



JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, diecinueve (19) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

Proceso	Verbal Sumario
Demandante	Álvaro Alberto Agudelo Úsuga
Demandado	Administradora de bienes Inmobiliarios A&B Inmobiliaria S.A.S. Unifianza S.A
Radicado	05001 4003 013 2022 00232 00
Auto	Sustanciación N° 4244
Asunto	Corre traslado de las excepciones

Se incorpora al expediente solicitud de impulso procesal presentado por la pasiva.

Recuérdese que mediante auto del 10 de abril de 2023 se dispuso a tener por notificado por conducta concluyente a la pasiva, en virtud del poder allegado en conjunto con los escritos de contestación de la demanda y de las excepciones (archivos 13 a 16), agréguese además que allí se indicó que, aunque dichos escritos fueron remitidos por la sociedad demandada al correo electrónico del demandante no se había aportado el acuse de recibo.

Señálese que el parágrafo del artículo 09 de la Ley 2213 de 2022 dispone que se prescindirá del traslado por Secretaría cuando una parte acredite haber enviado el escrito del cual deba correrse traslado a los demás sujetos procesales mediante la remisión de la copia por un canal digital, el cual se entenderá realizado a los dos días hábiles siguientes al del envío del mensaje y el término respectivo empezará a contarse cuando el iniciador recepcione acuse de recibo o se pueda por otro medio constatar el acceso del destinatario al mensaje.

Conforme lo anterior, se tiene que, aunque el demandante mediante escritos visibles en archivos 17 y 18 hizo alusión a los pronunciamientos realizados por la pasiva, no se pudo con ello constatar que éste haya tenido acceso al

Horario de recepción de memoriales

De lunes a viernes de 8 a.m. a 5 p.m. a través del correo institucional

cmpl13med@cendoj.ramajudicial.gov.co

Teléfono 2328525 Ext. 2313

mensaje como tal, pues no lo indica así, es más, solicita se corra traslado de estos.

En ese orden de ideas, en pro de las garantías procesales y de conformidad con lo establecido en los artículos 391 del Código General del proceso, se ordena correr traslado a la parte demandante por el término de tres (3) días de las excepciones de mérito formuladas por el demandado.

Se pone en conocimiento el enlace de acceso para la revisión digital de los traslados, <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-13-civil-municipal-de-medellin/134>

NOTIFÍQUESE

PAULA ANDREA SIERRA CARO

JUEZ

RFL

JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE
MEDELLIN

El auto que antecede se notifica por anotación en
estados No. 001 Fijado en un lugar
visible de la secretaría del Juzgado hoy 11 DE
ENERO DE 2024 a
las 8:00 A.M.

ELIANA MARÍA OSPINA LONDOÑO

Secretaria

Firmado Por:

Paula Andrea Sierra Caro

Juez

Juzgado Municipal

Civil 013 Oral

Medellin - Antioquia

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

Código de verificación: **dbfca24a54687688ed1022b4a8a8483c0f3de9a9df3b45a3bfe7568cac225a04**

Documento generado en 19/12/2023 02:56:32 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

Horario de recepción de memoriales

De lunes a viernes de 8 a.m. a 5 p.m. a través del correo institucional

cmpl13med@cendoj.ramajudicial.gov.co

Teléfono 2328525 Ext. 2313

Contestación de la demanda rad 2022-232

Judicial Unifianza <judicial@unifianza.com.co>

Vie 18/11/2022 4:50 PM

Para: Juzgado 13 Civil Municipal - Antioquia - Medellín <cmpl13med@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Alvaro Agudelo Usuga <agudelo.alvaro@hotmail.com>; Morales Calderon Jacqueline

<jacqueline.morales@unifianza.com.co>

Señor

JUEZ TRECE (13) CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLIN

E. S. D.

Radicación: Verbal Sumario -Responsabilidad Contractual No. 2022 – 232

Demandante: Álvaro Alberto Agudelo Úsuga

Demandado: Administradora de bienes Inmobiliarios A&B Inmobiliaria S.A.S. y Unifianza S.A.

Iván Dario Salgado Zuluaga, obrando como abogado de la sociedad Administradora de bienes Inmobiliarios A&B Inmobiliaria S.A.S. como parte demandada en el proceso de la referencia, estando dentro del término legal de acuerdo con el auto admisorio de fecha 6 de octubre de 2022 el cual fue notificado por el demandante por correo electrónico certificado el 31 de octubre de 2022 al correo gerencia@aybinmobiliaria.com el cual se encuentra registrado en el certificado de existencia y representación de mi representada y conforme a la Ley 2213 de 2022 adjunto escrito de contestación de la demanda.

Del Señor Juez, respetuosamente,

IVAN DARIO SALGADO ZULUAGA

C.C. 79.571.888 de Bogotá D.C.

T.P. 106.700 del C.S. de la J.

Judicial@unifianza.com.co

Señor
JUEZ TRECE (13) CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLIN
E. S. D.

Radicación: Verbal Sumario -Responsabilidad Contractual No. 2022 – 232

Demandante: Álvaro Alberto Agudelo Úsuga

Demandado: Administradora de bienes Inmobiliarios A&B Inmobiliaria S.A.S. y Unifianza S.A.

Iván Dario Salgado Zuluaga, mayor de edad, identificado como aparece en mi firma, domiciliado en la ciudad de Bogotá, obrando como abogado de la sociedad Administradora de bienes Inmobiliarios A&B Inmobiliaria S.A.S. como parte demandada en el proceso de la referencia, estando dentro del término legal de acuerdo con el auto admisorio de fecha 6 de octubre de 2022 el cual fue notificado por el demandante por correo electrónico certificado el 31 de octubre de 2022 al correo gerencia@aybinmobiliaria.com el cual se encuentra registrado en el certificado de existencia y representación de mi representada y conforme a la Ley 2213 de 2022 nos corren traslado para contestar la demanda de la siguiente manera:

1. A LAS PRETENSIONES.

Me opongo a la prosperidad de cada una de las pretensiones.

2. A LOS HECHOS

Los hechos de la demanda presentada no se encuentran debidamente determinados, clasificados y numerados motivo por el cual voy hacer lo más claro para contestarlos así:

2.1. Pretensión principal y consecuencial, respondo así:

2.1.1. No es cierto. Entre las partes se firmo de manera libre y voluntaria un contrato de arriendo bilateral, oneroso y sucesivo correspondiente al local comercial que se encuentra ubicado en la Calle 49 #38-74 en la ciudad de Medellín. En la cláusula quinta del contrato de arriendo la destinación del inmueble era exclusivamente para la producción y comercialización de alimentos, no está permitida la cesión del contrato sin la previa autorización del arrendador, igualmente no se encuentra identificado el nombre del establecimiento de comercio que menciona el demandante.

2.1.2. No es cierto. El arrendatario no cumplió con lo pactado en el contrato de arrendamiento, el Otrosi del contrato y las cesiones del contrato en la cláusula decima séptima como se puede apreciar en la solicitud de terminación unilateral radicada en la oficina de mi representada, en cuanto a la manifestación de la cesión del contrato las personas que se

postularon allegando la documentación a la afianzadora (Unifianza S.A.) no cumplió con los requisitos para autorizar la cesión del contrato de arriendo, entonces el arrendatario con el fin de no cumplir con las obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento quiso imponer a mi representada la venta del establecimiento de comercio teniendo conocimiento de la cláusula vigésima segunda la manifestación expresa de la inmobiliaria “el contrato de arriendo no hace parte de ningún establecimiento de comercio”.

- 2.1.3. Es cierto parcialmente por lo siguiente: Es una apreciación personal por lo que no le costa a la inmobiliaria que el arrendatario haya sido obligado por las circunstancias, lo que si le costa a la inmobiliaria fue la indecisión del arrendatario al enviar misivas donde manifestaba “la terminación unilateral del contrato de arriendo” “en ceder el contrato de arrendamiento” “notificar la venta del contrato de arrendamiento” “su interés de no iniciar un proceso razón por la cual quería entregar el inmueble” “desistir de las anteriores comunicaciones y continuar con la venta del establecimiento de comercio” todas las mencionadas comunicaciones se aportan como prueba. Todo lo mencionado da cuenta del interés del demandante en eludir las responsabilidades civiles correspondientes a las obligaciones pactadas por las partes y que se encuentran contenidas en contrato de arrendamiento, el Otrosi del contrato y las cesiones del contrato
- 2.1.4. No es cierto. No es un hecho es una apreciación personal del demandante. La inmobiliaria en la cláusula vigésima segunda fue clara al expresar que el contrato de arrendamiento no hace parte de ningún establecimiento de comercio, siendo ley para las partes la manifestación acordada por las partes.
- 2.1.5. Es cierto parcialmente. Es cierto que el ahora demandante envió a la oficina de mi representada carta informando la venta del establecimiento comercial, pero no allegó la certificación de la Cámara de Comercio de Medellín. No le consta a la inmobiliaria si el vendedor y comprador del establecimiento de comercio, registraron la venta y el mismo nombre del establecimiento de comercio ya que no cumplieron con lo ordenado en el artículo 528 del Código de Comercio ya que en las pruebas documentales no se aprecia ninguna publicación en un diario de amplia circulación.
- 2.1.6. No es cierto. Es una apreciación personal sin ningún sustento legal y probatorio.
- 2.1.7. No es cierto. Es una apreciación personal de demandante.
- 2.1.8. No es cierto. El hecho es un fundamento legal
- 2.1.9. No le consta a la inmobiliaria. La relación contractual entre la inmobiliaria con la afianzadora es con el fin de garantizar el pago de los cánones de arrendamiento que deje de pagar el arrendatario en el caso concreto el arrendatario es el señor Álvaro Alberto Agudelo y no la persona que compro el establecimiento de comercio.
- 2.1.10. Es cierto parcialmente. Es cierto que se acordó la entrega del inmueble, pero no en la fecha que manifiesta el demandante, porque en el acta de entrega firmada por Alvaro Agudelo es de fecha 16 de

septiembre de 2020. No es cierto que la calidad de arrendatario haya desaparecido por la venta del establecimiento de comercio ya que en la cláusula vigésima segunda del contrato de arriendo la inmobiliaria fue clara al expresar que el contrato no hacía parte de ningún establecimiento de comercio y fue aceptado por el arrendatario también en contrato de arrendamiento, el Otro del contrato y las cesiones del contrato. No le costa a la inmobiliaria que los compradores del establecimiento de comercio no hayan usufructuado el local comercial ya que la inmobiliaria reconoce como arrendatario al señor Alvaro Alberto Agudelo.

2.2. De la pretensión de indemnización de perjuicios patrimoniales causados, respondo así:

2.2.1. No es cierto. En la cláusula vigésima segunda del contrato de arrendamiento, el Otro del contrato y las cesiones del contrato la inmobiliaria de manera expresa acordó con el arrendatario Álvaro Alberto Agudelo que el contrato no hace parte de ningún establecimiento de comercio.

En cuanto al canon de arrendamiento en la cláusula sexta del contrato de arriendo las partes acordaron que el canon se debía pagar dentro de los cinco primeros días de cada periodo mensual anticipadamente, razón por la cual la inmobiliaria no tiene porque reembolsar ningún dinero al arrendatario.

2.2.2. Es cierto parcialmente. La inmobiliaria no ha presionado al arrendatario para el pago de las facturas de los servicios públicos ya que se encuentran acordadas por las partes en el contrato de arrendamiento como obligación del arrendatario. De acuerdo con la información de la afianzadora -Unifianza S.A. nos indico que el arrendatario se encontraba a paz y salvo por todo concepto.

A la inmobiliaria no le costa que la afianzadora haya enviado algún requerimiento por escrito al arrendatario y su deudora solidaria.

2.3. De la pretensión de indemnización por perjuicios morales, respondo así:

2.3.1. No le costa a la inmobiliaria. En la relación contractual entre la inmobiliaria y la afianzadora, la inmobiliaria debe reportar la mora en el pago de los cánones de arrendamiento y obligaciones afianzadas a Unifianza S.A. dejadas de pagar por el arrendatario, la afianzadora paga los mencionados conceptos a la arrendadora y se subroga legalmente pasando a ser el acreedor del arrendatario. No le costa a la inmobiliaria los requerimientos enviados por la afianzadora al arrendatario y deudora solidaria.

2.3.2. No le costa a la inmobiliaria que el arrendatario haya radicado alguna misiva a la afianzadora.

2.3.3. No le costa a la inmobiliaria que la afianzadora no haya dado respuesta al derecho de petición mencionado en el hecho o que la afianzadora haya realizado un reporte negativo ante las centrales de riesgo.

2.3.4. No le costa a la inmobiliaria que la afianzadora haya dado respuesta el 2 de julio de 2021 al arrendatario.

2.3.5. No le costa a la inmobiliaria que la afianzadora utilice el reporte ante centrales de riesgo como mecanismo de presión para recuperar los dineros adeudados por los deudores. No le costa a la inmobiliaria que la deudora solidaria o codeudora haya solicitado un crédito bancario y tampoco le costa a la inmobiliaria que la deudora solidaria o codeudora haya pagado a la afianzadora la suma mencionada en este hecho. No le costa a la inmobiliaria que el demandante se encuentre en curso de un reembolso por una acción de subrogación del pago realizado por la deudora solidaria o codeudora.

II. Fundamentos de derecho.

Código Civil: Artículo 1602

Código de Comercio: Artículos 515 al 533

Código General del Proceso: Artículos 96

III. PRUEBAS:

Señor Juez solicito se tenga en cuenta las siguientes pruebas:

1º. Pruebas documentales:

a). Solicito tener como prueba los documentos que se aportaron junto con la demanda y la subsanación de la demanda.

b). Solicito se tenga como prueba los siguientes documentos:

1. Contrato de arriendo de fecha 27 de abril de 2015
2. Otrosi al contrato de arriendo de fecha 18 de junio de 2015
3. Cesión de contrato de arriendo de fecha 24 de octubre de 2017
4. Cesión de contrato de arriendo de fecha 1 de diciembre de 2018
5. Comunicado de fecha 8 de enero de 2019 dirigido a A&B Inmobiliaria
6. Correo electrónico de fecha 24 de enero de 2020 dirigido a Alvaro Agudelo
7. Carta de fecha 4 de febrero de 2020 dirigido a A&B inmobiliaria
8. Carta de fecha 20 de febrero de 2020 dirigida a Alvaro Agudelo
9. Carta de fecha 25 de febrero de 2020 dirigida a A&B Inmobiliaria
10. Carta notificando la venta del establecimiento de comercio dirigida a A&B Inmobiliaria
11. Carta de fecha 13 de marzo de 2020 dirigida a Alvaro Agudelo
12. Carta de fecha 23 de marzo de 2020 dirigida a A&B Inmobiliaria
13. Carta de fecha 24 de marzo de 2020 dirigida a Alvaro Agudelo
14. Carta de fecha 2 de abril de 2020 dirigida a Alvaro Agudelo
15. Carta de fecha 15 de abril de 2020 dirigida a Alvaro Agudelo
16. Trazabilidad de correo de fecha 22 de abril de 2022 a A&B Inmobiliaria
17. Carta de fecha 4 de mayo de 2020 dirigida a Alvaro Agudelo

c) Solicito el interrogatorio de parte de las siguientes personas:

1. Alvaro Alberto Agudelo para que absuelva el interrogatorio de parte, preguntas que se formularan en la audiencia, por favor citarlo al correo Agudelo.alvaro@hotmail.com
2. Juan David Botero Agudelo en su calidad de representante legal de Administradora de bienes Inmobiliarios A&B Inmobiliaria S.A.S. para que absuelva el interrogatorio de parte, preguntas que se formularan en la audiencia, por favor citarlo al correo gerencia@aybinmobiliaria.com

d). Solicito el testimonio de la señora Martha Libia Gallego Monsalve con el fin de manifestar lo que le coste en la relación contractual entre la inmobiliaria y el señor Alvaro Alberto Agudelo, por favor citarla al correo administrativo@aybinmobiliaria.com

IV. Anexos.

a). Poder

b). Certificado de existencia y representación de Inmobiliarios A&B Inmobiliaria S.A.S.

IV. Notificaciones.

A la parte demandada.

Juan David Botero Agudelo en su calidad de representante legal de Administradora de bienes Inmobiliarios A&B Inmobiliaria S.A.S. recibe notificaciones en el correo gerencia@aybinmobiliaria.com

Al suscrito recibo notificaciones en el correo judicial@unifianza.com.co

Del Señor Juez, respetuosamente,

IVAN DARIO SALGADO ZULUAGA

C.C. 79.571.888 de Bogotá D.C.

T.P. 106.700 del C.S. de la J.

Judicial@unifianza.com.co

Señor.
JUEZ TRECE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLIN
E. S. D.

JUAN DAVID BOTERO AGUDELO mayor de edad domiciliado y residente en la ciudad de Medellín, identificada como aparece al pie de mi firma, actuando como Representante Legal de la sociedad **ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS A & B INMOBILIARIA S.A.S.** distinguida con el NIT No. 900.456.792-7 con domicilio principal en la ciudad de Medellín, mediante el presente escrito, respetuosamente manifiesto que, otorgo poder especial; -pero tan amplio y suficiente como pudiera demandarlo la naturaleza del presente mandato- al Doctor **IVAN DARIO SALGADO ZULUAGA**, mayor de edad con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.571.888 de Bogotá, correo electrónico judicial@unifianza.com.co portador de la tarjeta profesional número 106.700 del Consejo Superior de la Judicatura, para que mediante los trámites correspondientes represente mis intereses frente a la demanda Verbal de Responsabilidad Contractual promovida por Álvaro Alberto Agudelo Úsuga contra Administradora de bienes Inmobiliarios A&B Inmobiliaria S.A.S sociedad que represento y que actualmente es tramitada en el Juzgado Trece Civil Municipal de Oralidad,

El Doctor **IVAN DARIO SALGADO ZULUAGA**, además de estar revestido de las más amplias facultades inherentes al presente mandato, lo está para renunciar, sustituir, conciliar, desistir, transigir, recibir, en especial para retirar y cobrar en su nombre todos los títulos judiciales que por cualquier concepto se llegaren a consignar en el presente proceso.

Sírvase, Señor Juez, reconocerle personería al citado Profesional del Derecho en la forma y términos conferidos en el presente mandato.

Del señor Juez, respetuosamente,



JUAN DAVID BOTERO AGUDELO
C.C. No. 71.317.140 de Medellín
Representante Legal
ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS
-A & B INMOBILIARIA S.A.S.-

Acepto,

IVAN DARIO SALGADO ZULUAGA
C.C 79.571.888 de Bogotá.
T.P 106.700 C.S. de la J.
judicial@unifianza.com.co

Poder Caso Alavaro Agudelo

Juan David Botero Agudelo <gerencia@aybinmobiliaria.com>

Mar 8/11/2022 3:26 PM

Para: Judicial Unifianza <judicial@unifianza.com.co>

Buenas tardes, a continuación adjunto el poder firmado para el caso del asunto

Mil Gracias

--

Juan David Botero A

Gerente A&B Inmobiliaria

[Tel: \(4\) 4441120](tel:4441120)

Cel:3216380834

gerencia@aybinmobiliaria.com

www.aybinmobiliaria.com

"La Tierra no es una herencia de nuestros padres, sino un préstamo de nuestros hijos."



OTRO SI AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL

CIUDAD Y FECHA DEL OTRO SI	MEDELLÍN, JUNIO 18 DE 2015
DIRECCION DEL INMUEBLE:	CALLE 49 # 38-74 (Medellín)
ADMINISTRADORA:	A&B INMOBILIARIA S.A.S C.C. N°900456792-7
ARRENDATARIO:	JULIANA GARCÍA MONTOYA C.C. N° 43.874.015
CODEUDOR SOLIDARIO 1:	RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA C.C. N° 71.382.102

Por medio de la cual se modifica y se aclara la dirección del inmueble entregado en arriendo:

Las partes dan claridad y reconocen que la dirección del inmueble entregado en ARRIENDO es:

Dirección y linderos del inmueble: Calle 49 #38-74 y cuyos linderos son:

Occidente: con Local ubicado en la Calle 49 #38-78 de la misma propiedad.

Sur: con la Calle 49 (Ayacucho)

Oriente: con Local ubicado en la Calle 49 #38-70 de la misma propiedad.

Norte: con Bodega ubicada en la Carrera 39 #49-6 de la misma propiedad.

Encima: con Local en segundo piso con dirección calle 49 #38-86 de la misma propiedad.

AB Inmobiliaria
NIT. 900456.792-7

Por medio de este también se modifica la fecha de inicio de contrato de arrendamiento, dejando claridad que dicho contrato comienza a regir a partir de Junio 16 de 2015.

LAS DEMAS CLAUSULAS DEL CONTRATO NO TIENE NINGUN TIPO DE MODIFICACIÓN.



ARRENDADOR

A&B INMOBILIARIA S.A.S
900.456.792-7
Notificación: Carrera 48#12Sur-70
Oficina 601 Medellín
3140217
gerencia@aybinmobiliaria.com

Firma

Huella índice derecho:

ARRENDATARIO

JULIANA GARCIA MONTOYA
C.C. 43.874.015
Carrera 47 B # 17ASUR-35
(Medellín)
3104017541
jgarciam8@hotmail.com

Firma

Huella índice derecho:

CODEUDOR SOLIDARIO 1

RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA
C.C. N° 71.382.102
Notificación: Calle 6 B Sur #37-51
3006941903
rpiedrahita@ahoo.com

Firma

Huella índice derecho:

NOTARIA

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Compareció ante mí, NOTARIO VEINTIDÓS DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN, el señor/a Juliana García Montoya

Identificado con C.C. N° 43.874.015

de _____ y manifiesto que el contenido del documento que antecede es cierto y que la firma que en él aparece fue suscrita por él(ella) y la misma que usa en sus actos públicos y privados. Para constancia firma:

Juliana García M

La impresión dactilar corresponde al dedo:

27 JUN 2015



Viene de otro es el contrato de prenda en fin
comercial.



Ante mí, NOTARIO DOCE DEL CÍRCULO DE
 DE MEDELLÍN. Compareció el/la Sr(s) Juan David Cepeda
Agudelo
 identificado(s) con C.C. No. 71317140
 de Medellín y manifestó
 que el contenido del documento que antecede es cierto
 que la firma que en él aparece es suya y es la misma que
 utiliza en todos sus actos públicos y privados. Para
 constancia firma: _____

 Medellín, _____
 12 de 09 JUL 2015



COPIA EN BLANCO

Formulario con líneas horizontales para escritura, con un recuadro superior que contiene el texto: "FORMULARIO PARA LA CONSTITUCION DE UN INSTRUMENTO NOTARIAL".



notario veintiseis
Del Circulo de Medellin
ESPACIO EN BLANCO

notario
Del Circulo de
Republica de C

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIAL

Handwritten text at the top of the page, including "Acta de..." and "del..."

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 Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el veintiséis (26) de octubre de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Veintiséis (26) del Círculo de Medellín, compareció:

RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0071382102 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



7fcb1re5j1co
26/10/2017 - 15:56:49:594



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 asocia al documento de OTRO SI, AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO,, en el que aparecen como partes RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA y que contiene la siguiente información INMUEBLE UBICADO EN LA: CALLE 49 N° 38-74, MEDELLIN .

Sintisers
 Medellín
 Colombia



NÉSTOR FRANCISCO GIL ROJAS
Notario veintiséis (26) del Círculo de Medellín

El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 7fcb1re5j1co

NOTARÍA
Medellín



Faint header text, possibly containing a title or reference number.

First main paragraph of faint text.

Second main paragraph of faint text.

Third main paragraph of faint text.

Fourth main paragraph of faint text.

Fifth main paragraph of faint text.

Sixth main paragraph of faint text.

Seventh main paragraph of faint text.

Eighth main paragraph of faint text.

Handwritten or stamped text in the right margin.





Gonzalo de J. Agudelo Lascano
Notario Tercero Encargado
Envigado



CESIÓN DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL ENTRE JULIANA GARCÍA MONTOYA Y MARIA YANET BLANDÓN

Entre las suscritas **JULIANA GARCÍA MONTOYA** identificada con cédula de ciudadanía número **43.874.015**, quien en adelante y para efectos de este acuerdo se denominará **EL ARRENDATARIO CEDENTE**; de otra parte **MARIA YANET BLANDÓN**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número **43.756.776**, quien se denominará **EL ARRENDATARIO CESIONARIO**, y de la otra parte, **JUAN DAVID BOTERO AGUDELO**, mayor de edad y residente en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número **71.317.140**, quien actúa en calidad de representante legal de **ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S**, quien se denominará en este acto **LA ARRENDADORA**; han convenido celebrar la suscripción de la presente **CESIÓN DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL**, el cual comprende la cesión del contrato de arrendamiento comercial respecto del inmueble ubicado en la Calle 49 N° 38-74 del municipio Medellín, previo los siguientes:

ANTECEDENTES

- 1) Que entre **A&B INMOBILIARIA S.A.S** y **JULIANA GARCÍA MONTOYA** se celebró un contrato de arrendamiento comercial sobre el inmueble ubicado en la Calle 49 N° 38-74 del municipio Medellín, el cual viene ejecutándose desde el 01 de Abril de 2015.
- 2) Que el Sr. **RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA** identificado con **CC N° 71.382.102** se ha denominado el deudor solidario de la Sra **JULIANA GARCÍA MONTOYA**.
- 3) Que entre la Sra **JULIANA GARCÍA MONTOYA** y la Sra **MARIA YANET BLANDÓN** han acordado la celebración de la presente cesión de la posición contractual que la primera ostenta sobre el inmueble arrendado, situación que ha sido aceptada por **LA ARRENDADORA**, para lo cual se efectuará la suscripción del presente documento contractual.



NOTARIO ENCARGADO



PRIMERA: EL ARRENDATARIO CEDENTE cede su posición contractual de ARRENDATARIO a favor **MARIA YANET BLANDÓN** identificada con **CC N° 43.756.776**, que versa sobre el inmueble descrito en los antecedentes del presente documento.



SEGUNDA: LA ARRENDADORA acepta la cesión total del contrato de arrendamiento, reconociendo como arrendatario a partir de la fecha a la Sra. **MARIA YANET BLANDÓN**.

TERCERA: La Sra. **MARIA YANET BLANDÓN** en calidad de **ARRENDATARIO CESIONARIO**, manifiesta su voluntad de aceptar la cesión de contrato de arrendamiento referenciado.



CUARTA: Los Sres. **FABIO SÁNCHEZ DE LA PAVA** identificado con **CC N° 16.347.204** y **ELIZABETH SÁNCHEZ MONTOYA** identificada con **CC N° 41.465.870** aceptan la posición de deudores solidarios de la Sra **MARIA YANET BLANDÓN**.

QUINTA: EFECTOS DE LA CESIÓN. Desde el día 01 de Noviembre de 2017, todos los derechos y obligaciones pendientes de ejecución derivados del contrato de arrendamiento que se cede, se radican en cabeza de **EL ARRENDATARIO CESIONARIO Y SUS CODEUDORES**

PARÁGRAFO: La cesión de la posición contractual conlleva la cesión de las acciones, privilegios y beneficios legales generados en virtud del contrato cuya posición contractual se cede.

SEXTA: Todas las condiciones del contrato de arrendamiento celebrado por las partes continúan vigentes sin ningún tipo de modificación o alteración; salvo la adición de un nuevo codeudor efectuado en la presente cesión.

SÉPTIMA: Por autorización efectuada por parte de la **ARRENDADORA** de la presente cesión del contrato de arrendamiento no implica de manera alguna la aceptación de futuras cesiones que pretenda efectuar el nuevo **ARRENDATARIO** sin la previa autorización por escrito de la **ARRENDADORA**.

Para efectos de recibir notificaciones judiciales y extrajudiciales, las partes en cumplimiento del artículo 12 de la ley 820 de 2003, a continuación y al suscribir este contrato proceden a indicar sus respectivas direcciones.

Para constancia de su contenido, se firma la presente cesión de contrato en cuatro (4) ejemplares del mismo tenor y valor por las partes en Medellín, el veinticuatro (24) de Octubre de 2017.

ESPACIO EN BLANCO

Jesús Agudelo Lascano
1175

LA ARRENDADORA



Veintiseis
Circulo de Medellin
Republica de Colombia

JUAN DAVID BOTERO AGUDELO
C.C N° 71.317.140

ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S
Representante Legal
Calle 16 A Sur N° 48-193 (Medellín)



EL ARRENDADOR CEDENTE

Juliana Garcia M.

JULIANA GARCÍA MONTOYA
CC N° 43.874.015
Cra 47B N° 17ª Sur-35 (Medellín)



DEUDOR SOLIDARIO CEDENTE

[Signature]

RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA
CC N° 71.382.102
Calle 6B Sur N° 37-51 (Medellín)

n3e NOTARÍA TERCERA DEL CÍRCULO DE ENVIGADO
RECONOCIMIENTO DE FIRMAS Y DEL CONTENIDO
Autenticación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Envigado, 2017-10-26 11:42:24 Documento: 1j5ip
Ante GONZALO DE JESUS AGUDELO LASCANO NOTARIO 3RO (E)
DE ENVIGADO compareció:
GARCIA MONTOYA JULIANA
Identificado con C.C. 43874015

Quien declaró que las firmas de este documento son suyas, el contenido del mismo es cierto 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.

11-9d5e59c6

X Juliana Garcia M
Firma compareciente

GONZALO DE JESUS AGUDELO LASCANO
NOTARIO 3RO DE ENVIGADO

NOTARIA TERCERA ENVIGADO
Gonzalo de Jesus Agudelo Lascano
Notario Encargado

EL ARRENDATARIO CESIONARIO



Maria Yaneth Blandón

MARIA YANETH BLANDÓN

CC N° 43.756.776

Dir: Calle 3 N° 25-351 Int 202 (Medellín)



DEUDORES SOLIDARIOS CESIONARIOS

Fabio Sánchez de la Pava

FABIO SÁNCHEZ DE LA PAVA

CC N° 16.347.204

Cra 27AA N° 36 Sur-151 (Envigado)

Elizabeth Sánchez Montoya

ELIZABETH SÁNCHEZ MONTOYA

CC N° 41.465.870

Av. Cr 15 N° 170-65 (Bogotá)

Gonzalo de J. Agudelo Laserna
Notario Tercero Encargado
Enviado



SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

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 Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el veinticuatro (24) de octubre de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Veintiséis (26) del Círculo de Medellín, compareció:



ELIZABETH SANCHEZ MONTOYA, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0041465870 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



Elizabeth Sanchez M.

----- Firma autógrafa -----



5v4obg0fxqri
24/10/2017 - 15:25:51:592



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 asocia al documento de CONTRATO DE LA POSICION CONTRACTUAL, en el que aparecen como partes ELIZABETH SANCHEZ MONTOYA y que contiene la siguiente información ENTRE JULIANA GARCIA MONTOYA Y MARIA YANET BLANDON.



NÉSTOR FRANCISCO GIL ROJAS
Notario veintiséis (26) del Círculo de Medellín

El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 5v4obg0fxqri

NOTARÍA
Medellín



N3E ESPACIO
NOTARIA EN BLANCO
TERCERA
ENVIGADO

N3E NOTARIA
TERCERA
ENVIGADO
Conzato de Jesús Agüero
Notario Encargado

Notaria Doce del Cir
OCTAVIO B
PALASK
NO

26 no.
Del C.
Repút.

N3E ESPACIO
NOTARIA EN BLANCO
TERCERA
ENVIGADO

ESPACIO EN BLANCO
notaria
Avalantiséis
Del Circuito de Medellín

N3E ESPACIO
NOTARIA EN BLANCO
TERCERA
ENVIGADO

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 969 de 1970 y Decreto 1069 de 2015

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el veinticinco (25) de octubre de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Veintiséis (26) del Círculo de Medellín, compareció:

MARIA YANET BLANDON, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0043756776 y declaro que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Maria Yanet Blandon

----- Firma autógrafa -----



32pz53sk2tfa
25/10/2017 - 07:55:50:991



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 asocia al documento de CESIÓN DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL, en el que aparecen como partes MARIA YANET BLANDON y que contiene la siguiente información ENTRE: JULIANA GARCIA MONTOYA Y MARIA YANET BLANDON.



NÉSTOR FRANCISCO GIL ROJAS
Notario veintiséis (26) del Círculo de Medellín

El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 32pz53sk2tfa

NOTARÍA
Medellín



N3E ESPACIO
NOTARIA EN BLANCO
TERCERA
ENVIGADO

N3E ESPACIO
NOTARIA EN BLANCO
TERCERA
ENVIGADO

N3E ESPACIO
NOTARIA EN BLANCO
TERCERA
ENVIGADO



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015

Gonzalo de la Cruz
Notario Encargado
Enviado



En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el veintitres (23) de octubre de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Veintitrés (23) del Círculo de Medellín, compareció:

FABIO SANCHEZ DE LA PAVA, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0016347204 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



417xb0681qj
25/10/2017 - 09:31:24:620



----- 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.



EDWIN RODRIGO BASTIDAS CADAVID
Notario veintitrés (23) del Círculo de Medellín - Encargado

*El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 417xb0681qj*



26 notaria **veintiseis**
Del círculo de Medellín
ESPACIOS EN BLANCO

26 notari
Del Círculo
República



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 Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el veintiséis (26) de octubre de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Veintiséis (26) del Círculo de Medellín compareció:

RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0071382102 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



3hzohdiosqdn
26/10/2017 - 16:00:21:424



[Handwritten signature]

----- 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 asocia al documento de CESION DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL, en el que aparecen como partes RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA y que contiene la siguiente información ENTRE: JULIANA GARCIA MONTOYA Y MARIA YANET BLANDON.



[Handwritten notes in red and black ink on the left margin.]



NÉSTOR FRANCISCO GIL ROJAS
Notario veintiséis (26) del Círculo de Medellín

El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 3hzohdiosqdn



NOTARÍA
Medellín



Ante mí, NOTARIO DOCE DEL CÍRCULO DE
DE MEDELLÍN. Compareció el(la) Señor(a)

Juan David Botero
Agudelo

Identificado(a) con C.C. No. 71.317.140

de Medellín y manifiesta
que el contenido del documento que antecede es cierto y
que la firma que en él aparece es suya y en consecuencia se
utiliza en todos sus actos públicos y privados. Para
constancia firma: _____

Medellín,

30 OCT 2017





CESIÓN DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL ENTRE MARIA YANET BLANDÓN Y ÁLVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA

Entre los suscritos **MARIA YANET BLANDÓN** mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número **43.756.776**, quien en adelante y para efectos de este acuerdo se denominará **EL ARRENDATARIO CEDENTE** y de otra parte **ÁLVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número **70.090.716**, quien se denominará **EL ARRENDATARIO CESIONARIO**, y de la otra parte, **JUAN DAVID BOTERO AGUDELO** mayor de edad y residente en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número **71.317.140**, quien actúa en calidad de representante legal de **ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S** identificada con NIT **900.456.792-7**, quien se denominará en este acto **LA ARRENDADORA**; han convenido celebrar la suscripción de la presente **CESIÓN DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL**, el cual comprende la cesión del contrato de arrendamiento comercial respecto del inmueble ubicado en la Calle 49 N° 38-74 del municipio Medellín, previo los siguientes:



Enano R



ANTECEDENTES

- 1) Que entre **A&B INMOBILIARIA S.A.S** en calidad de arrendador, **JULIANA GARCÍA MONTOYA** en calidad de arrendatario y **RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA** en calidad de deudor solidario se celebró un contrato de arrendamiento comercial sobre el inmueble ubicado en la Calle 49 N° 38-74 del municipio Medellín.
- 2) Que entre **A&B INMOBILIARIA S.A.S** en calidad de arrendador, y **JULIANA GARCÍA MONTOYA** en calidad de arrendatario y **RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA** en calidad de deudor solidario se celebró un otro sí al contrato de arrendamiento comercial, modificando la dirección del inmueble y la fecha de inicio del contrato de arrendamiento.
- 3) Que entre la **JULIANA GARCÍA MONTOYA** en calidad de arrendataria cedente, **RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA** en calidad de deudor solidario cedente y **MARIA YANET BLANDÓN** en calidad de arrendatario cesionario, **FABIO SÁNCHEZ DE LA PAVA** y **ELIZABETH SÁNCHEZ MONTOYA** en calidad de deudores solidarios cesionarios, se celebró la cesión de la posición contractual que los cedentes ostentan sobre el inmueble arrendado, cesión que viene ejecutándose desde el 01 de noviembre de 2017.





Notaría
del Circuito
Pública



26 notari^a veintiseis
Del Circuito de Medellín
ESPACIO EN BLANCO





Página 2 de 4

- 4) Que entre **MARIA YANET BLANDÓN** en calidad de arrendatario cedente, **FABIO SÁNCHEZ DE LA PAVA** y **ELIZABETH SÁNCHEZ MONTOYA** en calidad de codeudores solidarios cedentes y **ÁLVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA** en calidad de arrendatario cesionario y **ÁNGELA PATRICIA AGUDELO ÚSUGA** en calidad de codeudora cesionaria, han acordado la celebración de la presente cesión de la posición contractual, que los cedentes ostentan sobre el inmueble arrendado, situación que ha sido aceptada por **LA ARRENDADORA**, para lo cual se efectuará la suscripción del presente documento contractual.

CESIÓN

PRIMERA: EL ARRENDATARIO CEDENTE cede su posición contractual de **ARRENDATARIO** a favor **ÁLVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA** identificado con **CC N° 70.090.716**; que versa sobre el inmueble descrito en los antecedentes del presente documento.

SEGUNDA: LOS CODEUDORES SOLIDARIOS CEDENTES ceden su posición contractual de **CODEUDORES SOLIDARIOS** a favor de **ÁNGELA PATRICIA AGUDELO ÚSUGA** identificada con **CC N° 43.504.136**; que versa sobre el inmueble descrito en los antecedentes del presente documento.

TERCERA: LA ARRENDADORA acepta la cesión total del contrato de arrendamiento, reconociendo como arrendatario a partir de la fecha al Sr. **ÁLVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA** y como codeudor solidario a la sra **ÁNGELA PATRICIA AGUDELO ÚSUGA**

CUARTA: EFECTOS DE LA CESIÓN. Desde el día 01 de Diciembre de 2018, todos los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento que se cede, se radican en cabeza de **EL ARRENDATARIO CESIONARIO Y SU CODEUDOR SOLIDARIO**

PARÁGRAFO: La cesión de la posición contractual conlleva la cesión de las acciones, privilegios y beneficios legales generados en virtud del contrato cuya posición contractual se cede.

QUINTA: Todas las condiciones del contrato de arrendamiento celebrado por las partes continúan vigentes sin ningún tipo de modificación o alteración; salvo el cambio de arrendatario y deudores solidarios.

SEXTA: Por autorización efectuada por parte de la **ARRENDADORA** de la presente cesión del contrato de arrendamiento no implica de manera alguna la aceptación de futuras cesiones que pretenda efectuar el nuevo **ARRENDATARIO** sin la previa autorización por escrito de la **ARRENDADORA**.





tarifa
circulo
ica de



26 notari veintiseis
Del Circuito de Madrid
ESPACIO EN BLANCO



veintiseis
de Medellín
Colombia

Para efectos de recibir notificaciones judiciales y extrajudiciales, las partes en cumplimiento del artículo 12 de la ley 820 de 2003, a continuación y al suscribir este contrato proceden a indicar sus respectivas direcciones.

Para constancia de su contenido, se firma la presente cesión de contrato de arrendamiento comercial en cuatro (4) ejemplares del mismo tenor y valor por las partes en Medellín, el primero (01) de Diciembre de 2018.

LA ARRENDADORA

[Handwritten signature]

JUAN DAVID BÓTERO AGUDELO
C.C N° 71.317.140
ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S
Representante Legal
Calle 16 A Sur N° 48-193 (Medellín)



EL ARRENDATARIO CEDENTE

[Handwritten signature]
MARIA YANETH BLANDÓN
CC N° 43.756.776
Dir: Calle 3 N° 25-351 Int 202 (Medellín)



Handwritten initials in blue ink, possibly "K" or "X".



DEUDORES SOLIDARIOS CEDENTES



Fabio Sánchez de la Pava

FABIO SÁNCHEZ DE LA PAVA
CC N° 16.347.204
Cra 27AA N° 36 Sur-151 (Envigado)



Elizabeth Sánchez Montoya
ELIZABETH SÁNCHEZ MONTOYA
CC N° 41.465.870
Av. Cr 15 N° 170-65 (Bogotá)



ARRENDATARIO CESIONARIO

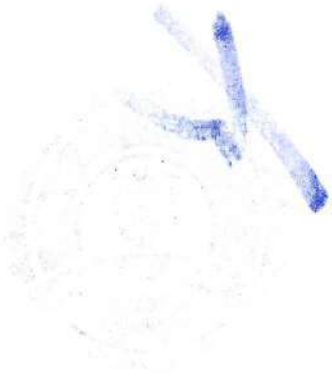
Álvaro Alberto Agudelo Úsuga

ÁLVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA
CC. N° 70.090.716
Calle 29 N° 37A-38 (Medellín)



DEUDOR SOLIDARIO CESIONARIO

Ángela Patricia Agudelo Úsuga
ÁNGELA PATRICIA AGUDELO ÚSUGA
CC N° 43.504.136
Calle 76 N° 80-205 (Medellín)



notari veintiseis
Del Circulo de Medellin
ESPACIO EN BLANCO



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



145889

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el siete (07) de diciembre de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Cuatro (4) del Círculo de Medellín, compareció: ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0070090716 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



63tztp5ifdg4
07/12/2018 - 10:22:49:473



----- 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 asocia al documento de INTERESADO y que contiene la siguiente información INTERESADO.



FRANCISCO ALONSO GARCÉS CORREA
Notario cuatro (4) del Círculo de Medellín



Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 63tztp5ifdg4



26 notari veintiseis
 Del Circuito de Medellín
ESPACIO EN BLANCO





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



145931

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el siete (07) de diciembre de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Cuatro (4) del Círculo de Medellín, compareció: ANGELA PATRICIA AGUDELO USUGA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0043504136 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Angela Agudelo

----- Firma autógrafa -----



2q9g5as86v02
07/12/2018 - 11:59:37:179



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 asocia al documento de INTERESADO y que contiene la siguiente información INTERESADO.

Francisco Alonso Garcés Correa



FRANCISCO ALONSO GARCÉS CORREA
Notario cuatro (4) del Círculo de Medellín



Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 2q9g5as86v02





SECRETARÍA DE JUSTICIA Y PENITENCIARIA
BOGOTÁ, D. C. - COLOMBIA

Señor Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica
Señor Jefe de la Oficina de Estudios y Estadística
Señor Jefe de la Oficina de Ejecución del Sistema Penitenciario
Señor Jefe de la Oficina de Inspección y Vigilancia
Señor Jefe de la Oficina de Planeación y Presupuesto
Señor Jefe de la Oficina de Promoción y Atención al Ciudadano
Señor Jefe de la Oficina de Relaciones Institucionales
Señor Jefe de la Oficina de Seguimiento y Evaluación
Señor Jefe de la Oficina de Tecnologías de la Información y Comunicaciones
Señor Jefe de la Oficina de Trámites y Servicios al Ciudadano



Señor Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica
Señor Jefe de la Oficina de Estudios y Estadística
Señor Jefe de la Oficina de Ejecución del Sistema Penitenciario
Señor Jefe de la Oficina de Inspección y Vigilancia
Señor Jefe de la Oficina de Planeación y Presupuesto
Señor Jefe de la Oficina de Promoción y Atención al Ciudadano
Señor Jefe de la Oficina de Relaciones Institucionales
Señor Jefe de la Oficina de Seguimiento y Evaluación
Señor Jefe de la Oficina de Tecnologías de la Información y Comunicaciones
Señor Jefe de la Oficina de Trámites y Servicios al Ciudadano

26 notariados veintiseis
Del Circuito de Medellín
ESPACIO EN BLANCO

26 nota
Del C
Republ

71



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



121943

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el diez (10) de diciembre de dos mil dieciocho (2018), en la Notaria Veintiseis (26) del Círculo de Medellín, compareció:

MARIA YANET BLANDON, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0043756776 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Maria Yanet Blandon



8265sjrttj3m
10/12/2018 - 07:35:58:773



----- 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 asocia al documento de CESION DE LA POSICION CONTRACTUAL, en el que aparecen como partes MARIA YANET BLANDON y que contiene la siguiente información INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 49 N° 38-74 DE MEDELLIN.

Aveintiseis
ulo de Medellín
ca de Colombia



NÉSTOR FRANCISCO GIL ROJAS
Notario veintiseis (26) del Círculo de Medellín

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 8265sjrttj3m



ESPACIO EN BLANCO
NOTARÍA DOCE



ESPACIO EN BLANCO
NOTARÍA DOCE



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



35543

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el doce (12) de diciembre de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Cuarenta (40) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:

ELIZABETH SANCHEZ MONTOYA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0041465870 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Elizabeth Sanchez Montoya

----- Firma autógrafa -----



1n2b1hr0b7xe
12/12/2018 - 13:16:35:542



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 asocia al documento de CESIÓN POSICION CONTRACTUAL .



Victoria C. Saavedra Saavedra



VICTORIA CONSUELO SAAVEDRA SAAVEDRA
Notaria cuarenta (40) del Círculo de Bogotá D.C.

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 1n2b1hr0b7xe



ESPACIO EN BLANCO



**ESPACIO EN BLANCO
NOTARIA DOCE**



**ESPACIO EN BLANCO
NOTARIA DOCE**

MEDELLÍN
Notaría Veintitrés



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRINTADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 01069 de 2015
PALACIO HINCAPIE



1014

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el catorce (14) de diciembre de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Veintitrés (23) del Círculo de Medellín, compareció:

FABIO SANCHEZ DE LA PAVA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0016347204 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



Fabio Sanchez de la Pava



3su0nny5a1v1
14/12/2018 - 08:02:35:614



----- 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.

Amanda de Jesús Henao Rodríguez



AMANDA DE JESÚS HENAO RODRÍGUEZ
Notaria veintitrés (23) del Círculo de Medellín

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 3su0nny5a1v1

Amanda Henao R.

AP



NOTARIA VEINTITRÉS
AMANDA DE J. HENAO RODRIGUEZ
Amanda S



Ante mí, NOTARIO DOCE DEL CIRCULO DE
 DE MEDELLÍN. Compareció el(la) Señor(a)
Juan David Bortero
Agudelo
 identificado(a) con C.C. No. 71317140
 de Medellín y manifestó
 que el contenido del documento que antecede es cierto
 que la firma que en él aparece es suya y es la misma que
 utiliza en todos sus actos públicos y privados. Para
 constancia firma: _____

 Medellín, 17 DIC 2018



Medellín, enero 8 de 2019

Señores

A&B Inmobiliaria S.A.S.

Calle 16A-Sur No. 48-193. Medellín.

E.S.D.

Ref. Refrendación unilateral de Terminación de contrato de arrendamiento comercial 1027 SFG

Local: Calle 49 No. 38-74. Medellín.

El día 31 de diciembre manifesté mediante mensaje de WhatsApp, mi intención unilateral de entregar el inmueble destinado a local comercial de la referencia, solicitando su respectiva autorización, por motivos de fuerza mayor, al no poder continuar por inviabilidad económica, continuar ocupándolo con el establecimiento de comercio, que sirvió de causa para su ocupación en calidad arrendamiento, mediante la cesión de su contrato.

El día 8 de enero del presente año, mediante la empleada de la inmobiliaria Martha Gallego, me informa mediante mensaje correo de voz por WhatsApp, que esta comunicación anticipada y unilateral no era autorizada y por lo tanto, debía acogerme a la cláusula penal y/o terminación del plazo de la prórroga del contrato.

Ante esta posición, inmediatamente me dispuse en consecuencia a refrendarle también por vía de WhatsApp, que se tomara esta comunicación ya citada, como el conducto para comunicarles mi intención de no prorrogar el contrato de arrendamiento, bajo la perspectiva que el contrato originario cedido se inició un primero (1º) de abril de 2015.

También en la misma fecha y correo de voz por WhatsApp, me responde, que esa comunicación debía hacerla por un medio más formal, un escrito y se me respetaba la fecha en que se envió la comunicación por WhatsApp del 31 de diciembre y me hace una claridad, que en la cesión del contrato, se encuentra otro sí en que se modifica la dirección del inmueble- local y la fecha del contrato al 16 de junio.

Bajo estos antecedentes me dispongo a cumplir con la formalidad exigida, pero de manera muy respetuosa realizando las siguientes precisiones:

- 1-. Me ratifico de la manera formal exigida mi intención de no prorrogar el contrato de arrendamiento de la cesión, vertida desde el 31 de diciembre de 2019.
- 2-. Dentro de su contrato de adhesión, escrito preforma, por mi firmado y por la inmobiliaria bajo su autoría formateado, denominado "CESION DE LA POSICION CONTRACTUAL ENTRE MARIA YANET BLANDON Y ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA", no se encuentra una cláusula del otro sí, ni tampoco dentro de su contexto, precisión o claridad alguna, ni del cambio de dirección, ni lo que es para el interés, fecha alguna diferente al contrato originario, fruto ya de 2 cesiones

3-. Así que bajo mi poder, el contrato originario que me fue aportado, sin otro si, ni las modificaciones anotadas, de manera marcada y resaltada, inequívocamente reporta como fecha de iniciación abril 1º de 2015 y fecha de terminación abril 1º de 2016, único punto de referencia para inferir de manera meridiana y de buena fe, las fechas de prórroga del contrato y fueron las únicas, tomadas como referencia y conocimiento para ser cesionario del contrato.

4-. Con el reiterado respeto, debe ser clara, expresa y de suficiente y acreditado conocimiento o publicidad, las fechas que dice fueron modificadas del contrato original cedido, para soportar una exigencia como la relatada. Cualquier falencia empresarial, considero no debe ser soportada por el suscrito.

Que bueno fuera, por el bienestar recíproco de las partes, llegar a una fórmula intermedia de una entrega anticipada del local, minimizando cualquier perjuicio económico a su propietario, como permitir la publicidad de su arriendo a terceras personas, provocando ininterrupción en su lucro económico, encontrándome bajo un caso de fuerza mayor, con un local virtualmente cerrado.

CONCLUSION

Por intermedio del presente escrito ratifico mi intención del 31 de diciembre de dar por terminado unilateralmente el referido contrato de arrendamiento, cuya prórroga se genera el 1º de abril de 2020.

ANEXOS SUMINISTRADOS POR LA INMOBILIARIA

1-. Escrito "CESION DE LA POSICION CONTRACTUAL ENTRE MARIA YANET BLANDON Y ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA". (8) folios.

2-. Contrato de Arrendamiento Comercial, originario de la cesión (6) folios.

Atentamente,


ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA

Cédula 70.090716

Arrendatario - Cesionario.



Marta Gallego <administrativo@aybinmobiliaria.com>

RV: Papelería

1 mensaje

Marta Gallego <administrativo@aybinmobiliaria.com>
Para: Alvaro Agudelo Usuga <agudelo.alvaro@hotmail.com>

24 de enero de 2020, 11:38

A continuación adjunto los documentos solicitados para realizar el estudio por la afianzadora

- Formularios que se debe de diligenciar para el inmueble, por el tomador y los deudores solidarios. (según sea persona natural o jurídica)*

*Leer y diligenciar completamente el formulario y adjuntar los documentos solicitados **en los mismos**. Se debe de diligenciar por el inquilino y por cada uno de los codeudores, debe llevar la firma que aparece en la cedula y su respectiva huella dactilar.*

Recuerden adjuntar el recibo original del pago del estudio. (el # de la cuenta de la aseguradora se encuentra al final del formulario)

Canon de arrendamiento actual: \$ 1.080.300

Total a pagar por el estudio \$ 64.278

Cordialmente,



MARTA GALLEGO M.

A&B INMOBILIARIA S.A.S

CALLE 16A SUR N° 48-193

4441120

4 adjuntos

 **formulario-personas-naturales.pdf**
5081K

 **formulario-personas-juridicas.pdf**
5550K

 **ESTUDIO A&B INMO P.J.pdf**
272K

 **ESTUDIO A&B IMNO P.N.pdf**
293K

**NOTIFICACION DE ENAJENACION DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO
PARA EFECTOS DE CESION LEGAL DE LA CALIDAD DE ARRENDATARIO DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL.**

Medellín, febrero cuatro (04) de dos mil veinte (2020)

NOTIFICANTE: ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA. C.C. 70.090.716.

NOTIFICADA: A&B INMOBILIARIA S.A.S

Como ya es de conocimiento de esta agencia, había reportado la venta del establecimiento de comercio funciona en el local del cual soy su arrendatario.

Atendiendo sus instrucciones, conecté a la persona comparadora para tratar de legalizar a su manera la respectiva cesión del contrato de arrendamiento, situación que efectivamente se materializó. Como resultado de este trámite comercial, al parecer no se ha podido satisfacer los requisitos exigidos por la reaseguradora, no obstante, de la disposición y demostración de la capacidad económica que en el momento puede proveer.

Por esta exclusiva causa al no poder obtener dicha cesión, me ha manifestado su intención de deshacer la compraventa, ya que en tres días tiene programado salir del país .

En tal razón, no me queda sino hacer valer e imponer la citada cesión, soportada en normas legales comerciales de imperativo cumplimiento de su parte.

En la fecha anotada y en virtud de las dificultades y condicionamientos impuestas durante el trámite voluntario al comprador y virtual cesionario iniciado en su dependencia, desde el 28 de enero del año en curso , **ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA**, identificado con la cédula 70.090.716, en mi calidad de arrendador del local comercial, ubicado en la ciudad de Medellín, calle 49, número 38 - 74, por intermedio de escrito, notifico ya de manera formal, que en el citado inmueble donde funciona el Establecimiento de Comercio FULL AYACUCHO MANDINGAS Y OTRAS DELICIAS, del que era su titular, fue enajenado al señor **JAIME LEON VELEZ GRANADA**, identificado con la cédula 3.514.26, en calidad de comprador, desde la fecha, misma persona en que fallidamente ha tratado de obtener la cesión del contrato de arrendamiento a tono de sus requerimientos exigidos .

Por lo tanto, por autoridad y expresa validez, ordenada en el artículo 523 del Código de Comercio, a partir de la fecha, opera por ministerio de la ley, la CESION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE MI CALIDAD DE ARRENDATARIO

vigente con Ustedes, con los mismos derechos y obligaciones en favor del comprador del establecimiento de comercio, señor **JAIME LEON VELEZ GRANADA**.

En consecuencia, esta parte compradora del negocio donde funciona el local arrendado, pasa a ostentar la calidad de arrendatario, con todos los derechos y obligaciones legales que como esta parte del contrato de arrendamiento le corresponda, a partir del día de la presente notificación.

Esta cesión le será notificada personalmente o por correo certificado, a la parte arrendadora, para que se siga entendiendo con las obligaciones legales y contractuales adquiridas en mi calidad de arrendatario, a tono del contrato cedido.

Respetuosamente se advierte y reitera, el carácter imperativo y por ende de reconocimiento obligatorio de esta CESION LEGAL, tal como lo dispone de manera taxativa el artículo 524 del Código de comercio.

Cualquier postura y perjuicios que entorpezca la citada enajenación en desconocimiento del mandato legal que ampara la presente Cesión, como condicionamientos de carácter comercial en cumplirla y autorizarla, queda bajo su exclusiva responsabilidad.

Lo anterior en virtud que en el contrato preforma impuesto para poder sido arrendado el local, se condiciona y prohíbe la cesión del contrato sino es autorizado por la parte arrendadora, tornándose en cláusulas leoninas y contrarios a mandatos imperativos legales, absolutamente ineficaces.

Atentamente,



ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA

CEDULA 70.090.716



Medellín, 20 de febrero de 2020.

SEÑOR.
ALVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA.
Ciudad.

Reciba un cordial saludo,

En atención al comunicado radicado en esta inmobiliaria, por medio del cual refiere la notificación de la cesión legal de la posición del contrato de arrendamiento de local comercial, en el cual funciona el establecimiento de comercio llamado FULL AYACUCHO MANDINGAS Y OTRAS DELICIAS, ubicado en la Calle 49 N°. 38 – 74 de la Ciudad de Medellín, me permito señalarle que, es importante que nos informe si ha realizado la venta del local comercial y requiere la cesión del contrato de arrendamiento, o si se encuentra interesado en dar por terminado el contrato de arrendamiento, debido a que, hemos recibido desde el día 31 de diciembre de 2019, la manifestación por su parte de no estar interesado en prorrogarlo. En caso de optar por la terminación del contrato es preciso recordarle que, la fecha de inicio del contrato de arrendamiento de local comercial, fue objeto de modificación, por acuerdo entre las partes en su momento, estableciendo como fecha de inicio el día 16 de junio de 2015. De tal manera que, se entendería la terminación del contrato para la fecha 16 de junio de 2020.

En caso de elegir la cesión de su posición contractual por venta del establecimiento de comercio, debe tener en cuenta que, como lo indica el artículo 523 del Código de comercio, en el caso de la enajenación del establecimiento de comercio, se entiende válida la cesión del contrato correspondiente, sin embargo, debe aplicarse de manera integral, toda la normatividad que la regula.

De conformidad con lo anterior, el artículo 516 numeral 5 del Código de Comercio, establece, que como parte integrante del establecimiento de comercio se encuentra el contrato de arrendamiento, del local comercial, ...“salvo estipulación en contrario”..., norma que faculta a las partes a disponer de manera diferente a la regla general, lo que en efecto por medio del contrato de arrendamiento se estipuló por los contratantes, valga decir, arrendador y arrendatario en ejercicio de su libertad negocial, por cuanto estipulan en la cláusula VIGÉSIMA SEGUNDA de dicho contrato: “ Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no forma parte integral de ningún establecimiento de comercio, y que por lo tanto, la enajenación del que eventualmente se establezca en el inmueble, no solo no transfiere ningún derecho de arrendamiento al que adquiere, sino que constituye causal de terminación del contrato, toda vez que el arrendatario se obliga expresamente a no ceder, ni transferir su tenencia. Para los efectos legales, 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 de comercio ni con el aviso de la transferencia, ni aún con la inscripción de la enajenación en el registro mercantil.” En el mismo sentido, el artículo 530 del Código de Comercio establece que, los acreedores podrán oponerse a la enajenación del establecimiento de comercio y tendrán derecho a exigir las garantías o seguridades del caso para el pago de sus créditos.

Afiliados a:



- Arrendamientos
- Avalúos
- Corretaje

PBX: (57+4) 444 1120 - 314 0217
Cel: (317) 371 6572
Calle 16A Sur N° 48-193
Medellín - Colombia

www.aybinmobiliaria.com



Inmobiliaria

Con lo anterior, es claro que, por el acuerdo entre las partes expresamente señalado en el contrato de arrendamiento, el mismo, no hace parte del establecimiento de comercio, que funciona en el local comercial sobre el cual se celebró el mencionado contrato, por lo que, no es procedente aplicar de manera automática la cesión del contrato en virtud del artículo 523 del Código de Comercio, toda vez que, al encontrarse excluido de los elementos del establecimiento de comercio¹, el propietario del mismo quien a la vez tiene la calidad de arrendatario para el caso particular, no tiene la facultad de disponer de este unilateralmente, sin autorización del arrendador, aplicándose en su totalidad las reglas de la cesión de derechos y las de la enajenación del establecimiento de comercio. En tal caso, no solo seguirá vinculado como responsable del contrato de arrendamiento en su calidad de arrendatario, sino que además, quien adquiera el citado establecimiento de comercio responderá solidariamente.

Con todo lo anterior y con fundamento en lo pactado en el contrato de arrendamiento el cual aceptó en todas sus partes, estando de acuerdo con las estipulaciones mutuas que allí se consignan, tal como se deriva de las cláusulas cuarta y quinta de la cesión de la posición contractual del cual usted se hizo parte en calidad de cesionario, así como lo preceptuado por la normatividad aplicable, usted como propietario del establecimiento de comercio FULL AYACUCHO MANDINGAS Y OTRAS DELICIAS, puede disponer del mismo ejerciendo de manera plena el derecho de dominio que sobre él tiene, sin embargo, no podrá incluir en dicha facultad, el contrato de arrendamiento, para imponer la cesión automática del mismo, puesto que, para A&B INMOBILIARIA SAS, la responsabilidad del arrendatario, ALVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA y la de su deudor solidario ÁNGELA PATRICIA AGUDELO ÚSUGA, no cesará con la enajenación del establecimiento de comercio, salvo que el comprador de dicho establecimiento de comercio cumpla con los requerimientos contractuales exigidos, contenido esto en un contrato de cesión de posición en el contrato o en su defecto se expida por nuestra parte la aceptación de la cesión notificada.

En el mismo sentido, es pertinente señalar, que ha radicado notificación de cesión del contrato de arrendamiento por venta del establecimiento de comercio que en el local comercial objeto del arrendamiento funciona, sin embargo, no aporta el documento de cesión de la posición contractual, ni se encuentra inscrita la venta citada en la cámara de comercio respectiva, por lo que no existe certeza de lo anunciado.

Apelando a la buena fe, y con la finalidad de agilizar el estudio de las condiciones contractuales del presunto comprador del establecimiento de comercio, así como, la viabilidad de aceptación del mismo como arrendatario, le solicito la radicación de los documentos requeridos.

Importante es aclarar que, la inmobiliaria no se encuentra limitando de ninguna manera su facultad de enajenación del establecimiento de comercio, y las condiciones de venta que estipulen las partes,

¹ Sentencia C-598 de 1996 "El artículo 516, transcrito, determina a qué elementos, "salvo estipulación en contrario", se extiende el derecho de propiedad que se ejerce sobre un establecimiento de comercio. Lo que hace esta norma no es nada diferente a reglamentar el derecho de propiedad sobre los establecimientos de comercio, reglamentación que permite establecer las facultades del propietario."

"Si los contratos de arrendamiento forman parte de los establecimientos de comercio, es apenas lógico que la enajenación de éstos incluya aquéllos, como lo dispone la parte final del inciso tercero del artículo 523, ahora demandada."

Afiliados a:



- Arrendamientos
- Avalúos
- Corretaje

PBX: (57+4) 444 1120 - 314 0217
Cel: (317) 371 6572
Calle 16A Sur N° 48-193
Medellín - Colombia

www.aybinmobiliaria.com



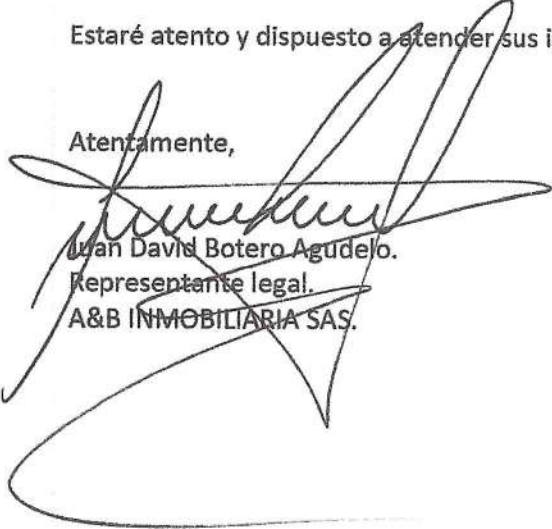
Inmobiliaria

son totalmente ajenos a esta inmobiliaria, en tal sentido, no es procedente desplazarnos responsabilidad alguna al respecto. Contrario a lo señalado por usted, quien se encuentra en situación de desventaja y puede verse perjudicado con la cesión de la posición en el contrato de arrendamiento sin el cumplimiento de los requerimientos pre – contractuales y contractuales conocidos y aceptados por usted, es la inmobiliaria y el propietario del local comercial, por cuanto se disminuirían o desmejoraría la garantía en el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento vigente entre nosotros.

De manera respetuosa y cordial, le invito para que diligencie y radique la documentación correspondiente para el estudio y viabilidad de contratación con la persona interesada en adquirir el establecimiento de comercio antes citado, y de esta manera poder acceder a la aceptación de la cesión notificada, en caso de cumplir con los requerimientos.

Estaré atento y dispuesto a atender sus inquietudes y solicitudes.

Atentamente,



Juan David Botero Agudelo.
Representante legal.
A&B INMOBILIARIA SAS.

Afiliados a:



- Arrendamientos
- Avalúos
- Corretaje

PBX: (57+4) 444 1120 - 314 0217
Cel: (317) 371 6572
Calle 16A Sur N° 48-193
Medellín - Colombia

www.aybinmobiliaria.com



envia Colvanes S.A.S. NIT 900.186.206-4
 Principal: Carrera 88 No. 17B-10 Bogotá D.C.
 Atención al Usuario PBX (1)4239686 www.envia.co
 ESTE ES UN SERVICIO DE MENSAJERIA EXPRESA



Lic. Min. Transporte 0080 de marzo 14/2000
 Lic. Minic 001191 de julio 13/2010
 CIUJ 4823 Transporte de Mercancía
 CIUJ 5320 Mensajería Expresa

DE03

RES.18763001158299 19/10/2019
 PREFLJO C003 30000500001 AL 30000732000



FACTURA DE VENTA CONTADO 036000690580

CUFE

6ba7ebc3dfba5d03d51f346cc988f0d199a3249b72b5d0561994de562ce85d0e020cb23d46bc7aab2dccc03d4f0db

Somos Automatizados Resoluc: 4327 Jul/97 - Somos Grandes Contribuyentes Resoluc: 12506 Dic/2002

FEC ADMISION 21/02/2020 10:23		ORIGEN MEDELLIN		DESTINO: MEDELLIN ANTIOQUIA		REG DESTINO MEDELLIN		CITA ENTREGA	
REMITENTE: AYB INMOBILIARIA		CENTRO DE COSTO:		UNIDADES 1		CAUSAL DEVOLUCION		Para ME y RF: Tiempo de entrega 48 horas hábiles después de arribo destino.	
EMAIL:				Desconocido No. 31				Intento de Entrega	
DIRECCIÓN: CALLE 16 A SUR # 48 - 193				PESO(gramos) 1000		Rehusado No. 44		1 D: H: M:	
Tel: 4441120		CÉDULA/TI/NIT 900456792-7		COD POSTAL ORIGEN 050022426		No Reside No. 35		2 D: H: M:	
CUENTA: 03-043-0000352				PESO VOL 1		No Reclamado No. 40			
PARA: ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA				PESOACOBRRAR(Kg) 1		Dir. Errada No. 34			
EMAIL:				VALORDECLARADO 10000		Fecha de devolución al Remitente		Guía completada por el Remitente y Sello Destinatario	
DIRECCIÓN: CALLE 29 # 37A-38				VAL SERV ME 4300		Observaciones en la entrega:			
TEL: 0000000000		CÉDULA/TI/NIT		COD POSTAL 050016612		FLETE VARIABLE 0			
RECIBE LOS SÁBADOS: SI				OTROS 0		Fecha Estimada de Entrega: 22/02/2020			
NOTAS: -				TOTAL FLETE 4300					
71633907 Nombre CC Remitente		El Remitente declara que esta mercancía no es contrabando, joyas, títulos valores, dinero, ni de prohibido transporte y su contenido sin verificar es:		DOCUMENTO					
				CARTAPORTE: NO					
El usuario deja expresa constancia que tuvo conocimiento del contrato que se encuentra publicado en nuestro portal web www.envia.co de envia Colvanes S.A.S. y en los carteleras ubicadas en los puntos de servicio, que regula el servicio MENSAJERIA EXPRESA entre las partes, cuyo contenido es aplicable excepto expresamente con la suscripción de este documento. Para la presentación de una POR, por favor remitirse a nuestro portal web o al PBX (1)4239686.					envia Colvanes S.A.S. informa al Remitente que en cumplimiento a la Ley 1581 de 2012, normas complementarias, Aviso de Privacidad y Políticas de Tratamiento de Datos Personales, su información personal y la del Destinatario, suministrada en esta Guía, solo recibirán el tratamiento necesario a la prestación del servicio contratado, atención de novedades y/o reclamaciones, y será suministrada únicamente a los intervinientes del servicio o trámite que usted requiera, y por su solicitud u orden de autoridad competente. Para la presentación de una POR, por favor remitirse al portal web www.envia.co o a la línea telefónica: 4239686.				
DESTINATARIO PRUEBA DE ENTREGA					FOPER01				

Medellín, Febrero 25 de 2020

Señor

Representante Legal A&B Inmobiliaria S.A.S

Calle 16A-Sur No. 48-19. Medellín.

Ref. Respuesta a escrito de fecha 20 de febrero de 2020. Insistencia en entrega de local el 1º de abril de 2020. Autorización de avisos de arriendo del local.

1-. Con relación a su posición de rechazar la notificación no autorizada de la cesión del contrato de arrendamiento por venta del establecimiento de comercio.

Me expreso sobre este aspecto, más como un asunto de reflexión de sopesar riesgos innecesarios, porque no es mi intención llevarlo a estrados judiciales, salvo en caso de necesidad, porque lo que prima es mi voluntad de no darle más larga a este asunto, sino una salida concertada y más inmediata a la entrega del local arrendado.

Fundamenta su posición el artículo 516 del Código de comercio, inciso 1º y que hay que armonizar con su numeral 5º, donde faculta estipular en contrario, que con la enajenación del establecimiento de comercio, se pueda pactar excluir el contrato de arrendamiento, lo que considera se dio en su cláusula 22 que lo prohibía.

Pero resulta que este mismo numeral 5º, distingue lo que ustedes no han querido percibir: **En caso de Enajenación**. Es así que circunscribe tal facultad de exclusión, al evento de que haya una unidad de propiedad. Que sea a la vez, el mismo titular del establecimiento de comercio que se enajena y el local donde funciona el mismo, que no es el caso en examen.

Independientemente de lo anotado, el caso en concreto, se encuentra íntegramente regulado, es en una norma posterior, como lo es el artículo 523 del C de Co y de manera puntual su inciso 3º, que establece la validez de la cesión del contrato de arrendamiento del local donde funciona, bajo (2) eventualidades, necesitando o no autorización del arrendador del inmueble.

Estando bajo la hipótesis, que sea como consecuencia de una simple enajenación, pura y simple, sin condición alguna del establecimiento de comercio, excluye con la disyunción de la letra (o), según una simple lectura, la no necesidad de autorización por parte del arrendador y así ha sido reiterado por la jurisprudencia. Basta simplemente notificar dicha cesión, cuya fuente de validez es la ley y no un contrato privado, en donde expresamente, la ley comercial ordena, no es válido estipulación en contrario.

diciembre de 2018 en que autorizan la cesión del contrato. No veo la razón que tal error deba yo asumirlo, por imposición arbitraria, como parte dominante de esta relación.

Le reitero para una mayor comprensión de las razones de mi derecho, hacer lectura del estatuto del consumidor, ley 1480 de 2011, aplicable a los contratos de arrendamiento y de manera puntual las consecuencias ante los contratos de adhesión que ustedes manejan e imponen para todos estos efectos.

De manera puntual recrear los artículos 1º, 4º, 5º, 34º, 37º, numeral 2º, la sanción de ineficacia y se tendrán por no escritas si no cumplen los requisitos de este artículo, artículo 41, sobre cláusulas de permanencia (le recuerdo que las normas del contrato de vivienda no son aplicables a los comerciales y por tanto las normas más afines son la de este estatuto del consumidor), 42º .

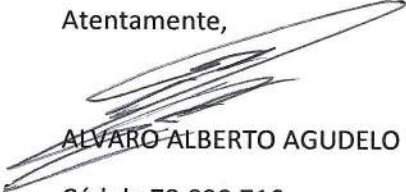
Yo sé, que su actividad no es una obra de caridad y que están protegiendo patrimonio de terceros, pero esta posición personal, está destinada a sensibilizar su actuar como parte dominante y excesivamente legalista e incluso trasladar a los consumidores, errores por omisión, inexplicables como profesionales del ramo, sin importar las consecuencias inmisericordes de orden social y patrimonial de sus clientes, que no tienen los medios de defensa - gracias a Dios no es mi caso-, que rayan por muy legales en que se quieran hacer ver, en un virtual abuso del derecho, que es posiblemente lo que trato de alertarlos.

En este orden de ideas, reitero mi intención a tono del principio de la buena fe de hacer entrega del local a más tardar el 30 de marzo del año en curso, en cumplimiento del preaviso o antes, si así lo disponen. De todas maneras, el local se encuentra cerrado desde el mes de diciembre del año pasado.

Desde la fecha autorizo para colocar aviso y publicidad para arrendar el local, estando dispuesto a entregarlo cuando los dispongan.

No es mi intención en generar pleitos legales, sino salir de una manera justa y equitativa de un local que se encuentra como ya lo dije cerrado.

Atentamente,



ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA

Cédula 70.090.716

**NOTIFICACION DE ENAJENACION DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO
PARA EFECTOS DE CESION LEGAL DE LA CALIDAD DE ARRENDATARIO DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL**

Medellín, Marzo cuatro (4) de 2020

NOTIFICANTE: ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA C.C. 70.090.716

NOTIFICADA: A & INMOBILIARIA S.A.S.

En la fecha anotada, ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA, identificado con la cédula 70.090.716 en mi calidad de arrendatario del local comercial ubicado en la ciudad de Medellín, calle 49 No. 38-74, mediante el contrato 2017 SFG, por intermedio de este escrito, notifico de manera formal, que en el citado inmueble, donde funciona el Establecimiento de Comercio FULL AYACUCHO MANDINGAS Y OTRAS DELICIAS, del que era su titular, fue enajenado a los señores JUAN RAFAEL TOLEDO BEDOYA, identificado con la cédula 70.103.843 y CLARA INES SANTOS SEGUIN, identificada con la cédula 60.342.092, en calidad de compradores, desde la fecha de este documento.

Por lo tanto. Por autoridad y expresa validez, ordenada en el artículo 523 del código de comercio, a partir de la fecha, opera por ministerio de la ley, la CESION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE MI CALIDAD DE ARRENDATARIO, vigente con Ustedes, con los mismos derechos y obligaciones en favor de los compradores del establecimiento de comercio, señores JUAN RAFAEL TOLEDO BEDOYA Y CLARA INES SATOS SEGUIN.

En consecuencia, esta parte compradora del negocio donde funciona el local arrendado, pasan a ostentar la calidad de arrendatarios, con todos los derechos y obligaciones que como esta parte del contrato de arrendamiento le corresponda, a partir del día de la presente notificación.

Esta cesión le será notificada personalmente o por correo certificado a la parte arrendadora, para que se siga entendiendo con las obligaciones legales y contractuales adquiridas en mi calidad de arrendatario, a tono del contrato cedido.

Respetuosamente se advierte y reitera del carácter imperativo y por ende de reconocimiento obligatoria de este CESION LEGAL tal como lo dispone de manera taxativa el artículo 524 del Código de Comercio.

Cualquier postura y perjuicio que entorpezca la citada enajenación en desconocimiento del mandato legal que ampara la presente CESION, como condicionamientos de carácter comercial en cumplirla y autorizarla queda a su exclusiva responsabilidad.

Lo anterior en virtud que en el contrato preforma impuesto para ser sido arrendado el local, se condiciona y prohíbe la cesión del contrato si no es autorizado por la parte arrendadora, tornándose

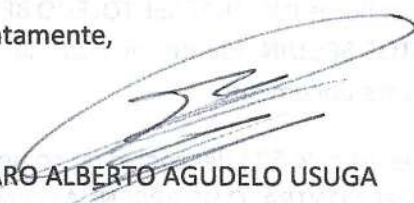
en cláusulas leoninas y contrarios a mandatos imperativos legales, absolutamente ineficaces, tal como por escrito ya lo he soportado.

La presente notificación que no requiere su autorización, no obsta para que agote con la parte cesionaria legal, los trámites comerciales pertinentes, para que realmente se perfecciones una cesión autorizada, tal como se viene adelantando.

Igualmente, ha de entenderse desistidas de mi parte los anteriores escritos y diferencias que han surgido para la entrega del local que anteceden a la presente misiva.

Se anexa a la presente, copia de contrato de enajenación del establecimiento de comercio con sede en el local que nos tiene arrendado, con la respectiva autenticación de la notaría 4 de Medellín. La constancia del registro en la cámara de comercio de Medellín del negocio a nombre de un cesionario, por voluntad de a parte compradora, se encuentra en su poder dentro los trámites internos que adelantan.

Atentamente,



ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA

Cédula 70.090.716



**SEÑOR.
ALVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA.
E.S.D.
CALLE 49 # 38-74
MEDELLÍN**

Centro de Soluciones

El documento que acompaña al presente envío fue cotizado con el propósito de ser el interesado o remitente, siendo idéntico al interesado o remitente, exonerando de responsabilidad a SEBIBRE/REGICOL por la veracidad de la información contenida en los documentos que componen la guía.

☎ **1 0 9 3 3 6 8 7 9**

Tipo	# ítems	# anexos
<input type="checkbox"/> Notificaciones	---	---
<input type="checkbox"/> Citaciones a diligencias varias	---	---
<input type="checkbox"/> Otros Documentos Legales	---	---

Los anexos no son cotizables

Referencia. Respuesta a escrito de fecha 25 de febrero de 2020.

Cordial Saludo,

En atención a su escrito de fecha 25 de febrero del año 2020 radicado **en nuestras oficinas es importante puntualizar lo siguiente:**

- 1. CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL.** Tal como fue manifestado en escrito que dio respuesta a su notificación de cesión de la posición contractual, se le reitera la posición de la inmobiliaria, de tal manera que, no existe oposición alguna a dicha cesión, siempre que el comprador del establecimiento de comercio cumpla con los requerimientos contractuales conocidos por usted. Con su notificación, fue consultado en la cámara de comercio correspondiente y no se encuentra registrada la venta, notificada en días pasados, del establecimiento de comercio de su propiedad, que funciona actualmente en el inmueble objeto del contrato de arrendamiento celebrado entre usted y A&B INMOBILIARIA SAS, de tal manera que, de existir la negociación anunciada y encontrarnos ante la hipótesis planteada, la inmobiliaria tendrá la posibilidad de realizar las acciones legales que correspondan, en ejercicio de su derecho como parte arrendadora, de tal manera que, hasta no existir certeza de la venta anunciada, con el registro de la enajenación, la inmobiliaria no tiene la facultad de ejercer oposición alguna con carácter vinculante.

De conformidad con lo anterior, no asiste responsabilidad alguna a A&B INMOBILIARIA SAS, por las negociaciones realizadas o no entre usted y terceros respecto al local comercial de su propiedad, pues la inmobiliaria no tiene la potestad de intervenir el dichas negociaciones y no se ha opuesto a la venta, enajenación del establecimiento de comercio, ni ha impedido de ninguna manera la cesión de la posición del contrato de arrendamiento. Contrario a lo señalado por usted, hemos dispuesto de manera inmediata nuestros recursos para agilizar sus solicitudes, con la finalidad de brindarle el mejor servicio.

Afiliados a:



- Arrendamientos
- Avalúos
- Corretaje

PBX: (57+4) 444 1120 - 314 0217
Cel: (317) 371 6572
Calle 16A Sur N° 48-193
Medellín - Colombia
www.aybinmobiliaria.com



Inmobiliaria

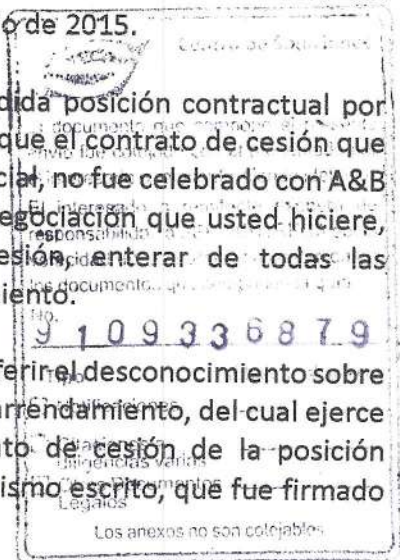
A pesar de las precisiones, y tomando su escrito como desistimiento de la notificación de cesión de la posición contractual, para retomar su deseo de dar por terminado el contrato de arrendamiento de local comercial vigente actualmente entre usted y la inmobiliaria sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 49 N°. 38-48 en la ciudad de Medellín.

2. **NOTIFICACIÓN DE NO PRORROGAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.** Para el día 31 de diciembre de 2019, fue recibido por medio informal informe de su parte en el que señala que desea dar por terminado el contrato de arrendamiento del local comercial para la fecha 01 de abril de 2020, entendiendo que, sería la fecha en la cual se cumpliría el plazo de duración del contrato estipulado entre las partes. Ante dicha notificación, se le informa que, debe presentar una solicitud escrita y formal la que se le tomaría desde la fecha 31 de diciembre de 2019, precisándole que, la fecha de inicio del contrato de arrendamiento no correspondía a la del 01 de abril de 2015, debido a una modificación hecha al contrato entre las partes, existiendo otro sí al contrato de arrendamiento válidamente celebrado, en el que se estipula, además de aclaración a la descripción del inmueble arrendado, la modificación de la fecha de inicio del contrato, quedando estipulada como tal el día 16 de junio de 2015.

Tal como usted lo ha señalado y reconocido, le fue cedida posición contractual por quien fuera cesionaria de dicha posición, de tal manera que el contrato de cesión que le permitiera a usted tomar el lugar de la arrendataria inicial, no fue celebrado con A&B INMOBILIARIA SAS, por lo que no intervenimos en la negociación que usted hiciera, siendo responsabilidad de los contratantes en la cesión, enterar de todas las condiciones y particularidades del contrato de arrendamiento.

No existe razón en la afirmación señalado por usted, al referir el desconocimiento sobre el otro sí que modificó la fecha de inicio del contrato de arrendamiento, del cual ejerce usted como arrendatario, toda vez que, en el contrato de cesión de la posición contractual, claramente se expresa dicha situación, el mismo escrito, que fue firmado por usted en señal de aprobación.

Hechas estas precisiones entendemos que su deseo real es el de terminar el contrato de arrendamiento, desistiendo de la notificación de cesión de la posición contractual efectuada con fecha del 04 de febrero de 2020 y con plena disposición de negociación, atendiendo las dificultades que ha manifestado y con plena certeza de la fecha de inicio del contrato de arrendamiento, A&B INMOBILIARIA SAS, se encuentra dispuesta a aceptar la terminación del contrato de manera anticipada para la fecha 31 marzo del año 2020, fecha para la cuál, un funcionario de la inmobiliaria acudirá al local comercial a las 2:00 pm con la finalidad de recibir el inmueble y realizar el acta de entrega correspondiente. Entendiéndose como una citación para que se lleve a cabo la diligencia de restitución del local comercial arrendado, de tal manera que, para la fecha



Afiliados a:

- Arrendamientos
- Avalúos
- Corretaje



PBX: (57+4) 444 1120 - 314 0217

Cel: (317) 371 6572

Calle 16A Sur N° 48-193

Medellín - Colombia

www.aybinmobiliaria.com



Inmobiliaria

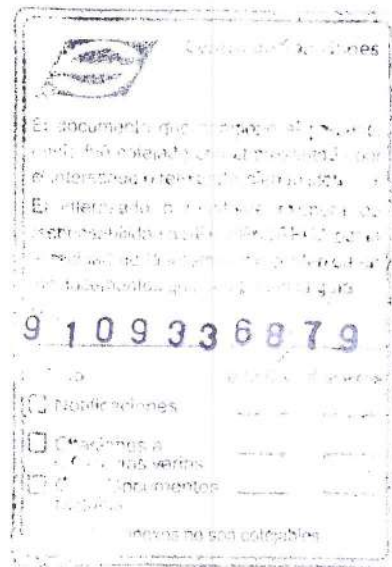
antes citada el local comercial deberá estar desocupado cumpliéndose con lo establecido en la cláusulas contractuales y disposiciones legales para la restitución del inmueble.

En caso de no acudir en la fecha y hora citada para la entrega del inmueble A&B INMOBILIARIA S.A.S entrará en posición y tenencia material del inmueble para la fecha, poniendo a su disposición los muebles y enseres que en el local comercial se encuentren, informándole la dirección donde podrá requerir a retirarlos, depósito que estará a su costa debido al incumplimiento a la cita correspondiente.

De la diligencia de restitución del local comercial arrendado quedará una constancia o acta de entrega que será firmada por usted en caso de acudir o por dos testigos que acudan a la diligencia

Atentamente,

JUAN DAVID BOTERO AGUDELO.
GERENTE A&B INMOBILIARIA S.A.S



Afiliados a:



- Arrendamientos
- Avalúos
- Corretaje

PBX: (57+4) 444 1120 - 314 0217
Cel: (317) 371 6572
Calle 16A Sur N° 48-193
Medellín - Colombia
www.aybinmobiliaria.com

Medellín, Marzo 23 de 2020

Señor

IVAN DAVID BOTERO AGUDELO

Representante Legal A&B Inmobiliaria S.A.S.

Calle 16ª Sur No. 48-193.

Correo electrónico: administrativo@aybinmobiliaria.com

Ref. Respuesta por correo electrónico a posición de entrega del local comercial arrendado. Imposibilidad de la entrega. Insistencia en cumplimiento de la ley por Cesión del contrato de arrendamiento por enajenación del establecimiento de comercio, sin perjuicio de que primero se disponga agotar la modalidad autorizada de la cesión del contrato.

Señor Gerente:

Con absoluta desconcertada inconsistencia, recibo su misiva por correo electrónico con fecha de envío marzo 25, 11:20 A.M., en que, por primera vez, recibo el contenido de dos documentos de archivo, uno con fecha marzo 13 de 2020 y otro de fecha 25 de marzo de 2020.

En los mismos a la final, tratan de expresar, un presunto mutuo consentimiento para la terminación del contrato de arrendamiento del del local comercial ubicado en la calle 49 No. 38-74 en esta ciudad de Medellín, a partir del 31 de marzo del año en curso, recalcando de manera unilateral su entrega, en una fecha(s) y hora(s) determinada(s), dependiendo de la disponibilidad gubernamental por la emergencia económica – social y movilidad a causa del corona virus y de no ser posible, remitir las respectivas llaves.

En atención a los siguientes antecedentes y posturas asumidas para afrontar el presente asunto, ya no es oportuno, atender su tardía intención de dar por terminada tan suplicada relación contractual de arrendamiento y por ende realizar la entrega del local, a tono de sus condiciones impuestas y con especial fundamento en el principio constitucional de la buena fe.

1.- Desde diciembre del año pasado de manera informal, con la empleada asesora comercial de su empresa, Martha Gallego, se le ha planteado de manera infructuosa la intención de hacer entrega del local comercial, advirtiendo a la final, que la forma más expedita era pagando a título de indemnización el valor de (3) meses de arrendamiento.

2.- Por vía WhatsApp desde la fecha 31 de diciembre del año pasado, antes de los tres meses del término de cumplimiento de la prórroga del contrato el 1º de abril de 2020, se hizo la respectiva manifestación de dar entonces unilateralmente sin indemnización por terminado la relación

contractual arrendaticia, no renovándola, por un conducto enteramente válido por la ley 527 de 1999, que regula el comercio electrónico, con fundamento en el contrato de arrendamiento.

3-. Atendiendo un exigido exceso de formalismo, la citada empleada de la agencia, me requirió que debía hacerla por escrito, porque por vía WhatsApp no era autorizada, respetándome, la fecha retroactiva al 31 de diciembre de 2019. Además, me advierte que la prórroga del contrato, no era a partir del 1º de abril de 2020, sino 16 de junio de este año, dado que había otro si, en este sentido.

4-. Efectivamente, en escrito de fecha 8 de enero de 2020, distinguido bajo la referencia: Refrendación unilateral de terminación de contrato de arrendamiento comercial 1027 SFG, cumplí tal exigencia. De paso, aporté copia del contrato primogénito, donde registra, que me fue cedido con fecha 1º de abril de 2015 y que en mi poder, no existía constancia clara y expresa de ningún otro si del contrato, que la modificara por la de junio 16 de 2015, al momento que fue cedido el contrato por esta inmobiliaria.

Por lo tanto, esta fecha no me era oponible y además, por lo especialmente establecido en el estatuto del consumidor, Ley 1480 de 2011, aplicable a este tipo de contratos de arrendamiento, del que resalto los artículos 4º, 5º, 34 y 37 de manera especial, por ser un contrato de adhesión. Es por ello, que resulte inaceptable en sus escritos, trasladarme la carga del conocimiento del otro si del contrato, correspondiendo a la parte autorizadora y cedente del mismo, expresamente consignarla.

5-. De todas formas, desde el mes de diciembre de 2019, se advirtió que el local se encontraba cerrado. Por tal razón, se acordó autorizar la publicidad por la agencia para que fuera arrendado, garantizando su inmediata entrega desocupado, como también que el establecimiento estaba en venta y podía presentarse una eventual cesión del contrato de arrendamiento, para liberarme de compromisos económicos de mi parte hasta el período de su prórroga.

6-. **Sin respuesta de ninguna clase**, desbordando los términos legales para pronunciarse sobre el derecho de petición, a finales del mes de enero, se le informó a la agencia de la venta del establecimiento de comercio, al señor JAIME LEON VELEZ GRANADA.

Siempre dando prelación a la voluntad de la agencia, para que una virtual cesión del contrato de arrendamiento fuera autorizada por ella, se envió directamente al comprador, para cumplir el protocolo respectivo, llenando los formularios de rigor, reportando su capacidad económica representada en varios inmuebles, sin ningún tipo de afectación y gravamen que limitara su garantía, incluso, optando por el pago de una póliza, para que se le eximiera de fiador. Más sin embargo, no fue avalado comercialmente, simplemente porque la aseguradora así lo conceptuaba.

7-. A sabiendas, conociendo de manera clara, que el motivo del estudio de factibilidad para ser cesionario del contrato de arrendamiento era la calidad de comprador del establecimiento de comercio, me dispuse en consecuencia, a notificar o simplemente basta con comunicar, la cesión legal del establecimiento de comercio, mediante escrito fechado 4 de febrero 2020.

8-. Mediante escrito fechado 20 de febrero de 2020, después de 39 días, la inmobiliaria, **apenas viene a denegar la petición de terminación unilateral del contrato a partir del 1º de abril de 2020 y su voluntad de no renovarlo, disponiendo que solo sería posible tomarlo con efectos a partir del 16 de junio de 2020.**

Igualmente, se pronuncia sobre la cesión legal del contrato de arrendamiento, anteponiendo la no viabilidad del mismo, conforme a normas comerciales y contractuales. Pero de todas maneras para oficializar cualquier postura al respecto, exigió el aporte del contrato de venta del establecimiento de comercio y su respectivo registro de la Cámara de comercio.

9-. Se responde mediante escrito de febrero 25 de 2010. Reiterando mi legalidad de la cesión del contrato e insistiendo que la fecha de prórroga del contrato sería el 1º de abril de 2020.

10-. En virtud de no aceptarse la cesión tanto autorizada como la legal, a mi juicio sin necesidad de autorización, el comprador JAIME VELEZ, regresó al exterior, Alemania, quitándose del negocio. A mi juicio, siendo responsable extra contractualmente la agencia, ante lo que yo califico un injustificado proceder.

11-. **Continuando el desacuerdo frente a la fecha de prórroga del contrato y su consecuente terminación de la renovación**, se logró de nuevo vender el establecimiento de comercio. Situación que le fue informada a la Inmobiliaria, e igualmente, fiel al protocolo inicial de buena fe de mi parte, se enviaron a los nuevos compradores, JUAN RAFAEL TOLEDO BEDOYA y CLARA INES SATOS SEGUIN a agotar con la dependencia que regenta, el respectivo trámite autorizado de la cesión del contrato de arrendamiento.

12-. En vista de las dificultades y la dilación del tiempo, que contrastaba con intereses particulares, para una pronta solución en este espinoso asunto de la cesión, me vi obligado, entonces a notificarle la cesión legal del contrato de arrendamiento, con fecha (4) de marzo de 2020, **sin que se haya materializado un mutuo acuerdo frente a la controversia de la fecha de prórroga del contrato o de no renovación del mismo.**

13.- **Se le expresó claramente en este escrito** de notificación de la cesión, **que se entendía desistidas** de mi parte, **todo tipo de diferencias para la entrega del local que anteceden a la referida misiva.** Se le anexa por demás, todos los requisitos formales exigidos para avalar la anterior cesión del contrato de arrendamiento.

14.- **A continuación, viene lo más desconcertante** de lo cual lo prevengo para que confronte su veracidad y transparencia, en el personal que lo asesora ya se jurídica o comercialmente. Con fecha 25 de marzo del corriente año, hora 11:20 A.M., recibo (2) documentos en archivo, que llevan su firma.

15.- Uno, el del 13 de marzo de 2020, en que se manifiesta en el otro escrito anexo, que había sido enviado por correo certificado y del cual aclaro no haber recibido, ni por este ni por otro conducto, tampoco se encuentra registro de su recepción dentro el control de la bitácora de la portería de la unidad, donde habitualmente el correo certificado recibido se registra, por este mismo medio que siempre me envían correspondencia.

Es curioso y altamente sospechoso, que regularmente las comunicaciones escritas por esta relación comercial, son recibidas, tanto por correo electrónico y físicamente certificado, lo que no ocurre con esta misiva y que precisamente, la fecha colocada de marzo 13, coincida con el término legal de los 15 días, máximo en que supuestamente están obligados a resolver el derecho de petición, que como puede confrontarlo de los antecedentes, nunca han sido cumplidos.

Ya conocemos consecuencias jurídicas por no pronunciarse dentro el término legal, como regla general, la presunción de negarse el derecho de petición.

Por eso precisamente, llama la atención sobre el contenido de este escrito, **completamente inconsistente al claro antecedente de haber desistido como ya se anotó, de toda acción e intención del preaviso de restituirlo, dando por terminado unilateralmente el contrato de trabajo,** al que curiosamente de manera más que premeditada, ninguna alusión se hace.

Es inconcebible, que después de tanta insistencia e insensibilidad, ya después de (3) meses, se genere este documento y de manera puntual, por obra y gracia del espíritu santo, se consigne, que me aceptan la propuesta del requerimiento para el recibo del local dado en arrendamiento, **a sabiendas que ya había desistido de esa intención antes de ser aceptada,** que al momento, lo reitero, salvo que me demuestre lo contrario y por el contexto de su producción, lo asumo como un montaje, para dar a entender que lo está haciendo como una forma de perfeccionar una voluntad mutua en este sentido.

Por eso no resulta gratuito que se anexara adicionalmente su texto, al que tiene la fecha 25 de marzo, precisamente para dar a entender que ya conocía su contenido.

16.- El otro escrito simultáneo con la misma fecha en que se envía el correo, es el fechado 25 de marzo de 2020.

Además de pronunciarse, reiterando su posición con lo relacionado a la cesión del contrato ante los segundos compradores, pretende concretar detalles sobre la entrega del local, supuestamente como consecuencia de un escrito de aceptación de no renovación del contrato, que adjuntan con la presente misiva y que manifiestan fue enviado por correo certificado y sobre el cual reitero, no tuve información alguna, sino a partir de la lectura de este citado correo electrónico.

De todas maneras, vuelve y se repite. Independientemente de la manera como se cuestiona el contexto del documento que adjuntan, de lo cual amerita un esclarecimiento tanto interno como para el suscrito, **sin haber un acuerdo mutuo entre las partes , de que ya se había desistido expresamente de esa intención y además, mediaba no un solo trámite sino una notificación legal de la cesión del contrato de arrendamiento.**

Por lo tanto, ya no es posible acceder a la entrega del local comercial.

El mismo se encuentra ocupado lícitamente por los compradores, antes de producirse incluso, ambos documentos en mención; máxime que ya se encuentra en su poder, tanto el contrato del establecimiento de comercio autenticado por las partes ante Notario y la respectiva certificación de la cámara de comercio de la propiedad del negocio en cabeza de los compradores cesionarios del contrato por ministerio de la ley.

17.- Quiero reiterar por enésima vez, mi firme convicción, reiterada en precedentes tanto doctrinales y judiciales, del claro soporte legal y validez de mi actuar, derivada del código de comercio, artículo 523, inciso 3º; norma de orden público y de perentorio reconocimiento por disposición del artículo 524, ibidem.

Por tal tazón, resulta ostensiblemente inaplicable la salvedad que ustedes pretenden predicar del inciso 1º del artículo 516 en armonía con su numeral 5º y el 530, en el que clara, por hermenéutica

debe concluirse, no cabe aplicación ni oposición alguna, cuando se trate de obligaciones del contrato de arrendamiento del local por enajenación del establecimiento de comercio donde funciona, ya que como lo señaló el legislador, de manera imperativa e interpretación restrictiva, opera automáticamente su cesión por venta del mismo, bastando con su notificación.

18-. Aún queda, sin perjuicio de lo anotado, agotar y provocar la cesión de contrato de arrendamiento de manera autorizada, para lo cual, la parte compradora desea tratar de satisfacer sus exigencias, pero siempre desde un tratamiento digno, no abusando del derecho, con posiciones que pueden rayar con el capricho y la arbitrariedad.

Como al parecer trascendió con el anterior comprador, acreditando una buena solvencia y pago de póliza para no exigirle fiador o con el actual, por tener registrado un antecedente penal, por lesiones personales, nada de naturaleza patrimonial, sin ninguna relación de causalidad que demeriten su solvencia, que no hace sino generar inhabilidades privadas, que sola corresponden a la ley, violentando por un particular derechos fundamentales como la del trabajo.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by several horizontal strokes.

ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA

Cédula 70.090.716

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **71.317.140**

BOTERO AGUDELO

APELLIDOS

JUAN DAVID

NOMBRES

TIRMA

REPUBLICA DE COLOMBIA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **17-NOV-1980**
MEDELLIN
(ANTIOQUIA)

LUGAR DE NACIMIENTO
1.70 **O-** **M**
ESTATURA G.S. RH SEXO

20-NOV-1998 MEDELLIN

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION *Carlos Ariel Sanchez Torres*
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES



A-0100100-00131653-M-0071317140-20081126 0006948796A 2 2060035524

REGISTRADURIA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

Medellín 24 de marzo de 2020.

SEÑOR.
ALVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA.
CIUDAD.

ASUNTO: NOTIFICACIÓN DE VENTA DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO FULL AYACUCHO
MANDINGAS Y OTRAS DELICIAS.

Cordial saludo,

En atención a su notificación de venta del establecimiento de comercio llamado FULL AYACUCHO MANDINGAS Y OTRAS DELICIAS, el que funciona en el local comercial del cual es usted arrendatario, es pertinente indicarle que, en días pasados, usted presentó escrito por medio del cual informa su voluntad de no renovar el contrato de arrendamiento, decisión que fue aceptada por parte de la Inmobiliaria, y que le fue enviada por medio de correo certificado, la cual se le adjunta con el presente escrito, quedando perfeccionado el acuerdo entre las partes de terminar el contrato de arrendamiento hoy vigente para la fecha 31 de marzo del año en curso. .

Ante la manifestación de su voluntad de restituir el inmueble, por la terminación del contrato de arrendamiento, desistiendo de la renovación, el actual propietario del establecimiento de comercio tendrá que llenar los requisitos contractuales para celebrar contrato de arrendamiento con A&B INMOBILIARIA S.A.S., sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 49 N°. 38 – 74 de la Ciudad de Medellín, si éste pretende ejercer sus actividades de comercio en dicho local comercial.

En cuanto a la manifestación de cesión del contrato de arrendamiento como efecto de la venta del establecimiento de comercio, me ratifico en la posición y concepto ya conocido por usted, debido a que, no puedo ni pretendo desconocer su derecho a disponer de su propiedad. Con lo anterior, es preciso señalar que, tal como fue pactado en el contrato de arrendamiento, del cual es usted la parte arrendataria, éste no hace parte del establecimiento de comercio que se desarrollase en el inmueble arrendado, cláusula VIGÉSIMA SEGUNDA de dicho contrato: “ Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no forma parte integral de ningún establecimiento de comercio, y que por lo tanto, la enajenación del que eventualmente se establezca en el inmueble, no solo no transfiere ningún derecho de arrendamiento al que adquiere, sino que constituye causal de terminación del contrato, toda vez que el arrendatario se obliga expresamente a no ceder, ni transferir su tenencia. Para los efectos legales, 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 de comercio ni con el aviso de la transferencia, ni aún con la inscripción de la enajenación en el registro mercantil.” por lo tanto, no corresponde aplicar el artículo 523 del Código de Comercio citado por usted.

Con el ánimo de aclarar, respecto a la cesión contractual, A&B INMOBILIARIA S.A.S., ha realizado todas las actuaciones tendientes a facilitar las solicitudes presentadas por usted, remitiendo los formularios y documentación presentada por sus posibles cesionarios a las aseguradoras con las que se tienen convenios para acceder a la aceptación de la cesión contractual, sin embargo, los posibles cesionarios, no cumplen con las condiciones contractuales solicitadas por ninguna de las aseguradoras, de tal manera que, no les es posible cumplir con el requisito para contratar y poder ejercer la posición de arrendatario.

Con lo anterior, se le ratifica que, la cesión de la posición del contrato de arrendamiento que usted pretende, solo podría aceptarse una vez las personas que se presentan como posibles cesionarios garanticen el cumplimiento de las obligaciones del contrato de arrendamiento por medio de póliza de arrendamiento, requisito contractual conocido y aceptado por usted al momento de celebrar contrato de arrendamiento.

Mientras se cumple con el requisito contractual antes determinado, y tal como usted mismo lo señala en su escrito, durante el término de vigencia del contrato, seguirán estando obligados en calidad de arrendatario y deudor solidario los señores ALVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA y ÁNGELA PATRICIA AGUDELO ÚSUGA, respectivamente. De la misma manera, ante su insistencia y desconocimiento de lo pactado en el contrato de arrendamiento, de ser necesario, una vez formalizada la venta del establecimiento de comercio, la inmobiliaria ejercerá su derecho a la oposición correspondiente ante la Cámara de Comercio.

Tenga en cuenta que, en todo caso, la renovación del contrato se produciría para el mes de junio del presente año y para que opere, el arrendatario deberá cumplir con el contrato de arrendamiento, sin embargo, con la cesión de la posición contractual sin autorización del arrendador, usted estaría incumpliendo el contrato de arrendamiento y no podría acudir al amparo determinado en el artículo 518 del Código de Comercio.

Con lo anterior, ratifico la aceptación de la terminación contractual para el día 31 de marzo de 2020 informada por usted.

Atendiendo la contingencia Nacional y la declaratoria de aislamiento preventivo obligatorio decretada por el Presidente de la República y los gobiernos locales, la restitución del local comercial se hará una vez sea levantada la restricción, señalando inicialmente como fecha para la diligencia de restitución el día martes 14 de abril a las 2 pm, para lo cual, funcionario de la inmobiliaria acudirá al inmueble arrendado, ese día a las 2 p.m. para recibir el bien inmueble y realizar la diligencia de restitución del mismo, lo que constará en acta de restitución. De no acudir a la diligencia, se dejará constancia y será firmada el acta por 2 testigos.

En caso de prolongarse la restricción decretada por el Gobierno Nacional y/o local, será necesario realice el envío de las llaves del local por correo certificado y cotejando a la nueva dirección de la inmobiliaria carrera 30 # 8B - 25 oficina 404 Medellín, y el estado del inmueble será verificado por funcionario de la Inmobiliaria una vez sea levantada la restricción correspondiente.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Juan David Botero Agudelo', written in a cursive style.

JUAN DAVID BOTERO AGUDELO.
Representante legal A&B INMOBILIARIA S.A.S.

Medellín, abril 2 de 2020

Señor

IVAN DAVID BOTERO AGUDELO

Representante Legal A&B Inmobiliaria S.A.S.

Calle 16ª Sur No. 48-193.

Correo electrónico: administrativo@aybinmobiliaria.com

Ref. SOLICITUD DE LOS COMPRADORES DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO CON SEDE EN EL LOCAL ARRENDADO, DE MODIFICACION TRANSITORIA DEL VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO Y ACOJIMIENTO A LAS MEDIDAS GUBERNAMENTALES SOBRE EL PAGO DE CANONES DE ARRENDAMIENTO POR CAUSA DE LA EMERGENCIA SANITARIA Y ECONOMICA

Señor Gerente:

En consideración a la última respuesta dada con relación de no poder acceder ya a su tardía comunicación de dar por terminado consensualmente el contrato de arrendamiento, insisto de la manera más respetuosa en gestionar todo lo pertinente con los nuevos compradores CESIONARIOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, que sin perjuicio a los efectos legales invocados de cesión automática, en aras de llevar cordiales relaciones comerciales, están dispuestos a lograr una cesión autorizada, pero bajo razonables exigencias, que ameritan ser tenidas en cuenta, por la problemática generada.

Independientemente de la cordial diferencia que aún sostenemos frente al trámite a la modalidad de CESION DEL CONTRATO DE ARRENEAMIENTO, por el local en Medellín, sector de Ayacucho, ubicado en la calle 49 No. 38-74, precaviendo que Ustedes, todavía me consideren como responsable de la relación contractual, sirvo de vocero de los compradores del establecimiento de comercio con sede en el inmueble citado, para manifestar de su voluntad de querer generar una solución temporal conciliada en la disminución del monto del pago del canon de arrendamiento, a partir del mes de abril del año en curso, hasta que cese la imposibilidad impuesta por el gobierno nacional para tener su apertura con atención al público.

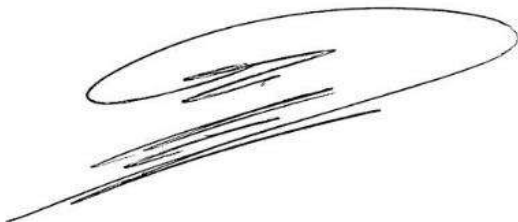
Lo anterior por encontrarnos ante un hecho notorio, calificado como un caso de fuerza mayor o caso fortuito, previsto en el vigente artículo 64 del código civil, que exonera de cualquier responsabilidad en caso de incumplimiento y perjuicios durante este período emergencia mundial sanitaria y económica.

Además de lo anterior, quieren dejar constancia los compradores, que se someterán por necesidad, a las temporales medidas gubernamentales de protección, relacionadas con la congelación del pago del canon de arrendamiento.

Se recalca que el objetivo de dar a conocer esta voluntad por interpuesta persona, el vendedor del establecimiento de comercio, se da por blindar un posible riesgo de no ser los compradores escuchados por su resistencia a ser reconocidos como actuales arrendatarios del local donde funciona el negocio enajenado.

Como siempre ha sido mi colaboración estoy dispuesto a servir de facilitador para llegar a un feliz término la presente relación comercialg

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name.

ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA

Cédula 70.090.716.



Medellín 15 de Abril de 2020.

SEÑOR.
ALVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA.
CIUDAD.

ASUNTO: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL.

Cordial saludo,

En atención a sus últimos comunicados, con la simple finalidad de evitar más controversias, respecto a la posición que la inmobiliaria ha tenido frente a las diferentes solicitudes hechas por usted, me permito hacer claridad sobre algunos asuntos planteados de su parte.

Tal como se ha expresado en anteriores comunicados enviados a usted, así como se le ha puesto de presente de manera verbal, y por su posición en el contrato, obtenido por medio de cesión, la inmobiliaria tiene fijados como requisito para acceder a celebrar contrato de arrendamiento con el solicitante e interesado en alguno de los inmuebles ofertados y administrados por ésta, que el arrendatario tome una póliza de seguro que garantice el cumplimiento de las obligaciones dinerarias que del contrato surjan, sin el citado requisito, la inmobiliaria se abstiene de celebrar contrato. Es así como, dicho requisito debe ser cumplido también por aquella (s) persona (s) que pretenda tomar la posición de arrendatario por medio de la cesión de dicha posición, requisito éste del cual tiene usted pleno conocimiento y ha sido aceptado, tanto en el momento de contratar con la inmobiliaria, como en el transcurso de la ejecución del citado contrato. En este sentido, se le ha venido reiterando el cumplimiento de dicho requisito para poder aceptar la cesión de la posición en el contrato que ha pretendido realizar con ocasión a la venta del establecimiento de comercio. De tal manera que, las aseveraciones expresadas por usted, tendientes a desestimar el requisito no corresponden con la realidad contractual que nos ocupa.

En ese mismo sentido, tal y como usted lo señala en sus diferentes escritos, desde el día 31 de diciembre de 2019, a su solicitud y en la misma fecha, obtuvo respuesta por parte de la inmobiliaria; sin embargo, de manera específica se le requirió adecuar la notificación a lo preceptuado por la ley, manifestándole que se tendría como fecha de recepción de su solicitud, la de la comunicación por Whatsapp. De la misma manera, se le informó que la fecha de terminación del contrato no correspondía a la citada por usted, debido a una modificación al contrato de arrendamiento, realizado por el mutuo acuerdo de las partes en el momento de su celebración, de tal manera que, usted al asumir la posición contractual, aceptó todas y cada una de las cláusulas y modificaciones celebradas previo a que usted asumiera dicha posición.

Respecto a su malestar manifiesto, se le reitera que la inmobiliaria no celebró con usted la cesión de la posición contractual, de tal manera que no puede trasladarle la responsabilidad de entrega de documentos o información de la cual se asume por nuestra parte le ha entregado íntegramente con quien usted ha celebrado dicha cesión.

En cuanto a las solicitudes presentadas por usted, la inmobiliaria ha dado respuesta de manera oportuna, de manera escrita y verbal, haciendo las gestiones correspondientes en el menor tiempo posible, con la finalidad de poder darle soluciones acordes a sus necesidades.

La posición fijada por la inmobiliaria respecto a la cesión de la posición del contrato, se encuentra claramente señalada en escrito anteriormente remitido a usted, por el mutuo acuerdo entre las partes se excluyó el contrato de arrendamiento como elemento del establecimiento de comercio, de tal manera que, no es aplicable la cesión automática del contrato de arrendamiento, en el caso de la venta del establecimiento de comercio, igual sucede entonces, con la fundamentación jurídica que usted cita, hecho éste que usted conoció y aceptó al celebrar cesión de la posición del contrato.

Tal y como es de su conocimiento, ninguno de los posibles cesionarios de la posición contractual presentado por usted, ha llenado el requisito ya señalado, de tal manera que, no es posible aceptar la cesión pretendida, por ello, fue aceptada la terminación unilateral del contrato de arrendamiento de local comercial en las condiciones inicialmente propuestas por usted, debido a la notificación específica enviada a esta inmobiliaria, en la que ratifica su posición de dar por terminado el contrato con la advertencia de su intención de vender el establecimiento de comercio, asunto éste, que de ninguna manera, sujeta a la inmobiliaria a la aceptación automática de su pretensión de ceder su posición contractual, con lo anterior, y ante la notificación de terminación, y la falta del cumplimiento del requisito para la contratación, la inmobiliaria procedió a darle una solución ajustada a sus necesidades y petición.

El comunicado por medio del cual se le notifica la aceptación de la terminación unilateral del contrato de arrendamiento con anticipación al plazo, fue enviado a usted por correo certificado y cotejado a la dirección señalada en el contrato de cesión conocido por la inmobiliaria, siendo esta la única dirección informada por usted para esos efectos.

En lo que respecta al uso del local comercial, la inmobiliaria no ha autorizado el subarriendo o el uso por persona diferente al arrendatario reconocido, que es usted. Tal y como ha reiterado en sus comunicados, la inmobiliaria ha confirmado que el local comercial se encuentra cerrado y no se ejercen desde hace más de 2 meses actividades de comercio allí, por lo que, no corresponde a la actual declaratoria de cuarentena ni de la emergencia económica, social y ecológica en el país, el hecho de la ausencia de actividades de comercio en el local comercial.

De conformidad con su último comunicado y ante la ausencia de la remisión de las llaves del local comercial para materializar la entrega del local comercial, se entiende desistida la solicitud de terminación unilateral del contrato de arrendamiento de local comercial anticipada presentada por usted desde el día 31 de diciembre de 2019, formalizado por medio de escrito de fecha 08 de enero de 2020 y reiterada por medio de escrito de fecha 25 de febrero del presente año, de tal manera que se le seguirá facturando el canon de arrendamiento.

La ocupación del local comercial, solo le ha sido autorizado al arrendatario reconocido, o sea, el Señor ALVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA, de tal manera que, ante su notificación de encontrarse ocupado por tercera persona, es causal de incumplimiento del contrato de arrendamiento, tal como fue estipulado en el contrato de arrendamiento de local comercial. Se reitera que la inmobiliaria no ha autorizado ninguna cesión de la posición contractual, debido al incumplimiento de los requisitos por el presunto cesionario presentado por el actual arrendatario, de tal manera que, las obligaciones derivadas del contrato las seguirá asumiendo el arrendatario y coarrendatario reconocidos por esta

inmobiliaria, es así, los señores ALVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA, y ANGELA PATRICIA AGUDELO ÚSUGA respectivamente, y no como pretende hacerlo parecer, los compradores de su establecimiento de comercio, quienes se le reiteran no ejercen posición contractual alguna en el contrato de arrendamiento.

El Decreto que envía en solicitud de aplicación, y que se toma como solicitud directa de su parte como arrendatario, no ha sido expedido, y tampoco obliga a los arrendadores a suspender el cobro de los cánones de arrendamiento; por otro lado, el reajuste del canon solo podrá suceder hasta el mes de junio del presente año, debido a que en dicha fecha fue iniciado el contrato de arrendamiento, tal como consta en el documento de otro sí, conocido por usted y lo señala la ley aplicable.

Le solicito la actualización de sus datos para poder tener comunicación efectiva y pueda tener las notificaciones y comunicaciones enviadas por parte de la inmobiliaria en tiempo oportuno, evitando las diferencias tales como ya en días pasados sucedió.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Juan David Botero Agudelo', is centered on the page. The signature is fluid and cursive, with a large, sweeping flourish at the end.

JUAN DAVID BOTERO AGUDELO.
Representante legal A&B INMOBILIARIA S.A.S.



Marta Gallego <administrativo@aybinmobiliaria.com>

Re: Reconsideración acuerdo de pago canon

Marta Gallego <administrativo@aybinmobiliaria.com>
Para: Alvaro Agudelo Usuga <agudelo.alvaro@hotmail.com>

4 de mayo de 2020, 16:11

Buenas tardes Sr Álvaro

No permitimos dar respuesta a su comunicado

feliz tarde

El mié., 22 abr. 2020 a las 8:55, Alvaro Agudelo Usuga (<agudelo.alvaro@hotmail.com>) escribió:

Como constancia se nuestra posición de ajustarnos a las disposiciones legales de esta emergencia económica y lineamientos de las lonjas raíces a las que se encuentra adscrita esta agencia, que llaman a provocar una conciliación temporal mientras, el gobierno autoriza la apertura y funcionamiento del establecimiento de comercio en el local arrendado, sobre el canon de arrendamiento, dado el caso de fuerza mayor al no poder por nuestra culpa cumplirse la causa por la cual fue arrendado, estando totalmente cerrado, con todo el respeto se le propone, continuar pagando transitoriamente la suma de \$ 300.000 mensuales, más obviamente, el valor de los servicios públicos, CUYO CARGO MINO POR SER COMWRCIAL PROMEDIA EN \$ 380.000, no la totalidad del Canon como insistieron, bajo unos argumentos por ustedes expuestos, que a continuación me dipongo a que tambien reconsideren.

Expresan que de todas maneras se venía pagando el valor se ese Canon estando cerrado el local desde el.mes de noviembre del año pasado.

Los llamo a que evalúen el contexto bien diferente del antes y después por esta emergencia económica.

Inicialmente esta posición se dio por una postura meramente personal al no poder estar al frente del Negocio y por falta se rentabilidad era preferible cerrarse y provocar su entrega como es se su conocimiento y las trabas para tal efecto o venderlo e incluso reabrirlo y mientras éllo se resolvía, de mi propio patrimonio con mucho sacrificio cancelaba el arrendamiento.

Ahora todo es diferente,. Con esta emergencia economica por el Corona virus, ya no por mi voluntad, sino por imposición de un tercero, una autoridad como lo es el Gobierno, no se puede poner a funcionar el establecimiento de comercio, ni utilizar el local para el que fue arrendado, siendo este negocio el.motivo para arrendar y cancelar el canon pactado.

Sabe usted que este es una causal de exoneración de responsabilidad al pago del cañón por fuerza mayor o caso fortuito como ya se lo hice saber.

Como ambas partes salimos afectados y para precaver lios judiciales, temporalmente de manera razonable y equitativa es que se propone una conciliación parcial en el.pago del Canon, conociendo que la parte propietaria del local tiene sobrada solvencia económica, como para pensar que su mínimo vital de supervivencia se vea afectado con este temporal acuerdo de pago.

Inclusive como simple rentabilidad resulta más beneficiosa para el propietario del local, que su tardía aceptación de entrega del inmueble para esta época, ya que los meses sin poder arrendarlo y tener que asumir el.pago de servicios públicos con tarifa comercial, son imprevisibles, no solo, hasta que se ordene la reapertura del local , sino varios meses después,mientras se reactiva la economía,fácilmente es previsible se le puede dejar sin alquilar todo el presente año.

Todo esto independiente de las diferencias jurídicas que tenemos, lo que interesa por el momento es zanjar, lo que esta en nuestras manos solucionar, diferencias meramente económicas en cuanto el cubrimiento a satisfacción de las partes del cañón temporal por esta emergencia ya mencionada.

QUEDO ATENTO A SU RAZONBLE E INTELIGENTE RESPUESTA
Atentamente, ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA.

Enviado desde [Outlook Mobile](#)

--

MARTA GALLEGO M
A&B INMOBILIARIA SAS
3176590571
4441120



Comunicado Alvaro Agudelo.pdf

275K



Medellín 04 de Mayo de 2020.

SEÑOR.
ALVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA.
CIUDAD.

ASUNTO: PROPUESTA ACUERDO PARA EL PAGO DE CANON DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL
COMERCIAL.

Cordial saludo,

He recibido de su parte, una propuesta para el pago de los cánones de los meses de abril y mayo del presente año, el cual corresponde a la reducción del valor del canon a la suma de TRESCIENTOS MIL PESOS M/L (\$300.000), señalando que, en virtud a la actual situación de confinamiento declarada por orden de autoridad competente, se encuentra en causal eximente del cumplimiento de sus obligaciones contractuales, generadas del contrato de arrendamiento actualmente vigente con usted.

Tal como usted ha referido en anteriores oportunidades, de manera verbal y por medios escritos, no viene ejerciendo actividades comerciales en el local arrendado desde el mes de Noviembre del año 2019, citando como fundamento del cese de sus actividades, su propia voluntad; Sin embargo, y a pesar de habersele aceptado la restitución del local comercial con anticipación al vencimiento del plazo pactado, sin lugar al pago de la cláusula penal y/o multa establecida en dicho contrato, usted ha desistido de la solicitud y correspondiente acuerdo al que se había llegado, mediante comunicados enviados por usted los días 23 de marzo y 02 de abril de 2020, pidiendo la continuidad del contrato, asumiendo las obligaciones derivadas del contrato, a pesar de tener conocimiento de las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional y su causa.

De la misma manera, la actividad de comercio que se ejercía por usted en el local comercial entregado por intermedio de contrato de arrendamiento, no se encuentran totalmente limitadas para su ejercicio, en virtud de las decisiones tomadas por el Gobierno Nacional y Local, como medidas de contingencia y manejo de la emergencia sanitaria, así como la emergencia económica, social y ecológica, toda vez que, al ser actividades de producción y procesamiento de alimentos, se le permite el ejercicio de su objeto comercial siempre que se disponga de la atención por medio de domicilios.

En todo el periodo de vigencia del contrato de arrendamiento de local comercial del cual es usted la parte arrendataria, la inmobiliaria ha cumplido con las obligaciones a ésta atribuibles, y de manera específica, le ha permitido el goce y disfrute del local comercial, poniéndolo a su disposición y manteniéndolo en el estado adecuado para su uso, de tal manera que, los hechos que le han llevado a tomar la decisión de no ejercer sus actividades comerciales, no son adjudicables a responsabilidad

alguna por parte del arrendador. Actualmente el inmueble se encuentra ocupado por usted y bajo su responsabilidad.

