

**RECURSO DE REPOSICION Y DESCORRE TRASLADO DE EXCEPCIONES -
05001400300120220075600**

Jaderson Cruz Henao <jadersoncruz@hotmail.com>

Mié 30/08/2023 17:19

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - Antioquia - Medellín <cmpl01med@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (10 MB)

RECURSO REPOSICION.pdf; DESCORRE TRASLADO EXCEPCIONES_compressed.pdf;

Medellín, 30 de agosto de 2023

Doctor

GUSTAVO ADOLFO RAMIREZ SERNA

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN

ESD

PROCESO	VERBAL SUMARIO - REIVINDICATORIO
DEMANDANTE	SERGIO DE JESUS LOPEZ
DEMANDADO	DUBAN MAURICIO TAMAYO GOMEZ
RADICADO	05001400300120220075600

Asunto: Memorial que solicita acceso al expediente digital y solicita impulso procesal

Con el ánimo de dar cumplimiento a lo estipulado en el auto que inadmite la demanda y a fin de dar claridad, dentro de términos, muy respetuosamente me permito presentar a Usted señor Juez, las siguientes respuestas:

JADERSON CRUZ HENAO, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bello identificado con la cédula de ciudadanía No. 98589334, abogado titulado, portador de la tarjeta profesional No. 327241 del Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico jadersoncruz@hotmail.com en el Registro Nacional de Abogados, obrando en mi condición de apoderado especial del señor **SERGIO DE JESUS LOPEZ**, mayor de edad y vecino de Medellín, identificado con cédula de ciudadanía No. 3.493.000, respetuosamente me permito presentar ante su Despacho solicitud de acceso al expediente digital y un impulso procesal

Mil gracias por la atención y colaboración

Atentamente,

JADERSON CRUZ HENAO

Abogado

Cédula 98589334

TP 327241 del C.S de la J.

Correo: jadersoncruz@hotmail.com

Celular: 3146376031

Fijo: 4- 5964684

Carrera 46 No. 56 - 63 oficina 107

Medellín

Medellín, 30 de agosto de 2023

Dr.

GUSTAVO ADOLFO RAMIREZ SERNA

Juez

Juzgado Primero Civil Municipal de Oralidad de Medellín

ESD

PROCESO: VERBAL SUMARIO - REIVINDICATORIO

DEMANDANTE: SERGIO DE JESUS LOPEZ

DEMANDADO: DUBAN MAURICIO TAMAYO GOMEZ

RADICADO: 05001400300120220075600

Asunto: RECURSO DE REPOSICIÓN

ASUNTO: Descorre traslado de excepciones

Asunto: Memorial que descorre traslado de la contestación de la demanda del demandado y las excepciones

JADERSON CRUZ HENAO, identificado con cédula de ciudadanía No. 98.589.334 expedida en Bello - Antioquia, y portador de la T.P. No. 327.241 del C.S. de la J., con correo electrónico: jadersoncruz@hotmail.com, inscrito en el Registro Nacional de Abogados; obrando como apoderado judicial del señor **SERGIO DE JESUS LOPEZ**, mayor de edad y vecino de Medellín, identificado con cédula de ciudadanía No. 3.493.000; respetuosamente procedo a descorrer traslado de las excepciones presentadas en la contestación de la demanda en el proceso de la referencia dentro del término legal y oportuno, en los términos que a continuación se indican:

FRENTE A LOS HECHOS

Nos ratificamos en los hechos de la demanda.

FRENTE A LAS PRETENSIONES

Nos ratificamos, en todas y cada una de las pretensiones

FRENTE A LAS EXCEPCIONES

1. BUENA FE

La buena fe se presume, y de conformidad con lo evidenciado en el proceso, esta no se encuentra acreditada puesto que manifiesta el demandado en la misma contestación de la demanda, que supo desde el año 2015 que la propiedad tenía problemas jurídicos, y aun así

siguió realizando inversiones y mejoras en el inmueble, a sabiendas que una vez resuelto el litigio la propiedad podría regresar a manos de su dueño original

Para el día 3 de noviembre de 2020, el señor DUBAN dice en la solicitud de conciliación, en la narración de sus hechos que:

HECHOS

PRIMERO: compre una propiedad el 1 de noviembre de 2014 a los señores JOHN JAIRO RAMIREZ RAMIREZ y JESUS EMIGDIO RESTREPO ARBOLEDA ubicada en el barrio Pedregal, en la dirección calle 99D No 74D - 31 con registro de matrícula inmobiliaria No. 01N 5289127 por un precio de cuarenta y ocho millones de pesos (\$48.000.000).

SEGUNDO: a inicios del año 2015 me entere que dicha propiedad estaba en un proceso jurídico porque quien le había vendido este bien inmueble a los señores que me lo vendieron a mí, supuestamente había estafado al verdadero dueño de esta propiedad y de otras, conociendo esta situación inmediatamente le reclame al señor EMIGDIO quien siempre expreso que él se hacía responsable de cualquier dificultad que tuviera con la propiedad, incluso dijo que si era necesario nos pagaría con otra casa. Pero como no me resolvían nada yo les pedí deshacer el negocio y el señor EMIGDIO me dijo que me daba setenta millones de pesos (\$70.000.000) y que los pagaría un año después, lo que no me pareció viable por lo cual no se llegó a ningún acuerdo

TERCERO: seguidamente preguntaba por el proceso jurídico que estaban adelantando con mi propiedad, además de otro problema que tenía con el impuesto predial, a lo que siempre me respondía de manera conflictiva.

CUARTO: en julio de este año conocí la sentencia de la corte en donde resolvía cancelar la actuación en el registro de instrumentos públicos en donde aparecía la venta que me habían hecho a mí de la propiedad, es decir me cancelaron la matrícula inmobiliaria. Nuevamente conociendo esto, hable con EMIGDIO para que me diera una solución y me dijo que el solo se hacía cargo de devolverme los cuarenta y ocho millones de pesos (\$48.000.000) que yo les había dado por ella, pero ya hace más de 6 años que compre esta propiedad y le hice mejoras por un valor de 35.000.000, por lo cual las pérdidas serian demasiadas y no estoy de acuerdo con esta nueva propuesta.

Lo que significa de conformidad con el hecho 1: que conocía desde el año 2015 que la propiedad era de otra persona y se encontraba en proceso litigioso; adicionalmente manifiesta que, para julio de 2020, se enteró de la sentencia final del proceso, proferida por la Corte Suprema de Justicia en la cual el señor SERGIO retomaba la propiedad de todo el edificio, y por ello reclamó nuevamente a quienes fueron los vendedores.

Es decir, siempre estuvo enterado del problema jurídico y, sin embargo, se puso a hacer mejoras; las cuales hemos catalogado de mala fe, puesto que el demandado sabía muy bien que la propiedad en cualquier momento se resolvía el litigio; lo que debió prever y no hacer gastos ni mejoras que tendrían problemas en el futuro; por ello el legislador a calificado las mejoras cuando son de mala fe, que no sean reconocidas en el proceso

El hecho de citar a conciliación a los vendedores, reclamar desde el 2015 y 2020 por el negocio jurídico, indica que el demandado DUBAN estaba reconociendo como dueño al

señor SERGIO y por ello reclamó que le devolvieran el dinero que había pagado por el predio y por las mejoras que realizó

Ahora frente a las mejoras, tal como se solicitó en la demanda, se pide que estas sean categorizadas como de mala fe y no sean reconocidas

En el evento que, para el despacho, estas deban ser reconocidas, habrá de entenderse dos aspectos importantes que figuran en la contestación de la demanda:

1. En la solicitud de conciliación presentada el día 3 de noviembre de 2023, calcula dichas mejoras en 35 millones, y ahora de manera sin explicación, indica que estas mejoras valen 45 millones; entonces no se entiende cual es el valor diferencial entre unas y las otras
2. Las mejoras realizadas en la propiedad, se deben clasificar entre las mejoras necesarias y las mejoras suntuosas, porque de resultar mi poderdante requerido para el reconocimiento de dichas mejoras, solo se deberá atender a aquellas que por su naturaleza correspondan con mejoras necesarias, ya que algunas de las propuestas y presentadas como realizadas en la propiedad revisten lujo, y son innecesarias para la estructura e incluso son removibles como la cocina integral, el enrejado del antejardín, los arcos de decoración y hasta inclusive las puertas de habitaciones, por lo que siendo consideradas suntuosas podrá el demandado retirarlas de la propiedad

Sobre las mejoras:

Mejoras útiles y necesarias:

Vigas y columnas de soporte a la propiedad

Mejoramiento del alcantarillado

Mejoras suntuosas o no útiles ni necesarias

Acabados en obra blanca

Cambio de la baldosa existente

Arcos decorativos

Remodelación de antejardín

Cocina integral

De manera respetuosa solicito al despacho no tener en cuenta, la excepción que NO está llamada a prosperar porque el demandado conocía desde apenas unos meses de haber comprado la propiedad en el 2015, que estaba tenía problemas jurídicos, entonces no puede operar la buena fe ya que el demandado conocía de la existencia de otro propietario

Por lo anterior la excepción no está llamada a prosperar

2. PRESCRIPCIÓN ORDINARIA POR POSESIÓN REGULAR

La posesión regular, indicada en el Código Civil colombiano, requiere de dos factores importantes como el ánimo de señor y dueño y tener la cosa directamente o a través de un tercero; adicionalmente que requiere de un tiempo ejerciendo como dueño más el justo título, a lo que de manera clara me referiré a continuación:

1. Posesión de la cosa, indica el demandado que, desde noviembre de 2014, de allí se desprende la posesión física de la cosa a su nombre
2. Adquirió mediante escritura pública, lo que aduce como justo título
3. Frente al ánimo, pese a indicar que ha tenido ánimo de señor y dueño, este no se evidencia en las actuaciones que ha tenido desde el momento que se enteró que la propiedad tenía un problema jurídico y desde ello ha reconocido como dueño al señor SERGIO, toda vez que reclamó en primera medida recién realizada la compra por el año 2015, a sus vendedores para que le resolvieran el problema incluso devolviéndole el dinero; así mismo cuando para el año 2020 citó nuevamente apenas conoció el resultado del proceso judicial, citó nuevamente a quienes le vendieron para que le devolvieran la plata y le reconocieran mejoras, es decir reconocía como dueño de la propiedad al señor SERGIO; igualmente el señor SERGIO en su calidad de dueño lo citó a una audiencia de conciliación con radicado No. 14 del 7 de octubre de 2020, en la cual a través de apoderada solicita al señor DUBAN la restitución del inmueble y no hubo acuerdo conciliatorio.
4. Frente al tiempo, ha de entenderse que el demandado DUBAN no ha cumplido con el tiempo de posesión por considerar que una vez negoció la propiedad, conoció del proceso judicial que esta tenía y solicitó a los vendedores salir a sanear el negocio jurídico, indicando claramente que existía otro propietario que había ganado el proceso judicial. Desde el mismo momento que salió la sentencia favorable a mi cliente, este solicitó al señor DUBAN la entrega de la propiedad, y para octubre de 2020 lo cita a audiencia de conciliación; lo que hace que de inmediato el demandado convocara a audiencia de conciliación a los vendedores, al mes siguiente, es decir el 3 de noviembre de 2020 donde les reclama por la venta irregular de la propiedad y les pide que resuelvan el contrato pagándole el dinero de las mejoras invertidas y que le retornen el precio pagado por la propiedad
5. Adicionalmente, desde el año 2020 cuando mi cliente recuperó la propiedad mediante sentencia de casación de la Corte Suprema de Justicia, el señor DUBAN no volvió a pagar impuestos como dice en la contestación, y estos los ha venido pagando mi poderdante cumplidamente cada trimestre

Por lo anterior, solicito al despacho se desestime la excepción.

