PROCESO No.11001400301520220039100 - CONTESTACIÓN DEMANDA

NOTIFICACIONES A3H ABOGADOS <notificaciones.judiciales@a3habogados.com>

Lun 11/07/2022 15:18

Para: Juzgado 15 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl15bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buenas tardes
Señor Juez Quince (15) Civil Municipal de Bogotá D.C.
Cordial saludo

Encontrándome dentro del término legal , allego "*CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA"* , del proceso identificado con radicado No. 11001400301520220039100, que se encuentra en curso en su despacho.

Las partes que intervienen son:

DEMANDANTE: ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA
DEMANDADO: JIN MAO SAS

Nota: El archivo correspondiente a Pruebas se allega como enlace a Google Drive con acceso abierto, debido a que supera los Mb para adjuntarlo como archivo adjunto.

Agradezco la atención prestada.

Cordialmente,

ANDRÉS MAURICIO ALDANA RÍOS
Abogado - Socio
notificaciones.judiciales@a3habogados.com
Tel: (1) 9370888 Cel: 321-2419379
Carrera 13 # 29 - 41 Oficina 232
Edificio Buffetes - Parque Central Bavaria

Bogotá D.C. – Colombia

PRUEBAS CONTESTACIÓN DEMANDA.pdf

notificaciones.judiciales@a3habogados.com
(57) (+1) 321 2419379
(57) (+1) 321 2419379
Carrera 13 # 29 - 41 Ofic. 232
Bogotá - Colombia

Doctora
JESSICA LILIANA SAEZ RUIZ
JUEZ QUINCE (15) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
E. S. D.

REFERENCIA: CONTESTACIÓN PROCESO DECLARATIVO VERBAL de NULIDAD DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

RADICADO N°: 11001400301520220039100
DEMANDANTE: ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA
DEMANDADO: JIN MAO SAS

Honorable señora Juez:

ANDRÉS MAURICIO ALDANA RÍOS, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., abogado titulado y en ejercicio, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.088.657 de Bogotá D.C., portador de la Tarjeta Profesional Nº 191.579 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como representante legal de la sociedad A3H ABOGADOS S.A.S., identificada con NIT No. 901.155.019-3, por medio de la presente y actuando como apoderado de la sociedad JIN MAO S.A.S., identificada con NIT 900.622.537 - 7, propietaria del establecimiento de comercio INVERSIONES INMOBILIARIAS C&H tal y como consta en certificado de existencia y representación legal adjunto, sociedad representada legalmente por el señor CRUZ ALBERTO CASAS PALACIOS, identificado con cédula de ciudadanía No. 3.048.915, por medio de la presente y encontrándome dentro del término legal, me permito CONTESTAR la demanda DECLARATIVA VERBAL de NULIDAD DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO interpuesta en contra de la sociedad a la cual represento, por la señora ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA, identificada con cédula de ciudadanía No. 41.759.021, en los siguientes términos:

FRENTE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

PRIMERA. Me opongo a la pretensión de nulidad solicitada, no obstante es deseo de mi poderdante como arrendadora la terminación del contrato de arrendamiento por incumplimiento por parte de la señora ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA para lo cual ha iniciado la gestión judicial pertinente dentro de proceso de restitución de inmueble arrendado; mi oposición teniendo en cuenta que no son ciertos los argumentos de objeto

y causa ilícita alegados por la parte actora, ya que siendo JIN MAO SAS arrendatario mediante contrato suscrito por la totalidad del inmueble con matrícula inmobiliaria 50C-1519684, dentro del cual se encuentran entre otros las unidades comerciales identificadas como puesto 425, puesto 429, puesto 089, bodega 49 y Bodega 58; de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE SAS y siendo dicho negocio legítimo y vigente, tiene la sociedad que represento justo título para detentar el uso y goce de tales unidades que a su vez fueron entregadas en arrendamiento (facultad expresamente autorizada por el contrato suscrito con la SAE), a la señora ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA mediante contrato calendado el 31 de enero de 2021. Este contrato fue suscrito voluntariamente por la arrendataria quien lo firmó y autenticó el día 02 de febrero de 2021, haciendo posteriormente entrega del mismo a la representante autorizada por JIN MAO SAS.