En cuanto a la imposibilidad de pagar la totalidad del canon de arrendamiento, para los meses de abril, mayo y posiblemente otros meses más, por la carencia de recursos, y por no poder ejercer sus actividades comerciales, objeto para el cual se celebró el contrato de arrendamiento, no se ajusta fielmente a la realidad, toda vez que, tal como ya se citó y ha sido señalado por usted, de manera voluntaria dejó de realizar dichas actividades comerciales a partir del mes de noviembre de 2019, hecho este que no le ha impedido pagar el canon de arrendamiento y cumplir con las demás obligaciones contractuales; de la misma manera, es usted beneficiario de ingreso pensional y tener bienes radicados en su patrimonio que le permiten seguir cumpliendo con sus obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, condiciones que comparte el codeudor o coarrendatario.

Por las razones anteriores, y entendiendo que en derecho no es posible aprovechar su propia culpa para alegar beneficios derivados de la misma, no considero que se encuentre amparado por el eximente de responsabilidad por fuerza mayor.

Por otro lado, atendiendo el Decreto 579 de abril del 2020, por medio del cual, se establece que, las partes del contrato de arrendamiento deben procurar un acuerdo en caso de manifestarse por el arrendatario inconvenientes o dificultades para el pago del canon de arrendamiento y demás obligaciones dinerarias, y en aplicación al principio de la buena fe contractual, procurando el equilibrio en las cargas del contrato de arrendamiento actualmente vigente entre nosotros, y con la finalidad de evitar conflictos futuros al respecto, la inmobiliaria se encuentra dispuesta a celebrar acuerdo de pago sobre los asuntos planteados por usted en los siguientes términos:

El canon de arrendamiento será pagado en su totalidad, por valor actual de UN MILLON OCHENTA MIL PESOS M/L (\$1'080.000) con sus correspondientes impuestos y cargas, sin embargo podrá hacerlo fraccionado así:

1. El pago del canon de arrendamiento del mes de abril será pagado en una proporción al 50%, a más tardar el 08 de mayo de 2020. El pago del canon de arrendamiento del mes de mayo en una proporción al 50% dentro de los 30 días del mes de mayo de 2020.
2. El 50% restante del valor del canon de los meses de abril y mayo del año 2020, podrá pagarlos en 2 cuotas de igual valor, la primera cuota en el mes de junio y la segunda cuota en el mes de julio de 2020 respectivamente. Los correspondientes pagos se harán dentro de los primeros 30 días del mes de junio y julio del año 2020 respectivamente.
3. Los Servicios públicos instalados en el local comercial, serán pagados en su totalidad por el arrendatario, de la manera como se encuentra pactado en el contrato de arrendamiento, por el valor que sea facturado por las correspondientes entidades encargadas de prestar dichos servicios. De generarse intereses moratorios, suspensión del servicio, y/o cargas adicionales, serán pagadas por el arrendatario, en el plazo establecido en las facturas correspondientes.
4. El reajuste del canon de arrendamiento se hará en el mes de julio del presente año, en los términos y proporciones habituales, salvo disposición contraria derivada de las medidas tomadas por el Gobierno Nacional que impida dicho reajuste.

Una vez aceptada la propuesta, procederemos a enviar el escrito donde se consigne el correspondiente acuerdo.

La inmobiliaria se encuentra dispuesta a evaluar la posibilidad de la restitución del inmueble arrendado inicialmente propuesta por usted, para el treinta (30) de junio del año 2020, en caso de tener dificultades con el cumplimiento de las obligaciones contractuales, y de esta manera poder dar una solución que nos permita a todas las partes salvaguardar nuestros intereses y patrimonio.

Debe tener en cuenta que de darse la restitución del inmueble el día 30 de junio de 2020, deberá encontrarse a paz y salvo con todas la obligaciones contractuales.

Le solicito la actualización de sus datos para poder tener comunicación efectiva y pueda tener las notificaciones y comunicaciones enviadas por parte de la inmobiliaria en tiempo oportuno, evitando las diferencias tales como ya en días pasados sucedió.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Juan David Botero Agudelo', is written over a light gray rectangular background.

JUAN DAVID BOTERO AGUDELO.
Representante legal A&B INMOBILIARIA S.A.S.



Medellín 04 de Mayo de 2020.

SEÑOR.
ALVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA.
CIUDAD.

ASUNTO: PROPUESTA ACUERDO PARA EL PAGO DE CANON DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL
COMERCIAL.

Cordial saludo,

He recibido de su parte, una propuesta para el pago de los cánones de los meses de abril y mayo del presente año, el cual corresponde a la reducción del valor del canon a la suma de TRESCIENTOS MIL PESOS M/L (\$300.000), señalando que, en virtud a la actual situación de confinamiento declarada por orden de autoridad competente, se encuentra en causal eximente del cumplimiento de sus obligaciones contractuales, generadas del contrato de arrendamiento actualmente vigente con usted.

Tal como usted ha referido en anteriores oportunidades, de manera verbal y por medios escritos, no viene ejerciendo actividades comerciales en el local arrendado desde el mes de Noviembre del año 2019, citando como fundamento del cese de sus actividades, su propia voluntad; Sin embargo, y a pesar de habersele aceptado la restitución del local comercial con anticipación al vencimiento del plazo pactado, sin lugar al pago de la cláusula penal y/o multa establecida en dicho contrato, usted ha desistido de la solicitud y correspondiente acuerdo al que se había llegado, mediante comunicados enviados por usted los días 23 de marzo y 02 de abril de 2020, pidiendo la continuidad del contrato, asumiendo las obligaciones derivadas del contrato, a pesar de tener conocimiento de las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional y su causa.

De la misma manera, la actividad de comercio que se ejercía por usted en el local comercial entregado por intermedio de contrato de arrendamiento, no se encuentran totalmente limitadas para su ejercicio, en virtud de las decisiones tomadas por el Gobierno Nacional y Local, como medidas de contingencia y manejo de la emergencia sanitaria, así como la emergencia económica, social y ecológica, toda vez que, al ser actividades de producción y procesamiento de alimentos, se le permite el ejercicio de su objeto comercial siempre que se disponga de la atención por medio de domicilios.

En todo el periodo de vigencia del contrato de arrendamiento de local comercial del cual es usted la parte arrendataria, la inmobiliaria ha cumplido con las obligaciones a ésta atribuibles, y de manera específica, le ha permitido el goce y disfrute del local comercial, poniéndolo a su disposición y manteniéndolo en el estado adecuado para su uso, de tal manera que, los hechos que le han llevado a tomar la decisión de no ejercer sus actividades comerciales, no son adjudicables a responsabilidad

alguna por parte del arrendador. Actualmente el inmueble se encuentra ocupado por usted y bajo su responsabilidad.

En cuanto a la imposibilidad de pagar la totalidad del canon de arrendamiento, para los meses de abril, mayo y posiblemente otros meses más, por la carencia de recursos, y por no poder ejercer sus actividades comerciales, objeto para el cual se celebró el contrato de arrendamiento, no se ajusta fielmente a la realidad, toda vez que, tal como ya se citó y ha sido señalado por usted, de manera voluntaria dejó de realizar dichas actividades comerciales a partir del mes de noviembre de 2019, hecho este que no le ha impedido pagar el canon de arrendamiento y cumplir con las demás obligaciones contractuales; de la misma manera, es usted beneficiario de ingreso pensional y tener bienes radicados en su patrimonio que le permiten seguir cumpliendo con sus obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, condiciones que comparte el codeudor o coarrendatario.

Por las razones anteriores, y entendiendo que en derecho no es posible aprovechar su propia culpa para alegar beneficios derivados de la misma, no considero que se encuentre amparado por el eximente de responsabilidad por fuerza mayor.

Por otro lado, atendiendo el Decreto 579 de abril del 2020, por medio del cual, se establece que, las partes del contrato de arrendamiento deben procurar un acuerdo en caso de manifestarse por el arrendatario inconvenientes o dificultades para el pago del canon de arrendamiento y demás obligaciones dinerarias, y en aplicación al principio de la buena fe contractual, procurando el equilibrio en las cargas del contrato de arrendamiento actualmente vigente entre nosotros, y con la finalidad de evitar conflictos futuros al respecto, la inmobiliaria se encuentra dispuesta a celebrar acuerdo de pago sobre los asuntos planteados por usted en los siguientes términos:

El canon de arrendamiento será pagado en su totalidad, por valor actual de UN MILLON OCHENTA MIL PESOS M/L (\$1'080.000) con sus correspondientes impuestos y cargas, sin embargo podrá hacerlo fraccionado así:

1. El pago del canon de arrendamiento del mes de abril será pagado en una proporción al 50%, a más tardar el 08 de mayo de 2020. El pago del canon de arrendamiento del mes de mayo en una proporción al 50% dentro de los 30 días del mes de mayo de 2020.
2. El 50% restante del valor del canon de los meses de abril y mayo del año 2020, podrá pagarlos en 2 cuotas de igual valor, la primera cuota en el mes de junio y la segunda cuota en el mes de julio de 2020 respectivamente. Los correspondientes pagos se harán dentro de los primeros 30 días del mes de junio y julio del año 2020 respectivamente.
3. Los Servicios públicos instalados en el local comercial, serán pagados en su totalidad por el arrendatario, de la manera como se encuentra pactado en el contrato de arrendamiento, por el valor que sea facturado por las correspondientes entidades encargadas de prestar dichos servicios. De generarse intereses moratorios, suspensión del servicio, y/o cargas adicionales, serán pagadas por el arrendatario, en el plazo establecido en las facturas correspondientes.
4. El reajuste del canon de arrendamiento se hará en el mes de julio del presente año, en los términos y proporciones habituales, salvo disposición contraria derivada de las medidas tomadas por el Gobierno Nacional que impida dicho reajuste.

Una vez aceptada la propuesta, procederemos a enviar el escrito donde se consigne el correspondiente acuerdo.

La inmobiliaria se encuentra dispuesta a evaluar la posibilidad de la restitución del inmueble arrendado inicialmente propuesta por usted, para el treinta (30) de junio del año 2020, en caso de tener dificultades con el cumplimiento de las obligaciones contractuales, y de esta manera poder dar una solución que nos permita a todas las partes salvaguardar nuestros intereses y patrimonio.

Debe tener en cuenta que de darse la restitución del inmueble el día 30 de junio de 2020, deberá encontrarse a paz y salvo con todas la obligaciones contractuales.

Le solicito la actualización de sus datos para poder tener comunicación efectiva y pueda tener las notificaciones y comunicaciones enviadas por parte de la inmobiliaria en tiempo oportuno, evitando las diferencias tales como ya en días pasados sucedió.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Juan David Botero Agudelo', is written over a light gray rectangular background.

JUAN DAVID BOTERO AGUDELO.
Representante legal A&B INMOBILIARIA S.A.S.



Inmobiliaria

ACTA ENTREGA ARRENDATARIO

Página ___ de ___

Dirección del Inmueble:

DAVE 49 N° 38 - 74

Número de Contrato:

Arrendatario:

ALVARO ALBERTO ROBERTO USUBA

Fecha de Entrega:

16 SEP 2020

Tipo de Inmueble:

BODEGA

LOCAL

OFICINA

OTRO

CUÁL _____

FACHADA:

ITEMS	NÚMERO	ESTADO			OBSERVACIONES
		BUENA	REGULAR	MALA	
Fachada	1	1			——— // ———
Accesos	1				——— // ———
Puerta Peatonal	—	—	—	—	——— // ———
Puerta Garaje	1	—	—	—	——— // ———
Puerta Camión	—	—	—	—	——— // ———
Ventanas	—	—	—	—	——— // ———

Medidor de Agua:

Medida Inicial

000 76.

Medida Final

Medidor de Energía:

Medida Inicial

46 615,2

Medida Final

Otros u Observaciones:

Inmobiliaria

Registro Fotográfico



NO FOTO



NO FOTO





ESPACIO: INTERIOR

ITEMS	NÚMERO	ESTADO			OBSERVACIONES
		BUENA	REGULAR	MALA	
Puertas	1				NOBILLO PINTADO COLOR ROJO
Iluminación y Energía	Lámparas	1	-	-	
	Interruptores	2	-	-	
	Tomas	5	-	-	
Cocina o Cocineta	Muebles	-	-	-	
	Cocineta	1			MASON METALICO Y CORTAJONES
	Poceta	1	-	-	CON llAVE MANBUERNA
Baños	Duchas	-	-	-	
	Lavamanos	4	-	-	
	Sanitario	1	-	-	
	Cabina	-	-	-	
Ventanas y Rejas	-	-	-	-	

Pisos: BRILSA GRANITO

Paredes: ESTAN ENCHAPADOS CON VERNICIA BLANCA Y AZUL (ANTERIORMENTE ESTABAN ESTUCOS Y PINTADOS BLANCO).

Techos: LOSA CON VARETA PINTADO BLANCO - VIGAS PINTADAS AMARILLO.

Otros u Observaciones: NO SE PUEDE REVISOR PARTE ELECTRICA PORQUE LA ENERGIA ESTA SUSPENDIDA. (SE VERIFICO)

NO SE RECIBE A SATISFACCION

Registro Fotográfico




A&B Inmobiliaria
ARRENDATARIO

 D.O. 15.450.886
A&B Inmobiliaria
ARRENDADOR
NIT. 900.456.792-7

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **71.317.140**

BOTERO AGUDELO

APELLIDOS

JUAN DAVID

NOMBRES

TIRMA

REPUBLICA DE
COLOMBIA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **17-NOV-1980**

MEDELLIN
(ANTIOQUIA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.70

ESTATURA

O-

G.S. RH

M

SEXO

20-NOV-1998 MEDELLIN

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sanchez Torres
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES



A-0100100-00131653-M-0071317140-20081126

0006948796A 2

2060035524

REGISTRADURIA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

Señor.

JUEZ TRECE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLIN

E. S. D.

JUAN DAVID BOTERO AGUDELO mayor de edad domiciliado y residente en la ciudad de Medellín, identificada como aparece al pie de mi firma, actuando como Representante Legal de la sociedad **ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS A & B INMOBILIARIA S.A.S.** distinguida con el NIT No. 900.456.792-7 con domicilio principal en la ciudad de Medellín, mediante el presente escrito, respetuosamente manifiesto que, otorgo poder especial; -pero tan amplio y suficiente como pudiera demandarlo la naturaleza del presente mandato- al Doctor **IVAN DARIO SALGADO ZULUAGA**, mayor de edad con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.571.888 de Bogotá, correo electrónico judicial@unifianza.com.co portador de la tarjeta profesional número 106.700 del Consejo Superior de la Judicatura, para que mediante los trámites correspondientes represente mis intereses frente a la demanda Verbal de Responsabilidad Contractual promovida por Álvaro Alberto Agudelo Úsuga contra Administradora de bienes Inmobiliarios A&B Inmobiliaria S.A.S sociedad que represento y que actualmente es tramitada en el Juzgado Trece Civil Municipal de Oralidad,

El Doctor **IVAN DARIO SALGADO ZULUAGA**, además de estar revestido de las más amplias facultades inherentes al presente mandato, lo está para renunciar, sustituir, conciliar, desistir, transigir, recibir, en especial para retirar y cobrar en su nombre todos los títulos judiciales que por cualquier concepto se llegaren a consignar en el presente proceso.

Sírvase, Señor Juez, reconocerle personería al citado Profesional del Derecho en la forma y términos conferidos en el presente mandato.

Del señor Juez, respetuosamente,



JUAN DAVID BOTERO AGUDELO

C.C. No. 71.317.140 de Medellín

Representante Legal

ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS

-A & B INMOBILIARIA S.A.S.-

Acepto,

IVAN DARIO SALGADO ZULUAGA

C.C 79.571.888 de Bogotá.

T.P 106.700 C.S. de la J.

judicial@unifianza.com.co



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL

CONTRATO	1027 SFG
CIUDAD Y FECHA DEL CONTRATO:	MEDELLÍN, Marzo 27 de 2015
DIRECCION DEL INMUEBLE:	Calle 49 #38-68
ARRENDADOR:	ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S NIT: 900.456.792-7 REPRESENTADA POR: JUAN DAVID BOTERO CC. No. 71.317.140
ARRENDATARIOS:	JULIANA GARCIA MONTOYA C.C. 43.874.015 Carrera 47 B # 17ASUR-35 (Medellín)
CODEUDOR SOLIDARIO 1:	RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA C.C. N° 71.382.102
CANON MENSUAL:	OCHOCIENTOS MIL PESOS MENSUALES (\$800.000)
FECHA INICIO CONTRATO	Abril 1 de 2015
FECHA TERMINACION CONTRATO	Abril 1 de 2016

CONDICIONES GENERALES

PRIMERA: SOLIDARIDAD: los arrendatarios y los deudores Solidarios antes nombrados, todos mayores de edad, vecinos de Medellín se obligan para todos los efectos en este contrato en forma solidaria.

SEGUNDA- LEGISLACIÓN: El presente contrato se registrará en todas sus partes por las cláusulas aquí consignadas, por los términos del Código de Comercio y demás normas concordantes vigentes.

TERCERA: OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato el arrendador concede al arrendatario el uso y goce del Inmueble que en adelante se identifica por su ubicación, dirección y linderos y, el inventario que las partes firman por separado el cual hace parte de este contrato. Los arrendatarios declaran haber recibido el bien al mismo título.

CUARTA: DIRECCIÓN Y CUYOS LINDEROS DEL INMUEBLE SON: Local ubicado en la Calle 49 #38-68 y cuyos linderos son:
Occidente: con Local ubicado en la Calle 49 #38-66 de la misma propiedad.
Sur: con la Calle 49 (Ayacucho)
Oriente: con Local ubicado en la Calle 49 #38-70 de la misma propiedad.
Norte: con Bodega ubicada en la Carrera 39 #49-6 de la misma propiedad
Encima: con Local en segundo piso con dirección calle 49 #38-86 de la misma propiedad.



QUINTA: DESTINACIÓN: Los arrendatarios se comprometen a destinar este inmueble exclusivamente para **PRODUCCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE ALIMENTOS** no podrá dar un uso diferente al establecido en este contrato, **no está permitida la cesión parcial o total del inmueble sin la autorización expresa del arrendador**, durante el término de vigencia de este contrato y el de sus prórrogas. El incumplimiento de esta cláusula dará derecho al arrendador para dar por terminado el contrato y exigir la restitución del inmueble.

PARAGRAFO: EL ARRENDATARIO deja claramente establecido que previamente ha solicitado los permisos para el uso que le dará al inmueble y el certificado de ubicación ante los organismos de control para este tipo de trámites, manifestando que estos son favorables para el uso que requiere dar, por lo tanto exoneran al **ARRENDADOR** y al **PROPIETARIO** del inmueble ante cualquier responsabilidad que se le quiera imputar sobre estos permisos.

SEXTA: CANON DE ARRENDAMIENTO: OCHOCIENTOS MIL PESOS MENSUALES (\$800.000), pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada período mensual, en forma anticipada en las oficinas del arrendador o a su orden.

PARAGRAFO PRIMERO: El ARRENDATARIO Pagara también por cada mes al ARRENDADOR por concepto de IVA el monto que la ley tributaria determina, pago que hará en el mismo plazo y condiciones convenidos para el precio de arrendamiento. Este contrato es título ejecutivo suficiente para el cobro de este impuesto.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso de mora o retardo en el pago del precio del arrendamiento, el ARRENDATARIO reconocerá y pagará durante ella al ARRENDADOR, los intereses de mora estipulados por ley.

PARÁGRAFO TERCERO: La mera tolerancia del ARRENDADOR en aceptar el pago del precio del arrendamiento con posterioridad a su vencimiento, no se entenderá como ánimo de novación o de modificación del término establecido para el pago en este contrato.

SEPTIMA: INCREMENTO DEL PRECIO: Vencido el primer año de vigencia del contrato y sucesivamente cada 12 mensualidades durante futuras renovaciones el canon de arrendamiento se reajustara en 5 puntos porcentuales más el IPC del año anterior.

PARAGRAFO PRIMERO: Las renovaciones y los incrementos del canon será informado por parte del ARRENDADOR al ARRENDATARIO por escrito.

OCTAVA: LUGAR DE PAGO: Salvo pacto expreso y por escrito entre las partes los arrendatarios pagarán el precio del arrendamiento mediante consignación en la **CUENTA CORRIENTE # 37573117403 DE BANCOLOMBIA** o en las oficinas del arrendador mediante cheque de gerencia a nombre de A&B INMOBILIARIA S.A.S

NOVENA: VIGENCIA DEL CONTRATO: Doce meses (12) Meses, que comienzan a contarse a partir del día en el cual se entregue y firme el acta de entrega del local, acta que hace parte integral de este contrato.

DECIMA: COSAS O USOS CONEXOS: Además del inmueble identificado y descrito anteriormente el arrendatario tendrá derecho al goce sobre las siguientes cosas y usos:

Las líneas Telefónicas El Arrendador podrá tomar las líneas telefónicas que este desee y estas serán responsabilidad del **ARRENDATARIO**.

DECIMA PRIMERA: PRORROGAS o RENOVACIONES: El contrato de arrendamiento de local comercial se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término inicial, siempre que

cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y que el arrendatario se avenga a los reajustes de los incrementos pactados.

DECIMA SEGUNDA: SERVICIOS: Estarán a cargo del arrendatario los siguientes servicios: energía eléctrica, alumbrado público, acueducto, saneamiento, tasa de aseo, alcantarillado, líneas telefónicas, gas. Los arrendatarios se obligan al pago oportuno de dichas cuentas, a conservar las instalaciones respectivas y a someterse a los reglamentos de la empresa prestadora.

El arrendatario podrá solicitar de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, instalación de servicios adicionales a aquellos de que ya dispone el inmueble pero a nombre del arrendatario, y cargar a la cuenta de la línea telefónica, siempre y cuando este a nombre del arrendatario el valor de la publicidad en el directorio telefónico. Si el arrendatario obtuviere la instalación de servicios públicos adicionales, se obliga a ordenar y obtener el retiro o desconexión de los mismos y a pagar el total adeudado incluido publicidad – o garantizar su pago debidamente – para la fecha de restitución o entrega del inmueble.

PARAGRAFO 1. Serán de cargo del arrendatario los costos por consumos y otros que se generen durante la instalación y hasta la desconexión, y las facturas de pago canceladas por el arrendador prestarán mérito ejecutivo para el reembolso de los valores adeudados a cargo de aquellos. El presente documento junto con los recibos cancelados por el arrendador constituye título ejecutivo para cobrar judicialmente a los arrendatarios y sus garantes los servicios que dejaron de pagar siempre que tales montos correspondan al periodo en el que estos tuvieron en su poder el inmueble.

PARAGRAFO 2: El arrendatario restituirá el Inmueble a la ARRENDADORA con todos los servicios totalmente al día y a paz y salvo con la empresa prestadora de servicios públicos y se obliga a cancelar las facturas debidas que llegaren posteriormente pero causadas en vigencia del Contrato de arrendamiento, en ningún caso el arrendador será responsable por el pago de los servicios públicos conexiones o acometidas que fueron directamente contratadas por el arrendatario.

PARAGRAFO 3: OTROS SERVICIOS: EL pago de los servicios de antena parabólica o de TV por cable, o de Internet son por cuenta y riesgo del arrendatario.

PARAGRAFO 4: El ARRENDADOR se encuentra facultado para solicitar las cuentas de servicios públicos al arrendatario o a las empresas prestadoras de servicios públicos con el fin de garantizar el pago oportuno de estos por parte del ARRENDATARIO

DECIMA TERCERA: CUOTAS DE ADMINISTRACION: Se deja constancia de que en el valor del canon mensual de arrendamiento se incluye las cuotas de administración por lo tanto el arrendador se hace responsable del pago de la misma. El arrendador pagará las sumas que fije la Junta Administradora por concepto de administración, los reajustes durante su vigencia y las cuotas extras que les corresponda. En consecuencia declaran además que el valor que se fijó por dichos conceptos, hace parte integrante del contrato de arrendamiento y cualquier mora en el pago de ellos, será causal de terminación. El arrendatario y sus codeudores renuncian expresamente a los requerimientos para constitución en mora respecto á esta obligación pecuniaria.

DECIMA CUARTA: SANCION POR INCUMPLIMIENTO CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las cláusulas de este contrato, y aún el simple retardo en el pago de uno o más mensualidades; los constituirá en deudores del arrendador por una suma equivalente al triple del canon mensual de arrendamiento que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente, a título de pena. 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 ésta y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro

de esta pena y los arrendatarios y los deudores solidarios renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de ésta o cualquier otra obligación derivada del contrato.

PARAGRAFO PRIMERO: El retardo por parte del arrendatario en el pago de una mensualidad, dará derecho al arrendador a exigir el pago de intereses a la tasa máxima de mora autorizada.

PARAGRAFO SEGUNDO: 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 a tres mensualidades del canon que se encuentre vigente.

DECIMA QUINTA: ESPACIOS EN BLANCO: El arrendatario expresamente autorizan al arrendador para llenar los espacios en blanco de este documento, en caso de que existieren.

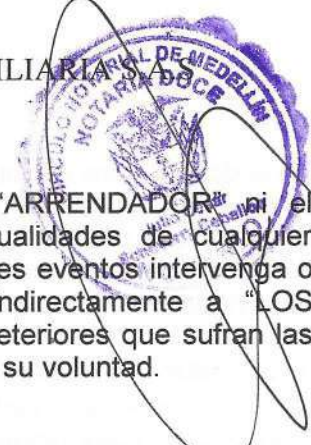
DECIMA SEXTA: REQUERIMIENTOS: El arrendatario y los deudores solidarios que suscriben este contrato renuncian expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 de C.C. y 424 del C. de P.C., y en general a los que consagre cualquier norma sustancial o procesal para efectos de la constitución en mora.

DECIMA SEPTIMA: PREAVISOS PARA LA ENTREGA: El arrendador podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento durante cualquiera de sus prórrogas, mediante el preaviso dado a los arrendatarios con tres (3) meses de anticipación y el pago de la indemnización que prevé la ley. Así mismo el arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento, dentro del término Inicial o el de sus prórrogas previo aviso escrito al arrendador, con un plazo no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente a tres (3) meses de canon vigente. No habrá lugar a la Indemnización si el aviso de terminación por parte del arrendatario se refiere al término estipulado en el plazo original o de su prórroga.

DECIMO OCTAVA: CAUSALES DE TERMINACIÓN A favor del arrendador serán las siguientes: a) La cesión o subarriendo. b) El cambio de destinación del Inmueble. c) El no pago del precio dentro del término previsto en este contrato, d) La destinación del inmueble para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble o la salud de sus habitantes. e) La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del Inmueble, sin expresa autorización del arrendador f) La no cancelación de los servicios públicos a cargo de los arrendatarios. g) Las demás previstas en la ley.

DECIMA NOVENA- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: 1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo y en el lugar estipulado en el presente contrato. 2. Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo, que fueren imputables al mal uso del inmueble, o a su propia culpa, el ARRENDATARIO deberá efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias. 3. Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar, de conformidad con lo aquí establecido. 4. Cumplir las normas consagradas en los reglamentos de propiedad horizontal y las que expida el gobierno en protección de los derechos de todos los vecinos. PARAGRAFO las reparaciones de la(s) cubierta(s) y la intervención de la estructura en caso de daños imputables al ARRENDATARIO deberán ser informadas al ARRENDADOR, para que este las realice a costo del ARRENDATARIO.

VIGÉSIMA – OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: 1. Entregar al ARRENDATARIO en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento. 2. Entregar con el inmueble los servicios, cosas o usos conexos para el fin convenido.



VIGESIMA PRIMERA: EXCENCIÓN DE RESPONSABILIDAD: Ni el "ARRENDADOR" ni el propietario del inmueble serán responsables por robos, daños o eventualidades de cualquier naturaleza que puedan sobrevenir en el inmueble arrendado, sea que en tales eventos intervenga o no la mano del hombre y que con ellos se perjudique directa o indirectamente a "LOS ARRENDATARIOS". De la misma manera no serán responsables por los deterioros que sufran las mercancías depositadas en el local, por causas no imputables directamente a su voluntad.

VIGESIMA SEGUNDA: CESION DE DERECHOS: Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio y que, por lo tanto, la enajenación 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 obliga expresamente a no ceder, a no subarrendar el inmueble, ni transferir su tenencia. Para los efectos legales, 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 la transferencia, ni aún con la inscripción de la enajenación en el registro mercantil.

PARAGRAFO 1: Podrá el arrendador ceder libremente los derechos que emanan de este contrato y tal cesión producirá efectos respecto del arrendatario y de los deudores solidarios a partir de la fecha de la comunicación certificada en que a ellos se notifique tal cesión; ya que El arrendatario y los deudores solidarios aceptan desde ahora cualquier cesión que el arrendador haga del presente contrato, o de las sumas u obligaciones a su favor y a cargo de aquellos por razón del mismo.

PARAGRAFO 2: los deudores solidarios aceptan expresamente que la notificación de que trata el artículo 1960 del código civil se surta con el envío por correo certificado y a la dirección que se registra al pie de las respectivas firmas, de la copia de la respectiva nota de cesión acompañada de la copia simple del contrato.

VIGESIMA TERCERA: RECIBO Y ESTADO DEL INMUEBLE: El arrendatario declara haber recibido el inmueble en buen estado de conservación según aparece en el inventario que por separado se firma y se considera legalmente incorporado a este contrato y se obligan a devolver el mismo en buen estado, salvo los deterioros naturales producidos por el uso y goce legítimo del bien arrendado. Las reparaciones locativas serán por cuenta del arrendatario.

VIGESIMA CUARTA: MEJORAS: Será causal de terminación del contrato la realización de mejoras sin permiso escrito del arrendador. En el caso de que se las aprueben y de que las hicieran, se acordará si quedarán de propiedad del dueño del inmueble o serán retiradas por el arrendatario a la entrega del inmueble. En este ni en ningún otro caso podrán los arrendatarios alegar en contra del arrendado, o del dueño del inmueble, el derecho de retención que en algunos casos establecen las leyes Colombianas, pues desde ahora renuncian a ese derecho. Las reparaciones locativas serán por cuenta del arrendatario los cuales no podrán en momento alguno exigir al arrendador reembolso por concepto de mejoras o reparaciones efectuadas sino cuando expresamente hubieren sido autorizadas por éste y por escrito. Estas mejoras

PARAGRAFO PRIMERO: El arrendador podrá solicitar en cualquier momento y durante la vigencia del contrato visita al inmueble, con el ánimo de verificar el estado de las instalaciones y el cumplimiento de las condiciones del contrato.

VIGESIMA QUINTA: GASTOS: Los gastos que cause este contrato, incluido el impuesto de timbre, corresponden al arrendatario.

VIGESIMA SEXTA: ABANDONO DEL INMUEBLE: el arrendatario facultan expresamente al

arrendador para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia: con el solo requerimiento de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento de tal Inmueble siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de un mes y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la Integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

VIGESIMA SEPTIMA: SANCION POR DEVOLUCION DE CHEQUE DE PAGO: En caso de que el cheque mediante el cual se pretende hacer el pago del canon de arrendamiento fuere devuelto por el banco, por causa imputable al librador, el girador o endosante incurrirá en la sanción establecida en el artículo 731 del Código del Comercio es decir al veinte por Ciento (20%) de su valor.

VIGESIMA OCTAVA: INTERESES POR MORA: el arrendatario y los deudores solidarios se obligan a reconocer al arrendador intereses por mora en el pago de los cánones mensuales de arrendamiento y cualquier suma que quedaren a deber durante la vigencia y al finalizar este contrato a la tasa que certifique la SUPERINTENDENCIA FINANCIERA sobre el monto de interés corriente bancario vigente al momento de la causación de las respectivas obligaciones, desde el día en que las sumas sean exigibles y hasta la fecha del pago efectivo.

VIGÉSIMA NOVENA: IMPUTACION PARA EL PAGO: En caso de que el arrendatario o codeudores paguen varias cuentas pendientes al arrendador, la imputación se hará así: 1a. A intereses. 2a. A cuentas de servicios o administración o sostenimiento. 3a. A cánones de arrendamiento atrasados en orden cronológico.

TRIGESIMA: El arrendatario renuncia expresamente a la posibilidad de descontar al arrendador del valor de su renta mensual cualquier suma como costo por reparaciones indispensables en el inmueble. En el evento de que estas reparaciones sean necesarias deberán contar con la autorización previa expresa y por escrito del arrendador del inmueble.

TRIGESIMA PRIMERA: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: El arrendatario y los deudores solidarios declaran que conocieron con anticipación el reglamento de propiedad horizontal al cual pertenece este inmueble objeto de este contrato de arrendamiento y además declaran expresamente que han recibido copia autenticada del contrato de arrendamiento y del reglamento de propiedad horizontal, **en el evento de que el Inmueble arrendado este sometido a dicho régimen.** El arrendador expresamente manifiesta y advierte al arrendatario que no conoce si el inmueble arrendado posee las legislaciones de construcción que exigen las normas de Planeación sobre uso del suelo y destinación comercial permitida; por lo tanto ni el arrendador ni el propietario asumen ninguna responsabilidad económica ni administrativa al respecto. Será el arrendatario el obligado a que previamente investigue sobre el asunto y quien se obligue a tramitar por su cuenta y riesgo el concepto de ubicación y/o licencia de funcionamiento del inmueble en razón de la destinación que dará al mismo para dar cumplimiento a las disposiciones referentes al uso del suelo, intensidad auditiva, horario, ubicación y destinación expedida por la autoridad competente del Municipio, al igual que cumplir las condiciones sanitarias descritas por la ley 9ª de 1.979, según lo previsto en el artículo 2 de la ley 232 de 1995. En caso de que les fuere negados dichos permisos, autorizaciones o licencias, estos no serán causal para la entrega del inmueble ni para dar por terminado el contrato.

TRIGESIMA SEGUNDA: REPARACIONES: El arrendatario tendrá a su cargo las reparaciones locativas a que se refiere la ley (art. 2028, 2029, 2030 del Código Civil) y no podrán realizar otras sin el permiso escrito del arrendador.

TRIGESIMA TERCERA: CODEUDORES SOLIDARIOS: El suscrito RICARDO PIEDRAHITA



MONTOYA con C.C. N° 71.382.102

Por medio del presente documento me declaro **CODEUDOR SOLIDARIO** del **ARRENDADOR** en forma solidaria e indivisible junto con el Arrendatario de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el termino inicialmente pactado como durante sus prorrogas o renovaciones expresas o tacitas 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 o judiciales a los cuales renunciarnos expresamente, sin que por razón de esta solidaridad asumamos el carácter de fiadores ni arrendatarios del inmueble objeto del presente contrato, pues tal calidad la asumen exclusivamente **EL ARRENDATARIO** y sus respectivos causahabientes. 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 extra judicialmente. Para este exclusivo efecto el arrendatario otorga poder amplio y suficiente a sus codeudores en este mismo acto y al suscribir el presente contrato.

TRIGESIMA CUARTA: PREAVISO PARA ENTREGA Las partes se obligan a dar el correspondiente preaviso para la entrega con tres meses de anticipación a la finalización del plazo original o de su prórroga.

TRIGESIMA QUINTA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE: Terminado el presente contrato, el **ARRENDATARIO** o deudor solidario facultado, deberá entregar el precitado inmueble al **ARRENDADOR** en forma personal o a quien éste autorice para recibirlo, conforme al inventario inicial, obligándose a presentar los recibos de servicios públicos debidamente pagados, junto con el respectivo Paz y Salvo de la administración si diera a lugar. En relación con los servicios públicos pendientes de verificar, el **ARRENDATARIO** garantizará su pago mediante provisión proporcional y equivalente al promedio de sus dos (2) últimos consumos según la facturación respectiva. No será válida ni se entenderá como entrega formal y material del inmueble arrendado la que se realice por medios diferentes a los estipulados en la ley o en el presente contrato. **PARÁGRAFO:** El **ARRENDATARIO** renuncia expresamente a exigir suma alguna por concepto de prima comercial o "Good Will" a la terminación del presente contrato. No podrá en consecuencia, exigir ninguna suma o contraprestación por este concepto al propietario y/o arrendador del inmueble.

TRIGESIMA SEXTA: ASPECTO TRIBUTARIO - Las partes contratantes dejan expresa constancia de que el beneficiario directo de los pagos por concepto de cánones de arrendamiento es el propietario del inmueble arrendado y en consecuencia la Retención en la Fuente será practicada al mismo y en ningún momento a la sociedad **ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S.**

TRIGESIMA SEPTIMA: GOOD WILL Renuncian expresamente el arrendatario y los deudores solidarios a exigir suma alguna por concepto de prima comercial o "GOOD WILL" a la terminación del presente contrato. No podrá cobrar ninguna suma por este concepto al arrendador ni al propietario del Inmueble.

TRIGÉSIMA OCTAVA: BANCO DE DATOS: En ejercicio de nuestro derecho a la Libertad y Autodeterminación Informática, **autorizamos (Arrendatarios y deudores solidarios) a A&B INMOBILIARIA S.A.S (afiliado o usuario de CIFIN, FENALCO y DATACREDITO)** o a la entidad que mi acreedor delegue para representarlo o a su cesionario, endosatario o a quien ostente en el futuro la calidad de acreedor, previo a la relación contractual y de manera irrevocable, escrita, expresa, concreta, suficiente, voluntaria e informada, con la **finalidad** que la información comercial, crediticia, financiera y de servicios de la cual soy titular, referida al nacimiento, ejecución y extinción

ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S
900.456.792-7

de obligaciones dinerarias (independientemente de la naturaleza del contrato que les dé origen), a mi comportamiento e historial crediticio, incluida la información positiva y negativa de mis hábitos de pago, y aquella que se refiera a la información personal necesaria para el estudio, análisis y eventual otorgamiento de un crédito o celebración de un contrato, sea en general administrada y en especial: capturada, tratada, procesada, operada, verificada, transmitida, transferida, usada o puesta en circulación y consultada por terceras personas autorizadas expresamente por la ley 1266 de 2008, incluidos los Usuarios de la Información. Con estos mismos alcances, atributos y finalidad autorizo expresamente para que tal información sea concernida y reportada en la Base de Datos CIFIN PROCREDITO Y DATA CREDITO operada por FENALCO Y DATA CREDITO.

De la misma manera autorizo a **FENALCO**, como Operador de la Base de Datos PROCREDITO Y DATA CREDITO que tiene una finalidad estrictamente comercial, financiera, crediticia y de servicios para que procese, opere y administre la información de la cual soy titular, y para que la misma sea transferida y transmitida a Usuarios, lo mismo que a otros operadores nacionales o extranjeros que tengan la misma finalidad o una finalidad que comprenda la que tiene PROCREDITO.

Certifico que los datos personales suministrados por mí, son veraces, completos, exactos, actualizados, reales y comprobables. Por tanto, cualquier error en la información suministrada será de mi única y exclusiva responsabilidad, lo que exonera a **FENALCO DATA CREDITO** de su responsabilidad ante las autoridades judiciales y/o administrativas.

Declaramos haber leído y comprendido a cabalidad el contenido de la presente Autorización, y acepto la finalidad en ella descrita y las consecuencias que se derivan de ella, adicionalmente autorizamos expresamente al **ARRENDADOR O QUIEN ESTE DESIGNE A:**

- a) Consultar, en cualquier tiempo, en las centrales de riesgo toda la información relevante para conocer nuestro desempeño como deudores. Nuestra capacidad de pago o para valorar el riesgo futuro de concedernos un crédito.
- b) Reportar a las centrales de información de riesgos datos, tratados o sin tratar, tanto sobre el cumplimiento oportuno como sobre el incumplimiento, si lo hubiere, de nuestras obligaciones crediticias, o de nuestros deberes legales de contenido patrimonial, de tal forma que estas presenten una información veraz, pertinente, completa actualizada y exacta de nuestro desempeño como deudores después de haber cruzado y procesado diversos datos Útiles para obtener una comunicación significativa.
- c) Enviar la información mencionada a las centrales de riesgo de manera directa y también, por intermedio de la superintendencia bancaria o las demás entidades públicas que ejercen funciones de vigilancia y control, con el fin de que estas puedan tratarla, analizarla, clasificarla y luego suministrarla dichas centrales.
- d) Conservar, tanto A&B INMOBILIARIA S.A.S como en las centrales de riesgo, con las debidas actualizaciones y durante el periodo necesario señalado en sus reglamentos la Información indicada en los literales b) y e) de esta cláusula.
- e) Suministrar a las centrales de Información de riesgo, datos relativos a nuestras solicitudes de crédito así como otros atinentes a nuestras relaciones comerciales, financieras y en general socioeconómicas que nosotros hayamos entregado o que consten en registros públicos, bases de datos públicas o documentos públicos.



- f) Reportar a las centrales de riesgo nuestro comportamiento relativo al pago de las tarifas de servicios públicos y demás deberes constitucionales y legales.
- g) Reportar a las autoridades tributarias, aduaneras o judiciales la información que requieran para cumplir sus funciones de controlar y velar el acatamiento de nuestros deberes constitucionales y legales.

TRIGÉSIMA NOVENA: AUTORIZACIÓN: El arrendatario y los deudores solidarios autorizan expresamente, de manera libre y desde el momento mismo de la firma del contrato a la ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA y a la compañía AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA elegida por el arrendador para incorporar, reportar, procesar, consultar y divulgar en Bancos de Datos la información que se relacione con este contrato o que de él se derive, especialmente cualquier incumplimiento relativo a las obligaciones contraídas. Para efectos de esta autorización el arrendador puede actuar directamente o a través de sus asesores jurídicos o de la AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA.

La misma autorización se extiende a cualquier eventual cesionario ò subrogatario de las obligaciones derivadas del contrato. Declaramos que hemos leído y comprendido a cabalidad el contenido de la presente autorización, y aceptamos la finalidad en ella descrita y las consecuencias que se derivan de ella (LEY 1266 de 2008).

PARAGRAFO PERIMERO: EL ARRENDATARIO y los deudores solidarios aceptan desde ahora, la FIANZA que la compañía AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA elegida por arrendador, llegue eventualmente a otorgar sobre las sumas que se causen con ocasión del presente contrato de Arrendamiento. En el evento en que la AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA, afiance el cumplimiento de las obligaciones dinerarias derivadas del presente contrato, El Arrendatario y los deudores solidarios se obligan a: (1) Pagar y reconocer a favor de la compañía AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA, las sumas que éste último llegue a pagar a favor de EL ARRENDADOR como resultado del incumplimiento. (2) Pagar y reconocer a favor de la compañía AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA, intereses a la tasa más alta permitida por la ley así, como todos los gastos, honorarios de abogado, costos judiciales o extrajudiciales que se generen en la cobranza judicial y extrajudicial de las sumas adeudadas así como en el proceso de restitución del inmueble que se adelante en contra de LOS ARRENDATARIOS.

PARAGRAFO 2: Subrogación: Si como resultado del incumplimiento de las obligaciones adquiridas por EL ARRENDATARIO, o sus deudores solidarios, la compañía AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA paga al ARRENDADOR el valor total de las obligaciones dinerarias afianzadas, entonces la compañía AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA se subrogará por el valor pagado y tendrá el derecho a recuperar las sumas pagadas incluidos sus intereses y gastos de cobranza. El pago que llegare a realizar la compañía AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA no extingue parcial, ni totalmente la obligación de LOS ARRENDATARIOS ni de sus deudores solidarios.

Declaramos haber leído cuidadosamente el contenido de esta cláusula y haberla comprendido a cabalidad, razón por la cual declaramos en forma libre y espontánea su aceptación

Como constancia de aceptación de este contrato de arrendamiento y todo su contenido firman las partes ante dos testigos en la ciudad de Medellín a los 2 días del mes de JUNIO de 2015.

ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S
900.456.792-7

Para efectos de recibir notificaciones judiciales y extrajudiciales, las partes en cumplimiento del artículo 12 de la ley 820 de 2003, a continuación y al suscribir este contrato proceden a indicar sus respectivas direcciones.



ESPACIO EN BLANCO
NOTARIA DOCE

A&B

Inmobiliaria

ESPACIO EN BLANCO
NOTARIA DOCE

ESPACIO EN BLANCO
NOTARIA DOCE

ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.
900.456.792-7

ARRENDADOR

A&B INMOBILIARIA S.A.S
900.456.792-7
Notificación: Carrera 48#12Sur-70 Oficina
601 Medellín
3140217
inmobiliaria@aybimobiliaria.com

Firma

Huella índice derecho:

CODEUDOR SOLIDARIO 1

RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA
71.382.102
Notificación: Calle 6 B Sur #37-51
3006941903
rpiedrahita@ahoo.com

Firma

Huella índice derecho:

ARRENDATARIO

JULIANA GARCIA MONTOYA
43.874.015
Notificación: Carrera 47B #17A sur-35
3104017541
jpgarciam8@hotmail.com

Firma

Huella índice derecho:

Elaborado:

índice

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
CONTENIDO, FIRMA Y HUELLA

Compareció:

GARCIA MONTOYA JULIANA

Identificado con:
C.C. 43874015

y declaró que la firma y huella puestas en este documento son suyas y el contenido del mismo es cierto. La huella se imprime a solicitud del compareciente.
Bogotá D.C. 01/06/2015 10:43:18 a.m.

Huella Dactilar

Juliana Garcia M
Firma Declarante

Notaría 52



LUIS EMIRO SALGADO LORA
NOTARIO ENCARGADO 52 DE BOGOTA



NOTARÍA 22
DE LOS HERMANOS PÉREZ GARCÍA

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Compareció ante mí, NOTARIO VEINTIDÓS DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN el Señor (a) *Ricardo Piedrahita Montoya*

Identificado con C.C. N° *71382102* de *Medellin* y manifestó que el contenido del documento que antecede es cierto y que la firma que en él aparece fue suscrita por él(ella) y la misma que usa en sus actos públicos y privados. Para constancia firmó:

La impresión dactilar corresponde al dedo:

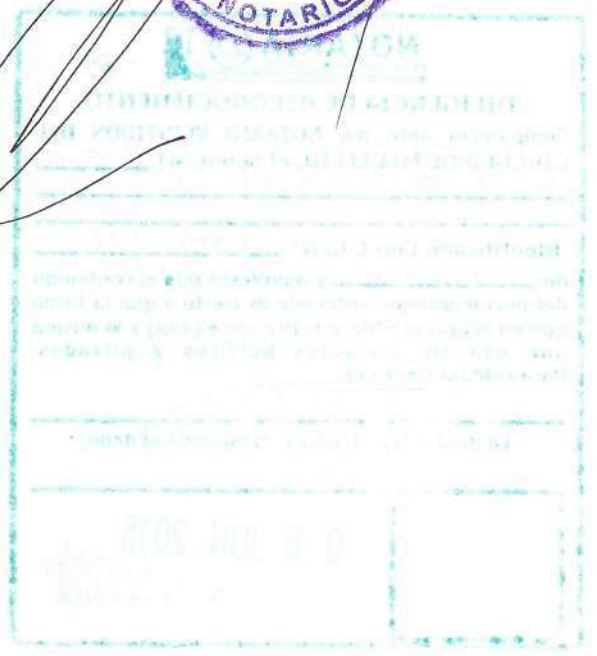
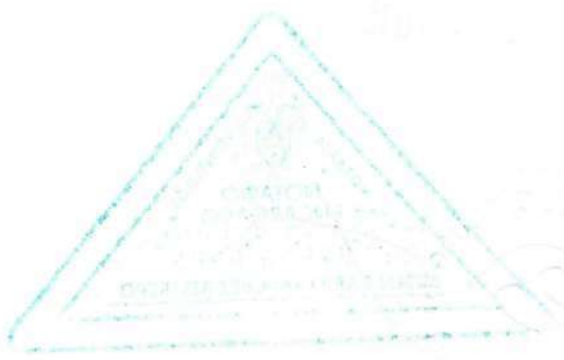
[Fingerprint]

06 JUN 2015

06 JUN 2015



Ante mí, NOTARIO DOCE DEL CÍRCULO DE
DE MEDELLÍN. Compareció el Sr. Señor
Juan David P. P. P. P.
Identificado(a) con C.C. No. 71 31 71 40
de _____ y manifestó
que el contenido del documento que antecede es cierto
que la firma que en él aparece es suya y es la misma que
utiliza en todos sus actos públicos y privados. Para
constancia firma: _____
Medellín, 17 JUN 2015



Recibo No.: 0023457360

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bqhTefMbbbkufcWl

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

EL PRIMER JUEVES HÁBIL DE DICIEMBRE DE ESTE AÑO SE ELEGIRÁ LA JUNTA DIRECTIVA DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA. LA INSCRIPCIÓN DE LISTAS DE CANDIDATOS DEBE HACERSE DURANTE LA SEGUNDA QUINCENA DEL MES DE OCTUBRE. PARA INFORMACIÓN DETALLADA PODRÁ COMUNICARSE A LOS TELÉFONOS 576 61 69 Y 576 61 33 O DIRIGIRSE A LA SEDE CENTRO O POBLADO PARA ESTE EFECTO, O A TRAVÉS DE LA PÁGINA WEB WWW.CAMARAMEDELLIN.COM.CO

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS
A&B INMOBILIARIA S.A.S

Sigla: No reportó

Nit: 900456792-7

Domicilio principal: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

MATRÍCULA

Matrícula No.: 21-453623-12
Fecha de matrícula: 09 de Agosto de 2011
Último año renovado: 2022
Fecha de renovación: 07 de Marzo de 2022
Grupo NIIF: GRUPO II.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Carrera 30 8 B 25 OF 404 ED SAN ESTEBAN
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico: gerencia@aybinmobiliaria.com
Teléfono comercial 1: 4441120
Teléfono comercial 2: No reportó
Teléfono comercial 3: No reportó
Página web: No reportó

Dirección para notificación judicial: Carrera 30 8 B 25 OF 404 ED SAN

Recibo No.: 0023457360

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bqhTefMbbbkufcWl

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com 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.

Municipio:	ESTEBAN
Correo electrónico de notificación:	MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Teléfono para notificación 1:	gerencia@aybinmobiliaria.com
Teléfono para notificación 2:	4441120
Teléfono para notificación 3:	No reportó
	No reportó

La persona jurídica ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

CONSTITUCIÓN

CONSTITUCION: Que por Documento Privado de agosto 08 de 2011 de los Accionistas, registrado en esta Entidad en agosto 09 de 2011, en el libro 9, bajo el No. 14368, se constituyó una Sociedad Comercial Por Acciones Simplificada denominada:

ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S

TERMINO DE DURACIÓN

VIGENCIA: Que la sociedad no se halla disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

OBJETO SOCIAL. La sociedad tendrá por objeto el desarrollo de las siguientes actividades:

1. La sociedad tiene por objeto social principal, la adquisición, conservación, arrendamiento, intermediación en compra - venta y la administración de la propiedad raíz, avalúos y asesorías en el campo inmobiliario; y en general:

a) El arrendamiento y la administración de bienes muebles o inmuebles ajenos y/o propios.

b) La compra-venta de bienes muebles e inmuebles ajenos y/o propios.

Recibo No.: 0023457360

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bqhTefMbbbkufcWl

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com 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.

c) El avalúo y peritazgo de bienes muebles e inmuebles.

2. Así mismo, podrá realizar cualquier otra actividad económica lícita tanto en Colombia como en el extranjero.

La sociedad podrá llevar a cabo, en general, todas las operaciones, de cualquier naturaleza que ellas fueren, relacionadas con el objeto mencionado, así como cualesquiera actividades similares, conexas o complementarias o que permitan facilitar o desarrollar el comercio o la industria de la sociedad, entre otras, adquirir y enajenar bienes inmuebles, lo mismo que muebles, dar en hipoteca los primeros y constituir prendas sobre los segundos, dar o tomar en arrendamiento o a otro título toda clase de bienes muebles o inmuebles y celebrar todas las operaciones de crédito que le permitan obtener los fondos y activos necesarios de la empresa, formar parte de otras sociedades, adquirir patentes, nombres comerciales, marcas y demás derechos de propiedad industrial y adquirir u otorgar concesiones para su explotación.

LIMITACIONES, PROHIBICIONES, AUTORIZACIONES ESTABLECIDAS SEGÚN LOS ESTATUTOS.

Que entre las facultades de la Junta Directiva está:

- Autorizar al representante legal para comprar, vender o gravar bienes inmuebles y para celebrar los contratos cuyos valores excedan de cincuenta (50) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

CAPITAL

CAPITAL AUTORIZADO

Valor	:	\$1.000.000.000,00
No. de acciones	:	1.000.000,00
Valor Nominal	:	\$1.000,00

CAPITAL SUSCRITO

Valor	:	\$549.237.000,00
No. de acciones	:	549.237,00
Valor Nominal	:	\$1.000,00

CAPITAL PAGADO

Valor	:	\$549.237.000,00
No. de acciones	:	549.237,00

Recibo No.: 0023457360

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bqhTefMbbbkufcWl

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com 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.

Valor Nominal : \$1.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

REPRESENTACIÓN LEGAL: La representación legal de la sociedad por acciones simplificada estará a cargo de una persona natural o jurídica, accionista o no, que estará a cargo de la administración inmediata de la compañía, su representación legal y la gestión de los negocios.

El representante legal tendrá un (1) suplente. El suplente reemplazará al representante legal principal, en el orden de su designación, en sus faltas temporales, absolutas o accidentales; sin necesidad de acreditar la falta frente a terceros, para quienes cualquiera de los dos (2) podrá actuar en cualquier momento y lugar.

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: El Representante Legal es un mandatario con representación, investido de funciones administrativas y ejecutivas, y como tal es el representante legal de la sociedad, con facultades, por lo tanto, para ejecutar todos los actos y contratos acordes con la naturaleza de su encargo y que se relacionen directamente con el giro ordinario de los negocios sociales.

En especial, el representante legal o quien haga sus veces, tendrá las siguientes facultades:

1. Representar a la sociedad ante los accionistas, ante terceros y ante toda clase de autoridades del orden administrativo y jurisdiccional.
2. Ejecutar todos los actos u operaciones correspondientes al objeto social, de conformidad con lo previsto en las leyes y en estos estatutos.
3. Autorizar con su firma todos los documentos públicos o privados que deban otorgarse en desarrollo de las actividades sociales o en interés de la sociedad.
4. Presentar a la asamblea general en sus reuniones ordinarias, un inventario y un balance de fin de ejercicio, junto con un informe escrito sobre la situación de la sociedad, un detalle completo de la cuenta de pérdidas y ganancias y un proyecto de distribución de utilidades obtenidas.

Recibo No.: 0023457360

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bqhTefMbbbkufcWl

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com 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.

5. Nombrar y remover los empleados de la sociedad cuyo nombramiento y remoción le delegue la junta directiva.

6. Tomar todas las medidas que reclame la conservación de los bienes sociales, vigilar la actividad de los empleados de la administración de la sociedad e impartirles las órdenes e instrucciones que exija la buena marcha de la compañía.

7. Convocar la asamblea general a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue conveniente o necesario y hacer las convocatorias del caso cuando lo ordenen los estatutos, la junta directiva o el revisor fiscal de la sociedad.

8. Convocar la junta directiva cuando lo considere necesario o conveniente y mantenerla informada del curso de los negocios sociales.

9. Cumplir las órdenes e instrucciones que le impartan la asamblea general o la junta directiva, y, en particular, solicitar autorizaciones para los negocios que deben aprobar previamente la asamblea o la junta directiva según lo disponen las normas correspondientes del presente estatuto.

10. Cumplir o hacer que se cumplan oportunamente todos los requisitos o exigencias legales que se relacionen con el funcionamiento y actividades de la sociedad.

11. El representante legal podrá actuar libremente, comprar, vender o gravar bienes inmuebles y para celebrar los contratos cuyos valores no excedan de CINCUENTA (50) salarios mínimos legales mensuales vigentes, en cuyo caso requerirá la autorización de la junta directiva.

Como regla general queda prohibido al Representante Legal y demás administradores constituir a la sociedad en garante de obligaciones personales o de terceros, o caucionar tales obligaciones con bienes sociales, o firmar títulos valores de contenido crediticio cuando no exista contraprestación cambiaria a favor de la sociedad. Si de hecho se efectuare alguna de las anteriores operaciones, las garantías, cauciones y obligaciones así constituidas carecerán de valor frente a la sociedad. Excepcionalmente y con el voto favorable de uno o varios accionistas que representen la totalidad de las acciones suscritas, se podrá efectuar cualquiera de las operaciones aquí prohibidas y siempre que la sociedad reporte algún tipo de beneficio en la operación desarrollada.

Recibo No.: 0023457360

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bqhTefMbbbkufcWl

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com 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.

NOMBRAMIENTOS

NOMBRAMIENTOS:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL PRINCIPAL	JUAN DAVID BOTERO AGUDELO DESIGNACION	71.317.140

Por Documento Privado del 8 de agosto de 2011, de los Accionistas registrado en esta Cámara el 9 de agosto de 2011, en el libro 9, bajo el No. 14368

REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE	MANUEL ALBERTO CELEDON MEJIA DESIGNACION	98.547.341
------------------------------	--	------------

Por Documento Privado del 8 de agosto de 2011, de los Accionistas registrado en esta Cámara el 9 de agosto de 2011, en el libro 9, bajo el No. 14368

JUNTA DIRECTIVA

Por Extracto de Acta No.15 del 19 de marzo de 2021, de la Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 13 de abril de 2021, con el No.11332 del libro IX, se designó a:

NOMBRE	IDENTIFICACION
PRINCIPALES	
JOSE ANTONIO CELEDON	C.C.No.98.552.464
ANA VIRGINIA ISAZA	C.C.No.42.892.785
GLORIA PATRICIA JARAMILLO	C.C.No.43.220.495

SUPLENTE

MANUEL V. CELEDON	C.C.No.3.344.379
MARIA ANTONIA ISAZA	C.C.No.42.895.092
MANUEL ALBERTO CELEDON	C.C.No.98.547.341

Recibo No.: 0023457360

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bqhTefMbbbkufcWl

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com 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.

REVISORES FISCALES

Por Acta número 16, del 30 de marzo de 2022, de la Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 25 de mayo de 2022, con el número 19381, del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REVISOR FISCAL	JOHN BYRON MEJIA PARRA	C.C. 71.337.084 T.P. 103744-T

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la Sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCION
Acta No. 16 del 30/03/2022 de Asamblea	19380 del 25/05/2022 del L.IX

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

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

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

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

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal código CIIU: 6820
Actividad secundaria código CIIU: 4290
Otras actividades código CIIU: 7020, 7490

Recibo No.: 0023457360

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bqhTefMbbbkufcWl

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

ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO

A nombre de la persona jurídica figura matriculado en esta Cámara de Comercio el siguiente establecimiento de comercio/sucursal o agencia:

Nombre: ADMINISTRACION DE BIENES
INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S.
Matrícula No.: 21-515588-02
Fecha de Matrícula: 09 de Agosto de 2011
Ultimo año renovado: 2022
Categoría: Establecimiento-Principal
Dirección: Carrera 30 8 B 25 OF 404 ED SAN
ESTEBAN
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

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

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

SE RECOMIENDA VERIFICAR EL PORTAL WWW.GARANTIASMOBILIARIAS.COM.CO DONDE PUEDEN OBRAR INSCRIPCIONES ADICIONALES RELATIVAS A GARANTIAS MOBILIARIAS, CONTRATOS QUE GARANTICEN OBLIGACIONES O LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

TAMAÑO DE EMPRESA

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

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

Recibo No.: 0023457360

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bqhTefMbbbkufcWl

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com 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.

Ingresos por actividad ordinaria \$1,793,667,000.00

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período -
CIIU: 6820

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

Este certificado cuenta con plena validez jurídica según lo dispuesto en la ley 527 de 1999. En él se incorporan tanto la firma mecánica que es una representación gráfica de la firma del Secretario de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos PDF.

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual, puede imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar su contenido, hasta cuatro (4) veces durante 60 días calendario contados a partir del momento de su expedición, ingresando a www.certificadoscamara.com y digitando el código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.



**SANDRA MILENA MONTES PALACIO
DIRECTORA DE REGISTROS PÚBLICOS**

Excepciones Proceso 2022-232

Judicial Unifianza <judicial@unifianza.com.co>

Vie 18/11/2022 4:55 PM

Para: Juzgado 13 Civil Municipal - Antioquia - Medellín <cmpl13med@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Alvaro Agudelo Usuga <agudelo.alvaro@hotmail.com>; Morales Calderon Jacqueline

<jacqueline.morales@unifianza.com.co>

Señor

JUEZ TRECE (13) CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLIN

E. S. D.

Radicación: Verbal Sumario -Responsabilidad Contractual No. 2022 – 232

Demandante: Álvaro Alberto Agudelo Úsuga

Demandado: Administradora de bienes Inmobiliarios A&B Inmobiliaria S.A.S. y Unifianza S.A.

Iván Dario Salgado Zuluaga, obrando como abogado de la sociedad Administradora de bienes Inmobiliarios A&B Inmobiliaria S.A.S. como parte demandada en el proceso de la referencia, estando dentro del término legal de acuerdo con el auto admisorio de fecha 6 de octubre de 2022 el cual fue notificado por el demandante por correo electrónico certificado el 31 de octubre de 2022 al correo gerencia@aybinmobiliaria.com el cual se encuentra registrado en el certificado de existencia y representación de mi representada y conforme a la Ley 2213 de 2022 adjunto escrito de excepciones de la demanda.

Del Señor Juez, respetuosamente,

IVAN DARIO SALGADO ZULUAGA

C.C. 79.571.888 de Bogotá D.C.

T.P. 106.700 del C.S. de la J.

Judicial@unifianza.com.co

Señor
JUEZ TRECE (13) CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLIN
E. S. D.

Radicación: Verbal Sumario -Responsabilidad Contractual No. 2022 – 232

Demandante: Álvaro Alberto Agudelo Úsuga

Demandado: Administradora de bienes Inmobiliarios A&B Inmobiliaria S.A.S. y Unifianza S.A.

Iván Dario Salgado Zuluaga, mayor de edad, identificado como aparece en mi firma, domiciliado en la ciudad de Bogotá, obrando como abogado de la sociedad Administradora de bienes Inmobiliarios A&B Inmobiliaria S.A.S. como parte demandada en el proceso de la referencia, estando dentro del término legal de acuerdo con el auto admisorio de fecha 6 de octubre de 2022 el cual fue notificado por el demandante por correo electrónico certificado el 31 de octubre de 2022 al correo gerencia@aybinmobiliaria.com el cual se encuentra registrado en el certificado de existencia y representación de mi representada y conforme a la Ley 2213 de 2022 nos corren traslado me permito presentar las siguientes excepciones de mérito:

1. Inexistencia de causa válida para demandar.

El demandante manifiesta que la venta del establecimiento de comercio es de aceptación obligatoria por ser un mandato legal de acuerdo con el artículo 523 del Código de Comercio lo cual no es cierto por lo siguiente:

En la cláusula vigésima segunda del contrato de arrendamiento, el otrosí, las cesiones del contrato la inmobiliaria manifestó expresamente que el contrato de arrendamiento no hace parte del establecimiento de comercio, a pesar de tener conocimiento el arrendatario.

El arrendatario envió por correo certificado el 13 de marzo de 2020 la notificación a la inmobiliaria informando la venta del establecimiento de comercio, pero en la presente demanda no allego prueba sumaria de la radicación, el registro en la matrícula mercantil la venta del establecimiento de comercio y tampoco la publicación en un diario de amplia circulación como requisito en el artículo 528 del código de comercio, no tenemos la certeza que la venta se haya formalizado de acuerdo con lo normado en el código de comercio y no tendría ningún efecto jurídico ante la relación contractual entre mi representada y el demandante a pesar que en el contrato de arriendo en su cláusula vigésima segunda mi mandante expreso que el contrato no hace parte de ningún establecimiento de comercio.

En conclusión, mi mandante no ha incumplido ninguna cláusula del contrato de arrendamiento.

2. Excepción cobro de lo no debido.

El arrendatario ahora demandante no puede solicitar el reembolso de los 15 días de arriendo del mes de marzo de 2020 porque en el contrato de arrendamiento en la cláusula sexta es clara al indicar que se debe pagar dentro de los cinco primeros días de cada mensualidad por anticipado motivo por el cual mi mandante no se encuentra obligada a reembolsar mencionado dinero.

Igualmente frente a los servicios públicos es obligación del arrendatario pagarlos como se acordó en la cláusula decima segunda del contrato de arriendo, para el 16 de septiembre de 2020 fecha en que el arrendatario entrego el inmueble se encontraban adeudando los servicios públicos.

En cuanto a la indemnización de perjuicios solicitada por el demandante el contrato de arrendamiento comercial las partes acordaron en la cláusula decima cuarta como clausula penal una suma equivalente al triple del canon mensual de arrendamiento que este vigente en el momento de tal incumplimiento, motivo por el cual es razonable jurídicamente condenar a los demandados a 100 salarios legales vigentes, teniendo en cuenta que el artículo 867 del código de comercio como se puede determinar la cláusula penal.

Como consecuencia su señoría solicito no tener en cuenta la solicitud de condenar a la indemnización de perjuicios denominadas patrimoniales y morales como pretensiones en la demanda.

II. Fundamentos de derecho.

Código Civil: Artículo 1602

Código de Comercio: Artículos 515 al 533, artículo 867

Código General del Proceso: Artículos 96

III. PRUEBAS:

Señor Juez solicito se tenga en cuenta las siguientes pruebas:

1º. Pruebas documentales:

a). Solicito tener como prueba los documentos que se aportaron junto con la demanda y la subsanación de la demanda.

b). Solicito se tenga como prueba los documentos adjuntos con la contestación de la demanda

1. Contrato de arriendo de fecha 27 de abril de 2015
2. Otrosi al contrato de arriendo de fecha 18 de junio de 2015
3. Cesión de contrato de arriendo de fecha 24 de octubre de 2017

4. Cesión de contrato de arriendo de fecha 1 de diciembre de 2018
5. Comunicado de fecha 8 de enero de 2019 dirigido a A&B Inmobiliaria
6. Correo electrónico de fecha 24 de enero de 2020 dirigido a Alvaro Agudelo
7. Carta de fecha 4 de febrero de 2020 dirigido a A&B inmobiliaria
8. Carta de fecha 20 de febrero de 2020 dirigida a Alvaro Agudelo
9. Carta de fecha 25 de febrero de 2020 dirigida a A&B Inmobiliaria
10. Carta notificando la venta del establecimiento de comercio dirigida a A&B Inmobiliaria
11. Carta de fecha 13 de marzo de 2020 dirigida a Alvaro Agudelo
12. Carta de fecha 23 de marzo de 2020 dirigida a A&B Inmobiliaria
13. Carta de fecha 24 de marzo de 2020 dirigida a Alvaro Agudelo
14. Carta de fecha 2 de abril de 2020 dirigida a Alvaro Agudelo
15. Carta de fecha 15 de abril de 2020 dirigida a Alvaro Agudelo
16. Trazabilidad de correo de fecha 22 de abril de 2022 a A&B Inmobiliaria
17. Carta de fecha 4 de mayo de 2020 dirigida a Alvaro Agudelo

c) solicito se tenga como prueba el siguiente documento:

1. Entrega del inmueble el 16 de septiembre de 2020

Solicito el interrogatorio de parte de las siguientes personas:

1. Alvaro Alberto Agudelo para que absuelva el interrogatorio de parte, preguntas que se formularan en la audiencia, por favor citarlo al correo Agudelo.alvaro@hotmail.com
2. Juan David Botero Agudelo en su calidad de representante legal de Administradora de bienes Inmobiliarios A&B Inmobiliaria S.A.S. para que absuelva el interrogatorio de parte, preguntas que se formularan en la audiencia, por favor citarlo al correo gerencia@aybinmobiliaria.com

d). Solicito el testimonio de la señora Martha Libia Gallego Monsalve con el fin de manifestar lo que le coste en la relación contractual entre la inmobiliaria y el señor Alvaro Alberto Agudelo, por favor citarla al correo administrativo@aybinmobiliaria.com

IV. Anexos.

a). Poder

b). Certificado de existencia y representación de Inmobiliarios A&B Inmobiliaria S.A.S.

IV. Notificaciones.

A la parte demandada.

Juan David Botero Agudelo en su calidad de representante legal de Administradora de bienes Inmobiliarios A&B Inmobiliaria S.A.S. recibe notificaciones en el correo gerencia@aybinmobiliaria.com

Al suscrito recibo notificaciones en el correo judicial@unifianza.com.co

Del Señor Juez, respetuosamente,

IVAN DARIO SALGADO ZULUAGA

C.C. 79.571.888 de Bogotá D.C.

T.P. 106.700 del C.S. de la J.

Judicial@unifianza.com.co

Señor.

JUEZ TRECE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLIN

E. S. D.

JUAN DAVID BOTERO AGUDELO mayor de edad domiciliado y residente en la ciudad de Medellín, identificada como aparece al pie de mi firma, actuando como Representante Legal de la sociedad **ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS A & B INMOBILIARIA S.A.S.** distinguida con el NIT No. 900.456.792-7 con domicilio principal en la ciudad de Medellín, mediante el presente escrito, respetuosamente manifiesto que, otorgo poder especial; -pero tan amplio y suficiente como pudiera demandarlo la naturaleza del presente mandato- al Doctor **IVAN DARIO SALGADO ZULUAGA**, mayor de edad con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.571.888 de Bogotá, correo electrónico judicial@unifianza.com.co portador de la tarjeta profesional número 106.700 del Consejo Superior de la Judicatura, para que mediante los trámites correspondientes represente mis intereses frente a la demanda Verbal de Responsabilidad Contractual promovida por Álvaro Alberto Agudelo Úsuga contra Administradora de bienes Inmobiliarios A&B Inmobiliaria S.A.S sociedad que represento y que actualmente es tramitada en el Juzgado Trece Civil Municipal de Oralidad,

El Doctor **IVAN DARIO SALGADO ZULUAGA**, además de estar revestido de las más amplias facultades inherentes al presente mandato, lo está para renunciar, sustituir, conciliar, desistir, transigir, recibir, en especial para retirar y cobrar en su nombre todos los títulos judiciales que por cualquier concepto se llegaren a consignar en el presente proceso.

Sírvase, Señor Juez, reconocerle personería al citado Profesional del Derecho en la forma y términos conferidos en el presente mandato.

Del señor Juez, respetuosamente,



JUAN DAVID BOTERO AGUDELO

C.C. No. 71.317.140 de Medellín

Representante Legal

ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS

-A & B INMOBILIARIA S.A.S.-

Acepto,

IVAN DARIO SALGADO ZULUAGA

C.C 79.571.888 de Bogotá.

T.P 106.700 C.S. de la J.

judicial@unifianza.com.co

Recibo No.: 0023457360

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bqhTefMbbbkufcWl

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

EL PRIMER JUEVES HÁBIL DE DICIEMBRE DE ESTE AÑO SE ELEGIRÁ LA JUNTA DIRECTIVA DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA. LA INSCRIPCIÓN DE LISTAS DE CANDIDATOS DEBE HACERSE DURANTE LA SEGUNDA QUINCENA DEL MES DE OCTUBRE. PARA INFORMACIÓN DETALLADA PODRÁ COMUNICARSE A LOS TELÉFONOS 576 61 69 Y 576 61 33 O DIRIGIRSE A LA SEDE CENTRO O POBLADO PARA ESTE EFECTO, O A TRAVÉS DE LA PÁGINA WEB WWW.CAMARAMEDELLIN.COM.CO

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS
A&B INMOBILIARIA S.A.S

Sigla: No reportó

Nit: 900456792-7

Domicilio principal: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

MATRÍCULA

Matrícula No.: 21-453623-12
Fecha de matrícula: 09 de Agosto de 2011
Último año renovado: 2022
Fecha de renovación: 07 de Marzo de 2022
Grupo NIIF: GRUPO II.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Carrera 30 8 B 25 OF 404 ED SAN ESTEBAN
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico: gerencia@aybinmobiliaria.com
Teléfono comercial 1: 4441120
Teléfono comercial 2: No reportó
Teléfono comercial 3: No reportó
Página web: No reportó

Dirección para notificación judicial: Carrera 30 8 B 25 OF 404 ED SAN

Recibo No.: 0023457360

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bqhTefMbbbkufcWl

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com 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.

Municipio:	ESTEBAN
Correo electrónico de notificación:	MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Teléfono para notificación 1:	gerencia@aybinmobiliaria.com
Teléfono para notificación 2:	4441120
Teléfono para notificación 3:	No reportó
	No reportó

La persona jurídica ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

CONSTITUCIÓN

CONSTITUCION: Que por Documento Privado de agosto 08 de 2011 de los Accionistas, registrado en esta Entidad en agosto 09 de 2011, en el libro 9, bajo el No. 14368, se constituyó una Sociedad Comercial Por Acciones Simplificada denominada:

ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S

TERMINO DE DURACIÓN

VIGENCIA: Que la sociedad no se halla disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

OBJETO SOCIAL. La sociedad tendrá por objeto el desarrollo de las siguientes actividades:

1. La sociedad tiene por objeto social principal, la adquisición, conservación, arrendamiento, intermediación en compra - venta y la administración de la propiedad raíz, avalúos y asesorías en el campo inmobiliario; y en general:

a) El arrendamiento y la administración de bienes muebles o inmuebles ajenos y/o propios.

b) La compra-venta de bienes muebles e inmuebles ajenos y/o propios.

Recibo No.: 0023457360

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bqhTefMbbbkufcWl

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com 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.

c) El avalúo y peritazgo de bienes muebles e inmuebles.

2. Así mismo, podrá realizar cualquier otra actividad económica lícita tanto en Colombia como en el extranjero.

La sociedad podrá llevar a cabo, en general, todas las operaciones, de cualquier naturaleza que ellas fueren, relacionadas con el objeto mencionado, así como cualesquiera actividades similares, conexas o complementarias o que permitan facilitar o desarrollar el comercio o la industria de la sociedad, entre otras, adquirir y enajenar bienes inmuebles, lo mismo que muebles, dar en hipoteca los primeros y constituir prendas sobre los segundos, dar o tomar en arrendamiento o a otro título toda clase de bienes muebles o inmuebles y celebrar todas las operaciones de crédito que le permitan obtener los fondos y activos necesarios de la empresa, formar parte de otras sociedades, adquirir patentes, nombres comerciales, marcas y demás derechos de propiedad industrial y adquirir u otorgar concesiones para su explotación.

LIMITACIONES, PROHIBICIONES, AUTORIZACIONES ESTABLECIDAS SEGÚN LOS ESTATUTOS.

Que entre las facultades de la Junta Directiva está:

- Autorizar al representante legal para comprar, vender o gravar bienes inmuebles y para celebrar los contratos cuyos valores excedan de cincuenta (50) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

CAPITAL

CAPITAL AUTORIZADO

Valor	:	\$1.000.000.000,00
No. de acciones	:	1.000.000,00
Valor Nominal	:	\$1.000,00

CAPITAL SUSCRITO

Valor	:	\$549.237.000,00
No. de acciones	:	549.237,00
Valor Nominal	:	\$1.000,00

CAPITAL PAGADO

Valor	:	\$549.237.000,00
No. de acciones	:	549.237,00

Recibo No.: 0023457360

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bqhTefMbbbkufcWl

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com 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.

Valor Nominal : \$1.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

REPRESENTACIÓN LEGAL: La representación legal de la sociedad por acciones simplificada estará a cargo de una persona natural o jurídica, accionista o no, que estará a cargo de la administración inmediata de la compañía, su representación legal y la gestión de los negocios.

El representante legal tendrá un (1) suplente. El suplente reemplazará al representante legal principal, en el orden de su designación, en sus faltas temporales, absolutas o accidentales; sin necesidad de acreditar la falta frente a terceros, para quienes cualquiera de los dos (2) podrá actuar en cualquier momento y lugar.

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: El Representante Legal es un mandatario con representación, investido de funciones administrativas y ejecutivas, y como tal es el representante legal de la sociedad, con facultades, por lo tanto, para ejecutar todos los actos y contratos acordes con la naturaleza de su encargo y que se relacionen directamente con el giro ordinario de los negocios sociales.

En especial, el representante legal o quien haga sus veces, tendrá las siguientes facultades:

1. Representar a la sociedad ante los accionistas, ante terceros y ante toda clase de autoridades del orden administrativo y jurisdiccional.
2. Ejecutar todos los actos u operaciones correspondientes al objeto social, de conformidad con lo previsto en las leyes y en estos estatutos.
3. Autorizar con su firma todos los documentos públicos o privados que deban otorgarse en desarrollo de las actividades sociales o en interés de la sociedad.
4. Presentar a la asamblea general en sus reuniones ordinarias, un inventario y un balance de fin de ejercicio, junto con un informe escrito sobre la situación de la sociedad, un detalle completo de la cuenta de pérdidas y ganancias y un proyecto de distribución de utilidades obtenidas.

Recibo No.: 0023457360

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bqhTefMbbbkufcWl

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com 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.

5. Nombrar y remover los empleados de la sociedad cuyo nombramiento y remoción le delegue la junta directiva.

6. Tomar todas las medidas que reclame la conservación de los bienes sociales, vigilar la actividad de los empleados de la administración de la sociedad e impartirles las órdenes e instrucciones que exija la buena marcha de la compañía.

7. Convocar la asamblea general a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue conveniente o necesario y hacer las convocatorias del caso cuando lo ordenen los estatutos, la junta directiva o el revisor fiscal de la sociedad.

8. Convocar la junta directiva cuando lo considere necesario o conveniente y mantenerla informada del curso de los negocios sociales.

9. Cumplir las órdenes e instrucciones que le impartan la asamblea general o la junta directiva, y, en particular, solicitar autorizaciones para los negocios que deben aprobar previamente la asamblea o la junta directiva según lo disponen las normas correspondientes del presente estatuto.

10. Cumplir o hacer que se cumplan oportunamente todos los requisitos o exigencias legales que se relacionen con el funcionamiento y actividades de la sociedad.

11. El representante legal podrá actuar libremente, comprar, vender o gravar bienes inmuebles y para celebrar los contratos cuyos valores no excedan de CINCUENTA (50) salarios mínimos legales mensuales vigentes, en cuyo caso requerirá la autorización de la junta directiva.

Como regla general queda prohibido al Representante Legal y demás administradores constituir a la sociedad en garante de obligaciones personales o de terceros, o caucionar tales obligaciones con bienes sociales, o firmar títulos valores de contenido crediticio cuando no exista contraprestación cambiaria a favor de la sociedad. Si de hecho se efectuare alguna de las anteriores operaciones, las garantías, cauciones y obligaciones así constituidas carecerán de valor frente a la sociedad. Excepcionalmente y con el voto favorable de uno o varios accionistas que representen la totalidad de las acciones suscritas, se podrá efectuar cualquiera de las operaciones aquí prohibidas y siempre que la sociedad reporte algún tipo de beneficio en la operación desarrollada.

Recibo No.: 0023457360

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bqhTefMbbbkufcWl

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com 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.

NOMBRAMIENTOS

NOMBRAMIENTOS:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL PRINCIPAL	JUAN DAVID BOTERO AGUDELO DESIGNACION	71.317.140

Por Documento Privado del 8 de agosto de 2011, de los Accionistas registrado en esta Cámara el 9 de agosto de 2011, en el libro 9, bajo el No. 14368

REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE	MANUEL ALBERTO CELEDON MEJIA DESIGNACION	98.547.341
------------------------------	--	------------

Por Documento Privado del 8 de agosto de 2011, de los Accionistas registrado en esta Cámara el 9 de agosto de 2011, en el libro 9, bajo el No. 14368

JUNTA DIRECTIVA

Por Extracto de Acta No.15 del 19 de marzo de 2021, de la Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 13 de abril de 2021, con el No.11332 del libro IX, se designó a:

NOMBRE	IDENTIFICACION
PRINCIPALES	
JOSE ANTONIO CELEDON	C.C.No.98.552.464
ANA VIRGINIA ISAZA	C.C.No.42.892.785
GLORIA PATRICIA JARAMILLO	C.C.No.43.220.495

SUPLENTES

MANUEL V. CELEDON	C.C.No.3.344.379
MARIA ANTONIA ISAZA	C.C.No.42.895.092
MANUEL ALBERTO CELEDON	C.C.No.98.547.341

Recibo No.: 0023457360

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bqhTefMbbbkufcWl

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com 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.

REVISORES FISCALES

Por Acta número 16, del 30 de marzo de 2022, de la Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 25 de mayo de 2022, con el número 19381, del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REVISOR FISCAL	JOHN BYRON MEJIA PARRA	C.C. 71.337.084 T.P. 103744-T

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la Sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCION
Acta No. 16 del 30/03/2022 de Asamblea	19380 del 25/05/2022 del L.IX

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

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

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

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

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal código CIIU: 6820
Actividad secundaria código CIIU: 4290
Otras actividades código CIIU: 7020, 7490

Recibo No.: 0023457360

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bqhTefMbbbkufcWl

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

ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO

A nombre de la persona jurídica figura matriculado en esta Cámara de Comercio el siguiente establecimiento de comercio/sucursal o agencia:

Nombre: ADMINISTRACION DE BIENES
INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S.
Matrícula No.: 21-515588-02
Fecha de Matrícula: 09 de Agosto de 2011
Ultimo año renovado: 2022
Categoría: Establecimiento-Principal
Dirección: Carrera 30 8 B 25 OF 404 ED SAN
ESTEBAN
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

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

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

SE RECOMIENDA VERIFICAR EL PORTAL WWW.GARANTIASMOBILIARIAS.COM.CO DONDE PUEDEN OBRAR INSCRIPCIONES ADICIONALES RELATIVAS A GARANTIAS MOBILIARIAS, CONTRATOS QUE GARANTICEN OBLIGACIONES O LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

TAMAÑO DE EMPRESA

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

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

Recibo No.: 0023457360

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bqhTefMbbbkufcWl

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com 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.

Ingresos por actividad ordinaria \$1,793,667,000.00

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período -
CIIU: 6820

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

Este certificado cuenta con plena validez jurídica según lo dispuesto en la ley 527 de 1999. En él se incorporan tanto la firma mecánica que es una representación gráfica de la firma del Secretario de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos PDF.

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual, puede imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar su contenido, hasta cuatro (4) veces durante 60 días calendario contados a partir del momento de su expedición, ingresando a www.certificadoscamara.com y digitando el código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.



**SANDRA MILENA MONTES PALACIO
DIRECTORA DE REGISTROS PÚBLICOS**

Señor.

JUEZ TRECE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLIN

E. S. D.

JUAN DAVID BOTERO AGUDELO mayor de edad domiciliado y residente en la ciudad de Medellín, identificada como aparece al pie de mi firma, actuando como Representante Legal de la sociedad **ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS A & B INMOBILIARIA S.A.S.** distinguida con el NIT No. 900.456.792-7 con domicilio principal en la ciudad de Medellín, mediante el presente escrito, respetuosamente manifiesto que, otorgo poder especial; -pero tan amplio y suficiente como pudiera demandarlo la naturaleza del presente mandato- al Doctor **IVAN DARIO SALGADO ZULUAGA**, mayor de edad con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.571.888 de Bogotá, correo electrónico judicial@unifianza.com.co portador de la tarjeta profesional número 106.700 del Consejo Superior de la Judicatura, para que mediante los trámites correspondientes represente mis intereses frente a la demanda Verbal de Responsabilidad Contractual promovida por Álvaro Alberto Agudelo Úsuga contra Administradora de bienes Inmobiliarios A&B Inmobiliaria S.A.S sociedad que represento y que actualmente es tramitada en el Juzgado Trece Civil Municipal de Oralidad,

El Doctor **IVAN DARIO SALGADO ZULUAGA**, además de estar revestido de las más amplias facultades inherentes al presente mandato, lo está para renunciar, sustituir, conciliar, desistir, transigir, recibir, en especial para retirar y cobrar en su nombre todos los títulos judiciales que por cualquier concepto se llegaren a consignar en el presente proceso.

Sírvase, Señor Juez, reconocerle personería al citado Profesional del Derecho en la forma y términos conferidos en el presente mandato.

Del señor Juez, respetuosamente,



JUAN DAVID BOTERO AGUDELO

C.C. No. 71.317.140 de Medellín

Representante Legal

ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS

-A & B INMOBILIARIA S.A.S.-

Acepto,

IVAN DARIO SALGADO ZULUAGA

C.C 79.571.888 de Bogotá.

T.P 106.700 C.S. de la J.

judicial@unifianza.com.co

Poder Caso Alavaro Agudelo

Juan David Botero Agudelo <gerencia@aybinmobiliaria.com>

Mar 8/11/2022 3:26 PM

Para: Judicial Unifianza <judicial@unifianza.com.co>

Buenas tardes, a continuación adjunto el poder firmado para el caso del asunto

Mil Gracias

--

Juan David Botero A

Gerente A&B Inmobiliaria

[Tel: \(4\) 4441120](tel:4441120)

Cel:3216380834

gerencia@aybinmobiliaria.com

www.aybinmobiliaria.com

"La Tierra no es una herencia de nuestros padres, sino un préstamo de nuestros hijos."

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **71.317.140**

BOTERO AGUDELO

APELLIDOS

JUAN DAVID

NOMBRES

TIRMA

REPUBLICA DE COLOMBIA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **17-NOV-1980**

MEDELLIN
(ANTIOQUIA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.70

ESTATURA

O-

G.S. RH

M

SEXO

20-NOV-1998 MEDELLIN

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sanchez Torres
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES



A-0100100-00131653-M-0071317140-20081126

0006948796A 2

2060035524

REGISTRADURIA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA 2022-00232-00

Judicial Unifianza <judicial@unifianza.com.co>

Lun 21/11/2022 3:58 PM

Para: Juzgado 13 Civil Municipal - Antioquia - Medellín <cmpl13med@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Alvaro Agudelo Usuga <agudelo.alvaro@hotmail.com>; Morales Calderon Jacqueline <jacqueline.morales@unifianza.com.co>

Señor,

JUEZ**JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLIN**

E. S. D

Proceso : Verbal – Sumario
Demandante : Álvaro Alberto Agudelo Úsuga
Demandado : Unifianza S.A y Administradora de bienes Inmobiliarios A&B Inmobiliaria S.A.S
Radicado: 05001-40-03-013-2022-00232-00

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

IVAN DARIO SALGADO ZULUAGA, identificado como aparece al pie de mi firma actuando en mi calidad de representante legal y apoderado judicial de la sociedad UNIFIANZA S.A., dentro del proceso de la referencia, estando dentro del término legal para ello, descorro el traslado para la contestación de la demanda y presentación del escrito de excepciones de mérito, oponiéndome a todas y cada una de las pretensiones expresadas por el demandante por considerar que carecen de sustento fáctico y jurídico con base en lo siguiente conforme el documento adjunto .

Del señor juez, respetuosamente,

IVAN DARIO SALGADO ZULUAGA

C.C. No 79'571.888 de Bogotá D.C.

T.P. No 106.700 del C.S. de la Judicatura.

Señor,

JUEZ

JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLIN

E. S. D

Proceso : Verbal – Sumario
Demandante : Álvaro Alberto Agudelo Úsuga
Demandado : Unifianza S.A y Administradora de bienes Inmobiliarios A&B Inmobiliaria S.A.S
Radicado: 05001-40-03-013-2022-00232-00

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

IVAN DARIO SALGADO ZULUAGA, identificado como aparece al pie de mi firma actuando en mi calidad de representante legal y apoderado judicial de la sociedad UNIFIANZA S.A., dentro del proceso de la referencia, estando dentro del término legal para ello, descorro el traslado para la contestación de la demanda y presentación del escrito de excepciones de mérito, oponiéndome a todas y cada una de las pretensiones expresadas por el demandante por considerar que carecen de sustento fáctico y jurídico con base en lo siguiente:

PRONUCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS

AL FUNDAMENTO DE HECHO ENUNCIADO COMO 2.1.1: Es parcialmente cierto .
Frente a la afirmación "Bajo la modalidad de posición de parte dominante, mediante contrato de adhesión de cesión escrita del contrato de arrendamiento 1027 SFG..." es de manifestar que revisado el escrito contentivo de la demanda así como el escrito de subsanación, el objeto base de la acción es un contrato de arrendamiento suscrito entre Administradora de bienes Inmobiliarios A&B Inmobiliaria S.A.S y el señor Álvaro Alberto Agudelo Úsuga este último como Cesionario y no un contrato de adhesión como este lo enuncia.

Adicionalmente es de aclarar que mi representada **UNIFIANZA S.A**, no hace parte de dicho contrato de arrendamiento, por ende no tiene relación ni responsabilidad contractual alguna.

Consecuentemente con lo anterior, **UNIFIANZA S.A** suscribió un contrato de fianza con Administradora de bienes Inmobiliarios A&B Inmobiliaria S.A.S constituyéndose en fiadora de las obligaciones adquiridas por los hoy demandantes, obligaciones que fueron cumplidas en los periodos de tiempo que el contrato de arrendamiento se encontró reportado en mora con la afianzadora.

Así mismo es de mencionar que revisado dicho contrato este tiene en resumen las siguientes características :

1. Contrato: 1027 SFG

ciudad y fecha del contrato: 27 DE MARZO DE 2015

Dirección del inmueble: CALLE 49 # 38- 68

Arrendador : ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA SAS

Arrendatarios : JULIANA GARCIA MONTOYA

Codeudor solidario: RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA

"Tercera : OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato el arrendador concede al arrendatario el uso y goce del inmueble ..."

"quinta: DESTINACION : los arrendatarios se comprometen a destinar este inmueble exclusivamente para PRODUCCION Y COMERCIALIZACION DE ALIMENTOS, no podrá dar un uso diferente al establecido en este contrato, no esta permitida la cesión parcial o total del inmueble sin la autorización expresa del arrendador..."



VEGICESIMA SEGUNDA: CESION DE DERECHOS: Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio y que, por lo tanto, la enajenación 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 obliga expresamente a no ceder, a no subarrendar el inmueble, ni transferir su tenencia. Para los efectos legales, 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 la transferencia, ni aún con la inscripción de la enajenación en el registro mercantil.

2: Cesión #1

"CESION DE LA POSICION CONTRACTUAL ENTRE JULIANA GARCIA MONTOYA Y MARIA YANET BLANDON"

"Quinta : EFECTOS DE LA CESION : Desde el día 01 de noviembre de 2017 ,todos los derechos y obligaciones pendientes de ejecución derivados del contrato de arrendamiento ..."

SEXTA: Todas las condiciones del contrato de arrendamiento celebrado por las partes continúan vigentes sin ningún tipo de modificación o alteración; salvo la adición de un nuevo codeudor efectuado en la presente cesión.

SÉPTIMA: Por autorización efectuada por parte de la **ARRENDADORA** de la presente cesión del contrato de arrendamiento no implica de manera alguna la aceptación de futuras cesiones que pretenda efectuar el nuevo **ARRENDATARIO** sin la previa autorización por escrito de la **ARRENDADORA**.

3. Cesion #2

"Cesión de la posición contractual entre MARIA YANET BLANDON Y ALVARO ALBERTO USUGA

"Cuarta : EFECTOS DE LA CESION : Desde el día 01 de noviembre de 2017, todos los derechos y obligaciones pendientes de ejecución derivados del contrato de arrendamiento.

SEXTA: Por autorización efectuada por parte de la **ARRENDADORA** de la presente cesión del contrato de arrendamiento no implica de manera alguna la aceptación de futuras cesiones que pretenda efectuar el nuevo **ARRENDATARIO** sin la previa autorización por escrito de la **ARRENDADORA**.

Lo anterior con el fin de aclarar que no se trata de un contrato preforma o de adhesión al que el aquí demandante no hubiese podido oponerse o revisar en razón de su objeto o demás cláusulas, sino que al contrario mediante documento privado pactado con la anterior arrendataria reviso y acepto previo consentimiento de la arrendador, tal vez por que resultase beneficioso para si mismo y/o su desarrollo comercial.

De igual manera podemos destacar del contrato inicial que si bien su objeto u destinación se daba para la comercialización de alimentos en este no se señaló o identifico el establecimiento de comercio, como tampoco en ninguna de las cesiones contractuales realizadas, para que el aquí demandante afirme que el contrato tenía como causa la "*adquisición y explotación del establecimiento de comercio de comidas FULL AYACUCHO MANDINGAS Y OTRAS DELICIAS*"

AL FUNDAMENTO DE HECHO ENUNCIADO COMO 2.1.2: No me consta

La parte demandante, narra situaciones que surgieron de la relación contractual establecida entre el demandante y la inmobiliaria A&B en ese sentido no me resulta posible confirmar o controvertir lo aseverado.

AL FUNDAMENTO DE HECHO ENUNCIADO COMO 2.1.3: No me consta lo narrado por la parte demandante.

Sin embargo es de anotar que si bien el aquí demandante decide enajenar el Establecimiento de comercio de su propiedad denominado FULL AYACUCHO MANDINGAS y Otras DELICIAS , Como bien cita con SEDE en el local arrendado, este no podrá aducir que "Obviamente incluida, la cesión del contrato de arrendamiento por ministerio de la ley" desconociendo de este modo lo acordado y aceptando en la cesión de la posición contractual las cláusulas del contrato de arrendamiento y pasando por alto la disposición

de las partes, disposiciones que fueron aceptadas por el aquí demandante mediante documento de fecha 01 de Diciembre de 2018 como se observa en este.

AL FUNDAMENTO DE HECHO ENUNCIADO COMO 2.1.4: es parcialmente cierto .
A lo narrado por la parte demandante es de indicar que de la previsión del art 523 del Código Comercio, no se deberá aplicar a conveniencia sus apartes desconociéndose de entrada el contrato de arrendamiento firmado entre las partes, del cual del mismo se desprende que este no esta atado al establecimiento de comercio en mención pese a su destinación.

AL FUNDAMENTO DE HECHO ENUNCIADO COMO 2.1.5: No me consta

La parte demandante, narra situaciones que surgieron de la relación contractual establecida entre el demandante y la inmobiliaria A&B en ese sentido no me resulta posible confirmar o controvertir lo aseverado.

AL FUNDAMENTO DE HECHO ENUNCIADO COMO 2.1.6 Es parcialmente cierto

Es parcialmente cierto, UNIFIANZA S.A. no es una aseguradora, es una sociedad afianzadora cuyo objeto es el de respaldar obligaciones derivadas de contratos de arrendamiento, sin que por esta razón se entienda que hace parte de este.

AL FUNDAMENTO DE HECHO ENUNCIADO COMO 2.1.7 no es cierto,
Partiendo del contrato de arrendamiento suscrito y bajo el principio " Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales" no se podrá acomodar a beneficio del demandante el art 523 del Código de Comercio en el acápite señalado ya que si bien su destinación era para el uso comercial el establecimiento de comercio no se encuentra plenamente identificado o atado al contrato de arrendamiento objeto aquí de demanda desde el inicio del contrato ni en las cesiones de posición contractual realizadas.

De igual manera de la revisión y/o ejercicio de revisión de la matrícula mercantil del establecimiento de comercio mencionado por el demandante como FULL AYACUCHO MANDINGAS y Otras DELICIAS, se evidencia que la creación y/o matrícula de este surge o nace a la vida comercial con posterioridad a la fecha de firma de la cesión del contrato de arrendamiento celebrada el 01 de diciembre de 2018.

AL FUNDAMENTO DE HECHO ENUNCIADO COMO 2.1.8 No es cierto

A este enunciado por tratarse de un contrato de arrendamiento, en la que el aquí demandado mediante documento denominado "cesión de la posición contractual" acepta todas y cada una de las cláusulas del contrato entre estas la enunciada como cláusula vigésima segunda donde se estipula con claridad que el contrato de arrendamiento no formara parte integral de ningún establecimiento de comercio y que por lo tanto la enajenación que eventualmente se establezca no transfiere ningún derecho de arrendamiento, por el contrario constituiría causal de terminación del contrato., por tal razón como bien se a dicho no se podrá acomodar el art 523 y 524 del Código de Comercio, cuando el contrato de arrendamiento no se encuentra ligado al establecimiento de comercio.

AL FUNDAMENTO DE HECHO ENUNCIADO COMO 2.1.9 es parcialmente cierto

La sociedad Administradora de bienes Inmobiliarios A&B Inmobiliaria S.A.S., reporto a mi representada la mora en el pago de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento aquí objeto del litigio en efecto, **UNIFIANZA S.A.** en cumplimiento del contrato de fianza pago con recursos propios los valores reportados por la sociedad arrendadora.

Por lo anterior bajo la acción de subrogación establecida legalmente y derivada del contrato de fianza y teniendo en cuenta en que la relación contractual entre la inmobiliaria con la afianzadora es con el fin de garantizar el pago de los cánones de arrendamiento que deje de pagar el arrendatario y que para el en el caso concreto el arrendatario es el señor Álvaro Alberto Agudelo y no la persona que se aduce que compro el establecimiento de comercio ya que dicha compra y/o cesión no fue realizada conforme lo previamente pactado entre las partes.

AL FUNDAMENTO DE HECHO ENUNCIADO COMO 2.1.10 No es cierto

No es cierto la fecha pactada por el aquí demandante Álvaro Agudelo fue 16 de septiembre de 2020. Así como tampoco es cierto que la calidad de arrendatario haya desaparecido por la venta del establecimiento de comercio ya que lo pretendido por el demandante es desconocer el trámite y cesión #2 por el aceptada y firmada así como la cláusula vigésima segunda del contrato de arriendo y pretendiendo ajustar sus actuaciones en un fundamento legal.

AL FUNDAMENTO DE HECHO ENUNCIADO COMO 2.2.1, NO es cierto

Es de reiterar que el aquí demandante busca ampararse a su propio beneficio desconociendo la cláusula vigésima segunda del contrato de arrendamiento, el Otrosi del contrato y las cesiones del contrato la inmobiliaria debidamente aceptadas por el arrendador y por sus cesionarios, última cesión en la que de manera expresa acordó con el arrendatario Álvaro Alberto Agudelo que el contrato no hace parte de ningún establecimiento de comercio.

AL FUNDAMENTO DE HECHO ENUNCIADO COMO 2.2.2, es parcialmente cierto

La llamada "presión de parte demandada" no es más que un llamado al cumplimiento de las obligaciones adquiridas y dejadas de pagar, obligaciones que se encuentran acordadas por las partes en el contrato de arrendamiento como obligación del arrendatario.

AL FUNDAMENTO DE HECHO ENUNCIADO COMO 2.3.1, es parcialmente cierto

Es de resaltar que conforme la relación contractual entre la inmobiliaria y la afianzadora, la inmobiliaria debe reportar la mora en el pago de los cánones de arrendamiento y obligaciones afianzadas a Unifianza S.A. ya que estas obligaciones fueron dejadas de pagar por el arrendatario aquí ahora demandante, por esta razón la afianzadora paga los mencionados conceptos a la arrendadora y se subroga legalmente pasando a ser el acreedor del arrendatario.

AL FUNDAMENTO DE HECHO ENUNCIADO COMO 2.3.2, es cierto

AL FUNDAMENTO DE HECHO ENUNCIADO COMO 2.3.3, No es cierto.

Unifianza S.A., siempre ha dado respuesta a todas las solicitudes radicadas en nuestras oficinas, respuesta que se puede evidenciar en cada una de las misivas que se enviaron al correo del arrendatario, la deudora solidaria y Data crédito en las siguientes fechas:

- a. El 2 de julio de 2021 respuesta derecho de petición dirigida Álvaro Agudelo
- b. El 23 de agosto de 2021 respuesta derecho de petición dirigida a Angela Patricia Agudelo
- c. El 23 de agosto de 2021 respuesta a Data Crédito en la misma carta se encuentran adjuntas las respuestas a los derechos de petición del señor Alvaro Agudelo de fecha 27 de julio de 2021 y 19 de agosto de 2021.

Igualmente la afianzadora envió la carta al arrendatario y su deudora solidaria informando que tenían una obligación pendiente con Unifianza S.A. y en el caso de comunicarse con la afianzadora procederíamos a informar a las centrales de riesgo 20 días contados después de haber recibido la comunicación dando cumplimiento al artículo 12 de la ley 1266 de 2008.

AL FUNDAMENTO DE HECHO ENUNCIADO COMO 2.3.4 No es cierto.

Unifianza S.A. dio respuesta a la acción de tutela interpuesta por el señor Álvaro Agudelo ante el Juzgado 45 Penal Municipal con función de conocimiento de Medellín número expediente 2021-146 allegando los documentos como prueba de la transparencia y responsabilidad que tiene la afianzadora en la información que se suministra a las centrales de riesgo en el caso concreto a Data Crédito.

El Juzgado 45 Penal Municipal con Función de Conocimiento de Medellín mediante auto 23 de julio de 2021 resolvió declarar improcedente la acción de Tutela interpuesta por el señor Álvaro Agudelo respecto del derecho de habeas Data.

AL FUNDAMENTO DE HECHO ENUNCIADO COMO 2.3.5 No le costa a Unifianza S.A.

Son apreciaciones personales del demandante y no nos costa que la deudora solidaria haya tramitado préstamo ante una entidad financiera. Además de tener en cuenta que las apreciaciones del demandante son injuriosas al cuestionar las actuaciones de cobro de la afianzadora afirmando que son medios de chatanje utilizando las centrales de riesgo.

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES

En nombre y representación de la sociedad **UNIFIANZA S.A.** demandada dentro del proceso de la referencia, nos oponemos a todas y a cada una de las pretensiones solicitadas en la demanda.

PETICIÓN

Señor Juez, solicito:

1. Negar cada una de las pretensiones pecuniarias en contra de UNIFIANZA S.A. por carecer de sustento factico y jurídico.
2. CONDENAR a la parte demandante al pago de las costas y agencias en derecho con ocasión actual proceso.

PRUEBAS

DOCUMENTALES

Señor Juez solicito se tenga en cuenta las siguientes pruebas:

1. Certificado de Existencia y Representación legal de UNIFIANZA S.A.
2. Solicito tener como prueba los documentos que se aportaron junto con la demanda y la subsanación de la demanda.
3. Contrato de arriendo de fecha 27 de abril de 2015
4. Otrosi al contrato de arriendo de fecha 18 de junio de 2015
5. Cesión de contrato de arriendo de fecha 24 de octubre de 2017
6. Cesión de contrato de arriendo de fecha 1 de diciembre de 2018
7. Contrato de Fianza
8. Formulario solicitud de fianza
9. Respuesta a los derechos de petición de las siguientes fechas.
 - a. El 2 de julio de 2021 respuesta derecho de petición dirigida Álvaro Agudelo
 - b. El 23 de agosto de 2021 respuesta derecho de petición dirigida a Angela Patricia Agudelo
 - c. El 23 de agosto de 2021 respuesta a Data Crédito en la misma carta se encuentran adjuntas las respuestas a los derechos de petición del señor Alvaro Agudelo de fecha 27 de julio de 2021 y 19 de agosto de 2021.
10. Escrito de tutela
11. Respuesta a la acción de tutela interpuesta por el ahora demandado ante el Juzgado 45 Penal Municipal con Función de Conocimiento de Medellín.
12. Auto de fecha 23 de julio de 2021 emitido por el El Juzgado 45 Penal Municipal con Función de Conocimiento de Medellín.
13. Acta de entrega
14. Copia registro mercantil Establecimiento de comercio

INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito se cite al señor **ALVARO ALBERTO AGUDELO**, quien puede ser localizado en el correo electrónico: agudelo.alvaro@hotmail.com para que absuelva interrogatorio de parte que formularé en forma verbal o escrita y bajo la gravedad de juramento, el día de la diligencia, sobre los hechos de la demanda, la contestación de esta y las excepciones

TESTIMONIOS:

Solicito el testimonio de la señora Martha Libia Gallego Monsalve con el fin de manifestar lo que le coste en la relación contractual entre la inmobiliaria y el señor Ávaro Alberto Agudelo, quien puede ser localizado en el correo electrónico al correo administrativo@aybinmobiliaria.com

NOTIFICACIONES

UNIFIANZA S.A. la recibirá en la Carrera 19A No. 90-13 Oficinas 701-705 del Edificio 90 oficinas en la ciudad de Bogotá.

E-mail de notificación judicial: judicial@unifianza.com.co

Teléfono: 7440606

Del señor juez, respetuosamente,

IVAN DARIO SALGADO ZULUAGA

C.C. No 79'571.888 de Bogotá D.C.

T.P. No 106.700 del C.S. de la Judicatura.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de noviembre de 2022 Hora: 07:16:31

Recibo No. 8322022322

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 3220223220001

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

EL JUEVES 1 DE DICIEMBRE DE 2022, SE REALIZARÁN LAS ELECCIONES DE JUNTA DIRECTIVA DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ. LA INSCRIPCIÓN DE LISTAS DE CANDIDATOS DEBE HACERSE DURANTE LA SEGUNDA QUINCENA DEL MES DE OCTUBRE. PARA MÁS INFORMACIÓN, PODRÁ COMUNICARSE AL TELÉFONO 5941000 EXT. 2597, AL CORREO ELECCIONJUNTADIRECTIVA@CCB.ORG.CO, DIRIGIRSE A LA SEDE PRINCIPAL (AVENIDA EL DORADO #68D-35, PISO 4), O A TRAVÉS DE LA PÁGINA WEB WWW.CCB.ORG.CO

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: UNIFIANZA S A
Nit: 830118812 3 Administración : Direccion Seccional
De Impuestos De Bogota, Regimen Comun
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 01263176
Fecha de matrícula: 7 de abril de 2003
Último año renovado: 2022
Fecha de renovación: 16 de marzo de 2022
Grupo NIIF: GRUPO II

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Carrera 19 A # 90 - 13 Oficina 701
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: presidencia@unifianza.com.co
Teléfono comercial 1: 6017440606
Teléfono comercial 2: No reportó.
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Carrera 19 A # 90 - 13 Oficina 701
Municipio: Bogotá D.C.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de noviembre de 2022 Hora: 07:16:31

Recibo No. 8322022322

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32202232200001

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos 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.

Correo electrónico de notificación: presidencia@unifianza.com.co
Teléfono para notificación 1: 6017440606
Teléfono para notificación 2: No reportó.
Teléfono para notificación 3: No reportó.

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

CONSTITUCIÓN

Por Escritura Pública No. 0000719 del 27 de marzo de 2003 de Notaría 47 de Bogotá D.C., inscrito en esta Cámara de Comercio el 7 de abril de 2003, con el No. 00874144 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada CREDIFIANZA S A.

REFORMAS ESPECIALES

Por Escritura Pública No. 0002826 del 9 de octubre de 2003 de Notaría 47 de Bogotá D.C., inscrito en esta Cámara de Comercio el 20 de octubre de 2003, con el No. 00902799 del Libro IX, la sociedad cambió su denominación o razón social de CREDIFIANZA S A a UNIFIANZA S A.

Por Escritura Pública No. 0314 de la Notaría 73 de Bogotá D.C., del 29 de enero de 2019, inscrita el 4 de febrero de 2019 bajo el número 02420506 del libro IX, la sociedad UNIFIANZA S.A (absorbente) absorbe mediante fusión a la sociedad EJEFIANZA INMOBILIARIA S.A (absorbida) la cual transfiere en bloque su patrimonio y se disuelve sin liquidarse.

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es hasta el 16 de mayo de 2028.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de noviembre de 2022 Hora: 07:16:31

Recibo No. 8322022322

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32202232200001

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

OBJETO SOCIAL

El objeto social de la compañía lo constituyen las siguientes actividades: A. Servir como garante a título oneroso de obligaciones de terceros derivadas de contratos de arrendamiento o concesión que se realice sobre inmuebles, constituyéndose en fiador de dichas obligaciones; B. Adquirir enajenar, arrendar y administrar a nombre propio o por cuenta de terceros, a cualquier título, todo tipo de bienes inmuebles o derechos derivados de ellos, dentro y fuera del territorio colombiano; C. Recibir o entregar en arriendo o concesión todo tipo de bienes inmuebles dentro y fuera del territorio colombiano; D. Explotar, usufructuar y gravar toda clase de bienes inmuebles dentro o fuera del territorio colombiano; E. Celebrar contratos de comisión, corretaje, consignación y en general todo tipo de contratos de intermediación sobre propiedad inmueble; F. Invertir sus fondos y disponibilidades en la adquisición de títulos, valores, participaciones en fondos, o cualquier otro tipo de bien mobiliario que produzcan rendimientos, pudiendo en consecuencia adquirir, conservar o enajenar bonos, acciones, cuotas o intereses sociales, cédulas, papeles de inversión y en general, toda clase de papeles bursátiles; G. Llevar a cabo por sí misma o con intervención de terceros, investigaciones, estudios de crédito, estudios técnicos, estudios financieros o económicos, relacionados con el objeto social de la compañía; H. Representar, administrar, asesorar, servir de agente comercial, corredor o factor de todo tipo de empresas, sociedades, asociaciones, uniones o participantes en contratos de colaboración de empresas que desarrollen objetos sociales similares o afines a su propio objeto social; I. Realizar, participar o contratar la elaboración de todo tipo de estudios, consultorías, avalúos o valoraciones y en general prestar servicios relacionados con su propio objeto social; J. Adquirir u otorgar en el país o en el exterior, con firmas nacionales o extranjeras, que realicen actividades similares, complementarias o accesorias a su objeto social, franquicias o cualquier otro tipo de concesión comercial tales como agencias comerciales o contratos de representación que tengan como propósito la explotación de los servicios que constituyen el objeto social de la compañía; K. Adquirir, enajenar, administrar, ceder, conceder o tomar licencias de uso y/o explotación y en general celebrar todo tipo de contratos sobre patentes de invención, marcas y enseñas de productos y/o servicios, nombre comerciales y cualquier

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 1 de noviembre de 2022 Hora: 07:16:31**

Recibo No. 8322022322

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32202232200001

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

otra propiedad industrial o intelectual; L. Asociarse, aportar capital y/o participar, a cualquier título en sociedades, uniones o cualquier tipo de contrato de colaboración empresarial relacionado con su objeto social o con servicios o bienes vinculados a la industria inmobiliaria; M. Asociarse con entidades aseguradoras, afianzadoras, crediticias y financieras, o invertir capital en ellas. Para el desarrollo y ejecución del objeto principal descrito, la sociedad podrá: A. Celebrar todas las operaciones que requiera el giro de los negocios sociales; B. Celebrar contratos cuyo objeto consista en afianzar o garantizar obligaciones de terceros derivadas de contratos de arrendamiento o concesión inmobiliaria; C. Adquirir, enajenar, arrendar o administrar todo tipo de bienes muebles o inmuebles; D. Adquirir, enajenar, administrar, arrendar y en general celebrar todo tipo de contratos sobre sistemas operativos, software, equipos de procesamiento de datos, bases de datos y su administración, computadoras, equipos y sistemas de comunicación y cualesquiera otros desarrollos tecnológicos que tengan relación directa o indirecta con su objeto social o con la industria inmobiliaria; E. Girar, aceptar, endosar, cobrar, caucionar y negociar, en general, instrumentos negociables y demás títulos de crédito, relacionados con los negocios de la compañía; F. Llevar a cabo operaciones de crédito, celebrar contratos de mutuo, tomar o dar dinero en préstamo a interés y celebrar todo tipo de actos jurídicos con títulos valores, pudiendo constituir prendas, hipotecas u otro tipo de garantías sobre sus propios bienes; G. Celebrar con entidades legalmente autorizadas para ello, contratos de fiducia mercantil y encargo fiduciario; H. Adquirir, invertir o formar parte de otras sociedades que se propongan objetos similares o complementarios a su actividad o presten servicios complementarios a ella, celebrando contratos de sociedad o adquiriendo acciones o participaciones en sociedades, fusionarse con otras sociedades que tengan igual o similar objeto, constituirse como matriz, absorberlas o ser absorbida por ellas, todo en cuanto este directamente relacionado con el objeto social y para propiciar su cabal desarrollo; I. Transigir, desistir o interponer recursos contra las decisiones de tribunales de arbitramento en cuanto afecten sus intereses; J. En general, celebrar toda clase de actos, operaciones o contratos que tengan relación directa con las actividades que integran el objeto principal o cuya finalidad sea ejercer los derechos o cumplir las obligaciones legal o convencionalmente derivadas de la existencia de la sociedad; K. Ejercer representaciones y mandatos de personas físicas o jurídicas en lo relativo a la comercialización de los bienes y servicios que

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de noviembre de 2022 Hora: 07:16:31

Recibo No. 8322022322

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32202232200001

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

conforman su objeto principal.

CAPITAL*** CAPITAL AUTORIZADO ***

Valor : \$12.000.000.000,00
No. de acciones : 12.000.000,00
Valor nominal : \$1.000,00

*** CAPITAL SUSCRITO ***

Valor : \$10.745.938.000,00
No. de acciones : 10.745.938,00
Valor nominal : \$1.000,00

*** CAPITAL PAGADO ***

Valor : \$10.745.938.000,00
No. de acciones : 10.745.938,00
Valor nominal : \$1.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

El Representante Legal será el Presidente Ejecutivo el cual tendrá dos (2) suplentes primero y segundo que lo reemplazarán en sus faltas absolutas, temporales o accidentales, como también en sus actos para los cuales estuviere impedido.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

El Presidente Ejecutivo es el representante legal de la compañía en juicio y extrajudicialmente, y en tal carácter le corresponden las siguientes funciones: A) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva, y observar las instrucciones que esta le imparta; B) Crear los empleos que sean necesarios para la buena marcha de la empresa social, designar y remover libremente a los empleados que no dependan directamente de la asamblea general o de la Junta Directiva, escoger libremente al personal de

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 1 de noviembre de 2022 Hora: 07:16:31**

Recibo No. 8322022322

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32202232200001

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

trabajadores, determinar su número, ocupación, remuneración, etc. Y hacer los despidos correspondientes; C) Ejercer la administración directa de la compañía como promotor, gestor y ejecutor de los negocios sociales; supervigilar al personal y a las actividades internas de la compañía; todos los funcionarios, por tanto estarán subordinados a él; D) Celebrar los contratos y ejecutar todos los actos que tiendan a la realización del objeto social, sometiendo previamente a la Asamblea General de Accionistas o a la Junta Directiva aquellos negocios en que uno de estos organismos deban intervenir por razón de la naturaleza o la cuantía de la operación, según lo establecido en estos estatutos; E) Constituir los apoderados judiciales o extrajudiciales que, obrando bajo sus órdenes, juzgue necesarios para la adecuada representación de la compañía; delegar en ellos las facultades que estime convenientes, de aquellas que fueren delegables, revocar poderes y sustituciones; F) Organizar el control interno de la compañía y cuidar que la recaudación e inversión o disposición de fondos se hagan debidamente; G) Convocar a la Asamblea General de Accionistas y la Junta Directiva, en los casos previstos en estos estatutos, o cuando lo juzgue conveniente o necesario; H) Las demás que le confieren los estatutos y la leyes, las que le sean delegadas por la Asamblea General de Accionistas o por la Junta Directiva, y todas aquellas que por la naturaleza de su cargo le corresponden. El Presidente Ejecutivo podrá abrir o cancelar cuentas bancarias, hacer depósitos y girar contra ellas, celebrar el contrato comercial de cambio en todas sus manifestaciones, aceptar, otorgar y firmar títulos valores y celebrar con relación a ellos toda clase de actos jurídicos y o contratos; intervenir en los juicios en que se disputa la propiedad o la posesión de los bienes sociales o cualquier derecho de la compañía; transigir, comprometer, novar, recibir, desistir, interponer acciones y recursos en todos los negocios, asuntos en que tenga interés la compañía y representar a esta ante cualquier clase de funcionarios, autoridades, tribunales, corporaciones, personas jurídicas o naturales en todos los asuntos en que tenga interés la compañía. El Presidente Ejecutivo requerirá autorización previa de la Junta Directiva para las siguientes operaciones: enajenar a cualquier título oneroso los bienes muebles e inmuebles de la sociedad, limitar su dominio, darlos en prenda o en hipoteca, alterar la forma de los bienes raíces por su naturaleza o destino, dar y recibir en mutuo cantidades de dinero o de otras especies cualquiera fuera su cuantía, celebrar contratos de sociedad o realizar aportes de capital o adquisición de acciones o participaciones en sociedades mercantiles, celebrar toda clase de

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de noviembre de 2022 Hora: 07:16:31

Recibo No. 8322022322

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32202232200001

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

actos y contratos cuya cuantía no exceda de Cincuenta (50) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes en Colombia; sin embargo podrá celebrar todos los contratos de fianza, cuando las solicitudes sean aprobadas por la administración, por el Comité de Fianza o por la Junta Directiva.

NOMBRAMIENTOS**REPRESENTANTES LEGALES**

Por Acta No. 089 del 18 de junio de 2009, de Junta Directiva, inscrita en esta Cámara de Comercio el 28 de septiembre de 2009 con el No. 01330091 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Presidente Ejecutivo	Clemencia Ines Parra De Villamizar	C.C. No. 000000041682422

Por Acta No. 96 del 17 de diciembre de 2009, de Junta Directiva, inscrita en esta Cámara de Comercio el 24 de diciembre de 2009 con el No. 01350558 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Suplente Del Presidente Ejecutivo	Ivan Dario Salgado Zuluaga	C.C. No. 000000079571888

Por Acta No. 230 del 24 de junio de 2021, de Junta Directiva, inscrita en esta Cámara de Comercio el 23 de agosto de 2021 con el No. 02736183 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Segundo Suplente Del Presidente Ejecutivo	Viviana Andrea Camargo Lopez	C.C. No. 000001031145846

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de noviembre de 2022 Hora: 07:16:31

Recibo No. 8322022322

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32202232200001

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

ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

JUNTA DIRECTIVA

Por Acta No. 24 del 10 de marzo de 2022, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 7 de abril de 2022 con el No. 02813810 del Libro IX, se designó a:

PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Carlos Eduardo Mantilla Pinilla	C.C. No. 000000019329939
Segundo Renglon	Luis Rafael Hoyos Garcia	C.C. No. 00000000890157
Tercer Renglon	Gloria Amparo Castaño Gallego	C.C. No. 000000042067390
Cuarto Renglon	CEPEDA & COMPANIA S.A	N.I.T. No. 000008901101681
Quinto Renglon	CONINSA RAMON H. S.A. SIGLA CONINSA RAMON H; CONINSA & RAMON H. S.A.; CONINSA & RAMON H; CONINSA S.A.; CONINSA;	N.I.T. No. 000008909114311

SUPLENTE

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Maria Clara Luque Garcia	C.C. No. 000000051713605
Segundo Renglon	Maria Olga Lucia Del Socorro Cuellar De Garcia	C.C. No. 000000020334420
Tercer Renglon	Ana Maria Gonzalez	C.C. No. 000000052862405

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de noviembre de 2022 Hora: 07:16:31

Recibo No. 8322022322

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32202232200001

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

GalvisCuarto Renglon Renato Alberto Vittone C.C. No. 000000017128832
NeiraQuinto Renglon Mauricio Jose Mejia C.C. No. 000000070103867
Botero**REVISORES FISCALES**

Por Acta No. 13 del 22 de marzo de 2012, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 4 de mayo de 2012 con el No. 01631227 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Persona Juridica	OVALLE Y ASOCIADOS SAS	N.I.T. No. 000009003685117

Por Documento Privado del 29 de julio de 2022, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 19 de septiembre de 2022 con el No. 02880759 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Maria Esperanza Cuervo Vargas	C.C. No. 000000039802827 T.P. No. 297877-T

Por Documento Privado del 6 de junio de 2018, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 6 de junio de 2018 con el No. 02346935 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Suplente	Daniel Ovalle Fuentes	C.C. No. 000001015433816 T.P. No. 239298-T

REFORMAS DE ESTATUTOS

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de noviembre de 2022 Hora: 07:16:31

Recibo No. 8322022322

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32202232200001

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

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
E. P. No. 0002826 del 9 de octubre de 2003 de la Notaría 47 de Bogotá D.C.	00902799 del 20 de octubre de 2003 del Libro IX
E. P. No. 0002949 del 27 de octubre de 2003 de la Notaría 47 de Bogotá D.C.	00904018 del 28 de octubre de 2003 del Libro IX
Cert. Cap. No. 0000001 del 12 de julio de 2006 de la Revisor Fiscal	01075873 del 31 de agosto de 2006 del Libro IX
E. P. No. 0001293 del 16 de mayo de 2008 de la Notaría 25 de Bogotá D.C.	01230277 del 23 de julio de 2008 del Libro IX
E. P. No. 6271 del 27 de octubre de 2009 de la Notaría 47 de Bogotá D.C.	01337726 del 30 de octubre de 2009 del Libro IX
E. P. No. 2680 del 13 de junio de 2011 de la Notaría 47 de Bogotá D.C.	01495313 del 12 de julio de 2011 del Libro IX
E. P. No. 4278 del 30 de julio de 2013 de la Notaría 62 de Bogotá D.C.	01775925 del 23 de octubre de 2013 del Libro IX
E. P. No. 3972 del 12 de julio de 2018 de la Notaría 62 de Bogotá D.C.	02359282 del 23 de julio de 2018 del Libro IX
E. P. No. 0314 del 29 de enero de 2019 de la Notaría 73 de Bogotá D.C.	02420506 del 4 de febrero de 2019 del Libro IX
E. P. No. 0475 del 12 de marzo de 2021 de la Notaría 30 de Bogotá D.C.	02677461 del 25 de marzo de 2021 del Libro IX

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de noviembre de 2022 Hora: 07:16:31

Recibo No. 8322022322

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32202232200001

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

días hábiles.