FRENTE A LAS PRUEBAS

Frente a las pruebas aportadas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 272 del Código General del Proceso, me permito desconocer los documentos aportados como recibos y facturas de compra, para lo cual respetuosamente solicito al despacho, en el decreto de pruebas, sean RATIFICADOS por sus creadores; lo anterior en consideración a que la mayoría son ilegibles, no están completos, no es el demandado el titular registrado como comprador y la mayoría no reúnen los requisitos legales de una factura de compraventa.

Aporta pruebas adicionales:

DOCUMENTALES

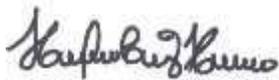
1. Acta de audiencia de conciliación de octubre de 2020
2. Recibos de pago de prediales de la propiedad, que ha realizado mi poderdante
3. Contratos de arrendamiento de los otros 3 inmuebles del mismo edificio que si le fueron restituidos a mi poderdante
4. Paz y salvo predial 2023

TESTIMONIALES

Solicito concontrainterrogar a los testigos propuestos por la parte demandada.

Conforme a lo anterior, descorro traslado dentro de términos y quedo atento a la continuación de la etapa procesal correspondiente.

Atentamente,



JADERSON CRUZ HENAO

C. C. 98.589.334 de Bello

T. P. 327.241 del Consejo Superior de la Judicatura.



ACTA DE CONCILIACIÓN EN EQUIDAD

RADICADO No. 14 Año 2020

Fecha: 07/10/2020 Hora: 9:43 PACE/Lugar: UPJ El Bosque
Municipio: Medellin Departamento: Antioquia

A la presente audiencia de Conciliación fueron invitados las siguientes personas:

SOLICITANTE(S)

Nombres y apellidos: OLGA LUCIA CARVAJAL ROJAS Apoderada
C.C. 42573658 de Enviqado Edad: _____
Género: F M LGBTI Nivel educativo: Profesional
Ocupación u oficio: Abogada
¿Pertenece a alguna etnia? No.
Vereda o barrio: Jose Maria Mejia Municipio: Enviqado
Departamento: Antioquia Dirección: Enviqado
Teléfono: 3137457730

SOLICITANTE(S)

Nombres y apellidos: _____
C. C. _____ de _____ Edad: _____
Género: F M LGBTI Nivel educativo: _____
Ocupación u oficio: _____
¿Pertenece a alguna etnia? _____
Vereda o barrio: _____ Municipio: _____
Departamento: _____ Dirección: _____
Teléfono: _____

CONVOCADO(S) O INVITADO(S)

Nombres y apellidos: Duban Mauricio Tamayo Gomez
C. C. 1017132837 de Medellin Edad: 34
Género: F M LGBTI Nivel educativo: Bachiller
Ocupación u oficio: Acesor Comercial
¿Pertenece a alguna etnia? No
Vereda o barrio: Patrocal Municipio: Medellin
Departamento: Antioquia Dirección: calle 99DN94D31
Teléfono: 3148125583

CONVOCADO(S) O INVITADO(S)

Nombres y Apellidos: _____		
C.C. _____	de _____	Edad: _____
Género: F () M () LGBTI ()		Nivel educativo: _____
Ocupación u oficio: _____		
¿Pertenece a alguna etnia? _____		
Vereda o barrio: _____	Municipio: _____	
Departamento: _____	Dirección: _____	
Teléfono: _____		

ASUNTO _____

HECHOS Y PRETENSIONES

Solicitud de audiencia de conciliación para solicitar restitución de bien inmueble ubicado en el barrio 12 octubre de Medellín - Calle 99D#74D31.

Las partes describen sucesos soportados por parte de cada uno, inmueble vendido y comprado en plena existencia del proceso entre Noviembre de 2011 y finalizó con fallo de Casación de fecha 03 de junio de 2020.

El convocado dice que no conocía la existencia de que el bien se encontraba pasando por una investigación, y que el compra de buenof fe y que tiene hijos menores de edad

ACUERDO CONCILIATORIO

Las partes en presencia de JULIO CESAR LEON COPREA identificado (a) con cédula de Ciudadanía No. 8188070 de Necoclí en calidad de **CONCILIADOR(A) EN EQUIDAD**, nombrado por el Tribunal superior del Distrito Judicial de Medellín y el Ministerio de Justicia mediante Acto No. 01 del 29 del año 2020 luego de exponer sus puntos de vista sobre los motivos del conflicto, acuerdan:

1 PUEDE SER TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL si el Conciliador en Equidad ha sido nombrado dentro de una cabecera de Distrito Judicial, como por ejemplo las ciudades capitales de departamento y los distritos especiales (Bogotá, Medellín, Barranquilla, etc.). En otros casos puede ser el Juez Promiscuo Municipal o el Juez Primero Civil Municipal.

ACUERDOS

No hubo acuerdo Conciliatorio entre las partes, Doctora OLGA LUCIA CARVAJAL ROJAS apoderada del señor SERGIO DE JESUS LOPEZ, quien solicita restitución de inmueble y el señor DUBAN MAURICIO TAMAYO GÓMEZ quien de buena fe lo menciona en la audiencia, convocada para el día 07 de octubre de 2020 en las instalaciones del centro comercial Hégacentre, oficina 410 a las 9:43 am.

La apoderada de la víctima Sr. SERGIO JESUS LOPEZ, solicitaba entrega del inmueble y que el señor DUBAN TAMAYO, debería emprender las acciones pertinentes ante las autoridades competentes contra las personas que le vendieron.

El señor DUBAN TAMAYO, solicita que le paguen las mejoras que son más de 35 millones de pesos, o que le comprara en 15 millones el inmueble.

Nuevamente la apoderada pone la propuesta de que el inmueble se partiera del valor comercial con las mejoras de 120 millones de pesos, reconoce sin que le coste 40 millones gastados por el comprador, vender el inmueble por 70 millones de pesos, el señor DUBAN dice que no tiene para pagar, Terminada la audiencia siendo las 10:55 sin un acuerdo entre las partes.

CONSTANCIA DE APROBACIÓN

Los abajo firmantes, libre y voluntariamente declaran estar de acuerdo con la presente Acta El suscrito Conciliador en Equidad advierte a las partes que de acuerdo con los artículos 66 y 109 de la Ley 446 de 1998, la presente Acta hace tránsito a Cosa Juzgada y presta Mérito Ejecutivo, ante lo cual en constancia firman.

El Decreto 1818 de 1998, artículo 90, establece: El procedimiento para la Conciliación en Equidad deberá regirse por principios de informalidad y celeridad que orienten a las partes para que logren un arreglo amigable (artículo 108 de la Ley 446 de 1998, que modifica el artículo 86 de la Ley 23 de 1991).

Firma: _____

Nombre: OLGA LUCIA CARVAJAL

C. C. No.: 42 873.653

Firma: _____

Nombre: DUBAN MAURICIO TANAYO

C. C. No.: 1017132837

Firma: _____

Nombre: _____

C. C. No.: _____

Firma: _____

Nombre: _____

C. C. No.: _____

Nombre Conciliador: JULIO CESAR LEÓN

Firma: _____ 8188030

Nombramiento: Resolución () Acuerdo () Acta

No. 01

Fecha: 29/01/2020 de

Ministerio de Justicia
y Tribunal Superior del Distrito judicial de Medellín.

Se expide copia original a cada una de las partes que ha intervenido en la presente audiencia de conciliación en equidad. El primer original reposa en los archivos del Punto de Atención de Conciliación en Equidad UPI EL BOSQUE del municipio de Medellín o en PACTE CORPVICOL.

De acuerdo con el artículo 89 de la Ley 23 de 1991, esta copia se presume auténtica.

CONSTANCIA DE NO ACUERDO

RADICADO N° 11 AÑO 2020

Fecha: 07 / 10 / 2020 Hora: 10:55 PACE/Lugar: UPJ El Bosque
Municipio: Medellin Departamento: Antioquia

A la presente audiencia de conciliación fueron invitadas las siguientes personas:

SOLICITANTE(S)	1	2
Nombre:	<u>OLGA LUCIA CARVAJAL POJAS</u>	
C. C.	<u>42 873658</u>	

CONVOCADO(S) O INVITADO(S)	1	2
Nombre:	<u>DUBAN MAURICIO TANAYO</u>	
C. C.	<u>1017132837</u>	

HECHOS Y PRETENSIONES

El día de hoy 07 de octubre de 2020, siendo los 10:55 se finalizó audiencia de conciliación entre los señores DUBAN MAURICIO TANAYO GONZI identificado con cedula de ciudadanía N° 1017132837 y la señora apoderada OLGA LUCIA CARVAJAL POJAS con TP. 105439 del CSP. del señor SERGIO DE JESUS LOPEZ, víctima del delito de estafa agravada, quien solicitaba conciliación en equidad para solicitar restitución de inmueble, que el señor DUBAN MAURICIO TANAYO compró de buena fe, como se menciona con anterioridad en la audiencia de contexto de información.

Las partes no lograron una conciliación positiva por que no se pusieron de acuerdo con las propuestas planteadas por cada una de las partes.