SEGUNDA. Me opongo a la pretensión solicitada teniendo en cuenta que el contrato suscrito se encuentra vigente y surte plenos efectos jurídicos. Por otro lado, vale la pena señalar que la señora ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA se encuentra en mora de sus obligaciones, por lo que mi poderdante ha realizado diversas gestiones de pago, ya que

notificaciones.judiciales@a3habogados.com
(57) (+1) 321 2419379
(57) (+1) 321 2419379
Carrera 13 # 29 - 41 Ofic. 232
Bogotá - Colombia

realizó pagos en materia de arriendos, servicios y retroactivos desde el inicio del contrato, a su vez ha sido notificada en diversas oportunidades de sus obligaciones en mora e inclusive recientemente presentó una solicitud de acuerdo de pago respecto de las mismas.

TERCERA. Me opongo a la pretensión solicitada tal como se plantea, ya que JIN MAO SAS como legítimo tenedor y usufructuario del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50C-1519684 de acuerdo a contrato de arrendamiento global No. 8122 celebrado con la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES el 30 de diciembre de 2020, tiene no solamente las facultades para celebrar contratos de arrendamiento sobre las unidades comerciales contenidas en el mismo sino que igualmente tiene derecho a percibir los arrendamientos y servicios derivados del usufructo final que los arrendatarios, para el caso particular la señora ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA, ejercen sobre las unidades en las que funcionan establecimientos de comercio. Al respecto se deja constancia que a su vez JIN MAO SAS debe pagar estos arriendos a la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE SAS conforme a las condiciones de su propio contrato, lo cual a la fecha ha sido seriamente afectado por el impago de los arrendatarios finales, y adicionalmente paga los servicios públicos (energía eléctrica y agua) y privados (vigilancia y aseo) con los que cuenta el centro comercial a las empresas prestadoras de tales servicios. En ese orden de ideas entenderíamos como válido que el estado original de cosas se refiera a la entrega de las unidades puesto 425, puesto 429, puesto 089, bodega 49 y bodega 58 por parte de la señora ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA a JIN MAO SAS quien es el legítimo tenedor como arrendatario global del inmueble en que se encuentran y bajo dicho entendido estaríamos dispuestos a dicha entrega que ya se ha solicitado previamente a la arrendataria.

CUARTA. Me opongo y solicito que se condene en costas y agencias en derecho a la parte demandante.

FRENTE A LOS HECHOS

PRIMERO. Es cierto, no obstante, requiere claridad y ampliación. En primera medida, para el contrato suscrito el día 31 de enero de 2021, la señora AURA MARÍA GÓMEZ ARIZA actuó como administradora del establecimiento de comercio INVERSIONES INMOBILIARIAS C&H y a su vez actuó con poder especial otorgado por el representante legal de JIN MAO S.A.S.

Ahora bien, el referido contrato de arrendamiento sobre las unidades puesto 425, puesto 429, puesto 089, bodega 49 y bodega 58, fue celebrado mediante documento calendado el 31 de enero de 2021, junto con un contrato de transacción que a su vez es anexado como prueba por la parte demandante, al cual hace referencia en distintos apartes el contrato de arrendamiento y que resulta pertinente mencionar pues ambos contratos establecían la particularidad de un proceso de legalización de ocupación por parte de la señora ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA y la necesidad para llevar a buen término dicho proceso de pagar unos retroactivos por tal ocupación previa, dado que a la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE SAS no se le habían realizado reconocimientos en dicho sentido durante el lapso de tiempo transcurrido entre junio de 2018 y diciembre de 2020. Lo anterior en razón a que el inmueble de mayor extensión donde funciona el centro comercial La Sabana con matrícula inmobiliaria 50c-1519684, fue objeto de medida cautelar de extinción de dominio y puesto bajo administración legal del FRISCO y consecuentemente de la SAE, motivo por el cual los ocupantes del mismo debían realizar el proceso pertinente para legalizar su ocupación, en las condiciones señaladas por la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE SAS, lo cual fue comunicado por tal entidad y su depositario provisional COLLIER INTERNACIONAL en diferentes oportunidades a la señora ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA, de lo cual se anexan pruebas, y dicha señora ya había iniciado dicho trámite de legalización de