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

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

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 6619

Actividad secundaria Código CIIU: 6810

TAMAÑO EMPRESARIAL

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

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

Ingresos por actividad ordinaria \$ 11.705.788.558

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 6619

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

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

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 7 de abril de 2003. Fecha de envío de información a Planeación : 19 de septiembre de 2022. \n \n Señor

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de noviembre de 2022 Hora: 07:16:31

Recibo No. 8322022322

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32202232200001

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

empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

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

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

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

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





CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL

CONTRATO	1027 SFG
CIUDAD Y FECHA DEL CONTRATO:	MEDELLÍN, Marzo 27 de 2015
DIRECCION DEL INMUEBLE:	Calle 49 #38-68
ARRENDADOR:	ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S NIT: 900.456.792-7 REPRESENTADA POR: JUAN DAVID BOTERO CC. No. 71.317.140
ARRENDATARIOS:	JULIANA GARCIA MONTOYA C.C. 43.874.015 Carrera 47 B # 17ASUR-35 (Medellín)
CODEUDOR SOLIDARIO 1:	RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA C.C. N° 71.382.102
CANON MENSUAL:	OCHOCIENTOS MIL PESOS MENSUALES (\$800.000)
FECHA INICIO CONTRATO	Abril 1 de 2015
FECHA TERMINACION CONTRATO	Abril 1 de 2016

CONDICIONES GENERALES

PRIMERA: SOLIDARIDAD: los arrendatarios y los deudores Solidarios antes nombrados, todos mayores de edad, vecinos de Medellín se obligan para todos los efectos en este contrato en forma solidaria.

SEGUNDA- LEGISLACIÓN: El presente contrato se registrará en todas sus partes por las cláusulas aquí consignadas, por los términos del Código de Comercio y demás normas concordantes vigentes.

TERCERA: OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato el arrendador concede al arrendatario el uso y goce del Inmueble que en adelante se identifica por su ubicación, dirección y linderos y, el inventario que las partes firman por separado el cual hace parte de este contrato. Los arrendatarios declaran haber recibido el bien al mismo título.

CUARTA: DIRECCIÓN Y CUYOS LINDEROS DEL INMUEBLE SON: Local ubicado en la Calle 49 #38-68 y cuyos linderos son:
Occidente: con Local ubicado en la Calle 49 #38-66 de la misma propiedad.
Sur: con la Calle 49 (Ayacucho)
Oriente: con Local ubicado en la Calle 49 #38-70 de la misma propiedad.
Norte: con Bodega ubicada en la Carrera 39 #49-6 de la misma propiedad
Encima: con Local en segundo piso con dirección calle 49 #38-86 de la misma propiedad.



QUINTA: DESTINACIÓN: Los arrendatarios se comprometen a destinar este inmueble exclusivamente para **PRODUCCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE ALIMENTOS** no podrá dar un uso diferente al establecido en este contrato, **no está permitida la cesión parcial o total del inmueble sin la autorización expresa del arrendador**, durante el término de vigencia de este contrato y el de sus prórrogas. El incumplimiento de esta cláusula dará derecho al arrendador para dar por terminado el contrato y exigir la restitución del inmueble.

PARAGRAFO: EL ARRENDATARIO deja claramente establecido que previamente ha solicitado los permisos para el uso que le dará al inmueble y el certificado de ubicación ante los organismos de control para este tipo de trámites, manifestando que estos son favorables para el uso que requiere dar, por lo tanto exoneran al **ARRENDADOR** y al **PROPIETARIO** del inmueble ante cualquier responsabilidad que se le quiera imputar sobre estos permisos.

SEXTA: CANON DE ARRENDAMIENTO: OCHOCIENTOS MIL PESOS MENSUALES (\$800.000), pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada período mensual, en forma anticipada en las oficinas del arrendador o a su orden.

PARAGRAFO PRIMERO: El ARRENDATARIO Pagará también por cada mes al ARRENDADOR por concepto de IVA el monto que la ley tributaria determina, pago que hará en el mismo plazo y condiciones convenidos para el precio de arrendamiento. Este contrato es título ejecutivo suficiente para el cobro de este impuesto.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso de mora o retardo en el pago del precio del arrendamiento, el ARRENDATARIO reconocerá y pagará durante ella al ARRENDADOR, los intereses de mora estipulados por ley.

PARÁGRAFO TERCERO: La mera tolerancia del ARRENDADOR en aceptar el pago del precio del arrendamiento con posterioridad a su vencimiento, no se entenderá como ánimo de novación o de modificación del término establecido para el pago en este contrato.

SEPTIMA: INCREMENTO DEL PRECIO: Vencido el primer año de vigencia del contrato y sucesivamente cada 12 mensualidades durante futuras renovaciones el canon de arrendamiento se reajustará en 5 puntos porcentuales más el IPC del año anterior.

PARAGRAFO PRIMERO: Las renovaciones y los incrementos del canon será informado por parte del ARRENDADOR al ARRENDATARIO por escrito.

OCTAVA: LUGAR DE PAGO: Salvo pacto expreso y por escrito entre las partes los arrendatarios pagarán el precio del arrendamiento mediante consignación en la **CUENTA CORRIENTE # 37573117403 DE BANCOLOMBIA** o en las oficinas del arrendador mediante cheque de gerencia a nombre de A&B INMOBILIARIA S.A.S

NOVENA: VIGENCIA DEL CONTRATO: Doce meses (12) Meses, que comienzan a contarse a partir del día en el cual se entregue y firme el acta de entrega del local, acta que hace parte integral de este contrato.

DECIMA: COSAS O USOS CONEXOS: Además del inmueble identificado y descrito anteriormente el arrendatario tendrá derecho al goce sobre las siguientes cosas y usos:

Las líneas Telefónicas El Arrendador podrá tomar las líneas telefónicas que este desee y estas serán responsabilidad del **ARRENDATARIO**.

DECIMA PRIMERA: PRORROGAS o RENOVACIONES: El contrato de arrendamiento de local comercial se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término inicial, siempre que

cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y que el arrendatario se avenga a los reajustes de los incrementos pactados.

DECIMA SEGUNDA: SERVICIOS: Estarán a cargo del arrendatario los siguientes servicios: energía eléctrica, alumbrado público, acueducto, saneamiento, tasa de aseo, alcantarillado, líneas telefónicas, gas. Los arrendatarios se obligan al pago oportuno de dichas cuentas, a conservar las instalaciones respectivas y a someterse a los reglamentos de la empresa prestadora.

El arrendatario podrá solicitar de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, instalación de servicios adicionales a aquellos de que ya dispone el inmueble pero a nombre del arrendatario, y cargar a la cuenta de la línea telefónica, siempre y cuando este a nombre del arrendatario el valor de la publicidad en el directorio telefónico. Si el arrendatario obtuviere la instalación de servicios públicos adicionales, se obliga a ordenar y obtener el retiro o desconexión de los mismos y a pagar el total adeudado incluido publicidad – o garantizar su pago debidamente – para la fecha de restitución o entrega del inmueble.

PARAGRAFO 1. Serán de cargo del arrendatario los costos por consumos y otros que se generen durante la instalación y hasta la desconexión, y las facturas de pago canceladas por el arrendador prestarán mérito ejecutivo para el reembolso de los valores adeudados a cargo de aquellos. El presente documento junto con los recibos cancelados por el arrendador constituye título ejecutivo para cobrar judicialmente a los arrendatarios y sus garantes los servicios que dejaran de pagar siempre que tales montos correspondan al periodo en el que estos tuvieron en su poder el inmueble.

PARAGRAFO 2: El arrendatario restituirá el Inmueble a la ARRENDADORA con todos los servicios totalmente al día y a paz y salvo con la empresa prestadora de servicios públicos y se obliga a cancelar las facturas debidas que llegaren posteriormente pero causadas en vigencia del Contrato de arrendamiento, en ningún caso el arrendador será responsable por el pago de los servicios públicos conexiones o acometidas que fueron directamente contratadas por el arrendatario.

PARAGRAFO 3: OTROS SERVICIOS: EL pago de los servicios de antena parabólica o de TV por cable, o de Internet son por cuenta y riesgo del arrendatario.

PARAGRAFO 4: El ARRENDADOR se encuentra facultado para solicitar las cuentas de servicios públicos al arrendatario o a las empresas prestadoras de servicios públicos con el fin de garantizar el pago oportuno de estos por parte del ARRENDATARIO

DECIMA TERCERA: CUOTAS DE ADMINISTRACION: Se deja constancia de que en el valor del canon mensual de arrendamiento se incluye las cuotas de administración por lo tanto el arrendador se hace responsable del pago de la misma. El arrendador pagará las sumas que fije la Junta Administradora por concepto de administración, los reajustes durante su vigencia y las cuotas extras que les corresponda. En consecuencia declaran además que el valor que se fijó por dichos conceptos, hace parte integrante del contrato de arrendamiento y cualquier mora en el pago de ellos, será causal de terminación. El arrendatario y sus codeudores renuncian expresamente a los requerimientos para constitución en mora respecto á esta obligación pecuniaria.

DECIMA CUARTA: SANCION POR INCUMPLIMIENTO CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las cláusulas de este contrato, y aún el simple retardo en el pago de uno o más mensualidades; los constituirá en deudores del arrendador por una suma equivalente al triple del canon mensual de arrendamiento que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente, a título de pena. 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 ésta y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro

de esta pena y los arrendatarios y los deudores solidarios renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de ésta o cualquier otra obligación derivada del contrato.

PARAGRAFO PRIMERO: El retardo por parte del arrendatario en el pago de una mensualidad, dará derecho al arrendador a exigir el pago de intereses a la tasa máxima de mora autorizada.

PARAGRAFO SEGUNDO: 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 a tres mensualidades del canon que se encuentre vigente.

DECIMA QUINTA: ESPACIOS EN BLANCO: El arrendatario expresamente autorizan al arrendador para llenar los espacios en blanco de este documento, en caso de que existieren.

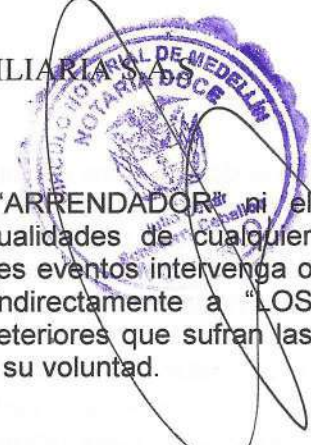
DECIMA SEXTA: REQUERIMIENTOS: El arrendatario y los deudores solidarios que suscriben este contrato renuncian expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 de C.C. y 424 del C. de P.C., y en general a los que consagre cualquier norma sustancial o procesal para efectos de la constitución en mora.

DECIMA SEPTIMA: PREAVISOS PARA LA ENTREGA: El arrendador podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento durante cualquiera de sus prórrogas, mediante el preaviso dado a los arrendatarios con tres (3) meses de anticipación y el pago de la indemnización que prevé la ley. Así mismo el arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento, dentro del término Inicial o el de sus prórrogas previo aviso escrito al arrendador, con un plazo no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente a tres (3) meses de canon vigente. No habrá lugar a la Indemnización si el aviso de terminación por parte del arrendatario se refiere al término estipulado en el plazo original o de su prórroga.

DECIMO OCTAVA: CAUSALES DE TERMINACIÓN A favor del arrendador serán las siguientes: a) La cesión o subarriendo. b) El cambio de destinación del Inmueble. c) El no pago del precio dentro del término previsto en este contrato, d) La destinación del inmueble para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble o la salud de sus habitantes. e) La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del Inmueble, sin expresa autorización del arrendador f) La no cancelación de los servicios públicos a cargo de los arrendatarios. g) Las demás previstas en la ley.

DECIMA NOVENA- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: 1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo y en el lugar estipulado en el presente contrato. 2. Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo, que fueren imputables al mal uso del inmueble, o a su propia culpa, el ARRENDATARIO deberá efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias. 3. Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar, de conformidad con lo aquí establecido. 4. Cumplir las normas consagradas en los reglamentos de propiedad horizontal y las que expida el gobierno en protección de los derechos de todos los vecinos. PARAGRAFO las reparaciones de la(s) cubierta(s) y la intervención de la estructura en caso de daños imputables al ARRENDATARIO deberán ser informadas al ARRENDADOR, para que este las realice a costo del ARRENDATARIO.

VIGÉSIMA – OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: 1. Entregar al ARRENDATARIO en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento. 2. Entregar con el inmueble los servicios, cosas o usos conexos para el fin convenido.



VIGESIMA PRIMERA: EXCENCIÓN DE RESPONSABILIDAD: Ni el "ARRENDADOR" ni el propietario del inmueble serán responsables por robos, daños o eventualidades de cualquier naturaleza que puedan sobrevenir en el inmueble arrendado, sea que en tales eventos intervenga o no la mano del hombre y que con ellos se perjudique directa o indirectamente a "LOS ARRENDATARIOS". De la misma manera no serán responsables por los deterioros que sufran las mercancías depositadas en el local, por causas no imputables directamente a su voluntad.

VIGESIMA SEGUNDA: CESION DE DERECHOS: Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio y que, por lo tanto, la enajenación 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 obliga expresamente a no ceder, a no subarrendar el inmueble, ni transferir su tenencia. Para los efectos legales, 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 la transferencia, ni aún con la inscripción de la enajenación en el registro mercantil.

PARAGRAFO 1: Podrá el arrendador ceder libremente los derechos que emanan de este contrato y tal cesión producirá efectos respecto del arrendatario y de los deudores solidarios a partir de la fecha de la comunicación certificada en que a ellos se notifique tal cesión; ya que El arrendatario y los deudores solidarios aceptan desde ahora cualquier cesión que el arrendador haga del presente contrato, o de las sumas u obligaciones a su favor y a cargo de aquellos por razón del mismo.

PARAGRAFO 2: los deudores solidarios aceptan expresamente que la notificación de que trata el artículo 1960 del código civil se surta con el envío por correo certificado y a la dirección que se registra al pie de las respectivas firmas, de la copia de la respectiva nota de cesión acompañada de la copia simple del contrato.

VIGESIMA TERCERA: RECIBO Y ESTADO DEL INMUEBLE: El arrendatario declara haber recibido el inmueble en buen estado de conservación según aparece en el inventario que por separado se firma y se considera legalmente incorporado a este contrato y se obligan a devolver el mismo en buen estado, salvo los deterioros naturales producidos por el uso y goce legítimo del bien arrendado. Las reparaciones locativas serán por cuenta del arrendatario.

VIGESIMA CUARTA: MEJORAS: Será causal de terminación del contrato la realización de mejoras sin permiso escrito del arrendador. En el caso de que se las aprueben y de que las hicieran, se acordará si quedarán de propiedad del dueño del inmueble o serán retiradas por el arrendatario a la entrega del inmueble. En este ni en ningún otro caso podrán los arrendatarios alegar en contra del arrendado, o del dueño del inmueble, el derecho de retención que en algunos casos establecen las leyes Colombianas, pues desde ahora renuncian a ese derecho. Las reparaciones locativas serán por cuenta del arrendatario los cuales no podrán en momento alguno exigir al arrendador reembolso por concepto de mejoras o reparaciones efectuadas sino cuando expresamente hubieren sido autorizadas por éste y por escrito. Estas mejoras

PARAGRAFO PRIMERO: El arrendador podrá solicitar en cualquier momento y durante la vigencia del contrato visita al inmueble, con el ánimo de verificar el estado de las instalaciones y el cumplimiento de las condiciones del contrato.

VIGESIMA QUINTA: GASTOS: Los gastos que cause este contrato, incluido el impuesto de timbre, corresponden al arrendatario.

VIGESIMA SEXTA: ABANDONO DEL INMUEBLE: el arrendatario facultan expresamente al

arrendador para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia: con el solo requerimiento de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento de tal Inmueble siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de un mes y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la Integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

VIGESIMA SEPTIMA: SANCION POR DEVOLUCION DE CHEQUE DE PAGO: En caso de que el cheque mediante el cual se pretende hacer el pago del canon de arrendamiento fuere devuelto por el banco, por causa imputable al librador, el girador o endosante incurrirá en la sanción establecida en el artículo 731 del Código del Comercio es decir al veinte por Ciento (20%) de su valor.

VIGESIMA OCTAVA: INTERESES POR MORA: el arrendatario y los deudores solidarios se obligan a reconocer al arrendador intereses por mora en el pago de los cánones mensuales de arrendamiento y cualquier suma que quedaren a deber durante la vigencia y al finalizar este contrato a la tasa que certifique la SUPERINTENDENCIA FINANCIERA sobre el monto de interés corriente bancario vigente al momento de la causación de las respectivas obligaciones, desde el día en que las sumas sean exigibles y hasta la fecha del pago efectivo.

VIGÉSIMA NOVENA: IMPUTACION PARA EL PAGO: En caso de que el arrendatario o codeudores paguen varias cuentas pendientes al arrendador, la imputación se hará así: 1a. A intereses. 2a. A cuentas de servicios o administración o sostenimiento. 3a. A cánones de arrendamiento atrasados en orden cronológico.

TRIGESIMA: El arrendatario renuncia expresamente a la posibilidad de descontar al arrendador del valor de su renta mensual cualquier suma como costo por reparaciones indispensables en el inmueble. En el evento de que estas reparaciones sean necesarias deberán contar con la autorización previa expresa y por escrito del arrendador del inmueble.

TRIGESIMA PRIMERA: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: El arrendatario y los deudores solidarios declaran que conocieron con anticipación el reglamento de propiedad horizontal al cual pertenece este inmueble objeto de este contrato de arrendamiento y además declaran expresamente que han recibido copia autenticada del contrato de arrendamiento y del reglamento de propiedad horizontal, **en el evento de que el Inmueble arrendado este sometido a dicho régimen.** El arrendador expresamente manifiesta y advierte al arrendatario que no conoce si el inmueble arrendado posee las legislaciones de construcción que exigen las normas de Planeación sobre uso del suelo y destinación comercial permitida; por lo tanto ni el arrendador ni el propietario asumen ninguna responsabilidad económica ni administrativa al respecto. Será el arrendatario el obligado a que previamente investigue sobre el asunto y quien se obligue a tramitar por su cuenta y riesgo el concepto de ubicación y/o licencia de funcionamiento del inmueble en razón de la destinación que dará al mismo para dar cumplimiento a las disposiciones referentes al uso del suelo, intensidad auditiva, horario, ubicación y destinación expedida por la autoridad competente del Municipio, al igual que cumplir las condiciones sanitarias descritas por la ley 9ª de 1.979, según lo previsto en el artículo 2 de la ley 232 de 1995. En caso de que les fuere negados dichos permisos, autorizaciones o licencias, estos no serán causal para la entrega del inmueble ni para dar por terminado el contrato.

TRIGESIMA SEGUNDA: REPARACIONES: El arrendatario tendrá a su cargo las reparaciones locativas a que se refiere la ley (art. 2028, 2029, 2030 del Código Civil) y no podrán realizar otras sin el permiso escrito del arrendador.

TRIGESIMA TERCERA: CODEUDORES SOLIDARIOS: El suscrito RICARDO PIEDRAHITA



MONTOYA con C.C. N° 71.382.102

Por medio del presente documento me declaro **CODEUDOR SOLIDARIO** del **ARRENDADOR** en forma solidaria e indivisible junto con el Arrendatario de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el termino inicialmente pactado como durante sus prorrogas o renovaciones expresas o tacitas 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 o judiciales a los cuales renunciarnos expresamente, sin que por razón de esta solidaridad asumamos el carácter de fiadores ni arrendatarios del inmueble objeto del presente contrato, pues tal calidad la asumen exclusivamente **EL ARRENDATARIO** y sus respectivos causahabientes. 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 extra judicialmente. Para este exclusivo efecto el arrendatario otorga poder amplio y suficiente a sus codeudores en este mismo acto y al suscribir el presente contrato.

TRIGESIMA CUARTA: PREAVISO PARA ENTREGA Las partes se obligan a dar el correspondiente preaviso para la entrega con tres meses de anticipación a la finalización del plazo original o de su prórroga.

TRIGESIMA QUINTA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE: Terminado el presente contrato, el **ARRENDATARIO** o deudor solidario facultado, deberá entregar el precitado inmueble al **ARRENDADOR** en forma personal o a quien éste autorice para recibirlo, conforme al inventario inicial, obligándose a presentar los recibos de servicios públicos debidamente pagados, junto con el respectivo Paz y Salvo de la administración si diera a lugar. En relación con los servicios públicos pendientes de verificar, el **ARRENDATARIO** garantizará su pago mediante provisión proporcional y equivalente al promedio de sus dos (2) últimos consumos según la facturación respectiva. No será válida ni se entenderá como entrega formal y material del inmueble arrendado la que se realice por medios diferentes a los estipulados en la ley o en el presente contrato. **PARÁGRAFO:** El **ARRENDATARIO** renuncia expresamente a exigir suma alguna por concepto de prima comercial o "Good Will" a la terminación del presente contrato. No podrá en consecuencia, exigir ninguna suma o contraprestación por este concepto al propietario y/o arrendador del inmueble.

TRIGESIMA SEXTA: ASPECTO TRIBUTARIO - Las partes contratantes dejan expresa constancia de que el beneficiario directo de los pagos por concepto de cánones de arrendamiento es el propietario del inmueble arrendado y en consecuencia la Retención en la Fuente será practicada al mismo y en ningún momento a la sociedad **ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S.**

TRIGESIMA SEPTIMA: GOOD WILL Renuncian expresamente el arrendatario y los deudores solidarios a exigir suma alguna por concepto de prima comercial o "GOOD WILL" a la terminación del presente contrato. No podrá cobrar ninguna suma por este concepto al arrendador ni al propietario del Inmueble.

TRIGÉSIMA OCTAVA: BANCO DE DATOS: En ejercicio de nuestro derecho a la Libertad y Autodeterminación Informática, **autorizamos (Arrendatarios y deudores solidarios) a A&B INMOBILIARIA S.A.S (afiliado o usuario de CIFIN, FENALCO y DATACREDITO)** o a la entidad que mi acreedor delegue para representarlo o a su cesionario, endosatario o a quien ostente en el futuro la calidad de acreedor, previo a la relación contractual y de manera irrevocable, escrita, expresa, concreta, suficiente, voluntaria e informada, con la **finalidad** que la información comercial, crediticia, financiera y de servicios de la cual soy titular, referida al nacimiento, ejecución y extinción

ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S
900.456.792-7

de obligaciones dinerarias (independientemente de la naturaleza del contrato que les dé origen), a mi comportamiento e historial crediticio, incluida la información positiva y negativa de mis hábitos de pago, y aquella que se refiera a la información personal necesaria para el estudio, análisis y eventual otorgamiento de un crédito o celebración de un contrato, sea en general administrada y en especial: capturada, tratada, procesada, operada, verificada, transmitida, transferida, usada o puesta en circulación y consultada por terceras personas autorizadas expresamente por la ley 1266 de 2008, incluidos los Usuarios de la Información. Con estos mismos alcances, atributos y finalidad autorizo expresamente para que tal información sea concernida y reportada en la Base de Datos CIFIN PROCREDITO Y DATA CREDITO operada por FENALCO Y DATA CREDITO.

De la misma manera autorizo a **FENALCO**, como Operador de la Base de Datos PROCREDITO Y DATA CREDITO que tiene una finalidad estrictamente comercial, financiera, crediticia y de servicios para que procese, opere y administre la información de la cual soy titular, y para que la misma sea transferida y transmitida a Usuarios, lo mismo que a otros operadores nacionales o extranjeros que tengan la misma finalidad o una finalidad que comprenda la que tiene PROCREDITO.

Certifico que los datos personales suministrados por mí, son veraces, completos, exactos, actualizados, reales y comprobables. Por tanto, cualquier error en la información suministrada será de mi única y exclusiva responsabilidad, lo que exonera a **FENALCO DATA CREDITO** de su responsabilidad ante las autoridades judiciales y/o administrativas.

Declaramos haber leído y comprendido a cabalidad el contenido de la presente Autorización, y acepto la finalidad en ella descrita y las consecuencias que se derivan de ella, adicionalmente autorizamos expresamente al **ARRENDADOR O QUIEN ESTE DESIGNE A:**

- a) Consultar, en cualquier tiempo, en las centrales de riesgo toda la información relevante para conocer nuestro desempeño como deudores. Nuestra capacidad de pago o para valorar el riesgo futuro de concedernos un crédito.
- b) Reportar a las centrales de información de riesgos datos, tratados o sin tratar, tanto sobre el cumplimiento oportuno como sobre el incumplimiento, si lo hubiere, de nuestras obligaciones crediticias, o de nuestros deberes legales de contenido patrimonial, de tal forma que estas presenten una información veraz, pertinente, completa actualizada y exacta de nuestro desempeño como deudores después de haber cruzado y procesado diversos datos Útiles para obtener una comunicación significativa.
- c) Enviar la información mencionada a las centrales de riesgo de manera directa y también, por intermedio de la superintendencia bancaria o las demás entidades públicas que ejercen funciones de vigilancia y control, con el fin de que estas puedan tratarla, analizarla, clasificarla y luego suministrarla dichas centrales.
- d) Conservar, tanto A&B INMOBILIARIA S.A.S como en las centrales de riesgo, con las debidas actualizaciones y durante el periodo necesario señalado en sus reglamentos la Información indicada en los literales b) y e) de esta cláusula.
- e) Suministrar a las centrales de Información de riesgo, datos relativos a nuestras solicitudes de crédito así como otros atinentes a nuestras relaciones comerciales, financieras y en general socioeconómicas que nosotros hayamos entregado o que consten en registros públicos, bases de datos públicas o documentos públicos.



- f) Reportar a las centrales de riesgo nuestro comportamiento relativo al pago de las tarifas de servicios públicos y demás deberes constitucionales y legales.
- g) Reportar a las autoridades tributarias, aduaneras o judiciales la información que requieran para cumplir sus funciones de controlar y velar el acatamiento de nuestros deberes constitucionales y legales.

TRIGÉSIMA NOVENA: AUTORIZACIÓN: El arrendatario y los deudores solidarios autorizan expresamente, de manera libre y desde el momento mismo de la firma del contrato a la ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA y a la compañía AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA elegida por el arrendador para incorporar, reportar, procesar, consultar y divulgar en Bancos de Datos la información que se relacione con este contrato o que de él se derive, especialmente cualquier incumplimiento relativo a las obligaciones contraídas. Para efectos de esta autorización el arrendador puede actuar directamente o a través de sus asesores jurídicos o de la AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA.

La misma autorización se extiende a cualquier eventual cesionario ò subrogatario de las obligaciones derivadas del contrato. Declaramos que hemos leído y comprendido a cabalidad el contenido de la presente autorización, y aceptamos la finalidad en ella descrita y las consecuencias que se derivan de ella (LEY 1266 de 2008).

PARAGRAFO PERIMERO: EL ARRENDATARIO y los deudores solidarios aceptan desde ahora, la FIANZA que la compañía AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA elegida por arrendador, llegue eventualmente a otorgar sobre las sumas que se causen con ocasión del presente contrato de Arrendamiento. En el evento en que la AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA, afiance el cumplimiento de las obligaciones dinerarias derivadas del presente contrato, El Arrendatario y los deudores solidarios se obligan a: (1) Pagar y reconocer a favor de la compañía AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA, las sumas que éste último llegue a pagar a favor de EL ARRENDADOR como resultado del incumplimiento. (2) Pagar y reconocer a favor de la compañía AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA, intereses a la tasa más alta permitida por la ley así, como todos los gastos, honorarios de abogado, costos judiciales o extrajudiciales que se generen en la cobranza judicial y extrajudicial de las sumas adeudadas así como en el proceso de restitución del inmueble que se adelante en contra de LOS ARRENDATARIOS.

PARAGRAFO 2: Subrogación: Si como resultado del incumplimiento de las obligaciones adquiridas por EL ARRENDATARIO, o sus deudores solidarios, la compañía AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA paga al ARRENDADOR el valor total de las obligaciones dinerarias afianzadas, entonces la compañía AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA se subrogará por el valor pagado y tendrá el derecho a recuperar las sumas pagadas incluidos sus intereses y gastos de cobranza. El pago que llegare a realizar la compañía AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA no extingue parcial, ni totalmente la obligación de LOS ARRENDATARIOS ni de sus deudores solidarios.

Declaramos haber leído cuidadosamente el contenido de esta cláusula y haberla comprendido a cabalidad, razón por la cual declaramos en forma libre y espontánea su aceptación

Como constancia de aceptación de este contrato de arrendamiento y todo su contenido firman las partes ante dos testigos en la ciudad de Medellín a los 2 días del mes de JUNIO de 2015.

ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S
900.456.792-7

Para efectos de recibir notificaciones judiciales y extrajudiciales, las partes en cumplimiento del artículo 12 de la ley 820 de 2003, a continuación y al suscribir este contrato proceden a indicar sus respectivas direcciones.



ESPACIO EN BLANCO
NOTARIA DOCE

A&B

Inmobiliaria

ESPACIO EN BLANCO
NOTARIA DOCE

ESPACIO EN BLANCO
NOTARIA DOCE

ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.
900.456.792-7

ARRENDADOR

A&B INMOBILIARIA S.A.S
900.456.792-7
Notificación: Carrera 48#12Sur-70 Oficina
601 Medellín
3140217
oficiencia@aybinmobiliaria.com

Firma

Huella índice derecho: _____

CODEUDOR SOLIDARIO 1

RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA
71.382.102
Notificación: Calle 6 B Sur #37-51
3006941903
rpiedrahita@ahoo.com

Firma

Huella índice derecho: _____

ARRENDATARIO

JULIANA GARCIA MONTOYA
43.874.015
Notificación: Carrera 47B #17A sur-35
3104017541
jpgarciam8@hotmail.com

Firma

Huella índice derecho: _____

El índice:

índice

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
CONTENIDO, FIRMA Y HUELLA

Compareció:

GARCIA MONTOYA JULIANA

Identificado con:
C.C. 43874015

y declaró que la firma y huella puestas en este documento son suyas y el contenido del mismo es cierto. La huella se imprime a solicitud del compareciente.
Bogotá D.C. 01/06/2015 10:43:18 a.m.

Huella Dactilar
GF

Juliana Garcia M
Firma Declarante

Notaría 52



LUIS EMIRO SALGADO LORA
NOTARIO ENCARGADO 52 DE BOGOTA



NOTARÍA 22
DE LOS HERMANOS PÉREZ GARCÍA

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Compareció ante mí, NOTARIO VEINTIDÓS DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN el Señor (a) *Ricardo Piedrahita Montoya*

Identificado con C.C. N° *71382102* de *Medellín* y manifestó que el contenido del documento que antecede es cierto y que la firma que en él aparece fue suscrita por él(ella) y la misma que usa en sus actos públicos y privados. Para constancia firmó:

La impresión dactilar corresponde al dedo:

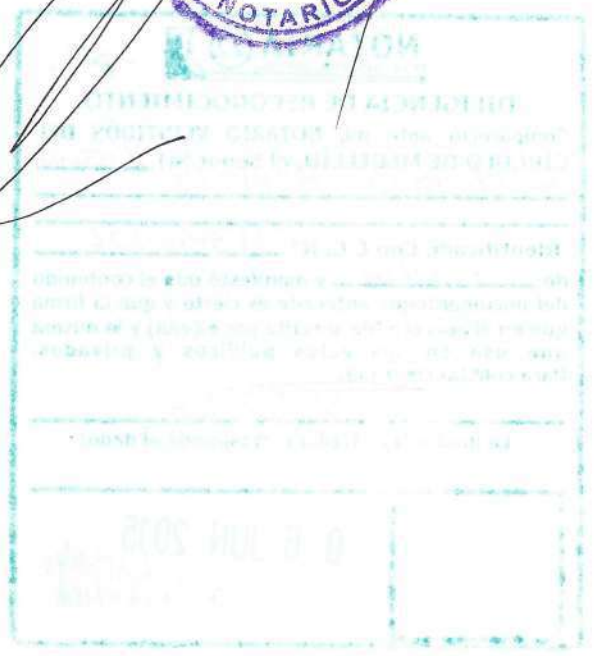
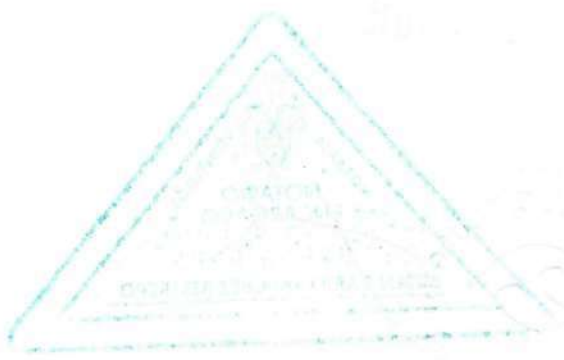
[Firma]

06 JUN 2015

06 JUN 2015



Ante mí, NOTARIO DOCE DEL CÍRCULO DE
DE MEDELLÍN. Compareció el Sr. Señor
Juan David P. P. P. P.
Identificado(a) con C.C. No. 71 31 71 40
de Medellín y manifestó
que el contenido del documento que antecede es cierto
que la firma que en él aparece es suya y es la misma que
utiliza en todos sus actos públicos y privados. Para
constancia firma: [Signature]
Medellín, 17 JUN 2015





OTRO SI AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL

CIUDAD Y FECHA DEL OTRO SI	MEDELLÍN, JUNIO 18 DE 2015
DIRECCION DEL INMUEBLE:	CALLE 49 # 38-74 (Medellín)
ADMINISTRADORA:	A&B INMOBILIARIA S.A.S C.C. N°900456792-7
ARRENDATARIO:	JULIANA GARCÍA MONTOYA C.C. N° 43.874.015
CODEUDOR SOLIDARIO 1:	RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA C.C. N° 71.382.102

Por medio de la cual se modifica y se aclara la dirección del inmueble entregado en arriendo:

Las partes dan claridad y reconocen que la dirección del inmueble entregado en ARRIENDO es:

Dirección y linderos del inmueble: Calle 49 #38-74 y cuyos linderos son:

Occidente: con Local ubicado en la Calle 49 #38-78 de la misma propiedad.

Sur: con la Calle 49 (Ayacucho)

Oriente: con Local ubicado en la Calle 49 #38-70 de la misma propiedad.

Norte: con Bodega ubicada en la Carrera 39 #49-6 de la misma propiedad.

Encima: con Local en segundo piso con dirección calle 49 #38-86 de la misma propiedad.

AB Inmobiliaria
NIT. 900456.792-7

Por medio de este también se modifica la fecha de inicio de contrato de arrendamiento, dejando claridad que dicho contrato comienza a regir a partir de Junio 16 de 2015.

LAS DEMAS CLAUSULAS DEL CONTRATO NO TIENE NINGUN TIPO DE MODIFICACIÓN.



ARRENDADOR

A&B INMOBILIARIA S.A.S
900.456.792-7
Notificación: Carrera 48#12Sur-70
Oficina 601 Medellín
3140217
gerencia@aybinmobiliaria.com

Firma

Huella índice derecho:

ARRENDATARIO

JULIANA GARCIA MONTOYA
C.C. 43.874.015
Carrera 47 B # 17ASUR-35
(Medellín)
3104017541
jgarciam8@hotmail.com

Firma

Huella índice derecho:

CODEUDOR SOLIDARIO 1

RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA
C.C. N° 71.382.102
Notificación: Calle 6 B Sur #37-51
3006941903
rpiedrahita@ahoo.com

Firma

Huella índice derecho:

NOTARIAL

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Compareció ante mí, NOTARIO VEINTIDÓS DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN, el señor/a Juliana García Montoya

Identificado con C.C. N° 43.874.015

de _____ y manifiesto que el contenido del documento que antecede es cierto y que la firma que en él aparece fue suscrita por él(ella) y la misma que usa en sus actos públicos y privados. Para constancia firma:

Juliana García M

La impresión dactilar corresponde al dedo:

27 JUN 2015



Viene de otro es el contrato de prenda en fin
comercial.



Ante mí, NOTARIO DOCE DEL CÍRCULO DE
 DE MEDELLÍN. Compareció el(ia) Sr(s)
 Juan David Cepeda
 Agustín
 identificado(s) con C.C. No. 71317140
 de Medellín y manifestó
 que el contenido del documento que antecede es cierto
 que la firma que en él aparece es suya y es la misma que
 utiliza en todos sus actos públicos y privados. Para
 constancia firma:

Medellín, 09 JUL 2015



BRANCO EN BLANCO

[Faint handwritten text at the top of the page, possibly a signature or header.]

Este es el espacio reservado para el contenido del documento.
 El notario debe asegurarse de que el contenido sea legible y claro.
 Se debe evitar el uso de abreviaturas o palabras que puedan causar confusión.
 El contenido debe ser veraz y no debe contener cláusulas abusivas.
 El notario debe asegurarse de que el contenido sea claro y preciso.
 El contenido debe ser veraz y no debe contener cláusulas abusivas.
 El notario debe asegurarse de que el contenido sea claro y preciso.
 El contenido debe ser veraz y no debe contener cláusulas abusivas.




notario veintiseis
 Del Circulo de Medellin
ESPACIO EN BLANCO


notario
 Del Circulo de
 Republica de C



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 Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el veintiséis (26) de octubre de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Veintiséis (26) del Círculo de Medellín, compareció:

RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0071382102 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



7fcb1re5j1co
26/10/2017 - 15:56:49:594



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 asocia al documento de OTRO SI, AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO,, en el que aparecen como partes RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA y que contiene la siguiente información INMUEBLE UBICADO EN LA: CALLE 49 N° 38-74, MEDELLIN .

Sintisers
 Medellín
 Colombia



NÉSTOR FRANCISCO GIL ROJAS
Notario veintiséis (26) del Círculo de Medellín

El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 7fcb1re5j1co

NOTARÍA
Medellín



THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DEPARTMENT OF CHEMISTRY
5708 SOUTH CAMPUS DRIVE
CHICAGO, ILLINOIS 60637

TO: [Name]
FROM: [Name]
SUBJECT: [Subject]

[Text block]

[Text block]

[Text block]

[Text block]

[Text block]

[Text block]

[Text block]

10/10/10





Gonzalo de J. Agudelo Lascano
Notario Tercero Encargado
Envigado



CESIÓN DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL ENTRE JULIANA GARCÍA MONTOYA Y MARIA YANET BLANDÓN

Entre las suscritas **JULIANA GARCÍA MONTOYA** identificada con cédula de ciudadanía número **43.874.015**, quien en adelante y para efectos de este acuerdo se denominará **EL ARRENDATARIO CEDENTE**; de otra parte **MARIA YANET BLANDÓN**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número **43.756.776**, quien se denominará **EL ARRENDATARIO CESIONARIO**, y de la otra parte, **JUAN DAVID BOTERO AGUDELO**, mayor de edad y residente en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número **71.317.140**, quien actúa en calidad de representante legal de **ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S**, quien se denominará en este acto **LA ARRENDADORA**; han convenido celebrar la suscripción de la presente **CESIÓN DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL**, el cual comprende la cesión del contrato de arrendamiento comercial respecto del inmueble ubicado en la Calle 49 N° 38-74 del municipio Medellín, previo los siguientes:

ANTECEDENTES

- 1) Que entre **A&B INMOBILIARIA S.A.S** y **JULIANA GARCÍA MONTOYA** se celebró un contrato de arrendamiento comercial sobre el inmueble ubicado en la Calle 49 N° 38-74 del municipio Medellín, el cual viene ejecutándose desde el 01 de Abril de 2015.
- 2) Que el Sr. **RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA** identificado con **CC N° 71.382.102** se ha denominado el deudor solidario de la Sra **JULIANA GARCÍA MONTOYA**.
- 3) Que entre la Sra **JULIANA GARCÍA MONTOYA** y la Sra **MARIA YANET BLANDÓN** han acordado la celebración de la presente cesión de la posición contractual que la primera ostenta sobre el inmueble arrendado, situación que ha sido aceptada por **LA ARRENDADORA**, para lo cual se efectuará la suscripción del presente documento contractual.



NOTARIO ENCARGADO



PRIMERA: EL ARRENDATARIO CEDENTE cede su posición contractual de ARRENDATARIO a favor **MARIA YANET BLANDÓN** identificada con **CC N° 43.756.776**, que versa sobre el inmueble descrito en los antecedentes del presente documento.



SEGUNDA: LA ARRENDADORA acepta la cesión total del contrato de arrendamiento, reconociendo como arrendatario a partir de la fecha a la Sra. **MARIA YANET BLANDÓN**.

TERCERA: La Sra. **MARIA YANET BLANDÓN** en calidad de **ARRENDATARIO CESIONARIO**, manifiesta su voluntad de aceptar la cesión de contrato de arrendamiento referenciado.



CUARTA: Los Sres. **FABIO SÁNCHEZ DE LA PAVA** identificado con **CC N° 16.347.204** y **ELIZABETH SÁNCHEZ MONTOYA** identificada con **CC N° 41.465.870** aceptan la posición de deudores solidarios de la Sra **MARIA YANET BLANDÓN**.

QUINTA: EFECTOS DE LA CESIÓN. Desde el día 01 de Noviembre de 2017, todos los derechos y obligaciones pendientes de ejecución derivados del contrato de arrendamiento que se cede, se radican en cabeza de **EL ARRENDATARIO CESIONARIO Y SUS CODEUDORES**

PARÁGRAFO: La cesión de la posición contractual conlleva la cesión de las acciones, privilegios y beneficios legales generados en virtud del contrato cuya posición contractual se cede.

SEXTA: Todas las condiciones del contrato de arrendamiento celebrado por las partes continúan vigentes sin ningún tipo de modificación o alteración; salvo la adición de un nuevo codeudor efectuado en la presente cesión.

SÉPTIMA: Por autorización efectuada por parte de la **ARRENDADORA** de la presente cesión del contrato de arrendamiento no implica de manera alguna la aceptación de futuras cesiones que pretenda efectuar el nuevo **ARRENDATARIO** sin la previa autorización por escrito de la **ARRENDADORA**.

Para efectos de recibir notificaciones judiciales y extrajudiciales, las partes en cumplimiento del artículo 12 de la ley 820 de 2003, a continuación y al suscribir este contrato proceden a indicar sus respectivas direcciones.

Para constancia de su contenido, se firma la presente cesión de contrato en cuatro (4) ejemplares del mismo tenor y valor por las partes en Medellín, el veinticuatro (24) de Octubre de 2017.

ESPACIO EN BLANCO

Jesús Agudelo Lascano
1175

LA ARRENDADORA



Veintiseis
Circulo de Medellin
Republica de Colombia

JUAN DAVID BOTERO AGUDELO
C.C N° 71.317.140

ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S
Representante Legal
Calle 16 A Sur N° 48-193 (Medellín)



EL ARRENDADOR CEDENTE

Juliana Garcia M.

JULIANA GARCÍA MONTOYA
CC N° 43.874.015
Cra 47B N° 17ª Sur-35 (Medellín)



DEUDOR SOLIDARIO CEDENTE

[Handwritten signature]

RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA
CC N° 71.382.102
Calle 6B Sur N° 37-51 (Medellín)

n3e NOTARÍA TERCERA DEL CÍRCULO DE ENVIGADO
RECONOCIMIENTO DE FIRMAS Y DEL CONTENIDO
Autenticación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Envigado, 2017-10-26 11:42:24 Documento: 1j5ip
Ante GONZALO DE JESUS AGUDELO LASCANO NOTARIO 3RO (E)
DE ENVIGADO compareció:
GARCIA MONTOYA JULIANA
Identificado con C.C. 43874015

Quien declaró que las firmas de este documento son suyas, el contenido del mismo es cierto 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.

11-9d5e59c6

X *Juliana Garcia M.*
Firma compareciente

GONZALO DE JESUS AGUDELO LASCANO
NOTARIO 3RO DE ENVIGADO

NOTARIA TERCERA ENVIGADO
Gonzalo de Jesus Agudelo Lascano
Notario Encargado

EL ARRENDATARIO CESIONARIO



Maria Yaneth Blandón

MARIA YANETH BLANDÓN

CC N° 43.756.776

Dir: Calle 3 N° 25-351 Int 202 (Medellín)



DEUDORES SOLIDARIOS CESIONARIOS

Fabio Sánchez de la Pava

FABIO SÁNCHEZ DE LA PAVA

CC N° 16.347.204

Cra 27AA N° 36 Sur-151 (Envigado)

Elizabeth Sánchez Montoya

ELIZABETH SÁNCHEZ MONTOYA

CC N° 41.465.870

Av. Cr 15 N° 170-65 (Bogotá)

Gonzalo de J. Agudelo Laserna
Notario Tercero Encargado
Enviado



SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

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 Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el veinticuatro (24) de octubre de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Veintiséis (26) del Círculo de Medellín, compareció:



ELIZABETH SANCHEZ MONTOYA, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0041465870 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



Elizabeth Sanchez M.

----- Firma autógrafa -----



5v4obg0fxqri
24/10/2017 - 15:25:51:592



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 asocia al documento de CONTRATO DE LA POSICION CONTRACTUAL, en el que aparecen como partes ELIZABETH SANCHEZ MONTOYA y que contiene la siguiente información ENTRE JULIANA GARCIA MONTOYA Y MARIA YANET BLANDON.



NÉSTOR FRANCISCO GIL ROJAS
Notario veintiséis (26) del Círculo de Medellín

El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 5v4obg0fxqri

NOTARÍA
Medellín



N3E ESPACIO
NOTARIA EN BLANCO
TERCERA
ENVIGADO

N3E NOTARIA
TERCERA
ENVIGADO
Conzato de Jesús Agüero
Notario Encargado

Notaria Doce del Cir
OCTAVIO PALACIO
NO

26 no.
Del C.
Repút.

N3E ESPACIO
NOTARIA EN BLANCO
TERCERA
ENVIGADO

ESPACIO EN BLANCO
notaria
Avalantiseis
Del Circuito de Medellín

N3E ESPACIO
NOTARIA EN BLANCO
TERCERA
ENVIGADO

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 969 de 1970 y Decreto 1069 de 2015

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el veinticinco (25) de octubre de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Veintiséis (26) del Círculo de Medellín, compareció

MARIA YANET BLANDON, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0043756776 y declaro que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Maria Yanet Blandon

----- Firma autógrafa -----



32pz53sk2tfa
25/10/2017 - 07:55:50:991



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 asocia al documento de CESIÓN DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL, en el que aparecen como partes MARIA YANET BLANDON y que contiene la siguiente información ENTRE: JULIANA GARCIA MONTOYA Y MARIA YANET BLANDON.



NÉSTOR FRANCISCO GIL ROJAS
Notario veintiséis (26) del Círculo de Medellín

El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 32pz53sk2tfa

NOTARÍA
Medellín



N3E ESPACIO
NOTARIA EN BLANCO
TERCERA
ENVIGADO

N3E ESPACIO
NOTARIA EN BLANCO
TERCERA
ENVIGADO

N3E ESPACIO
NOTARIA EN BLANCO
TERCERA
ENVIGADO



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015

Gonzalo de la Cruz Lascano
Notario Tercero Encargado
Envigada



En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el veintitres (23) de octubre de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Veintitrés (23) del Círculo de Medellín, compareció:

FABIO SANCHEZ DE LA PAVA, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0016347204 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



417xb0681qj
25/10/2017 - 09:31:24:620



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.



EDWIN RODRIGO BASTIDAS CADAVID
Notario veintitrés (23) del Círculo de Medellín - Encargado

*El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 417xb0681qj*

SE
FABIO SANCHEZ DE LA PAVA
RODRIGO BASTIDAS CADAVID
NOTARIO ENCARGADO





26 notaria **veintiseis**
Del círculo de Medellín
ESPACIOS EN BLANCO

26 notari
Del Círculo
República



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 Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el veintiséis (26) de octubre de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Veintiséis (26) del Círculo de Medellín compareció:

RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0071382102 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

[Handwritten signature]

----- Firma autógrafa -----

3hzohdiosqdn
26/10/2017 - 16:00:21:424



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 asocia al documento de CESION DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL, en el que aparecen como partes RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA y que contiene la siguiente información ENTRE: JULIANA GARCIA MONTOYA Y MARIA YANET BLANDON.



NÉSTOR FRANCISCO GIL ROJAS
Notario veintiséis (26) del Círculo de Medellín

El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 3hzohdiosqdn

NOTARÍA
Medellín



Ante mí, NOTARIO DOCE DEL CÍRCULO DE
DE MEDELLÍN. Compareció el(la) Señor(a)

Juan David Botero
Agudelo

Identificado(a) con C.C. No. 71.317.140

de Medellín y manifiesta
que el contenido del documento que antecede es cierto y
que la firma que en él aparece es suya y en consecuencia
utiliza en todos sus actos públicos y privados para
constancia firma: _____

Medellín,
30 OCT 2017





CESIÓN DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL ENTRE MARIA YANET BLANDÓN Y ÁLVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA

Entre los suscritos **MARIA YANET BLANDÓN** mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número **43.756.776**, quien en adelante y para efectos de este acuerdo se denominará **EL ARRENDATARIO CEDENTE** y de otra parte **ÁLVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número **70.090.716**, quien se denominará **EL ARRENDATARIO CESIONARIO**, y de la otra parte, **JUAN DAVID BOTERO AGUDELO** mayor de edad y residente en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número **71.317.140**, quien actúa en calidad de representante legal de **ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S** identificada con NIT **900.456.792-7**, quien se denominará en este acto **LA ARRENDADORA**; han convenido celebrar la suscripción de la presente **CESIÓN DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL**, el cual comprende la cesión del contrato de arrendamiento comercial respecto del inmueble ubicado en la Calle 49 N° 38-74 del municipio Medellín, previo los siguientes:



Joao R.



ANTECEDENTES

- 1) Que entre **A&B INMOBILIARIA S.A.S** en calidad de arrendador, **JULIANA GARCÍA MONTOYA** en calidad de arrendatario y **RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA** en calidad de deudor solidario se celebró un contrato de arrendamiento comercial sobre el inmueble ubicado en la Calle 49 N° 38-74 del municipio Medellín.
- 2) Que entre **A&B INMOBILIARIA S.A.S** en calidad de arrendador, y **JULIANA GARCÍA MONTOYA** en calidad de arrendatario y **RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA** en calidad de deudor solidario se celebró un otro sí al contrato de arrendamiento comercial, modificando la dirección del inmueble y la fecha de inicio del contrato de arrendamiento.
- 3) Que entre la **JULIANA GARCÍA MONTOYA** en calidad de arrendataria cedente, **RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA** en calidad de deudor solidario cedente y **MARIA YANET BLANDÓN** en calidad de arrendatario cesionario, **FABIO SÁNCHEZ DE LA PAVA** y **ELIZABETH SÁNCHEZ MONTOYA** en calidad de deudores solidarios cesionarios, se celebró la cesión de la posición contractual que los cedentes ostentan sobre el inmueble arrendado, cesión que viene ejecutándose desde el 01 de noviembre de 2017.





Notaría
del Circuito
Pública



26 notari veintiseis
Del Circuito de Medellín
ESPACIO EN BLANCO





Página 2 de 4

- 4) Que entre **MARIA YANET BLANDÓN** en calidad de arrendatario cedente, **FABIO SÁNCHEZ DE LA PAVA** y **ELIZABETH SÁNCHEZ MONTOYA** en calidad de codeudores solidarios cedentes y **ÁLVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA** en calidad de arrendatario cesionario y **ÁNGELA PATRICIA AGUDELO ÚSUGA** en calidad de codeudora cesionaria, han acordado la celebración de la presente cesión de la posición contractual, que los cedentes ostentan sobre el inmueble arrendado, situación que ha sido aceptada por **LA ARRENDADORA**, para lo cual se efectuará la suscripción del presente documento contractual.

CESIÓN

PRIMERA: EL ARRENDATARIO CEDENTE cede su posición contractual de **ARRENDATARIO** a favor **ÁLVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA** identificado con **CC N° 70.090.716**; que versa sobre el inmueble descrito en los antecedentes del presente documento.

SEGUNDA: LOS CODEUDORES SOLIDARIOS CEDENTES ceden su posición contractual de **CODEUDORES SOLIDARIOS** a favor de **ÁNGELA PATRICIA AGUDELO ÚSUGA** identificada con **CC N° 43.504.136**; que versa sobre el inmueble descrito en los antecedentes del presente documento.

TERCERA: LA ARRENDADORA acepta la cesión total del contrato de arrendamiento, reconociendo como arrendatario a partir de la fecha al Sr. **ÁLVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA** y como codeudor solidario a la sra **ÁNGELA PATRICIA AGUDELO ÚSUGA**

CUARTA: EFECTOS DE LA CESIÓN. Desde el día 01 de Diciembre de 2018, todos los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento que se cede, se radican en cabeza de **EL ARRENDATARIO CESIONARIO Y SU CODEUDOR SOLIDARIO**

PARÁGRAFO: La cesión de la posición contractual conlleva la cesión de las acciones, privilegios y beneficios legales generados en virtud del contrato cuya posición contractual se cede.

QUINTA: Todas las condiciones del contrato de arrendamiento celebrado por las partes continúan vigentes sin ningún tipo de modificación o alteración; salvo el cambio de arrendatario y deudores solidarios.

SEXTA: Por autorización efectuada por parte de la **ARRENDADORA** de la presente cesión del contrato de arrendamiento no implica de manera alguna la aceptación de futuras cesiones que pretenda efectuar el nuevo **ARRENDATARIO** sin la previa autorización por escrito de la **ARRENDADORA**.





tarifa
circulo
ica de



26 notari veintiseis
Del Circulo de Madellin
ESPACIO EN BLANCO



veintiseis
de Medellín
Colombia

Para efectos de recibir notificaciones judiciales y extrajudiciales, las partes en cumplimiento del artículo 12 de la ley 820 de 2003, a continuación y al suscribir este contrato proceden a indicar sus respectivas direcciones.

Para constancia de su contenido, se firma la presente cesión de contrato de arrendamiento comercial en cuatro (4) ejemplares del mismo tenor y valor por las partes en Medellín, el primero (01) de Diciembre de 2018.

LA ARRENDADORA

JUAN DAVID BOTERO AGUDELO
C.C N° 71.317.140
ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S
Representante Legal
Calle 16 A Sur N° 48-193 (Medellín)



EL ARRENDATARIO CEDENTE

MARIA YANETH BLANDÓN
CC N° 43.756.776
Dir: Calle 3 N° 25-351 Int 202 (Medellín)



Handwritten initials in blue ink, possibly "K" or "X".



DEUDORES SOLIDARIOS CEDENTES



Fabio Sánchez de la Pava

FABIO SÁNCHEZ DE LA PAVA
CC N° 16.347.204
Cra 27AA N° 36 Sur-151 (Envigado)



Elizabeth Sánchez Montoya
ELIZABETH SÁNCHEZ MONTOYA
CC N° 41.465.870
Av. Cr 15 N° 170-65 (Bogotá)



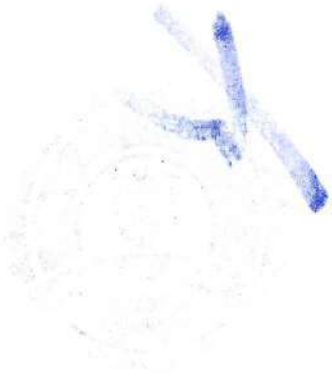
ARRENDATARIO CESIONARIO

Álvaro Alberto Agudelo Úsuga
ÁLVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA
CC. N° 70.090.716
Calle 29 N° 37A-38 (Medellín)



DEUDOR SOLIDARIO CESIONARIO

Ángela Patricia Agudelo Úsuga
ÁNGELA PATRICIA AGUDELO ÚSUGA
CC N° 43.504.136
Calle 76 N° 80-205 (Medellín)



notari veintiseis
Del Circulo de Medellin
ESPACIO EN BLANCO



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



145889

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el siete (07) de diciembre de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Cuatro (4) del Círculo de Medellín, compareció:
ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0070090716 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



63tztp5ifdg4
07/12/2018 - 10:22:49:473



----- 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 asocia al documento de INTERESADO y que contiene la siguiente información INTERESADO.



FRANCISCO ALONSO GARCÉS CORREA
Notario cuatro (4) del Círculo de Medellín



Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 63tztp5ifdg4



26 notari veintiseis
Del Circuito de Medellín
ESPACIO EN BLANCO





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



145931

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el siete (07) de diciembre de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Cuatro (4) del Círculo de Medellín, compareció: ANGELA PATRICIA AGUDELO USUGA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0043504136 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Angela Agudelo

----- Firma autógrafa -----



2q9g5as86v02
07/12/2018 - 11:59:37:179



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 asocia al documento de INTERESADO y que contiene la siguiente información INTERESADO.

Francisco Alonso Garcés Correa



FRANCISCO ALONSO GARCÉS CORREA
Notario cuatro (4) del Círculo de Medellín



Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 2q9g5as86v02





26 notariados veintiseis
Del Circuito de Medellín
ESPACIO EN BLANCO

26 nota
Del C
Republ

71



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



121943

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el diez (10) de diciembre de dos mil dieciocho (2018), en la Notaria Veintiseis (26) del Círculo de Medellín, compareció:

MARIA YANET BLANDON, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0043756776 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Maria Yanet Blandon

----- Firma autógrafa -----



8265sjrttj3m
10/12/2018 - 07:35:58:773



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 asocia al documento de CESION DE LA POSICION CONTRACTUAL, en el que aparecen como partes MARIA YANET BLANDON y que contiene la siguiente información INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 49 N° 38-74 DE MEDELLIN.

Veintiseis
Círculo de Medellín
Calle de Colombia



NÉSTOR FRANCISCO GIL ROJAS
Notario veintiseis (26) del Círculo de Medellín

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 8265sjrttj3m



ESPACIO EN BLANCO
NOTARÍA DOCE



ESPACIO EN BLANCO
NOTARÍA DOCE



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



35543

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el doce (12) de diciembre de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Cuarenta (40) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:

ELIZABETH SANCHEZ MONTOYA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0041465870 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Elizabeth Sanchez Montoya

----- Firma autógrafa -----



1n2b1hr0b7xe
12/12/2018 - 13:16:35:542



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 asocia al documento de CESIÓN POSICION CONTRACTUAL .



VICTORIA CONSUELO SAAVEDRA SAAVEDRA
Notaria cuarenta (40) del Círculo de Bogotá D.C.

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 1n2b1hr0b7xe



ESPACIO EN BLANCO



**ESPACIO EN BLANCO
NOTARIA DOCE**



**ESPACIO EN BLANCO
NOTARIA DOCE**

MEDELLÍN
Notaría Veintitrés



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRINTADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 019 de 2012



1014

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el catorce (14) de diciembre de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Veintitrés (23) del Círculo de Medellín, compareció:

FABIO SANCHEZ DE LA PAVA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0016347204 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



Firma autógrafa



3su0nny5a1v1
14/12/2018 - 08:02:35:614



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.

Amanda de Jesús Henao Rodríguez



AMANDA DE JESÚS HENAO RODRÍGUEZ
Notaria veintitrés (23) del Círculo de Medellín

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 3su0nny5a1v1

Amanda Henao R.

Handwritten signature

Notaría Veintitrés
Amanda de J. Henao Rodríguez



Ante mí, NOTARIO DOCE DEL CIRCULO DE
 DE MEDELLÍN. Compareció el(la) Señor(a)
Juan David Bortero
Agudelo
 identificado(a) con C.C. No. 71317140
 de Medellín y manifestó
 que el contenido del documento que antecede es cierto
 que la firma que en él aparece es suya y es la misma que
 utiliza en todos sus actos públicos y privados. Para
 constancia firma: _____

 Medellín, 17 DIC 2018





CONTRATO DE FIANZA

FECHA DE INGRESO A LA FIANZA		
01	12	2018

Por el presente escrito **UNIFIANZA S.A.**, sociedad comercial domiciliada en Bogotá Distrito Capital, se constituye, frente al arrendador abajo firmante, en fiador de:

ARRENDATARIO / INQUILINO	
Nombre	Cédula
AGUDELO USUGA ALVARO ALBERTO	70090716
Dirección del Inmueble:	
CL 49 # 38 - 74	
Ciudad:	MEDELLIN

DEUDORES SOLIDARIOS	
Nombre	Cédula
AGUDELO USUGA ANGELA PATRICIA	43504136

En consecuencia, se afianzan los siguientes conceptos estipulados en el contrato de arrendamiento celebrado por las personas arriba mencionadas, de una parte, y de otra con A&B INMOBILIARIA S.A.S en calidad de ARRENDADOR:

CONCEPTOS AFIANZADOS		No. Contrato de Fianza: 69833	
Canon de arrendamiento		IVA Comercial:	
\$ 1.080.299		\$ 0	
Cuota de Administración:	Servicios Públicos:	Fianza Integral:	Forma de pago de la fianza:
\$ 0	\$ 0	\$ 0	MES ANTICIPADO

IMPORTANTE


UNIFIANZA S.A. pagará los arrendamientos, IVA comercial y cuotas de administración que se encuentren afianzados y estipulados dentro del contrato de arrendamiento y no hayan sido cancelados por los citados arrendatarios/deudores solidarios. Dicho pago se efectuará el día veinte (20) del mes siguiente a aquél en que se produzca el atraso en la cancelación de los conceptos afianzados, y así sucesivamente, el día veinte (20) de cada mes, hasta el momento en que EL FIADOR devuelva el caso normalizado o hasta que se finalice el cubrimiento de la garantía, siempre y cuando se dé aviso de la mora a UNIFIANZA S.A., de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Condiciones Generales del Servicio de Fianza de UNIFIANZA S.A.* el cual hace parte integral del presente contrato.


El incumplimiento en el pago de los servicios públicos domiciliarios, reparaciones de daños y faltantes de inventario estipulados en el contrato de arrendamiento y en el Reglamento de Condiciones Generales del Servicio de Fianza Integral de UNIFIANZA S.A., se pagará un mes después de presentados los soportes correspondientes para cada caso.

Parágrafo 1: Si la cantidad del afianzamiento de administración, IVA comercial, de servicios públicos domiciliarios y fianza integral aparecen en CERO PESOS (\$0) en el presente contrato, se entenderá que dichos conceptos no se encuentran cubiertos por la fianza.

Parágrafo 2: A&B INMOBILIARIA S.A.S manifiesta expresamente que conoce y se acoge a la totalidad del clausulado del Reglamento de Condiciones Generales del Servicio de Fianza de UNIFIANZA S.A. y del Reglamento de Condiciones Generales del Servicio de Fianza Integral de UNIFIANZA S.A., el cual hace parte del primero.

Firma del Representante Legal y Señor de la Empresa,


A&B INMOBILIARIA S.A.S
ACREEDOR


UNIFIANZA S.A.
NIT. 830.118.812-3
FIADOR

(*) UNIFIANZA S.A. pagará máximo 60 meses consecutivos

SOLICITUD No.	FECHA (d/m/a)	INMOBILIARIA	NIT INMOBILIARIA	RESULTADO
069833	06/12/2018	A&B INMOBILIARIA S.A.S	900456792-7	APROBADA

ARRENDATARIO	DIRECCION INMUEBLE	CANON
AGUDELO USUGA ALVARO ALBERTO	CL 49 # 38 - 74	\$1,080,299
NIT ARRENDATARIO		ADMINISTRACION
70090716		\$0

NOMBRE	IDENTIFICACION	TIPO	CALIFICACION
AGUDELO USUGA ALVARO ALBERTO	70090716	ARRENDATARIO	APROBADO
AGUDELO USUGA ANGELA PATRICIA	43504136	DEUDOR SOLIDARIO	APROBADO

OBSERVACIONES

ANALISTA ORIGINAL FIRMADO
Jineth Marcela Saldarriaga

Es responsabilidad de la inmobiliaria realizar la verificación de los nombres y legitimidad de las firmas de los arrendatarios y deudores solidarios con su documento de identificación. La fianza de arrendamiento no responde en caso de falsedad.

LISTA DE CHEQUEO REMISIÓN DE DOCUMENTOS

FECHA

29 | 11 | 18

Carrera 19 A No. 90 - 13 Of. 701 - 705, Edificio 90
PBX: (1) 744 0606 • Celular: (315) 223 8443 • Bogotá, Colombia
bogota@unifianza.com.co • www.unifianza.com.co

Inmobiliaria: **A4B**
Solicitante: **Alvaro Alberto Aguadeño** Identificación: **70090716**

RELACIÓN DE DOCUMENTOS ENTREGADOS

ARRENDATARIO

DEUDOR SOLIDARIO 1

DEUDOR SOLIDARIO 2

DEUDOR SOLIDARIO 3

PERSONAS JURÍDICAS

Formulario de Solicitud de Fianza diligenciado y firmado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Certificación de Existencia y Representación Legal	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fotocopia Documento de Identidad Representante Legal	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Relación de Socios o Accionistas y Composición Accionaria	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fotocopia del RUT	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fotocopia de la última Declaración de Renta	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Estados Financieros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Extractos Bancarios	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Certificado de Tradición y Libertad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tarjeta de Propiedad de Vehículo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Otros

PERSONAS NATURALES

Formulario de Solicitud de Fianza diligenciado y firmado	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fotocopia Documento de Identidad	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inscripción ante Cámara de Comercio y/o RUT	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Certificado Laboral y/o de Ingresos	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Recibos de Pago de Nómina/Pensión	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fotocopia de la última Declaración de Renta	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Planilla de la EPS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Extractos Bancarios	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Certificado de Tradición y Libertad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tarjeta de Propiedad de Vehículo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Otros

ACREDITACIÓN DE OTROS INGRESOS

Contratos de Arrendamiento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Certificados de inversiones	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Otros

Valor Cancelado \$ **64.278** Consignación Efectivo Cheque

Firma de Recepción UNIFIANZA S.A.

[Handwritten Signature]

No. Radicado UNIFIANZA S. **69833**

Hora de recibido **3:47**





Pagos Electrónicos
Pagos en línea

Pago desde cualquier banco afiliado a la red ACH

[Home](#)

[Ayuda](#) | [Inicio](#)

UNIFIANZA S.A

Pagos Entidades PSE

CONFIRMACION DEL PAGO:

La transacción con el Código Único de Seguimiento No. 390135302, TicketId No. 6675784 realizada con la entidad BANCOLOMBIA arrojó como resultado **TRANSACCION APROBADA** en la fecha 11/29/2018 2:42:54 PM. Dirección IP de origen: 201.184.177.234.

NIT Empresa Recaudadora:	08301188123
Banco Colpatría:	NIT. 860.034.594-1
No. Nit ó CC Cliente	70090716
Nombre ó Razón Social	ALVARO AGUDELO
Concepto	FIANZA AYB
Valor Transacción:	\$64,278.00 ✓
Comision:	\$0.00
IVA:	\$0.00
Total a Pagar:	\$64,278.00

69833

Si desea asesoría acerca de su transacción comuníquese con **Multilínea Colpatría** en Bogotá 7561616 Call 4891616 Ibagué 2771616 Medellín 6041616 Neiva 8631616 Pereira 3401616 Bucaramanga 6971616 Barranquilla 3851616 Cartagena 6931616 y para el resto del país 018000 522222, o en nuestra página web www.colpatría.com opción Asesoría en Línea.

ACTA DE ESTUDIO

Fecha y Hora 29-Nov-2018 18:15:44	Canon 1,080,299	Administración 0
Dirección CL 49 # 38 - 74		Solicitud 69833
Destino LOCAL	Inmobiliaria A&B INMOBILIARIA S.A.S	



ASISTIERON

NOMBRE		AGUDELO USUGA ALVARO	AGUDELO USUGA ANGELA	
DIRECCION				
TELEFONO		3012794102		
G A R A N T I A S	I N M U E B L E S	Dirección		
		Observación		
		Tipo		
		F.M.I.		
		Dirección		
		Observación		
		Tipo		
		F.M.I.		
		Dirección		
		Observación		
		Tipo		
		F.M.I.		
	O T R O S	Tipo		
		Observaciones		
Prenda				
Tipo				
A. F I N A N C I E R O	INGRESOS			
	Salario	5,410,441	3,799,004	
	Otros Ingresos			
	Total Ingresos	5,410,441	3,799,004	
	EGRESOS			
	Arriendo	1,080,299	1,080,299	
	Gastos	2,164,176	1,519,602	
	Total Egreso	3,244,475	2,599,901	
TOTAL	2,165,966	1,199,103		

OBSERVACIONES ARRENDATARIO

AGUDELO USUGA ALVARO ALBERTO: Pensionado por Colpensiones con un valor de \$6.148.341 Recibe según deducciones \$5.410.441 (Análisis)
 ACIERTA:511
 DATA:3 Ctas deAhorros,1 Cta Corriente,2 Sector Financiero,5 TDC,1 Sector Real1 Sector Telcos.
 Reporta Mora Credencial \$427.000 DAVIVIENDA\$218.000
 Multiburó ok

OBSERVACIONES DEUDOR 1

AGUDELO USUGA ANGELA PATRICIA: Labora para la Rama Judicial desde el 2 de noviembre de 2004 nombrado en provisionalidad como oficial mayor con un salario \$2.475.536 Recibe según colillas de pago \$3.799.004 (Análisis)
 DATA: 1 TDC, 1 Sector Financiero.
 Acierta: 855
 No Reporta Mora.
 Multiburo: Ok

OBSERVACIONES DEUDOR 2

Observación:

Elaborado por

Nit: 830.118.812-3

Carrera 19 A No. 90 - 13 OFC. 701 - 705 - PBX: 7440606 - Fax 7440606 ext. 1111

SOLICITUD No.	FECHA (d/m/a)	INMOBILIARIA	NIT INMOBILIARIA	RESULTADO
069833	29/11/2018	A&B INMOBILIARIA S.A.S	900456792-7	PENDIENTE

ARRENDATARIO	DIRECCION INMUEBLE	CANON
AGUDELO USUGA ALVARO ALBERTO	CL 49 # 38 - 74	\$1,080,299
NIT ARRENDATARIO		ADMINISTRACION
70090716		\$0

NOMBRE	IDENTIFICACION	TIPO	CALIFICACION
AGUDELO USUGA ALVARO ALBERTO	70090716	ARRENDATARIO	PENDIENTE
AGUDELO USUGA ANGELA PATRICIA	43504136	DEUDOR SOLIDARIO	PENDIENTE

OBSERVACIONES

Validación telefónica.

ANALISTA ORIGINAL FIRMADO

Jineth Marcela Saldarriaga

Es responsabilidad de la inmobiliaria realizar la verificación de los nombres y legitimidad de las firmas de los arrendatarios y deudores solidarios con su documento de identificación. La fianza de arrendamiento no responde en caso de falsedad.

UNF-SCA-FOR-008 / 12-03-18 / Versión 4

ACTA DE ESTUDIO

Fecha y Hora 29-Nov-2018 18:15:44	Canon 1,080,299	Administración 0
Dirección CL 49 # 38 - 74		Solicitud 69833
Destino LOCAL	Inmobiliaria A&B INMOBILIARIA S.A.S	



ASISTIERON

NOMBRE	AGUDELO USUGA ALVARO	AGUDELO USUGA ANGELA
DIRECCION		
TELEFONO	3012794102	

G A R A N T I A S	I N M U E B L E S	Dirección		
		Observación		
		Tipo		
		F.M.I.		
	O T R O S	Dirección		
		Observación		
		Tipo		
		F.M.I.		
	A F I N A N C I E R O	Tipo		
		Observaciones		
		Prenda		
		Tipo		
	A F I N A N C I E R O	Observaciones		
		Prenda		
Tipo				
Observaciones				

A F I N A N C I E R O	INGRESOS		
	Salario	5,410,441	3,799,004
	Otros Ingresos		
	Total Ingresos	5,410,441	3,799,004
	EGRESOS		
	Arriendo	1,080,299	1,080,299
	Gastos	2,164,176	1,519,602
	Total Egreso	3,244,475	2,599,901
	TOTAL	2,165,966	1,199,103

OBSERVACIONES ARRENDATARIO
 AGUDELO USUGA ALVARO ALBERTO: Pensionado por Colpensiones con un valor de \$6.148.341 Recibe según deduciones \$5.410.441 (Análisis)
 ACIERTA:511
 DATA:3 Ctas deAhorros,1 Cta Corriente,2 Sector Financiero,5 TDC,1 Sector Real1 Sector Telcos.
 Reporta Mora Credencial \$427.000 DAVIVIENDA\$218.000
 Multiburó ok

OBSERVACIONES DEUDOR 1
 AGUDELO USUGA ANGELA PATRICIA :Labora para la Rama Judicial desde el 2 de noviembre de 2004 nombrado en provisionalidad como oficial mayor con un salario \$2.475.536 Recibe según colillas de pago \$3.799.004 (Análisis)
 NO SE CONSULTA

OBSERVACIONES DEUDOR 2

Observación:

Elaborado por

SOLICITUD No.	FECHA (d/m/a)	INMOBILIARIA	NIT INMOBILIARIA	RESULTADO
069833	29/11/2018	A&B INMOBILIARIA S.A.S	900456792-7	PENDIENTE

ARRENDATARIO	DIRECCION INMUEBLE	CANON
AGUDELO USUGA ALVARO ALBERTO	CL 49 # 38 - 74	\$1,080,299
NIT ARRENDATARIO		ADMINISTRACION
70090716		\$0

NOMBRE	IDENTIFICACION	TIPO	CALIFICACION
AGUDELO USUGA ALVARO ALBERTO	70090716	ARRENDATARIO	PENDIENTE
AGUDELO USUGA ANGELA PATRICIA	43504136	DEUDOR SOLIDARIO	PENDIENTE

OBSERVACIONES

ALVARO: Se encuentra reportado en las centrales de información presentar paz y salvo (queda pendiente el paz y salvo de la otra obliación) Adicionar deudor solidario.
UNFIANZA S.A se reserva el derecho de solicitar garantías o documentos adicionales para cumplir con los requisitos para la aprobación de la solicitud.

ANALISTA ORIGINAL FIRMADO

Jineth Marcela Saldarriaga

Es responsabilidad de la inmobiliaria realizar la verificación de los nombres y legitimidad de las firmas de los arrendatarios y deudores solidarios con su documento de identificación. La fianza de arrendamiento no responde en caso de falsedad.

SOLICITUD No.	FECHA (d/m/a)	INMOBILIARIA	NIT INMOBILIARIA	RESULTADO
069833	29/11/2018	A&B INMOBILIARIA S.A.S	900456792-7	PENDIENTE

ARRENDATARIO	DIRECCION INMUEBLE	CANON
AGUDELO USUGA ALVARO ALBERTO	CL 49 # 38 - 74	\$1,080,299
NIT ARRENDATARIO		ADMINISTRACION
70090716		\$0

NOMBRE	IDENTIFICACION	TIPO	CALIFICACION
AGUDELO USUGA ALVARO ALBERTO	70090716	ARRENDATARIO	PENDIENTE
AGUDELO USUGA ANGELA PATRICIA	43504136	DEUDOR SOLIDARIO	PENDIENTE

OBSERVACIONES

ALVARO: Se encuentra reportado en las centrales de información presentar paz y salvo (el paz y salvo presentado no corresponde a las obligaciones en centrales de información) Adicionar deudor solidario.
UNFIANZA S.A se reserva el derecho de solicitar garantías o documentos adicionales para cumplir con los requisitos para la aprobación de la solicitud.

ANALISTA ORIGINAL FIRMADO

Jineth Marcela Saldarriaga

Es responsabilidad de la inmobiliaria realizar la verificación de los nombres y legitimidad de las firmas de los arrendatarios y deudores solidarios con su documento de identificación. La fianza de arrendamiento no responde en caso de falsedad.

Nit: 830.118.812-3

Carrera 19 A No. 90 - 13 OFC. 701 - 705 - PBX: 7440606 - Fax 7440606 ext. 1111

SOLICITUD No.	FECHA (d/m/a)	INMOBILIARIA	NIT INMOBILIARIA	RESULTADO
069833	29/11/2018	A&B INMOBILIARIA S.A.S	900456792-7	PENDIENTE

ARRENDATARIO	DIRECCION INMUEBLE	CANON
AGUDELO USUGA ALVARO ALBERTO	CL 49 # 38 - 74	\$1,080,299
NIT ARRENDATARIO		ADMINISTRACION
70090716		\$0

NOMBRE	IDENTIFICACION	TIPO	CALIFICACION
AGUDELO USUGA ALVARO ALBERTO	70090716	ARRENDATARIO	PENDIENTE
AGUDELO USUGA ANGELA PATRICIA	43504136	DEUDOR SOLIDARIO	PENDIENTE

OBSERVACIONES

ALVARO: Se encuentra reportado en las centrales de información presentar paz y salvo. Adicionar deudor solidario ANGELA:1) Presentar formulario nuevamente con huella legible y firma para la consulta en las centrales de información o adicionar deudor.

ANALISTA ORIGINAL FIRMADO

Yojana Andrea Llorente Muñoz

Es responsabilidad de la inmobiliaria realizar la verificación de los nombres y legitimidad de las firmas de los arrendatarios y deudores solidarios con su documento de identificación. La fianza de arrendamiento no responde en caso de falsedad.

UNF-SCA-FOR-008 / 12-03-18 / Versión 4

Original

SOLICITUD DE FIANZA DE ARRENDAMIENTO PERSONAS NATURALES

Inmobiliaria AyB Inmobiliaria
Asesor Martha Gallego

Antes de diligenciar su solicitud lea el instructivo al respaldo. Escriba en letra imprenta legible. Por favor no repise la solicitud, puede dañar la copia. Diligencie un formato por persona.

Arrendatario
 Deudor Solidario

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE A ARRENDAR

Vivienda Comercio Oficina Bodega Otro
Destinación comercio Área m² Dirección CALLE 49 # 38 - 78
Ciudad Medellin Vr. Arriendo \$ 1'080.299 Vr. Administración \$ IVA \$ Número de personas que ocuparán el inmueble 2
Nombre de quién ocupará el inmueble ALVARO AGUDELO U. Motivo por el cual arrienda comercio

INFORMACIÓN PERSONAL

Nombres y Apellidos ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA C.C. C.E. Pasaporte No. 70.090 716
Ciudad de Residencia Medellin Ocupación Jubilado Estado Civil Divorciado Teléfono Fijo
Correo Electrónico agudelo.alvaro@hotmail.com Teléfono Celular 3012794102
Dirección de Domicilio calle 29 # 37A - 38
Dirección para Envío de Correspondencia Calle 29 # 37A - 38
 Empleado
 Independiente
 Pensionado
¿Es usted una Persona Expuesta Políticamente PEP? Sí No Si su respuesta fue Sí, aplica * DOCUMENTOS QUE SE DEBEN ANEXAR A LA SOLICITUD - Última página

ACTIVIDAD ECONÓMICA

Empleado
Empresa donde labora Jubilado Rama Judicial Ciudad Medellin
Dirección Oficina Cargo Juz 2 de la República
Teléfono Oficina Socio Sí No Jefe Inmediato Asignación Mensual \$ 8'500.000

Independ.
Actividades Agrícola/ Ganadera/ Minería Rentista Capital Inmueble Rentista Capital Portafolio Otras Descripción
 Transportador Comerciante Médico/ Abogado / Odontólogo Otras Actividades
Remuneración Mensual \$ 6'498.000 (\$ 6'148.000)

Pensionado
Entidad que lo Pensiona Colpensiones Origen de Otros Ingresos pensionado
Pensión \$ 8'148.000 - (\$ 6'148.000) Remuneración Mensual \$ 6'148.000 (\$ 6'148.000)

INFORMACIÓN ADICIONAL

Declara Renta No Personas a Cargo (1) SI ES DEUDOR SOLIDARIO, ¿CUÁL ES SU RELACIÓN CON EL ARRENDATARIO?
SI ES ARRENDATARIO, ¿CUÁL ES SU RELACIÓN CON SUS DEUDORES? Deudor 1 Deudor 2

INFORMACIÓN DEL CÓNYUGE

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

PROPIEDADES

INMUEBLES
Tipo de predio Urbano Rural Dirección calle 29 # 37A - 38 Ciudad Medellin
Matrícula Inmobiliaria Valor Comercial \$ 300'000 Hipoteca Sí No A Favor de
Tipo de predio Urbano Rural Dirección Ciudad
Matrícula Inmobiliaria Valor Comercial \$ Hipoteca Sí No A Favor de

VEHICULOS
Marca Modelo Placa Vr. Comercial \$ Prenda Sí No A Favor de
Marca Modelo Placa Vr. Comercial \$ Prenda Sí No A Favor de

INFORMACIÓN FINANCIERA

Ingresos Mensuales \$ 8'500.000 Egresos Mensuales \$ 2'000.000 Activos \$ 300'000 Pasivos \$

INFORMACIÓN TRIBUTARIA

Régimen de Ventas (IVA): Común Simplificado Gran Contribuyente Sí No Autorretenedor Sí No Responsable de ICA Sí No %

REFERENCIAS

FAMILIARES
Nombre ANGELA USUGA Parentesco Madre Ciudad Medellin Teléfono 4464283
Nombre Marlyny Agudelo Parentesco hermana Ciudad Medellin Teléfono
COMERCIALES
Nombre Celina Marin (Arrendamientos Santa Fe) Ciudad Medellin Teléfono 3145140653
Nombre William Tejada Ciudad Medellin Teléfono 300 303 0010

ARRENDADOR ANTERIOR

Como suscriptor del presente documento conozco que UNIFIANZA S.A. garantiza contratos de arrendamiento y frente al incumplimiento del arrendatario y/o deudores solidarios en las obligaciones del mismo, se subroga por ministerio de la ley, en los derechos del arrendador.

Declaro que la información que he suministrado es verídica, real y corroborable por cualquier medio legal y concedo expresamente y de manera irrevocable autorización a UNIFIANZA S.A. o a quien ella delegue, o a quien represente sus derechos, o a quien en un futuro se le cedan sus derechos u ostente la misma posición contractual para:

- Consultar en cualquier tiempo, en las centrales de información crediticia, tales como Datacrédito Experian y Transunion, todos los datos relevantes para conocer mi capacidad de pago o para valorar el riesgo presente o futuro de celebrar negocios conmigo;
- Reportar a las centrales de información crediticia, tales como Datacrédito Experian y Transunion, datos sobre el cumplimiento oportuno como sobre el incumplimiento, si lo hubiere, de mis obligaciones o de mis deberes legales de contenido patrimonial, derivados del contrato de arrendamiento suscrito o que se llegue a suscribir, y lo referente al cumplimiento en el pago de las obligaciones existentes a favor de UNIFIANZA S.A. cuando en su calidad de fiador cancele mis obligaciones respecto de las cuales se entiende legalmente subrogada como acreedora;
- Enviar la información mencionada a las centrales de información crediticia, tales como Datacrédito Experian y Transunion, de manera directa, y cuando sea solicitada a las autoridades que ejercen función de vigilancia y control, con el fin de que estas puedan tratarla, analizarla y clasificarla;
- Realizar gestiones de conocimiento del cliente, análisis de riesgo, verificación de información y referencias aportadas, a través de cualquier medio y en cualquier momento;
- Enviar correspondencia, correos electrónicos o realizar contacto telefónico en desarrollo de actividades relacionadas con el afianzamiento, ofrecimiento de productos o servicios o estudios de mercado. En particular, enviar información de capacitaciones, concursos y programas de fidelización.
- Adelantar la gestión de cobranza a deudores principales, codeudores, avalistas y otros garantes de las obligaciones, y realizar gestiones de actualización de sus datos.
- Realizar tratamiento de la información para fines estadísticos e históricos.
- Atender y tramitar peticiones, quejas y reclamos.

El desarrollo de su actividad podrá significar para UNIFIANZA S.A. la necesidad de compartir los datos personales con terceros aliados y proveedores para la realización de actividades de conocimiento al cliente, relacionamiento comercial o publicitario, gestión de ventas y actividades de cobranza.

Declaro expresamente que:

- Mi actividad, profesión u oficio es lícita y la ejerzo dentro de los marcos legales.
- Mis recursos no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione.
- Toda mi información, documentación y declaraciones contenidas en esta solicitud son exactas, completas y verídicas; por tanto, la falsedad, error, omisión en ellas, tendrán las consecuencias estipuladas en la ley.
- Me obligo con UNIFIANZA S.A., en desarrollo de sus procedimientos de conocimiento del cliente, a mantener actualizada la información suministrada; para lo cual me comprometo a reportar cuando se produzcan cambios con respecto a la información aquí contenida y suministrar nueva información cuando me sea requerida.
- Cuento con las autorizaciones pertinentes de los terceros que presento como referencias para incluir sus datos personales dentro de esta solicitud con el propósito que UNIFIANZA S.A. los pueda utilizar para contactarlos con el fin de realizar verificación de la información aportada, y enviar comunicaciones por medio de correspondencia física, correo electrónico o realizar contacto telefónico en desarrollo de actividades relacionadas con el afianzamiento, ofrecimiento de productos o servicios, y estudios de mercado.
- En caso de presentarse alguna inconsistencia en la información o documentos remitidos, me comprometo a suministrar la información o documentación que UNIFIANZA S.A. requiera para aclararlas, y autorizo a UNIFIANZA S.A. para dar por terminada cualquier relación comercial, en caso de no presentar las aclaraciones o explicaciones correspondientes.
- En el inmueble objeto de arrendamiento no se realizará ningún tipo de

actividad ilícita, de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione.

8. Faculto a UNIFIANZA S.A. para realizar las verificaciones que considere pertinentes en listas internacionales vinculantes para Colombia, de conformidad con el derecho internacional, o en las listas OFAC y a dar por terminada cualquier relación contractual si verifica que se presenta algún hallazgo en cualquier lista que pueda generar o representar riesgos para UNIFIANZA S.A.

9. No existe contra mí, investigaciones o procesos penales por delitos dolosos.
10. Conozco y acepto que UNIFIANZA S.A. puede solicitar requisitos, documentos e información adicionales para el estudio de la presente solicitud, y emitir un resultado, de acuerdo con sus criterios de análisis de riesgo, con los que se cuente al momento de realizar el estudio de esta solicitud de fianza.

Consiento y autorizo de manera expresa que mis datos personales sean tratados conforme a lo previsto en el presente documento y en la Política de Privacidad y Protección de Datos de UNIFIANZA S.A. la cual se encuentra publicada en la página web de la entidad www.unifianza.com.co.

Declaro que UNIFIANZA S.A., me ha suministrado información comprensible respecto a mis derechos en torno a la administración de mi información personal.

Especialmente declaro que he recibido información sobre el carácter facultativo de la respuesta a las preguntas que me sean efectuadas, cuando estas versen sobre datos sensibles o sobre los datos de las niñas, niños y adolescentes y la forma como podré ejercer mis derechos a conocer, actualizar, rectificar y suprimir mis datos personales; esto último, en caso de ser posible, al no mediar una relación contractual o legal que impida el retiro de la información, enviando solicitud al correo electrónico protecciondedatos@unifianza.com.co, comunicándome al celular (316) 876 7680, o enviando comunicación escrita a la siguiente dirección: Carrera 19A No. 90 - 13 Of. 701 - 705, Bogotá, Colombia.

Autorizo a UNIFIANZA S.A. a realizar notificaciones y comunicaciones al correo electrónico aportado, a través de mensajes de texto dirigidos al número de celular entregado a la entidad o por medio de llamadas telefónicas, y en particular autorizo a que las notificaciones previas a los reportes a las centrales de información se hagan a través de los medios indicados o por escrito físico, a los datos de contacto que consten en sus archivos o que sean recopilados por medio de herramientas o sistemas internos o externos que permitan la actualización de los datos, bajo el entendido que con las comunicaciones que se envíen a cualquiera de los firmantes, ya sea que aparezcan en calidad de deudores, codeudores o avalistas, se entenderán realizadas las respectivas notificaciones a todas las personas que suscriben la presente solicitud de fianza.

Toda interpretación o actuación, judicial o administrativa, derivada del tratamiento de mis datos personales, estará sujeta a las normas de protección de información personal establecidas en la República de Colombia; y la resolución de cualquier inquietud, queja o demanda, relacionada con el tratamiento de mis datos personales, será sometida ante las autoridades administrativas o judiciales competentes.

En torno a la documentación aportada como anexo a la presente solicitud conozco y acepto que la misma se entrega a UNIFIANZA S.A. con el fin de permitir a la entidad la realización de los estudios de riesgo, capacidad de pago y otras investigaciones propias de la prestación de su servicio y en esa medida, tal información, en caso de aceptación o negación de la presente solicitud, permanecerá en poder de la entidad, sin que exista lugar a su devolución, al resultar imprescindible para la entidad con el fin de dar el soporte necesario a sus actividades y poder atender requerimientos posteriores de las autoridades administrativas o judiciales legalmente constituidas, así como para la conformación de su archivo histórico.

Declaro haber leído cuidadosamente el contenido de este documento y haberlo entendido a cabalidad, razón por la cual, en señal de entendimiento y aprobación de sus alcances e implicaciones, lo suscribo.

Quien suministre información que no corresponda a la realidad incurre en el delito de FALSEDAD EN DOCUMENTO PRIVADO. Arts. 221-222 C.P. Los fiadores obtenidos por medio de avisos clasificados y oficinas dedicadas a esta actividad anulan automáticamente esta solicitud.




FIRMA

EL VALOR DEPOSITADO PARA EL ESTUDIO NO ES GARANTÍA DE APROBACIÓN DE SU SOLICITUD. NO SE DEVOLVERÁ EL DINERO ASÍ SU SOLICITUD NO SEA APROBADA. FORMULARIO DE DISTRIBUCIÓN GRATUITA - SE PROHIBE SU MODIFICACIÓN

Número de Solicitud



Oficina Principal - Bogotá:
Cra. 19 A No. 90 - 13
Oficinas 701 - 705, Edificio 90
PBX: (1) 744 0606 - Celular: (315) 223 8443
Bogotá, Colombia - bogota@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe:
Calle 77 B No. 57 - 103
Oficina 1701, Torre 1 Ed. Green Towers
PBX: (5) 385 1005 - Celular: (317) 430 4179
Barranquilla, Colombia - barranquilla@unifianza.com.co

Regional Occidente:
Poblado - San Fernando Plaza - Cra. 43 A # 1 - 50 Torre 1 Of. 854
Laureles - Edificio Centro 39 - Transversal 39 B # 73 A - 21 Of. 202
PBX: (4) 520 3060 - Celular: (316) 877 2680
Medellín, Colombia - medellin@unifianza.com.co

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL

CEDULA DE CIUDADANIA

70.090.716

NUMERO

AGUDELO USUGA

APELLIDOS

ALVARO ALBERTO

NOMBRES

FIRMA

OK LEE



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 15-NOV-1955
MEDELLIN
(ANTIOQUIA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.76

ESTATURA

B+

G.S. RH

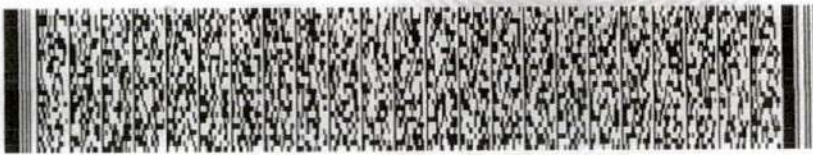
M

SEXO

03-SEP-1976 MEDELLIN

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADORA NACIONAL
ALMABEATRIZ RENGIFO LOPEZ



A-0100100-14146583-M-0070090716-20060411

0116206100B 02 205792263

**GERENCIA DE DETERMINACIÓN DE DERECHOS
DIRECCIÓN DE NÓMINA DE PENSIONADOS**

CERTIFICACION PENSIÓN

Que revisada la nómina de Pensionados de la Administradora Colombiana de Pensiones COLPENSIONES, al señor(a) **ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA** identificado(a) con **Cédula de Ciudadanía No. 70090716**, con Número de Afiliación: **970090716100**, esta Administradora mediante resolución No. **180178** de **2018** le concedió pensión de **VEJEZ** registrando fecha de ingreso a nómina **Febrero de 2018**.

Que para la NOMINA de **Septiembre** de **2018** en la Entidad **7-BANCOLOMBIA ABONO CUENTA - 418-PANAMCO COLOMBIA PEREIRA** No. de Cuenta **41885096628**, al pensionado(a) **AGUDELO USUGA** se giraron los siguientes valores:

DEVENGADOS		DEDUCIDOS	
VALOR PENSION	\$ 6,148,341.00	SALUD SALUDTOTAL	\$ 737,900.00
TOTAL DEVENGADOS	\$ 6,148,341.00	TOTAL DEDUCIDOS	\$ 737,900.00
		NETO GIRADO	\$ 5,410,441.00

Estado: **ACTIVO**

Se expide a solicitud del interesado(a) en Bogotá, portal, el día 29 de noviembre de 2018.



DORIS PATARROYO PATARROYO

Director(a) de Nómina de Pensionados

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA
VIGILADO

GERENCIA DE DETERMINACIÓN DE DERECHOS
DIRECCIÓN DE NÓMINA DE PENSIONADOS

CERTIFICACION PENSIÓN

Que revisada la nómina de Pensionados de la Administradora Colombiana de Pensiones COLPENSIONES, al señor(a) **ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA** identificado(a) con Cédula de Ciudadanía No. **70090716**, con Número de Afiliación: **970090716100**, esta Administradora mediante resolución No. **180178** de **2018** le concedió pensión de **VEJEZ** registrando fecha de ingreso a nómina **Febrero de 2018**.

Que para la NOMINA de **Octubre de 2018** en la Entidad **7-BANCOLOMBIA ABONO CUENTA - 418-PANAMCO COLOMBIA PEREIRA** No. de Cuenta **41885096628**, al pensionado(a) **AGUDELO USUGA** se giraron los siguientes valores:

DEVENGADOS		DEDUCIDOS	
VALOR PENSION	\$ 6,148,341.00	SALUD SALUDTOTAL	\$ 737,900.00
TOTAL DEVENGADOS	\$ 6,148,341.00	TOTAL DEDUCIDOS	\$ 737,900.00
		NETO GIRADO	\$ 5,410,441.00

Estado: **ACTIVO**

Se expide a solicitud del interesado(a) en Bogotá, portal, el día 29 de noviembre de 2018.



DORIS PATARROYO PATARROYO

Director(a) de Nómina de Pensionados

**GERENCIA DE DETERMINACIÓN DE DERECHOS
DIRECCIÓN DE NÓMINA DE PENSIONADOS**

CERTIFICACION PENSIÓN

Que revisada la nómina de Pensionados de la Administradora Colombiana de Pensiones COLPENSIONES, al señor(a) **ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA** identificado(a) con **Cédula de Ciudadanía No. 70090716**, con Número de Afiliación: **970090716100**, esta Administradora mediante resolución No. **180178** de **2018** le concedió pensión de **VEJEZ** registrando fecha de ingreso a nómina **Febrero de 2018**.

Que para la NOMINA de **Noviembre de 2018** en la Entidad **7-BANCOLOMBIA ABONO CUENTA - 418-PANAMCO COLOMBIA PEREIRA** No. de Cuenta **41885096628**, al pensionado(a) **AGUDELO USUGA** se giraron los siguientes valores:

DEVENGADOS		DEDUCIDOS	
VALOR PENSION	\$ 6,148,341.00	SALUD SALUDTOTAL	\$ 737,900.00
MESADA ADICIONAL	\$ 6,148,341.00		
TOTAL DEVENGADOS	\$ 12,296,682.00	TOTAL DEDUCIDOS	\$ 737,900.00
		NETO GIRADO	\$ 11,558,782.00

Estado: **ACTIVO**

Se expide a solicitud del interesado(a) en Bogotá, portal, el día 29 de noviembre de 2018.



DORIS PATARROYO PATARROYO

Director(a) de Nómina de Pensionados



Banco de Occidente
NIT. 890.300.279-4

BANCO DE OCCIDENTE S.A.
NIT 890.300.279-4

CERTIFICA

Que el(la) Señor(a) **ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA** identificado(a) con C.C número **70.090.716** se encuentra vinculado(a) al Banco de Occidente a través de los siguientes productos:

TIPO DE PRODUCTO	NÚMERO DE LA OBLIGACIÓN	SALDO	SALDO EN MORA
Tarjeta de Crédito MC	549151-*****-0003		
Tarjeta de Crédito Visa	489911-*****-1370	17,714.23	

*Certificamos que a la fecha los productos se encuentran vigentes y al día en sus pagos.

*Es de anotar que no se incluyen facturaciones y/o movimientos realizados el día de hoy.

*Si se va a efectuar cancelación total de la deuda, se debe verificar el valor exacto a pagar con el funcionario encargado en la oficina.

Expedimos esta certificación hoy **Diciembre 5-2018** dirigido a **Agencia De Arrendamientos AYB**

LIDA PATRICIA RAVE RAMIREZ
Asesor de Servicios
Oficina LA PLAYA



@Bco_Occidente
FTP-APY-018



Facebook.com/BcoOccidente

www.bancodeoccidente.com.co

Mod Ene. 2014

BANCO DAVIVIENDA S.A**CERTIFICA:**

Que el(a) Señor(a) **AGUDELO USUGA ALVARO ALBERTO**, identificado(a) con cédula de ciudadanía **N.70090716**, tuvo con esta entidad los siguientes productos de crédito:

PRODUCTO	NUMERO
CREDIEXPRESS FIJO	05903036004418738
TARJETA VISA	4916473782520005
TARJETA MASTER	5471306483698783
TARJETA DINERS	0036030118859664
CREDIEXPRESS ROTATIVO	06403396100017542

El(os) producto(s) están cancelados, el cliente se encuentra a **PAZ Y SALVO** por estos conceptos con el Entidad.

La presente certificación se expide a solicitud del interesado en Medellín a los 05 días del mes de Diciembre de 2018.



Beemarr
COORDINACION OPERATIVA DE CARTERA
Sucursal Medellín

Beemarr / 0321

SOLICITUD DE FIANZA DE ARRENDAMIENTO PERSONAS NATURALES

Inmobiliaria _____
Asesor _____

Antes de diligenciar su solicitud lea el instructivo al respaldo.
Escriba en letra imprenta legible. Por favor no repise la solicitud,
puede dañar la copia. Diligencie un formato por persona.

Arrendatario
 Deudor Solidario

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE A ARRENDAR

Vivienda Oficina Otro Comercio Bodega Destino

Área m² Dirección

Ciudad Vr. Arriendo \$ Vr. Administración \$ IVA \$ Número de personas que ocuparán el inmueble

Nombre de quien ocupará el inmueble Motivo por el cual arrienda

INFORMACIÓN PERSONAL

Nombres y Apellidos **Angeles Patricia Agudeb Usuga** CC C.E. Pasaporte No. **43.504.136**

Ciudad de Residencia **Medellin** Ocupación **Empleado Banca** Estado Civil **soltera** Telefono Fijo **446 42 83**

Correo Electrónico **patriaagudeb@yahoo.com** Telefono Celular **3012031701**

Dirección de Domicilio **cl. 76 #80-205 apt. 209.**

Dirección para Envío de Correspondencia Empleado Independiente Pensionado

¿Es usted una Persona Expuesta Políticamente PEP? Sí No Si su respuesta fue Sí, aplica * DOCUMENTOS QUE SE DEBEN ANEXAR A LA SOLICITUD - Última página

ACTIVIDAD ECONÓMICA

Empleado Empresa donde labora **Banca Judicial** Ciudad **Medellin**

Dirección Oficina **Palacio de Justicia Calles 10 y 11** Cargo **Oficial Mayor**

Telefono Oficina **2322522** Socio Sí No Jefe Inmediato Asignación Mensual \$

Independiente Actividades Agrícola/ Ganadera/ Minera Rentista Capital Inmueble Rentista Capital Portafolio Médico/ Abogado/ Odontólogo Otras Descripción Transportador Comerciante Médico/ Abogado/ Odontólogo Otras Otras Actividades

Remuneración Mensual \$

Pensionado Entidad que lo Pensiona Aplica para: Empleado Independiente Pensionado Origen de Otros Ingresos Remuneración Mensual \$

Unifianza
Su Respaldo Inmobiliario
NIT 830.116.612-3

31 ENE 2019

RECIBIDO PARA ESTUDIO

Pham 1706
69833

INFORMACIÓN ADICIONAL

Declara Renta Sí No Personas a Cargo SI ES DEUDOR SOLIDARIO, ¿CUÁL ES SU RELACIÓN CON EL ARRENDATARIO?

SI ES ARRENDATARIO, ¿CUÁL ES SU RELACIÓN CON SUS DEUDORES? Deudor 1 **Hermana** Deudor 2

INFORMACIÓN DEL CÓNYUGE

Nombres y Apellidos CC C.E. Pasaporte No.

Dirección Ciudad Empleado Independiente Pensionado

Telefono Fijo Telefono Celular Remuneración Mensual \$

PROPIEDADES

INMUEBLES Tipo de predio Urbano Rural Dirección Ciudad

Matrícula Inmobiliaria Valor Comercial \$ Hipoteca Sí No A Favor de

VEHICULOS Tipo de predio Urbano Rural Dirección Ciudad

Matrícula Inmobiliaria Valor Comercial \$ Hipoteca Sí No A Favor de

Marca Modelo Placa Vr. Comercial \$ Prenda Sí No A Favor de

Marca Modelo Placa Vr. Comercial \$ Prenda Sí No A Favor de

INFORMACIÓN FINANCIERA

Ingresos Mensuales \$ **2.800.000** Egresos Mensuales \$ **1.000.000** Activos \$ Pasivos \$

INFORMACIÓN TRIBUTARIA

Régimen de Ventas (IVA): Común Simplificado Gran Contribuyente Sí No Autorretenedor Sí No Responsable de ICA Sí No %

REFERENCIAS

FAMILIARES Nombre **Olga Agudeb Usuga** Parentesco **Hermana** Ciudad **Medellin** Telefono **336 1295**

Nombre **Mailely Agudeb** Parentesco **Hermana** Ciudad **Medellin** Telefono **570 1952**

COMERCIALES Nombre Ciudad Telefono

Nombre Ciudad Telefono

ARRENDADOR ANTERIOR

NOMBRE CANON \$ TELÉFONO

Como suscriptor del presente documento conozco que UNIFIANZA S.A. garantiza contratos de arrendamiento y frente al incumplimiento del arrendatario y/o deudores solidarios en las obligaciones del mismo, se subroga por ministerio de la ley, en los derechos del arrendador.

Declaro que la información que he suministrado es verídica, real y corroborable por cualquier medio legal y concedo expresamente y de manera irrevocable autorización a UNIFIANZA S.A. o a quien ella delegue, o a quien represente sus derechos, o a quien en un futuro se le cedan sus derechos u ostente la misma posición contractual para:

- Consultar en cualquier tiempo, en las centrales de información crediticia, tales como Datacrédito Experian y Transunion, todos los datos relevantes para conocer mi capacidad de pago o para valorar el riesgo presente o futuro de celebrar negocios conmigo;
- Reportar a las centrales de información crediticia, tales como Datacrédito Experian y Transunion, datos sobre el cumplimiento oportuno como sobre el incumplimiento, si lo hubiere, de mis obligaciones o de mis deberes legales de contenido patrimonial, derivados del contrato de arrendamiento suscrito o que se llegue a suscribir, y lo referente al cumplimiento en el pago de las obligaciones existentes a favor de UNIFIANZA S.A. cuando en su calidad de fiador cancele mis obligaciones respecto de las cuales se entiende legalmente subrogada como acreedora;
- Enviar la información mencionada a las centrales de información crediticia, tales como Datacrédito Experian y Transunion, de manera directa, y cuando sea solicitada a las autoridades que ejercen función de vigilancia y control, con el fin de que estas puedan tratarla, analizarla y clasificarla;
- Realizar gestiones de conocimiento del cliente, análisis de riesgo, verificación de información y referencias aportadas, a través de cualquier medio y en cualquier momento;
- Enviar correspondencia, correos electrónicos o realizar contacto telefónico en desarrollo de actividades relacionadas con el afianzamiento, ofrecimiento de productos o servicios o estudios de mercado. En particular, enviar información de capacitaciones, concursos y programas de fidelización.
- Adelantar la gestión de cobranza a deudores principales, codeudores, avalistas y otros garantes de las obligaciones, y realizar gestiones de actualización de sus datos.
- Realizar tratamiento de la información para fines estadísticos e históricos.
- Atender y tramitar peticiones, quejas y reclamos.

El desarrollo de su actividad podrá significar para UNIFIANZA S.A. la necesidad de compartir los datos personales con terceros aliados y proveedores para la realización de actividades de conocimiento al cliente, relacionamiento comercial o publicitario, gestión de ventas y actividades de cobranza.

Declaro expresamente que:

- Mi actividad, profesión u oficio es lícita y la ejerzo dentro de los marcos legales.
- Mis recursos no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione.
- Toda mi información, documentación y declaraciones contenidas en esta solicitud son exactas, completas y verídicas; por tanto, la falsedad, error, omisión en ellas, tendrán las consecuencias estipuladas en la ley.
- Me obligo con UNIFIANZA S.A., en desarrollo de sus procedimientos de conocimiento del cliente, a mantener actualizada la información suministrada; para lo cual me comprometo a reportar cuando se produzcan cambios con respecto a la información aquí contenida y suministrar nueva información cuando me sea requerida.
- Cuento con las autorizaciones pertinentes de los terceros que presento como referencias para incluir sus datos personales dentro de esta solicitud con el propósito que UNIFIANZA S.A. los pueda utilizar para contactarlos con el fin de realizar verificación de la información aportada, y enviar comunicaciones por medio de correspondencia física, correo electrónico o realizar contacto telefónico en desarrollo de actividades relacionadas con el afianzamiento, ofrecimiento de productos o servicios, y estudios de mercado.
- En caso de presentarse alguna inconsistencia en la información o documentos remitidos, me comprometo a suministrar la información o documentación que UNIFIANZA S.A. requiera para aclararlas, y autorizo a UNIFIANZA S.A. para dar por terminada cualquier relación comercial, en caso de no presentar las aclaraciones o explicaciones correspondientes.
- En el inmueble objeto de arrendamiento no se realizará ningún tipo de

actividad ilícita, de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione.

8. Faculto a UNIFIANZA S.A. para realizar las verificaciones que considere pertinentes en listas internacionales vinculantes para Colombia, de conformidad con el derecho internacional, o en las listas OFAC y a dar por terminada cualquier relación contractual si verifica que se presenta algún hallazgo en cualquier lista que pueda generar o representar riesgos para UNIFIANZA S.A.

9. No existe contra mí, investigaciones o procesos penales por delitos dolosos.

10. Conozco y acepto que UNIFIANZA S.A. puede solicitar requisitos, documentos e información adicionales para el estudio de la presente solicitud, y emitir un resultado, de acuerdo con sus criterios de análisis de riesgo, con los que se cuente al momento de realizar el estudio de esta solicitud de fianza.

Consiento y autorizo de manera expresa que mis datos personales sean tratados conforme a lo previsto en el presente documento y en la Política de Privacidad y Protección de Datos de UNIFIANZA S.A. la cual se encuentra publicada en la página web de la entidad www.unifianza.com.co.

Declaro que UNIFIANZA S.A., me ha suministrado información comprensible respecto a mis derechos en torno a la administración de mi información personal.

Especialmente declaro que he recibido información sobre el carácter facultativo de la respuesta a las preguntas que me sean efectuadas, cuando estas versen sobre datos sensibles o sobre los datos de las niñas, niños y adolescentes y la forma como podré ejercer mis derechos a conocer, actualizar, rectificar y suprimir mis datos personales; esto último, en caso de ser posible, al no mediar una relación contractual o legal que impida el retiro de la información, enviando solicitud al correo electrónico protecciondedatos@unifianza.com.co, comunicándome al celular (316) 876 7680, o enviando comunicación escrita a la siguiente dirección: Carrera 19A No. 90 - 13 Of. 701 - 705, Bogotá, Colombia.

Autorizo a UNIFIANZA S.A. a realizar notificaciones y comunicaciones al correo electrónico aportado, a través de mensajes de texto dirigidos al número de celular entregado a la entidad o por medio de llamadas telefónicas, y en particular autorizo a que las notificaciones previas a los reportes a las centrales de información se hagan a través de los medios indicados o por escrito físico, a los datos de contacto que consten en sus archivos o que sean recopilados por medio de herramientas o sistemas internos o externos que permitan la actualización de los datos, bajo el entendido que con las comunicaciones que se envíen a cualquiera de los firmantes, ya sea que aparezcan en calidad de deudores, codeudores o avalistas, se entenderán realizadas las respectivas notificaciones a todas las personas que suscriben la presente solicitud de fianza.

Toda interpretación o actuación, judicial o administrativa, derivada del tratamiento de mis datos personales, estará sujeta a las normas de protección de información personal establecidas en la República de Colombia; y la resolución de cualquier inquietud, queja o demanda, relacionada con el tratamiento de mis datos personales, será sometida ante las autoridades administrativas o judiciales competentes.

En torno a la documentación aportada como anexo a la presente solicitud conozco y acepto que la misma se entrega a UNIFIANZA S.A. con el fin de permitir a la entidad la realización de los estudios de riesgo, capacidad de pago y otras investigaciones propias de la prestación de su servicio y en esa medida, tal información, en caso de aceptación o negación de la presente solicitud, permanecerá en poder de la entidad, sin que exista lugar a su devolución, al resultar imprescindible para la entidad con el fin de dar el soporte necesario a sus actividades y poder atender requerimientos posteriores de las autoridades administrativas o judiciales legalmente constituidas, así como para la conformación de su archivo histórico.

Declaro haber leído cuidadosamente el contenido de este documento y haberlo entendido a cabalidad, razón por la cual, en señal de entendimiento y aprobación de sus alcances e implicaciones, lo suscribo.

Quien suministre información que no corresponda a la realidad incurre en el delito de FALSEDAD EN DOCUMENTO PRIVADO. Arts. 221-222 C.P. Los fiadores obtenidos por medio de avisos clasificados y oficinas dedicadas a esta actividad anulan automáticamente esta solicitud.



Patricia Agudelo S.
FIRMA

EL VALOR DEPOSITADO PARA EL ESTUDIO NO ES GARANTÍA DE APROBACIÓN DE SU SOLICITUD. NO SE DEVOLVERÁ EL DINERO ASÍ SU SOLICITUD NO SEA APROBADA. FORMULARIO DE DISTRIBUCIÓN GRATUITA - SE PROHIBE SU MODIFICACIÓN

Número de Solicitud



Oficina Principal - Bogotá:
Cra. 19 A No. 90 - 13
Oficinas 701 - 705, Edificio 90
PBX: (1) 744 0606 • Celular: (315) 223 8443
Bogotá, Colombia • bogota@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe:
Calle 77 B No. 57 - 103
Oficina 1701, Torre 1 Ed. Green Towers
PBX: (5) 385 1005 • Celular: (317) 430 4179
Barranquilla, Colombia • barranquilla@unifianza.com.co

Regional Occidente:
Poblado - San Fernando Plaza • Cra. 43 A # 1 - 50 Torre 1 Of. 854
Laureles - Edificio Centro 39 • Transversal 39 B # 73 A - 21 Of. 202
PBX: (4) 520 3060 • Celular: (316) 877 2680
Medellín, Colombia • medellin@unifianza.com.co

REPÚBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 43.504.136

AGUDELO USUGA

APELLIDOS

ANGELA PATRICIA

NOMBRES

Patricia Agudelo S

FIRMA



No LEE



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 18-AGO-1966

MEDELLIN
(ANTIOQUIA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.59

ESTATURA

O+

G.S RH

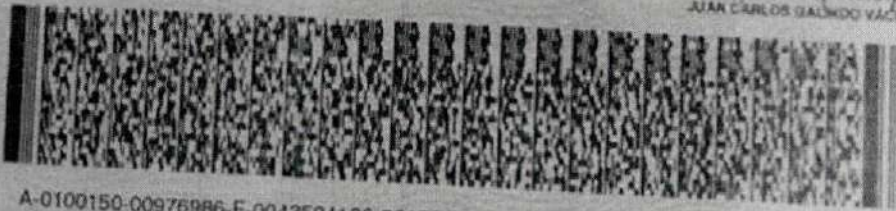
F

SEXO

18-ENE-1985 MEDELLIN

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Juan Carlos Galindo Yaceta
REGISTRADOR NACIONAL
JUAN CARLOS GALINDO YACETA



A-0100150-00976986-F-0043504136-20180208

0059454310A 1

9903229382

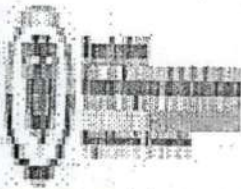
HACE CONSTAR

Que el (la) señor(a) ANGELA PATRICIA AGUDELO USUGA identificado(a) con la cédula de ciudadanía número 43.504.136, presta sus servicios en la Rama Judicial desde el 2 de noviembre de 2004 y en la actualidad desempeña el cargo de OFICIAL MAYOR MUNICIPAL Grado 00, ejerciendo sus funciones en el (la) JUZGADO 007 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS, nombrado(a) en PROVISIONALIDAD mediante resolución, perteneciente al Régimen Salarial Acogido con una asignación básica mensual de \$2.475.536,00.

La presente constancia se expide a solicitud del interesado(a), en la SECCIONAL MEDELLIN el 27 de noviembre de 2018.

Ref- Certificación: 1865350




**RAMA JUDICIAL DEL PODER
PÚBLICO**

Nit: 800165798

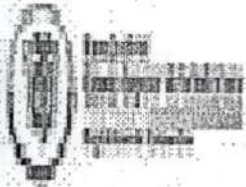
Estado

Consignado en : BANCO DAVIVIENDA - BANCO
DAVIVIENDA
Comprobante de Nómina.

Del 2018-09-01 al 2018-09-30

Cuenta No: 416550622

Identificación 43504136		Nombres ANGELA PATRICIA AGUDELO USUGA			Sueldo Básico \$2.475.536,00		
Código 340000	Cargo OFICIAL MAYOR MUNICIPAL	Código 8	Centro de Costos TRIBUNALES Y JUZGADOS				
Código	Descripción Concepto	Cantidad	Cuotas Pend.	Devengado	Deducido	Saldo	
1050	SUELDO BASICO	30		\$2.475.536,00			
1173	BONIFICACION JUDICIAL	30		\$1.699.252,00			
2205	APORTE SALUD EPS SURA	4			\$166.992,00		
2210	APORTE PENSION COLPENSIONES	4			\$166.992,00		
2215	FONDO SOLIDARIDAD	1			\$41.800,00		
Firma:				TOTALES	\$4.174.788,00	\$375.784,00	\$3.799.004,00
Neto a Pagar : TRES MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CUATRO PESOS MCTE					\$3.799.004,00		


**RAMA JUDICIAL DEL PODER
PÚBLICO**

Nit : 800165798

Estado

Consignado en : BANCO DAVIVIENDA - BANCO
DAVIVIENDA
Comprobante de Nómina.

Del 2018-10-01 al 2018-10-31

Cuenta No: 416550622

Identificación 43504136		Nombres ANGELA PATRICIA AGUDELO USUGA			Sueldo Básico \$2.475.536,00		
Código 340000	Cargo OFICIAL MAYOR MUNICIPAL	Código 8	Centro de Costos TRIBUNALES Y JUZGADOS				
Código	Descripción Concepto	Cantidad	Cuotas Pend.	Devengado	Deducido	Saldo	
1050	SUELDO BASICO	30		\$2.475.536,00			
1173	BONIFICACION JUDICIAL	30		\$1.699.252,00			
2205	APORTE SALUD EPS SURA	4			\$166.992,00		
2210	APORTE PENSION COLPENSIONES	4			\$166.992,00		
2215	FONDO SOLIDARIDAD	1			\$41.800,00		
Firma:				TOTALES	\$4.174.788,00	\$375.784,00	\$3.799.004,00
Neto a Pagar : TRES MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CUATRO PESOS MCTE *****					\$3.799.004,00		

INSTITUTO COLOMBIANO DE CREDITO EDUCATIVO Y ESTUDIOS TÉCNICOS
EN EL EXTERIOR - ICETEX
NIT 899.999.035 - 7

Código de referencia: 004901.1

CERTIFICA QUE:

El crédito No. 0191057773-1, modalidad ACCES otorgado a AGUDELO GIRALDO SARA CATALINA identificado(a) con tipo de documento CEDULA DE CIUDADANIA, 1017129692 y ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA identificado con tipo de documento CEDULA DE CIUDADANIA, 70090716, como deudor solidario, y se encuentra AL DÍA.