Las partes, luego de exponer sus puntos de vista sobre los motivos del conflicto y proponer diversas fórmulas de arreglo, concluyen que no hay posibilidades de un acuerdo.

Firma de quien asistió

Firma

Nombre:

C. C. No.

Apoderada
OLGA LUCIA CARVAJAL

42.873.658

Firma

Nombre:

C. C. No.

DUBAN HAURICIO TANAYO

DUBAN HAURICIO TANAYO

1.017.132.837

Firma

Nombre:

C. C. No.:

Firma

Nombre:

C. C. No.:

El (la) Conciliador(a) en Equidad

Firma

Nombre:

C. C. No.

Julio Cesar Leon Correa

JULIO CESAR LEÓN CORREA

8.188.070

Nombramiento: Resolución () Acuerdo () Acta

No. 01

Fecha 29/01/20 de Ministerio de Justicia

y Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín

CONVOCADO(S) O INVITADO(S)

Nombres y Apellidos: _____	
C.C. _____ de _____	Edad: _____
Género: F () M () LGBTI ()	Nivel educativo: _____
Ocupación u oficio: _____	
¿Pertenece a alguna etnia? _____	
Vereda o barrio: _____	Municipio: _____
Departamento: _____	Dirección: _____
Teléfono: _____	

ASUNTO _____

HECHOS Y PRETENSIONES

Solicitud de audiencia de conciliación para solicitar restitución de bien inmueble ubicado en el barrio 12 octubre de Medellín - Calle 99D#74D31.

Las partes describen sucesos soportados por parte de cada uno, inmueble vendido y comprado en plena existencia del proceso Entre Noviembre de 2011 y finalizó con fallo de Casación de fecha 03 de junio de 2020.

El convocado dice que no conocía la existencia de que el bien se encontraba pasando por una investigación, y que el compra de buena fe y que tiene hijos menores de edad

ACUERDO CONCILIATORIO

Las partes en presencia de JULIO CESAR LEON COPREA identificado (a) con cédula de Ciudadanía No. 3188070 de Necoclí en calidad de **CONCILIADOR(A) EN EQUIDAD**, nombrado por el Tribunal superior del Distrito judicial de Medellín y el Ministerio de Justicia mediante Acto No. 01 del 29 del año 2022 luego de exponer sus puntos de vista sobre los motivos del conflicto, acuerdan:

¹ PUEDE SER TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL, si el Conciliador en Equidad ha sido nombrado dentro de una cabecera de Distrito Judicial, como por ejemplo las ciudades capitales de departamento y los distritos especiales (Bogotá, Medellín, Barranquilla, etc.). En otros casos puede ser el Juez Promiscuo Municipal o el Juez Primero Civil Municipal.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Certificado de Pago
Centro Administrativo Distrital - C.A.D.
NIT. 890.905.211-1
Conmutador: 604 3855555

N.º 0000448781

La Subsecretaría de tesorería hace constar que el día 22 de Octubre de 2021 recibió de:

Nombre pagador: SERGIO DE JESUS LOPEZ

Tipo de Documento: CC ó NIT Número: 3493000

Código: 3425078000

Por concepto de: Impuesto predial

El valor de: 301.855-----

Valor en letras: TRESCIENTOS UN MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS

Entidad Recaudadora: Occidente 400827564 Ingresos

Factura: 14210661632221

Documento de pago: 360011520635

hacano

Solicitud expedida

Día	Mes	Año
29	08	2023

Firma Autorizada

METAMAYOM

Elaborado por

N.º 0000448781



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Certificado de Pago

Centro Administrativo Distrital - C.A.D.
NIT. 890.905.211-1
Conmutador: 604 3855555

N.º 0000448782

La Subsecretaría de tesorería hace constar que el día 29 de Marzo de 2022 recibió de:

Nombre pagador: SERGIO DE JESUS LOPEZ

Tipo de Documento: CC ó NIT **Número:** 3493000

Código: 3425078000

Por concepto de: Impuesto predial

El valor de: 71.897-----

Valor en letras: SETENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS

Entidad Recaudadora: Occidente 400827564 Ingresos

Factura: 11220664504721

Documento de pago: 350011896388

bacono

Solicitud expedida

Día	Mes	Año
29	08	2023

Firma Autorizada

METAMAYOM

Elaborado por

N.º 0000448782



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Certificado de Pago
Centro Administrativo Distrital - C.A.D.
NIT. 890.905.211-1
Conmutador: 604 385555

N.º 0000448783

La Subsecretaría de tesorería hace constar que el día 28 de Junio de 2022 recibió de:

Nombre pagador: SERGIO DE JESUS LOPEZ

Tipo de Documento: CC ó NIT Número: 3493000

Código: 3425078000

Por concepto de: Impuesto predial

El valor de: 73.440-----

Valor en letras: SETENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS

Entidad Recaudadora: Occidente 400827564 Ingresos

Factura: 12220670515901

Documento de pago: 700013668266

hacawo

Solicitud expedida

Día	Mes	Año
29	08	2023

Firma Autorizada

METAMAYOM

Elaborado por

N.º 0000448783



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Certificado de Pago

Centro Administrativo Distrital - C.A.D.
NIT. 890.905.211-1
Conmutador: 604 3855555

N.º 0000448784

La Subsecretaría de tesorería hace constar que el día 16 de Septiembre de 2022 recibió de:

Nombre pagador: SERGIO DE JESUS LOPEZ

Tipo de Documento: CC ó NIT Número: 3493000

Código: 3425078000

Por concepto de: Impuesto predial

El valor de: 74.313-----

Valor en letras: SETENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS TRECE PESOS

Entidad Recaudadora: Occidente 400827564 Ingresos

Factura: 13220360341321

Documento de pago: 390013367025

Basano

Solicitud expedida

Día	Mes	Año
29	08	2023

Firma Autorizada

METAMAYOM

Elaborado por

N.º 0000448784



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Certificado de Pago

Centro Administrativo Distrital - C.A.D.
NIT. 890.905.211-1
Conmutador: 604 3855555

N.º 0000448785

La Subsecretaría de tesorería hace constar que el día 26 de Diciembre de 2022 recibió de:

Nombre pagador: SERGIO DE JESUS LOPEZ

Tipo de Documento: CC ó NIT Número: 3493000

Código: 3425078000

Por concepto de: Impuesto predial

El valor de: 74.233-----

Valor en letras: SETENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS

Entidad Recaudadora: Occidente 400827564 Ingresos

Factura: 14220366691881

Documento de pago: 380013699742

hacawo

Solicitud expedida

Día	Mes	Año
29	08	2023

Firma Autorizada

METAMAYOM

Elaborado por

N.º 0000448785



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Certificado de Pago

Centro Administrativo Distrital - C.A.D.
NIT. 890.905.211-1
Conmutador: 604 3855555

N.º 0000448796

La Subsecretaría de tesorería hace constar que el día 23 de Marzo de 2023 recibió de:

Nombre pagador: SERGIO DE JESUS LOPEZ

Tipo de Documento: CC ó NIT Número: 3493000

Código: 3425078000

Por concepto de: Impuesto predial

El valor de: 77.715-----

Valor en letras: SETENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS QUINCE PESOS

Entidad Recaudadora: Occidente 400827564 Ingresos

Factura: 11230367768701

Documento de pago: 370013607990

Solicitud expedida

Día	Mes	Año
29	08	2023

Firma Autorizada

METAMAYOM

Elaborado por

N.º 0000448796



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Certificado de Pago

Centro Administrativo Distrital - C.A.D.
NIT. 890.905.211-1
Conmutador: 604 3855555

N.º 0000448797

La Subsecretaría de tesorería hace constar que el día 01 de Junio de 2023 recibió de:

Nombre pagador: SERGIO DE JESUS LOPEZ

Tipo de Documento: CC ó NIT Número: 3493000

Código: 3425078000

Por concepto de: Impuesto predial

El valor de: 76.363-----

Valor en letras: SETENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS

Entidad Recaudadora: BANCOLOMBIA 24500009085 RECAUDO MPIO MEDELLIN I

Factura: 12230372762801

Documento de pago: 700014615563

Metamayom

Solicitud expedida

Día	Mes	Año
29	08	2023

Firma Autorizada

METAMAYOM

Elaborado por

N.º 0000448797



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Certificado de Pago

Centro Administrativo Distrital - C.A.D.
NIT. 890.905.211-1
Conmutador: 604 3855555

N.º 0000448798

La Subsecretaría de tesorería hace constar que el día 14 de Agosto de 2023 recibió de:

Nombre pagador: SERGIO DE JESUS LOPEZ

Tipo de Documento: CC ó NIT Número: 3493000

Código: 3425078000

Por concepto de: Impuesto predial

El valor de: 75.664-----

Valor en letras: SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS

Entidad Recaudadora: Occidente 400827564 Ingresos

Factura: 13230376174801

Documento de pago: 390014134627

hacano

Solicitud expedida

Día	Mes	Año
29	08	2023

Firma Autorizada

METAMAYOM

Elaborado por

N.º 0000448798



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Certificado de Pago
Centro Administrativo Distrital - C.A.D.
NIT. 890.905.211-1
Conmutador: 604 3855555

N.º 0000448799

La Subsecretaría de tesorería hace constar que el día 29 de Agosto de 2023 recibió de:

Nombre pagador: SERGIO DE JESUS LOPEZ

Tipo de Documento: CC ó NIT Número: 3493000

Código: 3425078000

Por concepto de: Impuesto predial

El valor de: 74.996-----

Valor en letras: SETENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS

Entidad Recaudadora: BANCOLOMBIA 24500009085 RECAUDO MPIO MEDELLIN I

Factura: 13230379383102

Documento de pago: 700014721481

hacawo

Solicitud expedida

Día	Mes	Año
29	08	2023

Firma Autorizada

METAMAYOM

Elaborado por

N.º 0000448799



DISTRITO ESPECIAL DE MEDELLÍN

NIT 890.905.211-1 - Calle 44 No 52-165
Secretaría de Hacienda
Subsecretaría de Ingresos

DOCUMENTO DE COBRO

1323037938310

FECHA DE ELABORACIÓN
29-08-2023

Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: SERGIO DE JESUS LOPEZ

MATRÍCULA: 5289127
COMUNA DEL PREDIO: 6
DESTINACIÓN: RESIDE
DIRECCIÓN PREDIO: CL 099 D 074 D 031 0000
AVALÚO TOTAL: \$ 42.251.000
AVALÚO DERECHO: \$ 42.251.000
%DERECHO: 100%
TARIFA X MIL: 7,1
ESTRATO: 2

NRO DE IDENTIFICACIÓN: 3493000
CÓDIGO PROPIETARIO: 3425078000
DIRECCIÓN DE COBRO: CR 041 066 C 019 00000
DIRECCIÓN CÓDIFICADA: 564210063001900000
MUNICIPIO DE COBRO: 05001-Municipio de Medellín
CÓDIGO DE REPARTO: 3
CÓDIGO POSTAL: 50001

VIGENCIA: 2023
TRIMESTRE: 03
FECHA DE IMPRESIÓN: 29-08-2023

Referente para el pago

Sin Recargo

Con Recargo

Día	Mes	Año
24	08	2023

Día	Mes	Año
28	09	2023

VALOR A PAGAR TRIMESTRE

	Impuesto Predial	Sobret Ambiental	Total Concepto
Valor Trimestre:	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Valor Vencido:	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Intereses:	\$ 0	\$ 0	\$ 0

VALOR A PAGAR ANUALIZADO

	Impuesto Predial	Sobret Ambiental	Total Concepto
Valor Vigencia:	\$ 53.870	\$ 21.126	\$ 74.996
Valor Vencido:	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Intereses:	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Des Pronto Pago:	\$ 0	\$ 0	\$ 0

TOTAL A PAGAR: \$ 0

TOTAL A PAGAR: \$ 74.996

Mensaje Informativo

Autoriza el envío de tu factura de predial al buzón electrónico activando tu correo en www.medellin.gov.co/predialenlinea. Todos podemos aportar al cuidado del medioambiente.