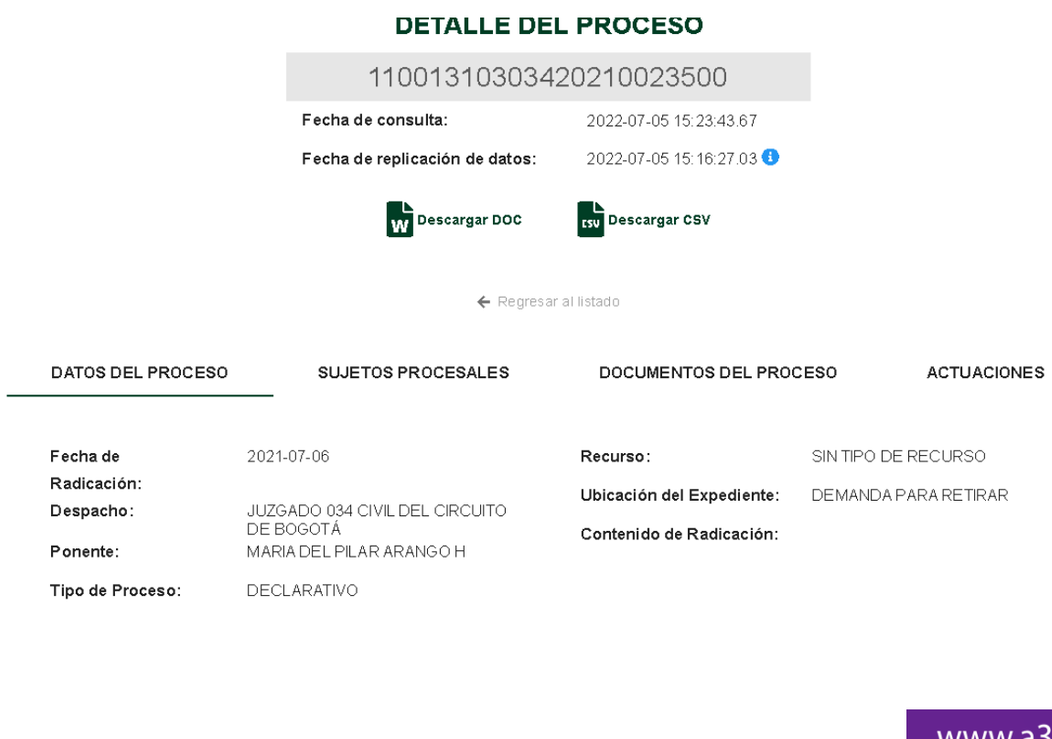
notificaciones.judiciales@a3habogados.com
(57) (+1) 321 2419379
(57) (+1) 321 2419379
Carrera 13 # 29 - 41 Ofic. 232
Bogotá - Colombia

ocupación, previo inclusive a la designación de JIN MAO SAS como arrendatario global como responsable del proceso de legalización de ocupación. Valga resaltar que JIN MAO SAS realizó tal proceso de legalización de ocupación en las condiciones que la SAE había previsto y comunicado a los ocupantes del centro comercial La Sabana. Con relación al valor que la parte demandante indica como promedio de arrendamientos debe precisarse que para el año 2021 el valor de arrendamientos conjuntos de las 5 unidades era la suma mensual de UN MILLON OCHOCIENTOS VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS MAS IVA DEL 19% ($1.827.999 + IVA) y para el año 2022 de acuerdo a los incrementos pactados la suma mensual de DOS MILLONES CIENTO DOS MIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE PESOS MAS IVA DEL 19% ($2.102.199 I IVA).