Saldo total adeudado:	8.653.843,58
Total Interes:	70.994,56
Total Otros:	624.808,55
Plazo:	119
Valor Cuota Mensual:	232.365,00
Fechas Limite de Pago:	05/12/2018

IDCUOTA	FECHACUOTA	VALORCUOTA	VALORCAPITAL	VALORINTERESCORRIENTE	VALOROTROS	ESTADO
1	27/08/2012	\$248,702.00	\$114,440.10	\$134,261.90	0	PAGADA
2	27/09/2012	\$248,702.00	\$115,502.49	\$133,199.51	0	PAGADA
3	27/10/2012	\$248,702.00	\$116,574.74	\$132,127.26	0	PAGADA
4	27/11/2012	\$248,702.00	\$117,656.94	\$131,045.06	0	PAGADA
5	27/12/2012	\$248,702.00	\$118,749.19	\$129,952.81	0	PAGADA
6	27/01/2013	\$0.00	\$0.00	\$0.00	0	PRORROGA
7	27/02/2013	\$0.00	\$0.00	\$0.00	0	PRORROGA
8	27/03/2013	\$0.00	\$0.00	\$0.00	0	PRORROGA
9	27/04/2013	\$0.00	\$0.00	\$0.00	0	PRORROGA
10	27/05/2013	\$0.00	\$0.00	\$0.00	0	PRORROGA
11	27/06/2013	\$0.00	\$0.00	\$0.00	0	PRORROGA
12	27/07/2013	\$249,185.00	\$125,000.34	\$115,317.66	8867	PAGADA
13	27/08/2013	\$0.00	\$0.00	\$0.00	0	PRORROGA
14	27/09/2013	\$0.00	\$0.00	\$0.00	0	PRORROGA
15	27/10/2013	\$0.00	\$0.00	\$0.00	0	PRORROGA
16	27/11/2013	\$0.00	\$0.00	\$0.00	0	PRORROGA
17	27/12/2013	\$0.00	\$0.00	\$0.00	0	PRORROGA
18	27/01/2014	\$0.00	\$0.00	\$109,006.50	17868	PAGADA
19	27/02/2014	\$254,970.00	\$128,095.50	\$107,991.35	17868	PAGADA
20	27/03/2014	\$254,970.00	\$129,110.65	\$106,968.15	17868	PAGADA
21	27/04/2014	\$254,970.00	\$130,133.85	\$105,936.83	17868	PAGADA
22	27/05/2014	\$254,970.00	\$131,165.17	\$104,897.35	17868	PAGADA
23	27/06/2014	\$254,970.00	\$132,204.65	\$0.00	0	CONGELADA
24	17/09/2014	\$0.00	\$0.00	\$0.00	0	CONGELADA
25	17/10/2014	\$0.00	\$0.00	\$0.00	0	CONGELADA
26	17/11/2014	\$0.00	\$0.00	\$0.00	0	CONGELADA

27	17/12/2014	\$0.00	\$0.00	\$0.00 0	CONGELADA
28	17/01/2015	\$0.00	\$0.00	\$0.00 0	CONGELADA
29	17/02/2015	\$0.00	\$0.00	\$0.00 0	CONGELADA
30	17/03/2015	\$234,937.00	\$93,406.25	\$120,202.75 21328	PAGADA
31	17/04/2015	\$234,937.00	\$94,268.70	\$119,340.30 21328	PAGADA
32	17/05/2015	\$234,937.00	\$95,139.11	\$118,469.89 21328	PAGADA
33	17/06/2015	\$234,937.00	\$96,017.56	\$117,591.44 21328	PAGADA
34	17/07/2015	\$234,937.00	\$96,904.13	\$116,704.87 21328	PAGADA
35	17/08/2015	\$234,937.00	\$97,798.87	\$115,810.13 21328	PAGADA
36	17/09/2015	\$234,937.00	\$98,701.88	\$114,907.12 21328	PAGADA
	17/10/2015	\$234,937.00	\$99,613.23	\$113,995.77 21328	PAGADA
	17/11/2015	\$234,937.00	\$100,532.99	\$113,076.01 21328	PAGADA
	17/12/2015	\$234,937.00	\$101,461.25	\$112,147.75 21328	CONDONADA
	17/01/2016	\$234,937.00	\$102,398.07	\$111,210.93 21328	CONDONADA
	17/02/2016	\$252,618.00	\$93,358.67	\$137,931.33 21328	CONDONADA
	17/03/2016	\$252,618.00	\$94,436.96	\$136,853.04 21328	CONDONADA
	17/04/2016	\$252,618.00	\$95,527.71	\$135,762.29 21328	CONDONADA
	17/05/2016	\$252,618.00	\$96,631.05	\$134,658.95 21328	CONDONADA
	17/06/2016	\$252,618.00	\$97,747.14	\$133,542.86 21328	CONDONADA
	17/07/2016	\$252,618.00	\$98,876.12	\$132,413.88 21328	CONDONADA
	17/08/2016	\$252,618.00	\$100,018.14	\$131,271.86 21328	CONDONADA
	17/09/2016	\$252,618.00	\$101,173.35	\$130,116.65 21328	CONDONADA
	17/10/2016	\$252,618.00	\$102,341.90	\$128,948.10 21328	CONDONADA
	17/11/2016	\$252,618.00	\$103,523.95	\$127,766.05 21328	CONDONADA
	17/12/2016	\$252,618.00	\$104,719.65	\$126,570.35 21328	PAGADA
	17/01/2017	\$252,618.00	\$105,929.16	\$125,360.84 21328	PAGADA
	17/02/2017	\$242,193.00	\$113,403.77	\$107,478.23 21311	PAGADA
	17/03/2017	\$242,193.00	\$114,537.81	\$106,344.19 21311	PAGADA
	17/04/2017	\$242,193.00	\$115,683.19	\$105,198.81 21311	PAGADA
	17/05/2017	\$242,193.00	\$116,840.02	\$104,041.98 21311	PAGADA
	17/06/2017	\$242,193.00	\$118,008.42	\$102,873.58 21311	PAGADA
	17/07/2017	\$242,193.00	\$119,188.50	\$101,693.50 21311	PAGADA
	17/08/2017	\$242,193.00	\$120,380.39	\$100,501.61 21311	PAGADA
	17/09/2017	\$242,193.00	\$121,584.19	\$99,297.81 21311	PAGADA
	17/10/2017	\$242,193.00	\$122,800.03	\$98,081.97 21311	PAGADA
	17/11/2017	\$242,193.00	\$124,028.03	\$96,853.97 21311	PAGADA
	17/12/2017	\$242,193.00	\$125,268.31	\$95,613.69 21311	CONDONADA
	17/01/2018	\$242,193.00	\$126,521.00	\$94,361.00 21311	CONDONADA
	17/02/2018	\$236,522.00	\$129,441.94	\$88,984.06 18096	PAGADA
	17/03/2018	\$236,522.00	\$130,679.19	\$87,746.81 18096	PAGADA
	17/04/2018	\$232,392.00	\$131,928.26	\$86,497.74 13966	PAGADA
	17/05/2018	\$232,392.00	\$133,189.28	\$85,236.72 13966	PAGADA
	17/06/2018	\$232,392.00	\$134,462.34	\$83,963.66 13966	PAGADA
	17/07/2018	\$232,392.00	\$135,747.58	\$82,678.42 13966	PAGADA
	05/08/2018	\$283,065.00	\$137,045.10	\$81,380.90 64639	PAGADA
	05/09/2018	\$232,392.00	\$138,355.02	\$80,070.98 13966	PAGADA
	05/10/2018	\$232,392.00	\$139,677.47	\$78,748.53 13966	PAGADA
	05/11/2018	\$232,365.00	\$141,012.55	\$77,413.45 13939	PAGADA
	05/12/2018	\$232,365.00	\$142,360.40	\$76,065.60 13939	VIGENTE
	05/01/2019	\$232,365.00	\$143,721.12	\$74,704.88 13939	PROYECTADA
	05/02/2019	\$232,365.00	\$145,094.86	\$73,331.14 13939	PROYECTADA

78	05/03/2019	\$232,365.00	\$146,481.72			
79	05/04/2019	\$232,365.00	\$147,881.85	\$71,944.28	13939	PROYECTADA
80	05/05/2019	\$232,365.00	\$149,295.35	\$70,544.15	13939	PROYECTADA
81	05/06/2019	\$232,365.00	\$150,722.36	\$69,130.65	13939	PROYECTADA
82	05/07/2019	\$232,365.00	\$152,163.02	\$67,703.64	13939	PROYECTADA
83	05/08/2019	\$232,365.00	\$153,617.44	\$66,262.98	13939	PROYECTADA
84	05/09/2019	\$232,365.00	\$155,085.77	\$64,808.56	13939	PROYECTADA
85	05/10/2019	\$232,365.00	\$156,568.13	\$63,340.23	13939	PROYECTADA
86	05/11/2019	\$232,365.00	\$158,064.66	\$61,857.87	13939	PROYECTADA
87	05/12/2019	\$232,365.00	\$159,575.50	\$60,361.34	13939	PROYECTADA
88	05/01/2020	\$232,365.00	\$161,100.77	\$58,850.50	13939	PROYECTADA
89	05/02/2020	\$232,365.00	\$162,640.63	\$57,325.23	13939	PROYECTADA
90	05/03/2020	\$232,365.00	\$164,195.20	\$55,785.37	13939	PROYECTADA
91	05/04/2020	\$232,365.00	\$165,764.63	\$54,230.80	13939	PROYECTADA
92	05/05/2020	\$232,365.00	\$167,349.07	\$52,661.37	13939	PROYECTADA
93	05/06/2020	\$232,365.00	\$168,948.64	\$51,076.93	13939	PROYECTADA
94	05/07/2020	\$232,365.00	\$170,563.51	\$49,477.36	13939	PROYECTADA
95	05/08/2020	\$232,365.00	\$172,193.82	\$47,862.49	13939	PROYECTADA
96	05/09/2020	\$232,365.00	\$173,839.70	\$46,232.18	13939	PROYECTADA
97	05/10/2020	\$232,365.00	\$175,501.32	\$44,586.30	13939	PROYECTADA
98	05/11/2020	\$232,365.00	\$177,178.82	\$42,924.68	13939	PROYECTADA
99	05/12/2020	\$232,365.00	\$178,872.35	\$41,247.18	13939	PROYECTADA
100	05/01/2021	\$232,365.00	\$180,582.07	\$39,553.65	13939	PROYECTADA
101	05/02/2021	\$232,365.00	\$182,308.14	\$37,843.93	13939	PROYECTADA
102	05/03/2021	\$232,365.00	\$184,050.70	\$36,117.86	13939	PROYECTADA
103	05/04/2021	\$232,365.00	\$185,809.92	\$34,375.30	13939	PROYECTADA
104	05/05/2021	\$232,365.00	\$187,585.95	\$32,616.08	13939	PROYECTADA
105	05/06/2021	\$232,365.00	\$189,378.96	\$30,840.05	13939	PROYECTADA
106	05/07/2021	\$232,365.00	\$189,378.96	\$29,047.04	13939	PROYECTADA
107	05/08/2021	\$232,365.00	\$191,189.11	\$27,236.89	13939	PROYECTADA
108	05/09/2021	\$232,365.00	\$193,016.56	\$25,409.44	13939	PROYECTADA
109	05/10/2021	\$232,365.00	\$194,861.47	\$23,564.53	13939	PROYECTADA
110	05/11/2021	\$232,365.00	\$196,724.02	\$21,701.98	13939	PROYECTADA
111	05/12/2021	\$232,365.00	\$198,604.38	\$19,821.62	13939	PROYECTADA
112	05/01/2022	\$232,365.00	\$200,502.71	\$17,923.29	13939	PROYECTADA
113	05/02/2022	\$232,365.00	\$202,419.18	\$16,006.82	13939	PROYECTADA
114	05/03/2022	\$232,365.00	\$204,353.97	\$14,072.03	13939	PROYECTADA
115	05/04/2022	\$232,365.00	\$206,307.25	\$12,118.75	13939	PROYECTADA
116	05/05/2022	\$232,365.00	\$208,279.20	\$10,146.80	13939	PROYECTADA
117	05/06/2022	\$232,365.00	\$210,270.01	\$8,155.99	13939	PROYECTADA
118	05/07/2022	\$232,365.00	\$212,279.84	\$6,146.16	13939	PROYECTADA
119	05/08/2022	\$232,447.75	\$214,308.88	\$4,117.12	13939	PROYECTADA
			\$216,427.51	\$2,068.69	13951,55	PROYECTADA

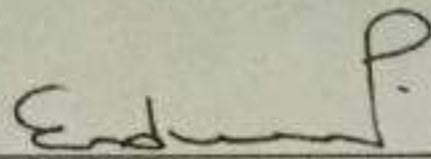
Esta certificación corresponde a la información que a la fecha arroja el Sistema del ICETEX, no ha sido adicionada por parte de quien la expide, con otro tipo de información.

La presente Certificación se expide a solicitud del interesado, a los 03 días del mes 12 de 2018.

78	05/03/2019	\$232,365.00	\$146,481.72			
79	05/04/2019	\$232,365.00	\$147,881.85	\$71,944.28	13939	PROYECTADA
80	05/05/2019	\$232,365.00	\$149,295.35	\$70,544.15	13939	PROYECTADA
81	05/06/2019	\$232,365.00	\$150,722.36	\$69,130.65	13939	PROYECTADA
82	05/07/2019	\$232,365.00	\$152,163.02	\$67,703.64	13939	PROYECTADA
83	05/08/2019	\$232,365.00	\$153,617.44	\$66,262.98	13939	PROYECTADA
84	05/09/2019	\$232,365.00	\$155,085.77	\$64,808.56	13939	PROYECTADA
85	05/10/2019	\$232,365.00	\$156,568.13	\$63,340.23	13939	PROYECTADA
86	05/11/2019	\$232,365.00	\$158,064.66	\$61,857.87	13939	PROYECTADA
87	05/12/2019	\$232,365.00	\$159,575.50	\$60,361.34	13939	PROYECTADA
88	05/01/2020	\$232,365.00	\$161,100.77	\$58,850.50	13939	PROYECTADA
89	05/02/2020	\$232,365.00	\$162,640.63	\$57,325.23	13939	PROYECTADA
90	05/03/2020	\$232,365.00	\$164,195.20	\$55,785.37	13939	PROYECTADA
91	05/04/2020	\$232,365.00	\$165,764.63	\$54,230.80	13939	PROYECTADA
92	05/05/2020	\$232,365.00	\$167,349.07	\$52,661.37	13939	PROYECTADA
93	05/06/2020	\$232,365.00	\$168,948.64	\$51,076.93	13939	PROYECTADA
94	05/07/2020	\$232,365.00	\$170,563.51	\$49,477.36	13939	PROYECTADA
95	05/08/2020	\$232,365.00	\$172,193.82	\$47,862.49	13939	PROYECTADA
96	05/09/2020	\$232,365.00	\$173,839.70	\$46,232.18	13939	PROYECTADA
97	05/10/2020	\$232,365.00	\$175,501.32	\$44,586.30	13939	PROYECTADA
98	05/11/2020	\$232,365.00	\$177,178.82	\$42,924.68	13939	PROYECTADA
99	05/12/2020	\$232,365.00	\$178,872.35	\$41,247.18	13939	PROYECTADA
100	05/01/2021	\$232,365.00	\$180,582.07	\$39,553.65	13939	PROYECTADA
101	05/02/2021	\$232,365.00	\$182,308.14	\$37,843.93	13939	PROYECTADA
102	05/03/2021	\$232,365.00	\$184,050.70	\$36,117.86	13939	PROYECTADA
103	05/04/2021	\$232,365.00	\$185,809.92	\$34,375.30	13939	PROYECTADA
104	05/05/2021	\$232,365.00	\$187,585.95	\$32,616.08	13939	PROYECTADA
105	05/06/2021	\$232,365.00	\$189,378.96	\$30,840.05	13939	PROYECTADA
106	05/07/2021	\$232,365.00	\$189,378.96	\$29,047.04	13939	PROYECTADA
107	05/08/2021	\$232,365.00	\$191,189.11	\$27,236.89	13939	PROYECTADA
108	05/09/2021	\$232,365.00	\$193,016.56	\$25,409.44	13939	PROYECTADA
109	05/10/2021	\$232,365.00	\$194,861.47	\$23,564.53	13939	PROYECTADA
110	05/11/2021	\$232,365.00	\$196,724.02	\$21,701.98	13939	PROYECTADA
111	05/12/2021	\$232,365.00	\$198,604.38	\$19,821.62	13939	PROYECTADA
112	05/01/2022	\$232,365.00	\$200,502.71	\$17,923.29	13939	PROYECTADA
113	05/02/2022	\$232,365.00	\$202,419.18	\$16,006.82	13939	PROYECTADA
114	05/03/2022	\$232,365.00	\$204,353.97	\$14,072.03	13939	PROYECTADA
115	05/04/2022	\$232,365.00	\$206,307.25	\$12,118.75	13939	PROYECTADA
116	05/05/2022	\$232,365.00	\$208,279.20	\$10,146.80	13939	PROYECTADA
117	05/06/2022	\$232,365.00	\$210,270.01	\$8,155.99	13939	PROYECTADA
118	05/07/2022	\$232,365.00	\$212,279.84	\$6,146.16	13939	PROYECTADA
119	05/08/2022	\$232,447.75	\$214,308.88	\$4,117.12	13939	PROYECTADA
			\$216,427.51	\$2,068.69	13951,55	PROYECTADA

Esta certificación corresponde a la información que a la fecha arroja el Sistema del ICETEX, no ha sido adicionada por parte de quien la expide, con otro tipo de información.

La presente Certificación se expide a solicitud del interesado, a los 03 días del mes 12 de 2018.



Coordinación Grupo Administración de Cartera

Impresión: ORAMVCCMEZ

Instituto Colombiano de Crédito Educativo y Estudios Técnicos en el Exterior

Línea de atención al usuario: 01800 331777
Línea de Quejas y Reclamos en Bogotá: 473535 y Nacional: 01800 336023
www.icetex.gov.co
Carrera 3 No. 18-32 Bogotá, D. C., Colombia
PBX: 362 04 30

Bogotá, 02 de julio de 2021
DJ/UNF-2021- 727

Señor
Alvaro Alberto Agudelo Usuga
agudelo.alvaro@hotmail.com

Respetado Señor:

De acuerdo con su petición recibida vía correo electrónico, nos permitimos dar respuesta a su comunicación, en los siguientes términos:

Sea lo primero indicar que UNIFIANZA S.A. es una empresa legalmente constituida, cuyo objeto es garantizar contratos de arrendamiento o concesión en calidad de fiador. En virtud de lo indicado, servimos como fiadores del contrato de arrendamiento suscrito entre usted señor Alvaro Alberto Agudelo en calidad de arrendatario cesionario junto con Angela Patricia Agudelo Usuga en calidad de deudora solidaria cesionaria, y ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S. en calidad de arrendador, suscribieron cesión del contrato de arrendamiento suscrito sobre el inmueble ubicado en la Calle 49 No. 38 – 74 de la ciudad de Medellín.

Debido al incumplimiento en el pago de cánones de los meses comprendidos entre abril y 15 días de septiembre de 2020, ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S. nos reportó los valores adeudados por los deudores principales y la fianza se hizo efectiva. En consecuencia, UNIFIANZA S.A. pago al arrendador los valores reportados y se subrogo en la obligación como acreedor (artículo 1666 del Código Civil), adquiriendo la facultad para exigir el reembolso de las sumas pagadas, además de los valores por gastos administrativos de la afianzadora.

Teniendo en cuenta todo lo indicado y en respuesta a sus inquietudes, nos permitimos manifestar que UNIFIANZA S.A. acredita la obligación invoca, por cuanto no se ha suscrito una cesión de los derechos valida sobre el contrato de arrendamiento suscrito. Aunado a lo anterior, cualquier cesión realizada debía acreditar la autorización del arrendador conforme lo indica la cláusula VIGESIMA SEGUNDA del contrato de arrendamiento, en virtud también de lo indicado en el artículo 523 del Código de Comercio, el cual estipula la prohibición que tienen los arrendatarios de ceder su posición contractual sin autorización expresa o tácita del arrendador. En este sentido, el deudor principal de la obligación sigue siendo usted señor Alvaro en virtud de los actos jurídicos descritos y la subrogación legal en cabeza de nuestra compañía.

Esperamos haber dado respuesta a su comunicación indicándole que UNIFIANZA S.A. esta presto a recibir una propuesta de pago sobre los valores adeudados, la cual puede ser remitida a yaneth.quevara@unifianza.com.co o al celular 3183398978, para llegar a un acuerdo en los mejores términos.

Adjuntamos para su conocimiento

- Estado de cuenta de la obligación a corte del 15 de septiembre de 2020.

Cordialmente,

ORIGINAL FIRMADO
VIVIANA CAMARGO LOPEZ
Directora Jurídica
UNIFIANZA S.A.

Elabora: LBMM
Revisa y Aprueba: VCL

Oficina Principal
Carrera 19A No. 90 - 13
Oficina 701 - 705
Edificio 90
PBX: (1) 744 0606
CEL: (315) 223 8443
Bogotá, Colombia
bogota@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe
Calle 77 B No. 57 - 103
Oficina 1701, Torre 1
Edificio Green Towers
PBX: (5) 385 1005
CEL: (317) 430 4179
Barranquilla, Colombia
barranquilla@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe
Calle 35 # 8B - 05
Oficina 6G
Edificio Citibank
PBX: (5) 693 0783
CEL: (315) 2710895
Cartagena, Colombia
cartagena@unifianza.com.co

Regional Occidente
Transversal 39 B # 73 A - 21
Oficina 101
Laureles - Edificio Centro 39
PBX: (4) 604 6538
CEL: (316) 877 2680
Medellín, Colombia
medellin@unifianza.com.co

Regional Eje Cafetero
Carrera 7 # 18-80
Edificio Centro Financiero
Piso 7 - Oficina 701
PBX: (6) 340 1420
Pereira, Colombia
ejecafetero@unifianza.com.co

Bogotá, 23 de agosto de 2021
DJ/UNF-2021- 945

Señora
Angela Patricia Agudelo Usuga
patriagudelo@yahoo.com

Respetada Señora:

De acuerdo con su petición recibida vía correo electrónico el 02 de agosto de 2021, encontrándonos dentro del término legal, nos permitimos dar respuesta a su comunicación, en los siguientes términos:

I. Naturaleza de UNIFIANZA S.A.

UNIFIANZA S.A es una sociedad comercial legítimamente constituida en Colombia, afiliada a la Cámara de Comercio de Bogotá, la cual tiene como objeto principal el servir como garante a título oneroso de obligaciones de terceros derivadas de contratos de arrendamiento o concesión que se realicen sobre inmuebles, actuando en calidad de fiador.

II. Legislación Nacional Vigente Ley 1266 de 2008

La Ley 1266 de 2008 *“por la cual se dictan las disposiciones generales del hábeas data y se regula el manejo de la información contenida en bases de datos personales, en especial la financiera, crediticio, comercial, de servicios, y la proveniente de terceros países y se dictan otras disposiciones”*, tiene como objeto desarrollar el derecho constitucional que tienen todas las personas a conocer, actualizar y rectificar la información que se hayan recogido sobre ellas en bancos de datos.

Para los efectos de esta ley se entiende como **titular de la información** la persona natural o jurídica a quien se refiere la información que reposa en un banco de datos y sujeto del derecho de hábeas data y demás derechos y garantías a que se refiere la Ley.

De igual forma se toma a la **fuelle de información** como la persona, entidad u organización que conoce datos de titulares de la información en virtud de una relación comercial o de servicio de cualquier índole, dentro de lo cual se encuentra UNIFIANZA S.A.; y al **operador de información** como la persona, entidad u organización que recibe de la fuente de información datos personales sobre titulares de la información, los administra y los pone en conocimiento de los usuarios bajo los parámetros de legales, dentro de los que se encuentran las centrales de riesgo crediticio.

III. Reportes ante las centrales de riesgo crediticio

De acuerdo con el artículo 8 de la Ley 1266 de 2008, las fuentes de información deben, entre otras obligaciones, garantizar que la información que se suministre a los operadores de los bancos de datos o a los usuarios sea veraz, completa, exacta, actualizada y comprobable.

Así mismo, y tal como lo estableció la Corte Constitucional en sentencia de constitucionalidad C-1011-08, se debe tener en cuenta que la información contenida en las centrales de información no se restringe al “reporte” sino que necesariamente incorpora toda la información relativa al comportamiento comercial y financiero de las personas, lo cual se conoce como “Historial Crediticio”, el cual puede contener tanto información negativa como información positiva.

Oficina Principal
Carrera 19A No. 90 - 13
Oficina 701 - 705
Edificio 90
PBX: (1) 744 0606
CEL: (315) 223 8443
Bogotá, Colombia
bogota@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe
Calle 77 B No. 57 - 103
Oficina 1701, Torre 1
Edificio Green Towers
PBX: (5) 385 1005
CEL: (317) 430 4179
Barranquilla, Colombia
barranquilla@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe
Calle 35 # 8B - 05
Oficina 6G
Edificio Citibank
PBX: (5) 693 0783
CEL: (315) 2710895
Cartagena, Colombia
cartagena@unifianza.com.co

Regional Occidente
Transversal 39 B # 73 A - 21
Oficina 101
Laureles - Edificio Centro 39
PBX: (4) 604 6538
CEL: (316) 877 2680
Medellín, Colombia
medellin@unifianza.com.co

Regional Eje Cafetero
Carrera 7 # 18-80
Edificio Centro Financiero
Piso 7 - Oficina 701
PBX: (6) 340 1420
Pereira, Colombia
ejecafetero@unifianza.com.co

En este sentido, el reporte positivo es la apertura de la obligación y la información de que existe dicha deuda en la central de riesgo sin presentar mora, en cambio el reporte negativo es la información que nosotros como fuente de información le suministramos a las centrales de riesgo de la existencia de la mora presentada, por el incumplimiento en el pago de las obligaciones onerosas a cargo de los titulares de la información.

IV. Caso concreto:

Teniendo en cuenta lo anterior, según nuestra base de datos UNIFIANZA S.A. sirvió como garante en calidad de fiador del contrato de arrendamiento cedido a usted señora Angela Patricia Agudelo en calidad de deudora solidaria cesionaria junto con Alvaro Alberto Agudelo Usuga en calidad de arrendatario cesionario, y suscrito por ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S. en calidad de arrendador, sobre el inmueble ubicado en la Calle 49 No. 38 – 68 de la ciudad de Medellín.

Debido a que el arrendador nos reportó la falta de pago de los cánones comprendidos entre abril y 15 días de septiembre de 2020, UNIFIANZA S.A. le cancelo a la inmobiliaria los valores que los deudores principales no pagaron y se subrogo en los derechos del acreedor, adquiriendo derecho para exigir el reembolso de lo pagado y gastos administrativos correspondientes.

En virtud de dicho incumplimiento, de acuerdo con la autorización otorgada por usted señora Angela mediante la suscripción del formulario de solicitud de fianza, UNIFIANZA S.A. remitió carta de notificación al correo electrónico patriagudelo@yahoo.com el 27 de abril de 2021, en la que le indicábamos que, en caso de no pagar la obligación pendiente ante la afianzadora transcurridos 20 días desde la remisión de la carta procederíamos a realizar el reporte negativo correspondiente ante centrales de riesgo crediticio, dando cumplimiento al artículo 12 de la ley 1266 de 2008.

Es menester indicar que la autorización para efectuar reporte negativo en centrales de riesgo se encuentra contenida en la solicitud de fianza firmada por las partes, de la siguiente manera:

“(…) Declaro que la información que he suministrado es verídica, real y corroborable por cualquier medio legal y concedo expresamente y de manera irrevocable autorización a UNIFIANZA S.A. o a quien ella delegue, o a quien represente sus derechos, o a quien en un futuro se le cedan sus derechos u ostente la misma posición contractual para: 1) Consultar en cualquier tiempo, en las centrales de información crediticia, tales como Datacrédito Esperian y Transunion, todos los datos relevantes para conocer mi capacidad de pago o para valorar el riesgo presente o futuro de celebrar negocios conmigo; 2) Reportar a las centrales de información crediticia, tales como Datacrédito Esperian y Transunion, datos sobre el cumplimiento oportuno como sobre el incumplimiento, si lo hubiere, de mis obligaciones o de mis deberes legales de contenido patrimonial, derivados del contrato de arrendamiento suscrito o que se llegue a suscribir, y lo referente al cumplimiento en el pago de las obligaciones existentes a favor de UNIFIANZA S.A. cuando en su calidad de fiador cancele mis obligaciones respecto de las cuales se entienda legalmente subrogada como acreedora; (…).”

De igual forma indicamos que usted señora Angela otorgó a UNIFIANZA S.A. autorización para remitir notificaciones por medio de mensajes de datos, según lo indicado en el mismo formulario de solicitud de fianza, el cual establece lo siguiente:

“(…)Autorizo a UNIFIANZA S.A. a realizar notificaciones y comunicaciones al correo electrónico aportado, a través de mensajes de texto dirigidos al número de celular entregado

Oficina Principal
Carrera 19A No. 90 - 13
Oficina 701 - 705
Edificio 90
PBX: (1) 744 0606
CEL: (315) 223 8443
Bogotá, Colombia
bogota@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe
Calle 77 B No. 57 - 103
Oficina 1701, Torre 1
Edificio Green Towers
PBX: (5) 385 1005
CEL: (317) 430 4179
Barranquilla, Colombia
barranquilla@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe
Calle 35 # 8B - 05
Oficina 6G
Edificio Citibank
PBX: (5) 693 0783
CEL: (315) 2710895
Cartagena, Colombia
cartagena@unifianza.com.co

Regional Occidente
Transversal 39 B # 73 A - 21
Oficina 101
Laureles - Edificio Centro 39
PBX: (4) 604 6538
CEL: (316) 877 2680
Medellín, Colombia
medellin@unifianza.com.co

Regional Eje Cafetero
Carrera 7 # 18-80
Edificio Centro Financiero
Piso 7 - Oficina 701
PBX: (6) 340 1420
Pereira, Colombia
ejecafetero@unifianza.com.co

a la entidad o por medio de llamadas telefónicas y en particular autorizo a que las notificaciones previas a los reportes a las centrales de información se hagan a través de los medios indicados o por escrito físico, a los datos de contacto que consten en sus archivos o que sean recopilados por medio de herramientas o sistemas internos o externos que permitan la actualización de los datos, (...)"

De acuerdo con la autorización otorgada, UNIFIANZA S.A. realizó la apertura de la obligación con un reporte **positivo** de la misma el 01 de abril de 2021. Dicho reporte como lo puede apreciar en el numeral 3 de la presente comunicación obedece simplemente a la información sobre la existencia de una obligación con comportamiento positivo, no en mora. En este orden de ideas, el requisito de notificación previa que tiene la fuente de información según el artículo 12 de la ley 1266 de 2008, es solo para el reporte del dato negativo:

*"Artículo 12. Requisitos especiales para fuentes:El **reporte de información negativa** sobre incumplimiento de obligaciones de cualquier naturaleza, que hagan las fuentes de información a los operadores de bancos de datos de información financiera, crediticia, comercial, de servicios y la proveniente de terceros países, **sólo procederá previa comunicación al titular de la información**, con el fin de que este pueda demostrar o efectuar el pago de la obligación, así como controvertir aspectos tales como el monto de la obligación o cuota y la fecha de exigibilidad. Dicha comunicación podrá incluirse en los extractos periódicos que las fuentes de información envíen a sus clientes..."*

Como a la fecha no se ha realizado el pago de lo adeudado, UNIFIANZA S.A. reportó de manera **negativa** ante DataCrédito Experian la obligación antes descrita el 30 de mayo de 2021, más de 20 días después de remitida la notificación, no el 01 de abril de 2021 como usted lo menciona en su petición, por lo que la obligación lleva solo 60 días en mora como lo puede apreciar en la información descargada y remitida por usted en su comunicado.

V. Respuesta a sus peticiones:

1. No podemos acceder positivamente a su petición de "proteger" su derecho fundamental al BUEN NOMBRE Y LA HONRA, toda vez que no somos la autoridad competente para ello. Sin embargo, como se ha expresado a lo largo de este documento, UNIFIANZA S.A. como fuente de información no ha "vulnerado" su derecho fundamental.
2. Esta entidad tampoco puede acceder de manera positiva a su solicitud sobre la cancelación o eliminación del reporte negativo, porque la obligación aún se encuentra pendiente por pagar y UNIFIANZA S.A. ha cumplido con los requisitos legales para dicho reporte.
3. UNIFIANZA S.A. no accede de manera positiva a su petición de remitir copia de la solicitud y de la respuesta a la Superintendencia de Industria y Comercio, para que inicien una investigación administrativa; en la medida en que usted como titular de la información si se siente vulnerada en sus derechos es quien debe acudir al mencionado ente de control.

Finalmente le informamos que actualmente se encuentra vigente y pendiente de pago el siguiente acuerdo de pago emitido por UNIFIANZA el día 19 de agosto de 2021 en el que se ofrecieron las siguientes condiciones al arrendatario del contrato:

"Por deferencia comercial y por última vez, en aras de propender por las buenas relaciones comerciales con nuestros clientes, la entidad procederá a sostener el acuerdo de pago propuesto en la comunicación remitida el 27 de julio de 2021, de la siguiente forma:

Oficina Principal
Carrera 19A No. 90 - 13
Oficina 701 - 705
Edificio 90
PBX: (1) 744 0606
CEL: (315) 223 8443
Bogotá, Colombia
bogota@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe
Calle 77 B No. 57 - 103
Oficina 1701, Torre 1
Edificio Green Towers
PBX: (5) 385 1005
CEL: (317) 430 4179
Barranquilla, Colombia
barranquilla@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe
Calle 35 # 8B - 05
Oficina 6G
Edificio Citibank
PBX: (5) 693 0783
CEL: (315) 2710895
Cartagena, Colombia
cartagena@unifianza.com.co

Regional Occidente
Transversal 39 B # 73 A - 21
Oficina 101
Laureles - Edificio Centro 39
PBX: (4) 604 6538
CEL: (316) 877 2680
Medellín, Colombia
medellin@unifianza.com.co

Regional Eje Cafetero
Carrera 7 # 18-80
Edificio Centro Financiero
Piso 7 - Oficina 701
PBX: (6) 340 1420
Pereira, Colombia
ejecafetero@unifianza.com.co

*A la fecha adeuda a UNIFIANZA S.A. la suma de \$5'941.650 pesos m/cte. más gastos administrativos por valor de \$803.473 pesos m/cte., para un total de \$6'745.123 pesos m/cte. Sin embargo, le proponemos pagar el capital adeudado más el 50% de los gastos administrativos para un total de \$6'343.387 pesos m/cte. que **deberá ser cancelado hasta más tardar el día 31 de agosto de 2021. (...)**"*

Conforme a todo lo anterior, de manera cordial los invitamos nuevamente a ponerse al día con sus obligaciones realizando el pago voluntario del saldo adeudado mediante consignación bancaria o transferencia electrónica a la cuenta de ahorros No. 730009594 de AV VILLAS a nombre de UNIFIANZA S.A. Nit 830.118.812-3 formato de recaudo empresarial marcando en referencia su nombre completo y número de cédula. Una vez efectuado el pago lo informaremos a las centrales de riesgo con el fin de que estas procedan a realizar la finalización del reporte por pago total.

Se adjuntan para su conocimiento los siguientes documentos:

- Copia del contrato de arrendamiento
- Copia del formulario de solicitud de fianza de persona natural suscrito por Angela Patricia Agudelo Usuga.
- Copia del comunicado previa enviada vía email dirigida a Angela Patricia Agudelo Usuga.

Esperamos haber dado respuesta a sus inquietudes.

Cordialmente,

ORIGINAL FIRMADO
VIVIANA CAMARGO LOPEZ
Directora Jurídica
UNIFIANZA S.A.

Elabora: LBMM
Revisa y Aprueba: VCL

Oficina Principal
Carrera 19A No. 90 - 13
Oficina 701 - 705
Edificio 90
PBX: (1) 744 0606
CEL: (315) 223 8443
Bogotá, Colombia
bogota@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe
Calle 77 B No. 57 - 103
Oficina 1701, Torre 1
Edificio Green Towers
PBX: (5) 385 1005
CEL: (317) 430 4179
Barranquilla, Colombia
barranquilla@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe
Calle 35 # 8B - 05
Oficina 6G
Edificio Citibank
PBX: (5) 693 0783
CEL: (315) 2710895
Cartagena, Colombia
cartagena@unifianza.com.co

Regional Occidente
Transversal 39 B # 73 A - 21
Oficina 101
Laureles - Edificio Centro 39
PBX: (4) 604 6538
CEL: (316) 877 2680
Medellin, Colombia
medellin@unifianza.com.co

Regional Eje Cafetero
Carrera 7 # 18-80
Edificio Centro Financiero
Piso 7 - Oficina 701
PBX: (6) 340 1420
Pereira, Colombia
ejecafetero@unifianza.com.co



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL

CONTRATO	1027 SFG
CIUDAD Y FECHA DEL CONTRATO:	MEDELLÍN, Marzo 27 de 2015
DIRECCION DEL INMUEBLE:	Calle 49 #38-68
ARRENDADOR:	ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S NIT: 900.456.792-7 REPRESENTADA POR: JUAN DAVID BOTERO CC. No. 71.317.140
ARRENDATARIOS:	JULIANA GARCIA MONTOYA C.C. 43.874.015 Carrera 47 B # 17ASUR-35 (Medellín)
CODEUDOR SOLIDARIO 1:	RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA C.C. N° 71.382.102
CANON MENSUAL:	OCHOCIENTOS MIL PESOS MENSUALES (\$800.000)
FECHA INICIO CONTRATO	Abril 1 de 2015
FECHA TERMINACION CONTRATO	Abril 1 de 2016

CONDICIONES GENERALES

PRIMERA: SOLIDARIDAD: los arrendatarios y los deudores Solidarios antes nombrados, todos mayores de edad, vecinos de Medellín se obligan para todos los efectos en este contrato en forma solidaria.

SEGUNDA- LEGISLACIÓN: El presente contrato se registrará en todas sus partes por las cláusulas aquí consignadas, por los términos del Código de Comercio y demás normas concordantes vigentes.

TERCERA: OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato el arrendador concede al arrendatario el uso y goce del Inmueble que en adelante se identifica por su ubicación, dirección y linderos y, el inventario que las partes firman por separado el cual hace parte de este contrato. Los arrendatarios declaran haber recibido el bien al mismo título.

CUARTA: DIRECCIÓN Y CUYOS LINDEROS DEL INMUEBLE SON: Local ubicado en la Calle 49 #38-68 y cuyos linderos son:
Occidente: con Local ubicado en la Calle 49 #38-66 de la misma propiedad.
Sur: con la Calle 49 (Ayacucho)
Oriente: con Local ubicado en la Calle 49 #38-70 de la misma propiedad.
Norte: con Bodega ubicada en la Carrera 39 #49-6 de la misma propiedad
Encima: con Local en segundo piso con dirección calle 49 #38-86 de la misma propiedad.



QUINTA: DESTINACIÓN: Los arrendatarios se comprometen a destinar este inmueble exclusivamente para **PRODUCCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE ALIMENTOS** no podrá dar un uso diferente al establecido en este contrato, **no está permitida la cesión parcial o total del inmueble sin la autorización expresa del arrendador**, durante el término de vigencia de este contrato y el de sus prórrogas. El incumplimiento de esta cláusula dará derecho al arrendador para dar por terminado el contrato y exigir la restitución del inmueble.

PARAGRAFO: EL ARRENDATARIO deja claramente establecido que previamente ha solicitado los permisos para el uso que le dará al inmueble y el certificado de ubicación ante los organismos de control para este tipo de trámites, manifestando que estos son favorables para el uso que requiere dar, por lo tanto exoneran al **ARRENDADOR** y al **PROPIETARIO** del inmueble ante cualquier responsabilidad que se le quiera imputar sobre estos permisos.

SEXTA: CANON DE ARRENDAMIENTO: OCHOCIENTOS MIL PESOS MENSUALES (\$800.000), pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada período mensual, en forma anticipada en las oficinas del arrendador o a su orden.

PARAGRAFO PRIMERO: El ARRENDARIO Pagara también por cada mes al ARRENDADOR por concepto de IVA el monto que la ley tributaria determina, pago que hará en el mismo plazo y condiciones convenidos para el precio de arrendamiento. Este contrato es título ejecutivo suficiente para el cobro de este impuesto.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso de mora o retardo en el pago del precio del arrendamiento, el ARRENDATARIO reconocerá y pagará durante ella al ARRENDADOR, los intereses de mora estipulados por ley.

PARÁGRAFO TERCERO: La mera tolerancia del ARRENDADOR en aceptar el pago del precio del arrendamiento con posterioridad a su vencimiento, no se entenderá como ánimo de novación o de modificación del término establecido para el pago en este contrato.

SEPTIMA: INCREMENTO DEL PRECIO: Vencido el primer año de vigencia del contrato y sucesivamente cada 12 mensualidades durante futuras renovaciones el canon de arrendamiento se reajustara en 5 puntos porcentuales más el IPC del año anterior.

PARAGRAFO PRIMERO: Las renovaciones y los incrementos del canon será informado por parte del ARRENDADOR al ARRENDATARIO por escrito.

OCTAVA: LUGAR DE PAGO: Salvo pacto expreso y por escrito entre las partes los arrendatarios pagarán el precio del arrendamiento mediante consignación en la **CUENTA CORRIENTE # 37573117403 DE BANCOLOMBIA** o en las oficinas del arrendador mediante cheque de gerencia a nombre de A&B INMOBILIARIA S.A.S

NOVENA: VIGENCIA DEL CONTRATO: Doce meses (12) Meses, que comienzan a contarse a partir del día en el cual se entregue y firme el acta de entrega del local, acta que hace parte integral de este contrato.

DECIMA: COSAS O USOS CONEXOS: Además del inmueble identificado y descrito anteriormente el arrendatario tendrá derecho al goce sobre las siguientes cosas y usos:

Las líneas Telefónicas El Arrendador podrá tomar las líneas telefónicas que este desee y estas serán responsabilidad del **ARRENDATARIO**.

DECIMA PRIMERA: PRORROGAS o RENOVACIONES: El contrato de arrendamiento de local comercial se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término inicial, siempre que

cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y que el arrendatario se avenga a los reajustes de los incrementos pactados.

DECIMA SEGUNDA: SERVICIOS: Estarán a cargo del arrendatario los siguientes servicios: energía eléctrica, alumbrado público, acueducto, saneamiento, tasa de aseo, alcantarillado, líneas telefónicas, gas. Los arrendatarios se obligan al pago oportuno de dichas cuentas, a conservar las instalaciones respectivas y a someterse a los reglamentos de la empresa prestadora.

El arrendatario podrá solicitar de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, instalación de servicios adicionales a aquellos de que ya dispone el inmueble pero a nombre del arrendatario, y cargar a la cuenta de la línea telefónica, siempre y cuando este a nombre del arrendatario el valor de la publicidad en el directorio telefónico. Si el arrendatario obtuviere la instalación de servicios públicos adicionales, se obliga a ordenar y obtener el retiro o desconexión de los mismos y a pagar el total adeudado incluido publicidad – o garantizar su pago debidamente – para la fecha de restitución o entrega del inmueble.

PARAGRAFO 1. Serán de cargo del arrendatario los costos por consumos y otros que se generen durante la instalación y hasta la desconexión, y las facturas de pago canceladas por el arrendador prestarán mérito ejecutivo para el reembolso de los valores adeudados a cargo de aquellos. El presente documento junto con los recibos cancelados por el arrendador constituye título ejecutivo para cobrar judicialmente a los arrendatarios y sus garantes los servicios que dejaron de pagar siempre que tales montos correspondan al periodo en el que estos tuvieron en su poder el inmueble.

PARAGRAFO 2: El arrendatario restituirá el Inmueble a la ARRENDADORA con todos los servicios totalmente al día y a paz y salvo con la empresa prestadora de servicios públicos y se obliga a cancelar las facturas debidas que llegaren posteriormente pero causadas en vigencia del Contrato de arrendamiento, en ningún caso el arrendador será responsable por el pago de los servicios públicos conexiones o acometidas que fueron directamente contratadas por el arrendatario.

PARAGRAFO 3: OTROS SERVICIOS: EL pago de los servicios de antena parabólica o de TV por cable, o de Internet son por cuenta y riesgo del arrendatario.

PARAGRAFO 4: El ARRENDADOR se encuentra facultado para solicitar las cuentas de servicios públicos al arrendatario o a las empresas prestadoras de servicios públicos con el fin de garantizar el pago oportuno de estos por parte del ARRENDATARIO

DECIMA TERCERA: CUOTAS DE ADMINISTRACION: Se deja constancia de que en el valor del canon mensual de arrendamiento se incluye las cuotas de administración por lo tanto el arrendador se hace responsable del pago de la misma. El arrendador pagará las sumas que fije la Junta Administradora por concepto de administración, los reajustes durante su vigencia y las cuotas extras que les corresponda. En consecuencia declaran además que el valor que se fijó por dichos conceptos, hace parte integrante del contrato de arrendamiento y cualquier mora en el pago de ellos, será causal de terminación. El arrendatario y sus codeudores renuncian expresamente a los requerimientos para constitución en mora respecto á esta obligación pecuniaria.

DECIMA CUARTA: SANCION POR INCUMPLIMIENTO CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las cláusulas de este contrato, y aún el simple retardo en el pago de uno o más mensualidades; los constituirá en deudores del arrendador por una suma equivalente al triple del canon mensual de arrendamiento que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente, a título de pena. 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 ésta y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro

de esta pena y los arrendatarios y los deudores solidarios renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de ésta o cualquier otra obligación derivada del contrato.

PARAGRAFO PRIMERO: El retardo por parte del arrendatario en el pago de una mensualidad, dará derecho al arrendador a exigir el pago de intereses a la tasa máxima de mora autorizada.

PARAGRAFO SEGUNDO: 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 a tres mensualidades del canon que se encuentre vigente.

DECIMA QUINTA: ESPACIOS EN BLANCO: El arrendatario expresamente autorizan al arrendador para llenar los espacios en blanco de este documento, en caso de que existieren.

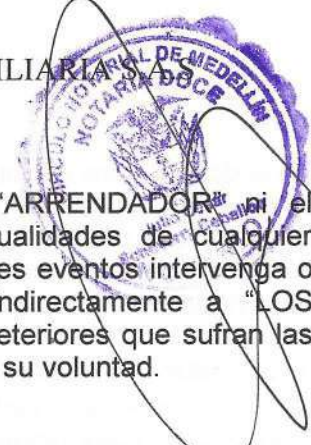
DECIMA SEXTA: REQUERIMIENTOS: El arrendatario y los deudores solidarios que suscriben este contrato renuncian expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 de C.C. y 424 del C. de P.C., y en general a los que consagre cualquier norma sustancial o procesal para efectos de la constitución en mora.

DECIMA SEPTIMA: PREAVISOS PARA LA ENTREGA: El arrendador podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento durante cualquiera de sus prórrogas, mediante el preaviso dado a los arrendatarios con tres (3) meses de anticipación y el pago de la indemnización que prevé la ley. Así mismo el arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento, dentro del término Inicial o el de sus prórrogas previo aviso escrito al arrendador, con un plazo no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente a tres (3) meses de canon vigente. No habrá lugar a la Indemnización si el aviso de terminación por parte del arrendatario se refiere al término estipulado en el plazo original o de su prórroga.

DECIMO OCTAVA: CAUSALES DE TERMINACIÓN A favor del arrendador serán las siguientes: a) La cesión o subarriendo. b) El cambio de destinación del Inmueble. c) El no pago del precio dentro del término previsto en este contrato, d) La destinación del inmueble para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble o la salud de sus habitantes. e) La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del Inmueble, sin expresa autorización del arrendador f) La no cancelación de los servicios públicos a cargo de los arrendatarios. g) Las demás previstas en la ley.

DECIMA NOVENA- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: 1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo y en el lugar estipulado en el presente contrato. 2. Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo, que fueren imputables al mal uso del inmueble, o a su propia culpa, el ARRENDATARIO deberá efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias. 3. Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar, de conformidad con lo aquí establecido. 4. Cumplir las normas consagradas en los reglamentos de propiedad horizontal y las que expida el gobierno en protección de los derechos de todos los vecinos. PARAGRAFO las reparaciones de la(s) cubierta(s) y la intervención de la estructura en caso de daños imputables al ARRENDATARIO deberán ser informadas al ARRENDADOR, para que este las realice a costo del ARRENDATARIO.

VIGÉSIMA – OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: 1. Entregar al ARRENDATARIO en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento. 2. Entregar con el inmueble los servicios, cosas o usos conexos para el fin convenido.



VIGESIMA PRIMERA: EXCENCIÓN DE RESPONSABILIDAD: Ni el "ARRENDADOR" ni el propietario del inmueble serán responsables por robos, daños o eventualidades de cualquier naturaleza que puedan sobrevenir en el inmueble arrendado, sea que en tales eventos intervenga o no la mano del hombre y que con ellos se perjudique directa o indirectamente a "LOS ARRENDATARIOS". De la misma manera no serán responsables por los deterioros que sufran las mercancías depositadas en el local, por causas no imputables directamente a su voluntad.

VIGESIMA SEGUNDA: CESION DE DERECHOS: Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio y que, por lo tanto, la enajenación 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 obliga expresamente a no ceder, a no subarrendar el inmueble, ni transferir su tenencia. Para los efectos legales, 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 la transferencia, ni aún con la inscripción de la enajenación en el registro mercantil.

PARAGRAFO 1: Podrá el arrendador ceder libremente los derechos que emanan de este contrato y tal cesión producirá efectos respecto del arrendatario y de los deudores solidarios a partir de la fecha de la comunicación certificada en que a ellos se notifique tal cesión; ya que El arrendatario y los deudores solidarios aceptan desde ahora cualquier cesión que el arrendador haga del presente contrato, o de las sumas u obligaciones a su favor y a cargo de aquellos por razón del mismo.

PARAGRAFO 2: los deudores solidarios aceptan expresamente que la notificación de que trata el artículo 1960 del código civil se surta con el envío por correo certificado y a la dirección que se registra al pie de las respectivas firmas, de la copia de la respectiva nota de cesión acompañada de la copia simple del contrato.

VIGESIMA TERCERA: RECIBO Y ESTADO DEL INMUEBLE: El arrendatario declara haber recibido el inmueble en buen estado de conservación según aparece en el inventario que por separado se firma y se considera legalmente incorporado a este contrato y se obligan a devolver el mismo en buen estado, salvo los deterioros naturales producidos por el uso y goce legítimo del bien arrendado. Las reparaciones locativas serán por cuenta del arrendatario.

VIGESIMA CUARTA: MEJORAS: Será causal de terminación del contrato la realización de mejoras sin permiso escrito del arrendador. En el caso de que se las aprueben y de que las hicieran, se acordará si quedarán de propiedad del dueño del inmueble o serán retiradas por el arrendatario a la entrega del inmueble. En este ni en ningún otro caso podrán los arrendatarios alegar en contra del arrendado, o del dueño del inmueble, el derecho de retención que en algunos casos establecen las leyes Colombianas, pues desde ahora renuncian a ese derecho. Las reparaciones locativas serán por cuenta del arrendatario los cuales no podrán en momento alguno exigir al arrendador reembolso por concepto de mejoras o reparaciones efectuadas sino cuando expresamente hubieren sido autorizadas por éste y por escrito. Estas mejoras

PARAGRAFO PRIMERO: El arrendador podrá solicitar en cualquier momento y durante la vigencia del contrato visita al inmueble, con el ánimo de verificar el estado de las instalaciones y el cumplimiento de las condiciones del contrato.

VIGESIMA QUINTA: GASTOS: Los gastos que cause este contrato, incluido el impuesto de timbre, corresponden al arrendatario.

VIGESIMA SEXTA: ABANDONO DEL INMUEBLE: el arrendatario facultan expresamente al

arrendador para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia: con el solo requerimiento de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento de tal Inmueble siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de un mes y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la Integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

VIGESIMA SEPTIMA: SANCION POR DEVOLUCION DE CHEQUE DE PAGO: En caso de que el cheque mediante el cual se pretende hacer el pago del canon de arrendamiento fuere devuelto por el banco, por causa imputable al librador, el girador o endosante incurrirá en la sanción establecida en el artículo 731 del Código del Comercio es decir al veinte por Ciento (20%) de su valor.

VIGESIMA OCTAVA: INTERESES POR MORA: el arrendatario y los deudores solidarios se obligan a reconocer al arrendador intereses por mora en el pago de los cánones mensuales de arrendamiento y cualquier suma que quedaren a deber durante la vigencia y al finalizar este contrato a la tasa que certifique la SUPERINTENDENCIA FINANCIERA sobre el monto de interés corriente bancario vigente al momento de la causación de las respectivas obligaciones, desde el día en que las sumas sean exigibles y hasta la fecha del pago efectivo.

VIGÉSIMA NOVENA: IMPUTACION PARA EL PAGO: En caso de que el arrendatario o codeudores paguen varias cuentas pendientes al arrendador, la imputación se hará así: 1a. A intereses. 2a. A cuentas de servicios o administración o sostenimiento. 3a. A cánones de arrendamiento atrasados en orden cronológico.

TRIGESIMA: El arrendatario renuncia expresamente a la posibilidad de descontar al arrendador del valor de su renta mensual cualquier suma como costo por reparaciones indispensables en el inmueble. En el evento de que estas reparaciones sean necesarias deberán contar con la autorización previa expresa y por escrito del arrendador del inmueble.

TRIGESIMA PRIMERA: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: El arrendatario y los deudores solidarios declaran que conocieron con anticipación el reglamento de propiedad horizontal al cual pertenece este inmueble objeto de este contrato de arrendamiento y además declaran expresamente que han recibido copia autenticada del contrato de arrendamiento y del reglamento de propiedad horizontal, **en el evento de que el Inmueble arrendado este sometido a dicho régimen.** El arrendador expresamente manifiesta y advierte al arrendatario que no conoce si el inmueble arrendado posee las legislaciones de construcción que exigen las normas de Planeación sobre uso del suelo y destinación comercial permitida; por lo tanto ni el arrendador ni el propietario asumen ninguna responsabilidad económica ni administrativa al respecto. Será el arrendatario el obligado a que previamente investigue sobre el asunto y quien se obligue a tramitar por su cuenta y riesgo el concepto de ubicación y/o licencia de funcionamiento del inmueble en razón de la destinación que dará al mismo para dar cumplimiento a las disposiciones referentes al uso del suelo, intensidad auditiva, horario, ubicación y destinación expedida por la autoridad competente del Municipio, al igual que cumplir las condiciones sanitarias descritas por la ley 9ª de 1.979, según lo previsto en el artículo 2 de la ley 232 de 1995. En caso de que les fuere negados dichos permisos, autorizaciones o licencias, estos no serán causal para la entrega del inmueble ni para dar por terminado el contrato.

TRIGESIMA SEGUNDA: REPARACIONES: El arrendatario tendrá a su cargo las reparaciones locativas a que se refiere la ley (art. 2028, 2029, 2030 del Código Civil) y no podrán realizar otras sin el permiso escrito del arrendador.

TRIGESIMA TERCERA: CODEUDORES SOLIDARIOS: El suscrito RICARDO PIEDRAHITA



MONTOYA con C.C. N° 71.382.102

Por medio del presente documento me declaro **CODEUDOR SOLIDARIO** del **ARRENDADOR** en forma solidaria e indivisible junto con el Arrendatario de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el termino inicialmente pactado como durante sus prorrogas o renovaciones expresas o tacitas 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 o judiciales a los cuales renunciarnos expresamente, sin que por razón de esta solidaridad asumamos el carácter de fiadores ni arrendatarios del inmueble objeto del presente contrato, pues tal calidad la asumen exclusivamente **EL ARRENDATARIO** y sus respectivos causahabientes. 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 extra judicialmente. Para este exclusivo efecto el arrendatario otorga poder amplio y suficiente a sus codeudores en este mismo acto y al suscribir el presente contrato.

TRIGESIMA CUARTA: PREAVISO PARA ENTREGA Las partes se obligan a dar el correspondiente preaviso para la entrega con tres meses de anticipación a la finalización del plazo original o de su prórroga.

TRIGESIMA QUINTA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE: Terminado el presente contrato, el **ARRENDATARIO** o deudor solidario facultado, deberá entregar el precitado inmueble al **ARRENDADOR** en forma personal o a quien éste autorice para recibirlo, conforme al inventario inicial, obligándose a presentar los recibos de servicios públicos debidamente pagados, junto con el respectivo Paz y Salvo de la administración si diera a lugar. En relación con los servicios públicos pendientes de verificar, el **ARRENDATARIO** garantizará su pago mediante provisión proporcional y equivalente al promedio de sus dos (2) últimos consumos según la facturación respectiva. No será válida ni se entenderá como entrega formal y material del inmueble arrendado la que se realice por medios diferentes a los estipulados en la ley o en el presente contrato. **PARÁGRAFO:** El **ARRENDATARIO** renuncia expresamente a exigir suma alguna por concepto de prima comercial o "Good Will" a la terminación del presente contrato. No podrá en consecuencia, exigir ninguna suma o contraprestación por este concepto al propietario y/o arrendador del inmueble.

TRIGESIMA SEXTA: ASPECTO TRIBUTARIO - Las partes contratantes dejan expresa constancia de que el beneficiario directo de los pagos por concepto de cánones de arrendamiento es el propietario del inmueble arrendado y en consecuencia la Retención en la Fuente será practicada al mismo y en ningún momento a la sociedad **ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S.**

TRIGESIMA SEPTIMA: GOOD WILL Renuncian expresamente el arrendatario y los deudores solidarios a exigir suma alguna por concepto de prima comercial o "GOOD WILL" a la terminación del presente contrato. No podrá cobrar ninguna suma por este concepto al arrendador ni al propietario del Inmueble.

TRIGÉSIMA OCTAVA: BANCO DE DATOS: En ejercicio de nuestro derecho a la Libertad y Autodeterminación Informática, **autorizamos (Arrendatarios y deudores solidarios) a A&B INMOBILIARIA S.A.S (afiliado o usuario de CIFIN, FENALCO y DATACREDITO)** o a la entidad que mi acreedor delegue para representarlo o a su cesionario, endosatario o a quien ostente en el futuro la calidad de acreedor, previo a la relación contractual y de manera irrevocable, escrita, expresa, concreta, suficiente, voluntaria e informada, con la **finalidad** que la información comercial, crediticia, financiera y de servicios de la cual soy titular, referida al nacimiento, ejecución y extinción

ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S
900.456.792-7

de obligaciones dinerarias (independientemente de la naturaleza del contrato que les dé origen), a mi comportamiento e historial crediticio, incluida la información positiva y negativa de mis hábitos de pago, y aquella que se refiera a la información personal necesaria para el estudio, análisis y eventual otorgamiento de un crédito o celebración de un contrato, sea en general administrada y en especial: capturada, tratada, procesada, operada, verificada, transmitida, transferida, usada o puesta en circulación y consultada por terceras personas autorizadas expresamente por la ley 1266 de 2008, incluidos los Usuarios de la Información. Con estos mismos alcances, atributos y finalidad autorizo expresamente para que tal información sea concernida y reportada en la Base de Datos CIFIN PROCREDITO Y DATA CREDITO operada por FENALCO Y DATA CREDITO.

De la misma manera autorizo a **FENALCO**, como Operador de la Base de Datos PROCREDITO Y DATA CREDITO que tiene una finalidad estrictamente comercial, financiera, crediticia y de servicios para que procese, opere y administre la información de la cual soy titular, y para que la misma sea transferida y transmitida a Usuarios, lo mismo que a otros operadores nacionales o extranjeros que tengan la misma finalidad o una finalidad que comprenda la que tiene PROCREDITO.

Certifico que los datos personales suministrados por mí, son veraces, completos, exactos, actualizados, reales y comprobables. Por tanto, cualquier error en la información suministrada será de mi única y exclusiva responsabilidad, lo que exonera a **FENALCO DATA CREDITO** de su responsabilidad ante las autoridades judiciales y/o administrativas.

Declaramos haber leído y comprendido a cabalidad el contenido de la presente Autorización, y acepto la finalidad en ella descrita y las consecuencias que se derivan de ella, adicionalmente autorizamos expresamente al **ARRENDADOR O QUIEN ESTE DESIGNE A:**

- a) Consultar, en cualquier tiempo, en las centrales de riesgo toda la información relevante para conocer nuestro desempeño como deudores. Nuestra capacidad de pago o para valorar el riesgo futuro de concedernos un crédito.
- b) Reportar a las centrales de información de riesgos datos, tratados o sin tratar, tanto sobre el cumplimiento oportuno como sobre el incumplimiento, si lo hubiere, de nuestras obligaciones crediticias, o de nuestros deberes legales de contenido patrimonial, de tal forma que estas presenten una información veraz, pertinente, completa actualizada y exacta de nuestro desempeño como deudores después de haber cruzado y procesado diversos datos Útiles para obtener una comunicación significativa.
- c) Enviar la información mencionada a las centrales de riesgo de manera directa y también, por intermedio de la superintendencia bancaria o las demás entidades públicas que ejercen funciones de vigilancia y control, con el fin de que estas puedan tratarla, analizarla, clasificarla y luego suministrarla dichas centrales.
- d) Conservar, tanto A&B INMOBILIARIA S.A.S como en las centrales de riesgo, con las debidas actualizaciones y durante el periodo necesario señalado en sus reglamentos la Información indicada en los literales b) y e) de esta cláusula.
- e) Suministrar a las centrales de Información de riesgo, datos relativos a nuestras solicitudes de crédito así como otros atinentes a nuestras relaciones comerciales, financieras y en general socioeconómicas que nosotros hayamos entregado o que consten en registros públicos, bases de datos públicas o documentos públicos.



- f) Reportar a las centrales de riesgo nuestro comportamiento relativo al pago de las tarifas de servicios públicos y demás deberes constitucionales y legales.
- g) Reportar a las autoridades tributarias, aduaneras o judiciales la información que requieran para cumplir sus funciones de controlar y velar el acatamiento de nuestros deberes constitucionales y legales.

TRIGÉSIMA NOVENA: AUTORIZACIÓN: El arrendatario y los deudores solidarios autorizan expresamente, de manera libre y desde el momento mismo de la firma del contrato a la ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA y a la compañía AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA elegida por el arrendador para incorporar, reportar, procesar, consultar y divulgar en Bancos de Datos la información que se relacione con este contrato o que de él se derive, especialmente cualquier incumplimiento relativo a las obligaciones contraídas. Para efectos de esta autorización el arrendador puede actuar directamente o a través de sus asesores jurídicos o de la AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA.

La misma autorización se extiende a cualquier eventual cesionario ò subrogatario de las obligaciones derivadas del contrato. Declaramos que hemos leído y comprendido a cabalidad el contenido de la presente autorización, y aceptamos la finalidad en ella descrita y las consecuencias que se derivan de ella (LEY 1266 de 2008).

PARAGRAFO PERIMERO: EL ARRENDATARIO y los deudores solidarios aceptan desde ahora, la FIANZA que la compañía AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA elegida por arrendador, llegue eventualmente a otorgar sobre las sumas que se causen con ocasión del presente contrato de Arrendamiento. En el evento en que la AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA, afiance el cumplimiento de las obligaciones dinerarias derivadas del presente contrato, El Arrendatario y los deudores solidarios se obligan a: (1) Pagar y reconocer a favor de la compañía AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA, las sumas que éste último llegue a pagar a favor de EL ARRENDADOR como resultado del incumplimiento. (2) Pagar y reconocer a favor de la compañía AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA, intereses a la tasa más alta permitida por la ley así, como todos los gastos, honorarios de abogado, costos judiciales o extrajudiciales que se generen en la cobranza judicial y extrajudicial de las sumas adeudadas así como en el proceso de restitución del inmueble que se adelante en contra de LOS ARRENDATARIOS.

PARAGRAFO 2: Subrogación: Si como resultado del incumplimiento de las obligaciones adquiridas por EL ARRENDATARIO, o sus deudores solidarios, la compañía AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA paga al ARRENDADOR el valor total de las obligaciones dinerarias afianzadas, entonces la compañía AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA se subrogará por el valor pagado y tendrá el derecho a recuperar las sumas pagadas incluidos sus intereses y gastos de cobranza. El pago que llegare a realizar la compañía AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA no extingue parcial, ni totalmente la obligación de LOS ARRENDATARIOS ni de sus deudores solidarios.

Declaramos haber leído cuidadosamente el contenido de esta cláusula y haberla comprendido a cabalidad, razón por la cual declaramos en forma libre y espontánea su aceptación

Como constancia de aceptación de este contrato de arrendamiento y todo su contenido firman las partes ante dos testigos en la ciudad de Medellín a los 2 días del mes de JUNIO de 2015.

ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S
900.456.792-7

Para efectos de recibir notificaciones judiciales y extrajudiciales, las partes en cumplimiento del artículo 12 de la ley 820 de 2003, a continuación y al suscribir este contrato proceden a indicar sus respectivas direcciones.



ESPACIO EN BLANCO
NOTARIA DOCE

A&B

Inmobiliaria

ESPACIO EN BLANCO
NOTARIA DOCE

ESPACIO EN BLANCO
NOTARIA DOCE

ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.
900.456.792-7

ARRENDADOR

A&B INMOBILIARIA S.A.S
900.456.792-7
Notificación: Carrera 48#12Sur-70 Oficina 601 Medellín
3140217
oficiencia@aybinmobiliaria.com

Firma

Huella índice derecho:

CODEUDOR SOLIDARIO 1

RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA
71.382.102
Notificación: Calle 6 B Sur #37-51
3006941903
rpiedrahita@ahoo.com

Firma

Huella índice derecho:

ARRENDATARIO

JULIANA GARCIA MONTOYA
43.874.015
Notificación: Carrera 47B #17A sur-35
3104017541
jpgarciam8@hotmail.com

Firma

Huella índice derecho:

Elaborado:

índice

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
CONTENIDO, FIRMA Y HUELLA

Compareció:

GARCIA MONTOYA JULIANA

Identificado con:
C.C. 43874015

y declaró que la firma y huella puestas en este documento son suyas y el contenido del mismo es cierto. La huella se imprime a solicitud del compareciente.
Bogotá D.C. 01/06/2015 10:43:18 a.m.

Huella Dactilar

Juliana Garcia M
Firma Declarante

Notaría 52



LUIS EMIRO SALGADO LORA
NOTARIO ENCARGADO 52 DE BOGOTA



NOTARÍA 22
DE LOS HERMANOS PÉREZ GARCÍA

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
Compareció ante mí, NOTARIO VEINTIDÓS DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN el Señor (a) *Ricardo Piedrahita Montoya*

Identificado con C.C. N° *71382102* de *Medellín* y manifestó que el contenido del documento que antecede es cierto y que la firma que en él aparece fue suscrita por él(ella) y la misma que usa en sus actos públicos y privados. Para constancia firmó:

La impresión dactilar corresponde al dedo:

[Firma]

06 JUN 2015

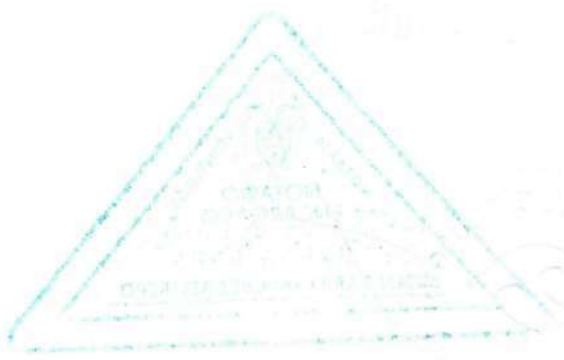
06 JUN 2015



Ante mí, NOTARIO DOCE DEL CÍRCULO DE
DE MEDELLÍN. Compareció el Sr. Señor
Juan David P. P. P. P.
Identificado(a) con C.C. No. 71 31 71 40
de Medellín y manifestó
que el contenido del documento que antecede es cierto
que la firma que en él aparece es suya y es la misma que
utiliza en todos sus actos públicos y privados. Para
constancia firma: [Signature]
Medellín, 17 JUN 2015



[Faint, mostly illegible text in a rectangular box, possibly a continuation of the notary record or a separate document fragment.]





CESIÓN DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL ENTRE MARIA YANET BLANDÓN Y ÁLVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA

Entre los suscritos **MARIA YANET BLANDÓN** mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número **43.756.776**, quien en adelante y para efectos de este acuerdo se denominará **EL ARRENDATARIO CEDENTE** y de otra parte **ÁLVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número **70.090.716**, quien se denominará **EL ARRENDATARIO CESIONARIO**, y de la otra parte, **JUAN DAVID BOTERO AGUDELO** mayor de edad y residente en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número **71.317.140**, quien actúa en calidad de representante legal de **ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S** identificada con NIT **900.456.792-7**, quien se denominará en este acto **LA ARRENDADORA**; han convenido celebrar la suscripción de la presente **CESIÓN DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL**, el cual comprende la cesión del contrato de arrendamiento comercial respecto del inmueble ubicado en la Calle 49 N° 38-74 del municipio Medellín, previo los siguientes:



Joao R.



ANTECEDENTES

- 1) Que entre **A&B INMOBILIARIA S.A.S** en calidad de arrendador, **JULIANA GARCÍA MONTOYA** en calidad de arrendatario y **RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA** en calidad de deudor solidario se celebró un contrato de arrendamiento comercial sobre el inmueble ubicado en la Calle 49 N° 38-74 del municipio Medellín.
- 2) Que entre **A&B INMOBILIARIA S.A.S** en calidad de arrendador, y **JULIANA GARCÍA MONTOYA** en calidad de arrendatario y **RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA** en calidad de deudor solidario se celebró un otro sí al contrato de arrendamiento comercial, modificando la dirección del inmueble y la fecha de inicio del contrato de arrendamiento.
- 3) Que entre la **JULIANA GARCÍA MONTOYA** en calidad de arrendataria cedente, **RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA** en calidad de deudor solidario cedente y **MARIA YANET BLANDÓN** en calidad de arrendatario cesionario, **FABIO SÁNCHEZ DE LA PAVA** y **ELIZABETH SÁNCHEZ MONTOYA** en calidad de deudores solidarios cesionarios, se celebró la cesión de la posición contractual que los cedentes ostentan sobre el inmueble arrendado, cesión que viene ejecutándose desde el 01 de noviembre de 2017.





Notaría
del Circuito
Pública



26 notari^a veintiseis
Del Circuito de Medellín
ESPACIO EN BLANCO





Página 2 de 4

- 4) Que entre **MARIA YANET BLANDÓN** en calidad de arrendatario cedente, **FABIO SÁNCHEZ DE LA PAVA** y **ELIZABETH SÁNCHEZ MONTOYA** en calidad de codeudores solidarios cedentes y **ÁLVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA** en calidad de arrendatario cesionario y **ÁNGELA PATRICIA AGUDELO ÚSUGA** en calidad de codeudora cesionaria, han acordado la celebración de la presente cesión de la posición contractual, que los cedentes ostentan sobre el inmueble arrendado, situación que ha sido aceptada por **LA ARRENDADORA**, para lo cual se efectuará la suscripción del presente documento contractual.

CESIÓN

PRIMERA: EL ARRENDATARIO CEDENTE cede su posición contractual de **ARRENDATARIO** a favor **ÁLVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA** identificado con **CC N° 70.090.716**; que versa sobre el inmueble descrito en los antecedentes del presente documento.

SEGUNDA: LOS CODEUDORES SOLIDARIOS CEDENTES ceden su posición contractual de **CODEUDORES SOLIDARIOS** a favor de **ÁNGELA PATRICIA AGUDELO ÚSUGA** identificada con **CC N° 43.504.136**; que versa sobre el inmueble descrito en los antecedentes del presente documento.

TERCERA: LA ARRENDADORA acepta la cesión total del contrato de arrendamiento, reconociendo como arrendatario a partir de la fecha al Sr. **ÁLVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA** y como codeudor solidario a la sra **ÁNGELA PATRICIA AGUDELO ÚSUGA**

CUARTA: EFECTOS DE LA CESIÓN. Desde el día 01 de Diciembre de 2018, todos los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento que se cede, se radican en cabeza de **EL ARRENDATARIO CESIONARIO Y SU CODEUDOR SOLIDARIO**

PARÁGRAFO: La cesión de la posición contractual conlleva la cesión de las acciones, privilegios y beneficios legales generados en virtud del contrato cuya posición contractual se cede.

QUINTA: Todas las condiciones del contrato de arrendamiento celebrado por las partes continúan vigentes sin ningún tipo de modificación o alteración; salvo el cambio de arrendatario y deudores solidarios.

SEXTA: Por autorización efectuada por parte de la **ARRENDADORA** de la presente cesión del contrato de arrendamiento no implica de manera alguna la aceptación de futuras cesiones que pretenda efectuar el nuevo **ARRENDATARIO** sin la previa autorización por escrito de la **ARRENDADORA**.





tarifa
circulo
ica de



26 notari veintiseis
Del Circulo de Madellin
ESPACIO EN BLANCO



veintiseis
de Medellín
Colombia

Para efectos de recibir notificaciones judiciales y extrajudiciales, las partes en cumplimiento del artículo 12 de la ley 820 de 2003, a continuación y al suscribir este contrato proceden a indicar sus respectivas direcciones.

Para constancia de su contenido, se firma la presente cesión de contrato de arrendamiento comercial en cuatro (4) ejemplares del mismo tenor y valor por las partes en Medellín, el primero (01) de Diciembre de 2018.

LA ARRENDADORA

JUAN DAVID BOTERO AGUDELO
C.C N° 71.317.140
ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S
Representante Legal
Calle 16 A Sur N° 48-193 (Medellín)



EL ARRENDATARIO CEDENTE

MARIA YANETH BLANDÓN
CC N° 43.756.776
Dir: Calle 3 N° 25-351 Int 202 (Medellín)



Handwritten initials in blue ink, possibly "K" or "X".



DEUDORES SOLIDARIOS CEDENTES



Fabio Sánchez de la Pava

FABIO SÁNCHEZ DE LA PAVA
CC N° 16.347.204
Cra 27AA N° 36 Sur-151 (Envigado)



Elizabeth Sánchez Montoya
ELIZABETH SÁNCHEZ MONTOYA
CC N° 41.465.870
Av. Cr 15 N° 170-65 (Bogotá)



ARRENDATARIO CESIONARIO

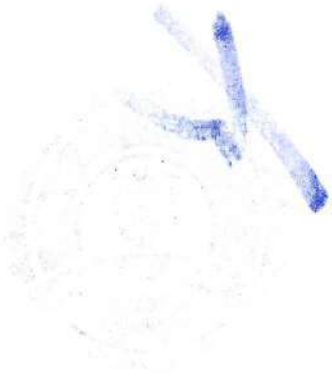
Álvaro Alberto Agudelo Úsuga

ÁLVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA
CC. N° 70.090.716
Calle 29 N° 37A-38 (Medellín)



DEUDOR SOLIDARIO CESIONARIO

Ángela Patricia Agudelo Úsuga
ÁNGELA PATRICIA AGUDELO ÚSUGA
CC N° 43.504.136
Calle 76 N° 80-205 (Medellín)



notari veintiseis
Del Circulo de Medellin
ESPACIO EN BLANCO



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



145889

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el siete (07) de diciembre de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Cuatro (4) del Círculo de Medellín, compareció:
ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0070090716 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



----- Firma autógrafa -----



63tztp5ifdg4
07/12/2018 - 10:22:49:473



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 asocia al documento de INTERESADO y que contiene la siguiente información INTERESADO.



FRANCISCO ALONSO GARCÉS CORREA
Notario cuatro (4) del Círculo de Medellín



Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 63tztp5ifdg4



26 notari veintiseis
 Del Circuito de Medellín
ESPACIO EN BLANCO





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



145931

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el siete (07) de diciembre de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Cuatro (4) del Círculo de Medellín, compareció: ANGELA PATRICIA AGUDELO USUGA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0043504136 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Angela Agudelo



2q9g5as86v02
07/12/2018 - 11:59:37:179



----- 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 asocia al documento de INTERESADO y que contiene la siguiente información INTERESADO.

Francisco Alonso Garcés Correa



FRANCISCO ALONSO GARCÉS CORREA
Notario cuatro (4) del Círculo de Medellín



Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 2q9g5as86v02





SECRETARÍA DE JUSTICIA Y DEL DERECHO
BOGOTÁ, D. C. - COLOMBIA

Señor Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica
Señor Jefe de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Señor Jefe de la Oficina de Ejecución de Sentencias
Señor Jefe de la Oficina de Ejecución de Medidas Cautivas

BOGOTÁ, D. C. - COLOMBIA

BOGOTÁ, D. C. - COLOMBIA



En Bogotá, D. C., a los 26 días del mes de mayo del año 2014, comparecieron ante mí, el suscrito Notario, los señores: [Faded names and identification numbers], quienes me expusieron que deseaban otorgar un instrumento público de compraventa de un inmueble sito en Bogotá, D. C., el cual se encuentra descrito en el presente instrumento. Los señores comparecientes me exhibieron los documentos que acreditan su identidad y la existencia del inmueble a vender, así como el consentimiento de los demás titulares de derechos reales inscritos en el registro público de la propiedad inmueble de Bogotá, D. C., en favor de la compraventa que se pretende otorgar. Los señores comparecientes me expusieron que deseaban otorgar el presente instrumento en forma pública y que deseaban que el presente instrumento se inscribiera en el registro público de la propiedad inmueble de Bogotá, D. C., en favor de la compraventa que se pretende otorgar. Los señores comparecientes me expusieron que deseaban que el presente instrumento se otorgara en forma pública y que deseaban que el presente instrumento se inscribiera en el registro público de la propiedad inmueble de Bogotá, D. C., en favor de la compraventa que se pretende otorgar. Los señores comparecientes me expusieron que deseaban que el presente instrumento se otorgara en forma pública y que deseaban que el presente instrumento se inscribiera en el registro público de la propiedad inmueble de Bogotá, D. C., en favor de la compraventa que se pretende otorgar.

26 notariados veintiseis
Del Circuito de Medellín
ESPACIO EN BLANCO

26 nota
Del C.
República

71



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



121943

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el diez (10) de diciembre de dos mil dieciocho (2018), en la Notaria Veintiseis (26) del Círculo de Medellín, compareció:

MARIA YANET BLANDON, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0043756776 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Maria Yanet Blandon



8265sjrttj3m
10/12/2018 - 07:35:58:773



----- 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 asocia al documento de CESION DE LA POSICION CONTRACTUAL, en el que aparecen como partes MARIA YANET BLANDON y que contiene la siguiente información INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 49 N° 38-74 DE MEDELLIN.

Veintiseis
Círculo de Medellín
Calle de Colombia



NÉSTOR FRANCISCO GIL ROJAS
Notario veintiseis (26) del Círculo de Medellín

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 8265sjrttj3m



ESPACIO EN BLANCO
NOTARÍA DOCE



ESPACIO EN BLANCO
NOTARÍA DOCE



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



35543

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el doce (12) de diciembre de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Cuarenta (40) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:

ELIZABETH SANCHEZ MONTOYA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0041465870 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Elizabeth Sanchez Montoya

----- Firma autógrafa -----



1n2b1hr0b7xe
12/12/2018 - 13:16:35:542



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 asocia al documento de CESIÓN POSICION CONTRACTUAL .



Victoria C. Saavedra Saavedra



VICTORIA CONSUELO SAAVEDRA SAAVEDRA
Notaria cuarenta (40) del Círculo de Bogotá D.C.

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 1n2b1hr0b7xe



ESPACIO EN BLANCO



**ESPACIO EN BLANCO
NOTARIA DOCE**



**ESPACIO EN BLANCO
NOTARIA DOCE**

MEDELLÍN
Notaría Veintitres



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRINTADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 01069 de 2015



1014

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el catorce (14) de diciembre de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Veintitres (23) del Círculo de Medellín, compareció:

FABIO SANCHEZ DE LA PAVA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0016347204 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



Fabio Sanchez de la Pava



3su0nny5a1v1
14/12/2018 - 08:02:35:614



----- 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.

Amanda de Jesús Henao Rodríguez



AMANDA DE JESÚS HENAO RODRÍGUEZ
Notaria veintitres (23) del Círculo de Medellín

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 3su0nny5a1v1

Amanda Henao R.

AP



NOTARIA VEINTITRES
AMANDA DE J. HENAO RODRIGUEZ
Amanda S



Ante mí, NOTARIO DOCE DEL CIRCULO DE
 DE MEDELLÍN. Compareció el(la) Señor(a)
Juan David Bortero
Agudelo
 identificado(a) con C.C. No. 71317140
 de Medellín y manifestó
 que el contenido del documento que antecede es cierto
 que la firma que en él aparece es suya y es la misma que
 utiliza en todos sus actos públicos y privados. Para
 constancia firma: _____

 Medellín, 17 DIC 2018



SOLICITUD DE FIANZA DE ARRENDAMIENTO PERSONAS NATURALES

Original

Inmobiliaria _____
Asesor _____

Antes de diligenciar su solicitud lea el instructivo al respaldo.
Escriba en letra imprenta legible. Por favor no repise la solicitud,
puede dañar la copia. Diligencie un formato por persona.

Arrendatario
 Deudor Solidario

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE A ARRENDAR

Vivienda Oficina Otro Comercio Bodega Destino: _____ Área: _____ Dirección: _____
Ciudad: _____ Vr. Arriendo \$: _____ Vr. Administración \$: _____ IVA \$: _____ Número de personas que ocuparán el inmueble: _____
Nombre de quien ocupará el inmueble: _____ Motivo por el cual arrienda: _____

INFORMACIÓN PERSONAL

Nombres y Apellidos: Angela Patricia Agudelo Usuga CC CE Pasaporte No. 43.504.136
Ciudad de Residencia: Medellin Ocupación: Empleado banca privado Civil soltera Telefono Fijo: 446 42 83
Correo Electrónico: patriaagudelo@yahoo.com Telefono Celular: 301 203 1701
Dirección de Domicilio: cil. 76 #80-205 apt. 209. Empleado Independiente Pensionado
Dirección para Envío de Correspondencia: _____
¿Es usted una Persona Expuesta Políticamente PEP? Si No Si su respuesta fue Si, aplica: DOCUMENTOS QUE SE DEBEN ANEXAR A LA SOLICITUD - Última página

ACTIVIDAD ECONÓMICA

Empleado Empresa donde labora: Banca Judicial Ciudad: Medellin
Dirección Oficina: Palacio de Justicia Calpona Cargo: Oficial Mayor
Telefono Oficina: 232 25 22 Socio Si No Jefe Inmediato: _____ Asignación Mensual \$: _____
Independiente Actividades: Agrícola/ Ganadera/ Minera Rentista Capital Inmueble Rentista Capital Portafolio Otras Descripción: _____
 Transportador Comerciante Médico/ Abogado / Odontólogo Otras Actividades: _____
Remuneración Mensual \$: _____
Pensionado Entidad que lo Pensiona: _____ Aplica para: Empleado Independiente Pensionado Origen de Otros Ingresos: _____
Pensión \$: _____ Remuneración Mensual \$: _____

Phane 1206
Unifianza
Su Respaldo Inmobiliario
NIT 830.142.872-3
31 ENE 2019 *69833*
RECIBIDO PARA ESTUDIO

INFORMACIÓN ADICIONAL

Declara Renta Personas a Cargo: _____ SI ES DEUDOR SOLIDARIO, ¿CUÁL ES SU RELACIÓN CON EL ARRENDATARIO? _____
SI ES ARRENDATARIO, ¿CUÁL ES SU RELACIÓN CON SUS DEUDORES? Deudor 1: Hermana Deudor 2: _____

INFORMACIÓN DEL CÓNYUGE

Nombres y Apellidos: _____ CC CE Pasaporte No. _____
Dirección: _____ Ciudad: _____ Empleado Independiente Pensionado
Telefono Fijo: _____ Telefono Celular: _____ Remuneración Mensual \$: _____

PROPIEDADES

INMUEBLES Tipo de predio Urbano Rural Dirección: _____ Ciudad: _____
Matrícula Inmobiliaria: _____ Valor Comercial \$: _____ Hipoteca Si No A Favor de: _____
Tipo de predio Urbano Rural Dirección: _____ Ciudad: _____
Matrícula Inmobiliaria: _____ Valor Comercial \$: _____ Hipoteca Si No A Favor de: _____
VEHICULOS Marca: _____ Modelo: _____ Placa: _____ Vr. Comercial \$: _____ Prenda Si No A Favor de: _____
Marca: _____ Modelo: _____ Placa: _____ Vr. Comercial \$: _____ Prenda Si No A Favor de: _____

INFORMACIÓN FINANCIERA

Ingresos Mensuales \$: 2.800.000 Egresos Mensuales \$: 1.000.000 Activos \$: _____ Pasivos \$: _____

INFORMACIÓN TRIBUTARIA

Régimen de Ventas (IVA): Común Simplificado Gran Contribuyente Si No Autoretenedor Si No Responsable de ICA Si No %

REFERENCIAS

FAMILIARES Nombre: Olga Agudelo Usuga Parentesco: Hermana Ciudad: Medellin Telefono: 336 1295
Nombre: Marlene Agudelo Parentesco: Hermana Ciudad: Medellin Telefono: 570 1952
CONSEJALES Nombre: _____ Ciudad: _____ Telefono: _____
Nombre: _____ Ciudad: _____ Telefono: _____

ARRENDADOR ANTERIOR

NOMBRE: _____ CANON \$: _____ TELÉFONO: _____

Como suscriptor del presente documento conozco que UNIFIANZA S.A. garantiza contratos de arrendamiento y frente al incumplimiento del arrendatario y/o deudores solidarios en las obligaciones del mismo, se subroga por ministerio de la ley, en los derechos del arrendador.

Declaro que la información que he suministrado es verídica, real y corroborable por cualquier medio legal y concedo expresamente y de manera irrevocable autorización a UNIFIANZA S.A. o a quien ella delegue, o a quien represente sus derechos, o a quien en un futuro se le cedan sus derechos u ostente la misma posición contractual para:

- Consultar en cualquier tiempo, en las centrales de información crediticia, tales como Datacrédito Experian y Transunion, todos los datos relevantes para conocer mi capacidad de pago o para valorar el riesgo presente o futuro de celebrar negocios conmigo;
- Reportar a las centrales de información crediticia, tales como Datacrédito Experian y Transunion, datos sobre el cumplimiento oportuno como sobre el incumplimiento, si lo hubiere, de mis obligaciones o de mis deberes legales de contenido patrimonial, derivados del contrato de arrendamiento suscrito o que se llegue a suscribir, y lo referente al cumplimiento en el pago de las obligaciones existentes a favor de UNIFIANZA S.A. cuando en su calidad de fiador cancele mis obligaciones respecto de las cuales se entiende legalmente subrogada como acreedora;
- Enviar la información mencionada a las centrales de información crediticia, tales como Datacrédito Experian y Transunion, de manera directa, y cuando sea solicitada a las autoridades que ejercen función de vigilancia y control, con el fin de que estas puedan tratarla, analizarla y clasificarla;
- Realizar gestiones de conocimiento del cliente, análisis de riesgo, verificación de información y referencias aportadas, a través de cualquier medio y en cualquier momento;
- Enviar correspondencia, correos electrónicos o realizar contacto telefónico en desarrollo de actividades relacionadas con el afianzamiento, ofrecimiento de productos o servicios o estudios de mercado. En particular, enviar información de capacitaciones, concursos y programas de fidelización.
- Adelantar la gestión de cobranza a deudores principales, codeudores, avalistas y otros garantes de las obligaciones, y realizar gestiones de actualización de sus datos.
- Realizar tratamiento de la información para fines estadísticos e históricos.
- Atender y tramitar peticiones, quejas y reclamos.

El desarrollo de su actividad podrá significar para UNIFIANZA S.A. la necesidad de compartir los datos personales con terceros aliados y proveedores para la realización de actividades de conocimiento al cliente, relacionamiento comercial o publicitario, gestión de ventas y actividades de cobranza.

Declaro expresamente que:

- Mi actividad, profesión u oficio es lícita y la ejerzo dentro de los marcos legales.
- Mis recursos no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione.
- Toda mi información, documentación y declaraciones contenidas en esta solicitud son exactas, completas y verídicas; por tanto, la falsedad, error, omisión en ellas, tendrán las consecuencias estipuladas en la ley.
- Me obligo con UNIFIANZA S.A., en desarrollo de sus procedimientos de conocimiento del cliente, a mantener actualizada la información suministrada; para lo cual me comprometo a reportar cuando se produzcan cambios con respecto a la información aquí contenida y suministrar nueva información cuando me sea requerida.
- Cuento con las autorizaciones pertinentes de los terceros que presento como referencias para incluir sus datos personales dentro de esta solicitud con el propósito que UNIFIANZA S.A. los pueda utilizar para contactarlos con el fin de realizar verificación de la información aportada, y enviar comunicaciones por medio de correspondencia física, correo electrónico o realizar contacto telefónico en desarrollo de actividades relacionadas con el afianzamiento, ofrecimiento de productos o servicios, y estudios de mercado.
- En caso de presentarse alguna inconsistencia en la información o documentos remitidos, me comprometo a suministrar la información o documentación que UNIFIANZA S.A. requiera para aclararlas, y autorizo a UNIFIANZA S.A. para dar por terminada cualquier relación comercial, en caso de no presentar las aclaraciones o explicaciones correspondientes.
- En el inmueble objeto de arrendamiento no se realizará ningún tipo de

actividad ilícita, de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione.

8. Faculto a UNIFIANZA S.A. para realizar las verificaciones que considere pertinentes en listas internacionales vinculantes para Colombia, de conformidad con el derecho internacional, o en las listas OFAC y a dar por terminada cualquier relación contractual si verifica que se presenta algún hallazgo en cualquier lista que pueda generar o representar riesgos para UNIFIANZA S.A.

9. No existe contra mí, investigaciones o procesos penales por delitos dolosos.

10. Conozco y acepto que UNIFIANZA S.A. puede solicitar requisitos, documentos e información adicionales para el estudio de la presente solicitud, y emitir un resultado, de acuerdo con sus criterios de análisis de riesgo, con los que se cuente al momento de realizar el estudio de esta solicitud de fianza.

Consiento y autorizo de manera expresa que mis datos personales sean tratados conforme a lo previsto en el presente documento y en la Política de Privacidad y Protección de Datos de UNIFIANZA S.A. la cual se encuentra publicada en la página web de la entidad www.unifianza.com.co.

Declaro que UNIFIANZA S.A. me ha suministrado información comprensible respecto a mis derechos en tomo a la administración de mi información personal.

Especialmente declaro que he recibido información sobre el carácter facultativo de la respuesta a las preguntas que me sean efectuadas, cuando estas versen sobre datos sensibles o sobre los datos de las niñas, niños y adolescentes y la forma como podré ejercer mis derechos a conocer, actualizar, rectificar y suprimir mis datos personales; esto último, en caso de ser posible, al no mediar una relación contractual o legal que impida el retiro de la información, enviando solicitud al correo electrónico protecciondedatos@unifianza.com.co, comunicándome al celular (316) 876 7680, o enviando comunicación escrita a la siguiente dirección: Carrera 19A No. 90 - 13 Of. 701 - 705, Bogotá, Colombia.

Autorizo a UNIFIANZA S.A. a realizar notificaciones y comunicaciones al correo electrónico aportado, a través de mensajes de texto dirigidos al número de celular entregado a la entidad o por medio de llamadas telefónicas, y en particular autorizo a que las notificaciones previas a los reportes a las centrales de información se hagan a través de los medios indicados o por escrito físico, a los datos de contacto que consten en sus archivos o que sean recopilados por medio de herramientas o sistemas internos o externos que permitan la actualización de los datos, bajo el entendido que con las comunicaciones que se envíen a cualquiera de los firmantes, ya sea que aparezcan en calidad de deudores, codeudores o avalistas, se entenderán realizadas las respectivas notificaciones a todas las personas que suscriben la presente solicitud de fianza.

Toda interpretación o actuación, judicial o administrativa, derivada del tratamiento de mis datos personales, estará sujeta a las normas de protección de información personal establecidas en la República de Colombia; y la resolución de cualquier inquietud, queja o demanda, relacionada con el tratamiento de mis datos personales, será sometida ante las autoridades administrativas o judiciales competentes.

En torno a la documentación aportada como anexo a la presente solicitud conozco y acepto que la misma se entrega a UNIFIANZA S.A. con el fin de permitir a la entidad la realización de los estudios de riesgo, capacidad de pago y otras investigaciones propias de la prestación de su servicio y en esa medida, tal información, en caso de aceptación o negación de la presente solicitud, permanecerá en poder de la entidad, sin que exista lugar a su devolución, al resultar imprescindible para la entidad con el fin de dar el soporte necesario a sus actividades y poder atender requerimientos posteriores de las autoridades administrativas o judiciales legalmente constituidas, así como para la conformación de su archivo histórico.

Declaro haber leído cuidadosamente el contenido de este documento y haberlo entendido a cabalidad, razón por la cual, en señal de entendimiento y aprobación de sus alcances e implicaciones, lo suscribo.

Quien suministre información que no corresponda a la realidad incurre en el delito de FALSEDAD EN DOCUMENTO PRIVADO. Arts. 221-222 C.P. Los fiadores obtenidos por medio de avisos clasificados y oficinas dedicadas a esta actividad anulan automáticamente esta solicitud.



Patricia Agudelo
FIRMA

EL VALOR DEPOSITADO PARA EL ESTUDIO NO ES GARANTÍA DE APROBACIÓN DE SU SOLICITUD, NO SE DEVOLVERÁ EL DINERO ASÍ SU SOLICITUD NO SEA APROBADA. FORMULARIO DE DISTRIBUCIÓN GRATUITA - SE PROHIBE SU MODIFICACIÓN

Número de Solicitud



Oficina Principal - Bogotá:
Cra. 19 A No. 90 - 13
Oficinas 701 - 705, Edificio 90
PBX: (1) 744 0606 - Celular: (315) 223 8443
Bogotá, Colombia - bogota@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe:
Calle 77 B No. 57 - 103
Oficina 1701, Torre 1 Ed. Green Towers
PBX: (5) 385 1005 - Celular: (317) 430 4179
Barranquilla, Colombia - barranquilla@unifianza.com.co

Regional Occidente:
Poblado - San Fernando Plaza - Cra. 43 A # 1 - 50 Torre 1 Of. 854
Laureles - Edificio Centro 39 - Transversal 39 B # 73 A - 21 Of. 202
PBX: (4) 520 3060 - Celular: (316) 877 2680
Medellín, Colombia - medellin@unifianza.com.co

Laura Bolena Muñoz Morales

De: Aviso Cobro Unifianza
Enviado el: martes, 27 de abril de 2021 7:44 a. m.
Para: PATRIAGUDELO@YAHOO.COM
Asunto: NOTIFICACION PARA REPORTE

Importancia: Alta

Bogotá, D.C., 27 de Abril de 2021
GE/UNF-2021-1990

Señora
AGUDELO USUGA ANGELA PATRICIA
PATRIAGUDELO@YAHOO.COM
Solicitud de fianza #69833

Ref. Mora en el pago de las obligaciones del contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la CL 49 # 38 - 74 de la ciudad de MEDELLIN suscrito con A&B INMOBILIARIA S.A.S.

Apreciada Señora:

Por medio de la presente nos permitimos informarle que UNIFIANZA S.A., en calidad de garante del contrato de arrendamiento, de acuerdo con la solicitud de fianza por usted suscrita, ha asumido la obligación que, según nos informó el Arrendador fue incumplida, y se encargará de recuperar las sumas adecuadas por concepto de Arrendamientos, Cuotas de Administracion, Iva comercial y/o Servicios Publicos., así como las sanciones pactadas por las partes en dicho contrato.

La invitamos para que, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al recibo de esta comunicación, realice el pago de la deuda que a la fecha se encuentra vigente por concepto de las obligaciones estipuladas en el contrato de arrendamiento de la referencia, en su calidad de Deudora Solidaria del inmueble ubicado en la CL 49 # 38 - 74 de la ciudad de MEDELLIN, y/o a sostener una reunión en nuestras oficinas, **asistiéndonos el mejor ánimo de entendimiento y conciliación para llegar a una solución eficaz de pago, o comunicarse con nuestros funcionarios de Cartera; En Bogota Dianny Cuenca 318 3412569, Johanna Osorio 314 813 39 30, Ingrit Riveros 315 624 19 32 y Juan Carlos Munevar 320 8995425 o al fijo 091 744 06 06**

En Medellín o Pereira Camila Zarabanda 320 6912163, Christian Hernandez 312 8119104, Sara Uran 317 5169671, Franklin Ross 316 4640491, Yurany Gonzalez 318 8643487, Marcela Saldarriaga 317 4948631, Evelyn Moreno 315 5242735, Lina Gil 316 2810160 O Katherin Quintero 317 6478596 Diana Tautiva 316 7409585 o al teléfono Fijo 094 520 3060

En Barranquilla Yaneth Guevara 320 8996717, Alejandra Galindo 316 7408733, Nidia Quiroga 317 3638442, Nancy Giraldo 317 4877878, Sildia Carranza 317 3833166, Isleidys Acuña 316 7408353, Gabriela Garizabalo 317 2754038, Estefany Carrascal 315 2710895, Claudia Perez 316 5239699 o Andres Gonzalez 315 5765132 o al fijo 095 3851005

Nuestro horario de atención al público es de lunes a viernes, de 8:00 a.m. a 6:00 p.m., y sábados de 9:00 a.m. a 12:00 del mediodía.

UNIFIANZA S.A. le informa que, en caso de no obtener el pago de la totalidad de las sumas adeudadas, atendiendo a lo estipulado en el artículo 12 de la ley 1266 de 2008 y de acuerdo con lo pactado en la Cláusula de Autorización del contrato de arrendamiento y/o en la solicitud de fianza de arrendamiento suscrita con esta entidad, procederemos a efectuar el reporte, tanto del arrendatario como de los deudores solidarios, ante las Centrales de Información de Riesgo, Datacrédito/Experian y Transunion (antes Cifin), una vez hayan transcurrido veinte (20) días calendario a partir de la fecha de envío de la presente comunicación.

En el evento que haya efectuado el pago de la obligación del contrato de arrendamiento de la referencia o éste se encuentre al día, por favor hacer caso omiso a la presente comunicación.

Cordialmente,

IVAN DARIO SALGADO ZULUAGA

GERENTE GENERAL

UNIFIANZA S.A.

Carrera 19A No. 90-13, Oficina 701| Bogotá, Colombia

T +571 744 0606

avisocobro@unifianza.com.co | www.unifianza.com.co



NOTA CONFIDENCIAL: Este mensaje y sus anexos están dirigidos para ser usados por su(s) destinatario(s) exclusivamente y pueden contener información protegida legalmente. Si usted no es el destinatario, se le notifica que cualquier distribución o reproducción del mismo, o de cualquiera de sus anexos, es ilegal. Si usted ha recibido este mensaje por error, por favor notifiquenos inmediatamente y elimine su texto original, incluidos los anexos, o destruya cualquier r



Si no es indispensable no imprima este correo. Ayudemos a conservar el medio ambiente.

Bogotá D.C., 23 de agosto de 2021
DJ/UNF-2021 - 946

Señores
DATACRÉDITO EXPERIAN
Laura Diveth Jimenez Leon
Abogada Especialista en Protección de datos
GDNovedat@experian.com

Respetada Doctora Laura,

En atención al escalamiento elevado por usted en nombre de Datacrédito Experian a UNIFIANZA S.A. el día 7 de agosto de 2021, sobre el reclamo interpuesto por el Señor Alvaro Alberto Agudelo Úsuga a través de la presente, nos permitimos manifestarle lo que ya hemos expuesto al titular en las respuestas de fecha 27 de julio y 19 de agosto del presente año, en las que informamos que UNIFIANZA S.A., en su calidad de fiador, realizó el pago de las sumas adeudadas por él como parte arrendataria dentro del contrato de arrendamiento suscrito con ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S., convirtiéndose UNIFIANZA de esta forma en acreedor subrogado de la deuda, pudiendo realizar el cobro de las obligaciones canceladas tanto a él como a su deudora solidaria, la señora Angela Patricia Agudelo Úsuga. (Se adjuntan respuestas dadas al titular con anterioridad, con sus respectivos anexos)

En cuanto al reporte negativo elevado por esta entidad ante las Centrales de Riesgo, reiteramos que UNIFIANZA dio cabal cumplimiento a los requisitos establecido en la Ley 1266 de 2008 y sus decretos reglamentarios tales como:

- Contar con la autorización para realizar el reporte, otorgada por el titular mediante el formulario de solicitud de fianza de persona natural.
- Enviar la comunicación previa al reporte negativo al correo electrónico agudelo.alvaro@hotmail.com, que fue la última dirección electrónica otorgada por el titular a nosotros como fuente de información, además de ser autorizados para enviarla por este medio.
- Esperar 20 días después de remitida la comunicación para realizar el correspondiente reporte negativo.
- Contar con un título ejecutivo que respalda la obligación en cabeza del titular, como lo es el contrato de arrendamiento que suscribió en calidad de arrendatario y nunca cedió con los requisitos de ley, lo cual hace la obligación reportada veraz, completa, exacta, actualizada y comprobable.

Aclaremos también que, de acuerdo con la autorización otorgada, UNIFIANZA S.A. realizó la apertura de la obligación con un reporte **positivo** de la misma el 01 de abril de 2021.

Oficina Principal
Carrera 19A No. 90 - 13
Oficina 701 - 705
Edificio 90
PBX: (1) 744 0606
CEL: (315) 223 8443
Bogotá, Colombia
bogota@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe
Calle 77 B No. 57 - 103
Oficina 1701, Torre 1
Edificio Green Towers
PBX: (5) 385 1005
CEL: (317) 430 4179
Barranquilla, Colombia
barranquilla@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe
Calle 35 # 8B - 05
Oficina 6G
Edificio Citibank
PBX: (5) 693 0783
CEL: (315) 2710895
Cartagena, Colombia
cartagena@unifianza.com.co

Regional Occidente
Transversal 39 B # 73 A - 21
Oficina 101
Laureles - Edificio Centro 39
PBX: (4) 604 6538
CEL: (316) 877 2680
Medellin, Colombia
medellin@unifianza.com.co

Regional Eje Cafetero
Carrera 7 # 18-80
Edificio Centro Financiero
Piso 7 - Oficina 701
PBX: (6) 340 1420
Pereira, Colombia
ejecafetero@unifianza.com.co

Dicho reporte obedece simplemente a la información sobre la existencia de una obligación con comportamiento positivo, no en mora. En este orden de ideas, el requisito de notificación previa que tiene la fuente de información según el artículo 12 de la ley 1266 de 2008, es solo para el reporte del dato negativo:

*“Artículo 12. Requisitos especiales para fuentes:El **reporte de información negativa** sobre incumplimiento de obligaciones de cualquier naturaleza, que hagan las fuentes de información a los operadores de bancos de datos de información financiera, crediticia, comercial, de servicios y la proveniente de terceros países, **sólo procederá previa comunicación al titular de la información**, con el fin de que este pueda demostrar o efectuar el pago de la obligación, así como controvertir aspectos tales como el monto de la obligación o cuota y la fecha de exigibilidad. Dicha comunicación podrá incluirse en los extractos periódicos que las fuentes de información envíen a sus clientes...”*

Como a la fecha no se ha realizado el pago de lo adeudado por el titular de la información, UNIFIANZA S.A. reportó de manera **negativa** ante DataCrédito Experian la obligación antes descrita el 30 de mayo de 2021, más de 20 días después de remitida la notificación.

Ahora bien, en cuanto al registro simultaneo de la leyenda de “reclamo en trámite” en el reporte del petitionario, como en el de la señora Angela Patricia Agudelo, se pone de presente que de su deudora solidaria no se había recibido ninguna reclamación relacionada con el reporte realizado, razón por la cual únicamente se había incorporado dicha leyenda sobre el reporte existente a su nombre; sin embargo, una vez recibimos un requerimiento por parte de la señora Angela se marcó la leyenda “reclamo en trámite” como lo indica la ley.

Esperamos haber dado respuesta a el extracto de la petición del Señor Alvaro Alberto Agudelo Úsuga, por ustedes escalado a esta entidad y quedamos prestos a remitir la información que sea necesaria, para que ustedes como central de información puedan responder a cabalidad el requerimiento que les fue interpuesto.

Cordialmente,

ORIGINAL FIRMADO
VIVIANA CAMARGO LOPEZ
Directora Jurídica
UNIFIANZA S.A.

Elabora: MSL
Revisa: LBM
Aprueba: VCL

Oficina Principal
Carrera 19A No. 90 - 13
Oficina 701 - 705
Edificio 90
PBX: (1) 744 0606
CEL: (315) 223 8443
Bogotá, Colombia
bogota@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe
Calle 77 B No. 57 - 103
Oficina 1701, Torre 1
Edificio Green Towers
PBX: (5) 385 1005
CEL: (317) 430 4179
Barranquilla, Colombia
barranquilla@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe
Calle 35 # 8B - 05
Oficina 6G
Edificio Citibank
PBX: (5) 693 0783
CEL: (315) 2710895
Cartagena, Colombia
cartagena@unifianza.com.co

Regional Occidente
Transversal 39 B # 73 A - 21
Oficina 101
Laureles - Edificio Centro 39
PBX: (4) 604 6538
CEL: (316) 877 2680
Medellin, Colombia
medellin@unifianza.com.co

Regional Eje Cafetero
Carrera 7 # 18-80
Edificio Centro Financiero
Piso 7 - Oficina 701
PBX: (6) 340 1420
Pereira, Colombia
ejecafetero@unifianza.com.co

Bogotá, 27 de julio de 2021
DJ/UNF-2021- 787

Señor
Alvaro Alberto Agudelo Usuga
agudelo.alvaro@hotmail.com

Respetado Señor:

De acuerdo con su petición recibida vía correo electrónico, nos permitimos dar respuesta a su comunicación, en los siguientes términos:

Es para nosotros importante precisar que para UNIFIANZA S.A. en calidad de fiador del contrato de arrendamiento suscrito entre usted señor Alvaro Alberto Agudelo en calidad de arrendatario cesionario y ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S. en calidad de arrendador, dicho acto siguió vigente hasta la terminación del contrato, toda vez que no se cumplió con los requisitos estipulados en la cláusula Vigésima Segunda del contrato y el artículo 523 del Código de Comercio para que se pudiese surtir la cesión por usted invocada. Dicho hecho no corresponde a un capricho del fiador sino a las disposiciones legales y contractuales antes citadas que lo obligaban a contar con la autorización del arrendador para realizar la cesión descrita en sus comunicaciones, por lo que la venta del establecimiento o cualquier acto que haya realizado no lo eximían de la obligación principal suscrita, tal y como lo indica la cláusula Vigésima Segunda del contrato de arrendamiento que indica lo siguiente:

“VIGESIMA SEGUNDA: CESION DE DERECHOS: *Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio y que, por tanto, la enajenación 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 obliga expresamente a no ceder, a no subarrendar el inmueble, ni transferir su tenencia. Para los efectos legales, 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 la transferencia, ni aun con la inscripción de la enajenación en el registro mercantil. (...)*”

En ese sentido, UNIFIANZA S.A. como acreedor subrogado por los pagos realizados al arrendador, hace exigible la obligación sobre los deudores principales de la misma, que para este caso son usted señor Alvaro y la deudora solidaria cesionaria Angela Patricia Agudelo Usuga.

Aunado a lo anterior, tal y como se dio a conocer en la respuesta por usted conocida emitida sobre la acción de tutela con radicado 2021 – 00146, debido al incumplimiento señalado y al derecho que nos otorga el ostentar la calidad de acreedores subrogados por actos legalmente reconocidos y sustentados en el acto jurídico por usted suscrito, UNIFIANZA S.A. realizó la notificación correspondiente sobre la deuda descrita el 27 de abril de 2021, cumpliendo con el tiempo estipulado en el artículo 12 de la ley 1266 de 2008 para realizar el reporte respectivo una vez notificada la obligación, por lo que en lo que respecta al procedimiento de reporte y a la legalidad del mismo hemos actuado con total apego a la norma y sobre una obligación clara, expresa y exigible, tal y como quedo plasmado en la sentencia emitida por el Juzgado Cuarenta y Cinco Penal Municipal con Función de Conocimiento de Medellín el 13 de julio de 2021.

De igual manera indicamos que debido a la discusión presentada, procedimos a marcar el reporte con la leyenda “Reclamo en trámite”, según lo estipulado en el artículo 16 de la ley 1266 de 2008, como lo puede evidenciar en el documento adjunto en la respuesta a la acción de tutela por usted instaurada.

Oficina Principal
Carrera 19A No. 90 - 13
Oficina 701 - 705
Edificio 90
PBX: (1) 744 0606
CEL: (315) 223 8443
Bogotá, Colombia
bogota@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe
Calle 77 B No. 57 - 103
Oficina 1701, Torre 1
Edificio Green Towers
PBX: (5) 385 1005
CEL: (317) 430 4179
Barranquilla, Colombia
barranquilla@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe
Calle 35 # 8B - 05
Oficina 6G
Edificio Citibank
PBX: (5) 693 0783
CEL: (315) 2710895
Cartagena, Colombia
cartagena@unifianza.com.co

Regional Occidente
Transversal 39 B # 73 A - 21
Oficina 101
Laureles - Edificio Centro 79
PBX: (4) 604 6538
CEL: (316) 877 2680
Medellin, Colombia
medellin@unifianza.com.co

Regional Eje Cafetero
Carrera 7 # 18-80
Edificio Centro Financiero
Piso 7 - Oficina 701
PBX: (6) 340 1420
Pereira, Colombia
ejecafetero@unifianza.com.co

Debemos en este punto aclarar que como fuentes de información, UNIFIANZA S.A. tiene el deber de informar a las centrales de riesgo el comportamiento positivo o negativo de sus deudores, por lo que el fin propuesto del reporte no es otro que el mantener actualizada la información sobre obligaciones adquiridas con nuestra entidad, por lo que entendiendo que el cumplimiento de la obligación es la solución de dicha medida, no podemos actualizar la correspondiente información hasta tanto no haya un pago total de la deuda.

En virtud de lo anterior, informamos que a la fecha adeuda a UNIFIANZA la suma de \$5'941.650 pesos m/cte. más gastos administrativos por \$803.473 pesos m/cte., para un total de \$6'745.123 pesos m/cte. Sin embargo, atendiendo a su solicitud y buena voluntad, le proponemos pagar el capital adeudado más el 50% de los gastos administrativos para un total de \$6'343.387 pesos m/cte. antes del 31 de julio de 2021 para saldar por completo la obligación, con el compromiso de que UNIFIANZA S.A. evaluará la posibilidad de no solo finalizar el reporte por pago de la obligación sino de eliminar la huella del dato negativo, aun cuando no estamos obligados a realizar dicha acción.

Puede realizar el pago mediante consignación bancaria o transferencia electrónica a la cuenta de ahorros No. 730009594 de AV VILLAS a nombre de UNIFIANZA S.A. Nit 830.118.812-3 formato de recaudo empresarial marcando en referencia su nombre completo y número de cédula.

Por último, pedimos por favor tener en cuenta que la propuesta tiene vigencia solo hasta el 31 de julio de 2021 y el ofrecimiento sobre la eliminación del reporte solo aplicara por el pago de la obligación en la fecha y condiciones expuestas en la presente comunicación.

Esperamos haber dado respuesta a sus inquietudes y le manifestamos que, para más información sobre la obligación y el pago de la misma, puede comunicarse con Yaneth Guevara asesora de cartera encargada de su caso al a yaneth.quevara@unifianza.com.co o al celular 3183398978.

Adjuntamos para su conocimiento

- Estado de cuenta de la obligación a corte del 15 de septiembre de 2020.

Cordialmente,

ORIGINAL FIRMADO
VIVIANA CAMARGO LOPEZ
Directora Jurídica
UNIFIANZA S.A.

Elabora: LBMM
Revisa y Aprueba: VCL

Oficina Principal
Carrera 19A No. 90 - 13
Oficina 701 - 705
Edificio 90
PBX: (1) 744 0606
CEL: (315) 223 8443
Bogotá, Colombia
bogota@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe
Calle 77 B No. 57 - 103
Oficina 1701, Torre 1
Edificio Green Towers
PBX: (5) 385 1005
CEL: (317) 430 4179
Barranquilla, Colombia
barranquilla@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe
Calle 35 # 8B - 05
Oficina 6G
Edificio Citibank
PBX: (5) 693 0783
CEL: (315) 2710895
Cartagena, Colombia
cartagena@unifianza.com.co

Regional Occidente
Transversal 39 B # 73 A - 21
Oficina 101
Laureles - Edificio Centro 701
PBX: (4) 604 6538
CEL: (316) 877 2680
Medellin, Colombia
medellin@unifianza.com.co

Regional Eje Cafetero
Carrera 7 # 18-80
Edificio Centro Financiero
Piso 7 - Oficina 701
PBX: (6) 340 1420
Pereira, Colombia
ejecafetero@unifianza.com.co



NIT. 830.118.812-3
Regimen Común
Tarifa de Industria y Comercio 11.04 x 1000
PBX: (091) 744 06 06

ESTADO DE CUENTA

Fecha de Reporte: may-20

Arrendatario:	AGUDELO USUGA ALVARO ALBERTO		
NIT Arrendatario:	70.090.716		
Inmobiliaria:	A&B INMOBILIARIA S.A.S		
No. de Solicitud:	69833		
Fecha de inicio de contrato:	2018-12-01		
Fecha de terminación de contrato:	30-nov		
Fecha de entrega de inmueble:	15/09/2020		
Dirección del inmueble:	CL 49 # 38 - 74		
Agencia:	Ciudad:	OCCIDENTE MEDELLIN	
Fianza Integral	NO	Valor Fianza Servicios	0
Encargado del caso:	EMERGIA		
E-Mail:	0		
Numeros de Contacto			
Reporte ante Centrales	Sin Reporte:	Positivo:	Negativo: X

MES	CANON	RTE FTE	RTE ICA	IVA COMERCIAL	RTE IVA	ADMON	SUBTOTAL CAPITAL	GESTION	RTE FTE 11%	RTE ICA 11,04/1000	IVA	RTE IVA	SUBTOTAL GESTION	TOTAL A PAGAR
abr-20	1.080.300	0	0	0	0	0	1.080.300	0	0	0	0	0	0	1.080.300
may-20	1.080.300	0	0	0	0	0	1.080.300	0	0	0	0	0	0	1.080.300
jun-20	1.080.300	0	0	0	0	0	1.080.300	0	0	0	0	0	0	1.080.300
jul-20	1.080.300	0	0	0	0	0	1.080.300	270.075	0	0	51.314	0	321.389	1.401.689
ago-20	1.080.300	0	0	0	0	0	1.080.300	270.075	0	0	51.314	0	321.389	1.401.689
15 Dias Sept 2020	540.150	0	0	0	0	0	540.150	135.038	0	0	25.657	0	160.695	700.845
TOTAL	5.941.650	0	0	0	0	0	5.941.650	675.188	0	0	128.286	0	803.473	6.745.123
ABONOS														
SALDO POR CAPITAL Y SU GESTION							5.941.650	675.188	0	0	128.286	0	803.473	6.745.123
							\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
							\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
							\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
SUBTOTAL COBROS POR COLABORACION Y SU GESTION							\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
ABONOS														
SALDO POR COBROS POR COLABORACION Y SU GESTION							0	0	0	0	0	0	0	0
SUBTOTAL OTROS COBROS JURIDICOS Y PREJURIDICOS							\$ 0							0
ABONOS														
SALDO OTROS COBROS JURIDICOS Y PREJURIDICOS							0							0
TOTAL A PAGAR EN UNIFIANZA SA							5.941.650	675.188	0	0	128.286	0	803.473	6.745.123

NOTA: LES REITERAMOS QUE A PARTIR DEL MES DE MARZO POR FAVOR NO HACER RETENCION EN LA FUENTE A TITULO DE RENTA " SOMOS AUTORRETENEDORES RESOLUCIÓN 0000349 DE 21 DE ENERO 2020"

OBSERVACIONES:

Bogotá D.C., 19 de agosto de 2021
DJ/UNF-2021 - 934

Señor
Álvaro Alberto Agudelo Úsuga
agudelo.alvaro@hotmail.com

Respetado señor Agudelo,

En atención a la petición radicada por usted ante UNIFIANZA S.A. el día 28 de julio de 2021 nos permitimos dar respuesta, en los siguientes términos:

Por medio de la presente reiteramos lo expuesto en la comunicación remitida por la entidad el día 27 de julio de 2021, en la que le informamos que UNIFIANZA S.A. realizó los pagos al arrendador ante la mora en el pago de sus obligaciones y en consecuencia se convirtió en acreedor subrogado de las mismas, pudiendo así hacer exigible el pago de las obligaciones canceladas por UNIFIANZA S.A., tanto a usted en calidad de arrendatario como a la deudora solidaria Angela Patricia Agudelo Úsuga.

Ahora bien, en cuanto a los deudores solidarios, aclaramos que estos son deudores en la misma forma que lo es el deudor principal.

Por tanto, en las obligaciones por naturaleza divisibles, como las dinerarias, los deudores solidarios se comprometen al pago total de estas en iguales condiciones y términos que el deudor principal.

Esto significa que tanto el deudor principal como los deudores solidarios deben realizar el pago de la obligación adquirida frente a la parte acreedora, la cual, a su vez, puede hacer efectivo y exigible el cumplimiento de la prestación debida a cualquiera de los deudores comprometidos o a todos simultáneamente, de la misma forma y en los mismos términos que frente al deudor principal, sin tener que cobrar en primera instancia al deudor principal, debido a la solidaridad convenida que vuelve indivisible una obligación. Para la parte acreedora, se trata de una sola obligación en la que hay unidad en la prestación debida¹.

Aunado a lo anterior, debido al incumplimiento en el pago de sus obligaciones, UNIFIANZA S.A. procedió a enviar notificación previa al reporte de acuerdo con la autorización dada para tal efecto contenida en la solicitud de fianza firmada por las partes, al correo electrónico agudelo.alvaro@hotmail.com el día 27 de abril de 2021, es decir con más de 20 días calendario de anticipación al reporte negativo realizado en centrales de riesgos el día 30 de mayo de 2021. Es para nosotros importante precisar que hicimos la apertura de la obligación en positivo el 1 de abril de 2021; dicho reporte positivo es la información que otorga UNIFIANZA S.A. como fuente a Datacrédito Experian sobre la existencia de la obligación, no su incumplimiento o la mora presentada, por lo que para su apertura no se requiere del envío de la notificación previa, la cual solo es exigida en el

¹ Artículos 1.569 y 1.571 del Código Civil.

momento de reportar de manera negativa la obligación como lo indica el artículo 12 de la ley 1266 de 2008.

Por tanto, nos permitimos reiterar que tal y como es de su conocimiento, en la sentencia emitida por el Juzgado Cuarenta y Cinco Penal Municipal con Función de Conocimiento de Medellín del día 13 de julio de 2021, este encontró que tanto la notificación previa como el reporte negativo realizado ante las Centrales de riesgo por parte de UNIFIANZA S.A. se había realizado con total apego al artículo 12 de la ley 1266 de 2008.

De igual forma, en cuanto a la cesión del contrato de arrendamiento de bien inmueble nos permitimos poner de presente la norma prevista en el Código de Comercio colombiano que establece lo siguiente:

“Artículo 523. Subarriendo y cesión de contrato de arrendamiento. *El arrendatario no podrá, sin la autorización expresa o tácita del arrendador, subarrendar totalmente los locales o inmuebles, ni darles, en forma que lesione los derechos del arrendador, una destinación distinta a la prevista en el contrato.*

El arrendatario podría subarrendar hasta la mitad los inmuebles, con la misma limitación.

La cesión del contrato será válida cuando la autorice el arrendador”. (Negrilla y subrayado fuera del texto)

Por lo que indispensablemente, usted debía contar con la autorización del arrendador, en este caso la inmobiliaria ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S., para que la cesión del contrato se perfeccionara. De manera que al no presentarse la autorización por parte del arrendador, la cesión que usted alega carece de validez jurídica, tal y como se lo hemos manifestado en varias oportunidades.

Ahora bien, seguido al artículo citado el Código de comercio colombiano establece que:

“Artículo 524. Carácter imperativo de estas normas. *Contra las normas previstas en los artículos 518 a 523, inclusive, de este Capítulo, no producirá efectos ninguna estipulación de las partes”.*

Lo que significa que cualquier estipulación en contrario de las citadas normas no tendrán efectos en la vida jurídica, es decir que, al tratarse de una norma de orden público, es de obligatorio cumplimiento, y por tanto la disposición que la contraría será nula por violación de una norma de carácter imperativo.

Conforme a lo hasta aquí expuesto el contrato de arrendamiento continuó vigente tanto para usted señor Álvaro Agudelo como deudor principal como para la señora Angela Agudelo como deudora solidaria, hasta la terminación del contrato de arrendamiento por la entrega real y material del inmueble según acta de entrega por usted suscrita el 15 de septiembre de 2020.

Sin embargo, por deferencia comercial y por última vez, en aras de propender por las buenas relaciones comerciales con nuestros clientes, la entidad procederá a sostener el

acuerdo de pago propuesto en la comunicación remitida el 27 de julio de 2021, de la siguiente forma:

*A la fecha adeuda a UNIFIANZA S.A. la suma de \$5'941.650 pesos m/cte. más gastos administrativos por valor de \$803.473 pesos m/cte., para un total de \$6'745.123 pesos m/cte. Sin embargo, le proponemos pagar el capital adeudado más el 50% de los gastos administrativos para un total de \$6'343.387 pesos m/cte que **deberá ser cancelado hasta más tardar el día 31 de agosto de 2021.***

Adicionalmente, una vez este valor sea cancelado en los términos del acuerdo propuesto, procederemos a la eliminación del reporte negativo elevado ante centrales de riesgo a su nombre señor Alvaro y a nombre de la señora Angela Agudelo en su calidad de deudora solidaria, tal y como usted lo solicitó en su petición.