Línea Única de Atención Ciudadana 322 80 69
www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DISTRITO ESPECIAL DE MEDELLÍN

NIT 890.905.211-1 - Calle 44 No 52-165
Secretaría de Hacienda
Subsecretaría de Ingresos

DOCUMENTO DE COBRO

1323037938310

FECHA DE ELABORACIÓN
29-08-2023

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

VIGENCIA: 2023
TRIMESTRE: 03
FECHA DE IMPRESIÓN: 29-08-2023
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: SERGIO DE JESUS LOPEZ

Referente para el pago

Sin Recargo

Con Recargo

Día	Mes	Año
24	08	2023

Día	Mes	Año
28	09	2023

NRO DE IDENTIFICACIÓN: 3493000
CÓDIGO PROPIETARIO: 3425078000
DIRECCIÓN DE COBRO: CR 041 066 C 019 00000
MATRÍCULA: 5289127

DOCUMENTO ANUAL

13230379383102

VALOR A PAGAR ANUALIZADO

\$ 74.996



(415)7707172962022(8020)13230379383102(3900)000000074996(96)20230828

Forma de Pago (Señale con una X)

Efectivo | Tarjeta | Cheque | Banco | Nro.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA



En la ciudad de Medellín, a los 17 días del mes de agosto del año 2023, el señor SERGIO DE JESUS LOPEZ, identificado(a) con la Cédula de Ciudadanía número 3493000, quien obra en nombre propio y que para efectos de este contrato se denominará el "Arrendador", por una parte, y por la otra, ANDRES FELIPE SALAZAR LOPEZ C.C. 71.375.049 y la señora DANA KAREM GOMEZ OSPINA C.C. 1.046.902.203, quienes para efectos de este contrato obran en nombre propio y se denominarán "LOS ARRENDATARIOS", manifestaron que han decidido celebrar un contrato de arrendamiento de bien inmueble destinado a vivienda, en adelante el "Contrato", el cual se rige por las siguientes cláusulas:

Primera. – Objeto: Por medio del presente Contrato, el Arrendador entrega a título de arrendamiento de vivienda urbana al Arrendatario el siguiente bien inmueble: Carrera 76 C N° 99 C 12. Segundo piso, destinado para el uso de vivienda del Arrendatario y la de su familia (en adelante, el "Inmueble").

Segunda. – Canon de Arrendamiento: El canon de arrendamiento mensual es la suma de setecientos mil pesos m/l (\$700.000) que LOS ARRENDATARIOS pagará anticipadamente al Arrendador o a su orden, dentro de los primeros 5 días de cada periodo mensual. Cada doce (12) meses de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en una proporción igual de acuerdo a lo que convengan las partes, sin exceder en todo caso el límite máximo de reajuste fijado por la ley.

Parágrafo 1: Si el límite máximo de reajuste del canon de arrendamiento señalado por el Artículo 7° de la Ley 242 de 1995 llegare a variar por alguna disposición legal posterior a la fecha de firma del presente Contrato, las Partes acuerdan que el porcentaje de reajuste que se aplicará al canon de arrendamiento fijado en este Contrato, será el máximo permitido por la ley para la fecha en que el canon de arrendamiento deba ser reajustado.

Parágrafo 2: La tolerancia del Arrendador en recibir el pago del canon de arrendamiento con posterioridad al plazo indicado para ello en esta Cláusula, no podrá entenderse, en ningún caso, como ánimo del Arrendador de modificar el término establecido en este Contrato para el pago del canon.

Tercera – Vigencia: El arrendamiento tendrá una duración de 12 meses contados a partir del 17 de agosto del año 2023. No obstante lo anterior, el término del arrendamiento se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos iguales al inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y LOS ARRENDATARIOS se avengan a los reajustes de la renta autorizados por ley. En caso de que alguna de las partes desee terminar el Contrato deberá cumplir los presupuestos de los artículos 22, 23, 24 y 25 del capítulo VII de la ley 820 de 2003

Cuarta – Entrega: LOS ARRENDATARIOS en la fecha de suscripción de este documento declaran recibir el Inmueble de manos del Arrendador en perfecto estado, de conformidad con el inventario elaborado por las partes y que forma parte integrante de este contrato.

Quinta - Reparaciones: Los daños que se ocasionen al Inmueble por LOS ARRENDATARIOS, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos de reparación en su totalidad por LOS ARRENDATARIOS. Igualmente, LOS ARRENDATARIOS se obligan a cumplir con las obligaciones previstas en los artículos 2029 y 2030 del Código Civil.

Parágrafo: LOS ARRENDATARIOS se abstendrán de hacer mejoras de cualquier clase al Inmueble sin permiso previo y escrito del Arrendador. Las mejoras al Inmueble serán del propietario del Inmueble y no habrá lugar al reconocimiento del precio, costo o indemnización alguna a LOS ARRENDATARIOS por las mejoras realizadas. Las mejoras no podrán retirarse salvo que el Arrendador lo exija por escrito, a lo que LOS ARRENDATARIOS accederán inmediatamente a su costa, dejando el Inmueble en el mismo buen estado en que lo recibió del Arrendador, salvo el deterioro natural por el uso legítimo.

Sexta – Servicios Públicos: Los arrendatarios pagará de forma compartida los servicios públicos del inmueble con el local de abajo, desde la fecha en que comience el arrendamiento hasta la restitución del Inmueble. Diferenciando los gastos fijos y dividiéndolos a la mitad y el consumo de forma igual para el caso de que se gasten de forma pareja los servicios públicos. Si LOS ARRENDATARIOS no pagan los servicios públicos a su cargo, el Arrendador podrá hacerlo para evitar que los servicios públicos sean suspendidos. El incumplimiento de LOS ARRENDATARIOS en el pago oportuno de los servicios públicos del Inmueble se tendrá como incumplimiento del Contrato y LOS ARRENDATARIOS deberán cancelar de manera incondicional e irrevocable al Arrendador las sumas que por este concepto haya tenido que pagar el Arrendador, pago que deberá hacerse de manera inmediata por LOS ARRENDATARIOS contra la presentación de las facturas correspondientes por parte del Arrendador. No obstante lo anterior, el Arrendador podrá abstenerse de pagar los servicios públicos a cargo de LOS ARRENDATARIOS, sin que por ello LOS ARRENDATARIOS puedan alegar responsabilidad del Arrendador.

Parágrafo 1: LOS ARRENDATARIOS declaran que han recibido en perfecto estado de funcionamiento y de conservación las instalaciones para uso de los servicios públicos del Inmueble, que se abstendrán de modificarlas sin permiso previo y escrito del Arrendador y que responderá por daños y/o violaciones de los reglamentos de las correspondientes empresas de servicios públicos. **Parágrafo 2:** LOS ARRENDATARIOS reconocen que el Arrendador en ningún caso y bajo ninguna circunstancia es responsable por la interrupción o deficiencia en la prestación de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble. En caso de la prestación deficiente o suspensión de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble, LOS ARRENDATARIOS reclamarán de manera directa a las empresas prestadoras del servicio y no al Arrendador.

Séptima – Destinación: LOS ARRENDATARIOS, durante la vigencia del Contrato, destinarán el inmueble única y exclusivamente para su vivienda y la de su familia. En ningún caso los arrendatarios podrán subarrendar o ceder en todo o en parte este arrendamiento, so pena de que el Arrendador pueda dar por terminado validamente el Contrato en forma inmediata, sin lugar a indemnización alguna en favor de LOS ARRENDATARIOS y podrá exigir la devolución del Inmueble sin necesidad de ningún tipo de requerimiento previo por parte del Arrendador. Igualmente, LOS ARRENDATARIOS se abstendrán de guardar o permitir que dentro del Inmueble se guarden semovientes y/o elementos inflamables, tóxicos, insalubres, explosivos o dañinos para la conservación, higiene, seguridad y estética del inmueble y en general de sus ocupantes permanentes o transitorios.

Parágrafo: El Arrendador declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y en consecuencia los arrendatarios se obligan a no usar, el inmueble para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de los grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de

RES DE
Notaria Encarnada

NOTARIA VEINTITRÉS DE MEDELLÍN
Notaria Encarnada

sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachis, cocaína, metacualona y similares. Los arrendatarios facultan al Arrendador para que, directamente o a través de sus funcionarios debidamente autorizados por escrito, visiten el Inmueble para verificar el cumplimiento de las obligaciones de los arrendatarios.

Octava - Restitución: Terminado el contrato en los términos establecidos en el presente documento y de conformidad con la ley, LOS ARRENDATARIOS (i) restituirán el Inmueble al Arrendador en las mismas buenas condiciones en que lo recibió del Arrendador, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo, (ii) entregará al Arrendador los ejemplares originales de las facturas de cobro por concepto de servicios públicos del Inmueble correspondientes a los últimos tres (3) meses, debidamente canceladas por LOS ARRENDATARIOS, bajo el entendido que hará entrega de dichas facturas en el domicilio del Arrendador, con una antelación de dos (2) días hábiles a la fecha fijada para la restitución material del Inmueble al Arrendador.