SEGUNDO. No es cierto. La demanda y el proceso a que aduce la parte actora número 11001310303420210023500 actualmente se encuentra en estado de RECHAZADA (demanda para retirar), como puede observarse en el pantallazo a continuación tomado directamente de la página de la rama judicial y consultado con el número proporcionado por la parte actora. Por otro lado, se deja constancia que JIN MAO SAS no hace parte del proceso precitado ni es legitimario por pasiva actual de pretensiones que versen sobre la propiedad del inmueble con matrícula 50C-1519684, ya que como se ha señalado celebró un contrato de arrendamiento global por el mismo con la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE SAS en fecha 30 de diciembre de 2020, Contrato No. 8122, lo cual le da derecho a la tenencia, uso y goce del inmueble durante la vigencia del contrato, esto es hasta el 30 de enero de 2023. Valga para el efecto señalar que al no ser JIN MAO SAS el propietario ni demandado dentro de dicho proceso, no está llamado a reconocer ningún derecho que la señora ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA pretenda sobre la pertenencia del inmueble, además que adicional a la radicación referida por la parte demandante (que se encuentra para retirar) no se anexa a este proceso ninguna prueba de propiedad o de posesión siquiera de la demandante para fundar su reclamo en tal presunto. Por otro lado, resulta extraño el hecho de que la demandante para un proceso radicado el 29 de abril de 2022 (el que nos ocupa) aluda a uno presuntamente en curso, que de acuerdo a segundo pantallazo fue rechazado desde octubre de 2021, en lo cual podría eventualmente identificarse un intento por confundir al despacho judicial.

No obstante lo señalado, resulta importante anotar que la simple existencia de una demanda de declaración de pertenencia no constituye en sí misma prueba de la calidad de propietaria ni poseedora de la señora ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA dado que JIN MAO SAS ni siquiera es legitimario por pasiva de dichas pretensiones.

Pantallazo 1: Estado del proceso



DETALLE DEL PROCESO

11001310303420210023500

Fecha de consulta:	2022-07-05 15:23:43.67
Fecha de replicación de datos:	2022-07-05 15:16:27.03

Descargar DOC Descargar CSV

← Regresar al listado

DATOS DEL PROCESO | SUJETOS PROCESALES | DOCUMENTOS DEL PROCESO | ACTUACIONES

Fecha de Radicación:	2021-07-06	**Recurso:**	SIN TIPO DE RECURSO
Despacho:	JUZGADO 034 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ	**Ubicación del Expediente:**	DEMANDA PARA RETIRAR
Ponente:	MARIA DEL PILAR ARANGO H	**Contenido de Radicación:**	
Tipo de Proceso:	DECLARATIVO		

notificaciones.judiciales@a3habogados.com
(57) (+1) 321 2419379
(57) (+1) 321 2419379
Carrera 13 # 29 - 41 Ofic. 232
Bogotá - Colombia

Pantallazo 2: Últimas actuaciones del proceso 11001310303420210023500

Introduzca fecha inicial aaaa-mm-dd Introduzca fecha fin aaaa-mm-dd

Fecha de Actuación	Actuación	Anotación	Fecha inicia Término	Fecha finaliza Término	Fecha de Registro
2021-10-21	Fijacion estado	Actuación registrada el 21/10/2021 a las 16:04:53.	2021-10-22	2021-10-22	2021-10-21
2021-10-21	Auto rechaza demanda	NO SUBSANO EN DEBIDA FORMA- ORDENA ENTREGA DEMANDA SIN DESGLOSE,.- NOTIFICADO POR ESTADO ELECTRONICO No. 079 DEL 22/10/2021 PUBLICADO PAGINA WEB RAMA JUDICIAL DONDE SE ENCUENTRA ESCANEADO PARA CONSULTA.			2021-10-21
2021-10-21	Al despacho	FECHA REAL INGRESO SUBSANANDO DEMANDA 27-08-2021			2021-10-21
2021-08-19	Recepción memorial	AAPL			2021-08-19
2021-08-11	Fijacion estado	Actuación registrada el 11/08/2021 a las 15:48:59.	2021-08-12	2021-08-12	2021-08-11

TERCERO. No nos consta que haya ocurrido con exactitud cómo se describe, sin embargo, se menciona que se tiene conocimiento de la existencia de la medida cautelar, de acuerdo a la documental allegada por la demandante.