Le recordamos que puede realizar el pago mediante consignación bancaria o transferencia electrónica a la cuenta de ahorros No. 730009594 de AV VILLAS a nombre de UNIFIANZA S.A. Nit 830.118.812-3 formato de recaudo empresarial marcando en referencia su nombre completo y número de cédula.

Esperamos haber dado respuesta a sus inquietudes y le manifestamos que, para más información sobre la obligación y el pago de la misma, puede comunicarse con Yaneth Guevara asesora de cartera encargada de su caso al a yaneth.guevara@unifianza.com.co o al celular 3183398978.

Adjuntamos para su conocimiento:

- Comunicación remitida por UNIFIANZA S.A. el día 27 de julio de 2021 junto con sus anexos.

ORIGINAL FIRMADO
VIVIANA CAMARGO LOPEZ
Directora Jurídica
UNIFIANZA S.A.

Elabora: MSL
Revisa: LBMM
Aprueba: VCL

Oficina Principal
Carrera 19A No. 90 - 13
Oficina 701 - 705
Edificio 90
PBX: (1) 744 0606
CEL: (315) 223 8443
Bogotá, Colombia
bogota@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe
Calle 77 B No. 57 - 103
Oficina 1701, Torre 1
Edificio Green Towers
PBX: (5) 385 1005
CEL: (317) 430 4179
Barranquilla, Colombia
barranquilla@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe
Calle 35 # 8B - 05
Oficina 6G
Edificio Citibank
PBX: (5) 693 0783
CEL: (315) 2710895
Cartagena, Colombia
cartagena@unifianza.com.co

Regional Occidente
Transversal 39 B # 73 A - 21
Oficina 101
Laureles - Edificio Centro 39
PBX: (4) 604 6538
CEL: (316) 877 2680
Medellin, Colombia
medellin@unifianza.com.co

Regional Eje Cafetero
Carrera 7 # 18-80
Edificio Centro Financiero
Piso 7 - Oficina 701
PBX: (6) 340 1420
Pereira, Colombia
ejecafetero@unifianza.com.co

Laura Bolena Muñoz Morales

Asunto: RE: 2021-00146 NOTIFICACION AUTO ADMITIENDO ACCION DE TUTELA

De: Juzgado 45 Penal Municipal Funcion Conocimiento - Antioquia - Medellin

<pmpal45med@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Enviado el: martes, 29 de junio de 2021 11:47 a. m.

Para: administrativo@aybinmobiliaria.com; agudelo.alvaro@hotmail.com; Aviso Cobro Unifianza

<avisocobro@unifianza.com.co>; Glen Jhasbeidy Guerrero López <medellin@unifianza.com.co>; NOTIFICACIONES JUDICIALES <NOTIFICACIONESJUDICIALES@EXPERIAN.COM>; ana.navarro@transunion.com

Asunto: 2021-00146 NOTIFICACION AUTO ADMITIENDO ACCION DE TUTELA

Cordial saludo,

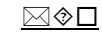
Como archivo adjunto, notifico **AUTO QUE ADMITE** la Acción de Tutela radicada con el **N° 050014009045 2021 00146 00**.

JUAN PABLO GOMEZ V.
ESCRIBIENTE

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.



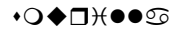
ACTA INDIVIDUAL DE REPARTO



Fecha de Impresion 28/jun./2021

Página 1

GRUPO ACCIONES DE TUTELA PRIMERA INSTANCIA-NO DIRECCIONAL



REPARTIDO AL DESPACHO CD. DESP SECUENCIA: FECHA DE REPARTO
074 14428 28/junio/2021 09:13:30a.m.

JUZGADO 045 PENAL MUNICIPAL

IDENTIFICACION	NOMBRES	APELLLIDOS	PARTE
70090716.	ALVARO ALBERTO	AGUDELO USUGA	DEMANDANTE

agudelo.alvaro@hotmail.com TUTELA EN LINEA 403838 SM



smurilla
C02001-OJ02X14

☰ ☱ ☲ ☳ ☴ ☵ ☶ ☷

FUNCIONARIO DE REPARTO

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO CUARENTA Y CINCO PENAL MUNICIPAL
CON FUNCIÓN DE CONOCIMIENTO

Medellín, Veintiocho (28) de junio de dos mil veintiuno (2021)

RADICADO: 05001 40 09 045 2020-00146

Con arreglo a los principios de publicidad, prevalencia del derecho sustancial, celeridad y eficacia, tramítese la presente Acción de tutela instaurada por el señor **ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA**, quien actúa en causa propia, en contra de **ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS AYB INMOBILIARIA S.A.S Y UNIFIANZA S.A.**, por considerar vulnerados sus derechos fundamentales de habeas data.

Lo anterior, de conformidad con el Artículo 1 del Decreto 1983 de 2017, que modificó el artículo 2.2.3.1.2.1 del Decreto 1069 de 2015 en tanto, **ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS AYB INMOBILIARIA S.A.S Y UNIFIANZA S.A** son entidades de derecho privado.

Considera indispensable el Despacho vincular a la **TRANSUNIÓN COLOMBIA LTDA Y DATACRÉDITO (EXPERIAN COLOMBIA S.A)**, toda vez que sus derechos podrían resultar afectados.

En consecuencia se ordena.

Notificar a las entidades accionadas **ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS AYB INMOBILIARIA S.A.S Y UNIFIANZA S.A, TRANSUNIÓN COLOMBIA LTDA Y DATACRÉDITO (EXPERIAN COLOMBIA S.A)** a través de su representante legal, la presente acción de tutela promovida en su contra, informando que se le concede el término de dos (2) días para que ejerzan su derecho de defensa y presenten las pruebas que pretendan hacer valer.

De ser necesario se recepcionará el testimonio del actor.

Practicar las demás pruebas que se estimen pertinentes para el total esclarecimiento de los hechos.

NOTIFÍQUESE

LUZ MARINA MEDINA AGUDELO
JUEZ (E)

Medellín, Junio 25 del 2020

Señor

JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLIN (REPARTO)

E.S.D.

Ref. Acción de Tutela para protección del habeas data financiero.

Accionante: Alvaro Alberto Agudelo Usuga. Cédula 70090716.

*Accionada: Administración de Bienes Inmobiliarios AyB Inmobiliaria S.A.S.
Y UNIFIANZA S.A.*

Asunto: Protección derechos fundamentales al Buen Nombre y Honra.

*Fundamento: C.N.: Artículos 15, 21, 86; Decreto 2591 de 1991 y Ley
1266 de 2008; C1011 de 2008, T 883 de 2013 y T684 de 2006.*

ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA, mayor de edad, con domicilio en esta ciudad de Medellín, identificado con la cédula 70.090.716, con especial fundamento en el Artículo 86 de la C.N, el decreto 2591 de 1991, artículo 42 numeral 6°, Ley 1266 de 2008, artículo 8°, numerales 1°, 3° y 7°, 16°, por intermedio de este escrito, instauró la presente Acción de Tutela, en contra de las personas jurídicas, **LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS AYB INMOBILIARIA S.A.S NIT 900.456.792-7.**; Representada legalmente por el señor **JUAN DAVID BOTERO AGUDELO** o el que haga sus veces y **UNIFIANZA S.A** ,Representada legalmente por **IVAN DARIO SALGADO ZULUAGA** o el que haga sus veces, ante quienes me encuentro en estado de indefensión¹.

¹ *Tutela 117 de 2018. “(...) Cuando el solicitante se halle en estado de indefensión frente al particular hace referencia al supuesto en el que, debido a las circunstancias fácticas concurrentes, una persona se encuentra impotente o sometida en relación con otra y, por tanto, se halla en la imposibilidad de defender sus derechos. (...) En este sentido, la Corte Constitucional ha indicado que la indefensión se constituye a raíz de una relación de dependencia de una persona respecto de otra que surge de situaciones de naturaleza fáctica. En virtud de estas circunstancias, la persona afectada en su derecho carece de defensa, “entendida ésta como la posibilidad de respuesta oportuna, inmediata y efectiva ante la vulneración o amenaza de la que se trate”,¹ o está expuesta a una “asimetría de poderes tal” que “no está en condiciones materiales de evitar que sus derechos sucumban ante el poder del más fuerte”.¹*

De esta manera, el estado de indefensión se manifiesta cuando la persona afectada en sus derechos por la acción u omisión del particular carece de medios físicos o jurídicos de defensa, o los medios y elementos con que cuenta resultan insuficientes para resistir o repeler la vulneración o amenaza de su derecho fundamental, razón por la cual se encuentra inerme o desamparada. (...) “(i) cuando la persona está en ausencia de medios de defensa judiciales eficaces e idóneos que le

1.- Pretensión.

1.1.- Que con fundamento en el artículo 8º del Decreto 2591 de 1991², se proteja el transitoriamente los derechos fundamentales previstos en la Constitución Nacional, al BUEN NOMBRE en su artículo 16 y LA HONRA en su artículo 21, vulnerados por la Parte Accionada³, al violentar como fuente de la información, mi derecho al habeas data financiero, indebidamente reportándome con información que transgrede deberes consagrados en los artículos 8º, numerales 1º, 3º, 7º, 8º y 16 de la ley 1266 de 2008 ante las CENTRALES DE RIESGO FINANCIERAS DATA CREDITO/EXPIRIAN TRANSUCION (antes CIFIN), derivándose en una conducta temeraria, abusadora del poder informático que privilegiadamente la ley le concede⁴, amparada por su posición dominante en contratos de adhesión y a la

permitan conjurar la vulneración de un derecho fundamental por parte de un particular; (...) En este orden, la jurisprudencia constitucional ha reconocido como una expresión de debilidad manifiesta constitutiva de estado de indefensión, la circunstancia fáctica de inferioridad que produce la divulgación de información u otras expresiones comunicativas, por medios que producen un amplio impacto social y que trasciende del entorno privado en el que se desenvuelven los involucrados, como los son los medios de comunicación y las redes sociales".

² TUTELA 883 DE 2013. ACCION DE TUTELA PARA LA PROTECCION DEL DERECHO AL HABEAS DATA. "Según lo establece la disposición constitucional, esta acción tiene un carácter subsidiario y residual, por lo que ella solo procede cuando quiera que el afectado no tenga a su alcance otro medio de defensa judicial o cuando, existiendo ese otro medio, la tutela se ejerce como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio de carácter irremediable. Adicionalmente, y a partir de lo previsto en el artículo 6 del Decreto 2591 de 1991, la jurisprudencia constitucional ha sostenido que ella también resulta procedente —esta vez, como mecanismo de protección definitivo— en aquellos casos en los que la herramienta judicial que prevé el ordenamiento se muestra como ineficaz para garantizar los derechos fundamentales del afectado.

³ T 117 de 2018. "Procedencia de la acción de tutela para la protección constitucional de los derechos a la honra, al buen nombre y a la intimidad personal. La acción de tutela procede cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial idóneo y efectivo para la protección de sus derechos fundamentales o, en caso de existir tal recurso judicial, se ejerza como mecanismo transitorio para evitar el acaecimiento de un perjuicio irremediable. El carácter subsidiario de esta acción "impone al interesado la obligación de desplegar todo su actuar dirigido a poner en marcha los medios ordinarios de defensa ofrecidos dentro del ordenamiento jurídico para la protección de sus derechos fundamentales (...) y sólo ante la ausencia de dichas vías o cuando las mismas no resultan idóneas para evitar la ocurrencia de un perjuicio irremediable, resulta admisible acudir a la acción de amparo constitucional. "

⁴ C 1011 de 2008. PODER INFORMÁTICO-Concepto/HABEAS DATA FINANCIERO-Facultades que otorga frente al eventual abuso del poder informático. *El inusitado auge de la administración automatizada de datos personales ofrece retos de primer orden para la vigencia de los derechos fundamentales en el Estado Social y Democrático de Derecho, basado en la dignidad humana y la democracia pluralista. Ello en tanto las herramientas tecnológicas contemporáneas permiten la gestión masiva de la información y su circulación a nivel global, posibilidades fácticas que adscriben a quienes operan estos sistemas de información un alto grado de injerencia en la autonomía del individuo, potestad conocida como poder informático. El hábeas data confiere un grupo de facultades al individuo para que, en ejercicio de la cláusula general de libertad, pueda controlar la información que de sí mismo ha sido recopilada por una central de información. En ese sentido, este derecho fundamental está dirigido a preservar los intereses del titular de la información ante el potencial*

vez, el ya anotado con cita jurisprudencial (pie de página 1) de mi estado de indefensión para evitarlo con inmediatez, alegando una presunta calidad de deudor de algunos cánones de arrendamiento como arrendatario, legalmente extinguida y por ende siempre desconocida, al haber desaparecido por ministerio de la ley comercial, amparada en norma imperativa de estricto cumplimiento y sin ninguna validez estipulación contractual en contrario, desde el momento de haberle notificado solemne y válidamente, la cesión del respectivo contrato de arrendamiento escrito y calidad de arrendatario por enajenación del establecimiento de comercio con sede en el local arrendado, causa de esta censurada reseña financiera; utilizada solo como chantaje para presionar su pago indebido, siendo extensivo tal reporte en iguales términos y por ende también su protección, a mi garante patrimonial de esas obligaciones en calidad de fiadora o codeudora, ANGELA PATRICIA AGUDELO USUGA, en atención al principio del derecho que lo accesorio sigue la suerte de lo principal.

1.2.- Que como consecuencia, por lo menos de manera transitoria, sea ordenado en caso tal que dentro la contestación de la tutela insista en el reporte y/o insista en ser destinatario obligado del pago de esas obligaciones, se ordene la cancelación de ambos reportes en las CENTRALES DE RIESGO FINANCIERAS DATA CREDITO /EXPIRIAN TRANSUCION (antes CIFIN), , hasta tanto sea la jurisdicción ordinaria y Juez Natural competente el que dirima si efectivamente estoy obligado a cancelar las obligaciones que esta parte accionada endilga y por ende, también la fiadora o codeudora garante de las mismas, bajo las modalidades de modo, tiempo y lugar, establecidos en la norma subyacente y citada del artículo 8º del decreto 2591 de 1991, ya que no tengo otro medio judicial idóneo y eficaz para conjurarlo o controlarlo y de paso cesar el perjuicio irremediable con la vulneración de estos derechos incoados en protección⁵, ante la evidente exclusión al normal acceso al sistema financiero y el buen nombre y honra al aparecer como indebidamente morosos, en medios de publicidad masivo como lo son estas administradoras de datos.

abuso del poder informático, que para el caso particular ejercen las centrales de información financiera, destinada al cálculo del riesgo crediticio.

⁵ Tutela 117 de 2018. “(...) La Corte ha identificado enunciativamente varias situaciones que pueden dar lugar a la condición de indefensión. Así, la Sentencia T-012 de 2012⁵ hizo referencia a las siguientes circunstancias: “(i) cuando la persona está en ausencia de medios de defensa judiciales eficaces e idóneos que le permitan conjurar la vulneración de un derecho fundamental por parte de un particular; (...) En este orden, la jurisprudencia constitucional ha reconocido como una expresión de debilidad manifiesta constitutiva de estado de indefensión, la circunstancia fáctica de inferioridad que produce la divulgación de información u otras expresiones comunicativas, por medios que producen un amplio impacto social y que trasciende del entorno privado en el que se desenvuelven los involucrados, como lo son los medios de comunicación y las redes sociales.”

2.- Contexto fáctico-legal de soporte.

2.1.- Mediante correo electrónico fecha 26 abril del presente año 2021, se me notifica:

"Por medio de la presente nos permitimos informarle que UNIFIANZA S.A., en calidad de garante del contrato de arrendamiento, de acuerdo con la solicitud de fianza por usted suscrita, ha asumido la obligación que, según nos informó el Arrendador fue incumplida, y se encargará de recuperar las sumas adecuadas por concepto de Arrendamientos (...) UNIFIANZA S.A. le informa que, en caso de no obtener el pago de la totalidad de las sumas adeudadas, atendiendo a lo estipulado en el artículo 12 de la ley 1266 de 2008 y de acuerdo con lo pactado en la Cláusula de Autorización del contrato de arrendamiento y/o en la solicitud de fianza de arrendamiento suscrita con esta entidad, procederemos a efectuar el reporte, tanto del arrendatario como de los deudores solidarios, ante las Centrales de Información de Riesgo, Datacrédito/Experian y Transunion (antes Cifín), una vez hayan transcurrido veinte (20) días calendario a partir de la fecha de envío de la presente comunicación".

2.2.- Como réplica a esta comunicación, en fecha 5 de mayo del presente año 2021 y a continuación en el mismo cuerpo del anterior mensaje citado, pronuncié mi inconformidad, sobre la falta de claridad en la veracidad, exactitud y comprobación de la obligación a reportar, que se traslucen en un eventual incumplimiento de deberes como fuente de la información en el artículo 8º, numeral 1º de la ley 1266 de 2008, buscando una rectificación o reconsideración.

Por ello, se hace énfasis en lo innecesario del reporte por no ser fidedigno, no corresponder a la realidad y que estaba dispuesto a discutirla en estrados judiciales, argumentando una razonable incertidumbre de la real calidad de deudor por considerar haber perdido la calidad de arrendatario, por 2 razones.

Haber agotado a mi juicio un debido preaviso para la terminación unilateral del contrato de arrendamiento y lo que tiene relación con esta tutela, válidamente por ministerio de la ley, al notificarle legalmente la cesión del contrato de arrendamiento y por ende desaparece, tal calidad de arrendatario-deudor, por enajenación del establecimiento del comercio sede del local arrendado.

2.3.- Dicha petición de cuestionamiento, hasta el escrito de la presente tutela no ha sido respondida, ni fue materia de ninguna aclaración alguna como lo exige la ley 1266 de 2008, estatutaria del habeas corpus, en sus artículos 8º, numerales 7º y 16, además, con la irregularidad de no ser reportada con el pendiente de reclamación, violentado además el debido proceso para estos efectos, como lo exige el artículo 8º numeral 8º, 16 numerales 4º y 5º de la ley ibidem.

2.4. Como puntual evidencia fáctica- probatoria de fondo, que demuestra el virtual incumplimiento de los deberes del artículo 8º, numeral 1º, en el reporte del operador de la fuente de la información, como lo es la presente parte accionada, que por demás centralizan las condiciones objetivamente válidas para un reporte negativo

financiero de ser incondicional y no sujeta a razonables interpretaciones erróneas⁶, atenta esa información en la manera como fue suministrada, su integridad de ser veraz, exacta, completa, comprensible y comprobable y que si, el operador jurídico le otorga el suficiente poder de convicción, amerita la concesión del presente amparo constitucional:

2.4.1.- *Entré ocupar en calidad de arrendatario el local comercial ubicado en la calle 49 No. 38-74 en Medellín, bajo la modalidad de cesión del contrato de arrendamiento 1027 SFG de fecha marzo 27 de 2015, autorizada por la parte accionada como arrendadora, teniendo como causa la adquisición y explotación del establecimiento de comercio de comidas en este sitio, desde el 1° de diciembre de 2018 y como fiadora ANGELA PATRICIA AGUDELO USUGA.*

2.4.2.- *Después de un año de ocupado, al no ser posible continuar al frente del negocio adquirido, tuve que cerrar el local desde diciembre del año 2019. Por ello, había pretendido por diferentes medios hacer la restitución del local como las legales de preaviso y/o por causa de enajenación del establecimiento de comercio, lo cual no fue posible lograrse por oposición de la agencia de arrendamientos accionada, por motivos a mi juicio igualmente arbitrarios e injustificados, que de fondo es de competencia de otras instancias evaluarla⁷.*

2.4.3.- *Obligado por las circunstancias, por fin, mediante contrato escrito de fecha 3 de marzo del 2020, me dispuse a enajenar el establecimiento de comercio de mi propiedad denominado FULL AYACUCHO MANDINGAS Y OTRAS DELICIAS, con sede en el local arrendado, a el señor JUAN RAFAEL TOLEDO BEDOYA y señora CLARA INES SANTOS SEGUIN, obviamente incluida, la cesión del contrato de arrendamiento por ministerio de la ley, prevista en el inciso 3° del artículo 523 del Código de Comercio, por ser consecuencia de la enajenación anotada; norma que por expresa disposición del artículo 524 del estatuto ibídem, es de imperativo y*

⁶ Tutela 684 de 2006. **“DERECHO AL HABEAS DATA FINANCIERO Y RECTIFICACION DE INFORMACION.** El derecho al habeas data financiero se manifiesta en la facultad de rectificación de los datos en cabeza del titular de los mismos. Esto hace alusión a la posibilidad de exigir (i) que el contenido de la información almacenada sea veraz; (ii) que se aclare la información que por su redacción ambigua, pueda dar lugar a interpretaciones equívocas, (iii) que los datos puestos a disposición de la base de datos hayan sido obtenidos legalmente y su publicación se haga mediante canales que no lesionen otros derechos fundamentales, entre otras exigencias”.

⁷ Hice oportunamente preaviso por terminación con la fecha del contrato originario cedido marzo 27 de 2015 y me lo niegan porque es otra fecha diferente del mes de junio, absolutamente desconocida y no advertida en el escrito de cesión. Me dijeron que tenía que atenerme a todas las consecuencias, aunque lo desconociera. Igualmente traté de enajenar el establecimiento de comercio en diciembre de 2019, desechado por lo misma causa materia de esta tutela, al no autorizar la cesión de la calidad de arrendatario en el enajenante, no obstante, presento pruebas de su capacidad económica, varias propiedades, póliza para no requerir fiador, negado por el solo hecho de estar laborando y domiciliado en el exterior en Alemania como docente y sicólogo, siendo muy dificultoso perseguir sus ingresos como garantía.

obligatorio cumplimiento, ratificado con el expreso mandato en la misma norma de no producir efectos, ninguna estipulación en contrario.

2.4.4.- Esta especialísima previsión de cesión del contrato anotada, es la denominada por ministerio de la ley, que no requiere autorización de la parte arrendadora del local de comercio, basta su simple comunicación o notificación para su validez, circunstancia que se evidenció por correo electrónico y certificado con fecha 14 de marzo de 2020.

2.4.5.- Previa a la citada notificación de esta cesión legal, ya se encontraba por su requerimiento en poder de la agencia de arrendamiento, el respectivo contrato escrito de la venta del establecimiento de comercio, autenticado notarialmente y la constancia o certificación respectiva de la Cámara de Comercio de Medellín en que aparecían registrados los compradores como titulares o propietarios del establecimiento de comercio enajenado, siendo presentados para el estudio de la capacidad económica, para la cesión de la calidad de arrendatario de manera autorizada, que como se reitera, legalmente no era obligatorio.

Se deja constancia que por voluntad y autonomía de los compradores no registraron estrictamente el mismo nombre que adquirieron, pero con la absoluta seguridad que el establecimiento adquirido fue el mismo que yo enajené.

2.4.6.- Presentó esta parte compradora del establecimiento de comercio, señor JUAN RAFAEL TOLEDO BEDOYA, los requisitos exigidos. Allegó soportes de una suficiente capacidad económica, – propiedades, acreditación de ahorros bancarios, además hasta su intención de otorgar una exigida póliza como sobre costo impuesto por la agencia, para que lo eximieran de fiador, pero fue descartado por el solo hecho de tener un antecedente penal de condena por lesiones personales, en otro acto abiertamente discriminatorio, sin ninguna relación de causalidad con la acreditación de dicha capacidad económica.

2.4.7.- Como consecuencia y no obstante, el inobjetable imperativo legal de validez de la cesión del contrato en la calidad de arrendatario, solemnemente notificado, se abstiene de homologarlo, reiterando que solo es avalado, si es autorizado por esta parte accionada y por ello persiste, hasta que esta caprichosa condición se presente que sigo siendo el obligado a responder por las obligaciones económicas del contrato de arrendamiento, aun siendo el local usufructuado por terceros.

2.4.8.- El fundamento aludido por esta parte accionada, es la consagración contractual, cláusula 22 del contrato de arrendamiento, que así estipula la autorización por parte del arrendador de la cesión de dicho contrato de arrendamiento, la que resulta absolutamente ineficaz cuando tenga como causa la enajenación del establecimiento de comercio, como lo es el caso en examen, por mandato de los artículos, 523 inciso 3º y 524 del código de comercio.

Igualmente, se apoya en lo previsto en el artículo 516, numeral 5º de la ley mercantil, que legitima no formar parte del establecimiento de comercio el contrato de arrendamiento si así se estipula, como es en el caso de la cláusula 22 referida

En interpretación coherente con lo anotado, para efectos exclusivos de enajenación de establecimientos de comercio, es una norma absolutamente inaplicable e inoponible a otra especial y posterior de imperativa aplicación y clara consagración⁸, cuyos efectos y alcances fueron materia de control constitucional declarada exigible, cuando fue demandada, precisamente por invocar limitación injustificada al derechos y atributos del derecho a la propiedad⁹.

2.4.9.- *En razón de la anterior exposición, con la notificación de la cesión legal del contrato en calidad de arrendatario, conforme el artículo 523 Inciso 3º, quedaron cesantes mis obligaciones, desde el mes de marzo 14 de este año 2020, entregando el local arrendado a paz y salvo de cánones y servicios públicos al momento, que se demuestra por la época y fechas en que se generan los dineros reclamados por cánones de arrendamiento, que son desde el mes de abril hasta 15 de septiembre de ese año 2020.*

2.4.10.- *En ejercicio de esta cesión legal de la calidad del arrendatario en las personas compradoras, teniendo como soporte el contrato de venta e información por correo electrónico de copia de esa notificación a la agencia, tal como se estipuló contractualmente, se dispuso prestar mi nombre, para cancelar el mes de marzo, tal como se lo hice saber a la agencia, enviando la copia de la consignación de la cuenta de la que es titular el comprador JUAN RAFAEL TOLEDO BEDOYA, diferente a la cuenta origen y propia, desde siempre había cancelado los cánones anteriores, en espera de que esta agencia regularizara la situación.*

2.4.11.- *En este mes de marzo por información de las compradores y teniendo, como determinante causa el estado de emergencia sanitaria por la pandemia del COVID 19, al no poder disponer del uso y goce del local para lo que fue arrendado, explotar económicamente el establecimiento de comercio, por los cierres y el confinamiento obligatorio decretado por el gobierno, manifestaron su imposibilidad de cumplir con las obligaciones del contrato de arrendamiento, por fuerza mayor, no prestándose indolentemente, la agencia para conciliar un trato especial de rebaja de cánones, mientras, levantaban tal estado de emergencia.*

2.4.12.- *Dejo expresa constancia que hasta el momento en que se notificó la cesión del contrato de arrendamiento en su calidad de arrendatario por enajenación del establecimiento de comercio, se cumplió por el suscrito, cuando válidamente*

⁸ Todo por virtud del artículo 3º de la ley 153 de 1887:” Estímase insubsistente una disposición legal por declaración expresa del legislador, ó por incompatibilidad con disposiciones especiales posteriores, ó por existir una ley nueva que regula íntegramente la materia á que la anterior disposición se refería.

⁹ Sentencia C 598 de 1996.

ostentaba la calidad de arrendatario, el pago a satisfacción todas las obligaciones económicas derivadas del contrato de arrendamiento, no obstante que el local permanecía cerrado desde el mes de diciembre del año 2019, como ya se relató.

3. Conclusiones que amerita la concesión del presente amparo constitucional.

3.1.- *Es indiscutible el reproche de tipo formal, que afectan la validez del reporte, con la omisión del trámite como requisito de procedibilidad para que la fuente de la información reporte el dato negativo, previsto puntualmente en los artículos 8º, numerales 2, 7º y 8º y el 16º, que regula el obligatorio trámite de peticiones, consultas o reclamos de la ley 1266 de 2008¹⁰.*

3.2.- *Es evidente también el reproche en sentido material o de fondo, para la validez e inmediata cancelación del reporte ante centrales de riesgo, por la potencial afectación de derechos fundamentales involucrados deben estar revestido, bajo los requisitos incondicionales, puros y simples enmarcados en el artículo 8º de la ley 1266 de 2008¹¹, que no tengan dudas, sobre su carácter de estar revestidas en obligaciones claras, expresas y exigibles, sin ningún tipo de razonable reproche de interpretación, como la cuestionada fáctica y legalmente en el cuerpo de este escrito¹².*

¹⁰ Ley 1266 de 2008. “**Artículo 8º. Deberes de las fuentes de la información.** Las fuentes de la información deberán cumplir las siguientes obligaciones, sin perjuicio del cumplimiento de las demás disposiciones previstas en la presente ley y en otras que rijan su actividad (...) 2. Reportar, de forma periódica y oportuna al operador, todas las novedades respecto de los datos que previamente le haya suministrado y adoptar las demás medidas necesarias para que la información suministrada a este se mantenga actualizada. (...) 7. Resolver los reclamos y peticiones del titular en la forma en que se regula en la presente ley. 8. Informar al operador que determinada información se encuentra en discusión por parte de su titular, cuando se haya presentado la solicitud de rectificación o actualización de la misma, con el fin de que el operador incluya en el banco de datos una mención en ese sentido hasta que se haya finalizado dicho trámite.

Artículo 16º. “(...) 1. La petición o reclamo se formulará mediante escrito dirigido al operador del banco de datos, con la identificación del titular, la descripción de los hechos que dan lugar al reclamo, la dirección, y si fuere el caso, acompañando los documentos de soporte que se quieran hacer valer. En caso de que el escrito resulte incompleto, se deberá oficiar al interesado para que subsane las fallas. Transcurrido un mes desde la fecha del requerimiento, sin que el solicitante presente la información requerida, se entenderá que ha desistido de la reclamación o petición. 2. Una vez recibido la petición o reclamo completo el operador incluirá en el registro individual en un término no mayor a dos (2) días hábiles una leyenda que diga "reclamo en trámite" y la naturaleza del mismo. Dicha información deberá mantenerse hasta que el reclamo sea decidido y deberá incluirse en la información que se suministra a los usuarios.

¹¹ Ley 1266 de 2008. **Artículo 4º. Principios de la administración de datos.** En el desarrollo, interpretación y aplicación de la presente ley, se tendrán en cuenta, de manera armónica e integral, los principios que a continuación se establecen: a) Principio de veracidad o calidad de los registros o datos. La información contenida en los bancos de datos debe ser veraz, completa, exacta, actualizada, comprobable y comprensible. Se prohíbe el registro y divulgación de datos parciales, incompletos, fraccionados o que induzcan a error;

¹² TUTELA 883 DE 2013. **DERECHO AL BUEN NOMBRE Y AL HABEAS DATA EN EL MANEJO DE INFORMACION FINANCIERA Y CREDITICIA**-No existe vulneración cuando la información que reposa en las bases de datos es fidedigna y corresponde

Del contexto traslucido se concluye, independiente de quien tenga la razón, por lo menos se evidencia una razonable falta de certeza legal de las obligaciones que sirven de causa para generar un reporte negativo frente a centrales de riesgo, por mora en obligaciones económicas derivadas de un contrato de arrendamiento y en su calidad de arrendatario que por las razones expuestas, con fundamento legal, serio y razonable no es aceptada, poniendo en inminente amenaza derechos fundamentales como los invocados en su protección, que generan un perjuicio irremediable en el buen nombre y honra, que pública e inmediatamente me reportan como moroso y a la parte fiadora, dañando nuestra buena imagen, impidiendo por demás ipso facto, el acceso oportuno y efectivo directo a créditos financieros y/o para afianzar a terceros cercanos a nuestro núcleo familiar y/o social, que ya repercutió en la parte fiadora, que le fue un negado un crédito, siendo la razón del conocimiento del reporte negativo crediticio.

Por ello, esta postura accionada, rayan y comprueban el mencionado abuso del poder informativo, temerario haciendo un uso innecesario, de un derecho como fuente de la información, buscando la intimidación y amenaza como medida de presión de pago de obligaciones, razonablemente inexistentes y mi evidente falta de control fáctica ni jurídica, mediante otro recurso judicial idóneo y eficaz, se peticona esta protección transitoria de ordenar que se abstenga la parte accionada tal reporte para dirimir semejante diferencia de legitimación, hasta tanto sea la justicia y juez natural la que decida, mediante acciones que como accionante me comprometo a ejercer dentro los 4 meses que me faculta.

3.- JURAMENTO.

Bajo la gravedad del juramento manifiesto que no he interpuesto otra acción de tutela, sobre los mismos hechos y misma parte.

4.- DIRECCIONES Y NOTIFICACIONES.

Parte Accionada, Administración de Bienes Inmobiliarios AyB Inmobiliaria S.A.S, Calle 16 A Sur. No. 48-193. Sector la Aguacatala, Medellín. Correo electrónico: administrativo@aybinmobiliaria.com tel. 4441120. UNIFIANZA S.A, Cr 19ª, No. 90-13. Oficina 701. Bogotá. CORREO ELECTRÓNICO: avisocobro@unifianza.com.co , teléfono 7440606.

con la realidad de la situación. (...) Esta Corporación ha señalado que, en lo que concierne al manejo de la información, el respeto por el derecho al buen nombre implica que "dicha información sea cierta y veraz, esto es, que los datos contenidos en ella no sean falsos ni erróneos".

Parte Accionante. Calle 29 No. 37^a-38. Medellín. Correo electrónico agudelo.alvaro@hotmail.com .celular 3012794102.

5.- ANEXOS Y PRUEBAS EN ARCHIVO POR CORREO ELECTRONICO.

5.1.- Escrito de Acción de tutela.

5.2.- En archivo comprimido:

5.2.1.- *img178.pdf* 4MB. Contrato de arrendamiento del local arrendado sede del establecimiento de comercio (12 folios).

5.2.2.- *img180.pdf* 3MB. Cesión del Contrato de arrendamiento en cabeza del parte accionante autorizado por la parte accionada.

5.2.3.- *img181.pdf* 1MB. Escrito de notificación de la cesión del contrato de arrendamiento por enajenación del contrato de arrendamiento de la parte accionante a la parte accionada, por la cual cesan las obligaciones del arrendatario vendedor y se trasladan al nuevo arrendatario comprador.

5.2.4.- *img182.pdf* 2MB. Contrato de venta del establecimiento de comercio, causa para la cesión automática del contrato de arrendamiento en la calidad de arrendatario, con la notificación de la misma.

5.2.5.- *img183.pdf* 1MB. Otro Si del Contrato de venta referido en el numeral anterior que complementa y recalca obligaciones transitorias por la cesión del contrato de arrendamiento en cabeza de la parte compradora.

5.3.- Correo electrónico emitido por la parte accionada de fecha 27 de abril del 2021, teniendo como Emisor la empresa UNIFIANZAS S.A, por información de la inmobiliaria del reporte de la deuda, con destino a la parte accionante y a la fiadora o codeudora del contrato de arrendamiento, del reporte a las centrales de Riesgo si en 20 días ya transcurridos, no se cancelan obligaciones patrimoniales del mismo.

5.4.- Pronunciamiento de inconformidad y reclamo de rectificación del reporte a Centrales de Riesgo.

Atentamente,



ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA.

Cédula 70.090.716.

Bogotá D.C., 02 de julio de 2021

Señores

JUZGADO CUARENTA Y CINCO PENAL MUNICIPAL CON FUNCIÓN DE CONOCIMIENTO DE MEDELLIN

pmpal45med@cendoj.ramajudicial.gov.co

Medellin, Antioquia

Ref. Respuesta Acción de Tutela

Radicado Acción de tutela: 050014009045202000146

Accionante: ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA

Accionados: UNIFIANZA S.A. y otros.

Respetados señores,

CLEMENCIA INES PARRA DE VILLAMIZAR, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No.41.682.422, actuando en mi condición de Representante Legal de la sociedad **UNIFIANZA S.A.**, persona jurídica legalmente constituida, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., en la Carrera 19A No. 90-13 Oficinas 701-705, identificada con el NIT. 830.118.812-3, tal como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta, respetuosamente me dirijo a ustedes con el fin de dar respuesta frente a la acción de tutela en referencia, notificada el pasado 29 de junio de 2021.

Dejamos como precedente que el correo de notificación informando sobre el auto de admisión de tutela fue remitido a las direcciones de email medellin@unifianza.com.co y avisocobro@unifianza.com.co a pesar que el correo de notificación judicial de UNIFIANZA SA. es presidencia@unifianza.com.co, tal como consta en certificado de existencia y representación legal; por lo que esta entidad no pudo visualizar en los términos otorgados por el auto admisorio emitido por este honorable despacho, teniendo en cuenta lo anterior, daremos respuesta en los siguientes términos.

I. CONTEXTUALIZACIÓN DEL CASO

UNIFIANZA S.A es una sociedad comercial legítimamente constituida en Colombia, afiliada a la Cámara de Comercio de Bogotá, la cual tiene como objeto principal el servir como garante a título oneroso de obligaciones de terceros derivadas de contratos de arrendamiento o concesión que se realicen sobre inmuebles, actuando en calidad de fiador.

Nos permitimos indicar que la señora Juliana Garcia Montoya suscribió en calidad de arrendataria junto con Ricardo Piedrahita Montoya en calidad de deudora solidaria, contrato de arrendamiento comercial con ADMINISTRADORA DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S. en calidad de arrendador el 2 de junio de 2015 sobre el inmueble ubicado en la Calle 49 No. 38 – 74 de la ciudad de Medellin, dirección aclarada mediante otrosí suscrito el 18 de junio de 2015. De manera posterior, el 24 de octubre de 2017 con autorización del arrendador, la señora Juliana en calidad de arrendataria cedente y el señor Ricardo en calidad de deudor solidario cedente, cedieron su posición contractual sobre el

contrato de arrendamiento antes descrito a Mary Yaneth Blandón en calidad de arrendataria cesionaria y los señores Fabio Sanchez de la Pava y Elizabeth Sanchez Montoya en calidad de deudores solidarios cesionarios. Por último, el 1 de diciembre de 2018, nuevamente con autorización del arrendador, la señora Mary en calidad de arrendataria cedente y los señores Fabio Sanchez y Elizabeth Sanchez en calidad de deudores solidarios cedentes, cedieron su posición contractual sobre el contrato de arrendamiento antes descrito al señor ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA en calidad de arrendatario cesionario y a la señora Ángela Patricia Agudelo Usuga en calidad de deudora solidaria cesionaria.

En virtud de dicho contrato la inmobiliaria suscribió con UNIFIANZA S.A. contrato de fianza el 1 de diciembre de 2018, con el fin de garantizar el pago de los cánones de arrendamiento en caso de incumplimiento por parte de los arrendatarios.

La inmobiliaria ADMINISTRADORA DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S. reportó el incumplimiento en el pago del canon comprendido entre el 1 de abril de 2020 y el 15 de septiembre de 2020, por lo que se inició por parte de UNIFIANZA S.A. la gestión de cobro correspondiente.

Ahora bien, teniendo en cuenta la mora presentada, el 27 de abril de 2021 UNIFIANZA envió la notificación previa al reporte negativo al señor ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA, por lo que al no recibir el pago en los 20 días siguientes al envío, el reporte negativo fue realizado el 31 de mayo de 2021.

De igual manera indicamos que el accionante en su calidad de arrendatario entregó el inmueble el día 15 de septiembre de 2020 dando por terminado el contrato de arrendamiento. Sobre la obligación en mención UNIFIANZA S.A.S no ha recibido abonos.

II. FRENTE A LOS HECHOS:

Frente al hecho primero, ES PARCIALMENTE CIERTO.

ES CIERTO que UNIFIANZA S.A. remitió comunicación al accionante notificándolo de la deuda existente, sin embargo, **NO ES CIERTO** que el correo remitido por UNIFIANZA S.A. se haya enviado el 26 de abril de 2021, toda vez que la comunicación fue remitida a agudelo.alvaro@hotmail.com dirección email del señor ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA el 27 de abril de 2021.

En ese sentido, por medio de la presente la entidad se permite adjuntar la copia de la comunicación emitida en la que le indicamos al accionante que, de no pagar la obligación pendiente, procederíamos con el reporte ante centrales de información transcurridos 20 días desde la remisión de la carta, dando cumplimiento al artículo 12 de la ley 1266 de 2008 que estipula que:

“El reporte de información negativa sobre incumplimiento de obligaciones de cualquier naturaleza, que hagan las fuentes de información a los operadores de bancos de datos de información financiera, crediticia, comercial, de servicios y la proveniente de terceros países, sólo procederá previa comunicación al titular de la información, con el fin de que este pueda demostrar o efectuar el pago de la obligación, así como controvertir aspectos tales como el monto de la obligación o cuota y la fecha de exigibilidad. (...)

(...) En todo caso, las fuentes de información podrán efectuar el reporte de la información transcurridos veinte (20) días calendario siguientes a la fecha de envío de la comunicación en la última dirección de domicilio del afectado que se encuentre registrada en los archivos de la fuente de la información y sin perjuicio, si es del caso, de dar cumplimiento a la obligación de informar al operador, que la información se encuentra en discusión por parte de su titular, cuando se haya presentado solicitud de rectificación o actualización y está aún no haya sido resuelta”.

Así mismo, informamos que la autorización para efectuar reporte negativo en centrales de riesgo se encuentra contenida en la solicitud de fianza firmada por las partes, de la siguiente manera:

“(...) Declaro que la información que he suministrado es verídica, real y corroborable por cualquier medio legal y concedo expresamente y de manera irrevocable autorización a UNIFIANZA S.A. o a quien ella delegue, o a quien represente sus derechos, o a quien en un futuro se le cedan sus derechos u ostente la misma posición contractual para: 1) Consultar en cualquier tiempo, en las centrales de información crediticia, tales como Datacrédito Esperian y Transunion, todos los datos relevantes para conocer mi capacidad de pago o para valorar el riesgo presente o futuro de celebrar negocios conmigo; 2) Reportar a las centrales de información crediticia, tales como Datacrédito Experian y Transunion, datos sobre el cumplimiento oportuno como sobre el incumplimiento, si lo hubiere, de mis obligaciones o de mis deberes legales de contenido patrimonial, derivados del contrato de arrendamiento suscrito o que se llegue a suscribir, y lo referente al cumplimiento en el pago de las obligaciones existentes a favor de UNIFIANZA S.A. cuando en su calidad de fiador cancele mis obligaciones respecto de las cuales se entiende legalmente subrogada como acreedora; (...)”.

De igual manera indicamos que el accionante otorgó a UNIFIANZA S.A. autorización para remitir notificaciones por medio de mensajes de datos, según lo indicado en el formulario de solicitud de fianza, el cual establece lo siguiente:

“(...) Autorizo a UNIFIANZA S.A. a realizar notificaciones y comunicaciones al correo electrónico aportado, a través de mensajes de texto dirigidos al número de celular entregado a la entidad o por medio de llamadas telefónicas y en particular autorizo a que las notificaciones previas a los reportes a las centrales de información se hagan a través de los medios indicados o por escrito físico, a los datos de contacto que consten en sus archivos o que sean recopilados por medio de herramientas o sistemas internos o externos que permitan la actualización de los datos, (...)”

Adjuntamos formulario de solicitud de fianza de personas naturales suscrito por el accionante para su conocimiento.

Frente al hecho segundo, ES CIERTO.

ES CIERTO que el accionante remitió el 5 de mayo de 2021 a la dirección email avisocobro@unifianza.com.co comunicación dirigida a UNIFIANZA S.A., sobre la cual indicaba su infirmitad sobre el eventual reporte ante centrales de riesgo crediticio.

Frente al hecho tercero, PARCIALMENTE CIERTO.

ES CIERTO que UNIFIANZA S.A. no había remitido respuesta a la comunicación enviada, teniendo en cuenta que no se refería a una petición concreta, sin embargo, remitimos respuesta a la comunicación como lo evidencian los documentos adjuntos. De igual manera UNIFIANZA S.A. procedió de conformidad con lo indicado en la ley 1266 de 2008 marcando en el estado del reporte la leyenda “reclamo en trámite” como lo evidencia la marcación adjunta.

Frente al hecho cuarto, PARCIALMENTE CIERTO.

ES CIERTO que el accionante suscribió en calidad de arrendatario cesionario cesión que lo acredita como tal sobre el inmueble ubicado en la Calle 40 No. 38 – 74 de Medellín, teniendo el uso del inmueble a partir del 1 de diciembre de 2018 tal y como lo indica la cláusula Cuarta de la cesión indicada.

De igual manera **NO ME CONSTA** lo indicado por el accionante en el numeral 2.4.2 del escrito de tutela, por lo que UNIFIANZA S.A. no se puede pronunciar sobre este hecho, ni contra lo indicado en el numeral 2.4.3., por cuanto la cesión no fue remitida ante la afianzadora.

En cuanto a lo indicado en el numeral 2.4.4., indicamos que según lo estipulado en el artículo 523 del Código de Comercio, el arrendatario debe solicitar autorización al arrendador para ceder su posición contractual, por lo que teniendo en cuenta dicha disposición legal y lo estipulado en la cláusula VIGERIMA SEGUNDA: CESION DE DERECHOS del contrato de arrendamiento suscrito, el cual dice lo siguiente:

“VIGESIMA SEGUNDA: CESION DE DERECHOS: Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no formará parte integral e ningún establecimiento de comercio y que, por tanto, la enajenación del que eventualmente se establezca en el inmueble no solo no transfiere ningún derecho de arrendamiento al adquiriente sino que constituye causal de terminación del contrato, toda vez que el arrendatario se obliga expresamente a no ceder, a no subarrendar el inmueble, ni transferir su tenencia. Para los efectos legales, 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 la transferencia, ni aun con la inscripción de la enajenación en el registro mercantil. (...)”

El arrendatario no puede sin previa autorización del arrendador ceder su posición contractual, y cualquier documento suscrito sobre la venta del establecimiento de comercio o la cesión del contrato de arrendamiento, aun habiendo notificado al arrendador de la misma, no surte efectos jurídicos, siendo estos actos contrarios a lo estipulado en la norma comercial y el contrato de arrendamiento suscrito.

Sobre lo indicado en el numeral 2.4.5. **NO ME CONSTA** que el arrendador tenga en su poder la notificación de la cesión señalada por el accionante, por lo que UNIFIANZA S.A. no puede pronunciarse sobre este hecho, sin embargo, dejamos como precedente que según los documentos anexos de la presente acción de tutela, venía adjunta guía de envío que evidencia la remisión de un documento dirigido a A&B INMOBILIARIA/AGENCIA DE ARRENDAMIENTOS con destino a la dirección ubicada en la Calle 16A SUR # 48 – 193 Aguacatala de la ciudad de Medellín, con fecha del 13 de marzo de 2020.

Respecto a lo indicado en el numeral 2.4.6. **ES CIERTO** que el señor Juan Rafael Toledo Bedoya presentó ante UNIFIANZA S.A. documentos para ser aceptado como deudor solidario dentro de la obligación junto con la señora Clara Inés Santos Seguin para ser

aceptada como arrendatario, según formularios de solicitud de fianza y demás documentos presentados ante nuestra compañía, sin embargo, **NO ES CIERTO** que se haya rechazado la solicitud por las razones expuestas por el accionante en su escrito, sino porque el análisis realizado sobre los postulados dio como resultado el no afianzamiento por políticas de riesgo crediticio de UNIFIANZA S.A., tal y como lo muestra el resultado adjunto a esta comunicación

En cuanto al numeral 2.4.7. **NO ES CIERTO** que la cesión suscrita no pueda ser objetada, teniendo en cuenta que como se ha venido explicando, es contraria a lo estipulado en el artículo 523 del Código de Comercio y a lo establecido en la cláusula VIGESIMA SEGUNDA del contrato de arrendamiento.

Sobre el numeral 2.4.8. **NO ME CONSTA**, ya que trata de preceptos jurídicos ya explicados y no a situaciones fácticas.

Sobre el numeral 2.4.9. **NO ME CONSTA**, ya que trata de preceptos jurídicos ya explicados y no a situaciones fácticas.

En cuanto al numeral 2.4.10. **NO ME CONSTA** que el accionante haya realizado el pago del canon de arrendamiento de marzo de 2020 ante el arrendador a su nombre, por lo que UNIFIANZA S.A. no puede pronunciarse sobre este hecho.

Sobre el numeral 2.4.11. **NO ME CONSTA** la situación expuesta por el accionante sobre la imposibilidad de continuar con la vigencia del contrato de arrendamiento, ni la disposición de conciliación, por lo que UNIFIANZA S.A. no puede pronunciarse sobre este hecho, sin embargo, dejamos como precedente que UNIFIANZA S.A. junto con ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S. solicitaron ante el Centro Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Bogotá audiencia de conciliación el 16 de septiembre de 2020, con el fin de solucionar las diferencias relacionadas con la ejecución del contrato de arrendamiento descrito en el acápite de esta respuesta. Dicha audiencia fue programada para el 25 de septiembre de 2020, sin embargo, el señor ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA y la señora ANGELA PATRICIA AGUDELO USUGA como parte convocada, no asistieron a la audiencia señalada, tal y como lo indica la constancia de inasistencia emitida el 25 de septiembre de 2020 por la doctora Maria Cristina Charry Ruiz conciliadora adscrita al Centro Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Bogotá, adjunta al presente escrito.

En cuanto al numeral 2.4.12, **NO ES CIERTO** que hayan cesado las obligaciones como arrendatario del accionante, por cuanto dichas obligaciones siguieron su curso hasta el 15 de septiembre de 2020, fecha en la cual se recibió el inmueble arrendado y por ende se dio por terminado el contrato de arrendamiento, tal y como se evidencia en el acta de entrega adjunta, firmada por el señor ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA.

Sobre el punto 3.1 es importante precisar que UNIFIANZA S.A. ha cumplido con los requisitos de procedibilidad para realizar el reporte negativo de la obligación aducida, por cuanto remitimos comunicación sobre la obligación pendiente ante nuestra entidad bajo los términos indicados en el artículo 12 de la ley 1266 de 2008.

Sobre el punto 3.2 indicamos que la obligación invocada es clara, expresa y exigible, tal y como lo evidencia el contrato de arrendamiento suscrito y el contrato de fianza que lo garantiza, este último como obligación accesoria que le dio viabilidad a la garantía prestada por UNIFIANZA S.A. sobre el primero como obligación principal.

III. FRENTE A LAS PRETENSIONES.

Frente a las pretensiones UNIFIANZA S.A. se manifiesta de la siguiente manera:

1. La entidad se opone a la primera pretensión toda vez que el derecho de habeas data invocado por la accionante ha sido respetado por la entidad que represento debido a que se realizó el envío de la notificación previa en los términos de ley 1266 de 2008, amparados también en el derecho que nos asiste la acreencia descrita en el presente escrito.
2. La entidad se opone a la segunda pretensión, toda vez que el reporte emitido ante las centrales de riesgo crediticio goza de legitimidad y respaldo de la acreencia descrita a lo largo del presente escrito.


IV. NOTIFICACIONES.

- **Dirección:** Carrera 19A No. 90 – 13 Oficina 705, Bogotá
- **Correo electrónico:** presidencia@unifianza.com.co;; juridico@unifianza.com.co

V. ANEXOS.

1. Certificado de existencia y representación legal de UNIFIANZA S.A.
2. Copia del contrato de arrendamiento suscrito
3. Copia del contrato de fianza
4. Copia del formulario de solicitud de fianza de personas naturales suscrito por ALBARO ALBERTO AUDELO USUGA.
5. Copia del resultado de estudio realizado por UNIFIANZA S.A. sobre contratantes postulados para cesión del contrato de arrendamiento.
6. Copia de la comunicación de la notificación previa remitida vía correo electrónico al accionante.
7. Copia de la respuesta remitida al accionante, en consideración a la comunicación remitida por este a UNIFIANZA S.A. el 5 de mayo de 2021.
8. Copia de la evidencia de la marcación “reclamo en trámite” en la obligación reportada ante Datacrédito Experian.
9. Copia de la constancia de inasistencia de la parte convocada a la audiencia de conciliación solicitada por UNIFIANZA S.A. y ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S.
10. Copia del acta de entrega del inmueble arrendado con fecha del 15 de septiembre de 2020.

Del señor juez,


CLEMENCIA INES PARRA DE VILLAMIZAR
Representante legal
UNIFIANZA S.A.

Laura Bolena Muñoz Morales

De: Camargo Lopez Viviana Andrea
Enviado el: viernes, 2 de julio de 2021 5:15 p. m.
Para: pmpal45med@cendoj.ramajudicial.gov.co
CC: Parra De Villamizar Clemencia; Guzman Portilla Juan Dario; Ana Marcela Zuluaga Zuluaga
Asunto: RESPUESTA Acción de Tutela Radicado: 050014009045202000146
Datos adjuntos: Respuesta tutela - ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA SOL 69833.pdf
Marca de seguimiento: Seguimiento
Estado de marca: Completado

Bogotá D.C., 2 de julio de 2021

Señores

JUZGADO CUARENTA Y CINCO PENAL MUNICIPAL CON FUNCIÓN DE CONOCIMIENTO DE MEDELLIN

pmpal45med@cendoj.ramajudicial.gov.co

Medellín, Antioquia

Ref. Respuesta Acción de Tutela
Radicado Acción de tutela: 050014009045202000146
Accionante: ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA
Accionados: UNIFIANZA S.A. y otros.

Respetados señores,

Respetuosamente nos dirigimos a ustedes con el fin de dar respuesta frente a la acción de tutela en referencia, en los términos del documento adjunto. La cual fue notificada el pasado 29 de junio de 2021, sin embargo se realizó a un correo que no era el de notificación judicial de UNIFIANZA S.A. como consta en certificado de existencia y representación legal;

Cordialmente,

Viviana Andrea Camargo Lopez | Directora Jurídica

UNIFIANZA S.A.

Cr 19A No 90-13 Oficina 701 | Bogotá, Colombia

T +571 7440606 Ext 1401

3173894298

viviana.camargo@unifianza.com.co | www.unifianza.com.co



NOTA CONFIDENCIAL: Este mensaje y sus anexos están dirigidos para ser usados por su(s) destinatario(s) exclusivamente y pueden contener información protegida legalmente. Si usted no es el destinatario, se le notifica que cualquier distribución o reproducción del mismo, o de cualquiera de sus anexos, es estrictamente prohibida. Si usted ha recibido este mensaje por error, por favor notifíquenos inmediatamente y elimine su texto original, incluidos los anexos, o destruya cualquier r



Si no es indispensable no imprima este correo. Ayudemos a conservar el medio ambiente.

CONSTANCIA: Señora Juez, le informo que por reparto del día de hoy, correspondió la presente impugnación al fallo de acción de tutela, efectuado por la Oficina de Apoyo Judicial, radicada bajo el número 2021-00146 por el Juzgado Cuarenta y Cinco Penal Municipal con Función de Conocimientos de esta ciudad. A Despacho para los fines pertinentes.

Medellín, 23 de julio de 2021.


FRANCY CATALINA LOAIZA NARANJO
Oficial Mayor

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARTO PENAL DEL CIRCUITO
CON FUNCIONES DE CONOCIMIENTO

Medellín, veintitrés (23) de julio de dos mil veintiuno (2021)

Radicado: 05001 40 09 045 2021 00146 00
Accionante: ÁLVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA
Accionada: ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS AyB INMOBILIARIA S.A.S Y UNIFIANZA S.A.
Vinculadas: TRANSUNIÓN COLOMBIA LTDA Y DATACRÉDITO (EXPERIAN COLOMBIA S.A)

AVÓQUESE conocimiento de las presentes diligencias y désele el trámite establecido en el Dcto 2591 de 1991, a la impugnación interpuesta en contra del fallo de acción de tutela instaurada por **ÁLVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 70.090.716, quien actúa en su propio nombre y representación.

CÚMPLASE


LUISA FERNANDA RAMÍREZ BARRERA
JUEZA

República de Colombia
Rama Jurisdiccional del Poder Público



JUZGADO CUARENTA Y CINCO PENAL MUNICIPAL CON FUNCIÓN DE
CONOCIMIENTO

Medellín, Trece (13) de julio de dos mil veintiuno (2021).

Radicado: 05 001 40 09 045 2021
00146
Accionante: ÁLVARO ALBERTO
AGUDELO USUGA
Accionado: ADMINISTRACIÓN DE
BIENES INMOBILIARIOS AyB
INMOBILIARIA S.A.S Y
OTROS
Providencia: 00136
Instancia: Primera
Decisión: NIEGA POR IMPROCEDENTE

Admitida la acción de tutela instaurada por el señor **ÁLVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA**, en busca de la protección de sus derechos fundamentales de petición y habeas data, que en su sentir han sido vulnerados por **ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS AYB INMOBILIARIA S.A.S Y UNIFIANZA S.A** conforme a lo establecido en el Decreto 2591 de 1.991, a cuyas normas se ha ceñido la acción propuesta, el Despacho procede entonces a proferir la correspondiente decisión.

A esta acción se vinculó de manera oficiosa a **TRANSUNIÓN COLOMBIA LTDA Y DATACRÉDITO (EXPERIAN COLOMBIA S.A)**.

HECHOS

Deprecia el actor de entrada que le sea salvaguardado el derecho fundamental de petición que en su sentir ha sido vulnerado por la entidad tutelada, requiriendo entonces se le ordene a la sociedad accionada dar una respuesta integral y de fondo a su solicitud, además de que retire inmediatamente el reporte negativo en las centrales de riesgo.

Detalla que mediante correo electrónico con fecha del 26 de abril del presente año 2021, se le notifica por parte de UNIFINANZA S.A que se procedería a efectuar el reporte negativo ante las centrales de riesgo una vez hubiesen transcurrido los 20 días calendario contados a partir de dicha comunicación.

Afirma que envió réplica a tal comunicación el 05 de mayo de 2021, agregando que hizo énfasis en lo innecesario del reporte, por no ser fidedigno, no corresponder a la realidad, por lo que estaba dispuesto a discutirla en estrados judiciales, argumentando una razonable incertidumbre de la real calidad de deudor por considerar haber perdido la calidad de arrendatario.

Acota que dicha petición, hasta la fecha de presentación del escrito de la presente tutela no había sido respondida, ni fue materia de ninguna aclaración.

Relata que entró a ocupar en calidad de arrendatario el local comercial ubicado en la calle 49 No. 38-74 en Medellín, bajo la modalidad de cesión del contrato de arrendamiento 1027 SFG de fecha marzo 27 de 2015, autorizada por la parte accionada como arrendadora, teniendo como causa la adquisición y explotación del establecimiento de comercio de comidas en este sitio, desde el 1° de diciembre de 2018 y como fiadora Ángela Patricia Agudelo Úsuga.

Asegura que después de un año de ocupado, al no ser posible continuar al frente del negocio adquirido, tuvo que cerrar el local desde diciembre del año 2019, resaltando que había pretendido por diferentes medios hacer la restitución del local, lo cual no fue posible lograrse por oposición de la agencia de arrendamientos accionada.

Señala que obligado por las circunstancias, mediante contrato escrito de fecha 3 de marzo del 2020, se dispuso a enajenar el establecimiento de comercio de su propiedad denominado FULL AYACUCHO MANDINGAS Y OTRAS DELICIAS, con sede en el local arrendado, al señor Juan Rafael Toledo Bedoya y la señora Clara Inés Santos Seguin.

Hace alusión en extenso sentido de todo lo acaecido a partir de la enajenación de su establecimiento de comercio y las afectaciones ocasionadas por la contingencia que afronta nuestro país a raíz del COVID19.

RESPUESTA DE LAS ENTIDADES ACCIONADAS

TRANSUNIÓN COLOMBIA LTDA (CIFIN S.A.S)

El doctor Juan David Pradilla Salazar, quien funge como apoderado general de la entidad, allega misiva contentiva de la respuesta dentro del término legal, iniciando por aducir el rol de su representada.

Expone que según la consulta del reporte de información financiera, comercial, crediticia y de servicios, revisada el día 30 de junio de 2021 siendo las 11:00:31 a nombre de **ÁLVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA** CC 70,090,716 frente a las entidades ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS AYB INMOBILIARIA S.A.S y UNIFIANZA S.A no se observan datos negativos, esto es que estén en mora o cumpliendo un término de permanencia.

Expresa que no es viable condenar a la entidad en su rol de operador de la información, pues los datos reportados por la fuente y que se registran a nombre de la parte tutelante, cumplen los parámetros legales de permanencia.

Sin más dubitaciones insta se exonere y desvincule a su poderdante del presente trámite constitucional.

EXPERIAN COLOMBIA S.A (DATA CRÉDITO)

Se adjunta por medio de correo electrónico escrito signado por el doctor Miguel Ángel Aguilar Castañeda, apoderado de la entidad, quien de entrada pone de presente lo dispuesto en la Ley 1266 de 2008 sobre la caducidad del dato negativo en obligaciones con pago voluntario.

Afirma que es cierto que el accionante el accionante (i) no registra información respecto de las obligaciones adquiridas con ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS AYB INMOBILIARIA S.A.S (ii) REGISTRA una obligación impaga con UNIFIANZA S.A.

Recalca que su representada en calidad de operador de información, tiene el deber de realizar periódica y oportunamente la actualización y rectificación de los datos cada vez que las fuentes reporten las respectivas novedades. Así lo dispone el numeral 7 del artículo 7 de la Ley 1266 de 2008. En el presente caso **EXPERIAN COLOMBIA S.A.** no ha omitido, ni dilatado, la caducidad del dato negativo, pues conforme a la fecha de cancelación reportada por la fuente ésta aún no ha operado, por el contrario, ha incluido con total diligencia las novedades reportadas y ha exigido, como parte de su política de relacionamiento con las fuentes, la mayor diligencia en el suministro de los datos a fin de que la información corresponda a la realidad.

Finaliza solicitando se deniegue el presente trámite al no existir violación a derecho fundamental alguno.

UNIFIANZA S.A

Se remite misiva por parte de la señora Clemencia Inés Parra de Villamizar, en su condición de Representante legal de la sociedad, inicia haciendo una contextualización del caso.

Acota que su representada remitió comunicación al accionante notificándolo de la deuda existente, sin embargo, no es cierto que el correo remitido por UNIFIANZA S.A. se haya enviado el 26 de abril de 2021, toda vez que la comunicación fue remitida a agudelo.alvaro@hotmail.com dirección email del señor **ÁLVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA** el 27 de abril de 2021.

Enuncia que el accionante remitió el 5 de mayo de 2021 a la dirección email avisocobro@unifianza.com.co comunicación dirigida a **UNIFIANZA S.A.**, en la cual indicaba su inconformidad sobre el eventual reporte ante centrales de riesgo crediticio.

Advierte que su asistida no había remitido respuesta a la comunicación enviada, teniendo en cuenta que no se refería a una petición concreta, sin embargo, remitieron contestación a la comunicación como lo evidencian los documentos adjuntos. De igual manera **UNIFIANZA S.A.** procedió de conformidad con lo indicado en la Ley 1266 de 2008 marcando en el estado del reporte “reclamo en trámite” como lo evidencia la marcación adjunta.

Concluye su argumentación requiriendo se declare un hecho superado, al existir respuesta de fondo a la petición objeto del presente trámite y se declare improcedente con relación al derecho de habeas data al existir por parte de la entidad respeto a lo estipulado en la ley 1266 de 2008.

CONSIDERACIONES

Competencia.

Este Despacho es el competente para tomar la decisión de fondo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 del Decreto 2591 de 1991, el inciso 2º, numeral 1º del artículo 1º del Decreto 1382 de 2000.

Corresponde entonces a esta Judicatura determinar de entrada, si se encuentran siendo flagrantemente vulnerados los derechos constitucionales fundamentales invocados por la accionante, y así mismo establecer si a través de este mecanismo de protección constitucional, resulta pertinente conjurar aquel agravio.

Naturaleza de la acción de tutela

En principio debemos recordar que la acción de tutela ha sido consagrada en el artículo 86 de nuestra Carta Política como un mecanismo breve y sumario, contra actos u omisiones de cualquier

autoridad pública que viole o vulnere los derechos fundamentales, siempre que no exista otro medio de defensa judicial; también procede contra los particulares en los casos señalados en forma taxativa por la ley, siempre que se encuentren encargados de la prestación de un servicio público, o exista de por medio una relación que implique subordinación o indefensión.

Se encuentra prevista además, según jurisprudencia reiterada de la Honorable Corte Cosnitudonal como un mecanismo de naturaleza subsidiaria para la protección inmediata de los derechos fundamentales, que se encuentra sometida a unos límites mínimos que acreditan que su utilización responda a los principios propios de nuestro sistema de administración de justicia¹ y ha sido enfática al señalar que no se diseñó para desplazar a los jueces ordinarios del ejercicio de sus propias atribuciones.

En virtud del predicable orden subsidiario y residual de la tutela, la misma sólo procede (i) cuando no existe ninguna otra acción judicial por la que se pueda resolver un conflicto relacionado con la vulneración de un derecho fundamental; (ii) cuando existiendo otras acciones, éstas no resultan eficaces idóneas para la protección de tales derechos; (iii) cuando aun existiendo acciones ordinarias, resulta imprescindible la intervención del juez de tutela para evitar que ocurra un perjuicio irremediable.

Por ello tal y como lo advierte la Corte Constitucional en razón de su excepcionalidad, no puede abusarse de ella, cuando existan otros medios judiciales idóneos para la definición del conflicto asignado a los jueces ordinarios, con el propósito reiterado de obtener, entre otras consideraciones, un pronunciamiento más ágil y expedito.

Es así, como la Corte Constitucional ha sostenido que existen dos modalidades básicas de procedencia de la tutela; en primer lugar, cuando el afectado no dispone de otro medio de defensa judicial, caso en el cual adquiere el carácter de mecanismo subsidiario y el juez impartirá una orden de carácter definitivo; y, en segundo lugar, cuando existiendo el medio de defensa judicial éste no es idóneo frente a la vía

¹ Ver entre otras, las sentencia T-408 de 2002, T-432 de 2002, SU-646 de 1999 y T-007 de 1992.

ordinaria por presentarse una situación concreta a fin de evitar un perjuicio irremediable.

Acorde con lo anterior, el Juez de Tutela solo podrá intervenir, cuando se evidencie una flagrante vulneración de los derechos fundamentales, o se presente un desconocimiento absoluto de la normatividad vigente, por lo arbitrario de la actuación bien sea de la administración o incluso de un particular, que raya con la ilegalidad y se presenta arbitraria e injustificada.

Procedencia de la tutela para amparar el Derecho Fundamental de Petición.

Necesario es señalar, que el mecanismo diseñado en el artículo 86 de la Carta Política, fue establecido por el Constituyente de 1991, con la única finalidad de que a través de él se lograra la real protección de los derechos fundamentales de los asociados, cuando ellos resultaren violados o amenazados por una acción u omisión de las autoridades y/o los particulares en los casos previstos por la Ley, siempre y cuando no se cuente con otro medio de eficaz de defensa.

Cuando se trata de proteger el derecho de petición, el ordenamiento Jurídico Colombiano no tiene previsto un medio de defensa judicial idóneo ni eficaz diferente de la acción de tutela, de modo que quien resulte afectado por la vulneración a este derecho fundamental no dispone de ningún mecanismo ordinario de naturaleza judicial que le permita efectivizar el mismo.

Por esta razón, quien encuentre que la debida resolución a su derecho de petición no fue producida o comunicada dentro de los términos que la ley señala, esto es, que se quebrantó su garantía fundamental, puede acudir directamente a la acción de amparo constitucional como medio eficaz para remediar tal vulneración.

El artículo 23 de la Constitución Nacional consagra:

“Toda persona tiene derecho a presentar peticiones respetuosas a las autoridades por motivo de interés general o particular y a obtener pronta resolución. El legislador

podrá reglamentar su ejercicio ante organizaciones privadas para garantizar los derechos fundamentales”.

Sobre el tema, han sido múltiples los pronunciamientos de la Alta Corte de Cierre en materia Constitucional, siendo pertinente traer a colación el siguiente apartado:

“(i) El derecho de petición es fundamental y determinante para la efectividad de los mecanismos de la democracia participativa, garantizando a su vez otros derechos constitucionales, como los derechos a la información, a la participación política y a la libertad de expresión; (ii) el núcleo esencial del derecho de petición reside en la resolución pronta y oportuna de la cuestión; (iii) la petición debe ser resuelta de fondo, de manera clara, oportuna, precisa y congruente con lo solicitado; (iv) la respuesta debe producirse dentro de un plazo razonable, el cual debe ser lo más corto posible; (v) la respuesta no implica aceptación de lo solicitado ni tampoco se concreta siempre en una respuesta escrita; (vi) este derecho, por regla general, se aplica a entidades estatales, y en algunos casos a los particulares; (vii) el silencio administrativo negativo, entendido como un mecanismo para agotar la vía gubernativa y acceder a la vía judicial, no satisface el derecho fundamental de petición pues su objeto es distinto. Por el contrario, el silencio administrativo es la prueba incontrovertible de que se ha violado el derecho de petición; (viii) el derecho de petición también es aplicable en la vía gubernativa; (ix) la falta de competencia de la entidad ante quien se plantea, no la exonera del deber de responder; y (x) ante la presentación de una petición, la entidad pública debe notificar su respuesta al interesado”.

De los anteriores componentes jurisprudenciales cabe destacar que el derecho de petición exige, por parte de las autoridades competentes, una decisión de fondo a lo requerido por el ciudadano, lo cual implica la prohibición de respuestas evasivas o abstractas, sin querer decir con ello que la respuesta deba ser favorable. La respuesta de fondo implica un estudio sustentado del requerimiento del peticionario, acorde con las competencias de la autoridad frente a la que ha sido presentada la petición.”

Significa lo anterior que el derecho de petición, tiene dos componentes: el derecho a presentar peticiones respetuosas y el derecho a obtener una respuesta **oportuna y de fondo**, sin que esto signifique que siempre se deba acceder a lo solicitado.

El desarrollo constitucional y legal del derecho de petición, encuentra consagración en el artículo 23 de la Constitución Política y en la Ley 1755 del 30 de junio de 2.015.

Por su parte, sobre el término para dar respuesta a las solicitudes, la citada Ley 1755 de 2015 del 30 de junio de 2015, en su artículo 14 establece que:

*...salvo norma legal especial y so pena de sanción disciplinaria, **TODA petición deberá resolverse dentro de los quince (15) días siguientes a su recepción**".*

Conviene destacar también que la respuesta a la petición debe ser debidamente notificada al peticionario de conformidad con el CPACA.

Decreto Legislativo 491 de 2020

Pertinente en este caso se torna aludir de manera expresa el contenido del artículo 5° del Decreto 491 de 2020, por medio del cual se adoptan medidas de urgencia para garantizar la atención y la prestación de los servicios por parte de las autoridades públicas y los particulares que cumplan funciones públicas y se toman medidas para la protección laboral y de los contratistas de prestación de servicios de las entidades públicas, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica y se dictan otras disposiciones:

(...)

*"...Artículo 5. **Ampliación de términos para atender las peticiones.** Para las peticiones que se encuentren en curso o que se radiquen durante la vigencia de la Emergencia Sanitaria, se ampliarán los términos señalados en el artículo 14 de la Ley 1437 de 2011, así:*

Salvo norma especial toda petición deberá resolverse dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción. (subrayado y en negrilla fuera del texto)

Estará sometida a término especial la resolución de las siguientes peticiones:

- (i) Las peticiones de documentos y de información deberán resolverse dentro de los veinte (20) días siguientes a su recepción.*
- (ii) Las peticiones mediante las cuales se eleva una consulta a las autoridades en relación con las materias a su cargo deberán resolverse dentro de los treinta y cinco (35) días siguientes a su recepción. Cuando excepcionalmente no fuere posible resolver la petición en los plazos aquí señalados, la autoridad debe informar esta circunstancia al interesado, antes del vencimiento del término señalado en el presente artículo expresando los motivos de la demora y señalando a la vez el plazo*

razonable en que se resolverá o dará respuesta, que no podrá exceder del doble del inicialmente previsto en este artículo.

Del hecho superado

En copiosa jurisprudencia emanada de la Honorable Corte Constitucional se ha dicho que la acción de tutela pierde su eficacia, y por ende su razón de ser, cuando antes de la interposición de la respectiva demanda o durante su trámite, desaparece la vulneración o amenaza de los derechos fundamentales alegados por quien la impetra y que han sido presuntamente objeto de trasgresión, denominándose a este fenómeno jurídico como *carencia actual de objeto o hecho superado* y cuya consecuencia es la improcedencia de la acción²:

*“En los pronunciamientos de esta Corte se ha manifestado que si en el trámite de la acción de tutela desaparece la causa que motivó su iniciación, la misma se torna **improcedente** pues ya no existe el objeto jurídico sobre el cual entrar a decidir. Dado que en el presente caso la entidad demandada respondió el derecho de petición dla accionante el 16 de marzo de 2007 mediante oficio 2149, dando respuesta de fondo, es decir, se pronunció acerca del no reconocimiento de su pensión, se está frente a un hecho superado, como quiera que la situación que originó la presente acción de tutela ya desapareció.*

Si la finalidad de la acción de tutela es garantizar la protección del derecho fundamental de quien acude al amparo constitucional, y si dicha finalidad se extingue en el momento en que la vulneración o amenaza cesa por cualquier causa, no es posible ya emitir un pronunciamiento de fondo por carencia de objeto. Al respecto anotó esta misma Sala de Revisión en la Sentencia T-542 de 2006, MP Clara Inés Vargas Hernández:

“...Ahora bien, la Corte ha advertido que si antes o durante el trámite del amparo se efectuara la respuesta conforme a los requisitos previstos por la jurisprudencia, la acción carecería de objeto pues no tendría valor un pronunciamiento u orden que para la protección de un derecho fundamental hiciera el juez. (...).

Del derecho fundamental al habeas data:

El artículo 15 de la Constitución Política establece que *“Todas las personas tienen derecho a su intimidad personal y familiar y a su buen nombre, y el Estado debe respetarlos y hacerlos respetar. De igual modo, tienen derecho a conocer,*

² Corte Constitucional, T- 610 de 2006.

actualizar y rectificar las informaciones que se hayan recogido sobre ellas en bancos de datos y en archivos de entidades públicas y privadas (...). Este precepto constitucional, consagra tres derechos fundamentales autónomos, a saber, intimidad, buen nombre y habeas data.

Ahora, si bien dichas garantías guardan una estrecha relación, tienen sus propias particularidades que las individualizan, por lo cual, el análisis de su vulneración debe realizarse de forma independiente, pues el quebrantamiento de alguna de ellas no conlleva siempre al desconocimiento de la otra. En este respecto, la jurisprudencia constitucional, ha establecido las siguientes diferencias:

“(...) en lo relativo al manejo de la información, la protección del derecho al buen nombre se circunscribe a que dicha información sea cierta y veraz, esto es, que los datos contenidos en ella no sean falsos ni erróneos. Por su parte, la garantía del derecho a la intimidad hace referencia a que la información no toque aspectos que pertenecen al ámbito de privacidad mínimo que tiene la persona y que sólo a ella interesa. Finalmente, el derecho al habeas data salvaguarda lo relacionado con el conocimiento, actualización y rectificación de la información contenida en los mencionados bancos de datos.”³ (subraya fuera de texto) (subraya fuera de texto)

Cabe precisar que el derecho al habeas data o autodeterminación informática, puede ser transgredido, entre otros eventos, en el caso en que la información contenida en una base de datos sea recogida de forma ilegal o contenga datos **erróneos**. En este último evento no sólo estaría comprometido el derecho a la autodeterminación informática sino también el derecho al buen nombre.

Sea lo primero señalar que las bases de datos o centrales de información (Central de Información de la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia –CIFIN–, Datacrédito, Covinoc, Computec, Inconcrédito, Credicheque, Fenalcheque, etc.) son sociedades o agremiaciones de carácter privado en las cuales se registra el comportamiento crediticio, financiero y comercial de las personas que celebran operaciones con entidades financieras, cooperativas y empresas de sector real. De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 17 de la Ley 1328 de 2008 las centrales de información, como las mencionadas anteriormente, están sujetas a la inspección y vigilancia de la Superintendencia de Industria y Comercio.

³ Corte Constitucional, sentencia T-1319 del 14 de diciembre de 2005. M.P. Humberto Antonio Sierra Porto.

Ley 1266 de 2008

Pertinente en este caso se torna aludir de manera expresa el contenido de la Ley 1266 de 2008, por medio de la cual se regula el habeas data en relación a la información recolectada en bancos de datos y se dictan otras disposiciones.

Artículo 12. Requisitos especiales para fuentes. *Las fuentes deberán actualizar mensualmente la información suministrada al operador, sin perjuicio de lo dispuesto en el Título III de la presente ley.*

El reporte de información negativa sobre incumplimiento de obligaciones de cualquier naturaleza, que hagan las fuentes de información a los operadores de bancos de datos de información financiera, crediticia, comercial, de servicios y la proveniente de terceros países, sólo procederá previa comunicación al titular de la información, con el fin de que este pueda demostrar o efectuar el pago de la obligación, así como controvertir aspectos tales como el monto de la obligación o cuota y la fecha de exigibilidad. Dicha comunicación podrá incluirse en los extractos periódicos que las fuentes de información envíen a sus clientes.

En todo caso, las fuentes de información podrán efectuar el reporte de la información transcurridos veinte (20) días calendario siguientes a la fecha de envío de la comunicación en la última dirección de domicilio del afectado que se encuentre registrada en los archivos de la fuente de la información y sin perjuicio, si es del caso, de dar cumplimiento a la obligación de informar al operador, que la información se encuentra en discusión por parte de su titular, cuando se haya presentado solicitud de rectificación o actualización y esta aún no haya sido resuelta.

El Gobierno Nacional ha reglamentado el tiempo de permanencia de la información negativa de un usuario en las centrales de riesgo, con tal propósito el Ministerio de Hacienda y Crédito Público expidió el Decreto 2952 del 6 de agosto de 2010 el cual reglamenta los artículos 12 y 13 de la Ley 1266 de 2008, en sus artículos 2 y 3, estableció:

Reporte de Información Negativa. *En desarrollo de lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 12 de la Ley 1266 de 2008, el reporte de información negativa sobre incumplimiento de obligaciones sólo procederá previa comunicación al titular de la información, la cual podrá incluirse en los extractos periódicos que las fuentes de información envíen a sus clientes, siempre y cuando se incluya de manera clara y legible.*

Permanencia de la información negativa: En caso de mora inferior a dos (2) años, el término de permanencia de la información negativa no podrá exceder el doble de la mora.

Para los demás eventos, el término de permanencia de la información negativa es de cuatro (4) años, contados a partir de la fecha en que la mora se extinga por cualquier modo.

Improcedencia de la acción de tutela ante la inexistencia de una conducta que atente o ponga en riesgo el derecho fundamental.

La Honorable Corte Constitucional ha sido enfática al destacar la improcedencia de la acción de tutela cuando no se evidencia acto tendiente a socavar o poner en riesgo los derechos fundamentales, indicando al respecto:⁴

“El objeto de la acción de tutela es la protección efectiva, inmediata, concreta y subsidiaria de los derechos fundamentales, “cuando quiera que éstos resulten vulnerados o amenazados por la acción o la omisión de cualquier autoridad pública o de los particulares [de conformidad con lo establecido en el Capítulo III del Decreto 2591 de 1991]”. Así pues, se desprende que el mecanismo de amparo constitucional se torna improcedente, entre otras causas, cuando no existe una actuación u omisión del agente accionado a la que se le pueda endilgar la supuesta amenaza o vulneración de las garantías fundamentales en cuestión.

En el mismo sentido lo han expresado sentencias como la SU-975 de 2003[18] o la T-883 de 2008, al afirmar que “partiendo de una interpretación sistemática, tanto de la Constitución, como de los artículos 5° y 6° del [Decreto 2591 de 1991], se deduce que la acción u omisión cometida por los particulares o por la autoridad pública que vulnere o amenace los derechos fundamentales es un requisito lógico-jurídico para la procedencia de la acción tuitiva de derechos fundamentales (...) En suma, para que la acción de tutela sea procedente requiere como presupuesto necesario de orden lógico-jurídico, que las acciones u omisiones que amenacen o vulnere los derechos fundamentales existan (...)”, ya que “sin la existencia de un acto concreto de vulneración a un derecho fundamental no hay conducta específica activa u omisiva de la cual proteger al interesado (...)”.

Y lo anterior resulta así, ya que si se permite que las personas acudan al mecanismo de amparo constitucional sobre la base de acciones u omisiones inexistentes, presuntas o hipotéticas, y que por tanto no se hayan concretado en el mundo material y jurídico, “ello resultaría violatorio del debido proceso de los sujetos pasivos de la

⁴ Corte Constitucional T-130 de 2014

acción, atentaría contra el principio de la seguridad jurídica y, en ciertos eventos, podría constituir un indebido ejercicio de la tutela, ya que se permitiría que el peticionario pretermite los trámites y procedimientos que señala el ordenamiento jurídico como los adecuados para la obtención de determinados objetivos específicos, para acudir directamente al mecanismo de amparo constitucional en procura de sus derechos”.

Así pues, cuando el juez constitucional no encuentre ninguna conducta atribuible al accionado respecto de la cual se pueda determinar la presunta amenaza o violación de un derecho fundamental, debe declarar la improcedencia de la acción de tutela”-

Negrillas y subrayas fuera de texto-.

El caso concreto

Corresponde entonces a esta Judicatura determinar de entrada, si se encuentran siendo flagrantemente vulnerados los derechos constitucionales fundamentales invocados por el actor, y así mismo establecer si a través de este mecanismo de protección constitucional, resulta pertinente conjurar aquel agravio.

Teniendo en cuenta que son varias las solicitudes que por medio de esta acción de tutela efectúa el tutelante, en primer lugar, el Despacho se pronunciará respecto a la presunta afrenta al derecho fundamental de petición, no obstante debe advertirse desde ahora, que se evidencia la improcedencia del amparo al estructurarse en el presente evento un hecho superado.

Conforme con la documentación obrante en la actuación, es posible establecer que el señor **ÁLVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA**, elevó derecho de petición ante **UNIFIANZA S.A** el 05 de mayo de la corriente anualidad, propendiendo porque se le informara todo lo relacionado con el reporte negativo que reposa en las centrales de riesgo.

No obstante lo anterior, durante el trámite constitucional y ante el requerimiento de la Judicatura, **UNIFIANZA S.A** se pronunció informando que había dado respuesta a la petición a través del correo electrónico autorizado para tal fin por parte del actor (agudelo.alvaro@hotmail.com) y así quedó plasmado en memorial allegado con posterioridad al Despacho por parte del petente donde queda consignado que efectivamente recibió respuesta a su solicitud.

Pues bien, se hace imprescindible para esta Judicatura indicar que de los elementos allegados no se evidencia el presunto agravio del derecho fundamental que invoca el tutelante, toda vez que frente al derecho de petición allegado a la entidad accionada se emitió una respuesta, misma que en criterio del Despacho llena los requisitos exigidos por la norma, pues se le explica claramente cada uno de los pasos realizados para dar trámite al reporte negativo ante las centrales de riesgo y cuáles son los canales que debe seguir la libelista con relación a información que como fuente no posee, concibiéndose ineludible poner de presente al **accionante** que la protección al derecho de petición que se invoca no implica necesariamente que se accede a sus pretensiones, pues el legislador no impone esa carga sustancial a la autoridad ante quien se ejerce, ni tampoco la conmina a resolver en determinado sentido.

Ahora bien, diáfano resulta para esta Judicatura concluir, luego de realizar un análisis de los hechos narrados en el libelo constitucional, y la respuesta aportada, que la misma se torna clara, concreta, congruente y de fondo.

Bajo tal panorama, para esta Juez Constitucional se impone concluir que desaparecieron las circunstancias de hecho que fundamentaron la acción de tutela, por lo que se declarará **IMPROCEDENTE** el amparo al evidenciarse la existencia de un **HECHO SUPERADO**.

En segundo lugar, el Despacho deberá determinar si a través de este mecanismo excepcional de protección, es viable salvaguardar el derecho fundamental de hábeas data.

Ahora bien, sea menester comenzar por indicar que de los elementos aportados no se vislumbra el presunto quebrantamiento del derecho fundamental referido, debiendo resaltarse que la afectación debe ser probada sumariamente para llegar a la conclusión de que es inexorable la intervención del Juez Constitucional; teniendo en cuenta que se han establecido unos parámetros que permiten constatar la vulneración a tales derechos, los cuales encuentra el Despacho que no se satisfacen a cabalidad en este evento en particular.

A este tenor, debe significársele al tutelante que de lo narrado en el libelo constitucional se evidencia claramente que la pretensión deriva

del presunto incumplimiento al contrato de arrendamiento signado por el actor y la **ADMINISTRADORA DE BIENES INMOILIARIOS AyB INMOBILIARIA S.A.S**, escenario que generó el reporte negativo ante las fuentes de información, es por ello que frente a este tópico debe llamarse la atención del accionante, pues de esta manera está trasladando cargas al Juez constitucional que se escapan a todas luces del resorte de sus competencias, toda vez que la acción de tutela no puede emplearse como mecanismo para suplantar las competencias legal y Constitucionalmente establecidas, tampoco fue instituida por el constituyente para dirimir derechos litigiosos emanados de la interpretación de la ley, ni para resolver conflictos judiciales cuyas competencias se encuentren plenamente establecidas en nuestro ordenamiento jurídico, menos aún para disponer que en eventos como el particular y de esta manera lo reconoce el mismo tutelante en su libelo constitucional, se pretermitan los trámite propios ante la **JURISDICCIÓN ORDINARIA CIVIL**, pues es el ente idóneo para auscultar los medios de prueba para determinar si existe una mala praxis por parte de **ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS AYB INMOBILIARIA S.A.S Y UNIFIANZA S.A** y las consecuencias que se le endilgarían de ser así, conforme a derecho.

Por lo anterior, en el presente caso la acción de tutela instaurada por el señor **ÁLVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA** no está llamada a prosperar, en la medida en que ninguna afrenta al derecho constitucional susceptible de protección se encuentra demostrada; siendo ello así, impera **NEGAR** el amparo constitucional increpado, ello frente al amparo al derecho de habeas data.

Ejecutoriada la presente decisión, de no ser impugnada⁵, se remitirá a la Honorable Corte Constitucional para su eventual revisión.

En mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO CUARENTA Y CINCO PENAL MUNICIPAL DE MEDELLÍN CON FUNCIÓN DE CONOCIMIENTO**, en virtud del mandato constitucional, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

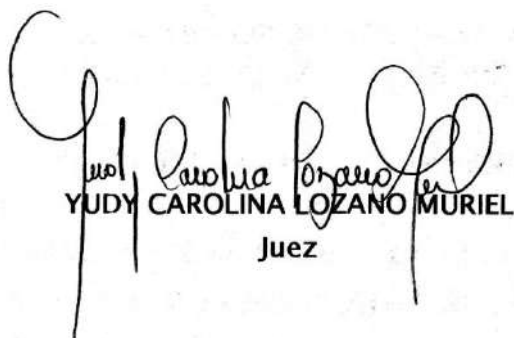
⁵ Decreto 2591 de 1991, artículo 31. Impugnación del fallo. Dentro de los tres días siguientes a su notificación el fallo podrá ser impugnado por el Defensor del Pueblo, el solicitante, la autoridad pública o el representante del órgano correspondiente, sin perjuicio de su cumplimiento inmediato.

FALLA:

PRIMERO: DECLARAR IMPROCEDENTE la presente acción de tutela interpuesta por el señor **ÁLVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA**, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia, respecto del derecho de habeas data.

SEGUNDO: NOTIFÍQUESE la presente decisión a las partes de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5° del decreto 306 de 1992, en armonía con el artículo 30 del Decreto 2591 de 1991 y de no ser impugnado el mismo, una vez alcance formal ejecutoria, envíese a la H. Corte Constitucional para su eventual revisión.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



YUDY CAROLINA LOZANO MURIEL
Juez

CONSTANCIA DE IMPOSIBILIDAD DE ACUERDO**CASO 124727****LA SUSCRITA CONCILIADORA INSCRITA EN LA LISTA OFICIAL DE CONCILIADORES DEL
CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACIÓN DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ****HACE CONSTAR:**

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2º de la Ley 640 de 2001 se procede a suscribir la presente constancia en los siguientes términos:

UNIFIANZA S.A. junto con ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S. y con ocasión de contrato de fianza, solicitó a este Centro de Conciliación el día 16 de septiembre de 2020 citar a los señores ÁLVARO ALBERTO AGUDELO USUGA y ÁNGELA PATRICIA AGUDELO USUGA para que comparecieran ante el Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, con el objeto de efectuar audiencia de conciliación para llegar a un acuerdo que soluciones LAS DIFERENCIAS PRESENTADAS POR LA EJECUCIÓN DE CONTRATO DE ARREDAMIENTO DE INMUEBLE IDENTIFICADO COMO LOCAL UBICADO EN LA CALLE 49 #38-68 DE LA CIUDAD DE MEDELLÍN

La suscrita conciliadora tras haber sido designada por el Director del Centro de Arbitraje y Conciliación para que actuara de conformidad con lo establecido en la Ley 640 de 2001, procedió a convocar a audiencia de conciliación a las partes para el día el día 25 de septiembre de 2020 a las 14:00 horas, a la que se presentan de manera virtual, por videoconferencia e indicado como información:

POR LA PARTE CONVOCANTE:

Dr. IVAN DARIO SALGADO ZULUAGA, identificado con CC No. 79.571.888, con dirección de notificación en la CARRERA 19 A NO. 90-13 OFICINA 701 / 705 de la ciudad de Bogotá, teléfono 7440606 / 2175149, correo electrónico ivan.salgado@unifianza.com.co, quien comparece en calidad de representante legal de UNIFIANZA S.A., sociedad identificada con NIT No. 830.118812-3 conforme se verificó por la suscrita conciliadora.

JUAN DAVID BOTERO AGUDELO, identificado con CC No. 71.317.140, con dirección de notificación en la CARRERA 30 NO. 8 B - 25 OFICINA 404 DE LA CIUDAD DE MEDELLIN, con teléfono 4441120, correo electrónico gerencia@aybinmobiliaria.com, quien comparece conforme se verificó por la conciliadora, en calidad de representante legal de ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S. como sociedad arrendadora dentro del contrato de arrendamiento del inmueble UBICADO EN LA CALLE 49 #38-68 DE LA CIUDAD DE MEDELLÍN.

Para todos los efectos del presente documento UNIFIANZA S.A. como afianzadora, así como ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S. como arrendadora dentro del contrato de arrendamiento del inmueble IDENTIFICADO COMO LOCAL UBICADO EN LA CALLE 49 #38-68 DE LA CIUDAD DE MEDELLÍN, se denominaron LA PARTE CONVOCANTE.

Línea de respuesta inmediata: +57 (1) 383 0330 centroarbitrajeconciliacion.com - infocac@ccb.org.co Bogotá D.C., Colombia

Edificio del Centro de
Arbitraje y Conciliación
Calle 76 No. 11-52
Ext.: 2305 - 2306 - 2323

Sede y Centro
Empresarial Chapinero
Calle 67 No. 8-32/44
Ext.: 4617 - 2312 - 4211

Sede y Centro
Empresarial Cedritos
Avenida 19 No. 140-29, piso 2
Ext.: 4369

Sede Fusagasugá
Avenida Las Palmas No.
20-55 Ext.: 4370

Sede Zipaquirá
Calle 4 No. 9-74 Zipaquirá
Ext.: 4369

POR LA PARTE CONVOCADA:

ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA, identificado con CC No. 70.090.716, con dirección de notificación en el inmueble CALLE 29 N° 37ª-38/ CALLE 49 #38-68 DE LA CIUDAD DE MEDELLÍN, teléfono 3012794102 y correo electrónico agudelo.alvaro@hotmail.com, quien comparece como arrendatario dentro del contrato de arrendamiento del inmueble IDENTIFICADO COMO LOCAL UBICADO EN LA CALLE 49 #38-68 DE LA CIUDAD DE MEDELLÍN.

A la misma audiencia no se presenta la señora ÁNGELA PATRICIA AGUDELO USUGA como codeudora solidaria dentro del contrato de arrendamiento y a quien se remite correo electrónico con notificación a patriagudelo@yahoo.com con acuse de recibo y lectura. Al momento de la audiencia se establece contacto telefónico con la convocada ÁNGELA PATRICIA AGUDELO USUGA en el teléfono 3012031701 manifestando a la conciliadora que no se haría presente por estar en una cita médica cortando comunicación.

Para todos los efectos del presente documento el señor ÁLVARO ALBERTO AGUDELO USUGA como arrendatario dentro del contrato de arrendamiento del inmueble IDENTIFICADO COMO LOCAL UBICADO EN LA CALLE 49 #38-68 DE LA CIUDAD DE MEDELLÍN, se denominó LA PARTE CONVOCADA.

Que para los efectos del presente documento, la audiencia de conciliación extrajudicial en derecho se desarrolló de manera electrónica por videoconferencia, estando las partes en expresa manifestación de su voluntad, dada la situación de emergencia sanitaria que se presenta en el territorio nacional siguiendo instrucciones y recomendaciones del Gobierno y en virtud de lo establecido en el Decreto 417 del 17 de marzo de 2020, "Por el cual se declara un Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el Territorio Nacional" y los posteriores decretos mediante los cuales se ha ampliado la declaratoria de emergencia y el aislamiento obligatorio, así como lo establecido en la Ley 640 de 2001, Ley 446 de 1998, Decreto 1069 de 2015, Ley 527 de 1999 y las demás normas relacionadas.

En desarrollo de la audiencia cada una de las partes expuso sus puntos de vista y después de un intercambio de opiniones, quedó clara la imposibilidad de llegar a un acuerdo conciliatorio.

Para constancia se firma en Bogotá D.C., a los 25 días del mes de septiembre del año 2020.

MARIA CRISTINA CHARRY RUIZ
Conciliador
Registro No. 52252869

Línea de respuesta inmediata: +57 (1) 383 0330 centroarbitrajeconciliacion.com - infocac@ccb.org.co Bogotá D.C., Colombia

Edificio del Centro de
Arbitraje y Conciliación
Calle 76 No. 11-52
Ext.: 2305 - 2306 - 2323

Sede y Centro
Empresarial Chapinero
Calle 67 No. 8-32/44
Ext.: 4617 - 2312 - 4211

Sede y Centro
Empresarial Cedritos
Avenida 19 No. 140-29, piso 2
Ext.: 4369

Sede Fusagasugá
Avenida Las Palmas No.
20-55 Ext.: 4370

Sede Zipaquirá
Calle 4 No. 9-74 Zipaquirá
Ext.: 4369

SOL 69833
116270 FRV



Medellin, 16 de septiembre de 2020.

ACTA ENTREGA DE INMUEBLE

En la fecha indicada se reunieron el Sr. **ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA** identificado con cedula de ciudadanía número 70.090.716, en calidad de arrendatario según contrato de arrendamiento suscrito con **A&B INMOBILIARIA S.A.S** sobre el inmueble ubicado en la **CALLE 49 # 38 - 74** de la ciudad de Medellín, la inmobiliaria representada por ESTEBAN CARDOZO MUNEBA, y de otra parte **UNIFIANZA S.A.** para llevar acabo la entrega del inmueble.

1. OBSERVACIONES AL INMUEBLE DE ACUERDO INVENTARIO

DEBO CONSTANCIA QUE LA ENTREGA DE ESTE INMUEBLE ES POR INICIATIVA DE LA AGENCIA; SIN PREJUDICIO ESTOY RECONOCIENDO LA CALIDAD DE ARRENDATARIO QUE A MI JUICIO FUE CEDIDO LEGALMENTE. SOLO LEGITIMO LA ENTREGA, TENIENDO COMO FUENTE EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO CON LOS COMPAÑEROS DEL NEGOCIO DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO POR POR EL NO PAGO DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO MIENTRAS SE PERFECCIONABA LA CESION DE LA CALIDAD DE ARRENDATARIO, SEA AUTORIZADA O POR MINISTERIO DE LA LEY, COMO LA HICE

- FORMALMENTE SE ACUERDA DEJAR HECHO CON LAVAPLATOS
1.1. Estado de los servicios públicos: HASTA LICO ACERDO INOXIDABLES EN CASO DE NO DESEGUIRSE SE AUTORIZA SU DETIENIDA O EN DEFECTO COMPENSACION.
a) Servicio de acueducto y alcantarillado:

EN SERVICIO

Lectura de Contador: _____

b) Servicio de energía:
SIN SERVICIO

Lectura de Contador _____

- | | | | | |
|---|---|--|---|---|
| Oficina Principal
Carrera 19A No. 90 - 13
Oficina 701 - 705
Edificio 90
PBX: (1) 744 0606
CEL: (315) 223 8443
Bogotá, Colombia
bogota@unifianza.com.co | Regional Costa Caribe
Calle 77 B No. 57 - 103
Oficina 1701, Torre 1
Edificio Green Towers
PBX: (5) 385 1005
CEL: (317) 430 4179
Barranquilla, Colombia
barranquilla@unifianza.com.co | Oficina Cartagena
Calle 35 # 8B - 05
Oficina 6G
Edificio Citibank
PBX: (5) 693 0783
CEL: (315) 2710895
Cartagena, Colombia
cartagena@unifianza.com.co | Regional Occidente
Poblado - San Fernando Plaza
Carrera 43 A # 1 - 50, Torre 1.
Oficina 854
Laureles - Edificio Centro 39
Transversal 39 B # 73 A - 21, Oficina 101
PBX: (4) 520 3060
CEL: (316) 877 2680
Medellin, Colombia
medellin@unifianza.com.co | Regional Eje Cafetero
Carrera 7 # 18-80
Edificio Centro Financiero
Piso 7 - Oficina 701
PBX: (6) 340 1420
CEL: (317) 390 7224
Pereira, Colombia
ejecafetero@unifianza.com.co |
|---|---|--|---|---|
- www.unifianza.com.co

116270 FRV



Línea de teléfono No.:

NO TIENE

c) Servicio de gas:

NO TIENE

Lectura de Contador _____

1.2 Provisión de servicios públicos:

PENDIENTE POR PAGER

2. CLÁUSULA PENAL N.A

3. OBSERVACIONES ADICIONALES

3.1 CAMBIO DE GUARDAS

Si _____ No.

3.2 ENTREGA DE LLAVES

Si No. _____

No. de llaves entregadas 1

3.3 ARREGLOS INMUEBLE

Oficina Principal
Carrera 19A No. 90 - 13
Oficina 701 - 705
Edificio 90
PBX: (1) 744 0606
CEL: (315) 223 8443
Bogotá, Colombia
bogota@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe
Calle 77 B No. 57 - 103
Oficina 1701, Torre 1
Edificio Green Towers
PBX: (5) 385 1005
CEL: (317) 430 4179
Barranquilla, Colombia
barranquilla@unifianza.com.co

Oficina Cartagena
Calle 35 # 8B - 05
Oficina 6G
Edificio Citibank
PBX: (5) 693 0783
CEL: (315) 2710895
Cartagena, Colombia
cartagena@unifianza.com.co

Regional Occidente
Poblado - San Fernando Plaza
Carrera 43 A # 1 - 50, Torre 1.
Oficina 854
Laureles - Edificio Centro 39
Transversal 39 B # 73 A - 21, Oficina 101
PBX: (4) 520 3060 -
CEL: (316) 877 2680
Medellín, Colombia
medellin@unifianza.com.co

Regional Eje Cafetero
Carrera 7 # 18-80
Edificio Centro Financiero
Piso 7 - Oficina 701
PBX: (6) 340 1420
CEL: (317) 390 7224
Pereira, Colombia
ejecafetero@unifianza.com.co

www.unifianza.com.co

Los gastos de reparaciones que de acuerdo con la ley corran por parte EL ARRENDATARIO y que se identifican en la presente acta correrán por cuenta del mismo y los deudores solidarios que figuran en el contrato.

En caso de encontrarse deudas pendientes por concepto de cuotas de administración, servicios públicos, reparaciones o mejoras a cargo de EL ARRENDATARIO y/o los deudores solidarios, se deja constancia que dichas deudas son reconocidas con la firma de la presente acta y que correrán por cuenta de todos ellos.

Por medio de la presente diligencia se da por terminado el contrato de arrendamiento, quedando por cancelar las deudas que se identificaron en esta acta, todas las que posteriormente sean informadas y que de acuerdo con el contrato deban correr por EL ARRENDATARIO y los deudores solidarios.

4. OBSERVACIONES UNIFIANZA

Para cualquier tipo de efecto el Sr. ALVARO A. AGUDELO U, puede ser ubicado y recibirá cualquier tipo de información o notificación en la dirección 011 29 # 27A-38 APT 124 de la ciudad de MEDELLIN, en el teléfono fijo _____, teléfono Oficina _____ celular 301 279 4102.

Se suscribe la presente acta de conformidad por ambas partes el DIECISIETE (16) de septiembre de dos mil veinte (2020).

Oficina Principal
Carrera 19A No. 90 - 13
Oficina 701 - 705
Edificio 90
PBX: (1) 744 0606
CEL: (315) 223 8443
Bogotá, Colombia
bogota@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe
Calle 77 B No. 57 - 103
Oficina 1701, Torre 1
Edificio Green Towers
PBX: (5) 385 1005
CEL: (317) 430 4179
Barranquilla, Colombia
barranquilla@unifianza.com.co

Oficina Cartagena
Calle 35 # 8B - 05
Oficina 6G
Edificio Citibank
PBX: (5) 693 0783
CEL: (315) 2710895
Cartagena, Colombia
cartagena@unifianza.com.co

Regional Occidente
Poblado - San Fernando Plaza
Carrera 43 A # 1 - 50, Torre 1.
Oficina 854
Laureles - Edificio Centro 39
Transversal 39 B # 73 A - 21, Oficina 101
PBX: (4) 520 3060
CEL: (316) 877 2680
Medellín, Colombia
medelin@unifianza.com.co

Regional Eje Cafetero
Carrera 7 # 18-80
Edificio Centro Financiero
Piso 7 - Oficina 701
PBX: (6) 340 1420
CEL: (317) 390 7224
Pereira, Colombia
ejecafetero@unifianza.com.co

5. FIRMAS

UNIFIANZA S.A.

Nombre representante

JUAN E IBARRERA

C.C.No. 71192014

Firma Juan E Ibarra

ARRENDADOR

Nombre representante

ESTEBAN CARDOSO M.

C.C.No. 15.450.886

Firma Esteban Cardoso

EL INMUEBLE NO SE RECIBE A SATISFACCION PORQUE LOS SERVICIOS PUBLICOS NI SE ENCUENTRA AL DIA Y ADICIONALMENTE HAY UN ENCHOPE EN MUROS EL CUAL NO SE ENCUENTRA CUANDO SE ENTREGO EL INMUEBLE AL ARRENDATARIO
Esteban D.O. 15.450.886

(por) ARRENDATARIO

Nombre representante

ALVARO ALBERTO AGUDELO -

C.C.No. 90.090.716

Firma Alvaro Agudelo

Oficina Principal
Carrera 19A No. 90 - 13
Oficina 701 - 705
Edificio 90
PBX: (1) 744 0606
CEL: (315) 223 8443
Bogotá, Colombia
bogota@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe
Calle 77 B No. 57 - 103
Oficina 1701, Torre 1
Edificio Green Towers
PBX: (5) 385 1005
CEL: (317) 430 4179
Barranquilla, Colombia
barranquilla@unifianza.com.co

Oficina Cartagena
Calle 35 # 88 - 05
Oficina 6G
Edificio Citibank
PBX: (5) 693 0783
CEL: (315) 2710895
Cartagena, Colombia
cartagena@unifianza.com.co

Regional Occidente
Poblado - San Fernando Plaza
Carrera 43 A # 1 - 50, Torre 1.
Oficina 854
Laureles - Edificio Centro 39
Transversal 39 B # 73 A - 21, Oficina 101
PBX: (4) 520 3060 -
CEL: (316) 877 2680
Medellin, Colombia
medellin@unifianza.com.co

Regional Eje Cafetero
Carrera 7 # 18-80
Edificio Centro Financiero
Piso 7 - Oficina 701
PBX: (6) 340 1420
CEL: (317) 390 7224
Pereira, Colombia
ejecafetero@unifianza.com.co

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ocbixkkjkEaakKNz

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

EL PRIMER JUEVES HÁBIL DE DICIEMBRE DE ESTE AÑO SE ELEGIRÁ LA JUNTA DIRECTIVA DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA. LA INSCRIPCIÓN DE LISTAS DE CANDIDATOS DEBE HACERSE DURANTE LA SEGUNDA QUINCENA DEL MES DE OCTUBRE. PARA INFORMACIÓN DETALLADA PODRÁ COMUNICARSE A LOS TELÉFONOS 576 61 69 Y 576 61 33 O DIRIGIRSE A LA SEDE CENTRO O POBLADO PARA ESTE EFECTO, O A TRAVÉS DE LA PÁGINA WEB WWW.CAMARAMEDELLIN.COM.CO

CERTIFICADO DE CANCELACION DE MATRICULA

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA, con fundamento en las matriculas de Registro Mercantil,

CERTIFICA

NOMBRE	AGUDELO USUGA ALVARO ALBERTO
IDENTIFICACION	N 70090716-4
DOMICILIO PRINCIPAL	MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
MATRICULA NUMERO	21-635120-01 de Enero 09 de 2019

CERTIFICA

ACTO	CANCELACION MATRICULA COMERCIANTE
TIPO DOCUMENTO	COMUNICACIÓN
FECHA DOCUMENTO	Marzo 04 de 2020
DATOS INSCRIPCION	LIBRO: 15 NRO.: 18718
FECHA INSCRIPCION	Marzo 04 de 2020

CERTIFICA

ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO

NOMBRE	FULL AYACUCHO MANDINGAS Y OTRAS DELICIAS
DIRECCIÓN	Establecimiento-Principal
CIUDAD	Calle 49 38 74
MATRICULA NUMERO	MEDELLÍN
CORREO ELECTRONICO	21-672731-02 de Enero 09 de 2019
	agudelo.alvaro@hotmail.com

ACTIVIDAD ECONÓMICA CÓDIGO CIIU VERSIÓN 4.0 A.C.

5619: Otros tipos de expendio de comidas preparadas n.c.p.

CANCELACIÓN COMERCIANTE Y ESTABLECIMIENTOS

Fecha de expedición: 09/11/2022 - 2:34:29 PM

Recibo No.: 0023540709

Valor: \$00



CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ocbixkkjkEaakKNz

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com 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.

ACTO	CANCELACION MATRICULA ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO
TIPO DOCUMENTO	COMUNICACIÓN
FECHA DOCUMENTO	Marzo 04 de 2020
DATOS INSCRIPCION	LIBRO: 15 NRO.: 18717
FECHA INSCRIPCION	Marzo 04 de 2020

CERTIFICA

Los actos de inscripción aquí certificados quedan en firme diez (10) días hábiles después de la fecha de su notificación, siempre que los mismos no hayan sido objeto de los recursos, en los términos y en la oportunidad establecidas en los artículos 74 y 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

El Secretario de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia autoriza con su firma el presente certificado.

Este certificado cuenta con plena validez jurídica según lo dispuesto en la ley 527 de 1999. En él se incorporan tanto la firma mecánica que es una representación gráfica de la firma del Secretario de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos PDF.

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual, puede imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar su contenido, hasta cuatro (4) veces durante 60 días calendario contados a partir del momento de su expedición, ingresando a www.certificadoscamara.com y digitando el código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia

CANCELACIÓN COMERCIANTE Y ESTABLECIMIENTOS

Fecha de expedición: 09/11/2022 - 2:34:29 PM

Recibo No.: 0023540709

Valor: \$00



CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ocbixkkjkEaakKNz

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com 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.

**SANDRA MILENA MONTES PALACIO
DIRECTORA DE REGISTROS PÚBLICOS**

Escrito de Excepciones de Merito

Judicial Unifianza <judicial@unifianza.com.co>

Lun 21/11/2022 4:21 PM

Para: Juzgado 13 Civil Municipal - Antioquia - Medellín <cmpl13med@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Alvaro Agudelo Usuga <agudelo.alvaro@hotmail.com>; Morales Calderon Jacqueline

<jacqueline.morales@unifianza.com.co>

Señor,

JUEZ

JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLIN

E. S. D

Proceso : Verbal – Sumario
Demandante : Álvaro Alberto Agudelo Úsuga
Demandado : Unifianza S.A y Administradora de bienes Inmobiliarios A&B
Inmobiliaria S.A.S
Radicado: 05001-40-03-013-2022-00232-00

ASUNTO: Excepciones de Merito

IVAN DARIO SALGADO ZULUAGA, identificado como aparece al pie de mi firma actuando en mi calidad de representante legal y apoderado judicial de la sociedad UNIFIANZA S.A., dentro del proceso de la referencia, estando dentro del término legal para ello, descorro el traslado en escritos separados para la contestación de la demanda y el escrito de excepciones de mérito, oponiéndome a todas y cada una de las pretensiones expresadas por el demandante por considerar que carecen de sustento fáctico y jurídico con base en lo siguiente conforme el documento adjunto .

Del señor juez, respetuosamente,

IVAN DARIO SALGADO ZULUAGA

C.C. No 79'571.888 de Bogotá D.C.

T.P. No 106.700 del C.S. de la Judicatura.

Señor,

JUEZ

JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLIN

E. S. D

Proceso : Verbal – Sumario

Demandante : Alberto Agudelo Úsuga

Demandado : Unifianza S.A Y Administradora de bienes Inmobiliarios A&B
Inmobiliaria S.A.S

Radicado: 05001-40-03-013-2022-00232-00

ASUNTO: EXCEPCIONES DE MERITO

IVAN DARIO SALGADO ZULUAGA, identificado como aparece al pie de mi firma actuando en mi calidad de representante legal y apoderado judicial de la sociedad UNIFIANZA S.A., dentro del proceso de la referencia, estando dentro del término legal para ello, descorro el traslado para la contestación de la demanda y presentación del escrito de excepciones de mérito, oponiéndome a todas y cada una de las pretensiones expresadas por el demandante por considerar que carecen de sustento fáctico y jurídico por lo que procedemos a excepcionar de la siguiente manera :

1. EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMIDAD

Se configura la excepción por ausencia de legitimación en pasiva dado que entre el demandante y mi representada no existe relación contractual que origine las pretensiones incoadas en el escrito demandatorio, frente al contrato de arrendamiento ya que este no fue suscrito por **UNIFIANZA S.A.**, con la demandante por lo tanto se carece de sustento en la integración de la pasiva.

Adicionalmente es de resaltar que **UNIFIANZA S.A.** es la sociedad afianzadora cuyo objeto es el de respaldar obligaciones derivadas de contratos de arrendamiento, sin que por esta razón se entienda que es parte de los mismos, si bien el demandado fue reportado en mora por parte de la arrendadora Administradora de bienes Inmobiliarios A&B Inmobiliaria S.A.S, en efecto, en virtud del contrato de fianza se procedió respaldar y pagar los cánones de arrendamiento relacionados por esta.

Ahora bien, frente a lo anterior se aclara a la demandante que en virtud del contrato de fianza y de la subrogación legal prevista por los artículos 1668 y siguientes del Código Civil, **UNIFIANZA S.A.** pago la deuda hasta la fecha de entrega del inmueble, razón por la cual, se subrogo legalmente en el cobro de dichas sumas sin que por este motivo asuma la calidad de arrendador.

2. Excepción cobro de lo no debido.

Es de indicar que **UNIFIANZA S.A.** es una empresa legalmente constituida, cuyo objeto es garantizar contratos de arrendamiento o concesión en calidad de fiador. En virtud de lo indicado, servimos como fiadores del contrato de arrendamiento suscrito entre usted señor Álvaro Alberto Agudelo en calidad de arrendatario cesionario junto con Angela Patricia Agudelo Usuga en calidad de deudora solidaria cesionaria, y **ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S.** en calidad de arrendador, suscribieron cesión del contrato de arrendamiento suscrito sobre el inmueble ubicado en la Calle 49 No. 38 – 74 de la ciudad de Medellín.

Debido al incumplimiento en el pago de cánones de los meses comprendidos entre abril y 15 días de septiembre de 2020, **ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S.** nos reportó los valores adeudados por los deudores principales y la fianza se hizo efectiva. En consecuencia, **UNIFIANZA S.A.** pago al arrendador los valores reportados y se subrogo en la obligación como acreedor (artículo 1666 del Código Civil), adquiriendo la facultad para exigir el reembolso de las sumas pagadas, además de los valores por gastos administrativos de la afianzadora.

Por lo anterior el arrendatario ahora aquí demandante no puede solicitar el reembolso de la suma cancelada por el mes de marzo de 2020 ya que en el contrato de arrendamiento en la cláusula sexta expresamente indica que los pagos deberán realizarse dentro de los cinco

primeros días de cada mensualidad por anticipado motivo por el cual los demandados no se encuentran obligada a reembolsar dichos dineros.

De la misma manera pasa con los valores señalados por concepto de servicios públicos ya que es obligación del arrendatario pagarlos, tal como se concertó en la cláusula decima segunda del contrato de arriendo, hasta la fecha en que el arrendatario entrego el inmueble y cesa toda obligación.

En cuanto a la indemnización de perjuicios solicitada por el demandante el contrato de arrendamiento comercial, las partes acordaron en la cláusula decima cuarta como cláusula penal una suma equivalente al triple del canon mensual de arrendamiento que esté vigente en el momento de tal incumplimiento, motivo por el cual no es razonable jurídicamente condenar a los demandados a 100 salarios legales vigentes, teniendo en cuenta que el artículo 867 del código de comercio indica que en los contratos mercantiles se fija la cláusula penal y no puede superar lo pactado.

3.Exepción De falta de causa para demandar

Se configura la excepción de falta de causa y/o objeto para demandar ya que el demandante apoya su escrito de demanda en el contrato de arrendamiento y frente a este el ultimo documento bajo la denominación de "enajenación de establecimiento comercial" en el cual manifiesta que el contrato de arrendamiento celebrado con Administradora de bienes Inmobiliarios A&B Inmobiliaria S.A.S , hace parte del establecimiento comercial enajenado, lo cual difiere de toda realidad y en su lugar se pretende desconocer en su totalidad las cláusulas pactadas en el contratado de arrendamiento y aceptadas por el aquí demandante mediante la figura de "cesión de posición contractual". El cual acredita la obligación que aquí se invoca, y deja en evidencia que no se ha suscrito una cesión de derechos valida sobre el contrato de arrendamiento suscrito. Ya que cualquier cesión realizada debía acreditar la autorización del arrendador conforme lo indica la cláusula VIGESIMA SEGUNDA del contrato de arrendamiento.

Así mismo se configura dicha excepción, frente a su solicitud de indemnización por "afectación al buen nombre (...) a razón del reporte en Datacredito" a lo cual es de manifestar que se dio a conocer dentro de los parámetros legales establecidos en el artículo 12 de la ley 1266 de 2008 y el cual le fue informado mediante las diferentes respuestas dadas por UNIFIANZA S.A., a sus peticiones inclusive e la acción de Tutela instaurada.

4.Exepción De Temeridad y Mala Fe

Señor juez, es de notar que el escrito demandatorio se evidencian actuaciones temerarias por parte del demandado quien pretende apoyarse en fundamentos legales para obtener a conveniencia un beneficio, alegando hechos contrarios a la realidad contractual por el suscrita y aceptada desde la cesión de la posición contractual realizada al contrato de arrendamiento inicial el cual venia en curso desde el año 2015 y del cual acepta sus condiciones en el año 2018, sin embargo con el fin de evadir lo pactado en el mismo busca acomodar la situación aduciendo calidades inexistentes que no fueron aceptadas por el arrendador y que fueron objeto de oposición y de conocimiento frente a la citada cesión, que a hoy se pretende hacer valer.

PETICIÓN

Señor Juez, solicito:

1. Admitir las excepciones propuestas, por encontrarse probadas y dejar sin sustento factico los hechos y pretensiones incoadas.
2. En consecuencia Negar cada una de las pretensiones pecuniarias en contra de UNIFIANZA S.A. por carecer de sustento factico y jurídico.
3. CONDENAR a la parte demandante al pago de las costas y agencias en derecho con ocasión actual proceso.

PRUEBAS

DOCUMENTALES

Señor Juez solicito se tenga en cuenta las siguientes pruebas:

1. Certificado de Existencia y Representación legal de UNIFIANZA S.A.
2. Solicito tener como prueba los documentos que se aportaron junto con la demanda y la subsanación de la demanda.
3. Contrato de arriendo de fecha 27 de abril de 2015
4. Otrosi al contrato de arriendo de fecha 18 de junio de 2015
5. Cesión de contrato de arriendo de fecha 24 de octubre de 2017
6. Cesión de contrato de arriendo de fecha 1 de diciembre de 2018
7. Respuesta petición 02 de julio 2021
8. Respuesta petición 27 de julio 2021
9. respuesta petición 19 de agosto 2021
10. Contrato de Fianza
11. Formulario solicitud de fianza
12. Respuesta a los derechos de petición de las siguientes fechas.
 - a. El 2 de julio de 2021 respuesta derecho de petición dirigida Álvaro Agudelo
 - b. El 23 de agosto de 2021 respuesta derecho de petición dirigida a Angela Patricia Agudelo
 - c. El 23 de agosto de 2021 respuesta a Data Crédito en la misma carta se encuentran adjuntas las respuestas a los derechos de petición del señor Alvaro Agudelo de fecha 27 de julio de 2021 y 19 de agosto de 2021.
13. Respuesta a la acción de tutela interpuesta por el ahora demandado ante el Juzgado 45 Penal Municipal con Función de Conocimiento de Medellín.
14. Auto de fecha 23 de julio de 2021 emitido por el El Juzgado 45 Penal Municipal con Función de Conocimiento de Medellín.
15. Acta de entrega de fecha 16 de septiembre de 2020.

INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito se cite al señor **ALVARO ALBERTO AGUDELO**, quien puede ser localizado en la correo electrónico: agudelo.alvaro@hotmail.com para que absuelva interrogatorio de parte que formularé en forma verbal o escrita y bajo la gravedad de juramento, el día de la diligencia, sobre los hechos de la demanda, la contestación de esta y las excepciones

Solicito se cite al representante legal **IVÁN DARIO SALGADO ZULUAGA**, quien puede ser localizado en la correo electrónico: judicial@unifianza.com.co para que absuelva interrogatorio de parte que formularé en forma verbal o escrita y bajo la gravedad de juramento, el día de la diligencia, sobre los hechos de la demanda, la contestación de esta y las excepciones mérito presentadas en este escrito.

TESTIMONIOS:

Solicito el testimonio de la señora Martha Libia Gallego Monsalve con el fin de manifestar lo que le coste en la relación contractual entre la inmobiliaria y el señor Álvaro Alberto Agudelo, quien puede ser localizado en la correo electrónico al correo administrativo@aybinmobiliaria.com

NOTIFICACIONES

UNIFIANZA S.A. la recibirá en la Carrera 19A No. 90-13 Oficinas 701-705 del Edificio 90 oficinas en la ciudad de Bogotá.

E-mail de notificación judicial: judicial@unifianza.com.co

Teléfono: 7440606

Del señor juez, respetuosamente,

IVAN DARIO SALGADO ZULUAGA

C.C. No 79'571.888 de Bogotá D.C.