Parágrafo 1: No obstante lo anterior, el Arrendador podrá negarse a recibir el Inmueble, cuando a su juicio existan obligaciones pendientes a cargo de LOS ARRENDATARIOS que no hayan sido satisfechas en forma debida, caso en el cual se seguirá causando el canon de arrendamiento hasta que LOS ARRENDATARIOS cumplan con lo que les corresponden. **Parágrafo 2:** La responsabilidad de LOS ARRENDATARIOS subsistirá aún después de restituido el Inmueble, mientras el Arrendador no haya entregado el paz y salvo correspondiente por escrito a los arrendatarios.

Novena - Renuncia: LOS ARRENDATARIOS declaran que (i) no ha tenido ni tiene posesión del Inmueble, y (ii) que renuncian en beneficio del Arrendador o de su cesionario, a todo requerimiento para constituirlo en mora en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato.

Décima - Cesión: LOS ARRENDATARIOS facultan al Arrendador a ceder total o parcialmente este Contrato y declara al cedente del Contrato, es decir al Arrendador, libre de cualquier responsabilidad como consecuencia de la cesión que haga de este Contrato.

Décima Primera - Incumplimiento: El incumplimiento de LOS ARRENDATARIOS a cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales faculta al Arrendador para ejercer las siguientes acciones, simultáneamente o en el orden que él elija:

- a) Declarar terminado este Contrato y reclamar la devolución del Inmueble judicial y/o extrajudicialmente;
- b) Exigir y perseguir a través de cualquier medio, judicial o extrajudicialmente, a LOS ARRENDATARIOS el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento, así como de la multa por incumplimiento pactada en este Contrato.

Parágrafo: Son causales de terminación del Contrato en forma unilateral por el Arrendador las previstas en los artículos 22 y 23 del capítulo VII de la ley 820 de 2003 ; y por parte de LOS ARRENDATARIOS las consagradas en los Artículos 24 y 25 de la misma Ley. No obstante lo anterior, las Partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente Contrato.

Décima Segunda - Validez: El presente Contrato anula todo convenio anterior relativo al arrendamiento del mismo Inmueble y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por la Partes

Décima Tercera - Línea Telefónica: El Inmueble se entrega en arrendamiento sin línea telefónica. El costo del servicio de discado local y de larga distancia nacional e internacional, así como el acceso y uso de otras redes de telecomunicaciones, será asumido en su totalidad por LOS ARRENDATARIOS. **Parágrafo:** LOS ARRENDATARIOS podrán instalar en el Inmueble todas las líneas telefónicas adicionales.

Décima Cuarta - Merito Ejecutivo: LOS ARRENDATARIOS declaran de manera expresa que reconocen y aceptan que este Contrato presta mérito ejecutivo para exigir de LOS ARRENDATARIOS y a favor del Arrendador el pago de (i) los cánones de arrendamiento causados y no pagados por LOS ARRENDATARIOS, (ii) las multas y sanciones que se causen por el incumplimiento de LOS ARRENDATARIOS de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de este Contrato, (iii) las sumas causadas y no pagadas por LOS ARRENDATARIOS por concepto de servicios públicos del Inmueble, cuotas de administración y cualquier otra suma de dinero que por cualquier concepto deba ser pagada por LOS ARRENDATARIOS; para lo cual bastará la sola afirmación de incumplimiento de LOS ARRENDATARIOS hecha por el Arrendador, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por LOS ARRENDATARIOS con la presentación de los respectivos recibos de pago.

Parágrafo: Las Partes acuerdan que cualquier copia autenticada ante Notario de este Contrato tendrá mismo valor que el original para efectos judiciales y extrajudiciales.

Décima Quinta - Costos: Cualquier costo que se cause con ocasión de la celebración o prorrogación de este Contrato, incluyendo el impuesto de timbre, será sumido en su integridad por los arrendatarios.

Décima Sexta - Preaviso: El Arrendador podrá dar por terminado el presente Contrato de conformidad con los artículos 22 y 23 del capítulo VII de la ley 820 de 2003.

Décima Séptima - Cláusula Penal: En el evento de incumplimiento cualquiera de las Partes a las obligaciones a su cargo contenidas en la ley o en este Contrato, la parte incumplida deberá pagar a la otra parte una suma equivalente a 3 cánones de arrendamiento vigentes en la fecha del incumplimiento, a título de pena. En el evento que los perjuicios ocasionados por la parte incumplida, excedan el valor de la suma aquí prevista como pena, la parte incumplida deberá pagar a la otra parte la diferencia entre el valor total de los perjuicios y el valor de la pena prevista en esta Cláusula.

Décima Octava - Autorización: LOS ARRENDATARIOS autorizan expresamente e irrevocablemente al Arrendador y/o al cesionario de este Contrato a consultar información de LOS ARRENDATARIOS que obren en las bases de datos de información del comportamiento financiero y crediticio o centrales de riesgo que existan en el país, así como a reportar a dichas bases de datos cualquier incumplimiento del Arrendatario a este Contrato.

Décima Novena - Abandono: LOS ARRENDATARIOS autorizan de manera expresa e irrevocable al Arrendador para ingresar al Inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos (2) testigos, en procura de evitar el deterioro o



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



COD 16087

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el diecisiete (17) de agosto de dos mil veintitres (2023), en la Notaría veintitres (23) del Círculo de Medellín, compareció: ANDRÉS FELIPE SALAZAR LOPEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 0071375049 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

16087-1

Andrés Felipe Salazar López



6cb81c1d25

17/08/2023 11:37:38

----- 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.
 DANA KAREM GOMEZ OSPINA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 1046902203 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

16087-2

Dana Karem Gómez Ospina



98d2d21abb

17/08/2023 11:37:38

----- 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.

LUZ AMPARO DIAZ PEREZ



LUZ AMPARO DIAZ PEREZ

Notaria (23) del Círculo de Medellín, Departamento de Antioquia - Encargada

Consulte este documento en <https://notariid.notariasegura.com.co>

Número Único de Transacción: 6cb81c1d25, 17/08/2023 11:37:44

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



COD 16085

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el diecisiete (17) de agosto de dos mil veintitres (2023), en la Notaría veintitres (23) del Círculo de Medellín, compareció: SERGIO DE JESUS LOPEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 0003493000 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

16085-1

Sergio Lopez



70aef973c9

17/08/2023 11:34:14

----- 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.

LUZ AMPARO DIAZ PEREZ



LUZ AMPARO DIAZ PEREZ

Notaria (23) del Círculo de Medellín, Departamento de Antioquia - Encargada

Consulte este documento en <https://notariid.notariasegura.com.co>

Número Único de Transacción: 70aef973c9, 17/08/2023 11:34:33



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL



LUGAR Y FECHA DE ARRENDAMIENTO: Medellín, 17 de agosto de 2023

ARRENDADOR: SERGIO DE JESUS LOPEZ C.C. 3.493.000

ARRENDATARIOS: ANDRES FELIPE SALAZAR LOPEZ C.C. 71.375.049 y la señora: DANA KAREM GOMEZ OSPINA C.C. 1.046.902.203

DURACIÓN DEL CONTRATO: 12 MESES

FECHA DE INICIACION DEL CONTRATO: 9 de agosto de 2023

FECHA DE VENCIMIENTO DEL CONTRATO: 8 de agosto de 2024.

CUANTÍA DEL CONTRATO: OCHOCIENTOS MIL PESOS M/L (\$800.000)

CARGOS DEL ARRENDADOR: Servicios públicos en general serán por cuenta de los ARRENDATARIOS.

Entre los suscritos a saber **SERGIO DE JESUS LOPEZ C.C. 3.493.000** y actuando como representante quien en adelante y para efectos de este contrato se denominará **EL ARRENDADOR**, de una parte, de la otra **ANDRES FELIPE SALAZAR LOPEZ C.C. 71.375.049** y la señora: **DANA KAREM GOMEZ OSPINA C.C. 1.046.902.203**, hemos celebrado el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL**. Las partes aquí citadas adquieren derechos y contraen las obligaciones que el presente contrato y el Código de Comercio les impone, de acuerdo a las siguientes estipulaciones:

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: El **ARRENDADOR** entrega a título de arrendamiento a los **ARRENDATARIOS** el inmueble objeto del presente contrato y éste manifiesta haber recibido al mismo título el goce sobre el siguiente bien inmueble: **LOCAL COMERCIAL**, situado en la siguiente dirección: **Carrera 76 # 99 C 14**, en la ciudad de Medellín.

SEGUNDO: LOS ARRENDATARIOS se compromete a destinar el inmueble exclusivamente para su actividad comercial de venta de abarros.

PARÁGRAFO: El **ARRENDADOR** declara y expresa, que queda terminantemente prohibido la destinación del inmueble a fines contemplados en el literal B del parágrafo del Artículo 34 de la ley 30 de 1986 y en consecuencia **LOS ARRENDATARIOS** se obliga a no usar el inmueble para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de grupos terroristas. No destinará para la elaboración, almacenamiento, o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares. **LOS ARRENDATARIOS** faculta al **ARRENDADOR** para que directamente o través de

NOTARÍA VEINTITRES DE MEDELLÍN
LUZ AMPARO DÍAZ P.
Notaria Encarrada

funcionarios debidamente autorizados por escrito, visiten el inmueble para verificar el cumplimiento de las obligaciones del **ARRENDADOR**. Así mismo a los **ARRENDATARIOS** a no almacenar sustancias explosivas o perjudiciales para la conservación, seguridad o higiene del inmueble, salvo las que se traten o relacionen directamente con el desarrollo de la destinación.

TERCERA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO: El canon del arrendamiento para este primer período de vigencia será la suma de: **OCHOCIENTOS MIL PESOS M/L (\$800.000)**.

El canon de arrendamiento deberá pagarse siempre en forma anticipada del 9 al 14 de cada mes. **PARÁGRAFO:** Si los **ARRENDATARIOS** no cancelan el canon de arrendamiento en los términos establecidos en esta cláusula incurrirá en mora y la mera tolerancia del **ARRENDADOR** en aceptar el pago del canon con posterioridad a su vencimiento, no se entenderá como ánimo de modificar el término establecido para el pago y tendrá el **ARRENDADOR** la facultad de cobrar por mora el máximo interés autorizado por la **SUPERINTENDENCIA BANCARIA** mensualmente sobre el valor adeudado.