CUARTO. Es cierto. De tal circunstancia fue informado mi poderdante por parte de la SAE y la administración legal que esta detenta sobre el inmueble consta en el contrato de arrendamiento No. 8122 celebrado por las partes el 30 de diciembre de 2020, de igual manera consta en la documental aportada junto con la demanda.

QUINTO. Es parcialmente cierto, en cuanto a la propiedad del bien inmueble por parte de GRAN CENTRAL DE ABASTECIMIENTOS E INVERSIONES COMERCIALES S.A.S., sin embargo, se debe aclarar que lo argumentado por la apoderada de la parte demandante pretende confundir al despacho, ya que tal como se evidencia en el contrato de arrendamiento suscrito por las partes el día 31 de enero de 2021, la señora AURA MARÍA GÓMEZ ARIZA actuó como administradora del establecimiento de comercio INVERSIONES INMOBILIARIA C&H, y actuó por medio de poder especial a nombre de la sociedad JIN MAO S.A.S., identificada con NIT 900.622.537 - 7, sociedad que es propietaria del establecimiento de comercio, tal como se puede evidenciar en el Certificado de Existencia y Representación Legal de la sociedad en mención.

Conforme a lo anterior, se reitera que JIN MAO SAS es propietaria del establecimiento de comercio INVERSIONES INMOBILIARIAS C&H el cual fue creado ex profeso para la administración del negocio derivado del arrendamiento del inmueble 50C-1519684, nombrando como administradora del mismo a la señora AURA MARIA GOMEZ ARIZA, que a su vez fue designada ante la SAE y los comerciantes para adelantar los procesos de legalización de ocupación, como consta en documentos adjuntos y en comunicación que la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE SAS en oficio calendado el 5 de enero de 2021 dirigido a la totalidad de comerciantes del centro comercial La Sabana, que fue publicitada a estos el día 07 de enero de 2021 por funcionarios de la SAE y COLLIERS INTERNACIONAL con asistencia de la mencionada administradora, entre otros.

SEXTO. No es cierto. La señora ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA había sido notificada por la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE SAS en varias oportunidades desde el año 2018, de la obligatoriedad de legalizar su ocupación de unidades particulares dentro de un inmueble que había sido en su totalidad cobijado por medida cautelar de extinción de dominio y/o de hacer entrega voluntaria de las unidades

notificaciones.judiciales@a3habogados.com
(57) (+1) 321 2419379
(57) (+1) 321 2419379
Carrera 13 # 29 - 41 Ofic. 232
Bogotá - Colombia