T.P. No 106.700 del C.S. de la Judicatura.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de noviembre de 2022 Hora: 07:16:31

Recibo No. 8322022322

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 3220223220001

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

EL JUEVES 1 DE DICIEMBRE DE 2022, SE REALIZARÁN LAS ELECCIONES DE JUNTA DIRECTIVA DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ. LA INSCRIPCIÓN DE LISTAS DE CANDIDATOS DEBE HACERSE DURANTE LA SEGUNDA QUINCENA DEL MES DE OCTUBRE. PARA MÁS INFORMACIÓN, PODRÁ COMUNICARSE AL TELÉFONO 5941000 EXT. 2597, AL CORREO ELECCIONJUNTADIRECTIVA@CCB.ORG.CO, DIRIGIRSE A LA SEDE PRINCIPAL (AVENIDA EL DORADO #68D-35, PISO 4), O A TRAVÉS DE LA PÁGINA WEB WWW.CCB.ORG.CO

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: UNIFIANZA S A
Nit: 830118812 3 Administración : Dirección Seccional De Impuestos De Bogota, Regimen Comun
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 01263176
Fecha de matrícula: 7 de abril de 2003
Último año renovado: 2022
Fecha de renovación: 16 de marzo de 2022
Grupo NIIF: GRUPO II

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Carrera 19 A # 90 - 13 Oficina 701
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: presidencia@unifianza.com.co
Teléfono comercial 1: 6017440606
Teléfono comercial 2: No reportó.
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Carrera 19 A # 90 - 13 Oficina 701
Municipio: Bogotá D.C.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de noviembre de 2022 Hora: 07:16:31

Recibo No. 8322022322

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32202232200001

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos 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.

Correo electrónico de notificación: presidencia@unifianza.com.co
Teléfono para notificación 1: 6017440606
Teléfono para notificación 2: No reportó.
Teléfono para notificación 3: No reportó.

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

CONSTITUCIÓN

Por Escritura Pública No. 0000719 del 27 de marzo de 2003 de Notaría 47 de Bogotá D.C., inscrito en esta Cámara de Comercio el 7 de abril de 2003, con el No. 00874144 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada CREDIFIANZA S A.

REFORMAS ESPECIALES

Por Escritura Pública No. 0002826 del 9 de octubre de 2003 de Notaría 47 de Bogotá D.C., inscrito en esta Cámara de Comercio el 20 de octubre de 2003, con el No. 00902799 del Libro IX, la sociedad cambió su denominación o razón social de CREDIFIANZA S A a UNIFIANZA S A.

Por Escritura Pública No. 0314 de la Notaría 73 de Bogotá D.C., del 29 de enero de 2019, inscrita el 4 de febrero de 2019 bajo el número 02420506 del libro IX, la sociedad UNIFIANZA S.A (absorbente) absorbe mediante fusión a la sociedad EJEFIANZA INMOBILIARIA S.A (absorbida) la cual transfiere en bloque su patrimonio y se disuelve sin liquidarse.

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es hasta el 16 de mayo de 2028.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de noviembre de 2022 Hora: 07:16:31

Recibo No. 8322022322

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32202232200001

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

OBJETO SOCIAL

El objeto social de la compañía lo constituyen las siguientes actividades: A. Servir como garante a título oneroso de obligaciones de terceros derivadas de contratos de arrendamiento o concesión que se realice sobre inmuebles, constituyéndose en fiador de dichas obligaciones; B. Adquirir enajenar, arrendar y administrar a nombre propio o por cuenta de terceros, a cualquier título, todo tipo de bienes inmuebles o derechos derivados de ellos, dentro y fuera del territorio colombiano; C. Recibir o entregar en arriendo o concesión todo tipo de bienes inmuebles dentro y fuera del territorio colombiano; D. Explotar, usufructuar y gravar toda clase de bienes inmuebles dentro o fuera del territorio colombiano; E. Celebrar contratos de comisión, corretaje, consignación y en general todo tipo de contratos de intermediación sobre propiedad inmueble; F. Invertir sus fondos y disponibilidades en la adquisición de títulos, valores, participaciones en fondos, o cualquier otro tipo de bien mobiliario que produzcan rendimientos, pudiendo en consecuencia adquirir, conservar o enajenar bonos, acciones, cuotas o intereses sociales, cédulas, papeles de inversión y en general, toda clase de papeles bursátiles; G. Llevar a cabo por sí misma o con intervención de terceros, investigaciones, estudios de crédito, estudios técnicos, estudios financieros o económicos, relacionados con el objeto social de la compañía; H. Representar, administrar, asesorar, servir de agente comercial, corredor o factor de todo tipo de empresas, sociedades, asociaciones, uniones o participantes en contratos de colaboración de empresas que desarrollen objetos sociales similares o afines a su propio objeto social; I. Realizar, participar o contratar la elaboración de todo tipo de estudios, consultorías, avalúos o valoraciones y en general prestar servicios relacionados con su propio objeto social; J. Adquirir u otorgar en el país o en el exterior, con firmas nacionales o extranjeras, que realicen actividades similares, complementarias o accesorias a su objeto social, franquicias o cualquier otro tipo de concesión comercial tales como agencias comerciales o contratos de representación que tengan como propósito la explotación de los servicios que constituyen el objeto social de la compañía; K. Adquirir, enajenar, administrar, ceder, conceder o tomar licencias de uso y/o explotación y en general celebrar todo tipo de contratos sobre patentes de invención, marcas y enseñas de productos y/o servicios, nombre comerciales y cualquier

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 1 de noviembre de 2022 Hora: 07:16:31**

Recibo No. 8322022322

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32202232200001

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

otra propiedad industrial o intelectual; L. Asociarse, aportar capital y/o participar, a cualquier título en sociedades, uniones o cualquier tipo de contrato de colaboración empresarial relacionado con su objeto social o con servicios o bienes vinculados a la industria inmobiliaria; M. Asociarse con entidades aseguradoras, afianzadoras, crediticias y financieras, o invertir capital en ellas. Para el desarrollo y ejecución del objeto principal descrito, la sociedad podrá: A. Celebrar todas las operaciones que requiera el giro de los negocios sociales; B. Celebrar contratos cuyo objeto consista en afianzar o garantizar obligaciones de terceros derivadas de contratos de arrendamiento o concesión inmobiliaria; C. Adquirir, enajenar, arrendar o administrar todo tipo de bienes muebles o inmuebles; D. Adquirir, enajenar, administrar, arrendar y en general celebrar todo tipo de contratos sobre sistemas operativos, software, equipos de procesamiento de datos, bases de datos y su administración, computadoras, equipos y sistemas de comunicación y cualesquiera otros desarrollos tecnológicos que tengan relación directa o indirecta con su objeto social o con la industria inmobiliaria; E. Girar, aceptar, endosar, cobrar, caucionar y negociar, en general, instrumentos negociables y demás títulos de crédito, relacionados con los negocios de la compañía; F. Llevar a cabo operaciones de crédito, celebrar contratos de mutuo, tomar o dar dinero en préstamo a interés y celebrar todo tipo de actos jurídicos con títulos valores, pudiendo constituir prendas, hipotecas u otro tipo de garantías sobre sus propios bienes; G. Celebrar con entidades legalmente autorizadas para ello, contratos de fiducia mercantil y encargo fiduciario; H. Adquirir, invertir o formar parte de otras sociedades que se propongan objetos similares o complementarios a su actividad o presten servicios complementarios a ella, celebrando contratos de sociedad o adquiriendo acciones o participaciones en sociedades, fusionarse con otras sociedades que tengan igual o similar objeto, constituirse como matriz, absorberlas o ser absorbida por ellas, todo en cuanto este directamente relacionado con el objeto social y para propiciar su cabal desarrollo; I. Transigir, desistir o interponer recursos contra las decisiones de tribunales de arbitramento en cuanto afecten sus intereses; J. En general, celebrar toda clase de actos, operaciones o contratos que tengan relación directa con las actividades que integran el objeto principal o cuya finalidad sea ejercer los derechos o cumplir las obligaciones legal o convencionalmente derivadas de la existencia de la sociedad; K. Ejercer representaciones y mandatos de personas físicas o jurídicas en lo relativo a la comercialización de los bienes y servicios que

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de noviembre de 2022 Hora: 07:16:31

Recibo No. 8322022322

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32202232200001

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

conforman su objeto principal.

CAPITAL*** CAPITAL AUTORIZADO ***

Valor : \$12.000.000.000,00
No. de acciones : 12.000.000,00
Valor nominal : \$1.000,00

*** CAPITAL SUSCRITO ***

Valor : \$10.745.938.000,00
No. de acciones : 10.745.938,00
Valor nominal : \$1.000,00

*** CAPITAL PAGADO ***

Valor : \$10.745.938.000,00
No. de acciones : 10.745.938,00
Valor nominal : \$1.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

El Representante Legal será el Presidente Ejecutivo el cual tendrá dos (2) suplentes primero y segundo que lo reemplazarán en sus faltas absolutas, temporales o accidentales, como también en sus actos para los cuales estuviere impedido.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

El Presidente Ejecutivo es el representante legal de la compañía en juicio y extrajudicialmente, y en tal carácter le corresponden las siguientes funciones: A) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva, y observar las instrucciones que esta le imparta; B) Crear los empleos que sean necesarios para la buena marcha de la empresa social, designar y remover libremente a los empleados que no dependan directamente de la asamblea general o de la Junta Directiva, escoger libremente al personal de

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 1 de noviembre de 2022 Hora: 07:16:31**

Recibo No. 8322022322

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32202232200001

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

trabajadores, determinar su número, ocupación, remuneración, etc. Y hacer los despidos correspondientes; C) Ejercer la administración directa de la compañía como promotor, gestor y ejecutor de los negocios sociales; supervigilar al personal y a las actividades internas de la compañía; todos los funcionarios, por tanto estarán subordinados a él; D) Celebrar los contratos y ejecutar todos los actos que tiendan a la realización del objeto social, sometiendo previamente a la Asamblea General de Accionistas o a la Junta Directiva aquellos negocios en que uno de estos organismos deban intervenir por razón de la naturaleza o la cuantía de la operación, según lo establecido en estos estatutos; E) Constituir los apoderados judiciales o extrajudiciales que, obrando bajo sus órdenes, juzgue necesarios para la adecuada representación de la compañía; delegar en ellos las facultades que estime convenientes, de aquellas que fueren delegables, revocar poderes y sustituciones; F) Organizar el control interno de la compañía y cuidar que la recaudación e inversión o disposición de fondos se hagan debidamente; G) Convocar a la Asamblea General de Accionistas y la Junta Directiva, en los casos previstos en estos estatutos, o cuando lo juzgue conveniente o necesario; H) Las demás que le confieren los estatutos y la leyes, las que le sean delegadas por la Asamblea General de Accionistas o por la Junta Directiva, y todas aquellas que por la naturaleza de su cargo le corresponden. El Presidente Ejecutivo podrá abrir o cancelar cuentas bancarias, hacer depósitos y girar contra ellas, celebrar el contrato comercial de cambio en todas sus manifestaciones, aceptar, otorgar y firmar títulos valores y celebrar con relación a ellos toda clase de actos jurídicos y o contratos; intervenir en los juicios en que se disputa la propiedad o la posesión de los bienes sociales o cualquier derecho de la compañía; transigir, comprometer, novar, recibir, desistir, interponer acciones y recursos en todos los negocios, asuntos en que tenga interés la compañía y representar a esta ante cualquier clase de funcionarios, autoridades, tribunales, corporaciones, personas jurídicas o naturales en todos los asuntos en que tenga interés la compañía. El Presidente Ejecutivo requerirá autorización previa de la Junta Directiva para las siguientes operaciones: enajenar a cualquier título oneroso los bienes muebles e inmuebles de la sociedad, limitar su dominio, darlos en prenda o en hipoteca, alterar la forma de los bienes raíces por su naturaleza o destino, dar y recibir en mutuo cantidades de dinero o de otras especies cualquiera fuera su cuantía, celebrar contratos de sociedad o realizar aportes de capital o adquisición de acciones o participaciones en sociedades mercantiles, celebrar toda clase de

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de noviembre de 2022 Hora: 07:16:31

Recibo No. 8322022322

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32202232200001

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

actos y contratos cuya cuantía no exceda de Cincuenta (50) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes en Colombia; sin embargo podrá celebrar todos los contratos de fianza, cuando las solicitudes sean aprobadas por la administración, por el Comité de Fianza o por la Junta Directiva.

NOMBRAMIENTOS**REPRESENTANTES LEGALES**

Por Acta No. 089 del 18 de junio de 2009, de Junta Directiva, inscrita en esta Cámara de Comercio el 28 de septiembre de 2009 con el No. 01330091 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Presidente Ejecutivo	Clemencia Ines Parra De Villamizar	C.C. No. 000000041682422

Por Acta No. 96 del 17 de diciembre de 2009, de Junta Directiva, inscrita en esta Cámara de Comercio el 24 de diciembre de 2009 con el No. 01350558 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Suplente Del Presidente Ejecutivo	Ivan Dario Salgado Zuluaga	C.C. No. 000000079571888

Por Acta No. 230 del 24 de junio de 2021, de Junta Directiva, inscrita en esta Cámara de Comercio el 23 de agosto de 2021 con el No. 02736183 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Segundo Suplente Del Presidente Ejecutivo	Viviana Andrea Camargo Lopez	C.C. No. 000001031145846

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de noviembre de 2022 Hora: 07:16:31

Recibo No. 8322022322

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32202232200001

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

ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

JUNTA DIRECTIVA

Por Acta No. 24 del 10 de marzo de 2022, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 7 de abril de 2022 con el No. 02813810 del Libro IX, se designó a:

PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Carlos Eduardo Mantilla Pinilla	C.C. No. 000000019329939
Segundo Renglon	Luis Rafael Hoyos Garcia	C.C. No. 00000000890157
Tercer Renglon	Gloria Amparo Castaño Gallego	C.C. No. 000000042067390
Cuarto Renglon	CEPEDA & COMPANIA S.A	N.I.T. No. 000008901101681
Quinto Renglon	CONINSA RAMON H. S.A. SIGLA CONINSA RAMON H; CONINSA & RAMON H. S.A.; CONINSA & RAMON H; CONINSA S.A.; CONINSA;	N.I.T. No. 000008909114311

SUPLENTE

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Maria Clara Luque Garcia	C.C. No. 000000051713605
Segundo Renglon	Maria Olga Lucia Del Socorro Cuellar De Garcia	C.C. No. 000000020334420
Tercer Renglon	Ana Maria Gonzalez	C.C. No. 000000052862405

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de noviembre de 2022 Hora: 07:16:31

Recibo No. 8322022322

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32202232200001

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

GalvisCuarto Renglon Renato Alberto Vittone C.C. No. 000000017128832
NeiraQuinto Renglon Mauricio Jose Mejia C.C. No. 000000070103867
Botero**REVISORES FISCALES**

Por Acta No. 13 del 22 de marzo de 2012, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 4 de mayo de 2012 con el No. 01631227 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Persona Juridica	OVALLE Y ASOCIADOS SAS	N.I.T. No. 000009003685117

Por Documento Privado del 29 de julio de 2022, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 19 de septiembre de 2022 con el No. 02880759 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Maria Esperanza Cuervo Vargas	C.C. No. 000000039802827 T.P. No. 297877-T

Por Documento Privado del 6 de junio de 2018, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 6 de junio de 2018 con el No. 02346935 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Suplente	Daniel Ovalle Fuentes	C.C. No. 000001015433816 T.P. No. 239298-T

REFORMAS DE ESTATUTOS

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de noviembre de 2022 Hora: 07:16:31

Recibo No. 8322022322

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32202232200001

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

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
E. P. No. 0002826 del 9 de octubre de 2003 de la Notaría 47 de Bogotá D.C.	00902799 del 20 de octubre de 2003 del Libro IX
E. P. No. 0002949 del 27 de octubre de 2003 de la Notaría 47 de Bogotá D.C.	00904018 del 28 de octubre de 2003 del Libro IX
Cert. Cap. No. 0000001 del 12 de julio de 2006 de la Revisor Fiscal	01075873 del 31 de agosto de 2006 del Libro IX
E. P. No. 0001293 del 16 de mayo de 2008 de la Notaría 25 de Bogotá D.C.	01230277 del 23 de julio de 2008 del Libro IX
E. P. No. 6271 del 27 de octubre de 2009 de la Notaría 47 de Bogotá D.C.	01337726 del 30 de octubre de 2009 del Libro IX
E. P. No. 2680 del 13 de junio de 2011 de la Notaría 47 de Bogotá D.C.	01495313 del 12 de julio de 2011 del Libro IX
E. P. No. 4278 del 30 de julio de 2013 de la Notaría 62 de Bogotá D.C.	01775925 del 23 de octubre de 2013 del Libro IX
E. P. No. 3972 del 12 de julio de 2018 de la Notaría 62 de Bogotá D.C.	02359282 del 23 de julio de 2018 del Libro IX
E. P. No. 0314 del 29 de enero de 2019 de la Notaría 73 de Bogotá D.C.	02420506 del 4 de febrero de 2019 del Libro IX
E. P. No. 0475 del 12 de marzo de 2021 de la Notaría 30 de Bogotá D.C.	02677461 del 25 de marzo de 2021 del Libro IX

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de noviembre de 2022 Hora: 07:16:31

Recibo No. 8322022322

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32202232200001

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

días hábiles.

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

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

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 6619

Actividad secundaria Código CIIU: 6810

TAMAÑO EMPRESARIAL

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

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

Ingresos por actividad ordinaria \$ 11.705.788.558

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 6619

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

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

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 7 de abril de 2003. Fecha de envío de información a Planeación : 19 de septiembre de 2022. \n \n Señor

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de noviembre de 2022 Hora: 07:16:31

Recibo No. 8322022322

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32202232200001

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

empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

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

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

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

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





CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL

CONTRATO	1027 SFG
CIUDAD Y FECHA DEL CONTRATO:	MEDELLÍN, Marzo 27 de 2015
DIRECCION DEL INMUEBLE:	Calle 49 #38-68
ARRENDADOR:	ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S NIT: 900.456.792-7 REPRESENTADA POR: JUAN DAVID BOTERO CC. No. 71.317.140
ARRENDATARIOS:	JULIANA GARCIA MONTOYA C.C. 43.874.015 Carrera 47 B # 17ASUR-35 (Medellín)
CODEUDOR SOLIDARIO 1:	RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA C.C. N° 71.382.102
CANON MENSUAL:	OCHOCIENTOS MIL PESOS MENSUALES (\$800.000)
FECHA INICIO CONTRATO	Abril 1 de 2015
FECHA TERMINACION CONTRATO	Abril 1 de 2016

CONDICIONES GENERALES

PRIMERA: SOLIDARIDAD: los arrendatarios y los deudores Solidarios antes nombrados, todos mayores de edad, vecinos de Medellín se obligan para todos los efectos en este contrato en forma solidaria.

SEGUNDA- LEGISLACIÓN: El presente contrato se regirá en todas sus partes por las cláusulas aquí consignadas, por los términos del Código de Comercio y demás normas concordantes vigentes.

TERCERA: OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato el arrendador concede al arrendatario el uso y goce del Inmueble que en adelante se identifica por su ubicación, dirección y linderos y, el inventario que las partes firman por separado el cual hace parte de este contrato. Los arrendatarios declaran haber recibido el bien al mismo título.

CUARTA: DIRECCIÓN Y CUYOS LINDEROS DEL INMUEBLE SON: Local ubicado en la Calle 49 #38-68 y cuyos linderos son:
Occidente: con Local ubicado en la Calle 49 #38-66 de la misma propiedad.
Sur: con la Calle 49 (Ayacucho)
Oriente: con Local ubicado en la Calle 49 #38-70 de la misma propiedad.
Norte: con Bodega ubicada en la Carrera 39 #49-6 de la misma propiedad
Encima: con Local en segundo piso con dirección calle 49 #38-86 de la misma propiedad.



QUINTA: DESTINACIÓN: Los arrendatarios se comprometen a destinar este inmueble exclusivamente para **PRODUCCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE ALIMENTOS** no podrá dar un uso diferente al establecido en este contrato, **no está permitida la cesión parcial o total del inmueble sin la autorización expresa del arrendador**, durante el término de vigencia de este contrato y el de sus prórrogas. El incumplimiento de esta cláusula dará derecho al arrendador para dar por terminado el contrato y exigir la restitución del inmueble.

PARAGRAFO: EL ARRENDATARIO deja claramente establecido que previamente ha solicitado los permisos para el uso que le dará al inmueble y el certificado de ubicación ante los organismos de control para este tipo de trámites, manifestando que estos son favorables para el uso que requiere dar, por lo tanto exoneran al **ARRENDADOR** y al **PROPIETARIO** del inmueble ante cualquier responsabilidad que se le quiera imputar sobre estos permisos.

SEXTA: CANON DE ARRENDAMIENTO: OCHOCIENTOS MIL PESOS MENSUALES (\$800.000), pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada período mensual, en forma anticipada en las oficinas del arrendador o a su orden.

PARAGRAFO PRIMERO: El ARRENDARIO Pagara también por cada mes al ARRENDADOR por concepto de IVA el monto que la ley tributaria determina, pago que hará en el mismo plazo y condiciones convenidos para el precio de arrendamiento. Este contrato es título ejecutivo suficiente para el cobro de este impuesto.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso de mora o retardo en el pago del precio del arrendamiento, el ARRENDATARIO reconocerá y pagará durante ella al ARRENDADOR, los intereses de mora estipulados por ley.

PARÁGRAFO TERCERO: La mera tolerancia del ARRENDADOR en aceptar el pago del precio del arrendamiento con posterioridad a su vencimiento, no se entenderá como ánimo de novación o de modificación del término establecido para el pago en este contrato.

SEPTIMA: INCREMENTO DEL PRECIO: Vencido el primer año de vigencia del contrato y sucesivamente cada 12 mensualidades durante futuras renovaciones el canon de arrendamiento se reajustara en 5 puntos porcentuales más el IPC del año anterior.

PARAGRAFO PRIMERO: Las renovaciones y los incrementos del canon será informado por parte del ARRENDADOR al ARRENDATARIO por escrito.

OCTAVA: LUGAR DE PAGO: Salvo pacto expreso y por escrito entre las partes los arrendatarios pagarán el precio del arrendamiento mediante consignación en la **CUENTA CORRIENTE # 37573117403 DE BANCOLOMBIA** o en las oficinas del arrendador mediante cheque de gerencia a nombre de A&B INMOBILIARIA S.A.S

NOVENA: VIGENCIA DEL CONTRATO: Doce meses (12) Meses, que comienzan a contarse a partir del día en el cual se entregue y firme el acta de entrega del local, acta que hace parte integral de este contrato.

DECIMA: COSAS O USOS CONEXOS: Además del inmueble identificado y descrito anteriormente el arrendatario tendrá derecho al goce sobre las siguientes cosas y usos:

Las líneas Telefónicas El Arrendador podrá tomar las líneas telefónicas que este desee y estas serán responsabilidad del **ARRENDATARIO**.

DECIMA PRIMERA: PRORROGAS o RENOVACIONES: El contrato de arrendamiento de local comercial se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término inicial, siempre que

cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y que el arrendatario se avenga a los reajustes de los incrementos pactados.

DECIMA SEGUNDA: SERVICIOS: Estarán a cargo del arrendatario los siguientes servicios: energía eléctrica, alumbrado público, acueducto, saneamiento, tasa de aseo, alcantarillado, líneas telefónicas, gas. Los arrendatarios se obligan al pago oportuno de dichas cuentas, a conservar las instalaciones respectivas y a someterse a los reglamentos de la empresa prestadora.

El arrendatario podrá solicitar de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, instalación de servicios adicionales a aquellos de que ya dispone el inmueble pero a nombre del arrendatario, y cargar a la cuenta de la línea telefónica, siempre y cuando este a nombre del arrendatario el valor de la publicidad en el directorio telefónico. Si el arrendatario obtuviere la instalación de servicios públicos adicionales, se obliga a ordenar y obtener el retiro o desconexión de los mismos y a pagar el total adeudado incluido publicidad – o garantizar su pago debidamente – para la fecha de restitución o entrega del inmueble.

PARAGRAFO 1. Serán de cargo del arrendatario los costos por consumos y otros que se generen durante la instalación y hasta la desconexión, y las facturas de pago canceladas por el arrendador prestarán mérito ejecutivo para el reembolso de los valores adeudados a cargo de aquellos. El presente documento junto con los recibos cancelados por el arrendador constituye título ejecutivo para cobrar judicialmente a los arrendatarios y sus garantes los servicios que dejaron de pagar siempre que tales montos correspondan al periodo en el que estos tuvieron en su poder el inmueble.

PARAGRAFO 2: El arrendatario restituirá el Inmueble a la ARRENDADORA con todos los servicios totalmente al día y a paz y salvo con la empresa prestadora de servicios públicos y se obliga a cancelar las facturas debidas que llegaren posteriormente pero causadas en vigencia del Contrato de arrendamiento, en ningún caso el arrendador será responsable por el pago de los servicios públicos conexiones o acometidas que fueron directamente contratadas por el arrendatario.

PARAGRAFO 3: OTROS SERVICIOS: EL pago de los servicios de antena parabólica o de TV por cable, o de Internet son por cuenta y riesgo del arrendatario.

PARAGRAFO 4: El ARRENDADOR se encuentra facultado para solicitar las cuentas de servicios públicos al arrendatario o a las empresas prestadoras de servicios públicos con el fin de garantizar el pago oportuno de estos por parte del ARRENDATARIO

DECIMA TERCERA: CUOTAS DE ADMINISTRACION: Se deja constancia de que en el valor del canon mensual de arrendamiento se incluye las cuotas de administración por lo tanto el arrendador se hace responsable del pago de la misma. El arrendador pagará las sumas que fije la Junta Administradora por concepto de administración, los reajustes durante su vigencia y las cuotas extras que les corresponda. En consecuencia declaran además que el valor que se fijó por dichos conceptos, hace parte integrante del contrato de arrendamiento y cualquier mora en el pago de ellos, será causal de terminación. El arrendatario y sus codeudores renuncian expresamente a los requerimientos para constitución en mora respecto á esta obligación pecuniaria.

DECIMA CUARTA: SANCION POR INCUMPLIMIENTO CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las cláusulas de este contrato, y aún el simple retardo en el pago de uno o más mensualidades; los constituirá en deudores del arrendador por una suma equivalente al triple del canon mensual de arrendamiento que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente, a título de pena. 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 ésta y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro

de esta pena y los arrendatarios y los deudores solidarios renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de ésta o cualquier otra obligación derivada del contrato.

PARAGRAFO PRIMERO: El retardo por parte del arrendatario en el pago de una mensualidad, dará derecho al arrendador a exigir el pago de intereses a la tasa máxima de mora autorizada.

PARAGRAFO SEGUNDO: 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 a tres mensualidades del canon que se encuentre vigente.

DECIMA QUINTA: ESPACIOS EN BLANCO: El arrendatario expresamente autorizan al arrendador para llenar los espacios en blanco de este documento, en caso de que existieren.

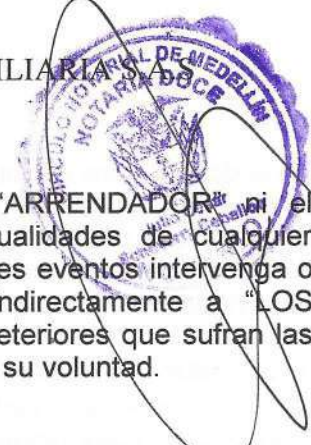
DECIMA SEXTA: REQUERIMIENTOS: El arrendatario y los deudores solidarios que suscriben este contrato renuncian expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 de C.C. y 424 del C. de P.C., y en general a los que consagre cualquier norma sustancial o procesal para efectos de la constitución en mora.

DECIMA SEPTIMA: PREAVISOS PARA LA ENTREGA: El arrendador podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento durante cualquiera de sus prórrogas, mediante el preaviso dado a los arrendatarios con tres (3) meses de anticipación y el pago de la indemnización que prevé la ley. Así mismo el arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento, dentro del término Inicial o el de sus prórrogas previo aviso escrito al arrendador, con un plazo no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente a tres (3) meses de canon vigente. No habrá lugar a la Indemnización si el aviso de terminación por parte del arrendatario se refiere al término estipulado en el plazo original o de su prórroga.

DECIMO OCTAVA: CAUSALES DE TERMINACIÓN A favor del arrendador serán las siguientes: a) La cesión o subarriendo. b) El cambio de destinación del Inmueble. c) El no pago del precio dentro del término previsto en este contrato, d) La destinación del inmueble para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble o la salud de sus habitantes. e) La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del Inmueble, sin expresa autorización del arrendador f) La no cancelación de los servicios públicos a cargo de los arrendatarios. g) Las demás previstas en la ley.

DECIMA NOVENA- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: 1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo y en el lugar estipulado en el presente contrato. 2. Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo, que fueren imputables al mal uso del inmueble, o a su propia culpa, el ARRENDATARIO deberá efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias. 3. Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar, de conformidad con lo aquí establecido. 4. Cumplir las normas consagradas en los reglamentos de propiedad horizontal y las que expida el gobierno en protección de los derechos de todos los vecinos. PARAGRAFO las reparaciones de la(s) cubierta(s) y la intervención de la estructura en caso de daños imputables al ARRENDATARIO deberán ser informadas al ARRENDADOR, para que este las realice a costo del ARRENDATARIO.

VIGÉSIMA – OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: 1. Entregar al ARRENDATARIO en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento. 2. Entregar con el inmueble los servicios, cosas o usos conexos para el fin convenido.



VIGESIMA PRIMERA: EXCENCIÓN DE RESPONSABILIDAD: Ni el "ARRENDADOR" ni el propietario del inmueble serán responsables por robos, daños o eventualidades de cualquier naturaleza que puedan sobrevenir en el inmueble arrendado, sea que en tales eventos intervenga o no la mano del hombre y que con ellos se perjudique directa o indirectamente a "LOS ARRENDATARIOS". De la misma manera no serán responsables por los deterioros que sufran las mercancías depositadas en el local, por causas no imputables directamente a su voluntad.

VIGESIMA SEGUNDA: CESION DE DERECHOS: Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio y que, por lo tanto, la enajenación 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 obliga expresamente a no ceder, a no subarrendar el inmueble, ni transferir su tenencia. Para los efectos legales, 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 la transferencia, ni aún con la inscripción de la enajenación en el registro mercantil.

PARAGRAFO 1: Podrá el arrendador ceder libremente los derechos que emanan de este contrato y tal cesión producirá efectos respecto del arrendatario y de los deudores solidarios a partir de la fecha de la comunicación certificada en que a ellos se notifique tal cesión; ya que El arrendatario y los deudores solidarios aceptan desde ahora cualquier cesión que el arrendador haga del presente contrato, o de las sumas u obligaciones a su favor y a cargo de aquellos por razón del mismo.

PARAGRAFO 2: los deudores solidarios aceptan expresamente que la notificación de que trata el artículo 1960 del código civil se surta con el envío por correo certificado y a la dirección que se registra al pie de las respectivas firmas, de la copia de la respectiva nota de cesión acompañada de la copia simple del contrato.

VIGESIMA TERCERA: RECIBO Y ESTADO DEL INMUEBLE: El arrendatario declara haber recibido el inmueble en buen estado de conservación según aparece en el inventario que por separado se firma y se considera legalmente incorporado a este contrato y se obligan a devolver el mismo en buen estado, salvo los deterioros naturales producidos por el uso y goce legítimo del bien arrendado. Las reparaciones locativas serán por cuenta del arrendatario.

VIGESIMA CUARTA: MEJORAS: Será causal de terminación del contrato la realización de mejoras sin permiso escrito del arrendador. En el caso de que se las aprueben y de que las hicieran, se acordará si quedarán de propiedad del dueño del inmueble o serán retiradas por el arrendatario a la entrega del inmueble. En este ni en ningún otro caso podrán los arrendatarios alegar en contra del arrendado, o del dueño del inmueble, el derecho de retención que en algunos casos establecen las leyes Colombianas, pues desde ahora renuncian a ese derecho. Las reparaciones locativas serán por cuenta del arrendatario los cuales no podrán en momento alguno exigir al arrendador reembolso por concepto de mejoras o reparaciones efectuadas sino cuando expresamente hubieren sido autorizadas por éste y por escrito. Estas mejoras

PARAGRAFO PRIMERO: El arrendador podrá solicitar en cualquier momento y durante la vigencia del contrato visita al inmueble, con el ánimo de verificar el estado de las instalaciones y el cumplimiento de las condiciones del contrato.

VIGESIMA QUINTA: GASTOS: Los gastos que cause este contrato, incluido el impuesto de timbre, corresponden al arrendatario.

VIGESIMA SEXTA: ABANDONO DEL INMUEBLE: el arrendatario facultan expresamente al

arrendador para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia: con el solo requerimiento de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento de tal Inmueble siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de un mes y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la Integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

VIGESIMA SEPTIMA: SANCION POR DEVOLUCION DE CHEQUE DE PAGO: En caso de que el cheque mediante el cual se pretende hacer el pago del canon de arrendamiento fuere devuelto por el banco, por causa imputable al librador, el girador o endosante incurrirá en la sanción establecida en el artículo 731 del Código del Comercio es decir al veinte por Ciento (20%) de su valor.

VIGESIMA OCTAVA: INTERESES POR MORA: el arrendatario y los deudores solidarios se obligan a reconocer al arrendador intereses por mora en el pago de los cánones mensuales de arrendamiento y cualquier suma que quedaren a deber durante la vigencia y al finalizar este contrato a la tasa que certifique la SUPERINTENDENCIA FINANCIERA sobre el monto de interés corriente bancario vigente al momento de la causación de las respectivas obligaciones, desde el día en que las sumas sean exigibles y hasta la fecha del pago efectivo.

VIGÉSIMA NOVENA: IMPUTACION PARA EL PAGO: En caso de que el arrendatario o codeudores paguen varias cuentas pendientes al arrendador, la imputación se hará así: 1a. A intereses. 2a. A cuentas de servicios o administración o sostenimiento. 3a. A cánones de arrendamiento atrasados en orden cronológico.

TRIGESIMA: El arrendatario renuncia expresamente a la posibilidad de descontar al arrendador del valor de su renta mensual cualquier suma como costo por reparaciones indispensables en el inmueble. En el evento de que estas reparaciones sean necesarias deberán contar con la autorización previa expresa y por escrito del arrendador del inmueble.

TRIGESIMA PRIMERA: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: El arrendatario y los deudores solidarios declaran que conocieron con anticipación el reglamento de propiedad horizontal al cual pertenece este inmueble objeto de este contrato de arrendamiento y además declaran expresamente que han recibido copia autenticada del contrato de arrendamiento y del reglamento de propiedad horizontal, **en el evento de que el Inmueble arrendado este sometido a dicho régimen.** El arrendador expresamente manifiesta y advierte al arrendatario que no conoce si el inmueble arrendado posee las legislaciones de construcción que exigen las normas de Planeación sobre uso del suelo y destinación comercial permitida; por lo tanto ni el arrendador ni el propietario asumen ninguna responsabilidad económica ni administrativa al respecto. Será el arrendatario el obligado a que previamente investigue sobre el asunto y quien se obligue a tramitar por su cuenta y riesgo el concepto de ubicación y/o licencia de funcionamiento del inmueble en razón de la destinación que dará al mismo para dar cumplimiento a las disposiciones referentes al uso del suelo, intensidad auditiva, horario, ubicación y destinación expedida por la autoridad competente del Municipio, al igual que cumplir las condiciones sanitarias descritas por la ley 9ª de 1.979, según lo previsto en el artículo 2 de la ley 232 de 1995. En caso de que les fuere negados dichos permisos, autorizaciones o licencias, estos no serán causal para la entrega del inmueble ni para dar por terminado el contrato.

TRIGESIMA SEGUNDA: REPARACIONES: El arrendatario tendrá a su cargo las reparaciones locativas a que se refiere la ley (art. 2028, 2029, 2030 del Código Civil) y no podrán realizar otras sin el permiso escrito del arrendador.

TRIGESIMA TERCERA: CODEUDORES SOLIDARIOS: El suscrito RICARDO PIEDRAHITA



MONTOYA con C.C. N° 71.382.102

Por medio del presente documento me declaro **CODEUDOR SOLIDARIO** del **ARRENDADOR** en forma solidaria e indivisible junto con el Arrendatario de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el termino inicialmente pactado como durante sus prorrogas o renovaciones expresas o tacitas 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 o judiciales a los cuales renunciarnos expresamente, sin que por razón de esta solidaridad asumamos el carácter de fiadores ni arrendatarios del inmueble objeto del presente contrato, pues tal calidad la asumen exclusivamente **EL ARRENDATARIO** y sus respectivos causahabientes. 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 extra judicialmente. Para este exclusivo efecto el arrendatario otorga poder amplio y suficiente a sus codeudores en este mismo acto y al suscribir el presente contrato.

TRIGESIMA CUARTA: PREAVISO PARA ENTREGA Las partes se obligan a dar el correspondiente preaviso para la entrega con tres meses de anticipación a la finalización del plazo original o de su prórroga.

TRIGESIMA QUINTA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE: Terminado el presente contrato, el **ARRENDATARIO** o deudor solidario facultado, deberá entregar el precitado inmueble al **ARRENDADOR** en forma personal o a quien éste autorice para recibirlo, conforme al inventario inicial, obligándose a presentar los recibos de servicios públicos debidamente pagados, junto con el respectivo Paz y Salvo de la administración si diera a lugar. En relación con los servicios públicos pendientes de verificar, el **ARRENDATARIO** garantizará su pago mediante provisión proporcional y equivalente al promedio de sus dos (2) últimos consumos según la facturación respectiva. No será válida ni se entenderá como entrega formal y material del inmueble arrendado la que se realice por medios diferentes a los estipulados en la ley o en el presente contrato. **PARÁGRAFO:** El **ARRENDATARIO** renuncia expresamente a exigir suma alguna por concepto de prima comercial o "Good Will" a la terminación del presente contrato. No podrá en consecuencia, exigir ninguna suma o contraprestación por este concepto al propietario y/o arrendador del inmueble.

TRIGESIMA SEXTA: ASPECTO TRIBUTARIO - Las partes contratantes dejan expresa constancia de que el beneficiario directo de los pagos por concepto de cánones de arrendamiento es el propietario del inmueble arrendado y en consecuencia la Retención en la Fuente será practicada al mismo y en ningún momento a la sociedad **ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S.**

TRIGESIMA SEPTIMA: GOOD WILL Renuncian expresamente el arrendatario y los deudores solidarios a exigir suma alguna por concepto de prima comercial o "GOOD WILL" a la terminación del presente contrato. No podrá cobrar ninguna suma por este concepto al arrendador ni al propietario del Inmueble.

TRIGÉSIMA OCTAVA: BANCO DE DATOS: En ejercicio de nuestro derecho a la Libertad y Autodeterminación Informática, **autorizamos (Arrendatarios y deudores solidarios) a A&B INMOBILIARIA S.A.S (afiliado o usuario de CIFIN, FENALCO y DATACREDITO)** o a la entidad que mi acreedor delegue para representarlo o a su cesionario, endosatario o a quien ostente en el futuro la calidad de acreedor, previo a la relación contractual y de manera irrevocable, escrita, expresa, concreta, suficiente, voluntaria e informada, con la **finalidad** que la información comercial, crediticia, financiera y de servicios de la cual soy titular, referida al nacimiento, ejecución y extinción

ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S
900.456.792-7

de obligaciones dinerarias (independientemente de la naturaleza del contrato que les dé origen), a mi comportamiento e historial crediticio, incluida la información positiva y negativa de mis hábitos de pago, y aquella que se refiera a la información personal necesaria para el estudio, análisis y eventual otorgamiento de un crédito o celebración de un contrato, sea en general administrada y en especial: capturada, tratada, procesada, operada, verificada, transmitida, transferida, usada o puesta en circulación y consultada por terceras personas autorizadas expresamente por la ley 1266 de 2008, incluidos los Usuarios de la Información. Con estos mismos alcances, atributos y finalidad autorizo expresamente para que tal información sea concernida y reportada en la Base de Datos CIFIN PROCREDITO Y DATA CREDITO operada por FENALCO Y DATA CREDITO.

De la misma manera autorizo a **FENALCO**, como Operador de la Base de Datos PROCREDITO Y DATA CREDITO que tiene una finalidad estrictamente comercial, financiera, crediticia y de servicios para que procese, opere y administre la información de la cual soy titular, y para que la misma sea transferida y transmitida a Usuarios, lo mismo que a otros operadores nacionales o extranjeros que tengan la misma finalidad o una finalidad que comprenda la que tiene PROCREDITO.

Certifico que los datos personales suministrados por mí, son veraces, completos, exactos, actualizados, reales y comprobables. Por tanto, cualquier error en la información suministrada será de mi única y exclusiva responsabilidad, lo que exonera a **FENALCO DATA CREDITO** de su responsabilidad ante las autoridades judiciales y/o administrativas.

Declaramos haber leído y comprendido a cabalidad el contenido de la presente Autorización, y acepto la finalidad en ella descrita y las consecuencias que se derivan de ella, adicionalmente autorizamos expresamente al **ARRENDADOR O QUIEN ESTE DESIGNE A:**

- a) Consultar, en cualquier tiempo, en las centrales de riesgo toda la información relevante para conocer nuestro desempeño como deudores. Nuestra capacidad de pago o para valorar el riesgo futuro de concedernos un crédito.
- b) Reportar a las centrales de información de riesgos datos, tratados o sin tratar, tanto sobre el cumplimiento oportuno como sobre el incumplimiento, si lo hubiere, de nuestras obligaciones crediticias, o de nuestros deberes legales de contenido patrimonial, de tal forma que estas presenten una información veraz, pertinente, completa actualizada y exacta de nuestro desempeño como deudores después de haber cruzado y procesado diversos datos Útiles para obtener una comunicación significativa.
- c) Enviar la información mencionada a las centrales de riesgo de manera directa y también, por intermedio de la superintendencia bancaria o las demás entidades públicas que ejercen funciones de vigilancia y control, con el fin de que estas puedan tratarla, analizarla, clasificarla y luego suministrarla dichas centrales.
- d) Conservar, tanto A&B INMOBILIARIA S.A.S como en las centrales de riesgo, con las debidas actualizaciones y durante el periodo necesario señalado en sus reglamentos la Información indicada en los literales b) y e) de esta cláusula.
- e) Suministrar a las centrales de Información de riesgo, datos relativos a nuestras solicitudes de crédito así como otros atinentes a nuestras relaciones comerciales, financieras y en general socioeconómicas que nosotros hayamos entregado o que consten en registros públicos, bases de datos públicas o documentos públicos.



- f) Reportar a las centrales de riesgo nuestro comportamiento relativo al pago de las tarifas de servicios públicos y demás deberes constitucionales y legales.
- g) Reportar a las autoridades tributarias, aduaneras o judiciales la información que requieran para cumplir sus funciones de controlar y velar el acatamiento de nuestros deberes constitucionales y legales.

TRIGÉSIMA NOVENA: AUTORIZACIÓN: El arrendatario y los deudores solidarios autorizan expresamente, de manera libre y desde el momento mismo de la firma del contrato a la ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA y a la compañía AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA elegida por el arrendador para incorporar, reportar, procesar, consultar y divulgar en Bancos de Datos la información que se relacione con este contrato o que de él se derive, especialmente cualquier incumplimiento relativo a las obligaciones contraídas. Para efectos de esta autorización el arrendador puede actuar directamente o a través de sus asesores jurídicos o de la AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA.

La misma autorización se extiende a cualquier eventual cesionario ò subrogatario de las obligaciones derivadas del contrato. Declaramos que hemos leído y comprendido a cabalidad el contenido de la presente autorización, y aceptamos la finalidad en ella descrita y las consecuencias que se derivan de ella (LEY 1266 de 2008).

PARAGRAFO PERIMERO: EL ARRENDATARIO y los deudores solidarios aceptan desde ahora, la FIANZA que la compañía AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA elegida por arrendador, llegue eventualmente a otorgar sobre las sumas que se causen con ocasión del presente contrato de Arrendamiento. En el evento en que la AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA, afiance el cumplimiento de las obligaciones dinerarias derivadas del presente contrato, El Arrendatario y los deudores solidarios se obligan a: (1) Pagar y reconocer a favor de la compañía AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA, las sumas que éste último llegue a pagar a favor de EL ARRENDADOR como resultado del incumplimiento. (2) Pagar y reconocer a favor de la compañía AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA, intereses a la tasa más alta permitida por la ley así, como todos los gastos, honorarios de abogado, costos judiciales o extrajudiciales que se generen en la cobranza judicial y extrajudicial de las sumas adeudadas así como en el proceso de restitución del inmueble que se adelante en contra de LOS ARRENDATARIOS.

PARAGRAFO 2: Subrogación: Si como resultado del incumplimiento de las obligaciones adquiridas por EL ARRENDATARIO, o sus deudores solidarios, la compañía AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA paga al ARRENDADOR el valor total de las obligaciones dinerarias afianzadas, entonces la compañía AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA se subrogará por el valor pagado y tendrá el derecho a recuperar las sumas pagadas incluidos sus intereses y gastos de cobranza. El pago que llegare a realizar la compañía AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA no extingue parcial, ni totalmente la obligación de LOS ARRENDATARIOS ni de sus deudores solidarios.

Declaramos haber leído cuidadosamente el contenido de esta cláusula y haberla comprendido a cabalidad, razón por la cual declaramos en forma libre y espontánea su aceptación

Como constancia de aceptación de este contrato de arrendamiento y todo su contenido firman las partes ante dos testigos en la ciudad de Medellín a los 2 días del mes de JUNIO de 2015.

ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S
900.456.792-7

Para efectos de recibir notificaciones judiciales y extrajudiciales, las partes en cumplimiento del artículo 12 de la ley 820 de 2003, a continuación y al suscribir este contrato proceden a indicar sus respectivas direcciones.



ESPACIO EN BLANCO
NOTARIA DOCE

A&B

Inmobiliaria

ESPACIO EN BLANCO
NOTARIA DOCE

ESPACIO EN BLANCO
NOTARIA DOCE

ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.
900.456.792-7

ARRENDADOR

A&B INMOBILIARIA S.A.S
900.456.792-7
Notificación: Carrera 48#12Sur-70 Oficina 601 Medellín
3140217
oficiencia@aybinmobiliaria.com

Firma

Huella índice derecho: _____

CODEUDOR SOLIDARIO 1

RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA
71.382.102
Notificación: Calle 6 B Sur #37-51
3006941903
rpiedrahita@ahoo.com

Firma

Huella índice derecho: _____

ARRENDATARIO

JULIANA GARCIA MONTOYA
43.874.015
Notificación: Carrera 47B #17A sur-35
3104017541
jpgarciam8@hotmail.com

Firma

Huella índice derecho: _____

El índice:

índice

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
CONTENIDO, FIRMA Y HUELLA

Compareció:

GARCIA MONTOYA JULIANA

Identificado con:
C.C. 43874015

y declaró que la firma y huella puestas en este documento son suyas y el contenido del mismo es cierto. La huella se imprime a solicitud del compareciente.
Bogotá D.C. 01/06/2015 10:43:18 a.m.

Huella Dactilar
GF

Juliana Garcia M
Firma Declarante

Notaría 52



LUIS EMIRO SALGADO LORA
NOTARIO ENCARGADO 52 DE BOGOTA



NOTARÍA 22
DE LOS HERMANOS PÉREZ GARCÍA

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
Compareció ante mí, NOTARIO VEINTIDÓS DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN el Señor (a) Ricardo Piedrahita Montoya

Identificado con C.C. N° 71382102 de Medellin y manifestó que el contenido del documento que antecede es cierto y que la firma que en él aparece fue suscrita por él(ella) y la misma que usa en sus actos públicos y privados. Para constancia firmó:

La impresión dactilar corresponde al dedo:

06 JUN 2015

06 JUN 2015





OTRO SI AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL

CIUDAD Y FECHA DEL OTRO SI	MEDELLÍN, JUNIO 18 DE 2015
DIRECCION DEL INMUEBLE:	CALLE 49 # 38-74 (Medellín)
ADMINISTRADORA:	A&B INMOBILIARIA S.A.S C.C. N°900456792-7
ARRENDATARIO:	JULIANA GARCÍA MONTOYA C.C. N° 43.874.015
CODEUDOR SOLIDARIO 1:	RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA C.C. N° 71.382.102

Por medio de la cual se modifica y se aclara la dirección del inmueble entregado en arriendo:

Las partes dan claridad y reconocen que la dirección del inmueble entregado en ARRIENDO es:

Dirección y linderos del inmueble: Calle 49 #38-74 y cuyos linderos son:

Occidente: con Local ubicado en la Calle 49 #38-78 de la misma propiedad.

Sur: con la Calle 49 (Ayacucho)

Oriente: con Local ubicado en la Calle 49 #38-70 de la misma propiedad.

Norte: con Bodega ubicada en la Carrera 39 #49-6 de la misma propiedad.

Encima: con Local en segundo piso con dirección calle 49 #38-86 de la misma propiedad.

AB Inmobiliaria
NIT. 900456.792-7

Por medio de este también se modifica la fecha de inicio de contrato de arrendamiento, dejando claridad que dicho contrato comienza a regir a partir de Junio 16 de 2015.

LAS DEMAS CLAUSULAS DEL CONTRATO NO TIENE NINGUN TIPO DE MODIFICACIÓN.



ARRENDADOR

A&B INMOBILIARIA S.A.S
900.456.792-7
Notificación: Carrera 48#12Sur-70
Oficina 601 Medellín
3140217
gerencia@aybinmobiliaria.com

Firma

Huella índice derecho:

ARRENDATARIO

JULIANA GARCIA MONTOYA
C.C. 43.874.015
Carrera 47 B # 17ASUR-35
(Medellín)
3104017541
jgarciam8@hotmail.com

Firma

Huella índice derecho:

CODEUDOR SOLIDARIO 1

RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA
C.C. N° 71.382.102
Notificación: Calle 6 B Sur #37-51
3006941903
rpiedrahita@ahoo.com

Firma

Huella índice derecho:

NOTARÍA
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
Compareció ante mí, NOTARIO VEINTIDÓS DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN, el señor/a Juliana García Montoya
Identificado con C.C. N° 43.874.015
de _____ y manifiesto que el contenido del documento que antecede es cierto y que la firma que en él aparece fue suscrita por él(ella) y la misma que usa en sus actos públicos y privados.
Para constancia firma:
Juliana García M
La impresión dactilar corresponde al dedo:

27 JUN 2015



27 JUN 2015

Viene de otro es el contrato de prenda en fin
comercial.



Ante mí, NOTARIO DOCE DEL CÍRCULO DE
DE MEDELLÍN. Compareció el/la Sr(s)
Juan David Cepeda
Agudelo
identificado(s) con C.C. No. 71317140
de Medellín y manifestó
que el contenido del documento que antecede es cierto
que la firma que en él aparece es suya y es la misma que
utiliza en todos sus actos públicos y privados. Para
constancia firma:
[Signature]
Medellín, 09 JUL 2015



BRANCO EN BLANCO

Fuero de 1887 en el artículo de procedimiento

FORMULARIO DEL CÍRCULO NOTARIAL

El presente es un formulario para el uso de los notarios del círculo notarial de Medellín.

Se debe llenar en el momento de la expedición del documento y adjuntarlo a los autos.

El presente formulario es de uso exclusivo de los notarios del círculo notarial de Medellín.

Se debe llenar en el momento de la expedición del documento y adjuntarlo a los autos.

El presente formulario es de uso exclusivo de los notarios del círculo notarial de Medellín.



notari **veintiseis**
Del Círculo de Medellín

ESPACIO EN BLANCO

notari
Del Círculo de
República de C



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 Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el veintiséis (26) de octubre de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Veintiséis (26) del Círculo de Medellín, compareció:

RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0071382102 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



7fcb1re5j1co
26/10/2017 - 15:56:49:594



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 asocia al documento de OTRO SI, AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO,, en el que aparecen como partes RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA y que contiene la siguiente información INMUEBLE UBICADO EN LA: CALLE 49 N° 38-74, MEDELLIN .

Sintisers
 Medellín
 Colombia



NÉSTOR FRANCISCO GIL ROJAS
Notario veintiséis (26) del Círculo de Medellín

El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 7fcb1re5j1co

NOTARÍA
Medellín



Faint header text, possibly containing a title or reference number.

First main paragraph of faint text.

Second main paragraph of faint text.

Third main paragraph of faint text.

Fourth main paragraph of faint text.

Fifth main paragraph of faint text.

Sixth main paragraph of faint text.

Seventh main paragraph of faint text.

Eighth main paragraph of faint text.

Handwritten or stamped text in the right margin.





Gonzalo de J. Agudelo Lascano
Notario Tercero Encargado
Envigado



CESIÓN DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL ENTRE JULIANA GARCÍA MONTOYA Y MARIA YANET BLANDÓN

Entre las suscritas **JULIANA GARCÍA MONTOYA** identificada con cédula de ciudadanía número **43.874.015**, quien en adelante y para efectos de este acuerdo se denominará **EL ARRENDATARIO CEDENTE**; de otra parte **MARIA YANET BLANDÓN**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número **43.756.776**, quien se denominará **EL ARRENDATARIO CESIONARIO**, y de la otra parte, **JUAN DAVID BOTERO AGUDELO**, mayor de edad y residente en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número **71.317.140**, quien actúa en calidad de representante legal de **ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S**, quien se denominará en este acto **LA ARRENDADORA**; han convenido celebrar la suscripción de la presente **CESIÓN DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL**, el cual comprende la cesión del contrato de arrendamiento comercial respecto del inmueble ubicado en la Calle 49 N° 38-74 del municipio Medellín, previo los siguientes:

ANTECEDENTES

- 1) Que entre **A&B INMOBILIARIA S.A.S** y **JULIANA GARCÍA MONTOYA** se celebró un contrato de arrendamiento comercial sobre el inmueble ubicado en la Calle 49 N° 38-74 del municipio Medellín, el cual viene ejecutándose desde el 01 de Abril de 2015.
- 2) Que el Sr. **RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA** identificado con **CC N° 71.382.102** se ha denominado el deudor solidario de la Sra **JULIANA GARCÍA MONTOYA**.
- 3) Que entre la Sra **JULIANA GARCÍA MONTOYA** y la Sra **MARIA YANET BLANDÓN** han acordado la celebración de la presente cesión de la posición contractual que la primera ostenta sobre el inmueble arrendado, situación que ha sido aceptada por **LA ARRENDADORA**, para lo cual se efectuará la suscripción del presente documento contractual.



NOTARIO ENCARGADO



PRIMERA: EL ARRENDATARIO CEDENTE cede su posición contractual de ARRENDATARIO a favor **MARIA YANET BLANDÓN** identificada con **CC N° 43.756.776**, que versa sobre el inmueble descrito en los antecedentes del presente documento.



SEGUNDA: LA ARRENDADORA acepta la cesión total del contrato de arrendamiento, reconociendo como arrendatario a partir de la fecha a la Sra. **MARIA YANET BLANDÓN**.

TERCERA: La Sra. **MARIA YANET BLANDÓN** en calidad de **ARRENDATARIO CESIONARIO**, manifiesta su voluntad de aceptar la cesión de contrato de arrendamiento referenciado.



CUARTA: Los Sres. **FABIO SÁNCHEZ DE LA PAVA** identificado con **CC N° 16.347.204** y **ELIZABETH SÁNCHEZ MONTOYA** identificada con **CC N° 41.465.870** aceptan la posición de deudores solidarios de la Sra **MARIA YANET BLANDÓN**.

QUINTA: EFECTOS DE LA CESIÓN. Desde el día 01 de Noviembre de 2017, todos los derechos y obligaciones pendientes de ejecución derivados del contrato de arrendamiento que se cede, se radican en cabeza de **EL ARRENDATARIO CESIONARIO Y SUS CODEUDORES**

PARÁGRAFO: La cesión de la posición contractual conlleva la cesión de las acciones, privilegios y beneficios legales generados en virtud del contrato cuya posición contractual se cede.

SEXTA: Todas las condiciones del contrato de arrendamiento celebrado por las partes continúan vigentes sin ningún tipo de modificación o alteración; salvo la adición de un nuevo codeudor efectuado en la presente cesión.

SÉPTIMA: Por autorización efectuada por parte de la **ARRENDADORA** de la presente cesión del contrato de arrendamiento no implica de manera alguna la aceptación de futuras cesiones que pretenda efectuar el nuevo **ARRENDATARIO** sin la previa autorización por escrito de la **ARRENDADORA**.

Para efectos de recibir notificaciones judiciales y extrajudiciales, las partes en cumplimiento del artículo 12 de la ley 820 de 2003, a continuación y al suscribir este contrato proceden a indicar sus respectivas direcciones.

Para constancia de su contenido, se firma la presente cesión de contrato en cuatro (4) ejemplares del mismo tenor y valor por las partes en Medellín, el veinticuatro (24) de Octubre de 2017.

ESPACIO EN BLANCO

Jesús Agudelo Lascano

LA ARRENDADORA



Veintiseis
Circulo de Medellin
Republica de Colombia

JUAN DAVID BOTERO AGUDELO
C.C N° 71.317.140

ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S
Representante Legal
Calle 16 A Sur N° 48-193 (Medellín)



EL ARRENDADOR CEDENTE

Juliana García M.

JULIANA GARCÍA MONTOYA
CC N° 43.874.015
Cra 47B N° 17ª Sur-35 (Medellín)



DEUDOR SOLIDARIO CEDENTE

[Handwritten signature]

RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA
CC N° 71.382.102
Calle 6B Sur N° 37-51 (Medellín)

n3e NOTARÍA TERCERA DEL CÍRCULO DE ENVIGADO
RECONOCIMIENTO DE FIRMAS Y DEL CONTENIDO
Autenticación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Envigado, 2017-10-26 11:42:24 Documento: 1j5ip
Ante GONZALO DE JESUS AGUDELO LASCANO NOTARIO 3RO (E)
DE ENVIGADO compareció:
GARCIA MONTOYA JULIANA
Identificado con C.C. 43874015

Quien declaró que las firmas de este documento son suyas, el contenido del mismo es cierto 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.

11-9d5e59c6

X **Juliana García M.**
Firma compareciente

GONZALO DE JESUS AGUDELO LASCANO
NOTARIO 3RO DE ENVIGADO

NOTARIA TERCERA ENVIGADO
Gonzalo de Jesús Agudelo Lascano
Notario Encargado

EL ARRENDATARIO CESIONARIO



Maria Yaneth Blandón

MARIA YANETH BLANDÓN

CC N° 43.756.776

Dir: Calle 3 N° 25-351 Int 202 (Medellín)



DEUDORES SOLIDARIOS CESIONARIOS

Fabio Sánchez de la Pava

FABIO SÁNCHEZ DE LA PAVA

CC N° 16.347.204

Cra 27AA N° 36 Sur-151 (Envigado)

Elizabeth Sánchez Montoya

ELIZABETH SÁNCHEZ MONTOYA

CC N° 41.465.870

Av. Cr 15 N° 170-65 (Bogotá)

Gonzalo de J. Agudelo Laserna
Notario Tercero Encargado
Enviado



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 Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el veinticuatro (24) de octubre de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Veintiséis (26) del Círculo de Medellín, compareció:



ELIZABETH SANCHEZ MONTOYA, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0041465870 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



Elizabeth Sanchez M.

----- Firma autógrafa -----



5v4obg0fxqri
24/10/2017 - 15:25:51:592



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 asocia al documento de CONTRATO DE LA POSICION CONTRACTUAL, en el que aparecen como partes ELIZABETH SANCHEZ MONTOYA y que contiene la siguiente información ENTRE JULIANA GARCIA MONTOYA Y MARIA YANET BLANDON.



NÉSTOR FRANCISCO GIL ROJAS
Notario veintiséis (26) del Círculo de Medellín

El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 5v4obg0fxqri

NOTARÍA
Medellín



N3E ESPACIO
NOTARIA EN BLANCO
TERCERA
ENVIGADO

N3E NOTARIA
TERCERA
ENVIGADO
Conzato de Jesús Agüero
Notario Encargado

Notaria Doce del Cir
OCTAVIO PALACIO
NO

26 no.
Del C.
Repút.

N3E ESPACIO
NOTARIA EN BLANCO
TERCERA
ENVIGADO

ESPACIO EN BLANCO
notaria
Avalantiseis
Del Circuito de Medellín

N3E ESPACIO
NOTARIA EN BLANCO
TERCERA
ENVIGADO

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 969 de 1970 y Decreto 1069 de 2015

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el veinticinco (25) de octubre de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Veintiséis (26) del Círculo de Medellín, compareció

MARIA YANET BLANDON, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0043756776 y declaro que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Maria Yanet Blandon

----- Firma autógrafa -----



32pz53sk2tfa
25/10/2017 - 07:55:50:991



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 asocia al documento de CESIÓN DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL, en el que aparecen como partes MARIA YANET BLANDON y que contiene la siguiente información ENTRE: JULIANA GARCIA MONTOYA Y MARIA YANET BLANDON.



NÉSTOR FRANCISCO GIL ROJAS
Notario veintiséis (26) del Círculo de Medellín

El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 32pz53sk2tfa

NOTARÍA
Medellín



N3E ESPACIO
NOTARIA EN BLANCO
TERCERA
ENVIGADO

N3E ESPACIO
NOTARIA EN BLANCO
TERCERA
ENVIGADO

N3E ESPACIO
NOTARIA EN BLANCO
TERCERA
ENVIGADO



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015

Gonzalo de la Cruz Lascano
Notario Tercero Encargado
Envigada



En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el veintitres (23) de octubre de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Veintitrés (23) del Círculo de Medellín, compareció:

FABIO SANCHEZ DE LA PAVA, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0016347204 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



417xb0681qj
25/10/2017 - 09:31:24:620



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.



EDWIN RODRIGO BASTIDAS CADAVID
Notario veintitrés (23) del Círculo de Medellín - Encargado

*El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 417xb0681qj*



26 notaria **veintiseis**
Del círculo de Medellín
ESPACIOS EN BLANCO

26 notari
Del Círculo
República



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 Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el veintiséis (26) de octubre de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Veintiséis (26) del Círculo de Medellín compareció:

RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0071382102 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



3hzohdiosqdn
26/10/2017 - 16:00:21:424



[Handwritten signature]

----- 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 asocia al documento de CESION DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL, en el que aparecen como partes RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA y que contiene la siguiente información ENTRE: JULIANA GARCIA MONTOYA Y MARIA YANET BLANDON.



[Handwritten notes in red and black ink]



NÉSTOR FRANCISCO GIL ROJAS
Notario veintiséis (26) del Círculo de Medellín

El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 3hzohdiosqdn



NOTARÍA
Medellín



Ante mí, NOTARIO DOCE DEL CÍRCULO DE
DE MEDELLÍN. Compareció el(la) Señor(a)

Juan David Botero
Agudelo

Identificado(a) con C.C. No. 71.317.140

de Medellín y manifiesta
que el contenido del documento que antecede es cierto y
que la firma que en él aparece es suya y en consecuencia se
utiliza en todos sus actos públicos y privados. Para
constancia firma: _____

Medellín,
30 OCT 2017





CESIÓN DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL ENTRE MARIA YANET BLANDÓN Y ÁLVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA

Entre los suscritos **MARIA YANET BLANDÓN** mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número **43.756.776**, quien en adelante y para efectos de este acuerdo se denominará **EL ARRENDATARIO CEDENTE** y de otra parte **ÁLVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número **70.090.716**, quien se denominará **EL ARRENDATARIO CESIONARIO**, y de la otra parte, **JUAN DAVID BOTERO AGUDELO** mayor de edad y residente en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número **71.317.140**, quien actúa en calidad de representante legal de **ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S** identificada con NIT **900.456.792-7**, quien se denominará en este acto **LA ARRENDADORA**; han convenido celebrar la suscripción de la presente **CESIÓN DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL**, el cual comprende la cesión del contrato de arrendamiento comercial respecto del inmueble ubicado en la Calle 49 N° 38-74 del municipio Medellín, previo los siguientes:



Joao R.



ANTECEDENTES

- 1) Que entre **A&B INMOBILIARIA S.A.S** en calidad de arrendador, **JULIANA GARCÍA MONTOYA** en calidad de arrendatario y **RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA** en calidad de deudor solidario se celebró un contrato de arrendamiento comercial sobre el inmueble ubicado en la Calle 49 N° 38-74 del municipio Medellín.
- 2) Que entre **A&B INMOBILIARIA S.A.S** en calidad de arrendador, y **JULIANA GARCÍA MONTOYA** en calidad de arrendatario y **RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA** en calidad de deudor solidario se celebró un otro sí al contrato de arrendamiento comercial, modificando la dirección del inmueble y la fecha de inicio del contrato de arrendamiento.
- 3) Que entre la **JULIANA GARCÍA MONTOYA** en calidad de arrendataria cedente, **RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA** en calidad de deudor solidario cedente y **MARIA YANET BLANDÓN** en calidad de arrendatario cesionario, **FABIO SÁNCHEZ DE LA PAVA** y **ELIZABETH SÁNCHEZ MONTOYA** en calidad de deudores solidarios cesionarios, se celebró la cesión de la posición contractual que los cedentes ostentan sobre el inmueble arrendado, cesión que viene ejecutándose desde el 01 de noviembre de 2017.





Notaría
del Circuito
Pública

1987, 2010
1987, 2010
1987, 2010



Handwritten mark or signature



26 notari veintiseis
Del Circuito de Medellín
ESPACIO EN BLANCO





Página 2 de 4

- 4) Que entre **MARIA YANET BLANDÓN** en calidad de arrendatario cedente, **FABIO SÁNCHEZ DE LA PAVA** y **ELIZABETH SÁNCHEZ MONTOYA** en calidad de codeudores solidarios cedentes y **ÁLVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA** en calidad de arrendatario cesionario y **ÁNGELA PATRICIA AGUDELO ÚSUGA** en calidad de codeudora cesionaria, han acordado la celebración de la presente cesión de la posición contractual, que los cedentes ostentan sobre el inmueble arrendado, situación que ha sido aceptada por **LA ARRENDADORA**, para lo cual se efectuará la suscripción del presente documento contractual.

CESIÓN

PRIMERA: EL ARRENDATARIO CEDENTE cede su posición contractual de ARRENDATARIO a favor **ÁLVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA** identificado con CC N° 70.090.716; que versa sobre el inmueble descrito en los antecedentes del presente documento.

SEGUNDA: LOS CODEUDORES SOLIDARIOS CEDENTES ceden su posición contractual de CODEUDORES SOLIDARIOS a favor de **ÁNGELA PATRICIA AGUDELO ÚSUGA** identificada con CC N° 43.504.136; que versa sobre el inmueble descrito en los antecedentes del presente documento.

TERCERA: LA ARRENDADORA acepta la cesión total del contrato de arrendamiento, reconociendo como arrendatario a partir de la fecha al Sr. **ÁLVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA** y como codeudor solidario a la sra **ÁNGELA PATRICIA AGUDELO ÚSUGA**

CUARTA: EFECTOS DE LA CESIÓN. Desde el día 01 de Diciembre de 2018, todos los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento que se cede, se radican en cabeza de **EL ARRENDATARIO CESIONARIO Y SU CODEUDOR SOLIDARIO**

PARÁGRAFO: La cesión de la posición contractual conlleva la cesión de las acciones, privilegios y beneficios legales generados en virtud del contrato cuya posición contractual se cede.

QUINTA: Todas las condiciones del contrato de arrendamiento celebrado por las partes continúan vigentes sin ningún tipo de modificación o alteración; salvo el cambio de arrendatario y deudores solidarios.

SEXTA: Por autorización efectuada por parte de la **ARRENDADORA** de la presente cesión del contrato de arrendamiento no implica de manera alguna la aceptación de futuras cesiones que pretenda efectuar el nuevo **ARRENDATARIO** sin la previa autorización por escrito de la **ARRENDADORA**.





tarifa
circulo
ica de



26 notari veintiseis
Del Circulo de Madellin
ESPACIO EN BLANCO



veintiseis
de Medellín
Colombia

Para efectos de recibir notificaciones judiciales y extrajudiciales, las partes en cumplimiento del artículo 12 de la ley 820 de 2003, a continuación y al suscribir este contrato proceden a indicar sus respectivas direcciones.

Para constancia de su contenido, se firma la presente cesión de contrato de arrendamiento comercial en cuatro (4) ejemplares del mismo tenor y valor por las partes en Medellín, el primero (01) de Diciembre de 2018.



LA ARRENDADORA

JUAN DAVID BOTERO AGUDELO
C.C N° 71.317.140
ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S
Representante Legal
Calle 16 A Sur N° 48-193 (Medellín)



EL ARRENDATARIO CEDENTE

MARIA YANETH BLANDÓN
CC N° 43.756.776
Dir: Calle 3 N° 25-351 Int 202 (Medellín)

Handwritten initials in blue ink.



DEUDORES SOLIDARIOS CEDENTES



Fabio Sánchez de la Pava

FABIO SÁNCHEZ DE LA PAVA
CC N° 16.347.204
Cra 27AA N° 36 Sur-151 (Envigado)



Elizabeth Sánchez Montoya
ELIZABETH SÁNCHEZ MONTOYA
CC N° 41.465.870
Av. Cr 15 N° 170-65 (Bogotá)



ARRENDATARIO CESIONARIO

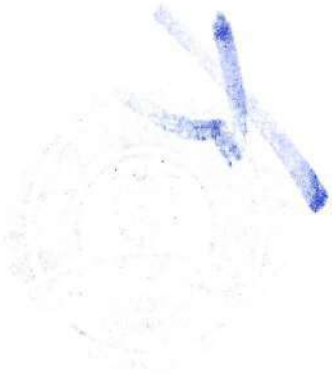
Álvaro Alberto Agudelo Úsuga

ÁLVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA
CC. N° 70.090.716
Calle 29 N° 37A-38 (Medellín)



DEUDOR SOLIDARIO CESIONARIO

Ángela Patricia Agudelo Úsuga
ÁNGELA PATRICIA AGUDELO ÚSUGA
CC N° 43.504.136
Calle 76 N° 80-205 (Medellín)



notari veintiseis
Del Circulo de Medellin
ESPACIO EN BLANCO



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



145889

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el siete (07) de diciembre de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Cuatro (4) del Círculo de Medellín, compareció: ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0070090716 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



63tztp5ifdg4
07/12/2018 - 10:22:49:473



----- 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 asocia al documento de INTERESADO y que contiene la siguiente información INTERESADO.



FRANCISCO ALONSO GARCÉS CORREA
Notario cuatro (4) del Círculo de Medellín



Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 63tztp5ifdg4



26 notari veintiseis
 Del Circuito de Medellín
ESPACIO EN BLANCO





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



145931

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el siete (07) de diciembre de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Cuatro (4) del Círculo de Medellín, compareció: ANGELA PATRICIA AGUDELO USUGA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0043504136 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Angela Agudelo



2q9g5as86v02
07/12/2018 - 11:59:37:179



----- 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 asocia al documento de INTERESADO y que contiene la siguiente información INTERESADO.

Francisco Alonso Garcés Correa



FRANCISCO ALONSO GARCÉS CORREA
Notario cuatro (4) del Círculo de Medellín



Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 2q9g5as86v02





26 notariados veintiseis
Del Circuito de Medellín
ESPACIO EN BLANCO

26 nota
Del C
Republ

71



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



121943

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el diez (10) de diciembre de dos mil dieciocho (2018), en la Notaria Veintiseis (26) del Círculo de Medellín, compareció:

MARIA YANET BLANDON, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0043756776 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Maria Yanet Blandon

----- Firma autógrafa -----



8265sjrttj3m
10/12/2018 - 07:35:58:773



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 asocia al documento de CESION DE LA POSICION CONTRACTUAL, en el que aparecen como partes MARIA YANET BLANDON y que contiene la siguiente información INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 49 N° 38-74 DE MEDELLIN.

Veintiseis
Círculo de Medellín
Calle de Colombia



NÉSTOR FRANCISCO GIL ROJAS
Notario veintiseis (26) del Círculo de Medellín

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 8265sjrttj3m



ESPACIO EN BLANCO
NOTARÍA DOCE



ESPACIO EN BLANCO
NOTARÍA DOCE



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



35543

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el doce (12) de diciembre de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Cuarenta (40) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:

ELIZABETH SANCHEZ MONTOYA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0041465870 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Elizabeth Sanchez Montoya

----- Firma autógrafa -----



1n2b1hr0b7xe
12/12/2018 - 13:16:35:542



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 asocia al documento de CESIÓN POSICION CONTRACTUAL .



Victoria C. Saavedra Saavedra



VICTORIA CONSUELO SAAVEDRA SAAVEDRA
Notaria cuarenta (40) del Círculo de Bogotá D.C.

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 1n2b1hr0b7xe



ESPACIO EN BLANCO



**ESPACIO EN BLANCO
NOTARIA DOCE**



**ESPACIO EN BLANCO
NOTARIA DOCE**

MEDELLÍN
Notaría Veintitrés



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRINTADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 01069 de 2015



1014

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el catorce (14) de diciembre de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Veintitrés (23) del Círculo de Medellín, compareció:

FABIO SANCHEZ DE LA PAVA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0016347204 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



Fabio Sanchez de la Pava



3su0nny5a1v1
14/12/2018 - 08:02:35:614



----- 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.

Amanda de Jesús Henao Rodríguez



AMANDA DE JESÚS HENAO RODRÍGUEZ
Notaria veintitrés (23) del Círculo de Medellín

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 3su0nny5a1v1

Amanda Henao R.

AP



NOTARIA VEINTITRÉS DE MEDALLIN
AMANDA DE J. HENAO RODRIGUEZ
Amanda S



Ante mí, NOTARIO DOCE DEL CIRCULO DE
 DE MEDELLÍN. Compareció el(la) Señor(a)
Juan David Bortero
Agudelo
 identificado(a) con C.C. No. 71317140
 de Medellín y manifestó
 que el contenido del documento que antecede es cierto
 que la firma que en él aparece es suya y es la misma que
 utiliza en todos sus actos públicos y privados. Para
 constancia firma: _____

 Medellín, 17 DIC 2018





CONTRATO DE FIANZA

FECHA DE INGRESO A LA FIANZA		
01	12	2018

Por el presente escrito **UNIFIANZA S.A.**, sociedad comercial domiciliada en Bogotá Distrito Capital, se constituye, frente al arrendador abajo firmante, en fiador de:

ARRENDATARIO / INQUILINO	
Nombre	Cédula
AGUDELO USUGA ALVARO ALBERTO	70090716
Dirección del Inmueble:	
CL 49 # 38 - 74	
Ciudad:	MEDELLIN

DEUDORES SOLIDARIOS	
Nombre	Cédula
AGUDELO USUGA ANGELA PATRICIA	43504136

En consecuencia, se afianzan los siguientes conceptos estipulados en el contrato de arrendamiento celebrado por las personas arriba mencionadas, de una parte, y de otra con A&B INMOBILIARIA S.A.S en calidad de ARRENDADOR:

CONCEPTOS AFIANZADOS		No. Contrato de Fianza: 69833	
Canon de arrendamiento		IVA Comercial:	
\$ 1.080.299		\$ 0	
Cuota de Administración:	Servicios Públicos:	Fianza Integral:	Forma de pago de la fianza:
\$ 0	\$ 0	\$ 0	MES ANTICIPADO

IMPORTANTE


UNIFIANZA S.A. pagará los arrendamientos, IVA comercial y cuotas de administración que se encuentren afianzados y estipulados dentro del contrato de arrendamiento y no hayan sido cancelados por los citados arrendatarios/deudores solidarios. Dicho pago se efectuará el día veinte (20) del mes siguiente a aquél en que se produzca el atraso en la cancelación de los conceptos afianzados, y así sucesivamente, el día veinte (20) de cada mes, hasta el momento en que EL FIADOR devuelva el caso normalizado o hasta que se finalice el cubrimiento de la garantía, siempre y cuando se dé aviso de la mora a UNIFIANZA S.A., de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Condiciones Generales del Servicio de Fianza de UNIFIANZA S.A.* el cual hace parte integral del presente contrato.


El incumplimiento en el pago de los servicios públicos domiciliarios, reparaciones de daños y faltantes de inventario estipulados en el contrato de arrendamiento y en el Reglamento de Condiciones Generales del Servicio de Fianza Integral de UNIFIANZA S.A., se pagará un mes después de presentados los soportes correspondientes para cada caso.

Parágrafo 1: Si la cantidad del afianzamiento de administración, IVA comercial, de servicios públicos domiciliarios y fianza integral aparecen en CERO PESOS (\$0) en el presente contrato, se entenderá que dichos conceptos no se encuentran cubiertos por la fianza.

Parágrafo 2: A&B INMOBILIARIA S.A.S manifiesta expresamente que conoce y se acoge a la totalidad del clausulado del Reglamento de Condiciones Generales del Servicio de Fianza de UNIFIANZA S.A. y del Reglamento de Condiciones Generales del Servicio de Fianza Integral de UNIFIANZA S.A., el cual hace parte del primero.

Firma del Representante Legal y Señor de la Empresa,


A&B INMOBILIARIA S.A.S
ACREEDOR


UNIFIANZA S.A.
NIT. 830.118.812-3
FIADOR

(*) UNIFIANZA S.A. pagará máximo 60 meses consecutivos

SOLICITUD No.	FECHA (d/m/a)	INMOBILIARIA	NIT INMOBILIARIA	RESULTADO
069833	06/12/2018	A&B INMOBILIARIA S.A.S	900456792-7	APROBADA

ARRENDATARIO	DIRECCION INMUEBLE	CANON
AGUDELO USUGA ALVARO ALBERTO	CL 49 # 38 - 74	\$1,080,299
NIT ARRENDATARIO		ADMINISTRACION
70090716		\$0

NOMBRE	IDENTIFICACION	TIPO	CALIFICACION
AGUDELO USUGA ALVARO ALBERTO	70090716	ARRENDATARIO	APROBADO
AGUDELO USUGA ANGELA PATRICIA	43504136	DEUDOR SOLIDARIO	APROBADO

OBSERVACIONES

ANALISTA ORIGINAL FIRMADO
Jineth Marcela Saldarriaga

Es responsabilidad de la inmobiliaria realizar la verificación de los nombres y legitimidad de las firmas de los arrendatarios y deudores solidarios con su documento de identificación. La fianza de arrendamiento no responde en caso de falsedad.

LISTA DE CHEQUEO REMISIÓN DE DOCUMENTOS

FECHA

29 / 11 / 18

Carrera 19 A No. 90 - 13 Of. 701 - 705, Edificio 90
PBX: (1) 744 0606 • Celular: (315) 223 8443 • Bogotá, Colombia
bogota@unifianza.com.co • www.unifianza.com.co

Inmobiliaria: **A4B**
Solicitante: **Alvaro Alberto Aguudela** Identificación: **70090716**

RELACIÓN DE DOCUMENTOS ENTREGADOS

ARRENDATARIO DEUDOR SOLIDARIO 1 DEUDOR SOLIDARIO 2 DEUDOR SOLIDARIO 3

PERSONAS JURÍDICAS

Formulario de Solicitud de Fianza diligenciado y firmado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Certificación de Existencia y Representación Legal	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fotocopia Documento de Identidad Representante Legal	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Relación de Socios o Accionistas y Composición Accionaria	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fotocopia del RUT	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fotocopia de la última Declaración de Renta	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Estados Financieros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Extractos Bancarios	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Certificado de Tradición y Libertad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tarjeta de Propiedad de Vehículo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Otros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

PERSONAS NATURALES

Formulario de Solicitud de Fianza diligenciado y firmado	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fotocopia Documento de Identidad	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inscripción ante Cámara de Comercio y/o RUT	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Certificado Laboral y/o de Ingresos	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Recibos de Pago de Nómina/Pensión	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fotocopia de la última Declaración de Renta	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Planilla de la EPS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Extractos Bancarios	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Certificado de Tradición y Libertad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tarjeta de Propiedad de Vehículo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Otros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

ACREDITACIÓN DE OTROS INGRESOS

Contratos de Arrendamiento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Certificados de inversiones	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Otros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Valor Cancelado \$ **64.278** Consignación Efectivo Cheque

Firma de Recepción UNIFIANZA S.A.

[Handwritten Signature]

No. Radicado UNIFIANZA S. **69833**

Hora de recibido **3:47**





Pagos Electrónicos
Pagos en línea

Pago desde cualquier banco afiliado a la red ACH

[Home](#)

[Ayuda](#) | [Inicio](#)

UNIFIANZA S.A

Pagos Entidades PSE

CONFIRMACION DEL PAGO:

La transacción con el Código Único de Seguimiento No. 390135302, TicketId No. 6675784 realizada con la entidad BANCOLOMBIA arrojó como resultado **TRANSACCION APROBADA** en la fecha 11/29/2018 2:42:54 PM. Dirección IP de origen: 201.184.177.234.

NIT Empresa Recaudadora:	08301188123
Banco Colpatría:	NIT. 860.034.594-1
No. Nit ó CC Cliente	70090716
Nombre ó Razón Social	ALVARO AGUDELO
Concepto	FIANZA AYB
Valor Transacción:	\$64,278.00 ✓
Comision:	\$0.00
IVA:	\$0.00
Total a Pagar:	\$64,278.00

69833

Si desea asesoría acerca de su transacción comuníquese con **Multilínea Colpatría** en Bogotá 7561616 Call 4891616 Ibagué 2771616 Medellín 6041616 Neiva 8631616 Pereira 3401616 Bucaramanga 6971616 Barranquilla 3851616 Cartagena 6931616 y para el resto del país 018000 522222, o en nuestra página web www.colpatría.com opción Asesoría en Línea.

ACTA DE ESTUDIO



Fecha y Hora 29-Nov-2018 18:15:44	Canon 1,080,299	Administración 0
Dirección CL 49 # 38 - 74	Solicitud 69833	
Destino LOCAL	Inmobiliaria A&B INMOBILIARIA S.A.S	

ASISTIERON

NOMBRE		AGUDELO USUGA ALVARO	AGUDELO USUGA ANGELA	
DIRECCION				
TELEFONO		3012794102		
G A R A N T I A S	I N M U E B L E S	Dirección		
		Observación		
		Tipo		
		F.M.I.		
		Dirección		
		Observación		
		Tipo		
		F.M.I.		
		Dirección		
		Observación		
		Tipo		
		F.M.I.		
	O T R O S	Tipo		
		Observaciones		
Prenda				
Tipo				
A. F I N A N C I E R O	INGRESOS			
	Salario	5,410,441	3,799,004	
	Otros Ingresos			
	Total Ingresos	5,410,441	3,799,004	
	EGRESOS			
	Arriendo	1,080,299	1,080,299	
	Gastos	2,164,176	1,519,602	
Total Egreso	3,244,475	2,599,901		
TOTAL	2,165,966	1,199,103		

OBSERVACIONES ARRENDATARIO

AGUDELO USUGA ALVARO ALBERTO: Pensionado por Colpensiones con un valor de \$6.148.341 Recibe según deducciones \$5.410.441 (Análisis)
 ACIERTA:511
 DATA:3 Ctas deAhorros,1 Cta Corriente,2 Sector Financiero,5 TDC,1 Sector Real1 Sector Telcos.
 Reporta Mora Credencial \$427.000 DAVIVIENDA\$218.000
 Multiburó ok

OBSERVACIONES DEUDOR 1

AGUDELO USUGA ANGELA PATRICIA: Labora para la Rama Judicial desde el 2 de noviembre de 2004 nombrado en provisionalidad como oficial mayor con un salario \$2.475.536 Recibe según colillas de pago \$3.799.004 (Análisis)
 DATA: 1 TDC, 1 Sector Financiero.
 Acierta: 855
 No Reporta Mora.
 Multiburo: Ok

OBSERVACIONES DEUDOR 2

Observación:

Elaborado por

SOLICITUD No.	FECHA (d/m/a)	INMOBILIARIA	NIT INMOBILIARIA	RESULTADO
069833	29/11/2018	A&B INMOBILIARIA S.A.S	900456792-7	PENDIENTE

ARRENDATARIO	DIRECCION INMUEBLE	CANON
AGUDELO USUGA ALVARO ALBERTO	CL 49 # 38 - 74	\$1,080,299
NIT ARRENDATARIO		ADMINISTRACION
70090716		\$0

NOMBRE	IDENTIFICACION	TIPO	CALIFICACION
AGUDELO USUGA ALVARO ALBERTO	70090716	ARRENDATARIO	PENDIENTE
AGUDELO USUGA ANGELA PATRICIA	43504136	DEUDOR SOLIDARIO	PENDIENTE

OBSERVACIONES

Validación telefónica.

ANALISTA ORIGINAL FIRMADO

Jineth Marcela Saldarriaga

Es responsabilidad de la inmobiliaria realizar la verificación de los nombres y legitimidad de las firmas de los arrendatarios y deudores solidarios con su documento de identificación. La fianza de arrendamiento no responde en caso de falsedad.

ACTA DE ESTUDIO

Fecha y Hora 29-Nov-2018 18:15:44	Canon 1,080,299	Administración 0
Dirección CL 49 # 38 - 74		Solicitud 69833
Destino LOCAL	Inmobiliaria A&B INMOBILIARIA S.A.S	



ASISTIERON

NOMBRE	AGUDELO USUGA ALVARO	AGUDELO USUGA ANGELA
DIRECCION		
TELEFONO	3012794102	

G A R A N T I A S	I N M U E B L E S	Dirección		
		Observación		
		Tipo		
		F.M.I.		
	O T R O S	Dirección		
		Observación		
		Tipo		
		F.M.I.		
	A F I N A N C I E R O	Tipo		
		Observaciones		
		Prenda		
		Tipo		
	A F I N A N C I E R O	Observaciones		
		Prenda		
Tipo				
Observaciones				

A F I N A N C I E R O	INGRESOS		
	Salario	5,410,441	3,799,004
	Otros Ingresos		
	Total Ingresos	5,410,441	3,799,004
	EGRESOS		
	Arriendo	1,080,299	1,080,299
	Gastos	2,164,176	1,519,602
	Total Egreso	3,244,475	2,599,901
	TOTAL	2,165,966	1,199,103

OBSERVACIONES ARRENDATARIO
 AGUDELO USUGA ALVARO ALBERTO: Pensionado por Colpensiones con un valor de \$6.148.341 Recibe según deduciones \$5.410.441 (Análisis)
 ACIERTA:511
 DATA:3 Ctas deAhorros,1 Cta Corriente,2 Sector Financiero,5 TDC,1 Sector Real1 Sector Telcos.
 Reporta Mora Credencial \$427.000 DAVIVIENDA\$218.000
 Multiburó ok

OBSERVACIONES DEUDOR 1
 AGUDELO USUGA ANGELA PATRICIA :Labora para la Rama Judicial desde el 2 de noviembre de 2004 nombrado en provisionalidad como oficial mayor con un salario \$2.475.536 Recibe según colillas de pago \$3.799.004 (Análisis)
 NO SE CONSULTA

OBSERVACIONES DEUDOR 2

Observación:

Elaborado por

SOLICITUD No.	FECHA (d/m/a)	INMOBILIARIA	NIT INMOBILIARIA	RESULTADO
069833	29/11/2018	A&B INMOBILIARIA S.A.S	900456792-7	PENDIENTE

ARRENDATARIO	DIRECCION INMUEBLE	CANON
AGUDELO USUGA ALVARO ALBERTO	CL 49 # 38 - 74	\$1,080,299
NIT ARRENDATARIO		ADMINISTRACION
70090716		\$0

NOMBRE	IDENTIFICACION	TIPO	CALIFICACION
AGUDELO USUGA ALVARO ALBERTO	70090716	ARRENDATARIO	PENDIENTE
AGUDELO USUGA ANGELA PATRICIA	43504136	DEUDOR SOLIDARIO	PENDIENTE

OBSERVACIONES

ALVARO: Se encuentra reportado en las centrales de información presentar paz y salvo (queda pendiente el paz y salvo de la otra obliación) Adicionar deudor solidario.
UNFIANZA S.A se reserva el derecho de solicitar garantías o documentos adicionales para cumplir con los requisitos para la aprobación de la solicitud.

ANALISTA ORIGINAL FIRMADO

Jineth Marcela Saldarriaga

Es responsabilidad de la inmobiliaria realizar la verificación de los nombres y legitimidad de las firmas de los arrendatarios y deudores solidarios con su documento de identificación. La fianza de arrendamiento no responde en caso de falsedad.

SOLICITUD No.	FECHA (d/m/a)	INMOBILIARIA	NIT INMOBILIARIA	RESULTADO
069833	29/11/2018	A&B INMOBILIARIA S.A.S	900456792-7	PENDIENTE

ARRENDATARIO	DIRECCION INMUEBLE	CANON
AGUDELO USUGA ALVARO ALBERTO	CL 49 # 38 - 74	\$1,080,299
NIT ARRENDATARIO		ADMINISTRACION
70090716		\$0

NOMBRE	IDENTIFICACION	TIPO	CALIFICACION
AGUDELO USUGA ALVARO ALBERTO	70090716	ARRENDATARIO	PENDIENTE
AGUDELO USUGA ANGELA PATRICIA	43504136	DEUDOR SOLIDARIO	PENDIENTE

OBSERVACIONES

ALVARO: Se encuentra reportado en las centrales de información presentar paz y salvo (el paz y salvo presentado no corresponde a las obligaciones en centrales de información) Adicionar deudor solidario.
UNFIANZA S.A se reserva el derecho de solicitar garantías o documentos adicionales para cumplir con los requisitos para la aprobación de la solicitud.

ANALISTA ORIGINAL FIRMADO

Jineth Marcela Saldarriaga

Es responsabilidad de la inmobiliaria realizar la verificación de los nombres y legitimidad de las firmas de los arrendatarios y deudores solidarios con su documento de identificación. La fianza de arrendamiento no responde en caso de falsedad.

SOLICITUD No.	FECHA (d/m/a)	INMOBILIARIA	NIT INMOBILIARIA	RESULTADO
069833	29/11/2018	A&B INMOBILIARIA S.A.S	900456792-7	PENDIENTE

ARRENDATARIO	DIRECCION INMUEBLE	CANON
AGUDELO USUGA ALVARO ALBERTO	CL 49 # 38 - 74	\$1,080,299
NIT ARRENDATARIO		ADMINISTRACION
70090716		\$0

NOMBRE	IDENTIFICACION	TIPO	CALIFICACION
AGUDELO USUGA ALVARO ALBERTO	70090716	ARRENDATARIO	PENDIENTE
AGUDELO USUGA ANGELA PATRICIA	43504136	DEUDOR SOLIDARIO	PENDIENTE

OBSERVACIONES

ALVARO: Se encuentra reportado en las centrales de información presentar paz y salvo. Adicionar deudor solidario ANGELA:1) Presentar formulario nuevamente con huella legible y firma para la consulta en las centrales de información o adicionar deudor.

ANALISTA ORIGINAL FIRMADO

Yojana Andrea Llorente Muñoz

Es responsabilidad de la inmobiliaria realizar la verificación de los nombres y legitimidad de las firmas de los arrendatarios y deudores solidarios con su documento de identificación. La fianza de arrendamiento no responde en caso de falsedad.

Original

SOLICITUD DE FIANZA DE ARRENDAMIENTO PERSONAS NATURALES

Inmobiliaria AyB Inmobiliaria
Asesor Martha Gallego

Antes de diligenciar su solicitud lea el instructivo al respaldo. Escriba en letra imprenta legible. Por favor no repise la solicitud, puede dañar la copia. Diligencie un formato por persona.

Arrendatario
 Deudor Solidario

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE A ARRENDAR

Vivienda Comercio Oficina Bodega Otro
Destinación comercio Área m² Dirección CALLE 49 # 38 - 78
Ciudad Medellin Vr. Arriendo \$ 1'080.299 Vr. Administración \$ IVA \$ Número de personas que ocuparán el inmueble 2
Nombre de quién ocupará el inmueble ALVARO AGUDELO U. Motivo por el cual arrienda comercio

INFORMACIÓN PERSONAL

Nombres y Apellidos ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA C.C. C.E. Pasaporte No. 70.090 716
Ciudad de Residencia Medellin Ocupación Jubilado Estado Civil Divorciado Teléfono Fijo
Correo Electrónico agudelo.alvaro@hotmail.com Teléfono Celular 3012794102
Dirección de Domicilio Calle 29 # 37A - 38
Dirección para Envío de Correspondencia Calle 29 # 37A - 38
 Empleado
 Independiente
 Pensionado
¿Es usted una Persona Expuesta Políticamente PEP? Sí No Si su respuesta fue Sí, aplica * DOCUMENTOS QUE SE DEBEN ANEXAR A LA SOLICITUD - Última página

ACTIVIDAD ECONÓMICA

Empleado
Empresa donde labora Jubilado Rama Judicial Ciudad Medellin
Dirección Oficina Cargo Juz 2 de la República
Teléfono Oficina Socio Sí No Jefe Inmediato Asignación Mensual \$ 8'500.000

Independ.
Actividades Agrícola/ Ganadera/ Minería Rentista Capital Inmueble Rentista Capital Portafolio Otras Descripción
 Transportador Comerciante Médico/ Abogado / Odontólogo Otras Actividades
Remuneración Mensual \$ 6'498.000 (\$ 6'148.000)

Pensionado
Entidad que lo Pensiona Colpensiones Origen de Otros Ingresos pensionado
Pensión \$ 8'148.000 - (\$ 6'148.000) Remuneración Mensual \$ 6'148.000 (\$ 6'148.000)

INFORMACIÓN ADICIONAL

Declara Renta No Personas a Cargo (1) SI ES DEUDOR SOLIDARIO, ¿CUÁL ES SU RELACIÓN CON EL ARRENDATARIO?
SI ES ARRENDATARIO, ¿CUÁL ES SU RELACIÓN CON SUS DEUDORES? Deudor 1 Deudor 2

INFORMACIÓN DEL CÓNYUGE

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

PROPIEDADES

INMUEBLES
Tipo de predio Urbano Rural Dirección Calle 29 # 37A - 38 Ciudad Medellin
Matrícula Inmobiliaria Valor Comercial \$ 300'000 Hipoteca Sí No A Favor de
Tipo de predio Urbano Rural Dirección Ciudad
Matrícula Inmobiliaria Valor Comercial \$ Hipoteca Sí No A Favor de

VEHICULOS
Marca Modelo Placa Vr. Comercial \$ Prenda Sí No A Favor de
Marca Modelo Placa Vr. Comercial \$ Prenda Sí No A Favor de

INFORMACIÓN FINANCIERA

Ingresos Mensuales \$ 8'500.000 Egresos Mensuales \$ 2'000.000 Activos \$ 300'000 Pasivos \$

INFORMACIÓN TRIBUTARIA

Régimen de Ventas (IVA): Común Simplificado Gran Contribuyente Sí No Autorretenedor Sí No Responsable de ICA Sí No %

REFERENCIAS

FAMILIARES
Nombre ANGELA USUGA Parentesco Madre Ciudad Medellin Teléfono 4464283
Nombre Marlany Agudelo Parentesco hermana Ciudad Medellin Teléfono
COMERCIALES
Nombre Celina Marin (Arrendamientos Santa Fe) Ciudad Medellin Teléfono 3145140653
Nombre William Tejada Ciudad Medellin Teléfono 300 303 0010

ARRENDADOR ANTERIOR

Como suscriptor del presente documento conozco que UNIFIANZA S.A. garantiza contratos de arrendamiento y frente al incumplimiento del arrendatario y/o deudores solidarios en las obligaciones del mismo, se subroga por ministerio de la ley, en los derechos del arrendador.

Declaro que la información que he suministrado es verídica, real y corroborable por cualquier medio legal y concedo expresamente y de manera irrevocable autorización a UNIFIANZA S.A. o a quien ella delegue, o a quien represente sus derechos, o a quien en un futuro se le cedan sus derechos u ostente la misma posición contractual para:

- Consultar en cualquier tiempo, en las centrales de información crediticia, tales como Datacrédito Experian y Transunion, todos los datos relevantes para conocer mi capacidad de pago o para valorar el riesgo presente o futuro de celebrar negocios conmigo;
- Reportar a las centrales de información crediticia, tales como Datacrédito Experian y Transunion, datos sobre el cumplimiento oportuno como sobre el incumplimiento, si lo hubiere, de mis obligaciones o de mis deberes legales de contenido patrimonial, derivados del contrato de arrendamiento suscrito o que se llegue a suscribir, y lo referente al cumplimiento en el pago de las obligaciones existentes a favor de UNIFIANZA S.A. cuando en su calidad de fiador cancele mis obligaciones respecto de las cuales se entiende legalmente subrogada como acreedora;
- Enviar la información mencionada a las centrales de información crediticia, tales como Datacrédito Experian y Transunion, de manera directa, y cuando sea solicitada a las autoridades que ejercen función de vigilancia y control, con el fin de que estas puedan tratarla, analizarla y clasificarla;
- Realizar gestiones de conocimiento del cliente, análisis de riesgo, verificación de información y referencias aportadas, a través de cualquier medio y en cualquier momento;
- Enviar correspondencia, correos electrónicos o realizar contacto telefónico en desarrollo de actividades relacionadas con el afianzamiento, ofrecimiento de productos o servicios o estudios de mercado. En particular, enviar información de capacitaciones, concursos y programas de fidelización.
- Adelantar la gestión de cobranza a deudores principales, codeudores, avalistas y otros garantes de las obligaciones, y realizar gestiones de actualización de sus datos.
- Realizar tratamiento de la información para fines estadísticos e históricos.
- Atender y tramitar peticiones, quejas y reclamos.

El desarrollo de su actividad podrá significar para UNIFIANZA S.A. la necesidad de compartir los datos personales con terceros aliados y proveedores para la realización de actividades de conocimiento al cliente, relacionamiento comercial o publicitario, gestión de ventas y actividades de cobranza.

Declaro expresamente que:

- Mi actividad, profesión u oficio es lícita y la ejerzo dentro de los marcos legales.
- Mis recursos no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione.
- Toda mi información, documentación y declaraciones contenidas en esta solicitud son exactas, completas y verídicas; por tanto, la falsedad, error, omisión en ellas, tendrán las consecuencias estipuladas en la ley.
- Me obligo con UNIFIANZA S.A., en desarrollo de sus procedimientos de conocimiento del cliente, a mantener actualizada la información suministrada; para lo cual me comprometo a reportar cuando se produzcan cambios con respecto a la información aquí contenida y suministrar nueva información cuando me sea requerida.
- Cuento con las autorizaciones pertinentes de los terceros que presento como referencias para incluir sus datos personales dentro de esta solicitud con el propósito que UNIFIANZA S.A. los pueda utilizar para contactarlos con el fin de realizar verificación de la información aportada, y enviar comunicaciones por medio de correspondencia física, correo electrónico o realizar contacto telefónico en desarrollo de actividades relacionadas con el afianzamiento, ofrecimiento de productos o servicios, y estudios de mercado.
- En caso de presentarse alguna inconsistencia en la información o documentos remitidos, me comprometo a suministrar la información o documentación que UNIFIANZA S.A. requiera para aclararlas, y autorizo a UNIFIANZA S.A. para dar por terminada cualquier relación comercial, en caso de no presentar las aclaraciones o explicaciones correspondientes.
- En el inmueble objeto de arrendamiento no se realizará ningún tipo de

actividad ilícita, de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione.

8. Faculto a UNIFIANZA S.A. para realizar las verificaciones que considere pertinentes en listas internacionales vinculantes para Colombia, de conformidad con el derecho internacional, o en las listas OFAC y a dar por terminada cualquier relación contractual si verifica que se presenta algún hallazgo en cualquier lista que pueda generar o representar riesgos para UNIFIANZA S.A.

9. No existe contra mí, investigaciones o procesos penales por delitos dolosos.
10. Conozco y acepto que UNIFIANZA S.A. puede solicitar requisitos, documentos e información adicionales para el estudio de la presente solicitud, y emitir un resultado, de acuerdo con sus criterios de análisis de riesgo, con los que se cuente al momento de realizar el estudio de esta solicitud de fianza.

Consiento y autorizo de manera expresa que mis datos personales sean tratados conforme a lo previsto en el presente documento y en la Política de Privacidad y Protección de Datos de UNIFIANZA S.A. la cual se encuentra publicada en la página web de la entidad www.unifianza.com.co.

Declaro que UNIFIANZA S.A., me ha suministrado información comprensible respecto a mis derechos en torno a la administración de mi información personal.

Especialmente declaro que he recibido información sobre el carácter facultativo de la respuesta a las preguntas que me sean efectuadas, cuando estas versen sobre datos sensibles o sobre los datos de las niñas, niños y adolescentes y la forma como podré ejercer mis derechos a conocer, actualizar, rectificar y suprimir mis datos personales; esto último, en caso de ser posible, al no mediar una relación contractual o legal que impida el retiro de la información, enviando solicitud al correo electrónico protecciondedatos@unifianza.com.co, comunicándome al celular (316) 876 7680, o enviando comunicación escrita a la siguiente dirección: Carrera 19A No. 90 - 13 Of. 701 - 705, Bogotá, Colombia.

Autorizo a UNIFIANZA S.A. a realizar notificaciones y comunicaciones al correo electrónico aportado, a través de mensajes de texto dirigidos al número de celular entregado a la entidad o por medio de llamadas telefónicas, y en particular autorizo a que las notificaciones previas a los reportes a las centrales de información se hagan a través de los medios indicados o por escrito físico, a los datos de contacto que consten en sus archivos o que sean recopilados por medio de herramientas o sistemas internos o externos que permitan la actualización de los datos, bajo el entendido que con las comunicaciones que se envíen a cualquiera de los firmantes, ya sea que aparezcan en calidad de deudores, codeudores o avalistas, se entenderán realizadas las respectivas notificaciones a todas las personas que suscriben la presente solicitud de fianza.

Toda interpretación o actuación, judicial o administrativa, derivada del tratamiento de mis datos personales, estará sujeta a las normas de protección de información personal establecidas en la República de Colombia; y la resolución de cualquier inquietud, queja o demanda, relacionada con el tratamiento de mis datos personales, será sometida ante las autoridades administrativas o judiciales competentes.

En torno a la documentación aportada como anexo a la presente solicitud conozco y acepto que la misma se entrega a UNIFIANZA S.A. con el fin de permitir a la entidad la realización de los estudios de riesgo, capacidad de pago y otras investigaciones propias de la prestación de su servicio y en esa medida, tal información, en caso de aceptación o negación de la presente solicitud, permanecerá en poder de la entidad, sin que exista lugar a su devolución, al resultar imprescindible para la entidad con el fin de dar el soporte necesario a sus actividades y poder atender requerimientos posteriores de las autoridades administrativas o judiciales legalmente constituidas, así como para la conformación de su archivo histórico.

Declaro haber leído cuidadosamente el contenido de este documento y haberlo entendido a cabalidad, razón por la cual, en señal de entendimiento y aprobación de sus alcances e implicaciones, lo suscribo.

Quien suministre información que no corresponda a la realidad incurre en el delito de FALSEDAD EN DOCUMENTO PRIVADO. Arts. 221-222 C.P. Los fiadores obtenidos por medio de avisos clasificados y oficinas dedicadas a esta actividad anulan automáticamente esta solicitud.




FIRMA

EL VALOR DEPOSITADO PARA EL ESTUDIO NO ES GARANTÍA DE APROBACIÓN DE SU SOLICITUD. NO SE DEVOLVERÁ EL DINERO ASÍ SU SOLICITUD NO SEA APROBADA. FORMULARIO DE DISTRIBUCIÓN GRATUITA - SE PROHIBE SU MODIFICACIÓN

Número de Solicitud



Oficina Principal - Bogotá:
Cra. 19 A No. 90 - 13
Oficinas 701 - 705, Edificio 90
PBX: (1) 744 0606 - Celular: (315) 223 8443
Bogotá, Colombia - bogota@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe:
Calle 77 B No. 57 - 103
Oficina 1701, Torre 1 Ed. Green Towers
PBX: (5) 385 1005 - Celular: (317) 430 4179
Barranquilla, Colombia - barranquilla@unifianza.com.co

Regional Occidente:
Poblado - San Fernando Plaza - Cra. 43 A # 1 - 50 Torre 1 Of. 854
Laureles - Edificio Centro 39 - Transversal 39 B # 73 A - 21 Of. 202
PBX: (4) 520 3060 - Celular: (316) 877 2680
Medellín, Colombia - medellin@unifianza.com.co

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL

CEDULA DE CIUDADANIA

70.090.716

NUMERO

AGUDELO USUGA

APELLIDOS

ALVARO ALBERTO

NOMBRES

FIRMA

OK LEE



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 15-NOV-1955
MEDELLIN
(ANTIOQUIA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.76

B+

M

ESTATURA

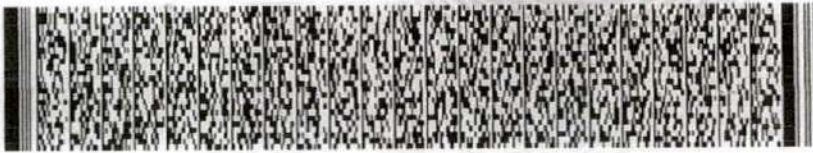
G.S. RH

SEXO

03-SEP-1976 MEDELLIN

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Almabeatriz Rengifo Lopez
REGISTRADORA NACIONAL
ALMABEATRIZ RENGIFO LOPEZ



A-0100100-14146583-M-0070090716-20060411

0116206100B 02 205792263

GERENCIA DE DETERMINACIÓN DE DERECHOS
DIRECCIÓN DE NÓMINA DE PENSIONADOS

CERTIFICACION PENSIÓN

Que revisada la nómina de Pensionados de la Administradora Colombiana de Pensiones COLPENSIONES, al señor(a) **ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA** identificado(a) con **Cédula de Ciudadanía No. 70090716**, con Número de Afiliación: **970090716100**, esta Administradora mediante resolución No. **180178** de **2018** le concedió pensión de **VEJEZ** registrando fecha de ingreso a nómina **Febrero de 2018**.

Que para la NOMINA de **Septiembre de 2018** en la Entidad **7-BANCOLOMBIA ABONO CUENTA - 418-PANAMCO COLOMBIA PEREIRA** No. de Cuenta **41885096628**, al pensionado(a) **AGUDELO USUGA** se giraron los siguientes valores:

DEVENGADOS		DEDUCIDOS	
VALOR PENSION	\$ 6,148,341.00	SALUD SALUDTOTAL	\$ 737,900.00
TOTAL DEVENGADOS	\$ 6,148,341.00	TOTAL DEDUCIDOS	\$ 737,900.00
		NETO GIRADO	\$ 5,410,441.00

Estado: **ACTIVO**

Se expide a solicitud del interesado(a) en Bogotá, portal, el día 29 de noviembre de 2018.



DORIS PATARROYO PATARROYO

Director(a) de Nómina de Pensionados

GERENCIA DE DETERMINACIÓN DE DERECHOS
DIRECCIÓN DE NÓMINA DE PENSIONADOS

CERTIFICACION PENSIÓN

Que revisada la nómina de Pensionados de la Administradora Colombiana de Pensiones COLPENSIONES, al señor(a) **ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA** identificado(a) con Cédula de Ciudadanía No. **70090716**, con Número de Afiliación: **970090716100**, esta Administradora mediante resolución No. **180178** de **2018** le concedió pensión de **VEJEZ** registrando fecha de ingreso a nómina **Febrero de 2018**.

Que para la NOMINA de **Octubre de 2018** en la Entidad **7-BANCOLOMBIA ABONO CUENTA - 418-PANAMCO COLOMBIA PEREIRA** No. de Cuenta **41885096628**, al pensionado(a) **AGUDELO USUGA** se giraron los siguientes valores:

DEVENGADOS		DEDUCIDOS	
VALOR PENSION	\$ 6,148,341.00	SALUD SALUDTOTAL	\$ 737,900.00
TOTAL DEVENGADOS	\$ 6,148,341.00	TOTAL DEDUCIDOS	\$ 737,900.00
		NETO GIRADO	\$ 5,410,441.00

Estado: **ACTIVO**

Se expide a solicitud del interesado(a) en Bogotá, portal, el día 29 de noviembre de 2018.



DORIS PATARROYO PATARROYO

Director(a) de Nómina de Pensionados

**GERENCIA DE DETERMINACIÓN DE DERECHOS
DIRECCIÓN DE NÓMINA DE PENSIONADOS**

CERTIFICACION PENSIÓN

Que revisada la nómina de Pensionados de la Administradora Colombiana de Pensiones COLPENSIONES, al señor(a) **ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA** identificado(a) con **Cédula de Ciudadanía No. 70090716**, con Número de Afiliación: **970090716100**, esta Administradora mediante resolución No. **180178** de **2018** le concedió pensión de **VEJEZ** registrando fecha de ingreso a nómina **Febrero de 2018**.

Que para la NOMINA de **Noviembre de 2018** en la Entidad **7-BANCOLOMBIA ABONO CUENTA - 418-PANAMCO COLOMBIA PEREIRA** No. de Cuenta **41885096628**, al pensionado(a) **AGUDELO USUGA** se giraron los siguientes valores:

DEVENGADOS		DEDUCIDOS	
VALOR PENSION	\$ 6,148,341.00	SALUD SALUDTOTAL	\$ 737,900.00
MESADA ADICIONAL	\$ 6,148,341.00		
TOTAL DEVENGADOS	\$ 12,296,682.00	TOTAL DEDUCIDOS	\$ 737,900.00
		NETO GIRADO	\$ 11,558,782.00

Estado: **ACTIVO**

Se expide a solicitud del interesado(a) en Bogotá, portal, el día 29 de noviembre de 2018.



DORIS PATARROYO PATARROYO

Director(a) de Nómina de Pensionados



Banco de Occidente
NIT. 890.300.279-4

BANCO DE OCCIDENTE S.A.
NIT 890.300.279-4

CERTIFICA

Que el(la) Señor(a) **ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA** identificado(a) con C.C número **70.090.716** se encuentra vinculado(a) al Banco de Occidente a través de los siguientes productos:

TIPO DE PRODUCTO	NÚMERO DE LA OBLIGACIÓN	SALDO	SALDO EN MORA
Tarjeta de Crédito MC	549151-*****-0003		
Tarjeta de Crédito Visa	489911-*****-1370	17,714.23	

*Certificamos que a la fecha los productos se encuentran vigentes y al día en sus pagos.

*Es de anotar que no se incluyen facturaciones y/o movimientos realizados el día de hoy.

*Si se va a efectuar cancelación total de la deuda, se debe verificar el valor exacto a pagar con el funcionario encargado en la oficina.

Expedimos esta certificación hoy **Diciembre 5-2018** dirigido a **Agencia De Arrendamientos AYB**

LIDA PATRICIA RAVE RAMIREZ
Asesor de Servicios
Oficina LA PLAYA



@Bco_Occidente
FTP-APY-018



Facebook.com/BcoOccidente

www.bancodeoccidente.com.co

Mod. Ene. 2014

BANCO DAVIVIENDA S.A**CERTIFICA:**

Que el(a) Señor(a) **AGUDELO USUGA ALVARO ALBERTO**, identificado(a) con cédula de ciudadanía **N.70090716**, tuvo con esta entidad los siguientes productos de crédito:

PRODUCTO	NUMERO
CREDIEXPRESS FIJO	05903036004418738
TARJETA VISA	4916473782520005
TARJETA MASTER	5471306483698783
TARJETA DINERS	0036030118859664
CREDIEXPRESS ROTATIVO	06403396100017542

El(os) producto(s) están cancelados, el cliente se encuentra a **PAZ Y SALVO** por estos conceptos con el Entidad.

La presente certificación se expide a solicitud del interesado en Medellín a los 05 días del mes de Diciembre de 2018.



Beemarr
COORDINACION OPERATIVA DE CARTERA
Sucursal Medellín

Beemarr / 0321

SOLICITUD DE FIANZA DE ARRENDAMIENTO PERSONAS NATURALES

Original

Inmobiliaria _____
Asesor _____

Antes de diligenciar su solicitud lea el instructivo al respaldo. Escriba en letra imprenta legible. Por favor no repise la solicitud, puede dañar la copia. Diligencie un formato por persona.

Arrendatario
 Deudor Solidario

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE A ARRENDAR

Vivienda Oficina Otro Comercio Bodega Destino

Área m² Dirección

Ciudad Vr. Arriendo \$ Vr. Administración \$ IVA \$ Número de personas que ocuparán el inmueble

Nombre de quien ocupará el inmueble Motivo por el cual arrienda

INFORMACIÓN PERSONAL

Nombres y Apellidos **Angeles Patricia Agudeb Usuga** CC C.E. Pasaporte No. **43.504.136**

Ciudad de Residencia **Medellin** Ocupación **Empleado Banca** Estado Civil **soltera** Telefono Fijo **46 42 83**

Correo Electrónico **patriaagudeb@yahoo.com** Telefono Celular **3012031701**

Dirección de Domicilio **cl. 76 #80-205 apt. 209.**

Dirección para Envío de Correspondencia Empleado Independiente Pensionado

¿Es usted una Persona Expuesta Políticamente PEP? Sí No Si su respuesta fue Sí, aplica * DOCUMENTOS QUE SE DEBEN ANEXAR A LA SOLICITUD - Última página

ACTIVIDAD ECONÓMICA

Empleado Empresa donde labora **Banca Judicial** Ciudad **Medellin**

Dirección Oficina **Palacio de Justicia Calles 10 y 11** Cargo **Oficial Mayor**

Telefono Oficina **2322522** Socio Sí No Jefe Inmediato Asignación Mensual \$

Independiente Actividades Agrícola/ Ganadera/ Minera Rentista Capital Inmueble Rentista Capital Portafolio Otras Descripción Transportador Comerciante Médico/ Abogado/ Odontólogo Otras Actividades

Remuneración Mensual \$

Pensionado Entidad que lo Pensiona Aplica para: Empleado Independiente Pensionado Origen de Otros Ingresos Remuneración Mensual \$

Unifianza
Su Respaldo Inmobiliario
NIT 830.116.612-3

31 ENE 2019

RECIBIDO PARA ESTUDIO

Pham 1706
69833

INFORMACIÓN ADICIONAL

Declaro Renta Sí No Personas a Cargo SI ES DEUDOR SOLIDARIO, ¿CUÁL ES SU RELACIÓN CON EL ARRENDATARIO?

SI ES ARRENDATARIO, ¿CUÁL ES SU RELACIÓN CON SUS DEUDORES? Deudor 1 **Hermana** Deudor 2

INFORMACIÓN DEL CÓNYUGE

Nombres y Apellidos CC C.E. Pasaporte No.

Dirección Ciudad Empleado Independiente Pensionado

Telefono Fijo Telefono Celular Remuneración Mensual \$

PROPIEDADES

INMUEBLES Tipo de predio Urbano Rural Dirección Ciudad

Matrícula Inmobiliaria Valor Comercial \$ Hipoteca Sí No A Favor de

VEHICULOS Tipo de predio Urbano Rural Dirección Ciudad

Matrícula Inmobiliaria Valor Comercial \$ Hipoteca Sí No A Favor de

Marca Modelo Placa Vr. Comercial \$ Prenda Sí No A Favor de

Marca Modelo Placa Vr. Comercial \$ Prenda Sí No A Favor de

INFORMACIÓN FINANCIERA

Ingresos Mensuales \$ **2.800.000** Egresos Mensuales \$ **1.000.000** Activos \$ Pasivos \$

INFORMACIÓN TRIBUTARIA

Régimen de Ventas (IVA): Común Simplificado Gran Contribuyente Sí No Autorretenedor Sí No Responsable de ICA Sí No %

REFERENCIAS

FAMILIARES Nombre **Olga Agudeb Usuga** Parentesco **Hermana** Ciudad **Medellin** Telefono **336 1295**

Nombre **Marilyn Agudeb** Parentesco **Hermana** Ciudad **Medellin** Telefono **570 1952**

COMERCIALES Nombre Ciudad Telefono

Nombre Ciudad Telefono

ARRENDADOR ANTERIOR

NOMBRE CANON \$ TELÉFONO

Como suscriptor del presente documento conozco que UNIFIANZA S.A. garantiza contratos de arrendamiento y frente al incumplimiento del arrendatario y/o deudores solidarios en las obligaciones del mismo, se subroga por ministerio de la ley, en los derechos del arrendador.

Declaro que la información que he suministrado es verídica, real y corroborable por cualquier medio legal y concedo expresamente y de manera irrevocable autorización a UNIFIANZA S.A. o a quien ella delegue, o a quien represente sus derechos, o a quien en un futuro se le cedan sus derechos u ostente la misma posición contractual para:

- Consultar en cualquier tiempo, en las centrales de información crediticia, tales como Datacrédito Experian y Transunion, todos los datos relevantes para conocer mi capacidad de pago o para valorar el riesgo presente o futuro de celebrar negocios conmigo;
- Reportar a las centrales de información crediticia, tales como Datacrédito Experian y Transunion, datos sobre el cumplimiento oportuno como sobre el incumplimiento, si lo hubiere, de mis obligaciones o de mis deberes legales de contenido patrimonial, derivados del contrato de arrendamiento suscrito o que se llegue a suscribir, y lo referente al cumplimiento en el pago de las obligaciones existentes a favor de UNIFIANZA S.A. cuando en su calidad de fiador cancele mis obligaciones respecto de las cuales se entiende legalmente subrogada como acreedora;
- Enviar la información mencionada a las centrales de información crediticia, tales como Datacrédito Experian y Transunion, de manera directa, y cuando sea solicitada a las autoridades que ejercen función de vigilancia y control, con el fin de que estas puedan tratarla, analizarla y clasificarla;
- Realizar gestiones de conocimiento del cliente, análisis de riesgo, verificación de información y referencias aportadas, a través de cualquier medio y en cualquier momento;
- Enviar correspondencia, correos electrónicos o realizar contacto telefónico en desarrollo de actividades relacionadas con el afianzamiento, ofrecimiento de productos o servicios o estudios de mercado. En particular, enviar información de capacitaciones, concursos y programas de fidelización.
- Adelantar la gestión de cobranza a deudores principales, codeudores, avalistas y otros garantes de las obligaciones, y realizar gestiones de actualización de sus datos.
- Realizar tratamiento de la información para fines estadísticos e históricos.
- Atender y tramitar peticiones, quejas y reclamos.

El desarrollo de su actividad podrá significar para UNIFIANZA S.A. la necesidad de compartir los datos personales con terceros aliados y proveedores para la realización de actividades de conocimiento al cliente, relacionamiento comercial o publicitario, gestión de ventas y actividades de cobranza.

Declaro expresamente que:

- Mi actividad, profesión u oficio es lícita y la ejerzo dentro de los marcos legales.
- Mis recursos no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione.
- Toda mi información, documentación y declaraciones contenidas en esta solicitud son exactas, completas y verídicas; por tanto, la falsedad, error, omisión en ellas, tendrán las consecuencias estipuladas en la ley.
- Me obligo con UNIFIANZA S.A., en desarrollo de sus procedimientos de conocimiento del cliente, a mantener actualizada la información suministrada; para lo cual me comprometo a reportar cuando se produzcan cambios con respecto a la información aquí contenida y suministrar nueva información cuando me sea requerida.
- Cuento con las autorizaciones pertinentes de los terceros que presento como referencias para incluir sus datos personales dentro de esta solicitud con el propósito que UNIFIANZA S.A. los pueda utilizar para contactarlos con el fin de realizar verificación de la información aportada, y enviar comunicaciones por medio de correspondencia física, correo electrónico o realizar contacto telefónico en desarrollo de actividades relacionadas con el afianzamiento, ofrecimiento de productos o servicios, y estudios de mercado.
- En caso de presentarse alguna inconsistencia en la información o documentos remitidos, me comprometo a suministrar la información o documentación que UNIFIANZA S.A. requiera para aclararlas, y autorizo a UNIFIANZA S.A. para dar por terminada cualquier relación comercial, en caso de no presentar las aclaraciones o explicaciones correspondientes.
- En el inmueble objeto de arrendamiento no se realizará ningún tipo de

actividad ilícita, de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione.

8. Faculto a UNIFIANZA S.A. para realizar las verificaciones que considere pertinentes en listas internacionales vinculantes para Colombia, de conformidad con el derecho internacional, o en las listas OFAC y a dar por terminada cualquier relación contractual si verifica que se presenta algún hallazgo en cualquier lista que pueda generar o representar riesgos para UNIFIANZA S.A.