CUARTA: MORA: La mora en el pago del canon de arrendamiento o el incumplimiento de los **ARRENDATARIOS**, aun parcial de alguna o algunas o todas las obligaciones adquiridas por este contrato, facultará al **ARRENDADOR** para dar por terminado el contrato y exigir la inmediata restitución del inmueble o demandar su cumplimiento.

QUINTA: INCREMENTO DEL PRECIO: El precio mensual del arrendamiento se incrementará para cada anualidad o cada (12) mensualidades, de acuerdo al incremento del IPC anual. **PARÁGRAFO:** Al suscribir este contrato, los **ARRENDATARIOS** quedan plenamente notificado de todos los reajustes pactados en este contrato y que han de operar durante la vigencia del mismo.

SEXTA: VIGENCIA DEL CONTRATO: El término de duración de este contrato será de (12) meses, contados a partir del día 9 de agosto de 2023 hasta el 8 de agosto de 2024, fecha en la cual se conservarán las mismas cláusulas de este contrato.

SEPTIMA: PRÓRROGAS: Si vencido este plazo ninguna de las partes ha manifestado a la otra su intención de darlo por terminado, el término de vigencia se prorrogará por un período anual y así sucesivamente a partir del 8 de agosto del 2024.

OCTAVA: CESIÓN O CAMBIO DE TENENCIA: 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 sólo no transfiere ningún derecho de arrendamiento al

OTARIA VEINTITRES DE MEDELLIN
CAMPARO DIAZ P.
otaria Encargada

OTARIA VEINTITRES DE MEDELLIN
CAMPARO DIAZ P.
Encargada

adquiriente, sino que constituye causal de terminación del contrato, toda vez que los **ARRENDATARIOS** se obligan 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 3ro del artículo 528 del Código de Comercio, tal suerte que la responsabilidad de los **ARRENDATARIOS** 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. **PARÁGRAFO:** en cualquier momento podrá el **ARRENDADOR** ceder libremente los derechos que emanan de este contrato en los términos del artículo 1960 y siguientes del Código Civil, y tal cesión producirá efectos respecto de los **ARRENDATARIOS** y de los deudores solidarios a partir de la fecha de la comunicación certificada en que a ellos se notifique tal cesión.

NOVENA: RECIBO Y RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE: LOS ARRENDATARIOS declaran que en la fecha ha recibido en buen estado el inmueble arrendado, además se obliga a devolverlo en el mismo estado, salvo los deterioros naturales producidos por el goce legítimo del inmueble arrendado, desocupándolo enteramente y poniéndolo a disposición del **ARRENDADOR** y entregándole las llaves correspondientes. **PARÁGRAFO:** El daño resultante por el maltrato o descuido durante su tenencia serán de cargo de los **ARRENDATARIOS**. Si dichos arreglos no se hicieran, el **ARRENDADOR** queda facultado para hacerlos por su cuenta, a cargo de los **ARRENDATARIOS** y cobrarlos por la vía ejecutiva, presentando para ello las facturas correspondientes junto con el contrato los cuales prestan mérito ejecutivo.

DÉCIMA: SERVICIOS PÚBLICOS: El pago de los servicios que se utilicen en el local a nombre de los **ARRENDATARIOS** corren por cuenta de ellos mismos.

DECIMA PRIMERA: ABANDONO DEL INMUEBLE: Al suscribir este contrato de arrendamiento los **ARRENDATARIOS** facultan expresamente al **ARRENDADOR** para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de (2) testigos, en procura de evitar el deterioro el desmantelamiento de tal inmueble siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por término de un (1) mes y que la exposición al riesgo, sea tal que, amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

DÉCIMA SEGUNDA: RENUNCIAS: LOS ARRENDATARIOS renuncian expresamente a los siguientes derechos: 1- Renuncia al derecho a exigir indemnización o prestación alguna en razón de las mejoras efectuadas en el inmueble sin el consentimiento expreso del **ARRENDADOR**. 2 - Renuncia a exigir al **ARRENDADOR** o al propietario del inmueble suma alguna por concepto de prima comercial o "Good will", a la terminación del contrato. **PARÁGRAFO: RENUNCIA** expresamente al derecho que se le requiera judicial o privadamente para ser



constituido en mora y dar por terminado el contrato, lo mismo que el derecho a prestar la seguridad competente de pago a que alude el artículo 2035 del Código Civil. El incumplimiento o violación por parte de los **ARRENDATARIOS** de cualquiera de las obligaciones o prohibiciones consagradas en este contrato lo constituirá en deudor del **ARRENDADOR** para una suma equivalente a dos (2) cánones de arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento a título de pena, sin perjuicio de que el **ARRENDADOR** pueda exigir por separado la restitución del inmueble y la indemnización de los perjuicios sufridos como consecuencia del incumplimiento. Esta pena se pacta por el simple incumplimiento y no será necesario requerimiento, bastará que se presente la prueba del incumplimiento para que la suma señalada sea exigible ejecutivamente.

DÉCIMA TERCERA: EXENCIÓN 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, sean que en tales eventos intervenga o no la mano del hombre y 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 inmueble por causas no imputables directamente a su voluntad. Igualmente el **ARRENDADOR** no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que los **ARRENDATARIOS** pueda sufrir por causas atribuibles a terceros, ni por hurtos, ni por siniestros causados por incendio, inundación, terrorismo, entre otros.

DÉCIMA CUARTA: PREAVISOS PARA LA ENTREGA: las partes se obligan a dar el correspondiente preaviso para la entrega con tres (3) meses de anticipación del plazo original o de sus prórrogas. **PARÁGRAFO:** Si los **ARRENDATARIOS** restituyen el inmueble objeto de este contrato antes del vencimiento del término de duración inicialmente pactada o de sus prórrogas o de sus renovaciones, sin mediar expresa autorización escrita del **ARRENDADOR** para tal entrega, deberá pagar como indemnización dos (2) cánones de arrendamiento vigente.

DÉCIMA QUINTA: DERECHO DE INSPECCIÓN: podrá el **ARRENDADOR** inspeccionar directa o por medio de las personas debidamente autorizadas por él, por escrito, inspeccionar el inmueble, sus mejoras anexadas y accesorios en presencia de los **ARRENDATARIOS**, sin perjudicar con la inspección las actividades comerciales del mismo.

DÉCIMA SEXTA: PROHIBICIONES ESPECIALES PARA LOS ARRENDATARIOS: A LOS **ARRENDATARIOS** le estará prohibido: 1- Ceder el goce del inmueble total o parcialmente y subarrendarlo total o parcialmente. 2- Cambiar total o parcialmente la destinación del inmueble. 3- Efectuar mejoras de cualquier clase en el inmueble. En caso de que las hicieran quedarán

DE ME
AMPARO D
Notaria Encargada

NOTARIA VENTITRÉS DE MEDELLIN
AMPARO D
Notaria Encargada

VEINTITRÉS DE



LUZ AMPARO DIAZ
Notaria Encargada

LUZ AMPARO DIAZ
Notaria Encargada

definitivamente incorporadas al inmueble y los ARRENDATARIOS no podrán retirarlas, ni cobrar su valor. Todo esto sin perjuicio de que el ARRENDADOR pueda ejercitar contra el ARRENDATARIOS la acción de terminación de contrato derivada del incumplimiento del mismo. 4- Utilizar la fachada exterior del inmueble para pintar sobre ella avisos publicitarios o de cualquier otro tipo, si los hiciera, serán responsables en todo caso del valor de reposición de la fachada a su estado actual, la que se hará inmediatamente.

DÉCIMA SÉPTIMA: CELEBRACIÓN DEL CONTRATO: Los suscritos: **ANDRES FELIPE SALAZAR LOPEZ C.C. 71.375.049** y la señora: **DANA KAREM GOMEZ OSPINA C.C. 1.046.902.203**, por medio del presente documento nos declaramos deudores del **ARRENDADOR** de todas las cargas y obligaciones del presente contrato, tanto durante el término inicial pactado como durante sus prórrogas o renovaciones, expresas o tácitas, y hasta la restitución real del inmueble al **ARRENDADOR**, por concepto de cánones de arrendamiento, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble o cualquier otra derivada del presente contrato.

DECLARACION DE ORIGEN DE FONDOS: LOS ARRENDATARIOS declaran que los recursos que percibe provienen de actividades lícitas, de conformidad con la ley colombiana. De la misma manera declaro que los recursos que llegue a entregar no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que modifique o adicione.

Para constancia se firma en la ciudad de Medellín, el día 17 de agosto del año 2023.

Sergio Lopez
SERGIO DE JESUS LOPEZ
C.C. 3.493.000
ARRENDADOR

Andrés Felipe Salazar Lopez
ANDRES FELIPE SALAZAR LOPEZ
C.C. 71.375.049
ARRENDATARIO

Dana Gomez Ospina
DANA KAREM GOMEZ OSPINA
C.C. 1.046.902.203
ARRENDATARIO



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 diecisiete (17) de agosto de dos mil veintitres (2023), en la Notaría veintitres (23) del Círculo de Medellín, compareció: ANDRES FELIPE SALAZAR LOPEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 0071375049 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

16087-1

Andrés López



6cb81c1d25

17/08/2023 11:37:38

----- 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.

DANA KAREM GOMEZ OSPINA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 1046902203 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

16087-2

Dana Gómez Ospina



98d2d21abb

17/08/2023 11:37:38

----- 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.

LUZ AMPARO DIAZ PEREZ



LUZ AMPARO DIAZ PEREZ

Notaria Encargada

Notaría (23) del Círculo de Medellín, Departamento de Antioquia - Encargada

Consulte este documento en <https://notariidnotariasegura.com.co>

Número Único de Transacción: 6cb81c1d25, 17/08/2023 11:37:44

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



COD 16085

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el diecisiete (17) de agosto de dos mil veintitres (2023), en la Notaria veintitres (23) del Circuito de Medellín, compareció: SERGIO DE JESUS LOPEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 0003493000 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Encargada

16085-1

Sergio Lopez



70aef973c9

17/08/2023 11:34:14

----- 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.

LUZ AMPARO DIAZ PEREZ



LUZ AMPARO DIAZ PEREZ

Notaria (23) del Circuito de Medellín, Departamento de Antioquia - Encargada

Consulte este documento en <https://notariid.notariasegura.com.co>

Numero Unico de Transacción: 70aef973c9, 17/08/2023 11:34:33





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

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



91645

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el cinco (05) de marzo de dos mil diecinueve (2019), en la Notaría Catorce (14) del Círculo de Medellín, compareció:

ELKIN ALONSO YEPES GONZALEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0098463050 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Elkin Alonso Yepes



60odemq1yxbw
05/03/2019 - 08:07:18:348



----- 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 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMUEBLE COMERCIAL.