9. No existe contra mí, investigaciones o procesos penales por delitos dolosos.

10. Conozco y acepto que UNIFIANZA S.A. puede solicitar requisitos, documentos e información adicionales para el estudio de la presente solicitud, y emitir un resultado, de acuerdo con sus criterios de análisis de riesgo, con los que se cuente al momento de realizar el estudio de esta solicitud de fianza.

Consiento y autorizo de manera expresa que mis datos personales sean tratados conforme a lo previsto en el presente documento y en la Política de Privacidad y Protección de Datos de UNIFIANZA S.A. la cual se encuentra publicada en la página web de la entidad www.unifianza.com.co.

Declaro que UNIFIANZA S.A., me ha suministrado información comprensible respecto a mis derechos en torno a la administración de mi información personal.

Especialmente declaro que he recibido información sobre el carácter facultativo de la respuesta a las preguntas que me sean efectuadas, cuando estas versen sobre datos sensibles o sobre los datos de las niñas, niños y adolescentes y la forma como podré ejercer mis derechos a conocer, actualizar, rectificar y suprimir mis datos personales; esto último, en caso de ser posible, al no mediar una relación contractual o legal que impida el retiro de la información, enviando solicitud al correo electrónico protecciondedatos@unifianza.com.co, comunicándome al celular (316) 876 7680, o enviando comunicación escrita a la siguiente dirección: Carrera 19A No. 90 - 13 Of. 701 - 705, Bogotá, Colombia.

Autorizo a UNIFIANZA S.A. a realizar notificaciones y comunicaciones al correo electrónico aportado, a través de mensajes de texto dirigidos al número de celular entregado a la entidad o por medio de llamadas telefónicas, y en particular autorizo a que las notificaciones previas a los reportes a las centrales de información se hagan a través de los medios indicados o por escrito físico, a los datos de contacto que consten en sus archivos o que sean recopilados por medio de herramientas o sistemas internos o externos que permitan la actualización de los datos, bajo el entendido que con las comunicaciones que se envíen a cualquiera de los firmantes, ya sea que aparezcan en calidad de deudores, codeudores o avalistas, se entenderán realizadas las respectivas notificaciones a todas las personas que suscriben la presente solicitud de fianza.

Toda interpretación o actuación, judicial o administrativa, derivada del tratamiento de mis datos personales, estará sujeta a las normas de protección de información personal establecidas en la República de Colombia; y la resolución de cualquier inquietud, queja o demanda, relacionada con el tratamiento de mis datos personales, será sometida ante las autoridades administrativas o judiciales competentes.

En torno a la documentación aportada como anexo a la presente solicitud conozco y acepto que la misma se entrega a UNIFIANZA S.A. con el fin de permitir a la entidad la realización de los estudios de riesgo, capacidad de pago y otras investigaciones propias de la prestación de su servicio y en esa medida, tal información, en caso de aceptación o negación de la presente solicitud, permanecerá en poder de la entidad, sin que exista lugar a su devolución, al resultar imprescindible para la entidad con el fin de dar el soporte necesario a sus actividades y poder atender requerimientos posteriores de las autoridades administrativas o judiciales legalmente constituidas, así como para la conformación de su archivo histórico.

Declaro haber leído cuidadosamente el contenido de este documento y haberlo entendido a cabalidad, razón por la cual, en señal de entendimiento y aprobación de sus alcances e implicaciones, lo suscribo.

Quien suministre información que no corresponda a la realidad incurre en el delito de FALSEDAD EN DOCUMENTO PRIVADO. Arts. 221-222 C.P. Los fiadores obtenidos por medio de avisos clasificados y oficinas dedicadas a esta actividad anulan automáticamente esta solicitud.



Patricia Agudelo S.
FIRMA

EL VALOR DEPOSITADO PARA EL ESTUDIO NO ES GARANTÍA DE APROBACIÓN DE SU SOLICITUD. NO SE DEVOLVERÁ EL DINERO ASÍ SU SOLICITUD NO SEA APROBADA. FORMULARIO DE DISTRIBUCIÓN GRATUITA - SE PROHIBE SU MODIFICACIÓN

Número de Solicitud



Oficina Principal - Bogotá:
Cra. 19 A No. 90 - 13
Oficinas 701 - 705, Edificio 90
PBX: (1) 744 0606 • Celular: (315) 223 8443
Bogotá, Colombia • bogota@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe:
Calle 77 B No. 57 - 103
Oficina 1701, Torre 1 Ed. Green Towers
PBX: (5) 385 1005 • Celular: (317) 430 4179
Barranquilla, Colombia • barranquilla@unifianza.com.co

Regional Occidente:
Poblado - San Fernando Plaza • Cra. 43 A # 1 - 50 Torre 1 Of. 854
Laureles - Edificio Centro 39 • Transversal 39 B # 73 A - 21 Of. 202
PBX: (4) 520 3060 • Celular: (316) 877 2680
Medellín, Colombia • medellin@unifianza.com.co

REPÚBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NÚMERO 43.504.136

AGUDELO USUGA

APELLIDOS

ANGELA PATRICIA

NOMBRES

Patricia Agudelo S

FIRMA



No LEE



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 18-AGO-1966

MEDELLIN
(ANTIOQUIA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.59

ESTATURA

O+

G.S RH

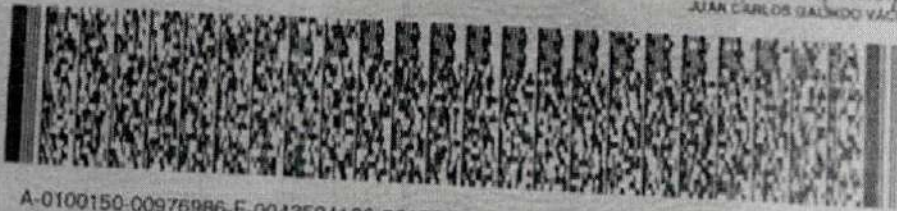
F

SEXO

18-ENE-1985 MEDELLIN

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Juan Carlos Galindo Yaceta
REGISTRADOR NACIONAL
JUAN CARLOS GALINDO YACETA



A-0100150-00976986-F-0043504136-20180208

0059454310A 1

9903229382

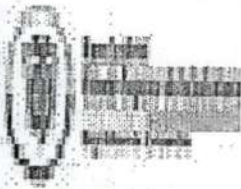
HACE CONSTAR

Que el (la) señor(a) ANGELA PATRICIA AGUDELO USUGA identificado(a) con la cédula de ciudadanía número 43.504.136, presta sus servicios en la Rama Judicial desde el 2 de noviembre de 2004 y en la actualidad desempeña el cargo de OFICIAL MAYOR MUNICIPAL Grado 00, ejerciendo sus funciones en el (la) JUZGADO 007 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS, nombrado(a) en PROVISIONALIDAD mediante resolución, perteneciente al Régimen Salarial Acogido con una asignación básica mensual de \$2.475.536,00.

La presente constancia se expide a solicitud del interesado(a), en la SECCIONAL MEDELLIN el 27 de noviembre de 2018.

Ref- Certificación: 1865350




**RAMA JUDICIAL DEL PODER
PÚBLICO**

Nit: 800165798

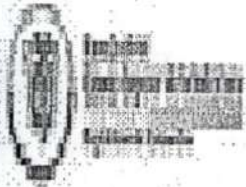
Estado

Consignado en : BANCO DAVIVIENDA - BANCO
DAVIVIENDA**Comprobante de Nómina.**

Del 2018-09-01 al 2018-09-30

Cuenta No: 416550622

Identificación 43504136		Nombres ANGELA PATRICIA AGUDELO USUGA			Sueldo Básico \$2.475.536,00		
Código 340000	Cargo OFICIAL MAYOR MUNICIPAL	Código 8	Centro de Costos TRIBUNALES Y JUZGADOS				
Código	Descripción Concepto	Cantidad	Cuotas Pend.	Devengado	Deducido	Saldo	
1050	SUELDO BASICO	30		\$2.475.536,00			
1173	BONIFICACION JUDICIAL	30		\$1.699.252,00			
2205	APORTE SALUD EPS SURA	4			\$166.992,00		
2210	APORTE PENSION COLPENSIONES	4			\$166.992,00		
2215	FONDO SOLIDARIDAD	1			\$41.800,00		
Firma:				TOTALES	\$4.174.788,00	\$375.784,00	\$3.799.004,00
Neto a Pagar : TRES MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CUATRO PESOS MCTE					\$3.799.004,00		


**RAMA JUDICIAL DEL PODER
PÚBLICO**

Nit : 800165798

Estado

Consignado en : BANCO DAVIVIENDA - BANCO
DAVIVIENDA
Comprobante de Nómina.

Del 2018-10-01 al 2018-10-31

Cuenta No: 416550622

Identificación 43504136		Nombres ANGELA PATRICIA AGUDELO USUGA			Sueldo Básico \$2.475.536,00		
Código 340000	Cargo OFICIAL MAYOR MUNICIPAL	Código 8	Centro de Costos TRIBUNALES Y JUZGADOS				
Código	Descripción Concepto	Cantidad	Cuotas Pend.	Devengado	Deducido	Saldo	
1050	SUELDO BASICO	30		\$2.475.536,00			
1173	BONIFICACION JUDICIAL	30		\$1.699.252,00			
2205	APORTE SALUD EPS SURA	4			\$166.992,00		
2210	APORTE PENSION COLPENSIONES	4			\$166.992,00		
2215	FONDO SOLIDARIDAD	1			\$41.800,00		
Firma:				TOTALES	\$4.174.788,00	\$375.784,00	\$3.799.004,00
Neto a Pagar : TRES MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CUATRO PESOS MCTE *****					\$3.799.004,00		

INSTITUTO COLOMBIANO DE CREDITO EDUCATIVO Y ESTUDIOS TÉCNICOS
EN EL EXTERIOR - ICETEX
NIT 899.999.035 - 7

Código de referencia: 004901.1

CERTIFICA QUE:

El crédito No. 0191057773-1, modalidad ACCES otorgado a AGUDELO GIRALDO SARA CATALINA identificado(a) con tipo de documento CEDULA DE CIUDADANIA, 1017129692 y ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA identificado con tipo de documento CEDULA DE CIUDADANIA, 70090716, como deudor solidario, y se encuentra AL DÍA.

Saldo total adeudado:	8.653.843,58
Total Interes:	70.994,56
Total Otros:	624.808,55
Plazo:	119
Valor Cuota Mensual:	232.365,00
Fechas Limite de Pago:	05/12/2018

IDCUOTA	FECHACUOTA	VALORCUOTA	VALORCAPITAL	VALORINTERESCORRIENTE	VALOROTROS	ESTADO
1	27/08/2012	\$248,702.00	\$114,440.10	\$134,261.90	0	PAGADA
2	27/09/2012	\$248,702.00	\$115,502.49	\$133,199.51	0	PAGADA
3	27/10/2012	\$248,702.00	\$116,574.74	\$132,127.26	0	PAGADA
4	27/11/2012	\$248,702.00	\$117,656.94	\$131,045.06	0	PAGADA
5	27/12/2012	\$248,702.00	\$118,749.19	\$129,952.81	0	PAGADA
6	27/01/2013	\$0.00	\$0.00	\$0.00	0	PRORROGA
7	27/02/2013	\$0.00	\$0.00	\$0.00	0	PRORROGA
8	27/03/2013	\$0.00	\$0.00	\$0.00	0	PRORROGA
9	27/04/2013	\$0.00	\$0.00	\$0.00	0	PRORROGA
10	27/05/2013	\$0.00	\$0.00	\$0.00	0	PRORROGA
11	27/06/2013	\$0.00	\$0.00	\$0.00	0	PRORROGA
12	27/07/2013	\$249,185.00	\$125,000.34	\$115,317.66	8867	PAGADA
13	27/08/2013	\$0.00	\$0.00	\$0.00	0	PRORROGA
14	27/09/2013	\$0.00	\$0.00	\$0.00	0	PRORROGA
15	27/10/2013	\$0.00	\$0.00	\$0.00	0	PRORROGA
16	27/11/2013	\$0.00	\$0.00	\$0.00	0	PRORROGA
17	27/12/2013	\$0.00	\$0.00	\$0.00	0	PRORROGA
18	27/01/2014	\$0.00	\$0.00	\$109,006.50	17868	PAGADA
19	27/02/2014	\$254,970.00	\$128,095.50	\$107,991.35	17868	PAGADA
20	27/03/2014	\$254,970.00	\$129,110.65	\$106,968.15	17868	PAGADA
21	27/04/2014	\$254,970.00	\$130,133.85	\$105,936.83	17868	PAGADA
22	27/05/2014	\$254,970.00	\$131,165.17	\$104,897.35	17868	PAGADA
23	27/06/2014	\$254,970.00	\$132,204.65	\$0.00	0	CONGELADA
24	17/09/2014	\$0.00	\$0.00	\$0.00	0	CONGELADA
25	17/10/2014	\$0.00	\$0.00	\$0.00	0	CONGELADA
26	17/11/2014	\$0.00	\$0.00	\$0.00	0	CONGELADA

27	17/12/2014	\$0.00	\$0.00	\$0.00 0	CONGELADA
28	17/01/2015	\$0.00	\$0.00	\$0.00 0	CONGELADA
29	17/02/2015	\$0.00	\$0.00	\$0.00 0	CONGELADA
30	17/03/2015	\$234,937.00	\$93,406.25	\$120,202.75 21328	PAGADA
31	17/04/2015	\$234,937.00	\$94,268.70	\$119,340.30 21328	PAGADA
32	17/05/2015	\$234,937.00	\$95,139.11	\$118,469.89 21328	PAGADA
33	17/06/2015	\$234,937.00	\$96,017.56	\$117,591.44 21328	PAGADA
34	17/07/2015	\$234,937.00	\$96,904.13	\$116,704.87 21328	PAGADA
35	17/08/2015	\$234,937.00	\$97,798.87	\$115,810.13 21328	PAGADA
36	17/09/2015	\$234,937.00	\$98,701.88	\$114,907.12 21328	PAGADA
	17/10/2015	\$234,937.00	\$99,613.23	\$113,995.77 21328	PAGADA
	17/11/2015	\$234,937.00	\$100,532.99	\$113,076.01 21328	PAGADA
	17/12/2015	\$234,937.00	\$101,461.25	\$112,147.75 21328	CONDONADA
	17/01/2016	\$234,937.00	\$102,398.07	\$111,210.93 21328	CONDONADA
	17/02/2016	\$252,618.00	\$93,358.67	\$137,931.33 21328	CONDONADA
	17/03/2016	\$252,618.00	\$94,436.96	\$136,853.04 21328	CONDONADA
	17/04/2016	\$252,618.00	\$95,527.71	\$135,762.29 21328	CONDONADA
	17/05/2016	\$252,618.00	\$96,631.05	\$134,658.95 21328	CONDONADA
	17/06/2016	\$252,618.00	\$97,747.14	\$133,542.86 21328	CONDONADA
	17/07/2016	\$252,618.00	\$98,876.12	\$132,413.88 21328	CONDONADA
	17/08/2016	\$252,618.00	\$100,018.14	\$131,271.86 21328	CONDONADA
	17/09/2016	\$252,618.00	\$101,173.35	\$130,116.65 21328	CONDONADA
	17/10/2016	\$252,618.00	\$102,341.90	\$128,948.10 21328	CONDONADA
	17/11/2016	\$252,618.00	\$103,523.95	\$127,766.05 21328	CONDONADA
	17/12/2016	\$252,618.00	\$104,719.65	\$126,570.35 21328	PAGADA
	17/01/2017	\$252,618.00	\$105,929.16	\$125,360.84 21328	PAGADA
	17/02/2017	\$242,193.00	\$113,403.77	\$107,478.23 21311	PAGADA
	17/03/2017	\$242,193.00	\$114,537.81	\$106,344.19 21311	PAGADA
	17/04/2017	\$242,193.00	\$115,683.19	\$105,198.81 21311	PAGADA
	17/05/2017	\$242,193.00	\$116,840.02	\$104,041.98 21311	PAGADA
	17/06/2017	\$242,193.00	\$118,008.42	\$102,873.58 21311	PAGADA
	17/07/2017	\$242,193.00	\$119,188.50	\$101,693.50 21311	PAGADA
	17/08/2017	\$242,193.00	\$120,380.39	\$100,501.61 21311	PAGADA
	17/09/2017	\$242,193.00	\$121,584.19	\$99,297.81 21311	PAGADA
	17/10/2017	\$242,193.00	\$122,800.03	\$98,081.97 21311	PAGADA
	17/11/2017	\$242,193.00	\$124,028.03	\$96,853.97 21311	PAGADA
	17/12/2017	\$242,193.00	\$125,268.31	\$95,613.69 21311	CONDONADA
	17/01/2018	\$242,193.00	\$126,521.00	\$94,361.00 21311	CONDONADA
	17/02/2018	\$236,522.00	\$129,441.94	\$88,984.06 18096	PAGADA
	17/03/2018	\$236,522.00	\$130,679.19	\$87,746.81 18096	PAGADA
	17/04/2018	\$232,392.00	\$131,928.26	\$86,497.74 13966	PAGADA
	17/05/2018	\$232,392.00	\$133,189.28	\$85,236.72 13966	PAGADA
	17/06/2018	\$232,392.00	\$134,462.34	\$83,963.66 13966	PAGADA
	17/07/2018	\$232,392.00	\$135,747.58	\$82,678.42 13966	PAGADA
	05/08/2018	\$283,065.00	\$137,045.10	\$81,380.90 64639	PAGADA
	05/09/2018	\$232,392.00	\$138,355.02	\$80,070.98 13966	PAGADA
	05/10/2018	\$232,392.00	\$139,677.47	\$78,748.53 13966	PAGADA
	05/11/2018	\$232,365.00	\$141,012.55	\$77,413.45 13939	PAGADA
	05/12/2018	\$232,365.00	\$142,360.40	\$76,065.60 13939	VIGENTE
	05/01/2019	\$232,365.00	\$143,721.12	\$74,704.88 13939	PROYECTADA
	05/02/2019	\$232,365.00	\$145,094.86	\$73,331.14 13939	PROYECTADA

78	05/03/2019	\$232,365.00	\$146,481.72			
79	05/04/2019	\$232,365.00	\$147,881.85	\$71,944.28	13939	PROYECTADA
80	05/05/2019	\$232,365.00	\$149,295.35	\$70,544.15	13939	PROYECTADA
81	05/06/2019	\$232,365.00	\$150,722.36	\$69,130.65	13939	PROYECTADA
82	05/07/2019	\$232,365.00	\$152,163.02	\$67,703.64	13939	PROYECTADA
83	05/08/2019	\$232,365.00	\$153,617.44	\$66,262.98	13939	PROYECTADA
84	05/09/2019	\$232,365.00	\$155,085.77	\$64,808.56	13939	PROYECTADA
85	05/10/2019	\$232,365.00	\$156,568.13	\$63,340.23	13939	PROYECTADA
86	05/11/2019	\$232,365.00	\$158,064.66	\$61,857.87	13939	PROYECTADA
87	05/12/2019	\$232,365.00	\$159,575.50	\$60,361.34	13939	PROYECTADA
88	05/01/2020	\$232,365.00	\$161,100.77	\$58,850.50	13939	PROYECTADA
89	05/02/2020	\$232,365.00	\$162,640.63	\$57,325.23	13939	PROYECTADA
90	05/03/2020	\$232,365.00	\$164,195.20	\$55,785.37	13939	PROYECTADA
91	05/04/2020	\$232,365.00	\$165,764.63	\$54,230.80	13939	PROYECTADA
92	05/05/2020	\$232,365.00	\$167,349.07	\$52,661.37	13939	PROYECTADA
93	05/06/2020	\$232,365.00	\$168,948.64	\$51,076.93	13939	PROYECTADA
94	05/07/2020	\$232,365.00	\$170,563.51	\$49,477.36	13939	PROYECTADA
95	05/08/2020	\$232,365.00	\$172,193.82	\$47,862.49	13939	PROYECTADA
96	05/09/2020	\$232,365.00	\$173,839.70	\$46,232.18	13939	PROYECTADA
97	05/10/2020	\$232,365.00	\$175,501.32	\$44,586.30	13939	PROYECTADA
98	05/11/2020	\$232,365.00	\$177,178.82	\$42,924.68	13939	PROYECTADA
99	05/12/2020	\$232,365.00	\$178,872.35	\$41,247.18	13939	PROYECTADA
100	05/01/2021	\$232,365.00	\$180,582.07	\$39,553.65	13939	PROYECTADA
101	05/02/2021	\$232,365.00	\$182,308.14	\$37,843.93	13939	PROYECTADA
102	05/03/2021	\$232,365.00	\$184,050.70	\$36,117.86	13939	PROYECTADA
103	05/04/2021	\$232,365.00	\$185,809.92	\$34,375.30	13939	PROYECTADA
104	05/05/2021	\$232,365.00	\$187,585.95	\$32,616.08	13939	PROYECTADA
105	05/06/2021	\$232,365.00	\$189,378.96	\$30,840.05	13939	PROYECTADA
106	05/07/2021	\$232,365.00	\$189,378.96	\$29,047.04	13939	PROYECTADA
107	05/08/2021	\$232,365.00	\$191,189.11	\$27,236.89	13939	PROYECTADA
108	05/09/2021	\$232,365.00	\$193,016.56	\$25,409.44	13939	PROYECTADA
109	05/10/2021	\$232,365.00	\$194,861.47	\$23,564.53	13939	PROYECTADA
110	05/11/2021	\$232,365.00	\$196,724.02	\$21,701.98	13939	PROYECTADA
111	05/12/2021	\$232,365.00	\$198,604.38	\$19,821.62	13939	PROYECTADA
112	05/01/2022	\$232,365.00	\$200,502.71	\$17,923.29	13939	PROYECTADA
113	05/02/2022	\$232,365.00	\$202,419.18	\$16,006.82	13939	PROYECTADA
114	05/03/2022	\$232,365.00	\$204,353.97	\$14,072.03	13939	PROYECTADA
115	05/04/2022	\$232,365.00	\$206,307.25	\$12,118.75	13939	PROYECTADA
116	05/05/2022	\$232,365.00	\$208,279.20	\$10,146.80	13939	PROYECTADA
117	05/06/2022	\$232,365.00	\$210,270.01	\$8,155.99	13939	PROYECTADA
118	05/07/2022	\$232,365.00	\$212,279.84	\$6,146.16	13939	PROYECTADA
119	05/08/2022	\$232,447.75	\$214,308.88	\$4,117.12	13939	PROYECTADA
			\$216,427.51	\$2,068.69	13951,55	PROYECTADA

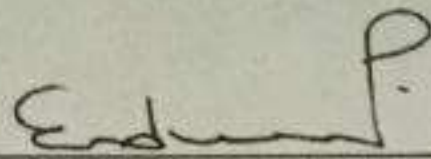
Esta certificación corresponde a la información que a la fecha arroja el Sistema del ICETEX, no ha sido adicionada por parte de quien la expide, con otro tipo de información.

La presente Certificación se expide a solicitud del interesado, a los 03 días del mes 12 de 2018.

78	05/03/2019	\$232,365.00	\$146,481.72			
79	05/04/2019	\$232,365.00	\$147,881.85	\$71,944.28	13939	PROYECTADA
80	05/05/2019	\$232,365.00	\$149,295.35	\$70,544.15	13939	PROYECTADA
81	05/06/2019	\$232,365.00	\$150,722.36	\$69,130.65	13939	PROYECTADA
82	05/07/2019	\$232,365.00	\$152,163.02	\$67,703.64	13939	PROYECTADA
83	05/08/2019	\$232,365.00	\$153,617.44	\$66,262.98	13939	PROYECTADA
84	05/09/2019	\$232,365.00	\$155,085.77	\$64,808.56	13939	PROYECTADA
85	05/10/2019	\$232,365.00	\$156,568.13	\$63,340.23	13939	PROYECTADA
86	05/11/2019	\$232,365.00	\$158,064.66	\$61,857.87	13939	PROYECTADA
87	05/12/2019	\$232,365.00	\$159,575.50	\$60,361.34	13939	PROYECTADA
88	05/01/2020	\$232,365.00	\$161,100.77	\$58,850.50	13939	PROYECTADA
89	05/02/2020	\$232,365.00	\$162,640.63	\$57,325.23	13939	PROYECTADA
90	05/03/2020	\$232,365.00	\$164,195.20	\$55,785.37	13939	PROYECTADA
91	05/04/2020	\$232,365.00	\$165,764.63	\$54,230.80	13939	PROYECTADA
92	05/05/2020	\$232,365.00	\$167,349.07	\$52,661.37	13939	PROYECTADA
93	05/06/2020	\$232,365.00	\$168,948.64	\$51,076.93	13939	PROYECTADA
94	05/07/2020	\$232,365.00	\$170,563.51	\$49,477.36	13939	PROYECTADA
95	05/08/2020	\$232,365.00	\$172,193.82	\$47,862.49	13939	PROYECTADA
96	05/09/2020	\$232,365.00	\$173,839.70	\$46,232.18	13939	PROYECTADA
97	05/10/2020	\$232,365.00	\$175,501.32	\$44,586.30	13939	PROYECTADA
98	05/11/2020	\$232,365.00	\$177,178.82	\$42,924.68	13939	PROYECTADA
99	05/12/2020	\$232,365.00	\$178,872.35	\$41,247.18	13939	PROYECTADA
100	05/01/2021	\$232,365.00	\$180,582.07	\$39,553.65	13939	PROYECTADA
101	05/02/2021	\$232,365.00	\$182,308.14	\$37,843.93	13939	PROYECTADA
102	05/03/2021	\$232,365.00	\$184,050.70	\$36,117.86	13939	PROYECTADA
103	05/04/2021	\$232,365.00	\$185,809.92	\$34,375.30	13939	PROYECTADA
104	05/05/2021	\$232,365.00	\$187,585.95	\$32,616.08	13939	PROYECTADA
105	05/06/2021	\$232,365.00	\$189,378.96	\$30,840.05	13939	PROYECTADA
106	05/07/2021	\$232,365.00	\$189,378.96	\$29,047.04	13939	PROYECTADA
107	05/08/2021	\$232,365.00	\$191,189.11	\$27,236.89	13939	PROYECTADA
108	05/09/2021	\$232,365.00	\$193,016.56	\$25,409.44	13939	PROYECTADA
109	05/10/2021	\$232,365.00	\$194,861.47	\$23,564.53	13939	PROYECTADA
110	05/11/2021	\$232,365.00	\$196,724.02	\$21,701.98	13939	PROYECTADA
111	05/12/2021	\$232,365.00	\$198,604.38	\$19,821.62	13939	PROYECTADA
112	05/01/2022	\$232,365.00	\$200,502.71	\$17,923.29	13939	PROYECTADA
113	05/02/2022	\$232,365.00	\$202,419.18	\$16,006.82	13939	PROYECTADA
114	05/03/2022	\$232,365.00	\$204,353.97	\$14,072.03	13939	PROYECTADA
115	05/04/2022	\$232,365.00	\$206,307.25	\$12,118.75	13939	PROYECTADA
116	05/05/2022	\$232,365.00	\$208,279.20	\$10,146.80	13939	PROYECTADA
117	05/06/2022	\$232,365.00	\$210,270.01	\$8,155.99	13939	PROYECTADA
118	05/07/2022	\$232,365.00	\$212,279.84	\$6,146.16	13939	PROYECTADA
119	05/08/2022	\$232,447.75	\$214,308.88	\$4,117.12	13939	PROYECTADA
			\$216,427.51	\$2,068.69	13951,55	PROYECTADA

Esta certificación corresponde a la información que a la fecha arroja el Sistema del ICETEX, no ha sido adicionada por parte de quien la expide, con otro tipo de información.

La presente Certificación se expide a solicitud del interesado, a los 03 días del mes 12 de 2018.



Coordinación Grupo Administración de Cartera

Impresión: ORAMVCCMEZ

Instituto Colombiano de Crédito Educativo y Estudios Técnicos en el Exterior

Línea de atención al usuario: 01800 331777
Línea de Quejas y Reclamos en Bogotá: 473535 y Nacional: 01800 331021
www.icetex.gov.co
Carrera 3 No. 18-32 Bogotá, D. C., Colombia
PBX: 382 04 30

Bogotá, 02 de julio de 2021
DJ/UNF-2021- 727

Señor
Alvaro Alberto Agudelo Usuga
agudelo.alvaro@hotmail.com

Respetado Señor:

De acuerdo con su petición recibida vía correo electrónico, nos permitimos dar respuesta a su comunicación, en los siguientes términos:

Sea lo primero indicar que UNIFIANZA S.A. es una empresa legalmente constituida, cuyo objeto es garantizar contratos de arrendamiento o concesión en calidad de fiador. En virtud de lo indicado, servimos como fiadores del contrato de arrendamiento suscrito entre usted señor Alvaro Alberto Agudelo en calidad de arrendatario cesionario junto con Angela Patricia Agudelo Usuga en calidad de deudora solidaria cesionaria, y ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S. en calidad de arrendador, suscribieron cesión del contrato de arrendamiento suscrito sobre el inmueble ubicado en la Calle 49 No. 38 – 74 de la ciudad de Medellín.

Debido al incumplimiento en el pago de cánones de los meses comprendidos entre abril y 15 días de septiembre de 2020, ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S. nos reportó los valores adeudados por los deudores principales y la fianza se hizo efectiva. En consecuencia, UNIFIANZA S.A. pago al arrendador los valores reportados y se subrogo en la obligación como acreedor (artículo 1666 del Código Civil), adquiriendo la facultad para exigir el reembolso de las sumas pagadas, además de los valores por gastos administrativos de la afianzadora.

Teniendo en cuenta todo lo indicado y en respuesta a sus inquietudes, nos permitimos manifestar que UNIFIANZA S.A. acredita la obligación invoca, por cuanto no se ha suscrito una cesión de los derechos valida sobre el contrato de arrendamiento suscrito. Aunado a lo anterior, cualquier cesión realizada debía acreditar la autorización del arrendador conforme lo indica la cláusula VIGESIMA SEGUNDA del contrato de arrendamiento, en virtud también de lo indicado en el artículo 523 del Código de Comercio, el cual estipula la prohibición que tienen los arrendatarios de ceder su posición contractual sin autorización expresa o tácita del arrendador. En este sentido, el deudor principal de la obligación sigue siendo usted señor Alvaro en virtud de los actos jurídicos descritos y la subrogación legal en cabeza de nuestra compañía.

Esperamos haber dado respuesta a su comunicación indicándole que UNIFIANZA S.A. esta presto a recibir una propuesta de pago sobre los valores adeudados, la cual puede ser remitida a yaneth.quevara@unifianza.com.co o al celular 3183398978, para llegar a un acuerdo en los mejores términos.

Adjuntamos para su conocimiento

- Estado de cuenta de la obligación a corte del 15 de septiembre de 2020.

Cordialmente,

ORIGINAL FIRMADO
VIVIANA CAMARGO LOPEZ
Directora Jurídica
UNIFIANZA S.A.

Elabora: LBMM
Revisa y Aprueba: VCL

Oficina Principal
Carrera 19A No. 90 - 13
Oficina 701 - 705
Edificio 90
PBX: (1) 744 0606
CEL: (315) 223 8443
Bogotá, Colombia
bogota@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe
Calle 77 B No. 57 - 103
Oficina 1701, Torre 1
Edificio Green Towers
PBX: (5) 385 1005
CEL: (317) 430 4179
Barranquilla, Colombia
barranquilla@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe
Calle 35 # 8B - 05
Oficina 6G
Edificio Citibank
PBX: (5) 693 0783
CEL: (315) 2710895
Cartagena, Colombia
cartagena@unifianza.com.co

Regional Occidente
Transversal 39 B # 73 A - 21
Oficina 101
Laureles - Edificio Centro 39
PBX: (4) 604 6538
CEL: (316) 877 2680
Medellín, Colombia
medellin@unifianza.com.co

Regional Eje Cafetero
Carrera 7 # 18-80
Edificio Centro Financiero
Piso 7 - Oficina 701
PBX: (6) 340 1420
Pereira, Colombia
ejecafetero@unifianza.com.co

Bogotá, 23 de agosto de 2021
DJ/UNF-2021- 945

Señora
Angela Patricia Agudelo Usuga
patriagudelo@yahoo.com

Respetada Señora:

De acuerdo con su petición recibida vía correo electrónico el 02 de agosto de 2021, encontrándonos dentro del término legal, nos permitimos dar respuesta a su comunicación, en los siguientes términos:

I. Naturaleza de UNIFIANZA S.A.

UNIFIANZA S.A es una sociedad comercial legítimamente constituida en Colombia, afiliada a la Cámara de Comercio de Bogotá, la cual tiene como objeto principal el servir como garante a título oneroso de obligaciones de terceros derivadas de contratos de arrendamiento o concesión que se realicen sobre inmuebles, actuando en calidad de fiador.

II. Legislación Nacional Vigente Ley 1266 de 2008

La Ley 1266 de 2008 *“por la cual se dictan las disposiciones generales del hábeas data y se regula el manejo de la información contenida en bases de datos personales, en especial la financiera, crediticio, comercial, de servicios, y la proveniente de terceros países y se dictan otras disposiciones”*, tiene como objeto desarrollar el derecho constitucional que tienen todas las personas a conocer, actualizar y rectificar la información que se hayan recogido sobre ellas en bancos de datos.

Para los efectos de esta ley se entiende como **titular de la información** la persona natural o jurídica a quien se refiere la información que reposa en un banco de datos y sujeto del derecho de hábeas data y demás derechos y garantías a que se refiere la Ley.

De igual forma se toma a la **fuentes de información** como la persona, entidad u organización que conoce datos de titulares de la información en virtud de una relación comercial o de servicio de cualquier índole, dentro de lo cual se encuentra UNIFIANZA S.A.; y al **operador de información** como la persona, entidad u organización que recibe de la fuente de información datos personales sobre titulares de la información, los administra y los pone en conocimiento de los usuarios bajo los parámetros de legales, dentro de los que se encuentran las centrales de riesgo crediticio.

III. Reportes ante las centrales de riesgo crediticio

De acuerdo con el artículo 8 de la Ley 1266 de 2008, las fuentes de información deben, entre otras obligaciones, garantizar que la información que se suministre a los operadores de los bancos de datos o a los usuarios sea veraz, completa, exacta, actualizada y comprobable.

Así mismo, y tal como lo estableció la Corte Constitucional en sentencia de constitucionalidad C-1011-08, se debe tener en cuenta que la información contenida en las centrales de información no se restringe al “reporte” sino que necesariamente incorpora toda la información relativa al comportamiento comercial y financiero de las personas, lo cual se conoce como “Historial Crediticio”, el cual puede contener tanto información negativa como información positiva.

Oficina Principal
Carrera 19A No. 90 - 13
Oficina 701 - 705
Edificio 90
PBX: (1) 744 0606
CEL: (315) 223 8443
Bogotá, Colombia
bogota@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe
Calle 77 B No. 57 - 103
Oficina 1701, Torre 1
Edificio Green Towers
PBX: (5) 385 1005
CEL: (317) 430 4179
Barranquilla, Colombia
barranquilla@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe
Calle 35 # 8B - 05
Oficina 6G
Edificio Citibank
PBX: (5) 693 0783
CEL: (315) 2710895
Cartagena, Colombia
cartagena@unifianza.com.co

Regional Occidente
Transversal 39 B # 73 A - 21
Oficina 101
Laureles - Edificio Centro 39
PBX: (4) 604 6538
CEL: (316) 877 2680
Medellín, Colombia
medellin@unifianza.com.co

Regional Eje Cafetero
Carrera 7 # 18-80
Edificio Centro Financiero
Piso 7 - Oficina 701
PBX: (6) 340 1420
Pereira, Colombia
ejecafetero@unifianza.com.co

En este sentido, el reporte positivo es la apertura de la obligación y la información de que existe dicha deuda en la central de riesgo sin presentar mora, en cambio el reporte negativo es la información que nosotros como fuente de información le suministramos a las centrales de riesgo de la existencia de la mora presentada, por el incumplimiento en el pago de las obligaciones onerosas a cargo de los titulares de la información.

IV. Caso concreto:

Teniendo en cuenta lo anterior, según nuestra base de datos UNIFIANZA S.A. sirvió como garante en calidad de fiador del contrato de arrendamiento cedido a usted señora Angela Patricia Agudelo en calidad de deudora solidaria cesionaria junto con Alvaro Alberto Agudelo Usuga en calidad de arrendatario cesionario, y suscrito por ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S. en calidad de arrendador, sobre el inmueble ubicado en la Calle 49 No. 38 – 68 de la ciudad de Medellín.

Debido a que el arrendador nos reportó la falta de pago de los cánones comprendidos entre abril y 15 días de septiembre de 2020, UNIFIANZA S.A. le cancelo a la inmobiliaria los valores que los deudores principales no pagaron y se subrogo en los derechos del acreedor, adquiriendo derecho para exigir el reembolso de lo pagado y gastos administrativos correspondientes.

En virtud de dicho incumplimiento, de acuerdo con la autorización otorgada por usted señora Angela mediante la suscripción del formulario de solicitud de fianza, UNIFIANZA S.A. remitió carta de notificación al correo electrónico patriagudelo@yahoo.com el 27 de abril de 2021, en la que le indicábamos que, en caso de no pagar la obligación pendiente ante la afianzadora transcurridos 20 días desde la remisión de la carta procederíamos a realizar el reporte negativo correspondiente ante centrales de riesgo crediticio, dando cumplimiento al artículo 12 de la ley 1266 de 2008.

Es menester indicar que la autorización para efectuar reporte negativo en centrales de riesgo se encuentra contenida en la solicitud de fianza firmada por las partes, de la siguiente manera:

“(…) Declaro que la información que he suministrado es verídica, real y corroborable por cualquier medio legal y concedo expresamente y de manera irrevocable autorización a UNIFIANZA S.A. o a quien ella delegue, o a quien represente sus derechos, o a quien en un futuro se le cedan sus derechos u ostente la misma posición contractual para: 1) Consultar en cualquier tiempo, en las centrales de información crediticia, tales como Datacrédito Esperian y Transunion, todos los datos relevantes para conocer mi capacidad de pago o para valorar el riesgo presente o futuro de celebrar negocios conmigo; 2) Reportar a las centrales de información crediticia, tales como Datacrédito Esperian y Transunion, datos sobre el cumplimiento oportuno como sobre el incumplimiento, si lo hubiere, de mis obligaciones o de mis deberes legales de contenido patrimonial, derivados del contrato de arrendamiento suscrito o que se llegue a suscribir, y lo referente al cumplimiento en el pago de las obligaciones existentes a favor de UNIFIANZA S.A. cuando en su calidad de fiador cancele mis obligaciones respecto de las cuales se entienda legalmente subrogada como acreedora; (…).”

De igual forma indicamos que usted señora Angela otorgó a UNIFIANZA S.A. autorización para remitir notificaciones por medio de mensajes de datos, según lo indicado en el mismo formulario de solicitud de fianza, el cual establece lo siguiente:

“(…)Autorizo a UNIFIANZA S.A. a realizar notificaciones y comunicaciones al correo electrónico aportado, a través de mensajes de texto dirigidos al número de celular entregado

Oficina Principal
Carrera 19A No. 90 - 13
Oficina 701 - 705
Edificio 90
PBX: (1) 744 0606
CEL: (315) 223 8443
Bogotá, Colombia
bogota@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe
Calle 77 B No. 57 - 103
Oficina 1701, Torre 1
Edificio Green Towers
PBX: (5) 385 1005
CEL: (317) 430 4179
Barranquilla, Colombia
barranquilla@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe
Calle 35 # 8B - 05
Oficina 6G
Edificio Citibank
PBX: (5) 693 0783
CEL: (315) 2710895
Cartagena, Colombia
cartagena@unifianza.com.co

Regional Occidente
Transversal 39 B # 73 A - 21
Oficina 101
Laureles - Edificio Centro 39
PBX: (4) 604 6538
CEL: (316) 877 2680
Medellín, Colombia
medellin@unifianza.com.co

Regional Eje Cafetero
Carrera 7 # 18-80
Edificio Centro Financiero
Piso 7 - Oficina 701
PBX: (6) 340 1420
Pereira, Colombia
ejecafetero@unifianza.com.co

a la entidad o por medio de llamadas telefónicas y en particular autorizo a que las notificaciones previas a los reportes a las centrales de información se hagan a través de los medios indicados o por escrito físico, a los datos de contacto que consten en sus archivos o que sean recopilados por medio de herramientas o sistemas internos o externos que permitan la actualización de los datos, (...)"

De acuerdo con la autorización otorgada, UNIFIANZA S.A. realizó la apertura de la obligación con un reporte **positivo** de la misma el 01 de abril de 2021. Dicho reporte como lo puede apreciar en el numeral 3 de la presente comunicación obedece simplemente a la información sobre la existencia de una obligación con comportamiento positivo, no en mora. En este orden de ideas, el requisito de notificación previa que tiene la fuente de información según el artículo 12 de la ley 1266 de 2008, es solo para el reporte del dato negativo:

*"Artículo 12. Requisitos especiales para fuentes:El **reporte de información negativa** sobre incumplimiento de obligaciones de cualquier naturaleza, que hagan las fuentes de información a los operadores de bancos de datos de información financiera, crediticia, comercial, de servicios y la proveniente de terceros países, **sólo procederá previa comunicación al titular de la información**, con el fin de que este pueda demostrar o efectuar el pago de la obligación, así como controvertir aspectos tales como el monto de la obligación o cuota y la fecha de exigibilidad. Dicha comunicación podrá incluirse en los extractos periódicos que las fuentes de información envíen a sus clientes..."*

Como a la fecha no se ha realizado el pago de lo adeudado, UNIFIANZA S.A. reportó de manera **negativa** ante DataCrédito Experian la obligación antes descrita el 30 de mayo de 2021, más de 20 días después de remitida la notificación, no el 01 de abril de 2021 como usted lo menciona en su petición, por lo que la obligación lleva solo 60 días en mora como lo puede apreciar en la información descargada y remitida por usted en su comunicado.

V. Respuesta a sus peticiones:

1. No podemos acceder positivamente a su petición de "proteger" su derecho fundamental al BUEN NOMBRE Y LA HONRA, toda vez que no somos la autoridad competente para ello. Sin embargo, como se ha expresado a lo largo de este documento, UNIFIANZA S.A. como fuente de información no ha "vulnerado" su derecho fundamental.
2. Esta entidad tampoco puede acceder de manera positiva a su solicitud sobre la cancelación o eliminación del reporte negativo, porque la obligación aún se encuentra pendiente por pagar y UNIFIANZA S.A. ha cumplido con los requisitos legales para dicho reporte.
3. UNIFIANZA S.A. no accede de manera positiva a su petición de remitir copia de la solicitud y de la respuesta a la Superintendencia de Industria y Comercio, para que inicien una investigación administrativa; en la medida en que usted como titular de la información si se siente vulnerada en sus derechos es quien debe acudir al mencionado ente de control.

Finalmente le informamos que actualmente se encuentra vigente y pendiente de pago el siguiente acuerdo de pago emitido por UNIFIANZA el día 19 de agosto de 2021 en el que se ofrecieron las siguientes condiciones al arrendatario del contrato:

"Por deferencia comercial y por última vez, en aras de propender por las buenas relaciones comerciales con nuestros clientes, la entidad procederá a sostener el acuerdo de pago propuesto en la comunicación remitida el 27 de julio de 2021, de la siguiente forma:

Oficina Principal
Carrera 19A No. 90 - 13
Oficina 701 - 705
Edificio 90
PBX: (1) 744 0606
CEL: (315) 223 8443
Bogotá, Colombia
bogota@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe
Calle 77 B No. 57 - 103
Oficina 1701, Torre 1
Edificio Green Towers
PBX: (5) 385 1005
CEL: (317) 430 4179
Barranquilla, Colombia
barranquilla@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe
Calle 35 # 8B - 05
Oficina 6G
Edificio Citibank
PBX: (5) 693 0783
CEL: (315) 2710895
Cartagena, Colombia
cartagena@unifianza.com.co

Regional Occidente
Transversal 39 B # 73 A - 21
Oficina 101
Laureles - Edificio Centro 39
PBX: (4) 604 6538
CEL: (316) 877 2680
Medellín, Colombia
medellin@unifianza.com.co

Regional Eje Cafetero
Carrera 7 # 18-80
Edificio Centro Financiero
Piso 7 - Oficina 701
PBX: (6) 340 1420
Pereira, Colombia
ejecafetero@unifianza.com.co

*A la fecha adeuda a UNIFIANZA S.A. la suma de \$5'941.650 pesos m/cte. más gastos administrativos por valor de \$803.473 pesos m/cte., para un total de \$6'745.123 pesos m/cte. Sin embargo, le proponemos pagar el capital adeudado más el 50% de los gastos administrativos para un total de \$6'343.387 pesos m/cte. que **deberá ser cancelado hasta más tardar el día 31 de agosto de 2021. (...)**"*

Conforme a todo lo anterior, de manera cordial los invitamos nuevamente a ponerse al día con sus obligaciones realizando el pago voluntario del saldo adeudado mediante consignación bancaria o transferencia electrónica a la cuenta de ahorros No. 730009594 de AV VILLAS a nombre de UNIFIANZA S.A. Nit 830.118.812-3 formato de recaudo empresarial marcando en referencia su nombre completo y número de cédula. Una vez efectuado el pago lo informaremos a las centrales de riesgo con el fin de que estas procedan a realizar la finalización del reporte por pago total.

Se adjuntan para su conocimiento los siguientes documentos:

- Copia del contrato de arrendamiento
- Copia del formulario de solicitud de fianza de persona natural suscrito por Angela Patricia Agudelo Usuga.
- Copia del comunicado previa enviada vía email dirigida a Angela Patricia Agudelo Usuga.

Esperamos haber dado respuesta a sus inquietudes.

Cordialmente,

ORIGINAL FIRMADO
VIVIANA CAMARGO LOPEZ
Directora Jurídica
UNIFIANZA S.A.

Elabora: LBMM
Revisa y Aprueba: VCL

Oficina Principal
Carrera 19A No. 90 - 13
Oficina 701 - 705
Edificio 90
PBX: (1) 744 0606
CEL: (315) 223 8443
Bogotá, Colombia
bogota@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe
Calle 77 B No. 57 - 103
Oficina 1701, Torre 1
Edificio Green Towers
PBX: (5) 385 1005
CEL: (317) 430 4179
Barranquilla, Colombia
barranquilla@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe
Calle 35 # 8B - 05
Oficina 6G
Edificio Citibank
PBX: (5) 693 0783
CEL: (315) 2710895
Cartagena, Colombia
cartagena@unifianza.com.co

Regional Occidente
Transversal 39 B # 73 A - 21
Oficina 101
Laureles - Edificio Centro 39
PBX: (4) 604 6538
CEL: (316) 877 2680
Medellin, Colombia
medellin@unifianza.com.co

Regional Eje Cafetero
Carrera 7 # 18-80
Edificio Centro Financiero
Piso 7 - Oficina 701
PBX: (6) 340 1420
Pereira, Colombia
ejecafetero@unifianza.com.co



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL

CONTRATO	1027 SFG
CIUDAD Y FECHA DEL CONTRATO:	MEDELLÍN, Marzo 27 de 2015
DIRECCION DEL INMUEBLE:	Calle 49 #38-68
ARRENDADOR:	ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S NIT: 900.456.792-7 REPRESENTADA POR: JUAN DAVID BOTERO CC. No. 71.317.140
ARRENDATARIOS:	JULIANA GARCIA MONTOYA C.C. 43.874.015 Carrera 47 B # 17ASUR-35 (Medellín)
CODEUDOR SOLIDARIO 1:	RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA C.C. N° 71.382.102
CANON MENSUAL:	OCHOCIENTOS MIL PESOS MENSUALES (\$800.000)
FECHA INICIO CONTRATO	Abril 1 de 2015
FECHA TERMINACION CONTRATO	Abril 1 de 2016

CONDICIONES GENERALES

PRIMERA: SOLIDARIDAD: los arrendatarios y los deudores Solidarios antes nombrados, todos mayores de edad, vecinos de Medellín se obligan para todos los efectos en este contrato en forma solidaria.

SEGUNDA- LEGISLACIÓN: El presente contrato se regirá en todas sus partes por las cláusulas aquí consignadas, por los términos del Código de Comercio y demás normas concordantes vigentes.

TERCERA: OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato el arrendador concede al arrendatario el uso y goce del Inmueble que en adelante se identifica por su ubicación, dirección y linderos y, el inventario que las partes firman por separado el cual hace parte de este contrato. Los arrendatarios declaran haber recibido el bien al mismo título.

CUARTA: DIRECCIÓN Y CUYOS LINDEROS DEL INMUEBLE SON: Local ubicado en la Calle 49 #38-68 y cuyos linderos son:
Occidente: con Local ubicado en la Calle 49 #38-66 de la misma propiedad.
Sur: con la Calle 49 (Ayacucho)
Oriente: con Local ubicado en la Calle 49 #38-70 de la misma propiedad.
Norte: con Bodega ubicada en la Carrera 39 #49-6 de la misma propiedad
Encima: con Local en segundo piso con dirección calle 49 #38-86 de la misma propiedad.



QUINTA: DESTINACIÓN: Los arrendatarios se comprometen a destinar este inmueble exclusivamente para **PRODUCCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE ALIMENTOS** no podrá dar un uso diferente al establecido en este contrato, **no está permitida la cesión parcial o total del inmueble sin la autorización expresa del arrendador**, durante el término de vigencia de este contrato y el de sus prórrogas. El incumplimiento de esta cláusula dará derecho al arrendador para dar por terminado el contrato y exigir la restitución del inmueble.

PARAGRAFO: EL ARRENDATARIO deja claramente establecido que previamente ha solicitado los permisos para el uso que le dará al inmueble y el certificado de ubicación ante los organismos de control para este tipo de trámites, manifestando que estos son favorables para el uso que requiere dar, por lo tanto exoneran al **ARRENDADOR** y al **PROPIETARIO** del inmueble ante cualquier responsabilidad que se le quiera imputar sobre estos permisos.

SEXTA: CANON DE ARRENDAMIENTO: OCHOCIENTOS MIL PESOS MENSUALES (\$800.000), pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada período mensual, en forma anticipada en las oficinas del arrendador o a su orden.

PARAGRAFO PRIMERO: El ARRENDATARIO Pagara también por cada mes al ARRENDADOR por concepto de IVA el monto que la ley tributaria determina, pago que hará en el mismo plazo y condiciones convenidos para el precio de arrendamiento. Este contrato es título ejecutivo suficiente para el cobro de este impuesto.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso de mora o retardo en el pago del precio del arrendamiento, el ARRENDATARIO reconocerá y pagará durante ella al ARRENDADOR, los intereses de mora estipulados por ley.

PARÁGRAFO TERCERO: La mera tolerancia del ARRENDADOR en aceptar el pago del precio del arrendamiento con posterioridad a su vencimiento, no se entenderá como ánimo de novación o de modificación del término establecido para el pago en este contrato.

SEPTIMA: INCREMENTO DEL PRECIO: Vencido el primer año de vigencia del contrato y sucesivamente cada 12 mensualidades durante futuras renovaciones el canon de arrendamiento se reajustara en 5 puntos porcentuales más el IPC del año anterior.

PARAGRAFO PRIMERO: Las renovaciones y los incrementos del canon será informado por parte del ARRENDADOR al ARRENDATARIO por escrito.

OCTAVA: LUGAR DE PAGO: Salvo pacto expreso y por escrito entre las partes los arrendatarios pagarán el precio del arrendamiento mediante consignación en la **CUENTA CORRIENTE # 37573117403 DE BANCOLOMBIA** o en las oficinas del arrendador mediante cheque de gerencia a nombre de A&B INMOBILIARIA S.A.S

NOVENA: VIGENCIA DEL CONTRATO: Doce meses (12) Meses, que comienzan a contarse a partir del día en el cual se entregue y firme el acta de entrega del local, acta que hace parte integral de este contrato.

DECIMA: COSAS O USOS CONEXOS: Además del inmueble identificado y descrito anteriormente el arrendatario tendrá derecho al goce sobre las siguientes cosas y usos:

Las líneas Telefónicas El Arrendador podrá tomar las líneas telefónicas que este desee y estas serán responsabilidad del **ARRENDATARIO**.

DECIMA PRIMERA: PRORROGAS o RENOVACIONES: El contrato de arrendamiento de local comercial se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término inicial, siempre que

cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y que el arrendatario se avenga a los reajustes de los incrementos pactados.

DECIMA SEGUNDA: SERVICIOS: Estarán a cargo del arrendatario los siguientes servicios: energía eléctrica, alumbrado público, acueducto, saneamiento, tasa de aseo, alcantarillado, líneas telefónicas, gas. Los arrendatarios se obligan al pago oportuno de dichas cuentas, a conservar las instalaciones respectivas y a someterse a los reglamentos de la empresa prestadora.

El arrendatario podrá solicitar de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, instalación de servicios adicionales a aquellos de que ya dispone el inmueble pero a nombre del arrendatario, y cargar a la cuenta de la línea telefónica, siempre y cuando este a nombre del arrendatario el valor de la publicidad en el directorio telefónico. Si el arrendatario obtuviere la instalación de servicios públicos adicionales, se obliga a ordenar y obtener el retiro o desconexión de los mismos y a pagar el total adeudado incluido publicidad – o garantizar su pago debidamente – para la fecha de restitución o entrega del inmueble.

PARAGRAFO 1. Serán de cargo del arrendatario los costos por consumos y otros que se generen durante la instalación y hasta la desconexión, y las facturas de pago canceladas por el arrendador prestarán mérito ejecutivo para el reembolso de los valores adeudados a cargo de aquellos. El presente documento junto con los recibos cancelados por el arrendador constituye título ejecutivo para cobrar judicialmente a los arrendatarios y sus garantes los servicios que dejaron de pagar siempre que tales montos correspondan al periodo en el que estos tuvieron en su poder el inmueble.

PARAGRAFO 2: El arrendatario restituirá el Inmueble a la ARRENDADORA con todos los servicios totalmente al día y a paz y salvo con la empresa prestadora de servicios públicos y se obliga a cancelar las facturas debidas que llegaren posteriormente pero causadas en vigencia del Contrato de arrendamiento, en ningún caso el arrendador será responsable por el pago de los servicios públicos conexiones o acometidas que fueron directamente contratadas por el arrendatario.

PARAGRAFO 3: OTROS SERVICIOS: EL pago de los servicios de antena parabólica o de TV por cable, o de Internet son por cuenta y riesgo del arrendatario.

PARAGRAFO 4: El ARRENDADOR se encuentra facultado para solicitar las cuentas de servicios públicos al arrendatario o a las empresas prestadoras de servicios públicos con el fin de garantizar el pago oportuno de estos por parte del ARRENDATARIO

DECIMA TERCERA: CUOTAS DE ADMINISTRACION: Se deja constancia de que en el valor del canon mensual de arrendamiento se incluye las cuotas de administración por lo tanto el arrendador se hace responsable del pago de la misma. El arrendador pagará las sumas que fije la Junta Administradora por concepto de administración, los reajustes durante su vigencia y las cuotas extras que les corresponda. En consecuencia declaran además que el valor que se fijó por dichos conceptos, hace parte integrante del contrato de arrendamiento y cualquier mora en el pago de ellos, será causal de terminación. El arrendatario y sus codeudores renuncian expresamente a los requerimientos para constitución en mora respecto á esta obligación pecuniaria.

DECIMA CUARTA: SANCION POR INCUMPLIMIENTO CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las cláusulas de este contrato, y aún el simple retardo en el pago de uno o más mensualidades; los constituirá en deudores del arrendador por una suma equivalente al triple del canon mensual de arrendamiento que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente, a título de pena. 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 ésta y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro

de esta pena y los arrendatarios y los deudores solidarios renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de ésta o cualquier otra obligación derivada del contrato.

PARAGRAFO PRIMERO: El retardo por parte del arrendatario en el pago de una mensualidad, dará derecho al arrendador a exigir el pago de intereses a la tasa máxima de mora autorizada.

PARAGRAFO SEGUNDO: 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 a tres mensualidades del canon que se encuentre vigente.

DECIMA QUINTA: ESPACIOS EN BLANCO: El arrendatario expresamente autorizan al arrendador para llenar los espacios en blanco de este documento, en caso de que existieren.

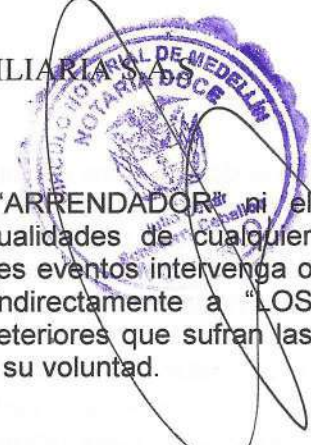
DECIMA SEXTA: REQUERIMIENTOS: El arrendatario y los deudores solidarios que suscriben este contrato renuncian expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 de C.C. y 424 del C. de P.C., y en general a los que consagre cualquier norma sustancial o procesal para efectos de la constitución en mora.

DECIMA SEPTIMA: PREAVISOS PARA LA ENTREGA: El arrendador podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento durante cualquiera de sus prórrogas, mediante el preaviso dado a los arrendatarios con tres (3) meses de anticipación y el pago de la indemnización que prevé la ley. Así mismo el arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento, dentro del término Inicial o el de sus prórrogas previo aviso escrito al arrendador, con un plazo no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente a tres (3) meses de canon vigente. No habrá lugar a la Indemnización si el aviso de terminación por parte del arrendatario se refiere al término estipulado en el plazo original o de su prórroga.

DECIMO OCTAVA: CAUSALES DE TERMINACIÓN A favor del arrendador serán las siguientes: a) La cesión o subarriendo. b) El cambio de destinación del Inmueble. c) El no pago del precio dentro del término previsto en este contrato, d) La destinación del inmueble para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble o la salud de sus habitantes. e) La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del Inmueble, sin expresa autorización del arrendador f) La no cancelación de los servicios públicos a cargo de los arrendatarios. g) Las demás previstas en la ley.

DECIMA NOVENA- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: 1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo y en el lugar estipulado en el presente contrato. 2. Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo, que fueren imputables al mal uso del inmueble, o a su propia culpa, el ARRENDATARIO deberá efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias. 3. Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar, de conformidad con lo aquí establecido. 4. Cumplir las normas consagradas en los reglamentos de propiedad horizontal y las que expida el gobierno en protección de los derechos de todos los vecinos. PARAGRAFO las reparaciones de la(s) cubierta(s) y la intervención de la estructura en caso de daños imputables al ARRENDATARIO deberán ser informadas al ARRENDADOR, para que este las realice a costo del ARRENDATARIO.

VIGÉSIMA – OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: 1. Entregar al ARRENDATARIO en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento. 2. Entregar con el inmueble los servicios, cosas o usos conexos para el fin convenido.



VIGESIMA PRIMERA: EXCENCIÓN DE RESPONSABILIDAD: Ni el "ARRENDADOR" ni el propietario del inmueble serán responsables por robos, daños o eventualidades de cualquier naturaleza que puedan sobrevenir en el inmueble arrendado, sea que en tales eventos intervenga o no la mano del hombre y que con ellos se perjudique directa o indirectamente a "LOS ARRENDATARIOS". De la misma manera no serán responsables por los deterioros que sufran las mercancías depositadas en el local, por causas no imputables directamente a su voluntad.

VIGESIMA SEGUNDA: CESION DE DERECHOS: Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio y que, por lo tanto, la enajenación 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 obliga expresamente a no ceder, a no subarrendar el inmueble, ni transferir su tenencia. Para los efectos legales, 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 la transferencia, ni aún con la inscripción de la enajenación en el registro mercantil.

PARAGRAFO 1: Podrá el arrendador ceder libremente los derechos que emanan de este contrato y tal cesión producirá efectos respecto del arrendatario y de los deudores solidarios a partir de la fecha de la comunicación certificada en que a ellos se notifique tal cesión; ya que El arrendatario y los deudores solidarios aceptan desde ahora cualquier cesión que el arrendador haga del presente contrato, o de las sumas u obligaciones a su favor y a cargo de aquellos por razón del mismo.

PARAGRAFO 2: los deudores solidarios aceptan expresamente que la notificación de que trata el artículo 1960 del código civil se surta con el envío por correo certificado y a la dirección que se registra al pie de las respectivas firmas, de la copia de la respectiva nota de cesión acompañada de la copia simple del contrato.

VIGESIMA TERCERA: RECIBO Y ESTADO DEL INMUEBLE: El arrendatario declara haber recibido el inmueble en buen estado de conservación según aparece en el inventario que por separado se firma y se considera legalmente incorporado a este contrato y se obligan a devolver el mismo en buen estado, salvo los deterioros naturales producidos por el uso y goce legítimo del bien arrendado. Las reparaciones locativas serán por cuenta del arrendatario.

VIGESIMA CUARTA: MEJORAS: Será causal de terminación del contrato la realización de mejoras sin permiso escrito del arrendador. En el caso de que se las aprueben y de que las hicieran, se acordará si quedarán de propiedad del dueño del inmueble o serán retiradas por el arrendatario a la entrega del inmueble. En este ni en ningún otro caso podrán los arrendatarios alegar en contra del arrendado, o del dueño del inmueble, el derecho de retención que en algunos casos establecen las leyes Colombianas, pues desde ahora renuncian a ese derecho. Las reparaciones locativas serán por cuenta del arrendatario los cuales no podrán en momento alguno exigir al arrendador reembolso por concepto de mejoras o reparaciones efectuadas sino cuando expresamente hubieren sido autorizadas por éste y por escrito. Estas mejoras

PARAGRAFO PRIMERO: El arrendador podrá solicitar en cualquier momento y durante la vigencia del contrato visita al inmueble, con el ánimo de verificar el estado de las instalaciones y el cumplimiento de las condiciones del contrato.

VIGESIMA QUINTA: GASTOS: Los gastos que cause este contrato, incluido el impuesto de timbre, corresponden al arrendatario.

VIGESIMA SEXTA: ABANDONO DEL INMUEBLE: el arrendatario facultan expresamente al

arrendador para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia: con el solo requerimiento de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento de tal Inmueble siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de un mes y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la Integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

VIGESIMA SEPTIMA: SANCION POR DEVOLUCION DE CHEQUE DE PAGO: En caso de que el cheque mediante el cual se pretende hacer el pago del canon de arrendamiento fuere devuelto por el banco, por causa imputable al librador, el girador o endosante incurrirá en la sanción establecida en el artículo 731 del Código del Comercio es decir al veinte por Ciento (20%) de su valor.

VIGESIMA OCTAVA: INTERESES POR MORA: el arrendatario y los deudores solidarios se obligan a reconocer al arrendador intereses por mora en el pago de los cánones mensuales de arrendamiento y cualquier suma que quedaren a deber durante la vigencia y al finalizar este contrato a la tasa que certifique la SUPERINTENDENCIA FINANCIERA sobre el monto de interés corriente bancario vigente al momento de la causación de las respectivas obligaciones, desde el día en que las sumas sean exigibles y hasta la fecha del pago efectivo.

VIGÉSIMA NOVENA: IMPUTACION PARA EL PAGO: En caso de que el arrendatario o codeudores paguen varias cuentas pendientes al arrendador, la imputación se hará así: 1a. A intereses. 2a. A cuentas de servicios o administración o sostenimiento. 3a. A cánones de arrendamiento atrasados en orden cronológico.

TRIGESIMA: El arrendatario renuncia expresamente a la posibilidad de descontar al arrendador del valor de su renta mensual cualquier suma como costo por reparaciones indispensables en el inmueble. En el evento de que estas reparaciones sean necesarias deberán contar con la autorización previa expresa y por escrito del arrendador del inmueble.

TRIGESIMA PRIMERA: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: El arrendatario y los deudores solidarios declaran que conocieron con anticipación el reglamento de propiedad horizontal al cual pertenece este inmueble objeto de este contrato de arrendamiento y además declaran expresamente que han recibido copia autenticada del contrato de arrendamiento y del reglamento de propiedad horizontal, **en el evento de que el Inmueble arrendado este sometido a dicho régimen.** El arrendador expresamente manifiesta y advierte al arrendatario que no conoce si el inmueble arrendado posee las legislaciones de construcción que exigen las normas de Planeación sobre uso del suelo y destinación comercial permitida; por lo tanto ni el arrendador ni el propietario asumen ninguna responsabilidad económica ni administrativa al respecto. Será el arrendatario el obligado a que previamente investigue sobre el asunto y quien se obligue a tramitar por su cuenta y riesgo el concepto de ubicación y/o licencia de funcionamiento del inmueble en razón de la destinación que dará al mismo para dar cumplimiento a las disposiciones referentes al uso del suelo, intensidad auditiva, horario, ubicación y destinación expedida por la autoridad competente del Municipio, al igual que cumplir las condiciones sanitarias descritas por la ley 9ª de 1.979, según lo previsto en el artículo 2 de la ley 232 de 1995. En caso de que les fuere negados dichos permisos, autorizaciones o licencias, estos no serán causal para la entrega del inmueble ni para dar por terminado el contrato.

TRIGESIMA SEGUNDA: REPARACIONES: El arrendatario tendrá a su cargo las reparaciones locativas a que se refiere la ley (art. 2028, 2029, 2030 del Código Civil) y no podrán realizar otras sin el permiso escrito del arrendador.

TRIGESIMA TERCERA: CODEUDORES SOLIDARIOS: El suscrito RICARDO PIEDRAHITA



MONTOYA con C.C. N° 71.382.102

Por medio del presente documento me declaro **CODEUDOR SOLIDARIO** del **ARRENDADOR** en forma solidaria e indivisible junto con el Arrendatario de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el termino inicialmente pactado como durante sus prorrogas o renovaciones expresas o tacitas 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 o judiciales a los cuales renunciarnos expresamente, sin que por razón de esta solidaridad asumamos el carácter de fiadores ni arrendatarios del inmueble objeto del presente contrato, pues tal calidad la asumen exclusivamente **EL ARRENDATARIO** y sus respectivos causahabientes. 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 extra judicialmente. Para este exclusivo efecto el arrendatario otorga poder amplio y suficiente a sus codeudores en este mismo acto y al suscribir el presente contrato.

TRIGESIMA CUARTA: PREAVISO PARA ENTREGA Las partes se obligan a dar el correspondiente preaviso para la entrega con tres meses de anticipación a la finalización del plazo original o de su prórroga.

TRIGESIMA QUINTA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE: Terminado el presente contrato, el **ARRENDATARIO** o deudor solidario facultado, deberá entregar el precitado inmueble al **ARRENDADOR** en forma personal o a quien éste autorice para recibirlo, conforme al inventario inicial, obligándose a presentar los recibos de servicios públicos debidamente pagados, junto con el respectivo Paz y Salvo de la administración si diera a lugar. En relación con los servicios públicos pendientes de verificar, el **ARRENDATARIO** garantizará su pago mediante provisión proporcional y equivalente al promedio de sus dos (2) últimos consumos según la facturación respectiva. No será válida ni se entenderá como entrega formal y material del inmueble arrendado la que se realice por medios diferentes a los estipulados en la ley o en el presente contrato. **PARÁGRAFO:** El **ARRENDATARIO** renuncia expresamente a exigir suma alguna por concepto de prima comercial o "Good Will" a la terminación del presente contrato. No podrá en consecuencia, exigir ninguna suma o contraprestación por este concepto al propietario y/o arrendador del inmueble.

TRIGESIMA SEXTA: ASPECTO TRIBUTARIO - Las partes contratantes dejan expresa constancia de que el beneficiario directo de los pagos por concepto de cánones de arrendamiento es el propietario del inmueble arrendado y en consecuencia la Retención en la Fuente será practicada al mismo y en ningún momento a la sociedad **ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S.**

TRIGESIMA SEPTIMA: GOOD WILL Renuncian expresamente el arrendatario y los deudores solidarios a exigir suma alguna por concepto de prima comercial o "GOOD WILL" a la terminación del presente contrato. No podrá cobrar ninguna suma por este concepto al arrendador ni al propietario del Inmueble.

TRIGÉSIMA OCTAVA: BANCO DE DATOS: En ejercicio de nuestro derecho a la Libertad y Autodeterminación Informática, **autorizamos (Arrendatarios y deudores solidarios) a A&B INMOBILIARIA S.A.S (afiliado o usuario de CIFIN, FENALCO y DATACREDITO)** o a la entidad que mi acreedor delegue para representarlo o a su cesionario, endosatario o a quien ostente en el futuro la calidad de acreedor, previo a la relación contractual y de manera irrevocable, escrita, expresa, concreta, suficiente, voluntaria e informada, con la **finalidad** que la información comercial, crediticia, financiera y de servicios de la cual soy titular, referida al nacimiento, ejecución y extinción

ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S
900.456.792-7

de obligaciones dinerarias (independientemente de la naturaleza del contrato que les dé origen), a mi comportamiento e historial crediticio, incluida la información positiva y negativa de mis hábitos de pago, y aquella que se refiera a la información personal necesaria para el estudio, análisis y eventual otorgamiento de un crédito o celebración de un contrato, sea en general administrada y en especial: capturada, tratada, procesada, operada, verificada, transmitida, transferida, usada o puesta en circulación y consultada por terceras personas autorizadas expresamente por la ley 1266 de 2008, incluidos los Usuarios de la Información. Con estos mismos alcances, atributos y finalidad autorizo expresamente para que tal información sea concernida y reportada en la Base de Datos CIFIN PROCREDITO Y DATA CREDITO operada por FENALCO Y DATA CREDITO.

De la misma manera autorizo a **FENALCO**, como Operador de la Base de Datos PROCREDITO Y DATA CREDITO que tiene una finalidad estrictamente comercial, financiera, crediticia y de servicios para que procese, opere y administre la información de la cual soy titular, y para que la misma sea transferida y transmitida a Usuarios, lo mismo que a otros operadores nacionales o extranjeros que tengan la misma finalidad o una finalidad que comprenda la que tiene PROCREDITO.

Certifico que los datos personales suministrados por mí, son veraces, completos, exactos, actualizados, reales y comprobables. Por tanto, cualquier error en la información suministrada será de mi única y exclusiva responsabilidad, lo que exonera a **FENALCO DATA CREDITO** de su responsabilidad ante las autoridades judiciales y/o administrativas.

Declaramos haber leído y comprendido a cabalidad el contenido de la presente Autorización, y acepto la finalidad en ella descrita y las consecuencias que se derivan de ella, adicionalmente autorizamos expresamente al **ARRENDADOR O QUIEN ESTE DESIGNE A:**

- a) Consultar, en cualquier tiempo, en las centrales de riesgo toda la información relevante para conocer nuestro desempeño como deudores. Nuestra capacidad de pago o para valorar el riesgo futuro de concedernos un crédito.
- b) Reportar a las centrales de información de riesgos datos, tratados o sin tratar, tanto sobre el cumplimiento oportuno como sobre el incumplimiento, si lo hubiere, de nuestras obligaciones crediticias, o de nuestros deberes legales de contenido patrimonial, de tal forma que estas presenten una información veraz, pertinente, completa actualizada y exacta de nuestro desempeño como deudores después de haber cruzado y procesado diversos datos Útiles para obtener una comunicación significativa.
- c) Enviar la información mencionada a las centrales de riesgo de manera directa y también, por intermedio de la superintendencia bancaria o las demás entidades públicas que ejercen funciones de vigilancia y control, con el fin de que estas puedan tratarla, analizarla, clasificarla y luego suministrarla dichas centrales.
- d) Conservar, tanto A&B INMOBILIARIA S.A.S como en las centrales de riesgo, con las debidas actualizaciones y durante el periodo necesario señalado en sus reglamentos la Información indicada en los literales b) y e) de esta cláusula.
- e) Suministrar a las centrales de Información de riesgo, datos relativos a nuestras solicitudes de crédito así como otros atinentes a nuestras relaciones comerciales, financieras y en general socioeconómicas que nosotros hayamos entregado o que consten en registros públicos, bases de datos públicas o documentos públicos.



- f) Reportar a las centrales de riesgo nuestro comportamiento relativo al pago de las tarifas de servicios públicos y demás deberes constitucionales y legales.
- g) Reportar a las autoridades tributarias, aduaneras o judiciales la información que requieran para cumplir sus funciones de controlar y velar el acatamiento de nuestros deberes constitucionales y legales.

TRIGÉSIMA NOVENA: AUTORIZACIÓN: El arrendatario y los deudores solidarios autorizan expresamente, de manera libre y desde el momento mismo de la firma del contrato a la ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA y a la compañía AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA elegida por el arrendador para incorporar, reportar, procesar, consultar y divulgar en Bancos de Datos la información que se relacione con este contrato o que de él se derive, especialmente cualquier incumplimiento relativo a las obligaciones contraídas. Para efectos de esta autorización el arrendador puede actuar directamente o a través de sus asesores jurídicos o de la AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA.

La misma autorización se extiende a cualquier eventual cesionario ò subrogatario de las obligaciones derivadas del contrato. Declaramos que hemos leído y comprendido a cabalidad el contenido de la presente autorización, y aceptamos la finalidad en ella descrita y las consecuencias que se derivan de ella (LEY 1266 de 2008).

PARAGRAFO PERIMERO: EL ARRENDATARIO y los deudores solidarios aceptan desde ahora, la FIANZA que la compañía AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA elegida por arrendador, llegue eventualmente a otorgar sobre las sumas que se causen con ocasión del presente contrato de Arrendamiento. En el evento en que la AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA, afiance el cumplimiento de las obligaciones dinerarias derivadas del presente contrato, El Arrendatario y los deudores solidarios se obligan a: (1) Pagar y reconocer a favor de la compañía AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA, las sumas que éste último llegue a pagar a favor de EL ARRENDADOR como resultado del incumplimiento. (2) Pagar y reconocer a favor de la compañía AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA, intereses a la tasa más alta permitida por la ley así, como todos los gastos, honorarios de abogado, costos judiciales o extrajudiciales que se generen en la cobranza judicial y extrajudicial de las sumas adeudadas así como en el proceso de restitución del inmueble que se adelante en contra de LOS ARRENDATARIOS.

PARAGRAFO 2: Subrogación: Si como resultado del incumplimiento de las obligaciones adquiridas por EL ARRENDATARIO, o sus deudores solidarios, la compañía AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA paga al ARRENDADOR el valor total de las obligaciones dinerarias afianzadas, entonces la compañía AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA se subrogará por el valor pagado y tendrá el derecho a recuperar las sumas pagadas incluidos sus intereses y gastos de cobranza. El pago que llegare a realizar la compañía AFIANZADORA Y/O ASEGURADORA no extingue parcial, ni totalmente la obligación de LOS ARRENDATARIOS ni de sus deudores solidarios.

Declaramos haber leído cuidadosamente el contenido de esta cláusula y haberla comprendido a cabalidad, razón por la cual declaramos en forma libre y espontánea su aceptación

Como constancia de aceptación de este contrato de arrendamiento y todo su contenido firman las partes ante dos testigos en la ciudad de Medellín a los 2 días del mes de JUNIO de 2015.

ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S
900.456.792-7

Para efectos de recibir notificaciones judiciales y extrajudiciales, las partes en cumplimiento del artículo 12 de la ley 820 de 2003, a continuación y al suscribir este contrato proceden a indicar sus respectivas direcciones.



ESPACIO EN BLANCO
NOTARIA DOCE

A&B

Inmobiliaria

ESPACIO EN BLANCO
NOTARIA DOCE

ESPACIO EN BLANCO
NOTARIA DOCE

ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.
900.456.792-7

ARRENDADOR

A&B INMOBILIARIA S.A.S
900.456.792-7
Notificación: Carrera 48#12Sur-70 Oficina
601 Medellín
3140217
oficina@aybinmobiliaria.com

Firma

Huella índice derecho: _____

CODEUDOR SOLIDARIO 1

RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA
71.382.102
Notificación: Calle 6 B Sur #37-51
3006941903
rpiedrahita@ahoo.com

Firma

Huella índice derecho: _____

ARRENDATARIO

JULIANA GARCIA MONTOYA
43.874.015
Notificación: Carrera 47B #17A sur-35
3104017541
jpgarciam8@hotmail.com

Firma

Huella índice derecho: _____

El índice:

índice

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
CONTENIDO, FIRMA Y HUELLA

Compareció:

GARCIA MONTOYA JULIANA

Identificado con:
C.C. 43874015

y declaró que la firma y huella puestas en este documento son suyas y el contenido del mismo es cierto. La huella se imprime a solicitud del compareciente.
Bogotá D.C. 01/06/2015 10:43:18 a.m.

Huella Dactilar
GF

Juliana Garcia M
Firma Declarante

Notaría 52



LUIS EMIRO SALGADO LORA
NOTARIO ENCARGADO 52 DE BOGOTA



NOTARÍA 22
DE LOS HERMANOS PÉREZ GARCÍA

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Compareció ante mí, NOTARIO VEINTIDÓS DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN el Señor (a) Ricardo Piedrahita Montoya

Identificado con C.C. N° 71382102 de Medellín y manifestó que el contenido del documento que antecede es cierto y que la firma que en él aparece fue suscrita por él(ella) y la misma que usa en sus actos públicos y privados. Para constancia firmó:

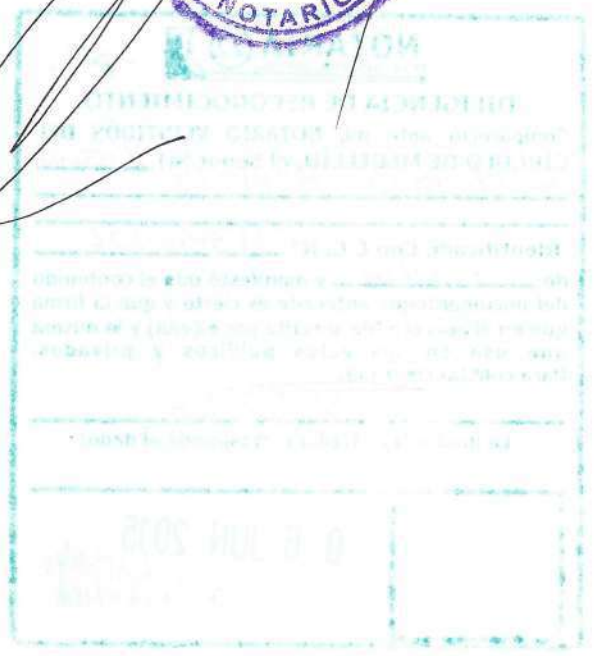
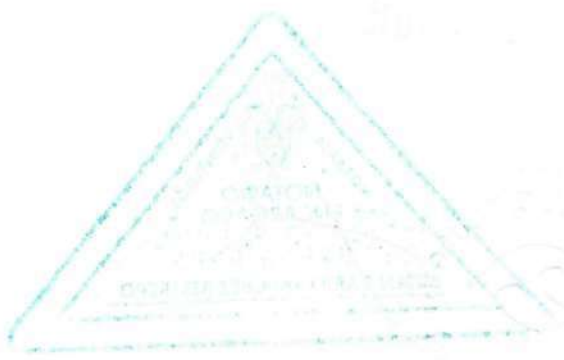
La impresión dactilar corresponde al dedo:

06 JUN 2015

06 JUN 2015



Ante mí, NOTARIO DOCE DEL CÍRCULO DE
DE MEDELLÍN. Compareció el Sr. Señor
Juan David P. P. P.
identificado(a) con C.C. No. 71317140
de Medellín y manifestó
que el contenido del documento que antecede es cierto
que la firma que en él aparece es suya y es la misma que
utiliza en todos sus actos públicos y privados. Para
constancia firma: [Signature]
Medellín, 17 JUN 2015





CESIÓN DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL ENTRE MARIA YANET BLANDÓN Y ÁLVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA

Entre los suscritos **MARIA YANET BLANDÓN** mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número **43.756.776**, quien en adelante y para efectos de este acuerdo se denominará **EL ARRENDATARIO CEDENTE** y de otra parte **ÁLVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número **70.090.716**, quien se denominará **EL ARRENDATARIO CESIONARIO**, y de la otra parte, **JUAN DAVID BOTERO AGUDELO** mayor de edad y residente en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número **71.317.140**, quien actúa en calidad de representante legal de **ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S** identificada con NIT **900.456.792-7**, quien se denominará en este acto **LA ARRENDADORA**; han convenido celebrar la suscripción de la presente **CESIÓN DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL**, el cual comprende la cesión del contrato de arrendamiento comercial respecto del inmueble ubicado en la Calle 49 N° 38-74 del municipio Medellín, previo los siguientes:



Enano R



ANTECEDENTES

- 1) Que entre **A&B INMOBILIARIA S.A.S** en calidad de arrendador, **JULIANA GARCÍA MONTOYA** en calidad de arrendatario y **RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA** en calidad de deudor solidario se celebró un contrato de arrendamiento comercial sobre el inmueble ubicado en la Calle 49 N° 38-74 del municipio Medellín.
- 2) Que entre **A&B INMOBILIARIA S.A.S** en calidad de arrendador, y **JULIANA GARCÍA MONTOYA** en calidad de arrendatario y **RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA** en calidad de deudor solidario se celebró un otro sí al contrato de arrendamiento comercial, modificando la dirección del inmueble y la fecha de inicio del contrato de arrendamiento.
- 3) Que entre la **JULIANA GARCÍA MONTOYA** en calidad de arrendataria cedente, **RICARDO PIEDRAHITA MONTOYA** en calidad de deudor solidario cedente y **MARIA YANET BLANDÓN** en calidad de arrendatario cesionario, **FABIO SÁNCHEZ DE LA PAVA** y **ELIZABETH SÁNCHEZ MONTOYA** en calidad de deudores solidarios cesionarios, se celebró la cesión de la posición contractual que los cedentes ostentan sobre el inmueble arrendado, cesión que viene ejecutándose desde el 01 de noviembre de 2017.





Notaría
del Circuito
Pública



26 notari^a veintiseis
Del Circuito de Medellín
ESPACIO EN BLANCO





Página 2 de 4

- 4) Que entre **MARIA YANET BLANDÓN** en calidad de arrendatario cedente, **FABIO SÁNCHEZ DE LA PAVA** y **ELIZABETH SÁNCHEZ MONTOYA** en calidad de codeudores solidarios cedentes y **ÁLVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA** en calidad de arrendatario cesionario y **ÁNGELA PATRICIA AGUDELO ÚSUGA** en calidad de codeudora cesionaria, han acordado la celebración de la presente cesión de la posición contractual, que los cedentes ostentan sobre el inmueble arrendado, situación que ha sido aceptada por **LA ARRENDADORA**, para lo cual se efectuará la suscripción del presente documento contractual.

CESIÓN

PRIMERA: EL ARRENDATARIO CEDENTE cede su posición contractual de ARRENDATARIO a favor **ÁLVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA** identificado con CC N° 70.090.716; que versa sobre el inmueble descrito en los antecedentes del presente documento.

SEGUNDA: LOS CODEUDORES SOLIDARIOS CEDENTES ceden su posición contractual de CODEUDORES SOLIDARIOS a favor de **ÁNGELA PATRICIA AGUDELO ÚSUGA** identificada con CC N° 43.504.136; que versa sobre el inmueble descrito en los antecedentes del presente documento.

TERCERA: LA ARRENDADORA acepta la cesión total del contrato de arrendamiento, reconociendo como arrendatario a partir de la fecha al Sr. **ÁLVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA** y como codeudor solidario a la sra **ÁNGELA PATRICIA AGUDELO ÚSUGA**

CUARTA: EFECTOS DE LA CESIÓN. Desde el día 01 de Diciembre de 2018, todos los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento que se cede, se radican en cabeza de **EL ARRENDATARIO CESIONARIO Y SU CODEUDOR SOLIDARIO**

PARÁGRAFO: La cesión de la posición contractual conlleva la cesión de las acciones, privilegios y beneficios legales generados en virtud del contrato cuya posición contractual se cede.

QUINTA: Todas las condiciones del contrato de arrendamiento celebrado por las partes continúan vigentes sin ningún tipo de modificación o alteración; salvo el cambio de arrendatario y deudores solidarios.

SEXTA: Por autorización efectuada por parte de la **ARRENDADORA** de la presente cesión del contrato de arrendamiento no implica de manera alguna la aceptación de futuras cesiones que pretenda efectuar el nuevo **ARRENDATARIO** sin la previa autorización por escrito de la **ARRENDADORA**.





tarifa
circulo
ica de



26 notari veintiseis
Del Circulo de Madellin
ESPACIO EN BLANCO



veintiseis
de Medellín
Colombia

Para efectos de recibir notificaciones judiciales y extrajudiciales, las partes en cumplimiento del artículo 12 de la ley 820 de 2003, a continuación y al suscribir este contrato proceden a indicar sus respectivas direcciones.

Para constancia de su contenido, se firma la presente cesión de contrato de arrendamiento comercial en cuatro (4) ejemplares del mismo tenor y valor por las partes en Medellín, el primero (01) de Diciembre de 2018.



LA ARRENDADORA

JUAN DAVID BOTERO AGUDELO
C.C N° 71.317.140
ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S
Representante Legal
Calle 16 A Sur N° 48-193 (Medellín)



EL ARRENDATARIO CEDENTE

MARIA YANETH BLANDÓN
CC N° 43.756.776
Dir: Calle 3 N° 25-351 Int 202 (Medellín)

Handwritten initials in blue ink, possibly "K" or "X".



DEUDORES SOLIDARIOS CEDENTES



Fabio Sánchez de la Pava

FABIO SÁNCHEZ DE LA PAVA
CC N° 16.347.204
Cra 27AA N° 36 Sur-151 (Envigado)



Elizabeth Sánchez Montoya
ELIZABETH SÁNCHEZ MONTOYA
CC N° 41.465.870
Av. Cr 15 N° 170-65 (Bogotá)



ARRENDATARIO CESIONARIO

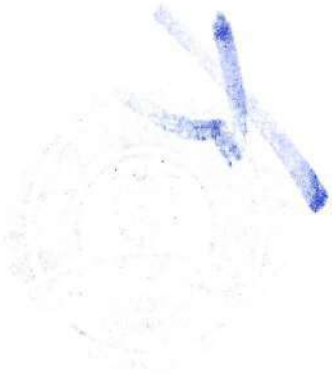
Álvaro Alberto Agudelo Úsuga

ÁLVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA
CC. N° 70.090.716
Calle 29 N° 37A-38 (Medellín)



DEUDOR SOLIDARIO CESIONARIO

Ángela Patricia Agudelo Úsuga
ÁNGELA PATRICIA AGUDELO ÚSUGA
CC N° 43.504.136
Calle 76 N° 80-205 (Medellín)



notari veintiseis
Del Circulo de Medellin
ESPACIO EN BLANCO



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



145889

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el siete (07) de diciembre de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Cuatro (4) del Círculo de Medellín, compareció: ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0070090716 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Verifuseis
e Medellín
Colombia



63tztp5ifdg4
07/12/2018 - 10:22:49:473



----- 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 asocia al documento de INTERESADO y que contiene la siguiente información INTERESADO.



FRANCISCO ALONSO GARCÉS CORREA
Notario cuatro (4) del Círculo de Medellín



Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 63tztp5ifdg4




notari veintiseis
 Del **Circulo de Medellin**
ESPACIO EN BLANCO





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



145931

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el siete (07) de diciembre de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Cuatro (4) del Círculo de Medellín, compareció: ANGELA PATRICIA AGUDELO USUGA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0043504136 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Angela Agudelo

----- Firma autógrafa -----



2q9g5as86v02
07/12/2018 - 11:59:37:179



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 asocia al documento de INTERESADO y que contiene la siguiente información INTERESADO.

Francisco Alonso Garcés Correa



FRANCISCO ALONSO GARCÉS CORREA
Notario cuatro (4) del Círculo de Medellín



Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 2q9g5as86v02





26 notariados veintiseis
Del Circuito de Medellín
ESPACIO EN BLANCO

26 nota
Del C
Republ

71



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



121943

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el diez (10) de diciembre de dos mil dieciocho (2018), en la Notaria Veintiseis (26) del Círculo de Medellín, compareció:

MARIA YANET BLANDON, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0043756776 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Maria Yanet Blandon

----- Firma autógrafa -----



8265sjrttj3m
10/12/2018 - 07:35:58:773



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 asocia al documento de CESION DE LA POSICION CONTRACTUAL, en el que aparecen como partes MARIA YANET BLANDON y que contiene la siguiente información INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 49 N° 38-74 DE MEDELLIN.

Veintiseis
Círculo de Medellín
Calle de Colombia



NÉSTOR FRANCISCO GIL ROJAS
Notario veintiseis (26) del Círculo de Medellín

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 8265sjrttj3m



ESPACIO EN BLANCO
NOTARÍA DOCE



ESPACIO EN BLANCO
NOTARÍA DOCE



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



35543

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el doce (12) de diciembre de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Cuarenta (40) del Circulo de Bogotá D.C., compareció:

ELIZABETH SANCHEZ MONTOYA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0041465870 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Elizabeth Sanchez Montoya

----- Firma autógrafa -----



1n2b1hr0b7xe
12/12/2018 - 13:16:35:542



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 asocia al documento de CESIÓN POSICION CONTRACTUAL .



Victoria C. Saavedra Saavedra



VICTORIA CONSUELO SAAVEDRA SAAVEDRA
Notaria cuarenta (40) del Circulo de Bogotá D.C.

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 1n2b1hr0b7xe



ESPACIO EN BLANCO



**ESPACIO EN BLANCO
NOTARIA DOCE**



**ESPACIO EN BLANCO
NOTARIA DOCE**

MEDELLÍN
Notaría Veintitrés



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRINTADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 01069 de 2015
PALACIO HINCAPIE



1014

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el catorce (14) de diciembre de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Veintitrés (23) del Círculo de Medellín, compareció:

FABIO SANCHEZ DE LA PAVA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0016347204 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



Fabio Sanchez de la Pava



3su0nny5a1v1
14/12/2018 - 08:02:35:614



----- 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.

Amanda de Jesús Henao Rodríguez



AMANDA DE JESÚS HENAO RODRÍGUEZ
Notaria veintitrés (23) del Círculo de Medellín

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 3su0nny5a1v1

Amanda Henao R.

AP



NOTARIA VEINTITRÉS DE MEDALLIN
AMANDA DE J. HENAO RODRIGUEZ
Amanda S



Ante mí, NOTARIO DOCE DEL CIRCULO DE
 DE MEDELLÍN. Compareció el(la) Señor(a)
Juan David Bortero
Agudelo
 identificado(a) con C.C. No. 71317140
 de Medellín y manifestó
 que el contenido del documento que antecede es cierto
 que la firma que en él aparece es suya y es la misma que
 utiliza en todos sus actos públicos y privados. Para
 constancia firma: _____

 Medellín, 17 DIC 2018



SOLICITUD DE FIANZA DE ARRENDAMIENTO PERSONAS NATURALES

Original

Inmobiliaria _____
Asesor _____

Antes de diligenciar su solicitud lea el instructivo al respaldo. Escriba en letra imprenta legible. Por favor no repise la solicitud, puede dañar la copia. Diligencie un formato por persona.

Arrendatario
 Deudor Solidario

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE A ARRENDAR

Vivienda Oficina Otro Comercio Bodega Destino: _____ Área: _____ Dirección: _____
Ciudad: _____ Vr. Arriendo \$: _____ Vr. Administración \$: _____ IVA \$: _____ Número de personas que ocuparán el inmueble: _____
Nombre de quien ocupará el inmueble: _____ Motivo por el cual arrienda: _____

INFORMACIÓN PERSONAL

Nombres y Apellidos: Angela Patricia Agudelo Usuga CC CE Pasaporte No. 43.504.136
Ciudad de Residencia: Medellin Ocupación: Empleado banca privado Civil soltera Telefono Fijo: 446 42 83
Correo Electrónico: patriaagudelo@yahoo.com Telefono Celular: 301 203 1701
Dirección de Domicilio: cil. 76 #80-205 apt. 209. Empleado Independiente Pensionado
¿Es usted una Persona Expuesta Politicamente PEP? Si No Si su respuesta fue Si, aplica: DOCUMENTOS QUE SE DEBEN ANEXAR A LA SOLICITUD - Última página

ACTIVIDAD ECONÓMICA

Empleado
Empresa donde labora: Banca Judicial Ciudad: Medellin
Dirección Oficina: Palacio de Justicia Catipony Cargo: Oficial Mayor
Telefono Oficina: 232 25 22 Socio Si No Jefe Inmediato: _____ Asignación Mensual \$: _____
Independiente
Actividades: Agrícola/ Ganadera/ Minera Rentista Capital Inmueble Rentista Capital Portafolio Otras Descripción: _____
 Transportador Comerciante Médico/ Abogado / Odontólogo Otras Actividades: _____
Remuneración Mensual \$: _____
Pensionado
Entidad que lo Pensiona: _____ Aplica para: Empleado Independiente Pensionado Origen de Otros Ingresos: _____
Pensión \$: _____ Remuneración Mensual \$: _____

Unifianza
Su Respaldo Inmobiliario
RIF: B011102573
31 ENE 2019
69833
RECIBIDO PARA ESTUDIO

INFORMACIÓN ADICIONAL

Declara Renta Personas a Cargo: _____ SI ES DEUDOR SOLIDARIO, ¿CUÁL ES SU RELACIÓN CON EL ARRENDATARIO? _____
SI ES ARRENDATARIO, ¿CUÁL ES SU RELACIÓN CON SUS DEUDORES? Deudor 1: Hermana Deudor 2: _____

INFORMACIÓN DEL CÓNYUGE

Nombres y Apellidos: _____ CC CE Pasaporte No. _____
Dirección: _____ Ciudad: _____ Empleado Independiente Pensionado
Telefono Fijo: _____ Telefono Celular: _____ Remuneración Mensual \$: _____

PROPIEDADES

INMUEBLES
Tipo de predio Urbano Rural Dirección: _____ Ciudad: _____
Matrícula Inmobiliaria: _____ Valor Comercial \$: _____ Hipoteca Si No A Favor de: _____
Tipo de predio Urbano Rural Dirección: _____ Ciudad: _____
Matrícula Inmobiliaria: _____ Valor Comercial \$: _____ Hipoteca Si No A Favor de: _____
VEHICULOS
Marca: _____ Modelo: _____ Placa: _____ Vr. Comercial \$: _____ Prenda Si No A Favor de: _____
Marca: _____ Modelo: _____ Placa: _____ Vr. Comercial \$: _____ Prenda Si No A Favor de: _____

INFORMACIÓN FINANCIERA

Ingresos Mensuales \$: 2.800.000 Egresos Mensuales \$: 1000.000 Activos \$: _____ Pasivos \$: _____

INFORMACIÓN TRIBUTARIA

Régimen de Ventas (IVA): Común Simplificado Gran Contribuyente Si No Autorretenedor Si No Responsable de ICA Si No %

REFERENCIAS

FAMILIARES
Nombre: Olga Agudelo Usuga Parentesco: Hermana Ciudad: Medellin Telefono: 336 1295
Nombre: Marlene Agudelo Parentesco: Hermana Ciudad: Medellin Telefono: 570 1952
CONSEJALES
Nombre: _____ Ciudad: _____ Telefono: _____
Nombre: _____ Ciudad: _____ Telefono: _____

ARRENDADOR ANTERIOR

NOMBRE: _____ CANON \$: _____ TELÉFONO: _____

Como suscriptor del presente documento conozco que UNIFIANZA S.A. garantiza contratos de arrendamiento y frente al incumplimiento del arrendatario y/o deudores solidarios en las obligaciones del mismo, se subroga por ministerio de la ley, en los derechos del arrendador.

Declaro que la información que he suministrado es verídica, real y corroborable por cualquier medio legal y concedo expresamente y de manera irrevocable autorización a UNIFIANZA S.A. o a quien ella delegue, o a quien represente sus derechos, o a quien en un futuro se le cedan sus derechos u ostente la misma posición contractual para:

- Consultar en cualquier tiempo, en las centrales de información crediticia, tales como Datacrédito Experian y Transunion, todos los datos relevantes para conocer mi capacidad de pago o para valorar el riesgo presente o futuro de celebrar negocios conmigo;
- Reportar a las centrales de información crediticia, tales como Datacrédito Experian y Transunion, datos sobre el cumplimiento oportuno como sobre el incumplimiento, si lo hubiere, de mis obligaciones o de mis deberes legales de contenido patrimonial, derivados del contrato de arrendamiento suscrito o que se llegue a suscribir, y lo referente al cumplimiento en el pago de las obligaciones existentes a favor de UNIFIANZA S.A. cuando en su calidad de fiador cancele mis obligaciones respecto de las cuales se entiende legalmente subrogada como acreedora;
- Enviar la información mencionada a las centrales de información crediticia, tales como Datacrédito Experian y Transunion, de manera directa, y cuando sea solicitada a las autoridades que ejercen función de vigilancia y control, con el fin de que estas puedan tratarla, analizarla y clasificarla;
- Realizar gestiones de conocimiento del cliente, análisis de riesgo, verificación de información y referencias aportadas, a través de cualquier medio y en cualquier momento;
- Enviar correspondencia, correos electrónicos o realizar contacto telefónico en desarrollo de actividades relacionadas con el afianzamiento, ofrecimiento de productos o servicios o estudios de mercado. En particular, enviar información de capacitaciones, concursos y programas de fidelización.
- Adelantar la gestión de cobranza a deudores principales, codeudores, avalistas y otros garantes de las obligaciones, y realizar gestiones de actualización de sus datos.
- Realizar tratamiento de la información para fines estadísticos e históricos.
- Atender y tramitar peticiones, quejas y reclamos.

El desarrollo de su actividad podrá significar para UNIFIANZA S.A. la necesidad de compartir los datos personales con terceros aliados y proveedores para la realización de actividades de conocimiento al cliente, relacionamiento comercial o publicitario, gestión de ventas y actividades de cobranza.

Declaro expresamente que:

- Mi actividad, profesión u oficio es lícita y la ejerzo dentro de los marcos legales.
- Mis recursos no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione.
- Toda mi información, documentación y declaraciones contenidas en esta solicitud son exactas, completas y verídicas; por tanto, la falsedad, error, omisión en ellas, tendrán las consecuencias estipuladas en la ley.
- Me obligo con UNIFIANZA S.A., en desarrollo de sus procedimientos de conocimiento del cliente, a mantener actualizada la información suministrada; para lo cual me comprometo a reportar cuando se produzcan cambios con respecto a la información aquí contenida y suministrar nueva información cuando me sea requerida.
- Cuento con las autorizaciones pertinentes de los terceros que presento como referencias para incluir sus datos personales dentro de esta solicitud con el propósito que UNIFIANZA S.A. los pueda utilizar para contactarlos con el fin de realizar verificación de la información aportada, y enviar comunicaciones por medio de correspondencia física, correo electrónico o realizar contacto telefónico en desarrollo de actividades relacionadas con el afianzamiento, ofrecimiento de productos o servicios, y estudios de mercado.
- En caso de presentarse alguna inconsistencia en la información o documentos remitidos, me comprometo a suministrar la información o documentación que UNIFIANZA S.A. requiera para aclararlas, y autorizo a UNIFIANZA S.A. para dar por terminada cualquier relación comercial, en caso de no presentar las aclaraciones o explicaciones correspondientes.
- En el inmueble objeto de arrendamiento no se realizará ningún tipo de

actividad ilícita, de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione.

8. Faculto a UNIFIANZA S.A. para realizar las verificaciones que considere pertinentes en listas internacionales vinculantes para Colombia, de conformidad con el derecho internacional, o en las listas OFAC y a dar por terminada cualquier relación contractual si verifica que se presenta algún hallazgo en cualquier lista que pueda generar o representar riesgos para UNIFIANZA S.A.

9. No existe contra mí, investigaciones o procesos penales por delitos dolosos.

10. Conozco y acepto que UNIFIANZA S.A. puede solicitar requisitos, documentos e información adicionales para el estudio de la presente solicitud, y emitir un resultado, de acuerdo con sus criterios de análisis de riesgo, con los que se cuente al momento de realizar el estudio de esta solicitud de fianza.

Consiento y autorizo de manera expresa que mis datos personales sean tratados conforme a lo previsto en el presente documento y en la Política de Privacidad y Protección de Datos de UNIFIANZA S.A. la cual se encuentra publicada en la página web de la entidad www.unifianza.com.co.

Declaro que UNIFIANZA S.A. me ha suministrado información comprensible respecto a mis derechos en tomo a la administración de mi información personal.

Especialmente declaro que he recibido información sobre el carácter facultativo de la respuesta a las preguntas que me sean efectuadas, cuando estas versen sobre datos sensibles o sobre los datos de las niñas, niños y adolescentes y la forma como podré ejercer mis derechos a conocer, actualizar, rectificar y suprimir mis datos personales; esto último, en caso de ser posible, al no mediar una relación contractual o legal que impida el retiro de la información, enviando solicitud al correo electrónico protecciondedatos@unifianza.com.co, comunicándome al celular (316) 876 7680, o enviando comunicación escrita a la siguiente dirección: Carrera 19A No. 90 - 13 Of. 701 - 705, Bogotá, Colombia.

Autorizo a UNIFIANZA S.A. a realizar notificaciones y comunicaciones al correo electrónico aportado, a través de mensajes de texto dirigidos al número de celular entregado a la entidad o por medio de llamadas telefónicas, y en particular autorizo a que las notificaciones previas a los reportes a las centrales de información se hagan a través de los medios indicados o por escrito físico, a los datos de contacto que consten en sus archivos o que sean recopilados por medio de herramientas o sistemas internos o externos que permitan la actualización de los datos, bajo el entendido que con las comunicaciones que se envíen a cualquiera de los firmantes, ya sea que aparezcan en calidad de deudores, codeudores o avalistas, se entenderán realizadas las respectivas notificaciones a todas las personas que suscriben la presente solicitud de fianza.

Toda interpretación o actuación, judicial o administrativa, derivada del tratamiento de mis datos personales, estará sujeta a las normas de protección de información personal establecidas en la República de Colombia; y la resolución de cualquier inquietud, queja o demanda, relacionada con el tratamiento de mis datos personales, será sometida ante las autoridades administrativas o judiciales competentes.

En torno a la documentación aportada como anexo a la presente solicitud conozco y acepto que la misma se entrega a UNIFIANZA S.A. con el fin de permitir a la entidad la realización de los estudios de riesgo, capacidad de pago y otras investigaciones propias de la prestación de su servicio y en esa medida, tal información, en caso de aceptación o negación de la presente solicitud, permanecerá en poder de la entidad, sin que exista lugar a su devolución, al resultar imprescindible para la entidad con el fin de dar el soporte necesario a sus actividades y poder atender requerimientos posteriores de las autoridades administrativas o judiciales legalmente constituidas, así como para la conformación de su archivo histórico.

Declaro haber leído cuidadosamente el contenido de este documento y haberlo entendido a cabalidad, razón por la cual, en señal de entendimiento y aprobación de sus alcances e implicaciones, lo suscribo.

Quien suministre información que no corresponda a la realidad incurre en el delito de FALSEDAD EN DOCUMENTO PRIVADO. Arts. 221-222 C.P. Los fiadores obtenidos por medio de avisos clasificados y oficinas dedicadas a esta actividad anulan automáticamente esta solicitud.



Huella

Patricia Agudelo
FIRMA

EL VALOR DEPOSITADO PARA EL ESTUDIO NO ES GARANTÍA DE APROBACIÓN DE SU SOLICITUD, NO SE DEVOLVERÁ EL DINERO ASI SU SOLICITUD NO SEA APROBADA. FORMULARIO DE DISTRIBUCIÓN GRATUITA - SE PROHIBE SU MODIFICACIÓN

Número de Solicitud



Oficina Principal - Bogotá:
Cra. 19 A No. 90 - 13
Oficinas 701 - 705, Edificio 90
PBX: (1) 744 0606 - Celular: (315) 223 8443
Bogotá, Colombia - bogota@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe:
Calle 77 B No. 57 - 103
Oficina 1701, Torre 1 Ed. Green Towers
PBX: (5) 385 1005 - Celular: (317) 430 4179
Barranquilla, Colombia - barranquilla@unifianza.com.co

Regional Occidente:
Poblado - San Fernando Plaza - Cra. 43 A # 1 - 50 Torre 1 Of. 854
Laureles - Edificio Centro 39 - Transversal 39 B # 73 A - 21 Of. 202
PBX: (4) 520 3060 - Celular: (316) 877 2680
Medellín, Colombia - medellin@unifianza.com.co

Laura Bolena Muñoz Morales

De: Aviso Cobro Unifianza
Enviado el: martes, 27 de abril de 2021 7:44 a. m.
Para: PATRIAGUDELO@YAHOO.COM
Asunto: NOTIFICACION PARA REPORTE

Importancia: Alta

Bogotá, D.C., 27 de Abril de 2021
GE/UNF-2021-1990

Señora
AGUDELO USUGA ANGELA PATRICIA
PATRIAGUDELO@YAHOO.COM
Solicitud de fianza #69833

Ref. Mora en el pago de las obligaciones del contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la CL 49 # 38 - 74 de la ciudad de MEDELLIN suscrito con A&B INMOBILIARIA S.A.S.

Apreciada Señora:

Por medio de la presente nos permitimos informarle que UNIFIANZA S.A., en calidad de garante del contrato de arrendamiento, de acuerdo con la solicitud de fianza por usted suscrita, ha asumido la obligación que, según nos informó el Arrendador fue incumplida, y se encargará de recuperar las sumas adecuadas por concepto de Arrendamientos, Cuotas de Administracion, Iva comercial y/o Servicios Publicos., así como las sanciones pactadas por las partes en dicho contrato.

La invitamos para que, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al recibo de esta comunicación, realice el pago de la deuda que a la fecha se encuentra vigente por concepto de las obligaciones estipuladas en el contrato de arrendamiento de la referencia, en su calidad de Deudora Solidaria del inmueble ubicado en la CL 49 # 38 - 74 de la ciudad de MEDELLIN, y/o a sostener una reunión en nuestras oficinas, **asistiéndonos el mejor ánimo de entendimiento y conciliación para llegar a una solución eficaz de pago, o comunicarse con nuestros funcionarios de Cartera; En Bogota Dianny Cuenca 318 3412569, Johanna Osorio 314 813 39 30, Ingrit Riveros 315 624 19 32 y Juan Carlos Munevar 320 8995425 o al fijo 091 744 06 06**

En Medellín o Pereira Camila Zarabanda 320 6912163, Christian Hernandez 312 8119104, Sara Uran 317 5169671, Franklin Ross 316 4640491, Yurany Gonzalez 318 8643487, Marcela Saldarriaga 317 4948631, Evelyn Moreno 315 5242735, Lina Gil 316 2810160 O Katherin Quintero 317 6478596 Diana Tautiva 316 7409585 o al teléfono Fijo 094 520 3060

En Barranquilla Yaneth Guevara 320 8996717, Alejandra Galindo 316 7408733, Nidia Quiroga 317 3638442, Nancy Giraldo 317 4877878, Sildia Carranza 317 3833166, Isleidys Acuña 316 7408353, Gabriela Garizabalo 317 2754038, Estefany Carrascal 315 2710895, Claudia Perez 316 5239699 o Andres Gonzalez 315 5765132 o al fijo 095 3851005

Nuestro horario de atención al público es de lunes a viernes, de 8:00 a.m. a 6:00 p.m., y sábados de 9:00 a.m. a 12:00 del mediodía.

UNIFIANZA S.A. le informa que, en caso de no obtener el pago de la totalidad de las sumas adeudadas, atendiendo a lo estipulado en el artículo 12 de la ley 1266 de 2008 y de acuerdo con lo pactado en la Cláusula de Autorización del contrato de arrendamiento y/o en la solicitud de fianza de arrendamiento suscrita con esta entidad, procederemos a efectuar el reporte, tanto del arrendatario como de los deudores solidarios, ante las Centrales de Información de Riesgo, Datacrédito/Experian y Transunion (antes Cifin), una vez hayan transcurrido veinte (20) días calendario a partir de la fecha de envío de la presente comunicación.

En el evento que haya efectuado el pago de la obligación del contrato de arrendamiento de la referencia o éste se encuentre al día, por favor hacer caso omiso a la presente comunicación.

Cordialmente,

IVAN DARIO SALGADO ZULUAGA

GERENTE GENERAL

UNIFIANZA S.A.

Carrera 19A No. 90-13, Oficina 701| Bogotá, Colombia

T +571 744 0606

avisocobro@unifianza.com.co | www.unifianza.com.co



NOTA CONFIDENCIAL: Este mensaje y sus anexos están dirigidos para ser usados por su(s) destinatario(s) exclusivamente y pueden contener información protegida legalmente. Si usted no es el destinatario, se le notifica que cualquier distribución o reproducción del mismo, o de cualquiera de sus anexos, es estrictamente prohibida. Si usted ha recibido este mensaje por error, por favor notifíquenos inmediatamente y elimine su texto original, incluidos los anexos, o destruya cualquier r



Si no es indispensable no imprima este correo. Ayudemos a conservar el medio ambiente.

Bogotá D.C., 23 de agosto de 2021
DJ/UNF-2021 - 946

Señores
DATACRÉDITO EXPERIAN
Laura Diveth Jimenez Leon
Abogada Especialista en Protección de datos
GDNovedat@experian.com

Respetada Doctora Laura,

En atención al escalamiento elevado por usted en nombre de Datacrédito Experian a UNIFIANZA S.A. el día 7 de agosto de 2021, sobre el reclamo interpuesto por el Señor Alvaro Alberto Agudelo Úsuga a través de la presente, nos permitimos manifestarle lo que ya hemos expuesto al titular en las respuestas de fecha 27 de julio y 19 de agosto del presente año, en las que informamos que UNIFIANZA S.A., en su calidad de fiador, realizó el pago de las sumas adeudadas por él como parte arrendataria dentro del contrato de arrendamiento suscrito con ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S., convirtiéndose UNIFIANZA de esta forma en acreedor subrogado de la deuda, pudiendo realizar el cobro de las obligaciones canceladas tanto a él como a su deudora solidaria, la señora Angela Patricia Agudelo Úsuga. (Se adjuntan respuestas dadas al titular con anterioridad, con sus respectivos anexos)

En cuanto al reporte negativo elevado por esta entidad ante las Centrales de Riesgo, reiteramos que UNIFIANZA dio cabal cumplimiento a los requisitos establecido en la Ley 1266 de 2008 y sus decretos reglamentarios tales como:

- Contar con la autorización para realizar el reporte, otorgada por el titular mediante el formulario de solicitud de fianza de persona natural.
- Enviar la comunicación previa al reporte negativo al correo electrónico agudelo.alvaro@hotmail.com, que fue la última dirección electrónica otorgada por el titular a nosotros como fuente de información, además de ser autorizados para enviarla por este medio.
- Esperar 20 días después de remitida la comunicación para realizar el correspondiente reporte negativo.
- Contar con un título ejecutivo que respalda la obligación en cabeza del titular, como lo es el contrato de arrendamiento que suscribió en calidad de arrendatario y nunca cedió con los requisitos de ley, lo cual hace la obligación reportada veraz, completa, exacta, actualizada y comprobable.

Aclaremos también que, de acuerdo con la autorización otorgada, UNIFIANZA S.A. realizó la apertura de la obligación con un reporte **positivo** de la misma el 01 de abril de 2021.

Oficina Principal
Carrera 19A No. 90 - 13
Oficina 701 - 705
Edificio 90
PBX: (1) 744 0606
CEL: (315) 223 8443
Bogotá, Colombia
bogota@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe
Calle 77 B No. 57 - 103
Oficina 1701, Torre 1
Edificio Green Towers
PBX: (5) 385 1005
CEL: (317) 430 4179
Barranquilla, Colombia
barranquilla@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe
Calle 35 # 8B - 05
Oficina 6G
Edificio Citibank
PBX: (5) 693 0783
CEL: (315) 2710895
Cartagena, Colombia
cartagena@unifianza.com.co

Regional Occidente
Transversal 39 B # 73 A - 21
Oficina 101
Laureles - Edificio Centro 39
PBX: (4) 604 6538
CEL: (316) 877 2680
Medellin, Colombia
medellin@unifianza.com.co

Regional Eje Cafetero
Carrera 7 # 18-80
Edificio Centro Financiero
Piso 7 - Oficina 701
PBX: (6) 340 1420
Pereira, Colombia
ejecafetero@unifianza.com.co

Dicho reporte obedece simplemente a la información sobre la existencia de una obligación con comportamiento positivo, no en mora. En este orden de ideas, el requisito de notificación previa que tiene la fuente de información según el artículo 12 de la ley 1266 de 2008, es solo para el reporte del dato negativo:

*“Artículo 12. Requisitos especiales para fuentes:El **reporte de información negativa** sobre incumplimiento de obligaciones de cualquier naturaleza, que hagan las fuentes de información a los operadores de bancos de datos de información financiera, crediticia, comercial, de servicios y la proveniente de terceros países, **sólo procederá previa comunicación al titular de la información**, con el fin de que este pueda demostrar o efectuar el pago de la obligación, así como controvertir aspectos tales como el monto de la obligación o cuota y la fecha de exigibilidad. Dicha comunicación podrá incluirse en los extractos periódicos que las fuentes de información envíen a sus clientes...”*

Como a la fecha no se ha realizado el pago de lo adeudado por el titular de la información, UNIFIANZA S.A. reportó de manera **negativa** ante DataCrédito Experian la obligación antes descrita el 30 de mayo de 2021, más de 20 días después de remitida la notificación.

Ahora bien, en cuanto al registro simultaneo de la leyenda de “reclamo en trámite” en el reporte del peticionario, como en el de la señora Angela Patricia Agudelo, se pone de presente que de su deudora solidaria no se había recibido ninguna reclamación relacionada con el reporte realizado, razón por la cual únicamente se había incorporado dicha leyenda sobre el reporte existente a su nombre; sin embargo, una vez recibimos un requerimiento por parte de la señora Angela se marcó la leyenda “reclamo en trámite” como lo indica la ley.

Esperamos haber dado respuesta a el extracto de la petición del Señor Alvaro Alberto Agudelo Úsuga, por ustedes escalado a esta entidad y quedamos prestos a remitir la información que sea necesaria, para que ustedes como central de información puedan responder a cabalidad el requerimiento que les fue interpuesto.

Cordialmente,

ORIGINAL FIRMADO
VIVIANA CAMARGO LOPEZ
Directora Jurídica
UNIFIANZA S.A.

Elabora: MSL
Revisa: LBM
Aprueba: VCL

Oficina Principal
Carrera 19A No. 90 - 13
Oficina 701 - 705
Edificio 90
PBX: (1) 744 0606
CEL: (315) 223 8443
Bogotá, Colombia
bogota@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe
Calle 77 B No. 57 - 103
Oficina 1701, Torre 1
Edificio Green Towers
PBX: (5) 385 1005
CEL: (317) 430 4179
Barranquilla, Colombia
barranquilla@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe
Calle 35 # 8B - 05
Oficina 6G
Edificio Citibank
PBX: (5) 693 0783
CEL: (315) 2710895
Cartagena, Colombia
cartagena@unifianza.com.co

Regional Occidente
Transversal 39 B # 73 A - 21
Oficina 101
Laureles - Edificio Centro 39
PBX: (4) 604 6538
CEL: (316) 877 2680
Medellin, Colombia
medellin@unifianza.com.co

Regional Eje Cafetero
Carrera 7 # 18-80
Edificio Centro Financiero
Piso 7 - Oficina 701
PBX: (6) 340 1420
Pereira, Colombia
ejecafetero@unifianza.com.co

Bogotá, 27 de julio de 2021
DJ/UNF-2021- 787

Señor
Alvaro Alberto Agudelo Usuga
agudelo.alvaro@hotmail.com

Respetado Señor:

De acuerdo con su petición recibida vía correo electrónico, nos permitimos dar respuesta a su comunicación, en los siguientes términos:

Es para nosotros importante precisar que para UNIFIANZA S.A. en calidad de fiador del contrato de arrendamiento suscrito entre usted señor Alvaro Alberto Agudelo en calidad de arrendatario cesionario y ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S. en calidad de arrendador, dicho acto siguió vigente hasta la terminación del contrato, toda vez que no se cumplió con los requisitos estipulados en la cláusula Vigésima Segunda del contrato y el artículo 523 del Código de Comercio para que se pudiese surtir la cesión por usted invocada. Dicho hecho no corresponde a un capricho del fiador sino a las disposiciones legales y contractuales antes citadas que lo obligaban a contar con la autorización del arrendador para realizar la cesión descrita en sus comunicaciones, por lo que la venta del establecimiento o cualquier acto que haya realizado no lo eximían de la obligación principal suscrita, tal y como lo indica la cláusula Vigésima Segunda del contrato de arrendamiento que indica lo siguiente:

“VIGESIMA SEGUNDA: CESION DE DERECHOS: *Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio y que, por tanto, la enajenación del que eventualmente se establezca en el inmueble no solo no transfiere ningún derecho de arrendamiento al adquiriente, sino que constituye causal de terminación del contrato, toda vez que el arrendatario se obliga expresamente a no ceder, a no subarrendar el inmueble, ni transferir su tenencia. Para los efectos legales, 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 la transferencia, ni aun con la inscripción de la enajenación en el registro mercantil. (...)*”

En ese sentido, UNIFIANZA S.A. como acreedor subrogado por los pagos realizados al arrendador, hace exigible la obligación sobre los deudores principales de la misma, que para este caso son usted señor Alvaro y la deudora solidaria cesionaria Angela Patricia Agudelo Usuga.

Aunado a lo anterior, tal y como se dio a conocer en la respuesta por usted conocida emitida sobre la acción de tutela con radicado 2021 – 00146, debido al incumplimiento señalado y al derecho que nos otorga el ostentar la calidad de acreedores subrogados por actos legalmente reconocidos y sustentados en el acto jurídico por usted suscrito, UNIFIANZA S.A. realizó la notificación correspondiente sobre la deuda descrita el 27 de abril de 2021, cumpliendo con el tiempo estipulado en el artículo 12 de la ley 1266 de 2008 para realizar el reporte respectivo una vez notificada la obligación, por lo que en lo que respecta al procedimiento de reporte y a la legalidad del mismo hemos actuado con total apego a la norma y sobre una obligación clara, expresa y exigible, tal y como quedo plasmado en la sentencia emitida por el Juzgado Cuarenta y Cinco Penal Municipal con Función de Conocimiento de Medellín el 13 de julio de 2021.

De igual manera indicamos que debido a la discusión presentada, procedimos a marcar el reporte con la leyenda “Reclamo en trámite”, según lo estipulado en el artículo 16 de la ley 1266 de 2008, como lo puede evidenciar en el documento adjunto en la respuesta a la acción de tutela por usted instaurada.

Oficina Principal
Carrera 19A No. 90 - 13
Oficina 701 - 705
Edificio 90
PBX: (1) 744 0606
CEL: (315) 223 8443
Bogotá, Colombia
bogota@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe
Calle 77 B No. 57 - 103
Oficina 1701, Torre 1
Edificio Green Towers
PBX: (5) 385 1005
CEL: (317) 430 4179
Barranquilla, Colombia
barranquilla@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe
Calle 35 # 8B - 05
Oficina 6G
Edificio Citibank
PBX: (5) 693 0783
CEL: (315) 2710895
Cartagena, Colombia
cartagena@unifianza.com.co

Regional Occidente
Transversal 39 B # 73 A - 21
Oficina 101
Laureles - Edificio Centro 79
PBX: (4) 604 6538
CEL: (316) 877 2680
Medellin, Colombia
medellin@unifianza.com.co

Regional Eje Cafetero
Carrera 7 # 18-80
Edificio Centro Financiero
Piso 7 - Oficina 701
PBX: (6) 340 1420
Pereira, Colombia
ejecafetero@unifianza.com.co

Debemos en este punto aclarar que como fuentes de información, UNIFIANZA S.A. tiene el deber de informar a las centrales de riesgo el comportamiento positivo o negativo de sus deudores, por lo que el fin propuesto del reporte no es otro que el mantener actualizada la información sobre obligaciones adquiridas con nuestra entidad, por lo que entendiendo que el cumplimiento de la obligación es la solución de dicha medida, no podemos actualizar la correspondiente información hasta tanto no haya un pago total de la deuda.

En virtud de lo anterior, informamos que a la fecha adeuda a UNIFIANZA la suma de \$5'941.650 pesos m/cte. más gastos administrativos por \$803.473 pesos m/cte., para un total de \$6'745.123 pesos m/cte. Sin embargo, atendiendo a su solicitud y buena voluntad, le proponemos pagar el capital adeudado más el 50% de los gastos administrativos para un total de \$6'343.387 pesos m/cte. antes del 31 de julio de 2021 para saldar por completo la obligación, con el compromiso de que UNIFIANZA S.A. evaluará la posibilidad de no solo finalizar el reporte por pago de la obligación sino de eliminar la huella del dato negativo, aun cuando no estamos obligados a realizar dicha acción.

Puede realizar el pago mediante consignación bancaria o transferencia electrónica a la cuenta de ahorros No. 730009594 de AV VILLAS a nombre de UNIFIANZA S.A. Nit 830.118.812-3 formato de recaudo empresarial marcando en referencia su nombre completo y número de cédula.

Por último, pedimos por favor tener en cuenta que la propuesta tiene vigencia solo hasta el 31 de julio de 2021 y el ofrecimiento sobre la eliminación del reporte solo aplicara por el pago de la obligación en la fecha y condiciones expuestas en la presente comunicación.

Esperamos haber dado respuesta a sus inquietudes y le manifestamos que, para más información sobre la obligación y el pago de la misma, puede comunicarse con Yaneth Guevara asesora de cartera encargada de su caso al a yaneth.quevara@unifianza.com.co o al celular 3183398978.

Adjuntamos para su conocimiento

- Estado de cuenta de la obligación a corte del 15 de septiembre de 2020.

Cordialmente,

ORIGINAL FIRMADO
VIVIANA CAMARGO LOPEZ
Directora Jurídica
UNIFIANZA S.A.

Elabora: LBMM
Revisa y Aprueba: VCL

Oficina Principal
Carrera 19A No. 90 - 13
Oficina 701 - 705
Edificio 90
PBX: (1) 744 0606
CEL: (315) 223 8443
Bogotá, Colombia
bogota@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe
Calle 77 B No. 57 - 103
Oficina 1701, Torre 1
Edificio Green Towers
PBX: (5) 385 1005
CEL: (317) 430 4179
Barranquilla, Colombia
barranquilla@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe
Calle 35 # 8B - 05
Oficina 6G
Edificio Citibank
PBX: (5) 693 0783
CEL: (315) 2710895
Cartagena, Colombia
cartagena@unifianza.com.co

Regional Occidente
Transversal 39 B # 73 A - 21
Oficina 101
Laureles - Edificio Centro 701
PBX: (4) 604 6538
CEL: (316) 877 2680
Medellin, Colombia
medellin@unifianza.com.co

Regional Eje Cafetero
Carrera 7 # 18-80
Edificio Centro Financiero
Piso 7 - Oficina 701
PBX: (6) 340 1420
Pereira, Colombia
ejecafetero@unifianza.com.co



NIT. 830.118.812-3
Regimen Común
Tarifa de Industria y Comercio 11.04 x 1000
PBX: (091) 744 06 06

ESTADO DE CUENTA

Fecha de Reporte: may-20

Arrendatario:	AGUDELO USUGA ALVARO ALBERTO		
NIT Arrendatario:	70.090.716		
Inmobiliaria:	A&B INMOBILIARIA S.A.S		
No. de Solicitud:	69833		
Fecha de inicio de contrato:	2018-12-01		
Fecha de terminación de contrato:	30-nov		
Fecha de entrega de inmueble:	15/09/2020		
Dirección del inmueble:	CL 49 # 38 - 74		
Agencia:	Ciudad:	OCCIDENTE MEDELLIN	
Fianza Integral	NO	Valor Fianza Servicios	0
Encargado del caso:	EMERGIA		
E-Mail:	0		
Numeros de Contacto			
Reporte ante Centrales	Sin Reporte:	Positivo:	Negativo: X

MES	CANON	RTE FTE	RTE ICA	IVA COMERCIAL	RTE IVA	ADMON	SUBTOTAL CAPITAL	GESTION	RTE FTE 11%	RTE ICA 11,04/1000	IVA	RTE IVA	SUBTOTAL GESTION	TOTAL A PAGAR
abr-20	1.080.300	0	0	0	0	0	1.080.300	0	0	0	0	0	0	1.080.300
may-20	1.080.300	0	0	0	0	0	1.080.300	0	0	0	0	0	0	1.080.300
jun-20	1.080.300	0	0	0	0	0	1.080.300	0	0	0	0	0	0	1.080.300
jul-20	1.080.300	0	0	0	0	0	1.080.300	270.075	0	0	51.314	0	321.389	1.401.689
ago-20	1.080.300	0	0	0	0	0	1.080.300	270.075	0	0	51.314	0	321.389	1.401.689
15 Dias Sept 2020	540.150	0	0	0	0	0	540.150	135.038	0	0	25.657	0	160.695	700.845
TOTAL	5.941.650	0	0	0	0	0	5.941.650	675.188	0	0	128.286	0	803.473	6.745.123
ABONOS														
SALDO POR CAPITAL Y SU GESTION							5.941.650	675.188	0	0	128.286	0	803.473	6.745.123
							\$ 0	\$ 0	0	0	0	0	0	0
							\$ 0	\$ 0	0	0	0	0	0	0
							\$ 0	\$ 0	0	0	0	0	0	0
							\$ 0	\$ 0	0	0	0	0	0	0
SUBTOTAL COBROS POR COLABORACION Y SU GESTION							\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	0
ABONOS														
SALDO POR COBROS POR COLABORACION Y SU GESTION							0	0	0	0	0	0	0	0
														0
														0
														0
SUBTOTAL OTROS COBROS JURIDICOS Y PREJURIDICOS							\$ 0							0
ABONOS														
SALDO OTROS COBROS JURIDICOS Y PREJURIDICOS							0							0
TOTAL A PAGAR EN UNIFIANZA SA							5.941.650	675.188	0	0	128.286	0	803.473	6.745.123

NOTA: LES REITERAMOS QUE A PARTIR DEL MES DE MARZO POR FAVOR NO HACER RETENCION EN LA FUENTE A TITULO DE RENTA " SOMOS AUTORRETENEDORES RESOLUCIÓN 0000349 DE 21 DE ENERO 2020"

OBSERVACIONES:

Bogotá D.C., 19 de agosto de 2021
DJ/UNF-2021 - 934

Señor
Álvaro Alberto Agudelo Úsuga
agudelo.alvaro@hotmail.com

Respetado señor Agudelo,

En atención a la petición radicada por usted ante UNIFIANZA S.A. el día 28 de julio de 2021 nos permitimos dar respuesta, en los siguientes términos:

Por medio de la presente reiteramos lo expuesto en la comunicación remitida por la entidad el día 27 de julio de 2021, en la que le informamos que UNIFIANZA S.A. realizó los pagos al arrendador ante la mora en el pago de sus obligaciones y en consecuencia se convirtió en acreedor subrogado de las mismas, pudiendo así hacer exigible el pago de las obligaciones canceladas por UNIFIANZA S.A., tanto a usted en calidad de arrendatario como a la deudora solidaria Angela Patricia Agudelo Úsuga.

Ahora bien, en cuanto a los deudores solidarios, aclaramos que estos son deudores en la misma forma que lo es el deudor principal.

Por tanto, en las obligaciones por naturaleza divisibles, como las dinerarias, los deudores solidarios se comprometen al pago total de estas en iguales condiciones y términos que el deudor principal.

Esto significa que tanto el deudor principal como los deudores solidarios deben realizar el pago de la obligación adquirida frente a la parte acreedora, la cual, a su vez, puede hacer efectivo y exigible el cumplimiento de la prestación debida a cualquiera de los deudores comprometidos o a todos simultáneamente, de la misma forma y en los mismos términos que frente al deudor principal, sin tener que cobrar en primera instancia al deudor principal, debido a la solidaridad convenida que vuelve indivisible una obligación. Para la parte acreedora, se trata de una sola obligación en la que hay unidad en la prestación debida¹.

Aunado a lo anterior, debido al incumplimiento en el pago de sus obligaciones, UNIFIANZA S.A. procedió a enviar notificación previa al reporte de acuerdo con la autorización dada para tal efecto contenida en la solicitud de fianza firmada por las partes, al correo electrónico agudelo.alvaro@hotmail.com el día 27 de abril de 2021, es decir con más de 20 días calendario de anticipación al reporte negativo realizado en centrales de riesgos el día 30 de mayo de 2021. Es para nosotros importante precisar que hicimos la apertura de la obligación en positivo el 1 de abril de 2021; dicho reporte positivo es la información que otorga UNIFIANZA S.A. como fuente a Datacrédito Experian sobre la existencia de la obligación, no su incumplimiento o la mora presentada, por lo que para su apertura no se requiere del envío de la notificación previa, la cual solo es exigida en el

¹ Artículos 1.569 y 1.571 del Código Civil.

momento de reportar de manera negativa la obligación como lo indica el artículo 12 de la ley 1266 de 2008.

Por tanto, nos permitimos reiterar que tal y como es de su conocimiento, en la sentencia emitida por el Juzgado Cuarenta y Cinco Penal Municipal con Función de Conocimiento de Medellín del día 13 de julio de 2021, este encontró que tanto la notificación previa como el reporte negativo realizado ante las Centrales de riesgo por parte de UNIFIANZA S.A. se había realizado con total apego al artículo 12 de la ley 1266 de 2008.

De igual forma, en cuanto a la cesión del contrato de arrendamiento de bien inmueble nos permitimos poner de presente la norma prevista en el Código de Comercio colombiano que establece lo siguiente:

“Artículo 523. Subarriendo y cesión de contrato de arrendamiento. *El arrendatario no podrá, sin la autorización expresa o tácita del arrendador, subarrendar totalmente los locales o inmuebles, ni darles, en forma que lesione los derechos del arrendador, una destinación distinta a la prevista en el contrato.*

El arrendatario podría subarrendar hasta la mitad los inmuebles, con la misma limitación.

La cesión del contrato será válida cuando la autorice el arrendador”. (Negrilla y subrayado fuera del texto)

Por lo que indispensablemente, usted debía contar con la autorización del arrendador, en este caso la inmobiliaria ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S., para que la cesión del contrato se perfeccionara. De manera que al no presentarse la autorización por parte del arrendador, la cesión que usted alega carece de validez jurídica, tal y como se lo hemos manifestado en varias oportunidades.

Ahora bien, seguido al artículo citado el Código de comercio colombiano establece que:

“Artículo 524. Carácter imperativo de estas normas. *Contra las normas previstas en los artículos 518 a 523, inclusive, de este Capítulo, no producirá efectos ninguna estipulación de las partes”.*

Lo que significa que cualquier estipulación en contrario de las citadas normas no tendrán efectos en la vida jurídica, es decir que, al tratarse de una norma de orden público, es de obligatorio cumplimiento, y por tanto la disposición que la contraría será nula por violación de una norma de carácter imperativo.

Conforme a lo hasta aquí expuesto el contrato de arrendamiento continuó vigente tanto para usted señor Álvaro Agudelo como deudor principal como para la señora Angela Agudelo como deudora solidaria, hasta la terminación del contrato de arrendamiento por la entrega real y material del inmueble según acta de entrega por usted suscrita el 15 de septiembre de 2020.

Sin embargo, por deferencia comercial y por última vez, en aras de propender por las buenas relaciones comerciales con nuestros clientes, la entidad procederá a sostener el

acuerdo de pago propuesto en la comunicación remitida el 27 de julio de 2021, de la siguiente forma:

*A la fecha adeuda a UNIFIANZA S.A. la suma de \$5'941.650 pesos m/cte. más gastos administrativos por valor de \$803.473 pesos m/cte., para un total de \$6'745.123 pesos m/cte. Sin embargo, le proponemos pagar el capital adeudado más el 50% de los gastos administrativos para un total de \$6'343.387 pesos m/cte que **deberá ser cancelado hasta más tardar el día 31 de agosto de 2021.***

Adicionalmente, una vez este valor sea cancelado en los términos del acuerdo propuesto, procederemos a la eliminación del reporte negativo elevado ante centrales de riesgo a su nombre señor Alvaro y a nombre de la señora Angela Agudelo en su calidad de deudora solidaria, tal y como usted lo solicitó en su petición.

Le recordamos que puede realizar el pago mediante consignación bancaria o transferencia electrónica a la cuenta de ahorros No. 730009594 de AV VILLAS a nombre de UNIFIANZA S.A. Nit 830.118.812-3 formato de recaudo empresarial marcando en referencia su nombre completo y número de cédula.

Esperamos haber dado respuesta a sus inquietudes y le manifestamos que, para más información sobre la obligación y el pago de la misma, puede comunicarse con Yaneth Guevara asesora de cartera encargada de su caso al a yaneth.guevara@unifianza.com.co o al celular 3183398978.

Adjuntamos para su conocimiento:

- Comunicación remitida por UNIFIANZA S.A. el día 27 de julio de 2021 junto con sus anexos.

ORIGINAL FIRMADO
VIVIANA CAMARGO LOPEZ
Directora Jurídica
UNIFIANZA S.A.

Elabora: MSL
Revisa: LBMM
Aprueba: VCL

Oficina Principal
Carrera 19A No. 90 - 13
Oficina 701 - 705
Edificio 90
PBX: (1) 744 0606
CEL: (315) 223 8443
Bogotá, Colombia
bogota@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe
Calle 77 B No. 57 - 103
Oficina 1701, Torre 1
Edificio Green Towers
PBX: (5) 385 1005
CEL: (317) 430 4179
Barranquilla, Colombia
barranquilla@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe
Calle 35 # 8B - 05
Oficina 6G
Edificio Citibank
PBX: (5) 693 0783
CEL: (315) 2710895
Cartagena, Colombia
cartagena@unifianza.com.co

Regional Occidente
Transversal 39 B # 73 A - 21
Oficina 101
Laureles - Edificio Centro 39
PBX: (4) 604 6538
CEL: (316) 877 2680
Medellin, Colombia
medellin@unifianza.com.co

Regional Eje Cafetero
Carrera 7 # 18-80
Edificio Centro Financiero
Piso 7 - Oficina 701
PBX: (6) 340 1420
Pereira, Colombia
ejecafetero@unifianza.com.co

Laura Bolena Muñoz Morales

Asunto: RE: 2021-00146 NOTIFICACION AUTO ADMITIENDO ACCION DE TUTELA

De: Juzgado 45 Penal Municipal Funcion Conocimiento - Antioquia - Medellin

<pmpal45med@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Enviado el: martes, 29 de junio de 2021 11:47 a. m.

Para: administrativo@aybinmobiliaria.com; agudelo.alvaro@hotmail.com; Aviso Cobro Unifianza

<avisocobro@unifianza.com.co>; Glen Jhasbeidy Guerrero López <medellin@unifianza.com.co>; NOTIFICACIONES JUDICIALES <NOTIFICACIONESJUDICIALES@EXPERIAN.COM>; ana.navarro@transunion.com

Asunto: 2021-00146 NOTIFICACION AUTO ADMITIENDO ACCION DE TUTELA

Cordial saludo,

Como archivo adjunto, notifico **AUTO QUE ADMITE** la Acción de Tutela radicada con el **N° 050014009045 2021 00146 00**.

JUAN PABLO GOMEZ V.
ESCRIBIENTE

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.



ACTA INDIVIDUAL DE REPARTO

Fecha de Impresion 28/jun./2021

Página 1

GRUPO ACCIONES DE TUTELA PRIMERA INSTANCIA-NO DIRECCIONAL

•○◆□✕●●☉

REPARTIDO AL DESPACHO CD. DESP SECUENCIA: FECHA DE REPARTO
074 14428 28/junio/2021 09:13:30a.m.

JUZGADO 045 PENAL MUNICIPAL

IDENTIFICACION	NOMBRES	APELLLIDOS	PARTE
70090716.	ALVARO ALBERTO	AGUDELO USUGA	DEMANDANTE

agudelo.alvaro@hotmail.com TUTELA EN LINEA 403838 SM



smurilla
C02001-OJ02X14

☰ ☱ ☲ ☳ ☴ ☵ ☶ ☷

FUNCIONARIO DE REPARTO

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO CUARENTA Y CINCO PENAL MUNICIPAL
CON FUNCIÓN DE CONOCIMIENTO

Medellín, Veintiocho (28) de junio de dos mil veintiuno (2021)

RADICADO: 05001 40 09 045 2020-00146

Con arreglo a los principios de publicidad, prevalencia del derecho sustancial, celeridad y eficacia, tramítense la presente Acción de tutela instaurada por el señor **ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA**, quien actúa en causa propia, en contra de **ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS AYB INMOBILIARIA S.A.S Y UNIFIANZA S.A.**, por considerar vulnerados sus derechos fundamentales de habeas data.

Lo anterior, de conformidad con el Artículo 1 del Decreto 1983 de 2017, que modificó el artículo 2.2.3.1.2.1 del Decreto 1069 de 2015 en tanto, **ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS AYB INMOBILIARIA S.A.S Y UNIFIANZA S.A** son entidades de derecho privado.

Considera indispensable el Despacho vincular a la **TRANSUNIÓN COLOMBIA LTDA Y DATACRÉDITO (EXPERIAN COLOMBIA S.A)**, toda vez que sus derechos podrían resultar afectados.

En consecuencia se ordena.

Notificar a las entidades accionadas **ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS AYB INMOBILIARIA S.A.S Y UNIFIANZA S.A, TRANSUNIÓN COLOMBIA LTDA Y DATACRÉDITO (EXPERIAN COLOMBIA S.A)** a través de su representante legal, la presente acción de tutela promovida en su contra, informando que se le concede el término de dos (2) días para que ejerzan su derecho de defensa y presenten las pruebas que pretendan hacer valer.

De ser necesario se recepcionará el testimonio del actor.

Practicar las demás pruebas que se estimen pertinentes para el total esclarecimiento de los hechos.

NOTIFÍQUESE

LUZ MARINA MEDINA AGUDELO
JUEZ (E)

Medellín, Junio 25 del 2020

Señor

JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLIN (REPARTO)

E.S.D.

Ref. Acción de Tutela para protección del habeas data financiero.

Accionante: Alvaro Alberto Agudelo Usuga. Cédula 70090716.

*Accionada: Administración de Bienes Inmobiliarios AyB Inmobiliaria S.A.S.
Y UNIFIANZA S.A.*

Asunto: Protección derechos fundamentales al Buen Nombre y Honra.

*Fundamento: C.N.: Artículos 15, 21, 86; Decreto 2591 de 1991 y Ley
1266 de 2008; C1011 de 2008, T 883 de 2013 y T684 de 2006.*

ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA, mayor de edad, con domicilio en esta ciudad de Medellín, identificado con la cédula 70.090.716, con especial fundamento en el Artículo 86 de la C.N, el decreto 2591 de 1991, artículo 42 numeral 6°, Ley 1266 de 2008, artículo 8°, numerales 1°, 3° y 7°, 16°, por intermedio de este escrito, instauró la presente Acción de Tutela, en contra de las personas jurídicas, **LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS AYB INMOBILIARIA S.A.S NIT 900.456.792-7.**; Representada legalmente por el señor **JUAN DAVID BOTERO AGUDELO** o el que haga sus veces y **UNIFIANZA S.A** ,Representada legalmente por **IVAN DARIO SALGADO ZULUAGA** o el que haga sus veces, ante quienes me encuentro en estado de indefensión¹.

¹ *Tutela 117 de 2018. “(...) Cuando el solicitante se halle en estado de indefensión frente al particular hace referencia al supuesto en el que, debido a las circunstancias fácticas concurrentes, una persona se encuentra impotente o sometida en relación con otra y, por tanto, se halla en la imposibilidad de defender sus derechos. (...) En este sentido, la Corte Constitucional ha indicado que la indefensión se constituye a raíz de una relación de dependencia de una persona respecto de otra que surge de situaciones de naturaleza fáctica. En virtud de estas circunstancias, la persona afectada en su derecho carece de defensa, “entendida ésta como la posibilidad de respuesta oportuna, inmediata y efectiva ante la vulneración o amenaza de la que se trate”,¹ o está expuesta a una “asimetría de poderes tal” que “no está en condiciones materiales de evitar que sus derechos sucumban ante el poder del más fuerte”.¹*

De esta manera, el estado de indefensión se manifiesta cuando la persona afectada en sus derechos por la acción u omisión del particular carece de medios físicos o jurídicos de defensa, o los medios y elementos con que cuenta resultan insuficientes para resistir o repeler la vulneración o amenaza de su derecho fundamental, razón por la cual se encuentra inerme o desamparada. (...) “(i) cuando la persona está en ausencia de medios de defensa judiciales eficaces e idóneos que le

1.- Pretensión.

1.1.- *Que con fundamento en el artículo 8º del Decreto 2591 de 1991², se proteja el transitoriamente los derechos fundamentales previstos en la Constitución Nacional, al BUEN NOMBRE en su artículo 16 y LA HONRA en su artículo 21, vulnerados por la Parte Accionada³, al violentar como fuente de la información, mi derecho al habeas data financiero, indebidamente reportándome con información que transgrede deberes consagrados en los artículos 8º, numerales 1º, 3º, 7º, 8º y 16 de la ley 1266 de 2008 ante las CENTRALES DE RIESGO FINANCIERAS DATA CREDITO/EXPIRIAN TRANSUCION (antes CIFIN), derivándose en una conducta temeraria, abusadora del poder informático que privilegiadamente la ley le concede⁴, amparada por su posición dominante en contratos de adhesión y a la*

permitan conjurar la vulneración de un derecho fundamental por parte de un particular; (...) En este orden, la jurisprudencia constitucional ha reconocido como una expresión de debilidad manifiesta constitutiva de estado de indefensión, la circunstancia fáctica de inferioridad que produce la divulgación de información u otras expresiones comunicativas, por medios que producen un amplio impacto social y que trasciende del entorno privado en el que se desenvuelven los involucrados, como los son los medios de comunicación y las redes sociales".

² TUTELA 883 DE 2013. ACCION DE TUTELA PARA LA PROTECCION DEL DERECHO AL HABEAS DATA. "Según lo establece la disposición constitucional, esta acción tiene un carácter subsidiario y residual, por lo que ella solo procede cuando quiera que el afectado no tenga a su alcance otro medio de defensa judicial o cuando, existiendo ese otro medio, la tutela se ejerce como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio de carácter irremediable. Adicionalmente, y a partir de lo previsto en el artículo 6 del Decreto 2591 de 1991, la jurisprudencia constitucional ha sostenido que ella también resulta procedente —esta vez, como mecanismo de protección definitivo— en aquellos casos en los que la herramienta judicial que prevé el ordenamiento se muestra como ineficaz para garantizar los derechos fundamentales del afectado.

³ T 117 de 2018. "Procedencia de la acción de tutela para la protección constitucional de los derechos a la honra, al buen nombre y a la intimidad personal. La acción de tutela procede cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial idóneo y efectivo para la protección de sus derechos fundamentales o, en caso de existir tal recurso judicial, se ejerza como mecanismo transitorio para evitar el acaecimiento de un perjuicio irremediable. El carácter subsidiario de esta acción "impone al interesado la obligación de desplegar todo su actuar dirigido a poner en marcha los medios ordinarios de defensa ofrecidos dentro del ordenamiento jurídico para la protección de sus derechos fundamentales (...) y sólo ante la ausencia de dichas vías o cuando las mismas no resultan idóneas para evitar la ocurrencia de un perjuicio irremediable, resulta admisible acudir a la acción de amparo constitucional. "

⁴ C 1011 de 2008. PODER INFORMÁTICO-Concepto/HABEAS DATA FINANCIERO-Facultades que otorga frente al eventual abuso del poder informático. *El inusitado auge de la administración automatizada de datos personales ofrece retos de primer orden para la vigencia de los derechos fundamentales en el Estado Social y Democrático de Derecho, basado en la dignidad humana y la democracia pluralista. Ello en tanto las herramientas tecnológicas contemporáneas permiten la gestión masiva de la información y su circulación a nivel global, posibilidades fácticas que adscriben a quienes operan estos sistemas de información un alto grado de injerencia en la autonomía del individuo, potestad conocida como poder informático. El hábeas data confiere un grupo de facultades al individuo para que, en ejercicio de la cláusula general de libertad, pueda controlar la información que de sí mismo ha sido recopilada por una central de información. En ese sentido, este derecho fundamental está dirigido a preservar los intereses del titular de la información ante el potencial*

vez, el ya anotado con cita jurisprudencial (pie de página 1) de mi estado de indefensión para evitarlo con inmediatez, alegando una presunta calidad de deudor de algunos cánones de arrendamiento como arrendatario, legalmente extinguida y por ende siempre desconocida, al haber desaparecido por ministerio de la ley comercial, amparada en norma imperativa de estricto cumplimiento y sin ninguna validez estipulación contractual en contrario, desde el momento de haberle notificado solemne y válidamente, la cesión del respectivo contrato de arrendamiento escrito y calidad de arrendatario por enajenación del establecimiento de comercio con sede en el local arrendado, causa de esta censurada reseña financiera; utilizada solo como chantaje para presionar su pago indebido, siendo extensivo tal reporte en iguales términos y por ende también su protección, a mi garante patrimonial de esas obligaciones en calidad de fiadora o codeudora, ANGELA PATRICIA AGUDELO USUGA, en atención al principio del derecho que lo accesorio sigue la suerte de lo principal.

1.2.- Que como consecuencia, por lo menos de manera transitoria, sea ordenado en caso tal que dentro la contestación de la tutela insista en el reporte y/o insista en ser destinatario obligado del pago de esas obligaciones, se ordene la cancelación de ambos reportes en las CENTRALES DE RIESGO FINANCIERAS DATA CREDITO /EXPIRIAN TRANSUCION (antes CIFIN), , hasta tanto sea la jurisdicción ordinaria y Juez Natural competente el que dirima si efectivamente estoy obligado a cancelar las obligaciones que esta parte accionada endilga y por ende, también la fiadora o codeudora garante de las mismas, bajo las modalidades de modo, tiempo y lugar, establecidos en la norma subyacente y citada del artículo 8º del decreto 2591 de 1991, ya que no tengo otro medio judicial idóneo y eficaz para conjurarlo o controlarlo y de paso cesar el perjuicio irremediable con la vulneración de estos derechos incoados en protección⁵, ante la evidente exclusión al normal acceso al sistema financiero y el buen nombre y honra al aparecer como indebidamente morosos, en medios de publicidad masivo como lo son estas administradoras de datos.

abuso del poder informático, que para el caso particular ejercen las centrales de información financiera, destinada al cálculo del riesgo crediticio.

⁵ Tutela 117 de 2018. “(...) La Corte ha identificado enunciativamente varias situaciones que pueden dar lugar a la condición de indefensión. Así, la Sentencia T-012 de 2012⁵ hizo referencia a las siguientes circunstancias: “(i) cuando la persona está en ausencia de medios de defensa judiciales eficaces e idóneos que le permitan conjurar la vulneración de un derecho fundamental por parte de un particular; (...) En este orden, la jurisprudencia constitucional ha reconocido como una expresión de debilidad manifiesta constitutiva de estado de indefensión, la circunstancia fáctica de inferioridad que produce la divulgación de información u otras expresiones comunicativas, por medios que producen un amplio impacto social y que trasciende del entorno privado en el que se desenvuelven los involucrados, como lo son los medios de comunicación y las redes sociales.”

2.- Contexto fáctico-legal de soporte.

2.1.- Mediante correo electrónico fecha 26 abril del presente año 2021, se me notifica:

"Por medio de la presente nos permitimos informarle que UNIFIANZA S.A., en calidad de garante del contrato de arrendamiento, de acuerdo con la solicitud de fianza por usted suscrita, ha asumido la obligación que, según nos informó el Arrendador fue incumplida, y se encargará de recuperar las sumas adecuadas por concepto de Arrendamientos (...) UNIFIANZA S.A. le informa que, en caso de no obtener el pago de la totalidad de las sumas adeudadas, atendiendo a lo estipulado en el artículo 12 de la ley 1266 de 2008 y de acuerdo con lo pactado en la Cláusula de Autorización del contrato de arrendamiento y/o en la solicitud de fianza de arrendamiento suscrita con esta entidad, procederemos a efectuar el reporte, tanto del arrendatario como de los deudores solidarios, ante las Centrales de Información de Riesgo, Datacrédito/Experian y Transunion (antes Cifín), una vez hayan transcurrido veinte (20) días calendario a partir de la fecha de envío de la presente comunicación".

2.2.- Como réplica a esta comunicación, en fecha 5 de mayo del presente año 2021 y a continuación en el mismo cuerpo del anterior mensaje citado, pronuncié mi inconformidad, sobre la falta de claridad en la veracidad, exactitud y comprobación de la obligación a reportar, que se traslucen en un eventual incumplimiento de deberes como fuente de la información en el artículo 8º, numeral 1º de la ley 1266 de 2008, buscando una rectificación o reconsideración.

Por ello, se hace énfasis en lo innecesario del reporte por no ser fidedigno, no corresponder a la realidad y que estaba dispuesto a discutirla en estrados judiciales, argumentando una razonable incertidumbre de la real calidad de deudor por considerar haber perdido la calidad de arrendatario, por 2 razones.

Haber agotado a mi juicio un debido preaviso para la terminación unilateral del contrato de arrendamiento y lo que tiene relación con esta tutela, válidamente por ministerio de la ley, al notificarle legalmente la cesión del contrato de arrendamiento y por ende desaparece, tal calidad de arrendatario-deudor, por enajenación del establecimiento del comercio sede del local arrendado.

2.3.- Dicha petición de cuestionamiento, hasta el escrito de la presente tutela no ha sido respondida, ni fue materia de ninguna aclaración alguna como lo exige la ley 1266 de 2008, estatutaria del habeas corpus, en sus artículos 8º, numerales 7º y 16, además, con la irregularidad de no ser reportada con el pendiente de reclamación, violentado además el debido proceso para estos efectos, como lo exige el artículo 8º numeral 8º, 16 numerales 4º y 5º de la ley ibidem.

2.4. Como puntual evidencia fáctica- probatoria de fondo, que demuestra el virtual incumplimiento de los deberes del artículo 8º, numeral 1º, en el reporte del operador de la fuente de la información, como lo es la presente parte accionada, que por demás centralizan las condiciones objetivamente válidas para un reporte negativo

financiero de ser incondicional y no sujeta a razonables interpretaciones erróneas⁶, atenta esa información en la manera como fue suministrada, su integridad de ser veraz, exacta, completa, comprensible y comprobable y que si, el operador jurídico le otorga el suficiente poder de convicción, amerita la concesión del presente amparo constitucional:

2.4.1.- *Entré ocupar en calidad de arrendatario el local comercial ubicado en la calle 49 No. 38-74 en Medellín, bajo la modalidad de cesión del contrato de arrendamiento 1027 SFG de fecha marzo 27 de 2015, autorizada por la parte accionada como arrendadora, teniendo como causa la adquisición y explotación del establecimiento de comercio de comidas en este sitio, desde el 1° de diciembre de 2018 y como fiadora ANGELA PATRICIA AGUDELO USUGA.*

2.4.2.- *Después de un año de ocupado, al no ser posible continuar al frente del negocio adquirido, tuve que cerrar el local desde diciembre del año 2019. Por ello, había pretendido por diferentes medios hacer la restitución del local como las legales de preaviso y/o por causa de enajenación del establecimiento de comercio, lo cual no fue posible lograrse por oposición de la agencia de arrendamientos accionada, por motivos a mi juicio igualmente arbitrarios e injustificados, que de fondo es de competencia de otras instancias evaluarla⁷.*

2.4.3.- *Obligado por las circunstancias, por fin, mediante contrato escrito de fecha 3 de marzo del 2020, me dispuse a enajenar el establecimiento de comercio de mi propiedad denominado FULL AYACUCHO MANDINGAS Y OTRAS DELICIAS, con sede en el local arrendado, a el señor JUAN RAFAEL TOLEDO BEDOYA y señora CLARA INES SANTOS SEGUIN, obviamente incluida, la cesión del contrato de arrendamiento por ministerio de la ley, prevista en el inciso 3° del artículo 523 del Código de Comercio, por ser consecuencia de la enajenación anotada; norma que por expresa disposición del artículo 524 del estatuto ibídem, es de imperativo y*

⁶ Tutela 684 de 2006. **“DERECHO AL HABEAS DATA FINANCIERO Y RECTIFICACION DE INFORMACION.** El derecho al habeas data financiero se manifiesta en la facultad de rectificación de los datos en cabeza del titular de los mismos. Esto hace alusión a la posibilidad de exigir (i) que el contenido de la información almacenada sea veraz; (ii) que se aclare la información que por su redacción ambigua, pueda dar lugar a interpretaciones equívocas, (iii) que los datos puestos a disposición de la base de datos hayan sido obtenidos legalmente y su publicación se haga mediante canales que no lesionen otros derechos fundamentales, entre otras exigencias”.

⁷ Hice oportunamente preaviso por terminación con la fecha del contrato originario cedido marzo 27 de 2015 y me lo niegan porque es otra fecha diferente del mes de junio, absolutamente desconocida y no advertida en el escrito de cesión. Me dijeron que tenía que atenerme a todas las consecuencias, aunque lo desconociera. Igualmente traté de enajenar el establecimiento de comercio en diciembre de 2019, desechado por lo misma causa materia de esta tutela, al no autorizar la cesión de la calidad de arrendatario en el enajenante, no obstante, presento pruebas de su capacidad económica, varias propiedades, póliza para no requerir fiador, negado por el solo hecho de estar laborando y domiciliado en el exterior en Alemania como docente y sicólogo, siendo muy dificultoso perseguir sus ingresos como garantía.

obligatorio cumplimiento, ratificado con el expreso mandato en la misma norma de no producir efectos, ninguna estipulación en contrario.

2.4.4.- Esta especialísima previsión de cesión del contrato anotada, es la denominada por ministerio de la ley, que no requiere autorización de la parte arrendadora del local de comercio, basta su simple comunicación o notificación para su validez, circunstancia que se evidenció por correo electrónico y certificado con fecha 14 de marzo de 2020.

2.4.5.- Previa a la citada notificación de esta cesión legal, ya se encontraba por su requerimiento en poder de la agencia de arrendamiento, el respectivo contrato escrito de la venta del establecimiento de comercio, autenticado notarialmente y la constancia o certificación respectiva de la Cámara de Comercio de Medellín en que aparecían registrados los compradores como titulares o propietarios del establecimiento de comercio enajenado, siendo presentados para el estudio de la capacidad económica, para la cesión de la calidad de arrendatario de manera autorizada, que como se reitera, legalmente no era obligatorio.

Se deja constancia que por voluntad y autonomía de los compradores no registraron estrictamente el mismo nombre que adquirieron, pero con la absoluta seguridad que el establecimiento adquirido fue el mismo que yo enajené.

2.4.6.- Presentó esta parte compradora del establecimiento de comercio, señor JUAN RAFAEL TOLEDO BEDOYA, los requisitos exigidos. Allegó soportes de una suficiente capacidad económica, – propiedades, acreditación de ahorros bancarios, además hasta su intención de otorgar una exigida póliza como sobre costo impuesto por la agencia, para que lo eximieran de fiador, pero fue descartado por el solo hecho de tener un antecedente penal de condena por lesiones personales, en otro acto abiertamente discriminatorio, sin ninguna relación de causalidad con la acreditación de dicha capacidad económica.

2.4.7.- Como consecuencia y no obstante, el inobjetable imperativo legal de validez de la cesión del contrato en la calidad de arrendatario, solemnemente notificado, se abstiene de homologarlo, reiterando que solo es avalado, si es autorizado por esta parte accionada y por ello persiste, hasta que esta caprichosa condición se presente que sigo siendo el obligado a responder por las obligaciones económicas del contrato de arrendamiento, aun siendo el local usufructuado por terceros.

2.4.8.- El fundamento aludido por esta parte accionada, es la consagración contractual, cláusula 22 del contrato de arrendamiento, que así estipula la autorización por parte del arrendador de la cesión de dicho contrato de arrendamiento, la que resulta absolutamente ineficaz cuando tenga como causa la enajenación del establecimiento de comercio, como lo es el caso en examen, por mandato de los artículos, 523 inciso 3º y 524 del código de comercio.

Igualmente, se apoya en lo previsto en el artículo 516, numeral 5º de la ley mercantil, que legitima no formar parte del establecimiento de comercio el contrato de arrendamiento si así se estipula, como es en el caso de la cláusula 22 referida

En interpretación coherente con lo anotado, para efectos exclusivos de enajenación de establecimientos de comercio, es una norma absolutamente inaplicable e inoponible a otra especial y posterior de imperativa aplicación y clara consagración⁸, cuyos efectos y alcances fueron materia de control constitucional declarada exigible, cuando fue demandada, precisamente por invocar limitación injustificada al derechos y atributos del derecho a la propiedad⁹.

2.4.9.- *En razón de la anterior exposición, con la notificación de la cesión legal del contrato en calidad de arrendatario, conforme el artículo 523 Inciso 3º, quedaron cesantes mis obligaciones, desde el mes de marzo 14 de este año 2020, entregando el local arrendado a paz y salvo de cánones y servicios públicos al momento, que se demuestra por la época y fechas en que se generan los dineros reclamados por cánones de arrendamiento, que son desde el mes de abril hasta 15 de septiembre de ese año 2020.*

2.4.10.- *En ejercicio de esta cesión legal de la calidad del arrendatario en las personas compradoras, teniendo como soporte el contrato de venta e información por correo electrónico de copia de esa notificación a la agencia, tal como se estipuló contractualmente, se dispuso prestar mi nombre, para cancelar el mes de marzo, tal como se lo hice saber a la agencia, enviando la copia de la consignación de la cuenta de la que es titular el comprador JUAN RAFAEL TOLEDO BEDOYA, diferente a la cuenta origen y propia, desde siempre había cancelado los cánones anteriores, en espera de que esta agencia regularizara la situación.*

2.4.11.- *En este mes de marzo por información de las compradores y teniendo, como determinante causa el estado de emergencia sanitaria por la pandemia del COVID 19, al no poder disponer del uso y goce del local para lo que fue arrendado, explotar económicamente el establecimiento de comercio, por los cierres y el confinamiento obligatorio decretado por el gobierno, manifestaron su imposibilidad de cumplir con las obligaciones del contrato de arrendamiento, por fuerza mayor, no prestándose indolentemente, la agencia para conciliar un trato especial de rebaja de cánones, mientras, levantaban tal estado de emergencia.*

2.4.12.- *Dejo expresa constancia que hasta el momento en que se notificó la cesión del contrato de arrendamiento en su calidad de arrendatario por enajenación del establecimiento de comercio, se cumplió por el suscrito, cuando válidamente*

⁸ Todo por virtud del artículo 3º de la ley 153 de 1887:” Estímase insubsistente una disposición legal por declaración expresa del legislador, ó por incompatibilidad con disposiciones especiales posteriores, ó por existir una ley nueva que regula íntegramente la materia á que la anterior disposición se refería.

⁹ Sentencia C 598 de 1996.

ostentaba la calidad de arrendatario, el pago a satisfacción todas las obligaciones económicas derivadas del contrato de arrendamiento, no obstante que el local permanecía cerrado desde el mes de diciembre del año 2019, como ya se relató.

3. Conclusiones que amerita la concesión del presente amparo constitucional.

3.1.- *Es indiscutible el reproche de tipo formal, que afectan la validez del reporte, con la omisión del trámite como requisito de procedibilidad para que la fuente de la información reporte el dato negativo, previsto puntualmente en los artículos 8º, numerales 2, 7º y 8º y el 16º, que regula el obligatorio trámite de peticiones, consultas o reclamos de la ley 1266 de 2008¹⁰.*

3.2.- *Es evidente también el reproche en sentido material o de fondo, para la validez e inmediata cancelación del reporte ante centrales de riesgo, por la potencial afectación de derechos fundamentales involucrados deben estar revestido, bajo los requisitos incondicionales, puros y simples enmarcados en el artículo 8º de la ley 1266 de 2008¹¹, que no tengan dudas, sobre su carácter de estar revestidas en obligaciones claras, expresas y exigibles, sin ningún tipo de razonable reproche de interpretación, como la cuestionada fáctica y legalmente en el cuerpo de este escrito¹².*

¹⁰ Ley 1266 de 2008. “**Artículo 8º. Deberes de las fuentes de la información.** Las fuentes de la información deberán cumplir las siguientes obligaciones, sin perjuicio del cumplimiento de las demás disposiciones previstas en la presente ley y en otras que rijan su actividad (...) 2. Reportar, de forma periódica y oportuna al operador, todas las novedades respecto de los datos que previamente le haya suministrado y adoptar las demás medidas necesarias para que la información suministrada a este se mantenga actualizada. (...) 7. Resolver los reclamos y peticiones del titular en la forma en que se regula en la presente ley. 8. Informar al operador que determinada información se encuentra en discusión por parte de su titular, cuando se haya presentado la solicitud de rectificación o actualización de la misma, con el fin de que el operador incluya en el banco de datos una mención en ese sentido hasta que se haya finalizado dicho trámite.

Artículo 16º. “(...) 1. La petición o reclamo se formulará mediante escrito dirigido al operador del banco de datos, con la identificación del titular, la descripción de los hechos que dan lugar al reclamo, la dirección, y si fuere el caso, acompañando los documentos de soporte que se quieran hacer valer. En caso de que el escrito resulte incompleto, se deberá oficiar al interesado para que subsane las fallas. Transcurrido un mes desde la fecha del requerimiento, sin que el solicitante presente la información requerida, se entenderá que ha desistido de la reclamación o petición. 2. Una vez recibido la petición o reclamo completo el operador incluirá en el registro individual en un término no mayor a dos (2) días hábiles una leyenda que diga "reclamo en trámite" y la naturaleza del mismo. Dicha información deberá mantenerse hasta que el reclamo sea decidido y deberá incluirse en la información que se suministra a los usuarios.

¹¹ Ley 1266 de 2008. **Artículo 4º. Principios de la administración de datos.** En el desarrollo, interpretación y aplicación de la presente ley, se tendrán en cuenta, de manera armónica e integral, los principios que a continuación se establecen: a) Principio de veracidad o calidad de los registros o datos. La información contenida en los bancos de datos debe ser veraz, completa, exacta, actualizada, comprobable y comprensible. Se prohíbe el registro y divulgación de datos parciales, incompletos, fraccionados o que induzcan a error;

¹² TUTELA 883 DE 2013. **DERECHO AL BUEN NOMBRE Y AL HABEAS DATA EN EL MANEJO DE INFORMACION FINANCIERA Y CREDITICIA**-No existe vulneración cuando la información que reposa en las bases de datos es fidedigna y corresponde

Del contexto traslucido se concluye, independiente de quien tenga la razón, por lo menos se evidencia una razonable falta de certeza legal de las obligaciones que sirven de causa para generar un reporte negativo frente a centrales de riesgo, por mora en obligaciones económicas derivadas de un contrato de arrendamiento y en su calidad de arrendatario que por las razones expuestas, con fundamento legal, serio y razonable no es aceptada, poniendo en inminente amenaza derechos fundamentales como los invocados en su protección, que generan un perjuicio irremediable en el buen nombre y honra, que pública e inmediatamente me reportan como moroso y a la parte fiadora, dañando nuestra buena imagen, impidiendo por demás ipso facto, el acceso oportuno y efectivo directo a créditos financieros y/o para afianzar a terceros cercanos a nuestro núcleo familiar y/o social, que ya repercutió en la parte fiadora, que le fue un negado un crédito, siendo la razón del conocimiento del reporte negativo crediticio.

Por ello, esta postura accionada, rayan y comprueban el mencionado abuso del poder informativo, temerario haciendo un uso innecesario, de un derecho como fuente de la información, buscando la intimidación y amenaza como medida de presión de pago de obligaciones, razonablemente inexistentes y mi evidente falta de control fáctica ni jurídica, mediante otro recurso judicial idóneo y eficaz, se peticona esta protección transitoria de ordenar que se abstenga la parte accionada tal reporte para dirimir semejante diferencia de legitimación, hasta tanto sea la justicia y juez natural la que decida, mediante acciones que como accionante me comprometo a ejercer dentro los 4 meses que me faculta.

3.- JURAMENTO.

Bajo la gravedad del juramento manifiesto que no he interpuesto otra acción de tutela, sobre los mismos hechos y misma parte.

4.- DIRECCIONES Y NOTIFICACIONES.

Parte Accionada, Administración de Bienes Inmobiliarios AyB Inmobiliaria S.A.S, Calle 16 A Sur. No. 48-193. Sector la Aguacatala, Medellín. Correo electrónico: administrativo@aybinmobiliaria.com tel. 4441120. UNIFIANZA S.A, Cr 19ª, No. 90-13. Oficina 701. Bogotá. CORREO ELECTRÓNICO: avisocobro@unifianza.com.co , teléfono 7440606.

con la realidad de la situación. (...) Esta Corporación ha señalado que, en lo que concierne al manejo de la información, el respeto por el derecho al buen nombre implica que "dicha información sea cierta y veraz, esto es, que los datos contenidos en ella no sean falsos ni erróneos".

Parte Accionante. Calle 29 No. 37^a-38. Medellín. Correo electrónico agudelo.alvaro@hotmail.com .celular 3012794102.

5.- ANEXOS Y PRUEBAS EN ARCHIVO POR CORREO ELECTRONICO.

5.1.- Escrito de Acción de tutela.

5.2.- En archivo comprimido:

5.2.1.- *img178.pdf* 4MB. Contrato de arrendamiento del local arrendado sede del establecimiento de comercio (12 folios).

5.2.2.- *img180.pdf* 3MB. Cesión del Contrato de arrendamiento en cabeza del parte accionante autorizado por la parte accionada.

5.2.3.- *img181.pdf* 1MB. Escrito de notificación de la cesión del contrato de arrendamiento por enajenación del contrato de arrendamiento de la parte accionante a la parte accionada, por la cual cesan las obligaciones del arrendatario vendedor y se trasladan al nuevo arrendatario comprador.

5.2.4.- *img182.pdf* 2MB. Contrato de venta del establecimiento de comercio, causa para la cesión automática del contrato de arrendamiento en la calidad de arrendatario, con la notificación de la misma.

5.2.5.- *img183.pdf* 1MB. Otro Si del Contrato de venta referido en el numeral anterior que complementa y recalca obligaciones transitorias por la cesión del contrato de arrendamiento en cabeza de la parte compradora.

5.3.- Correo electrónico emitido por la parte accionada de fecha 27 de abril del 2021, teniendo como Emisor la empresa UNIFIANZAS S.A, por información de la inmobiliaria del reporte de la deuda, con destino a la parte accionante y a la fiadora o codeudora del contrato de arrendamiento, del reporte a las centrales de Riesgo si en 20 días ya transcurridos, no se cancelan obligaciones patrimoniales del mismo.

5.4.- Pronunciamiento de inconformidad y reclamo de rectificación del reporte a Centrales de Riesgo.

Atentamente,



ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA.

Cédula 70.090.716.

Bogotá D.C., 02 de julio de 2021

Señores

JUZGADO CUARENTA Y CINCO PENAL MUNICIPAL CON FUNCIÓN DE CONOCIMIENTO DE MEDELLIN

pmpal45med@cendoj.ramajudicial.gov.co

Medellin, Antioquia

Ref. Respuesta Acción de Tutela

Radicado Acción de tutela: 050014009045202000146

Accionante: ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA

Accionados: UNIFIANZA S.A. y otros.

Respetados señores,

CLEMENCIA INES PARRA DE VILLAMIZAR, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No.41.682.422, actuando en mi condición de Representante Legal de la sociedad **UNIFIANZA S.A.**, persona jurídica legalmente constituida, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., en la Carrera 19A No. 90-13 Oficinas 701-705, identificada con el NIT. 830.118.812-3, tal como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta, respetuosamente me dirijo a ustedes con el fin de dar respuesta frente a la acción de tutela en referencia, notificada el pasado 29 de junio de 2021.

Dejamos como precedente que el correo de notificación informando sobre el auto de admisión de tutela fue remitido a las direcciones de email medellin@unifianza.com.co y avisocobro@unifianza.com.co a pesar que el correo de notificación judicial de UNIFIANZA SA. es presidencia@unifianza.com.co, tal como consta en certificado de existencia y representación legal; por lo que esta entidad no pudo visualizar en los términos otorgados por el auto admisorio emitido por este honorable despacho, teniendo en cuenta lo anterior, daremos respuesta en los siguientes términos.

I. CONTEXTUALIZACIÓN DEL CASO

UNIFIANZA S.A es una sociedad comercial legítimamente constituida en Colombia, afiliada a la Cámara de Comercio de Bogotá, la cual tiene como objeto principal el servir como garante a título oneroso de obligaciones de terceros derivadas de contratos de arrendamiento o concesión que se realicen sobre inmuebles, actuando en calidad de fiador.

Nos permitimos indicar que la señora Juliana Garcia Montoya suscribió en calidad de arrendataria junto con Ricardo Piedrahita Montoya en calidad de deudora solidaria, contrato de arrendamiento comercial con ADMINISTRADORA DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S. en calidad de arrendador el 2 de junio de 2015 sobre el inmueble ubicado en la Calle 49 No. 38 – 74 de la ciudad de Medellin, dirección aclarada mediante otrosí suscrito el 18 de junio de 2015. De manera posterior, el 24 de octubre de 2017 con autorización del arrendador, la señora Juliana en calidad de arrendataria cedente y el señor Ricardo en calidad de deudor solidario cedente, cedieron su posición contractual sobre el

contrato de arrendamiento antes descrito a Mary Yaneth Blandón en calidad de arrendataria cesionaria y los señores Fabio Sanchez de la Pava y Elizabeth Sanchez Montoya en calidad de deudores solidarios cesionarios. Por último, el 1 de diciembre de 2018, nuevamente con autorización del arrendador, la señora Mary en calidad de arrendataria cedente y los señores Fabio Sanchez y Elizabeth Sanchez en calidad de deudores solidarios cedentes, cedieron su posición contractual sobre el contrato de arrendamiento antes descrito al señor ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA en calidad de arrendatario cesionario y a la señora Ángela Patricia Agudelo Usuga en calidad de deudora solidaria cesionaria.

En virtud de dicho contrato la inmobiliaria suscribió con UNIFIANZA S.A. contrato de fianza el 1 de diciembre de 2018, con el fin de garantizar el pago de los cánones de arrendamiento en caso de incumplimiento por parte de los arrendatarios.

La inmobiliaria ADMINISTRADORA DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S. reportó el incumplimiento en el pago del canon comprendido entre el 1 de abril de 2020 y el 15 de septiembre de 2020, por lo que se inició por parte de UNIFIANZA S.A. la gestión de cobro correspondiente.

Ahora bien, teniendo en cuenta la mora presentada, el 27 de abril de 2021 UNIFIANZA envió la notificación previa al reporte negativo al señor ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA, por lo que al no recibir el pago en los 20 días siguientes al envío, el reporte negativo fue realizado el 31 de mayo de 2021.

De igual manera indicamos que el accionante en su calidad de arrendatario entregó el inmueble el día 15 de septiembre de 2020 dando por terminado el contrato de arrendamiento. Sobre la obligación en mención UNIFIANZA S.A.S no ha recibido abonos.

II. FRENTE A LOS HECHOS:

Frente al hecho primero, ES PARCIALMENTE CIERTO.

ES CIERTO que UNIFIANZA S.A. remitió comunicación al accionante notificándolo de la deuda existente, sin embargo, **NO ES CIERTO** que el correo remitido por UNIFIANZA S.A. se haya enviado el 26 de abril de 2021, toda vez que la comunicación fue remitida a agudelo.alvaro@hotmail.com dirección email del señor ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA el 27 de abril de 2021.

En ese sentido, por medio de la presente la entidad se permite adjuntar la copia de la comunicación emitida en la que le indicamos al accionante que, de no pagar la obligación pendiente, procederíamos con el reporte ante centrales de información transcurridos 20 días desde la remisión de la carta, dando cumplimiento al artículo 12 de la ley 1266 de 2008 que estipula que:

“El reporte de información negativa sobre incumplimiento de obligaciones de cualquier naturaleza, que hagan las fuentes de información a los operadores de bancos de datos de información financiera, crediticia, comercial, de servicios y la proveniente de terceros países, sólo procederá previa comunicación al titular de la información, con el fin de que este pueda demostrar o efectuar el pago de la obligación, así como controvertir aspectos tales como el monto de la obligación o cuota y la fecha de exigibilidad. (...)”

(...) En todo caso, las fuentes de información podrán efectuar el reporte de la información transcurridos veinte (20) días calendario siguientes a la fecha de envío de la comunicación en la última dirección de domicilio del afectado que se encuentre registrada en los archivos de la fuente de la información y sin perjuicio, si es del caso, de dar cumplimiento a la obligación de informar al operador, que la información se encuentra en discusión por parte de su titular, cuando se haya presentado solicitud de rectificación o actualización y está aún no haya sido resuelta”.

Así mismo, informamos que la autorización para efectuar reporte negativo en centrales de riesgo se encuentra contenida en la solicitud de fianza firmada por las partes, de la siguiente manera:

“(...) Declaro que la información que he suministrado es verídica, real y corroborable por cualquier medio legal y concedo expresamente y de manera irrevocable autorización a UNIFIANZA S.A. o a quien ella delegue, o a quien represente sus derechos, o a quien en un futuro se le cedan sus derechos u ostente la misma posición contractual para: 1) Consultar en cualquier tiempo, en las centrales de información crediticia, tales como Datacrédito Esperian y Transunion, todos los datos relevantes para conocer mi capacidad de pago o para valorar el riesgo presente o futuro de celebrar negocios conmigo; 2) Reportar a las centrales de información crediticia, tales como Datacrédito Experian y Transunion, datos sobre el cumplimiento oportuno como sobre el incumplimiento, si lo hubiere, de mis obligaciones o de mis deberes legales de contenido patrimonial, derivados del contrato de arrendamiento suscrito o que se llegue a suscribir, y lo referente al cumplimiento en el pago de las obligaciones existentes a favor de UNIFIANZA S.A. cuando en su calidad de fiador cancele mis obligaciones respecto de las cuales se entiende legalmente subrogada como acreedora; (...)”.

De igual manera indicamos que el accionante otorgó a UNIFIANZA S.A. autorización para remitir notificaciones por medio de mensajes de datos, según lo indicado en el formulario de solicitud de fianza, el cual establece lo siguiente:

“(...) Autorizo a UNIFIANZA S.A. a realizar notificaciones y comunicaciones al correo electrónico aportado, a través de mensajes de texto dirigidos al número de celular entregado a la entidad o por medio de llamadas telefónicas y en particular autorizo a que las notificaciones previas a los reportes a las centrales de información se hagan a través de los medios indicados o por escrito físico, a los datos de contacto que consten en sus archivos o que sean recopilados por medio de herramientas o sistemas internos o externos que permitan la actualización de los datos, (...)”

Adjuntamos formulario de solicitud de fianza de personas naturales suscrito por el accionante para su conocimiento.

Frente al hecho segundo, ES CIERTO.

ES CIERTO que el accionante remitió el 5 de mayo de 2021 a la dirección email avisocobro@unifianza.com.co comunicación dirigida a UNIFIANZA S.A., sobre la cual indicaba su infirmitad sobre el eventual reporte ante centrales de riesgo crediticio.

Frente al hecho tercero, PARCIALMENTE CIERTO.

ES CIERTO que UNIFIANZA S.A. no había remitido respuesta a la comunicación enviada, teniendo en cuenta que no se refería a una petición concreta, sin embargo, remitimos respuesta a la comunicación como lo evidencian los documentos adjuntos. De igual manera UNIFIANZA S.A. procedió de conformidad con lo indicado en la ley 1266 de 2008 marcando en el estado del reporte la leyenda “reclamo en trámite” como lo evidencia la marcación adjunta.

Frente al hecho cuarto, PARCIALMENTE CIERTO.

ES CIERTO que el accionante suscribió en calidad de arrendatario cesionario cesión que lo acredita como tal sobre el inmueble ubicado en la Calle 40 No. 38 – 74 de Medellín, teniendo el uso del inmueble a partir del 1 de diciembre de 2018 tal y como lo indica la cláusula Cuarta de la cesión indicada.

De igual manera **NO ME CONSTA** lo indicado por el accionante en el numeral 2.4.2 del escrito de tutela, por lo que UNIFIANZA S.A. no se puede pronunciar sobre este hecho, ni contra lo indicado en el numeral 2.4.3., por cuanto la cesión no fue remitida ante la afianzadora.

En cuanto a lo indicado en el numeral 2.4.4., indicamos que según lo estipulado en el artículo 523 del Código de Comercio, el arrendatario debe solicitar autorización al arrendador para ceder su posición contractual, por lo que teniendo en cuenta dicha disposición legal y lo estipulado en la cláusula VIGERIMA SEGUNDA: CESION DE DERECHOS del contrato de arrendamiento suscrito, el cual dice lo siguiente:

“VIGESIMA SEGUNDA: CESION DE DERECHOS: Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no formará parte integral e ningún establecimiento de comercio y que, por tanto, la enajenación del que eventualmente se establezca en el inmueble no solo no transfiere ningún derecho de arrendamiento al adquiriente sino que constituye causal de terminación del contrato, toda vez que el arrendatario se obliga expresamente a no ceder, a no subarrendar el inmueble, ni transferir su tenencia. Para los efectos legales, 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 la transferencia, ni aun con la inscripción de la enajenación en el registro mercantil. (...)”

El arrendatario no puede sin previa autorización del arrendador ceder su posición contractual, y cualquier documento suscrito sobre la venta del establecimiento de comercio o la cesión del contrato de arrendamiento, aun habiendo notificado al arrendador de la misma, no surte efectos jurídicos, siendo estos actos contrarios a lo estipulado en la norma comercial y el contrato de arrendamiento suscrito.

Sobre lo indicado en el numeral 2.4.5. **NO ME CONSTA** que el arrendador tenga en su poder la notificación de la cesión señalada por el accionante, por lo que UNIFIANZA S.A. no puede pronunciarse sobre este hecho, sin embargo, dejamos como precedente que según los documentos anexos de la presente acción de tutela, venía adjunta guía de envío que evidencia la remisión de un documento dirigido a A&B INMOBILIARIA/AGENCIA DE ARRENDAMIENTOS con destino a la dirección ubicada en la Calle 16A SUR # 48 – 193 Aguacatala de la ciudad de Medellín, con fecha del 13 de marzo de 2020.

Respecto a lo indicado en el numeral 2.4.6. **ES CIERTO** que el señor Juan Rafael Toledo Bedoya presentó ante UNIFIANZA S.A. documentos para ser aceptado como deudor solidario dentro de la obligación junto con la señora Clara Inés Santos Seguin para ser

aceptada como arrendatario, según formularios de solicitud de fianza y demás documentos presentados ante nuestra compañía, sin embargo, **NO ES CIERTO** que se haya rechazado la solicitud por las razones expuestas por el accionante en su escrito, sino porque el análisis realizado sobre los postulados dio como resultado el no afianzamiento por políticas de riesgo crediticio de UNIFIANZA S.A., tal y como lo muestra el resultado adjunto a esta comunicación

En cuanto al numeral 2.4.7. **NO ES CIERTO** que la cesión suscrita no pueda ser objetada, teniendo en cuenta que como se ha venido explicando, es contraria a lo estipulado en el artículo 523 del Código de Comercio y a lo establecido en la cláusula VIGESIMA SEGUNDA del contrato de arrendamiento.

Sobre el numeral 2.4.8. **NO ME CONSTA**, ya que trata de preceptos jurídicos ya explicados y no a situaciones fácticas.

Sobre el numeral 2.4.9. **NO ME CONSTA**, ya que trata de preceptos jurídicos ya explicados y no a situaciones fácticas.

En cuanto al numeral 2.4.10. **NO ME CONSTA** que el accionante haya realizado el pago del canon de arrendamiento de marzo de 2020 ante el arrendador a su nombre, por lo que UNIFIANZA S.A. no puede pronunciarse sobre este hecho.

Sobre el numeral 2.4.11. **NO ME CONSTA** la situación expuesta por el accionante sobre la imposibilidad de continuar con la vigencia del contrato de arrendamiento, ni la disposición de conciliación, por lo que UNIFIANZA S.A. no puede pronunciarse sobre este hecho, sin embargo, dejamos como precedente que UNIFIANZA S.A. junto con ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S. solicitaron ante el Centro Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Bogotá audiencia de conciliación el 16 de septiembre de 2020, con el fin de solucionar las diferencias relacionadas con la ejecución del contrato de arrendamiento descrito en el acápite de esta respuesta. Dicha audiencia fue programada para el 25 de septiembre de 2020, sin embargo, el señor ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA y la señora ANGELA PATRICIA AGUDELO USUGA como parte convocada, no asistieron a la audiencia señalada, tal y como lo indica la constancia de inasistencia emitida el 25 de septiembre de 2020 por la doctora Maria Cristina Charry Ruiz conciliadora adscrita al Centro Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Bogotá, adjunta al presente escrito.

En cuanto al numeral 2.4.12, **NO ES CIERTO** que hayan cesado las obligaciones como arrendatario del accionante, por cuanto dichas obligaciones siguieron su curso hasta el 15 de septiembre de 2020, fecha en la cual se recibió el inmueble arrendado y por ende se dio por terminado el contrato de arrendamiento, tal y como se evidencia en el acta de entrega adjunta, firmada por el señor ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA.

Sobre el punto 3.1 es importante precisar que UNIFIANZA S.A. ha cumplido con los requisitos de procedibilidad para realizar el reporte negativo de la obligación aducida, por cuanto remitimos comunicación sobre la obligación pendiente ante nuestra entidad bajo los términos indicados en el artículo 12 de la ley 1266 de 2008.

Sobre el punto 3.2 indicamos que la obligación invocada es clara, expresa y exigible, tal y como lo evidencia el contrato de arrendamiento suscrito y el contrato de fianza que lo garantiza, este último como obligación accesoria que le dio viabilidad a la garantía prestada por UNIFIANZA S.A. sobre el primero como obligación principal.

III. FRENTE A LAS PRETENSIONES.

Frente a las pretensiones UNIFIANZA S.A. se manifiesta de la siguiente manera:

1. La entidad se opone a la primera pretensión toda vez que el derecho de habeas data invocado por la accionante ha sido respetado por la entidad que represento debido a que se realizó el envío de la notificación previa en los términos de ley 1266 de 2008, amparados también en el derecho que nos asiste la acreencia descrita en el presente escrito.
2. La entidad se opone a la segunda pretensión, toda vez que el reporte emitido ante las centrales de riesgo crediticio goza de legitimidad y respaldo de la acreencia descrita a lo largo del presente escrito.


IV. NOTIFICACIONES.

- **Dirección:** Carrera 19A No. 90 – 13 Oficina 705, Bogotá
- **Correo electrónico:** presidencia@unifianza.com.co;;
juridico@unifianza.com.co

V. ANEXOS.

1. Certificado de existencia y representación legal de UNIFIANZA S.A.
2. Copia del contrato de arrendamiento suscrito
3. Copia del contrato de fianza
4. Copia del formulario de solicitud de fianza de personas naturales suscrito por ALBARO ALBERTO AUDELO USUGA.
5. Copia del resultado de estudio realizado por UNIFIANZA S.A. sobre contratantes postulados para cesión del contrato de arrendamiento.
6. Copia de la comunicación de la notificación previa remitida vía correo electrónico al accionante.
7. Copia de la respuesta remitida al accionante, en consideración a la comunicación remitida por este a UNIFIANZA S.A. el 5 de mayo de 2021.
8. Copia de la evidencia de la marcación “reclamo en trámite” en la obligación reportada ante Datacrédito Experian.
9. Copia de la constancia de inasistencia de la parte convocada a la audiencia de conciliación solicitada por UNIFIANZA S.A. y ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S.
10. Copia del acta de entrega del inmueble arrendado con fecha del 15 de septiembre de 2020.

Del señor juez,


CLEMENCIA INES PARRA DE VILLAMIZAR
Representante legal
UNIFIANZA S.A.

Laura Bolena Muñoz Morales

De: Camargo Lopez Viviana Andrea
Enviado el: viernes, 2 de julio de 2021 5:15 p. m.
Para: pmpal45med@cendoj.ramajudicial.gov.co
CC: Parra De Villamizar Clemencia; Guzman Portilla Juan Dario; Ana Marcela Zuluaga Zuluaga
Asunto: RESPUESTA Acción de Tutela Radicado: 050014009045202000146
Datos adjuntos: Respuesta tutela - ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA SOL 69833.pdf
Marca de seguimiento: Seguimiento
Estado de marca: Completado

Bogotá D.C., 2 de julio de 2021

Señores

JUZGADO CUARENTA Y CINCO PENAL MUNICIPAL CON FUNCIÓN DE CONOCIMIENTO DE MEDELLIN

pmpal45med@cendoj.ramajudicial.gov.co

Medellín, Antioquia

Ref. Respuesta Acción de Tutela
Radicado Acción de tutela: 050014009045202000146
Accionante: ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA
Accionados: UNIFIANZA S.A. y otros.

Respetados señores,

Respetuosamente nos dirigimos a ustedes con el fin de dar respuesta frente a la acción de tutela en referencia, en los términos del documento adjunto. La cual fue notificada el pasado 29 de junio de 2021, sin embargo se realizó a un correo que no era el de notificación judicial de UNIFIANZA S.A. como consta en certificado de existencia y representación legal;

Cordialmente,

Viviana Andrea Camargo Lopez | Directora Jurídica

UNIFIANZA S.A.

Cr 19A No 90-13 Oficina 701 | Bogotá, Colombia

T +571 7440606 Ext 1401

3173894298

viviana.camargo@unifianza.com.co | www.unifianza.com.co



NOTA CONFIDENCIAL: Este mensaje y sus anexos están dirigidos para ser usados por su(s) destinatario(s) exclusivamente y pueden contener información protegida legalmente. Si usted no es el destinatario, se le notifica que cualquier distribución o reproducción del mismo, o de cualquiera de sus anexos, es estrictamente prohibida. Si usted ha recibido este mensaje por error, por favor notifíquenos inmediatamente y elimine su texto original, incluidos los anexos, o destruya cualquier r



Si no es indispensable no imprima este correo. Ayudemos a conservar el medio ambiente.

CONSTANCIA: Señora Juez, le informo que por reparto del día de hoy, correspondió la presente impugnación al fallo de acción de tutela, efectuado por la Oficina de Apoyo Judicial, radicada bajo el número 2021-00146 por el Juzgado Cuarenta y Cinco Penal Municipal con Función de Conocimientos de esta ciudad. A Despacho para los fines pertinentes.

Medellín, 23 de julio de 2021.


FRANCY CATALINA LOAIZA NARANJO
Oficial Mayor

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARTO PENAL DEL CIRCUITO
CON FUNCIONES DE CONOCIMIENTO

Medellín, veintitrés (23) de julio de dos mil veintiuno (2021)

Radicado: 05001 40 09 045 2021 00146 00
Accionante: ÁLVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA
Accionada: ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS AyB INMOBILIARIA S.A.S Y UNIFIANZA S.A.
Vinculadas: TRANSUNIÓN COLOMBIA LTDA Y DATACRÉDITO (EXPERIAN COLOMBIA S.A)

AVÓQUESE conocimiento de las presentes diligencias y désele el trámite establecido en el Dcto 2591 de 1991, a la impugnación interpuesta en contra del fallo de acción de tutela instaurada por **ÁLVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 70.090.716, quien actúa en su propio nombre y representación.

CÚMPLASE


LUISA FERNANDA RAMÍREZ BARRERA
JUEZA

República de Colombia
Rama Jurisdiccional del Poder Público



JUZGADO CUARENTA Y CINCO PENAL MUNICIPAL CON FUNCIÓN DE
CONOCIMIENTO

Medellín, Trece (13) de julio de dos mil veintiuno (2021).

Radicado: 05 001 40 09 045 2021
00146
Accionante: ÁLVARO ALBERTO
AGUDELO USUGA
Accionado: ADMINISTRACIÓN DE
BIENES INMOBILIARIOS AyB
INMOBILIARIA S.A.S Y
OTROS
Providencia: 00136
Instancia: Primera
Decisión: NIEGA POR IMPROCEDENTE

Admitida la acción de tutela instaurada por el señor **ÁLVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA**, en busca de la protección de sus derechos fundamentales de petición y habeas data, que en su sentir han sido vulnerados por **ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS AYB INMOBILIARIA S.A.S Y UNIFIANZA S.A** conforme a lo establecido en el Decreto 2591 de 1.991, a cuyas normas se ha ceñido la acción propuesta, el Despacho procede entonces a proferir la correspondiente decisión.

A esta acción se vinculó de manera oficiosa a **TRANSUNIÓN COLOMBIA LTDA Y DATACRÉDITO (EXPERIAN COLOMBIA S.A)**.

HECHOS

Deprecia el actor de entrada que le sea salvaguardado el derecho fundamental de petición que en su sentir ha sido vulnerado por la entidad tutelada, requiriendo entonces se le ordene a la sociedad accionada dar una respuesta integral y de fondo a su solicitud, además de que retire inmediatamente el reporte negativo en las centrales de riesgo.

Detalla que mediante correo electrónico con fecha del 26 de abril del presente año 2021, se le notifica por parte de UNIFIANZA S.A que se procedería a efectuar el reporte negativo ante las centrales de riesgo una vez hubiesen transcurrido los 20 días calendario contados a partir de dicha comunicación.

Afirma que envió réplica a tal comunicación el 05 de mayo de 2021, agregando que hizo énfasis en lo innecesario del reporte, por no ser fidedigno, no corresponder a la realidad, por lo que estaba dispuesto a discutirla en estrados judiciales, argumentando una razonable incertidumbre de la real calidad de deudor por considerar haber perdido la calidad de arrendatario.

Acota que dicha petición, hasta la fecha de presentación del escrito de la presente tutela no había sido respondida, ni fue materia de ninguna aclaración.

Relata que entró a ocupar en calidad de arrendatario el local comercial ubicado en la calle 49 No. 38-74 en Medellín, bajo la modalidad de cesión del contrato de arrendamiento 1027 SFG de fecha marzo 27 de 2015, autorizada por la parte accionada como arrendadora, teniendo como causa la adquisición y explotación del establecimiento de comercio de comidas en este sitio, desde el 1° de diciembre de 2018 y como fiadora Ángela Patricia Agudelo Úsuga.

Asegura que después de un año de ocupado, al no ser posible continuar al frente del negocio adquirido, tuvo que cerrar el local desde diciembre del año 2019, resaltando que había pretendido por diferentes medios hacer la restitución del local, lo cual no fue posible lograrse por oposición de la agencia de arrendamientos accionada.

Señala que obligado por las circunstancias, mediante contrato escrito de fecha 3 de marzo del 2020, se dispuso a enajenar el establecimiento de comercio de su propiedad denominado FULL AYACUCHO MANDINGAS Y OTRAS DELICIAS, con sede en el local arrendado, al señor Juan Rafael Toledo Bedoya y la señora Clara Inés Santos Seguin.

Hace alusión en extenso sentido de todo lo acaecido a partir de la enajenación de su establecimiento de comercio y las afectaciones ocasionadas por la contingencia que afronta nuestro país a raíz del COVID19.

RESPUESTA DE LAS ENTIDADES ACCIONADAS

TRANSUNIÓN COLOMBIA LTDA (CIFIN S.A.S)

El doctor Juan David Pradilla Salazar, quien funge como apoderado general de la entidad, allega misiva contentiva de la respuesta dentro del término legal, iniciando por aducir el rol de su representada.

Expone que según la consulta del reporte de información financiera, comercial, crediticia y de servicios, revisada el día 30 de junio de 2021 siendo las 11:00:31 a nombre de **ÁLVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA** CC 70,090,716 frente a las entidades ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS AYB INMOBILIARIA S.A.S y UNIFIANZA S.A no se observan datos negativos, esto es que estén en mora o cumpliendo un término de permanencia.

Expresa que no es viable condenar a la entidad en su rol de operador de la información, pues los datos reportados por la fuente y que se registran a nombre de la parte tutelante, cumplen los parámetros legales de permanencia.

Sin más dubitaciones insta se exonere y desvincule a su poderdante del presente trámite constitucional.

EXPERIAN COLOMBIA S.A (DATA CRÉDITO)

Se adjunta por medio de correo electrónico escrito signado por el doctor Miguel Ángel Aguilar Castañeda, apoderado de la entidad, quien de entrada pone de presente lo dispuesto en la Ley 1266 de 2008 sobre la caducidad del dato negativo en obligaciones con pago voluntario.

Afirma que es cierto que el accionante el accionante (i) no registra información respecto de las obligaciones adquiridas con ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS AYB INMOBILIARIA S.A.S (ii) REGISTRA una obligación impaga con UNIFIANZA S.A.

Recalca que su representada en calidad de operador de información, tiene el deber de realizar periódica y oportunamente la actualización y rectificación de los datos cada vez que las fuentes reporten las respectivas novedades. Así lo dispone el numeral 7 del artículo 7 de la Ley 1266 de 2008. En el presente caso **EXPERIAN COLOMBIA S.A.** no ha omitido, ni dilatado, la caducidad del dato negativo, pues conforme a la fecha de cancelación reportada por la fuente ésta aún no ha operado, por el contrario, ha incluido con total diligencia las novedades reportadas y ha exigido, como parte de su política de relacionamiento con las fuentes, la mayor diligencia en el suministro de los datos a fin de que la información corresponda a la realidad.

Finaliza solicitando se deniegue el presente trámite al no existir violación a derecho fundamental alguno.

UNIFIANZA S.A

Se remite misiva por parte de la señora Clemencia Inés Parra de Villamizar, en su condición de Representante legal de la sociedad, inicia haciendo una contextualización del caso.

Acota que su representada remitió comunicación al accionante notificándolo de la deuda existente, sin embargo, no es cierto que el correo remitido por UNIFIANZA S.A. se haya enviado el 26 de abril de 2021, toda vez que la comunicación fue remitida a agudelo.alvaro@hotmail.com dirección email del señor **ÁLVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA** el 27 de abril de 2021.

Enuncia que el accionante remitió el 5 de mayo de 2021 a la dirección email avisocobro@unifianza.com.co comunicación dirigida a **UNIFIANZA S.A.**, en la cual indicaba su inconformidad sobre el eventual reporte ante centrales de riesgo crediticio.

Advierte que su asistida no había remitido respuesta a la comunicación enviada, teniendo en cuenta que no se refería a una petición concreta, sin embargo, remitieron contestación a la comunicación como lo evidencian los documentos adjuntos. De igual manera **UNIFIANZA S.A.** procedió de conformidad con lo indicado en la Ley 1266 de 2008 marcando en el estado del reporte “reclamo en trámite” como lo evidencia la marcación adjunta.

Concluye su argumentación requiriendo se declare un hecho superado, al existir respuesta de fondo a la petición objeto del presente trámite y se declare improcedente con relación al derecho de habeas data al existir por parte de la entidad respeto a lo estipulado en la ley 1266 de 2008.

CONSIDERACIONES

Competencia.

Este Despacho es el competente para tomar la decisión de fondo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 del Decreto 2591 de 1991, el inciso 2°, numeral 1° del artículo 1° del Decreto 1382 de 2000.

Corresponde entonces a esta Judicatura determinar de entrada, si se encuentran siendo flagrantemente vulnerados los derechos constitucionales fundamentales invocados por la accionante, y así mismo establecer si a través de este mecanismo de protección constitucional, resulta pertinente conjurar aquel agravio.

Naturaleza de la acción de tutela

En principio debemos recordar que la acción de tutela ha sido consagrada en el artículo 86 de nuestra Carta Política como un mecanismo breve y sumario, contra actos u omisiones de cualquier

autoridad pública que viole o vulnere los derechos fundamentales, siempre que no exista otro medio de defensa judicial; también procede contra los particulares en los casos señalados en forma taxativa por la ley, siempre que se encuentren encargados de la prestación de un servicio público, o exista de por medio una relación que implique subordinación o indefensión.

Se encuentra prevista además, según jurisprudencia reiterada de la Honorable Corte Cosnituconal como un **mecanismo de naturaleza subsidiaria para la protección inmediata de los derechos fundamentales**, que se encuentra sometida a unos límites mínimos que acreditan que su utilización responda a los principios propios de nuestro sistema de administración de justicia¹ y ha sido enfática al señalar que no se diseñó para desplazar a los jueces ordinarios del ejercicio de sus propias atribuciones.

En virtud del predicable orden subsidiario y residual de la tutela, la misma sólo procede (i) cuando no existe ninguna otra acción judicial por la que se pueda resolver un conflicto relacionado con la vulneración de un derecho fundamental; (ii) cuando existiendo otras acciones, éstas no resultan eficaces idóneas para la protección de tales derechos; (iii) cuando aun existiendo acciones ordinarias, resulta imprescindible la intervención del juez de tutela para evitar que ocurra un perjuicio irremediable.

Por ello tal y como lo advierte la Corte Constitucional en razón de su excepcionalidad, no puede abusarse de ella, cuando existan otros medios judiciales idóneos para la definición del conflicto asignado a los jueces ordinarios, con el propósito reiterado de obtener, entre otras consideraciones, un pronunciamiento más ágil y expedito.

Es así, como la Corte Constitucional ha sostenido que existen dos modalidades básicas de procedencia de la tutela; en primer lugar, cuando el afectado no dispone de otro medio de defensa judicial, caso en el cual adquiere el carácter de mecanismo subsidiario y el juez impartirá una orden de carácter definitivo; y, en segundo lugar, cuando existiendo el medio de defensa judicial éste no es idóneo frente a la vía

¹ Ver entre otras, las sentencias T-408 de 2002, T-432 de 2002, SU-646 de 1999 y T-007 de 1992.

ordinaria por presentarse una situación concreta a fin de evitar un perjuicio irremediable.

Acorde con lo anterior, el Juez de Tutela solo podrá intervenir, cuando se evidencie una flagrante vulneración de los derechos fundamentales, o se presente un desconocimiento absoluto de la normatividad vigente, por lo arbitrario de la actuación bien sea de la administración o incluso de un particular, que raya con la ilegalidad y se presenta arbitraria e injustificada.

Procedencia de la tutela para amparar el Derecho Fundamental de Petición.

Necesario es señalar, que el mecanismo diseñado en el artículo 86 de la Carta Política, fue establecido por el Constituyente de 1991, con la única finalidad de que a través de él se lograra la real protección de los derechos fundamentales de los asociados, cuando ellos resultaren violados o amenazados por una acción u omisión de las autoridades y/o los particulares en los casos previstos por la Ley, siempre y cuando no se cuente con otro medio de eficaz de defensa.

Cuando se trata de proteger el derecho de petición, el ordenamiento Jurídico Colombiano no tiene previsto un medio de defensa judicial idóneo ni eficaz diferente de la acción de tutela, de modo que quien resulte afectado por la vulneración a este derecho fundamental no dispone de ningún mecanismo ordinario de naturaleza judicial que le permita efectivizar el mismo.

Por esta razón, quien encuentre que la debida resolución a su derecho de petición no fue producida o comunicada dentro de los términos que la ley señala, esto es, que se quebrantó su garantía fundamental, puede acudir directamente a la acción de amparo constitucional como medio eficaz para remediar tal vulneración.

El artículo 23 de la Constitución Nacional consagra:

“Toda persona tiene derecho a presentar peticiones respetuosas a las autoridades por motivo de interés general o particular y a obtener pronta resolución. El legislador

podrá reglamentar su ejercicio ante organizaciones privadas para garantizar los derechos fundamentales”.

Sobre el tema, han sido múltiples los pronunciamientos de la Alta Corte de Cierre en materia Constitucional, siendo pertinente traer a colación el siguiente apartado:

“(i) El derecho de petición es fundamental y determinante para la efectividad de los mecanismos de la democracia participativa, garantizando a su vez otros derechos constitucionales, como los derechos a la información, a la participación política y a la libertad de expresión; (ii) el núcleo esencial del derecho de petición reside en la resolución pronta y oportuna de la cuestión; (iii) la petición debe ser resuelta de fondo, de manera clara, oportuna, precisa y congruente con lo solicitado; (iv) la respuesta debe producirse dentro de un plazo razonable, el cual debe ser lo más corto posible; (v) la respuesta no implica aceptación de lo solicitado ni tampoco se concreta siempre en una respuesta escrita; (vi) este derecho, por regla general, se aplica a entidades estatales, y en algunos casos a los particulares; (vii) el silencio administrativo negativo, entendido como un mecanismo para agotar la vía gubernativa y acceder a la vía judicial, no satisface el derecho fundamental de petición pues su objeto es distinto. Por el contrario, el silencio administrativo es la prueba incontrovertible de que se ha violado el derecho de petición; (viii) el derecho de petición también es aplicable en la vía gubernativa; (ix) la falta de competencia de la entidad ante quien se plantea, no la exonera del deber de responder; y (x) ante la presentación de una petición, la entidad pública debe notificar su respuesta al interesado”.

De los anteriores componentes jurisprudenciales cabe destacar que el derecho de petición exige, por parte de las autoridades competentes, una decisión de fondo a lo requerido por el ciudadano, lo cual implica la prohibición de respuestas evasivas o abstractas, sin querer decir con ello que la respuesta deba ser favorable. La respuesta de fondo implica un estudio sustentado del requerimiento del peticionario, acorde con las competencias de la autoridad frente a la que ha sido presentada la petición.”

Significa lo anterior que el derecho de petición, tiene dos componentes: el derecho a presentar peticiones respetuosas y el derecho a obtener una respuesta **oportuna y de fondo**, sin que esto signifique que siempre se deba acceder a lo solicitado.

El desarrollo constitucional y legal del derecho de petición, encuentra consagración en el artículo 23 de la Constitución Política y en la Ley 1755 del 30 de junio de 2.015.

Por su parte, sobre el término para dar respuesta a las solicitudes, la citada Ley 1755 de 2015 del 30 de junio de 2015, en su artículo 14 establece que:

*...salvo norma legal especial y so pena de sanción disciplinaria, **TODA petición deberá resolverse dentro de los quince (15) días siguientes a su recepción**".*

Conviene destacar también que la respuesta a la petición debe ser debidamente notificada al peticionario de conformidad con el CPACA.

Decreto Legislativo 491 de 2020

Pertinente en este caso se torna aludir de manera expresa el contenido del artículo 5° del Decreto 491 de 2020, por medio del cual se adoptan medidas de urgencia para garantizar la atención y la prestación de los servicios por parte de las autoridades públicas y los particulares que cumplan funciones públicas y se toman medidas para la protección laboral y de los contratistas de prestación de servicios de las entidades públicas, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica y se dictan otras disposiciones:

(...)

*"...Artículo 5. **Ampliación de términos para atender las peticiones.** Para las peticiones que se encuentren en curso o que se radiquen durante la vigencia de la Emergencia Sanitaria, se ampliarán los términos señalados en el artículo 14 de la Ley 1437 de 2011, así:*

***Salvo norma especial toda petición deberá resolverse dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción.** (subrayado y en negrilla fuera del texto)*

Estará sometida a término especial la resolución de las siguientes peticiones:

- (i) Las peticiones de documentos y de información deberán resolverse dentro de los veinte (20) días siguientes a su recepción.*
- (ii) Las peticiones mediante las cuales se eleva una consulta a las autoridades en relación con las materias a su cargo deberán resolverse dentro de los treinta y cinco (35) días siguientes a su recepción. Cuando excepcionalmente no fuere posible resolver la petición en los plazos aquí señalados, la autoridad debe informar esta circunstancia al interesado, antes del vencimiento del término señalado en el presente artículo expresando los motivos de la demora y señalando a la vez el plazo*

razonable en que se resolverá o dará respuesta, que no podrá exceder del doble del inicialmente previsto en este artículo.

Del hecho superado

En copiosa jurisprudencia emanada de la Honorable Corte Constitucional se ha dicho que la acción de tutela pierde su eficacia, y por ende su razón de ser, cuando antes de la interposición de la respectiva demanda o durante su trámite, desaparece la vulneración o amenaza de los derechos fundamentales alegados por quien la impetra y que han sido presuntamente objeto de trasgresión, denominándose a este fenómeno jurídico como *carencia actual de objeto o hecho superado* y cuya consecuencia es la improcedencia de la acción²:

*“En los pronunciamientos de esta Corte se ha manifestado que si en el trámite de la acción de tutela desaparece la causa que motivó su iniciación, la misma se torna **improcedente** pues ya no existe el objeto jurídico sobre el cual entrar a decidir. Dado que en el presente caso la entidad demandada respondió el derecho de petición dla accionante el 16 de marzo de 2007 mediante oficio 2149, dando respuesta de fondo, es decir, se pronunció acerca del no reconocimiento de su pensión, se está frente a un hecho superado, como quiera que la situación que originó la presente acción de tutela ya desapareció.*

Si la finalidad de la acción de tutela es garantizar la protección del derecho fundamental de quien acude al amparo constitucional, y si dicha finalidad se extingue en el momento en que la vulneración o amenaza cesa por cualquier causa, no es posible ya emitir un pronunciamiento de fondo por carencia de objeto. Al respecto anotó esta misma Sala de Revisión en la Sentencia T-542 de 2006, MP Clara Inés Vargas Hernández:

“...Ahora bien, la Corte ha advertido que si antes o durante el trámite del amparo se efectuara la respuesta conforme a los requisitos previstos por la jurisprudencia, la acción carecería de objeto pues no tendría valor un pronunciamiento u orden que para la protección de un derecho fundamental hiciera el juez. (...).

Del derecho fundamental al habeas data:

El artículo 15 de la Constitución Política establece que *“Todas las personas tienen derecho a su intimidad personal y familiar y a su buen nombre, y el Estado debe respetarlos y hacerlos respetar. De igual modo, tienen derecho a conocer,*

² Corte Constitucional, T- 610 de 2006.

actualizar y rectificar las informaciones que se hayan recogido sobre ellas en bancos de datos y en archivos de entidades públicas y privadas (...). Este precepto constitucional, consagra tres derechos fundamentales autónomos, a saber, intimidad, buen nombre y habeas data.

Ahora, si bien dichas garantías guardan una estrecha relación, tienen sus propias particularidades que las individualizan, por lo cual, el análisis de su vulneración debe realizarse de forma independiente, pues el quebrantamiento de alguna de ellas no conlleva siempre al desconocimiento de la otra. En este respecto, la jurisprudencia constitucional, ha establecido las siguientes diferencias:

“(...) en lo relativo al manejo de la información, la protección del derecho al buen nombre se circunscribe a que dicha información sea cierta y veraz, esto es, que los datos contenidos en ella no sean falsos ni erróneos. Por su parte, la garantía del derecho a la intimidad hace referencia a que la información no toque aspectos que pertenecen al ámbito de privacidad mínimo que tiene la persona y que sólo a ella interesa. Finalmente, el derecho al habeas data salvaguarda lo relacionado con el conocimiento, actualización y rectificación de la información contenida en los mencionados bancos de datos.”³ (subraya fuera de texto) (subraya fuera de texto)

Cabe precisar que el derecho al habeas data o autodeterminación informática, puede ser transgredido, entre otros eventos, en el caso en que la información contenida en una base de datos sea recogida de forma ilegal o contenga datos **erróneos**. En este último evento no sólo estaría comprometido el derecho a la autodeterminación informática sino también el derecho al buen nombre.

Sea lo primero señalar que las bases de datos o centrales de información (Central de Información de la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia –CIFIN–, Datacrédito, Covinoc, Computec, Inconcrédito, Credicheque, Fenalcheque, etc.) son sociedades o agremiaciones de carácter privado en las cuales se registra el comportamiento crediticio, financiero y comercial de las personas que celebran operaciones con entidades financieras, cooperativas y empresas de sector real. De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 17 de la Ley 1328 de 2008 las centrales de información, como las mencionadas anteriormente, están sujetas a la inspección y vigilancia de la Superintendencia de Industria y Comercio.

³ Corte Constitucional, sentencia T-1319 del 14 de diciembre de 2005. M.P. Humberto Antonio Sierra Porto.

Ley 1266 de 2008

Pertinente en este caso se torna aludir de manera expresa el contenido de la Ley 1266 de 2008, por medio de la cual se regula el habeas data en relación a la información recolectada en bancos de datos y se dictan otras disposiciones.

Artículo 12. Requisitos especiales para fuentes. *Las fuentes deberán actualizar mensualmente la información suministrada al operador, sin perjuicio de lo dispuesto en el Título III de la presente ley.*

El reporte de información negativa sobre incumplimiento de obligaciones de cualquier naturaleza, que hagan las fuentes de información a los operadores de bancos de datos de información financiera, crediticia, comercial, de servicios y la proveniente de terceros países, sólo procederá previa comunicación al titular de la información, con el fin de que este pueda demostrar o efectuar el pago de la obligación, así como controvertir aspectos tales como el monto de la obligación o cuota y la fecha de exigibilidad. Dicha comunicación podrá incluirse en los extractos periódicos que las fuentes de información envíen a sus clientes.

En todo caso, las fuentes de información podrán efectuar el reporte de la información transcurridos veinte (20) días calendario siguientes a la fecha de envío de la comunicación en la última dirección de domicilio del afectado que se encuentre registrada en los archivos de la fuente de la información y sin perjuicio, si es del caso, de dar cumplimiento a la obligación de informar al operador, que la información se encuentra en discusión por parte de su titular, cuando se haya presentado solicitud de rectificación o actualización y esta aún no haya sido resuelta.

El Gobierno Nacional ha reglamentado el tiempo de permanencia de la información negativa de un usuario en las centrales de riesgo, con tal propósito el Ministerio de Hacienda y Crédito Público expidió el Decreto 2952 del 6 de agosto de 2010 el cual reglamenta los artículos 12 y 13 de la Ley 1266 de 2008, en sus artículos 2 y 3, estableció:

Reporte de Información Negativa. *En desarrollo de lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 12 de la Ley 1266 de 2008, el reporte de información negativa sobre incumplimiento de obligaciones sólo procederá previa comunicación al titular de la información, la cual podrá incluirse en los extractos periódicos que las fuentes de información envíen a sus clientes, siempre y cuando se incluya de manera clara y legible.*

Permanencia de la información negativa: En caso de mora inferior a dos (2) años, el término de permanencia de la información negativa no podrá exceder el doble de la mora.

Para los demás eventos, el término de permanencia de la información negativa es de cuatro (4) años, contados a partir de la fecha en que la mora se extinga por cualquier modo.

Improcedencia de la acción de tutela ante la inexistencia de una conducta que atente o ponga en riesgo el derecho fundamental.

La Honorable Corte Constitucional ha sido enfática al destacar la improcedencia de la acción de tutela cuando no se evidencia acto tendiente a socavar o poner en riesgo los derechos fundamentales, indicando al respecto:⁴

“El objeto de la acción de tutela es la protección efectiva, inmediata, concreta y subsidiaria de los derechos fundamentales, “cuando quiera que éstos resulten vulnerados o amenazados por la acción o la omisión de cualquier autoridad pública o de los particulares [de conformidad con lo establecido en el Capítulo III del Decreto 2591 de 1991]”. Así pues, se desprende que el mecanismo de amparo constitucional se torna improcedente, entre otras causas, cuando no existe una actuación u omisión del agente accionado a la que se le pueda endilgar la supuesta amenaza o vulneración de las garantías fundamentales en cuestión.

En el mismo sentido lo han expresado sentencias como la SU-975 de 2003[18] o la T-883 de 2008, al afirmar que “partiendo de una interpretación sistemática, tanto de la Constitución, como de los artículos 5° y 6° del [Decreto 2591 de 1991], se deduce que la acción u omisión cometida por los particulares o por la autoridad pública que vulnere o amenace los derechos fundamentales es un requisito lógico-jurídico para la procedencia de la acción tuitiva de derechos fundamentales (...) En suma, para que la acción de tutela sea procedente requiere como presupuesto necesario de orden lógico-jurídico, que las acciones u omisiones que amenacen o vulnere los derechos fundamentales existan (...)”, ya que “sin la existencia de un acto concreto de vulneración a un derecho fundamental no hay conducta específica activa u omisiva de la cual proteger al interesado (...)”.

Y lo anterior resulta así, ya que si se permite que las personas acudan al mecanismo de amparo constitucional sobre la base de acciones u omisiones inexistentes, presuntas o hipotéticas, y que por tanto no se hayan concretado en el mundo material y jurídico, “ello resultaría violatorio del debido proceso de los sujetos pasivos de la

⁴ Corte Constitucional T-130 de 2014

acción, atentaría contra el principio de la seguridad jurídica y, en ciertos eventos, podría constituir un indebido ejercicio de la tutela, ya que se permitiría que el peticionario pretermite los trámites y procedimientos que señala el ordenamiento jurídico como los adecuados para la obtención de determinados objetivos específicos, para acudir directamente al mecanismo de amparo constitucional en procura de sus derechos”.

Así pues, cuando el juez constitucional no encuentre ninguna conducta atribuible al accionado respecto de la cual se pueda determinar la presunta amenaza o violación de un derecho fundamental, debe declarar la improcedencia de la acción de tutela”-

Negrillas y subrayas fuera de texto-.

El caso concreto

Corresponde entonces a esta Judicatura determinar de entrada, si se encuentran siendo flagrantemente vulnerados los derechos constitucionales fundamentales invocados por el actor, y así mismo establecer si a través de este mecanismo de protección constitucional, resulta pertinente conjurar aquel agravio.

Teniendo en cuenta que son varias las solicitudes que por medio de esta acción de tutela efectúa el tutelante, en primer lugar, el Despacho se pronunciará respecto a la presunta afrenta al derecho fundamental de petición, no obstante debe advertirse desde ahora, que se evidencia la improcedencia del amparo al estructurarse en el presente evento un hecho superado.

Conforme con la documentación obrante en la actuación, es posible establecer que el señor **ÁLVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA**, elevó derecho de petición ante **UNIFINANZA S.A** el 05 de mayo de la corriente anualidad, propendiendo porque se le informara todo lo relacionado con el reporte negativo que reposa en las centrales de riesgo.

No obstante lo anterior, durante el trámite constitucional y ante el requerimiento de la Judicatura, **UNIFINANZA S.A** se pronunció informando que había dado respuesta a la petición a través del correo electrónico autorizado para tal fin por parte del actor (agudelo.alvaro@hotmail.com) y así quedó plasmado en memorial allegado con posterioridad al Despacho por parte del petente donde queda consignado que efectivamente recibió respuesta a su solicitud.

Pues bien, se hace imprescindible para esta Judicatura indicar que de los elementos allegados no se evidencia el presunto agravio del derecho fundamental que invoca el tutelante, toda vez que frente al derecho de petición allegado a la entidad accionada se emitió una respuesta, misma que en criterio del Despacho llena los requisitos exigidos por la norma, pues se le explica claramente cada uno de los pasos realizados para dar trámite al reporte negativo ante las centrales de riesgo y cuáles son los canales que debe seguir la libelista con relación a información que como fuente no posee, concibiéndose ineludible poner de presente al **accionante** que la protección al derecho de petición que se invoca no implica necesariamente que se accede a sus pretensiones, pues el legislador no impone esa carga sustancial a la autoridad ante quien se ejerce, ni tampoco la conmina a resolver en determinado sentido.

Ahora bien, diáfano resulta para esta Judicatura concluir, luego de realizar un análisis de los hechos narrados en el libelo constitucional, y la respuesta aportada, que la misma se torna clara, concreta, congruente y de fondo.

Bajo tal panorama, para esta Juez Constitucional se impone concluir que desaparecieron las circunstancias de hecho que fundamentaron la acción de tutela, por lo que se declarará **IMPROCEDENTE** el amparo al evidenciarse la existencia de un **HECHO SUPERADO**.

En segundo lugar, el Despacho deberá determinar si a través de este mecanismo excepcional de protección, es viable salvaguardar el derecho fundamental de hábeas data.

Ahora bien, sea menester comenzar por indicar que de los elementos aportados no se vislumbra el presunto quebrantamiento del derecho fundamental referido, debiendo resaltarse que la afectación debe ser probada sumariamente para llegar a la conclusión de que es inexorable la intervención del Juez Constitucional; teniendo en cuenta que se han establecido unos parámetros que permiten constatar la vulneración a tales derechos, los cuales encuentra el Despacho que no se satisfacen a cabalidad en este evento en particular.

A este tenor, debe significársele al tutelante que de lo narrado en el libelo constitucional se evidencia claramente que la pretensión deriva

del presunto incumplimiento al contrato de arrendamiento signado por el actor y la **ADMINISTRADORA DE BIENES INMOILIARIOS AyB INMOBILIARIA S.A.S**, escenario que generó el reporte negativo ante las fuentes de información, es por ello que frente a este tópico debe llamarse la atención del accionante, pues de esta manera está trasladando cargas al Juez constitucional que se escapan a todas luces del resorte de sus competencias, toda vez que la acción de tutela no puede emplearse como mecanismo para suplantar las competencias legal y Constitucionalmente establecidas, tampoco fue instituida por el constituyente para dirimir derechos litigiosos emanados de la interpretación de la ley, ni para resolver conflictos judiciales cuyas competencias se encuentren plenamente establecidas en nuestro ordenamiento jurídico, menos aún para disponer que en eventos como el particular y de esta manera lo reconoce el mismo tutelante en su libelo constitucional, se pretermitan los trámite propios ante la **JURISDICCIÓN ORDINARIA CIVIL**, pues es el ente idóneo para auscultar los medios de prueba para determinar si existe una mala praxis por parte de **ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS AYB INMOBILIARIA S.A.S Y UNIFIANZA S.A** y las consecuencias que se le endilgarían de ser así, conforme a derecho.

Por lo anterior, en el presente caso la acción de tutela instaurada por el señor **ÁLVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA** no está llamada a prosperar, en la medida en que ninguna afrenta al derecho constitucional susceptible de protección se encuentra demostrada; siendo ello así, impera **NEGAR** el amparo constitucional increpado, ello frente al amparo al derecho de habeas data.

Ejecutoriada la presente decisión, de no ser impugnada⁵, se remitirá a la Honorable Corte Constitucional para su eventual revisión.

En mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO CUARENTA Y CINCO PENAL MUNICIPAL DE MEDELLÍN CON FUNCIÓN DE CONOCIMIENTO**, en virtud del mandato constitucional, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

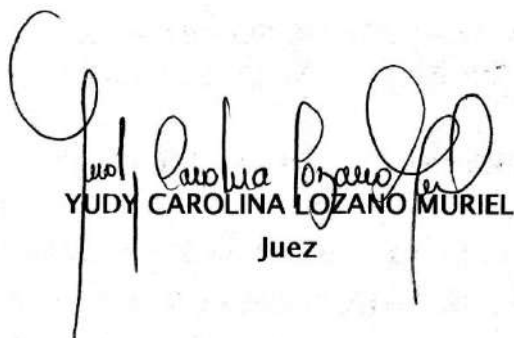
⁵ Decreto 2591 de 1991, artículo 31. Impugnación del fallo. Dentro de los tres días siguientes a su notificación el fallo podrá ser impugnado por el Defensor del Pueblo, el solicitante, la autoridad pública o el representante del órgano correspondiente, sin perjuicio de su cumplimiento inmediato.

FALLA:

PRIMERO: DECLARAR IMPROCEDENTE la presente acción de tutela interpuesta por el señor **ÁLVARO ALBERTO AGUDELO ÚSUGA**, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia, respecto del derecho de habeas data.

SEGUNDO: NOTIFÍQUESE la presente decisión a las partes de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5° del decreto 306 de 1992, en armonía con el artículo 30 del Decreto 2591 de 1991 y de no ser impugnado el mismo, una vez alcance formal ejecutoria, envíese a la H. Corte Constitucional para su eventual revisión.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



YUDY CAROLINA LOZANO MURIEL
Juez

CONSTANCIA DE IMPOSIBILIDAD DE ACUERDO**CASO 124727****LA SUSCRITA CONCILIADORA INSCRITA EN LA LISTA OFICIAL DE CONCILIADORES DEL
CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACIÓN DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ****HACE CONSTAR:**

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2º de la Ley 640 de 2001 se procede a suscribir la presente constancia en los siguientes términos:

UNIFIANZA S.A. junto con ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S. y con ocasión de contrato de fianza, solicitó a este Centro de Conciliación el día 16 de septiembre de 2020 citar a los señores ÁLVARO ALBERTO AGUDELO USUGA y ÁNGELA PATRICIA AGUDELO USUGA para que comparecieran ante el Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, con el objeto de efectuar audiencia de conciliación para llegar a un acuerdo que soluciones LAS DIFERENCIAS PRESENTADAS POR LA EJECUCIÓN DE CONTRATO DE ARREDAMIENTO DE INMUEBLE IDENTIFICADO COMO LOCAL UBICADO EN LA CALLE 49 #38-68 DE LA CIUDAD DE MEDELLÍN

La suscrita conciliadora tras haber sido designada por el Director del Centro de Arbitraje y Conciliación para que actuara de conformidad con lo establecido en la Ley 640 de 2001, procedió a convocar a audiencia de conciliación a las partes para el día el día 25 de septiembre de 2020 a las 14:00 horas, a la que se presentan de manera virtual, por videoconferencia e indicado como información:

POR LA PARTE CONVOCANTE:

Dr. IVAN DARIO SALGADO ZULUAGA, identificado con CC No. 79.571.888, con dirección de notificación en la CARRERA 19 A NO. 90-13 OFICINA 701 / 705 de la ciudad de Bogotá, teléfono 7440606 / 2175149, correo electrónico ivan.salgado@unifianza.com.co, quien comparece en calidad de representante legal de UNIFIANZA S.A., sociedad identificada con NIT No. 830.118812-3 conforme se verificó por la suscrita conciliadora.

JUAN DAVID BOTERO AGUDELO, identificado con CC No. 71.317.140, con dirección de notificación en la CARRERA 30 NO. 8 B - 25 OFICINA 404 DE LA CIUDAD DE MEDELLIN, con teléfono 4441120, correo electrónico gerencia@aybinmobiliaria.com, quien comparece conforme se verificó por la conciliadora, en calidad de representante legal de ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S. como sociedad arrendadora dentro del contrato de arrendamiento del inmueble UBICADO EN LA CALLE 49 #38-68 DE LA CIUDAD DE MEDELLÍN.

Para todos los efectos del presente documento UNIFIANZA S.A. como afianzadora, así como ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S. como arrendadora dentro del contrato de arrendamiento del inmueble IDENTIFICADO COMO LOCAL UBICADO EN LA CALLE 49 #38-68 DE LA CIUDAD DE MEDELLÍN, se denominaron LA PARTE CONVOCANTE.

Línea de respuesta inmediata: +57 (1) 383 0330 centroarbitrajeconciliacion.com - infocac@ccb.org.co Bogotá D.C., Colombia

Edificio del Centro de
Arbitraje y Conciliación
Calle 76 No. 11-52
Ext.: 2305 - 2306 - 2323

Sede y Centro
Empresarial Chapinero
Calle 67 No. 8-32/44
Ext.: 4617 - 2312 - 4211

Sede y Centro
Empresarial Cedritos
Avenida 19 No. 140-29, piso 2
Ext.: 4369

Sede Fusagasugá
Avenida Las Palmas No.
20-55 Ext.: 4370

Sede Zipaquirá
Calle 4 No. 9-74 Zipaquirá
Ext.: 4369

POR LA PARTE CONVOCADA:

ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA, identificado con CC No. 70.090.716, con dirección de notificación en el inmueble CALLE 29 N° 37ª-38/ CALLE 49 #38-68 DE LA CIUDAD DE MEDELLÍN, teléfono 3012794102 y correo electrónico agudelo.alvaro@hotmail.com, quien comparece como arrendatario dentro del contrato de arrendamiento del inmueble IDENTIFICADO COMO LOCAL UBICADO EN LA CALLE 49 #38-68 DE LA CIUDAD DE MEDELLÍN.

A la misma audiencia no se presenta la señora ÁNGELA PATRICIA AGUDELO USUGA como codeudora solidaria dentro del contrato de arrendamiento y a quien se remite correo electrónico con notificación a patriagudelo@yahoo.com con acuse de recibo y lectura. Al momento de la audiencia se establece contacto telefónico con la convocada ÁNGELA PATRICIA AGUDELO USUGA en el teléfono 3012031701 manifestando a la conciliadora que no se haría presente por estar en una cita médica cortando comunicación.

Para todos los efectos del presente documento el señor ÁLVARO ALBERTO AGUDELO USUGA como arrendatario dentro del contrato de arrendamiento del inmueble IDENTIFICADO COMO LOCAL UBICADO EN LA CALLE 49 #38-68 DE LA CIUDAD DE MEDELLÍN, se denominó LA PARTE CONVOCADA.

Que para los efectos del presente documento, la audiencia de conciliación extrajudicial en derecho se desarrolló de manera electrónica por videoconferencia, estando las partes en expresa manifestación de su voluntad, dada la situación de emergencia sanitaria que se presenta en el territorio nacional siguiendo instrucciones y recomendaciones del Gobierno y en virtud de lo establecido en el Decreto 417 del 17 de marzo de 2020, "Por el cual se declara un Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el Territorio Nacional" y los posteriores decretos mediante los cuales se ha ampliado la declaratoria de emergencia y el aislamiento obligatorio, así como lo establecido en la Ley 640 de 2001, Ley 446 de 1998, Decreto 1069 de 2015, Ley 527 de 1999 y las demás normas relacionadas.

En desarrollo de la audiencia cada una de las partes expuso sus puntos de vista y después de un intercambio de opiniones, quedó clara la imposibilidad de llegar a un acuerdo conciliatorio.

Para constancia se firma en Bogotá D.C., a los 25 días del mes de septiembre del año 2020.

MARIA CRISTINA CHARRY RUIZ
Conciliador
Registro No. 52252869

Línea de respuesta inmediata: +57 (1) 383 0330 centroarbitrajeconciliacion.com - infocac@ccb.org.co Bogotá D.C., Colombia

Edificio del Centro de
Arbitraje y Conciliación
Calle 76 No. 11-52
Ext.: 2305 - 2306 - 2323

Sede y Centro
Empresarial Chapinero
Calle 67 No. 8-32/44
Ext.: 4617 - 2312 - 4211

Sede y Centro
Empresarial Cedritos
Avenida 19 No. 140-29, piso 2
Ext.: 4369

Sede Fusagasugá
Avenida Las Palmas No.
20-55 Ext.: 4370

Sede Zipaquirá
Calle 4 No. 9-74 Zipaquirá
Ext.: 4369

SOL 69833
116270 FRV



Medellin, 16 de septiembre de 2020.

ACTA ENTREGA DE INMUEBLE

En la fecha indicada se reunieron el Sr. **ALVARO ALBERTO AGUDELO USUGA** identificado con cedula de ciudadanía número 70.090.716, en calidad de arrendatario según contrato de arrendamiento suscrito con **A&B INMOBILIARIA S.A.S** sobre el inmueble ubicado en la **CALLE 49 # 38 - 74** de la ciudad de Medellín, la inmobiliaria representada por ESTEBAN CARDOZO MUNEBA, y de otra parte **UNIFIANZA S.A.** para llevar acabo la entrega del inmueble.

1. OBSERVACIONES AL INMUEBLE DE ACUERDO INVENTARIO

DEBO CONSTANCIA QUE LA ENTREGA DE ESTE INMUEBLE ES POR INICIATIVA DE LA AGENCIA; SIN PREJUDICIO ESTOY RECONOCIENDO LA CALIDAD DE ARRENDATARIO QUE A MI JUICIO FUE CEDIDO LEGALMENTE. SOLO LEGITIMO LA ENTREGA, TENIENDO COMO FUENTE EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO CON LOS COMPAÑEROS DEL NEGOCIO DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO POR POR EL NO PAGO DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO MIENTRAS SE PERFECCIONABA LA CESION DE LA CALIDAD DE ARRENDATARIO, SEA AUTORIZADA O POR MINISTERIO DE LA LEY, COMO LA HICE

- FORMALMENTE SE ACUERDA DEJAR HECHO CON LAVAPLATOS
1.1. Estado de los servicios públicos: HASTA LICO ACERDO INOXIDABLES Y EN CASO DE NO DESECCERIRSE SE LE AUTORIZA SU DETIENIDA O ED. DEFECTU COMPENSACION.
a) Servicio de acueducto y alcantarillado:

EN SERVICIO

Lectura de Contador: _____

b) Servicio de energía:

SIN SERVICIO

Lectura de Contador _____

Oficina Principal
Carrera 19A No. 90 - 13
Oficina 701 - 705
Edificio 90
PBX: (1) 744 0606
CEL: (315) 223 8443
Bogotá, Colombia
bogota@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe
Calle 77 B No. 57 - 103
Oficina 1701, Torre 1
Edificio Green Towers
PBX: (5) 385 1005
CEL: (317) 430 4179
Barranquilla, Colombia
barranquilla@unifianza.com.co

Oficina Cartagena
Calle 35 # 8B - 05
Oficina 6G
Edificio Citibank
PBX: (5) 693 0783
CEL: (315) 2710895
Cartagena, Colombia
cartagena@unifianza.com.co

Regional Occidente
Poblado - San Fernando Plaza
Carrera 43 A # 1 - 50, Torre 1.
Oficina 854
Laureles - Edificio Centro 39
Transversal 39 B # 73 A - 21, Oficina 101
PBX: (4) 520 3060 -
CEL: (316) 877 2680
Medellin, Colombia
medellin@unifianza.com.co

Regional Eje Cafetero
Carrera 7 # 18-80
Edificio Centro Financiero
Piso 7 - Oficina 701
PBX: (6) 340 1420
CEL: (317) 390 7224
Pereira, Colombia
ejecafetero@unifianza.com.co

www.unifianza.com.co

116270 FRV



Línea de teléfono No.:

NO TIENE

c) Servicio de gas:

NO TIENE

Lectura de Contador _____

1.2 Provisión de servicios públicos:

PENDIENTE POR PAGAR

2. CLÁUSULA PENAL N.A

3. OBSERVACIONES ADICIONALES

3.1 CAMBIO DE GUARDAS

Si _____ No.

3.2 ENTREGA DE LLAVES

Si No. _____

No. de llaves entregadas 1

3.3 ARREGLOS INMUEBLE

Oficina Principal
Carrera 19A No. 90 - 13
Oficina 701 - 705
Edificio 90
PBX: (1) 744 0606
CEL: (315) 223 8443
Bogotá, Colombia
bogota@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe
Calle 77 B No. 57 - 103
Oficina 1701, Torre 1
Edificio Green Towers
PBX: (5) 385 1005
CEL: (317) 430 4179
Barranquilla, Colombia
barranquilla@unifianza.com.co

Oficina Cartagena
Calle 35 # 8B - 05
Oficina 6G
Edificio Citibank
PBX: (5) 693 0783
CEL: (315) 2710895
Cartagena, Colombia
cartagena@unifianza.com.co

Regional Occidente
Poblado - San Fernando Plaza
Carrera 43 A # 1 - 50, Torre 1.
Oficina 854
Laureles - Edificio Centro 39
Transversal 39 B # 73 A - 21, Oficina 101
PBX: (4) 520 3060 -
CEL: (316) 877 2680
Medellín, Colombia
medellin@unifianza.com.co

Regional Eje Cafetero
Carrera 7 # 18-80
Edificio Centro Financiero
Piso 7 - Oficina 701
PBX: (6) 340 1420
CEL: (317) 390 7224
Pereira, Colombia
ejecafetero@unifianza.com.co

www.unifianza.com.co

Los gastos de reparaciones que de acuerdo con la ley corran por parte EL ARRENDATARIO y que se identifican en la presente acta correrán por cuenta del mismo y los deudores solidarios que figuran en el contrato.

En caso de encontrarse deudas pendientes por concepto de cuotas de administración, servicios públicos, reparaciones o mejoras a cargo de EL ARRENDATARIO y/o los deudores solidarios, se deja constancia que dichas deudas son reconocidas con la firma de la presente acta y que correrán por cuenta de todos ellos.

Por medio de la presente diligencia se da por terminado el contrato de arrendamiento, quedando por cancelar las deudas que se identificaron en esta acta, todas las que posteriormente sean informadas y que de acuerdo con el contrato deban correr por EL ARRENDATARIO y los deudores solidarios.

4. OBSERVACIONES UNIFIANZA

Para cualquier tipo de efecto el Sr. ALVARO A. AGUDELO U, puede ser ubicado y recibirá cualquier tipo de información o notificación en la dirección 011 29 # 27A-38 APT 124 de la ciudad de MEDELLIN, en el teléfono fijo _____, teléfono Oficina _____ celular 301 279 4102.

Se suscribe la presente acta de conformidad por ambas partes el DIECISIETE (16) de septiembre de dos mil veinte (2020).

Oficina Principal
Carrera 19A No. 90 - 13
Oficina 701 - 705
Edificio 90
PBX: (1) 744 0606
CEL: (315) 223 8443
Bogotá, Colombia
bogota@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe
Calle 77 B No. 57 - 103
Oficina 1701, Torre 1
Edificio Green Towers
PBX: (5) 385 1005
CEL: (317) 430 4179
Barranquilla, Colombia
barranquilla@unifianza.com.co

Oficina Cartagena
Calle 35 # 8B - 05
Oficina 6G
Edificio Citibank
PBX: (5) 693 0783
CEL: (315) 2710895
Cartagena, Colombia
cartagena@unifianza.com.co

Regional Occidente
Poblado - San Fernando Plaza
Carrera 43 A # 1 - 50, Torre 1.
Oficina 854
Laureles - Edificio Centro 39
Transversal 39 B # 73 A - 21, Oficina 101
PBX: (4) 520 3060
CEL: (316) 877 2680
Medellín, Colombia
medelin@unifianza.com.co

Regional Eje Cafetero
Carrera 7 # 18-80
Edificio Centro Financiero
Piso 7 - Oficina 701
PBX: (6) 340 1420
CEL: (317) 390 7224
Pereira, Colombia
ejecafetero@unifianza.com.co

5. FIRMAS

UNIFIANZA S.A.

Nombre representante

JUAN E IBARRERA

C.C.No. 71192014

Firma Juan E Ibarra

ARRENDADOR

Nombre representante

ESTEBAN CARDOSO M.

C.C.No. 15.450.886

Firma Esteban Cardoso

EL INMUEBLE NO SE RECIBE A SATISFACCIÓN PORQUE LOS SERVICIOS PUBLICOS NI SE ENCUENTRA AL DIA Y ADICIONALMENTE HAY UN ENHOPE EN MUROS EL CUAL NO SE ENCUENTRA CUANDO SE ENTREGO EL INMUEBLE AL ARRENDATARIO
Esteban D.O. 15.450.886

(por) ARRENDATARIO

Nombre representante

ALVARO ALBERTO AGUDELO -

C.C.No. 90.090.716

Firma Alvaro Agudelo

Oficina Principal
Carrera 19A No. 90 - 13
Oficina 701 - 705
Edificio 90
PBX: (1) 744 0606
CEL: (315) 223 8443
Bogotá, Colombia
bogota@unifianza.com.co

Regional Costa Caribe
Calle 77 B No. 57 - 103
Oficina 1701, Torre 1
Edificio Green Towers
PBX: (5) 385 1005
CEL: (317) 430 4179
Barranquilla, Colombia
barranquilla@unifianza.com.co

Oficina Cartagena
Calle 35 # 88 - 05
Oficina 6G
Edificio Citibank
PBX: (5) 693 0783
CEL: (315) 2710895
Cartagena, Colombia
cartagena@unifianza.com.co

Regional Occidente
Poblado - San Fernando Plaza
Carrera 43 A # 1 - 50, Torre 1.
Oficina 854
Laureles - Edificio Centro 39
Transversal 39 B # 73 A - 21, Oficina 101
PBX: (4) 520 3060 -
CEL: (316) 877 2680
Medellin, Colombia
medellin@unifianza.com.co

Regional Eje Cafetero
Carrera 7 # 18-80
Edificio Centro Financiero
Piso 7 - Oficina 701
PBX: (6) 340 1420
CEL: (317) 390 7224
Pereira, Colombia
ejecafetero@unifianza.com.co

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ocbixkkjkEaakKNz

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

EL PRIMER JUEVES HÁBIL DE DICIEMBRE DE ESTE AÑO SE ELEGIRÁ LA JUNTA DIRECTIVA DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA. LA INSCRIPCIÓN DE LISTAS DE CANDIDATOS DEBE HACERSE DURANTE LA SEGUNDA QUINCENA DEL MES DE OCTUBRE. PARA INFORMACIÓN DETALLADA PODRÁ COMUNICARSE A LOS TELÉFONOS 576 61 69 Y 576 61 33 O DIRIGIRSE A LA SEDE CENTRO O POBLADO PARA ESTE EFECTO, O A TRAVÉS DE LA PÁGINA WEB WWW.CAMARAMEDELLIN.COM.CO

CERTIFICADO DE CANCELACION DE MATRICULA

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA, con fundamento en las matriculas de Registro Mercantil,

CERTIFICA

NOMBRE	AGUDELO USUGA ALVARO ALBERTO
IDENTIFICACION	N 70090716-4
DOMICILIO PRINCIPAL	MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
MATRICULA NUMERO	21-635120-01 de Enero 09 de 2019

CERTIFICA

ACTO	CANCELACION MATRICULA COMERCIANTE
TIPO DOCUMENTO	COMUNICACIÓN
FECHA DOCUMENTO	Marzo 04 de 2020
DATOS INSCRIPCION	LIBRO: 15 NRO.: 18718
FECHA INSCRIPCION	Marzo 04 de 2020

CERTIFICA

ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO

NOMBRE	FULL AYACUCHO MANDINGAS Y OTRAS DELICIAS
DIRECCIÓN	Establecimiento-Principal
CIUDAD	Calle 49 38 74
MATRICULA NUMERO	MEDELLÍN
CORREO ELECTRONICO	21-672731-02 de Enero 09 de 2019
	agudelo.alvaro@hotmail.com

ACTIVIDAD ECONÓMICA CÓDIGO CIIU VERSIÓN 4.0 A.C.

5619: Otros tipos de expendio de comidas preparadas n.c.p.

CANCELACIÓN COMERCIANTE Y ESTABLECIMIENTOS

Fecha de expedición: 09/11/2022 - 2:34:29 PM

Recibo No.: 0023540709

Valor: \$00



CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ocbixkkjkEaakKNz

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com 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.

ACTO	CANCELACION MATRICULA ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO
TIPO DOCUMENTO	COMUNICACIÓN
FECHA DOCUMENTO	Marzo 04 de 2020
DATOS INSCRIPCION	LIBRO: 15 NRO.: 18717
FECHA INSCRIPCION	Marzo 04 de 2020

CERTIFICA

Los actos de inscripción aquí certificados quedan en firme diez (10) días hábiles después de la fecha de su notificación, siempre que los mismos no hayan sido objeto de los recursos, en los términos y en la oportunidad establecidas en los artículos 74 y 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

El Secretario de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia autoriza con su firma el presente certificado.

Este certificado cuenta con plena validez jurídica según lo dispuesto en la ley 527 de 1999. En él se incorporan tanto la firma mecánica que es una representación gráfica de la firma del Secretario de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos PDF.

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual, puede imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar su contenido, hasta cuatro (4) veces durante 60 días calendario contados a partir del momento de su expedición, ingresando a www.certificadoscamara.com y digitando el código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia

CANCELACIÓN COMERCIANTE Y ESTABLECIMIENTOS

Fecha de expedición: 09/11/2022 - 2:34:29 PM

Recibo No.: 0023540709

Valor: \$00



CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ocbixkkjkEaakKNz

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com 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.

**SANDRA MILENA MONTES PALACIO
DIRECTORA DE REGISTROS PÚBLICOS**