Lesue Vanessa Montoya



LESUE VANESSA MONTOYA LONDOÑO
Notaría catorce (14) del Círculo de Medellín - Ene 2019

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 60odemq1yxbw



Notaría 14
de Medellín

MAURICIO EMILIO AMAYA MARTÍNEZ CLARK
NIT. 8.670.060-5
Calle 495 No. 64B-61 Medellín - PBX: 260 30 62
e-mail: notaria14@hotmail.com

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

SERGIO DE JESUS LOPEZ, identificado(a) con la Cédula de Ciudadanía número 3493000, quien obra en nombre propio y que para efectos de este contrato se denominará el "Arrendador", por una parte, y por la otra, IRIS PATRICIA VELÁZQUEZ, identificado(a) con la Cédula de Ciudadanía número 43555963, quien para efectos de este contrato obra en nombre propio y se denominará el "Arrendatario", manifestaron que han decidido celebrar un contrato de arrendamiento de bien inmueble destinado a vivienda, en adelante el "Contrato", el cual se rige por las siguientes cláusulas:



Primera. – Objeto: Por medio del presente Contrato, el Arrendador entrega a título de arrendamiento de vivienda urbana al Arrendatario el siguiente bien inmueble: Calle 99 C N° 76 06, destinado para el uso de vivienda del Arrendatario y la de su familia (en adelante, el "Inmueble").

Segunda. – Canon de Arrendamiento: El canon de arrendamiento mensual es la suma de quinientos mil pesos m/l (\$500.000) que el Arrendatario pagará anticipadamente al Arrendador o a su orden, dentro de los primeros 5 días de cada período mensual. Cada doce (12) meses de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en una proporción igual de acuerdo a lo que convengan las partes, sin exceder en todo caso el límite máximo de reajuste fijado por la ley. **Parágrafo 1:** Si el límite máximo de reajuste del canon de arrendamiento señalado por el Artículo 7° de la Ley 242 de 1995 llegare a variar por alguna disposición legal posterior a la fecha de firma del presente Contrato, las Partes acuerdan que el porcentaje de reajuste que se aplicará al canon de arrendamiento fijado en este Contrato, será el máximo permitido por la ley para la fecha en que el canon de arrendamiento deba ser reajustado. **Parágrafo 2:** La tolerancia del Arrendador en recibir el pago del canon de arrendamiento con posterioridad al plazo indicado para ello en esta Cláusula, no podrá entenderse, en ningún caso, como ánimo del Arrendador de modificar el término establecido en este Contrato para el pago del canon.

Tercera – Vigencia: El arrendamiento tendrá una duración de 6 meses contados a partir del 6 de noviembre del año 2020. No obstante lo anterior, el término del arrendamiento se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos iguales al inicial, siempre que cada una de las Partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y el Arrendatario se avenga a los reajustes de la renta autorizados por ley. En caso de que alguna de las Partes desee terminar el Contrato deberá cumplir los presupuestos de los artículos 22, 23, 24 y 25 del capítulo VII de la ley 820 de 2003.

Cuarta – Entrega: El Arrendatario en la fecha de suscripción de este documento declara recibir el Inmueble de manos del Arrendador en perfecto estado, de conformidad con el inventario elaborado por las partes y que forma parte integrante de este contrato.

Quinta - Reparaciones: Los daños que se ocasionen al Inmueble por el Arrendatario, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos de reparación en su totalidad por el Arrendatario. Igualmente, el Arrendatario se obliga a cumplir con las obligaciones previstas en los artículos 2029 y 2030 del Código Civil.

Parágrafo: El Arrendatario se abstendrá de hacer mejoras de cualquier clase al Inmueble sin permiso previo y escrito del Arrendador. Las mejoras al Inmueble serán del propietario del Inmueble y no habrá lugar al reconocimiento del precio, costo o indemnización alguna al Arrendatario por las mejoras realizadas. Las mejoras no podrán retirarse salvo que el

ENCARGADO

Arrendador lo exija por escrito, a lo que el Arrendatario accederá inmediatamente a su costa, dejando el Inmueble en el mismo buen estado en que lo recibió del Arrendador, salvo el deterioro natural por el uso legítimo.



Sexta - Servicios Públicos: El Arrendatario pagará oportuna y totalmente los servicios públicos del Inmueble desde la fecha en que comience el arrendamiento hasta la restitución del Inmueble. Si el Arrendatario no paga los servicios públicos a su cargo, el Arrendador podrá hacerlo para evitar que los servicios públicos sean suspendidos. El incumplimiento del Arrendatario en el pago oportuno de los servicios públicos del Inmueble se tendrá como incumplimiento del Contrato y el Arrendatario deberá cancelar de manera incondicional e irrevocable al Arrendador las sumas que por este concepto haya tenido que pagar el Arrendador, pago que deberá hacerse de manera inmediata por el Arrendatario contra la presentación de las facturas correspondientes por parte del Arrendador. No obstante lo anterior, el Arrendador podrá abstenerse de pagar los servicios públicos a cargo del Arrendatario, sin que por ello el Arrendatario pueda alegar responsabilidad del Arrendador. **Parágrafo 1:** El Arrendatario declara que ha recibido en perfecto estado de funcionamiento y de conservación las instalaciones para uso de los servicios públicos del Inmueble, que se abstendrá de modificarlas sin permiso previo y escrito del Arrendador y que responderá por daños y/o violaciones de los reglamentos de las correspondientes empresas de servicios públicos. **Parágrafo 2:** El Arrendatario reconoce que el Arrendador en ningún caso y bajo ninguna circunstancia es responsable por la interrupción o deficiencia en la prestación de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble. En caso de la prestación deficiente o suspensión de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble, el Arrendatario reclamará de manera directa a las empresas prestadoras del servicio y no al Arrendador.

Séptima - Destinación: El Arrendatario, durante la vigencia del Contrato, destinará el Inmueble única y exclusivamente para su vivienda y la de su familia. En ningún caso el Arrendatario podrá subarrendar o ceder en todo o en parte este arrendamiento, so pena de que el Arrendador pueda dar por terminado validamente el Contrato en forma inmediata, sin lugar a indemnización alguna en favor del Arrendatario y podrá exigir la devolución del Inmueble sin necesidad de ningún tipo de requerimiento previo por parte del Arrendador. Igualmente, el Arrendatario se abstendrá de guardar o permitir que dentro del Inmueble se guarden semovientes o animales domésticos y/o elementos inflamables, tóxicos, insalubres, explosivos o dañinos para la conservación, higiene, seguridad y estética del inmueble y en general de sus ocupantes permanentes o transitorios.

Parágrafo: El Arrendador declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y en consecuencia el Arrendatario se obliga a no usar, el Inmueble para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de los grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares. El Arrendatario faculta al Arrendador para que, directamente o a través de sus funcionarios debidamente autorizados por escrito, visiten el Inmueble para verificar el cumplimiento de las obligaciones del Arrendatario.

Octava - Restitución: Terminado el contrato en los términos establecidos en el presente documento y de conformidad con la ley, el Arrendatario (i) restituirá el Inmueble al Arrendador en las mismas buenas condiciones en que lo recibió del Arrendador, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo, (ii) entregará al Arrendador los ejemplares



originales de las facturas de cobro por concepto de servicios públicos del Inmueble correspondientes a los últimos tres (3) meses, debidamente canceladas por el Arrendatario, bajo el entendido que hará entrega de dichas facturas en el domicilio del Arrendador, con una antelación de dos (2) días hábiles a la fecha fijada para la restitución del material del Inmueble al Arrendador.

Parágrafo 1: No obstante lo anterior, el Arrendador podrá negarse a recibir el Inmueble, cuando a su juicio existan obligaciones pendientes a cargo del Arrendatario que no hayan sido satisfechas en forma debida, caso en el cual se seguirá causando el canon de arrendamiento hasta que el Arrendatario cumpla con lo que le corresponde. **Parágrafo 2:** La responsabilidad del Arrendatario subsistirá aún después de restituido el Inmueble, mientras el Arrendador no haya entregado el paz y salvo correspondiente por escrito al Arrendatario.

Novena – Renuncia: El Arrendatario declara que (i) no ha tenido ni tiene posesión del Inmueble, y (ii) que renuncia en beneficio del Arrendador o de su cesionario, a todo requerimiento para constituirlo en mora en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato.

Décima – Cesión: El Arrendatario faculta al Arrendador a ceder total o parcialmente este Contrato y declara al cedente del Contrato, es decir al Arrendador, libre de cualquier responsabilidad como consecuencia de la cesión que haga de este Contrato.

Décima Primera – Incumplimiento: El incumplimiento del Arrendatario a cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales faculta al Arrendador para ejercer las siguientes acciones, simultáneamente o en el orden que él elija:

- a) Declarar terminado este Contrato y reclamar la devolución del Inmueble judicial y/o extrajudicialmente;
- b) Exigir y perseguir a través de cualquier medio, judicial o extrajudicialmente, al Arrendatario y/o coarrendatarios el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento, así como de la multa por incumplimiento pactada en este Contrato.

Parágrafo: Son causales de terminación del Contrato en forma unilateral por el Arrendador las previstas en los artículos 22 y 23 del capítulo VII de la ley 820 de 2003 ; y por parte del Arrendatario las consagradas en los Artículos 24 y 25 de la misma Ley. No obstante lo anterior, las Partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente Contrato.

Décima Segunda – Validez: El presente Contrato anula todo convenio anterior relativo al arrendamiento del mismo Inmueble y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por la Partes.

Décima Tercera – Línea Telefónica: El Inmueble se entrega en arrendamiento sin la línea telefónica. El costo del servicio de discado local y de larga distancia nacional e internacional, así como el acceso y uso de otras redes de telecomunicaciones, será asumido en su totalidad por el Arrendatario. **Parágrafo:** El Arrendatario podrá instalar en el Inmueble todas las líneas telefónicas adicionales.

Décima Cuarta – Merito Ejecutivo: El Arrendatario declara de manera expresa que reconoce y acepta que este Contrato presta mérito ejecutivo para exigir del Arrendatario a favor del Arrendador el pago de (i) los cánones de arrendamiento causados y no pagados por el Arrendatario, (ii) las multas y sanciones que se causen por el incumplimiento del Arrendatario de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de este Contrato, (iii) las sumas causadas y no pagadas por el Arrendatario por concepto de servicios públicos del Inmueble, cuotas de administración y cualquier suma de dinero que por cualquier concepto deba ser pagada por el Arrendatario; para lo cual bastará la sola afirmación de incumplimiento del Arrendatario hecha por el Arrendador, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por el Arrendatario con la presentación de los respectivos recibos de pago.

Parágrafo: Las Partes acuerdan que cualquier copia autenticada ante Notario de este Contrato tendrá mismo valor que el original para efectos judiciales y extrajudiciales.

Décima Quinta – Costos: Cualquier costo que se cause con ocasión de la celebración o prorroga de este Contrato, incluyendo el impuesto de timbre, será sumido en su integridad por el Arrendatario.

Décima Sexta – Preaviso: El Arrendador podrá dar por terminado el presente Contrato de conformidad con los artículos 22 y 23 del capítulo VII de la ley 820 de 2003.

Décima Séptima – Cláusula Penal: En el evento de incumplimiento cualquiera de las Partes a las obligaciones a su cargo contenidas en la ley o en este Contrato, la parte incumplida deberá pagar a la otra parte una suma equivalente a 3 cánones de arrendamiento vigentes en la fecha del incumplimiento, a título de pena. En el evento que los perjuicios ocasionados por la parte incumplida, excedan el valor de la suma aquí prevista como pena, la parte incumplida deberá pagar a la otra parte la diferencia entre el valor total de los perjuicios y el valor de la pena prevista en esta Cláusula.

Décima Octava – Autorización: El Arrendatario autoriza expresamente e irrevocablemente al Arrendador y/o al cesionario de este Contrato a consultar información del Arrendatario que obre en las bases de datos de información del comportamiento financiero y crediticio o centrales de riesgo que existan en el país, así como a reportar a dichas bases de datos cualquier incumplimiento del Arrendatario a este Contrato.

Décima Novena – Abandono: El Arrendatario autoriza de manera expresa e irrevocable al Arrendador para ingresar al Inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos (2) testigos, en procura de evitar el deterioro o desmantelamiento del Inmueble, en el evento que por cualquier causa o circunstancia el Inmueble permanezca abandonado o deshabitado por el término de dos (2) meses o más y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

Vigésima – Recibos de pago de servicios públicos: El Arrendador en cualquier tiempo durante la vigencia de este Contrato, podrá exigir del Arrendatario la presentación de las facturas de los servicios públicos del Inmueble a fin de verificar la cancelación de los mismos. En el evento que el Arrendador llegare a comprobar que alguna de las facturas no ha sido pagada por el Arrendatario encontrándose vencido el plazo para el pago previsto en la respectiva factura, el Arrendador podrá terminar de manera inmediata este Contrato y exigir del Arrendatario el pago de las sumas a que hubiere lugar.

DR. RIGOBASTIDAN
O ENCARGADO

NOTARIA VEINTITRES DE MEDELLIN
DR. RIGOBASTIDAN
NOTARIO ENCARGADO

Vigesima Primera – Coarrendatarios: Para garantizar al Arrendador el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Arrendatario, el Arrendatario tiene como coarrendatario a Nahaly Martinez, identificado(a) con la Cédula de Ciudadanía número 1020435273, quien para efectos de este Contrato obra en nombre propio, quien para efectos de este Contrato obra en nombre propio, quien declara que se obliga de manera solidaria con el Arrendatario y frente al Arrendador durante el término de duración de este Contrato y hasta que el Inmueble sea devuelto al Arrendador a su entera satisfacción.

Para constancia el presente Contrato es suscrito en la ciudad de Medellin el día 6 de noviembre del año 2020, en dos (2) ejemplares de igual valor, cada uno de ellos con destino a cada una de las Partes.

El Arrendador

Sergio de Jesús López

Sergio de Jesús López
C.C. 43555963
Coarrendatarios

El Arrendatario

Iris Patricia Velázquez

Iris Patricia Velázquez
C.C. 43555963

El Coarrendatario

Nahaly Martinez
C.C. 1020435273



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

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



33977

En la Ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el seis (06) de noviembre de dos mil veinte (2020), en la Notaría Veintitrés (23) del Círculo de Medellín, compareció:

Mrs. PATRICIA VELASQUEZ PEREZ, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0043555963 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Patricia Velasquez

----- Firma autógrafa -----



4izkvd1haok
06/11/2020 - 14:37:45:963



SERGIO DE JESUS LOPEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0003493000 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Sergio Lopez

----- Firma autógrafa -----



63qh4rpoql7m
06/11/2020 - 14:39:00:523



Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados 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



Notario Encargado

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 4izkvd1haok



io Encargado

Medellín, 30 de agosto de 2023

Dr.

GUSTAVO ADOLFO RAMIREZ SERNA

Juez

Juzgado Primero Civil Municipal de Oralidad de Medellín

ESD

PROCESO: VERBAL SUMARIO - REIVINDICATORIO
DEMANDANTE: SERGIO DE JESUS LOPEZ
DEMANDADO: DUBAN MAURICIO TAMAYO GOMEZ
RADICADO: 05001400300120220075600
Asunto: RECURSO DE REPOSICIÓN

JADERSON CRUZ HENAO, mayor de edad, vecino de Bello, identificado con cédula de ciudadanía No. 98.589.334, expedida en Bello y portador de la T.P. No. 327.241 del Consejo Superior de la Judicatura y correo electrónico jadersoncruz@hotmail.com en el Registro Nacional de Abogados en mi calidad de apoderado del señor **SERGIO DE JESUS LOPEZ**, mayor de edad y vecino de Medellín, identificado con cédula de ciudadanía No. 3.493.000, respetuosamente me permito presentar ante su Despacho, dentro de la oportunidad legal, RECURSO DE REPOSICIÓN contra el auto de la fecha 29 de agosto de 2023, que fija fecha de audiencia y otras disposiciones dentro del proceso

Sustento el recurso en los siguientes Hechos:

PRIMERO: Mediante Auto No. 1692 del día 15 de agosto de 2023, el despacho ordenó correr traslado de las excepciones de merito presentadas por el demandado, para que en un término de 3 días se recorriera el traslado por parte del demandante

SEGUNDO: Mediante correo electrónico del día 31 de julio de 2023 y reiterado el día 16 de agosto de 2023, este apoderado solicitó nuevamente al despacho, se me diera acceso al expediente para poder recorrer el traslado de excepciones de mérito; ya que la contestación de la demanda nunca fue remitida por el apoderado del demandado a mi cuenta de correo electrónico y tampoco por el despacho y se hacía indispensable para poder contestar.

SOLICITA TRASLADO DE LA CONTESTACION DE DEMANDA O ACCESO A EXPEDIENTE DIGITAL 05001400300120220075600

Jaderson Cruz Henao
País: Juzgado 01 Civil Municipal - Antioquia - Medellín
Mié 16/08/2023 5:29 PM

REITERA SOLICITUD PARA PODER DESCORRER TRASLADO DE EXCEPCIONES

Medellín, 16 de agosto de 2023

Doctor
GUSTAVO ADOLFO RAMIREZ SERNA
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN
ESD

PROCESO: VERBAL SUMARIO - REIVINDICATORIO
DEMANDANTE: SERGIO DE JESUS LOPEZ
DEMANDADO: DUBAN MAURICIO TAMAYO GOMEZ
RADICADO: 05001400300120220075600

Asunto: Memorial que solicita acceso al expediente digital

Con el ánimo de dar cumplimiento a descorrer el traslado de excepciones es urgente para este apoderado cumplir, conocer la contestación de la demanda con las respectivas excepciones que a la fecha desconozco

JADERSON CRUZ HENAO, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bello identificado con la cédula de ciudadanía No. 98589334, abogado titulado, portador de la tarjeta profesional No. 327241 del Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico jadersoncruz@hotmail.com en el Registro Nacional de Abogados, obrando en mi condición de apoderado especial del señor **SERGIO DE JESUS LOPEZ**, mayor de edad y vecino de Medellín, identificado con cédula de ciudadanía No. 3.493.000, respetuosamente me permito presentar ante su Despacho solicitud de acceso al expediente digital

Mil gracias por la atención y colaboración

Atentamente,

JADERSON CRUZ HENAO
Abogado

TERCERO: Por lo anterior, el despacho el día 28 de agosto de 2023 a las 10:54 am, procedió a remitir el expediente, y los términos para descorrer el traslado se cuentan desde el día 29 de agosto, 30 de agosto y finalizan mañana 31 de agosto



CUARTO: De conformidad con lo indicado en el hecho anterior, aun no ha fenecido el término para descorrer traslado de excepciones de mérito.

QUINTO: Adjunto con el presente recurso, me permito remitir memorial que descorre traslado de excepciones de merito

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundo el recurso en lo preceptuado en el artículo 318 del CGP.

Artículo 318. Procedencia y oportunidades

Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que se reformen o revoquen.

El recurso de reposición no procede contra los autos que resuelvan un recurso de apelación, una súplica o una queja.

El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten, en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto. Cuando el auto se pronuncie fuera de audiencia el recurso deberá interponerse por escrito dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto.

El auto que decide la reposición no es susceptible de ningún recurso, salvo que contenga puntos no decididos en el anterior, caso en el cual podrán interponerse los recursos pertinentes respecto de los puntos nuevos.

Los autos que dicten las salas de decisión no tienen reposición; podrá pedirse su aclaración o complementación, dentro del término de su ejecutoria.

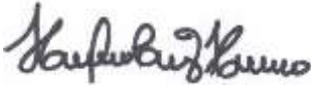
PARÁGRAFO. Cuando el recurrente impugne una providencia judicial mediante un recurso improcedente, el juez deberá tramitar la impugnación por las reglas del recurso que resultare procedente, siempre que haya sido interpuesto oportunamente.

PETICIONES

- 1- Revocar el Auto No. 1874 del 29 de agosto de 2023 que fija fecha para audiencia
- 2- Que se reciba el memorial que descorre traslado de excepciones de merito y se incorpore en el expediente
- 3- Se fije nueva fecha de audiencia inicial

Del Señor Juez,

Atentamente,



JADERSON CRUZ HENAO

C. C. 98.589.334 de Bello

T. P. 327.241 del Consejo Superior de la Judicatura.

jadersoncruz@hotmail.com.