comerciales que ocupaba. En dichas notificaciones la demandante fue informada de los efectos legales que podrían configurarse en caso de continuar la ocupación irregular del inmueble que incluían medida de desalojo por parte de la SAE y también de los precios que se habían fijado para el arrendamiento de las mismas a título de estimados comerciales de renta. La señora ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA había por su parte elevado derechos de petición e inclusive acción de tutela, en los que afirmaba no encontrarse de acuerdo con tales precios, sin embargo **SI** estar dispuesta a legalizar su ocupación, pretendiendo para ello que se le tuvieran en cuenta los precios de arrendamiento que previamente pagaba al propietario del inmueble la sociedad GRAN CENTRAL DE ABASTECIMIENTOS E INVERSIONES COMERCIALES S.A., para lo cual en sus escritos manifestó reiteradamente que era arrendataria desde hacía muchos años de varias unidades comerciales (confusamente también en algunos apartes afirma ser poseedora) y que el incremento que representaban los precios fijados y comunicados por la SAE no le parecían coherentes con el precio de arrendamiento que previamente pagaba, anexando inclusive soportes de pagos y cobros de arrendamiento. La SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES no obstante aplicando su metodología de contratación dio explicación clara a los nuevos precios y la señora ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA fue vencida al respecto en sede de tutela, por lo que tales precios quedaron vigentes y constituyen los estimados de renta que figuran en el contrato de arrendamiento actual que la demandante tiene en su negocio jurídico con JIN MAO SAS. Adicional a dicha circunstancia y luego de que la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES hiciera varias campañas junto con su depositario provisional respecto de la necesidad del proceso de legalización de ocupación la señora ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA en fecha 23 de diciembre de 2020 consciente de los precios y condiciones económicas del contrato de arrendamiento necesario para legalizar su ocupación, envió solicitud a COLLIERS INTERNACIONAL manifestando su interés por el arrendamiento de las unidades comerciales por ella ocupadas, a las cuáles recibió respuesta entre el 24, 28 y 29 de diciembre de 2020, indicándole documentos faltantes y/o ajustes necesarios para completar la información, la cual de su propio correo electrónico terminó de completar el 05 de enero de 2021. Por la misma fecha se presentó la designación formal por parte de la SAE de la señora AURA MARIA GOMEZ ARIZA como encargada del proceso de legalización de ocupación el 05 de enero de 2021 y ésta envió en fecha 15 y 16 de enero de 2021 un comunicado abierto a los comerciantes vía correo electrónico que aclaraba los documentos necesarios para el mismo, publicando igualmente las condiciones en varios sitios visibles del comercio y solicitando que las personas que ya hubiesen enviado documentación a la SAE o a Colliers (el depositario provisional) reenviaran nuevamente la documentación a los correos designados en dicha circular. Estos documentos fueron efectivamente reenviados por la señora ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA a la señora AURA MARIA GOMEZ ARIZA en fecha 16 de enero de 2022 a las 9:43 am., sobre el histórico de documentos que ya había remitido para el mismo efecto a la SAE y/o a COLLIERS. Lo enunciado prueba que no solo la demandante conocía del proceso de legalización de ocupación, sino que no se ejerció presión alguna por parte del arrendador actual sobre ella, pues su intención de legalizar la ocupación irregular que ejercía era previa a la llegada de JIN MAO SAS a la administración y posición de arrendatario global del inmueble, además que fue reiterada por ella con el envío de la documentación y en tanto dicho proceso se surtió en términos económicos similares a los que se hubiesen dado con la SAE incluyendo el descuento inicial del 39,67% en el canon de arrendamiento del primer año frente al estimado de renta comercial, pero con la ventaja para los arrendatarios de mayor flexibilidad en la documentación necesaria para suscribir el contrato; resulta inexplicable que ahora la arrendataria afirme que suscribió el contrato bajo presiones y que tenía la calidad de poseedora y/o propietaria de las unidades comerciales que ocupaba puesto que había manifestado en varias oportunidades en sede de petición y en sede de tutela ante la SAE que era arrendataria del propietario del

notificaciones.judiciales@a3habogados.com
(57) (+1) 321 2419379
(57) (+1) 321 2419379
Carrera 13 # 29 - 41 Ofic. 232
Bogotá - Colombia

inmueble con matricula inmobiliaria 50C-1519684 sobre el cual se impuso la medida cautelar de extinción de dominio, pretendiendo con dicha manifestación que se fijaran unos precios acordes a sus expectativas.

Ahora, frente a los presuntos hostigamientos, presiones, amenazas y constreñimientos a los que alude este hecho en la demanda, debe señalarse que en ningún momento hubo tales actuaciones. A la señora ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA se le explicó con claridad y de forma personal en el momento de la entrega del documento del contrato en presencia de dos funcionarios de la administración, que JIN MAO SAS solo era un arrendador que no tenía título de propiedad sobre el inmueble y que dado el contrato suscrito con la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE SAS, debía recaudar los arrendamientos y los servicios para a su vez pagarlos a la SAE y a los prestadores de tales servicios. También se le explicó como quedó de manifiesto en el contrato que cualquier derecho anterior del que se considerara titular no era oponible al arrendador JIN MAO SAS, en tanto este no tenía relación alguna con el propietario incurso en el proceso de extinción de dominio y que era un tercero de buena fe designado por contrato con la SAE para administrar y arrendar las unidades comerciales contenidas en el inmueble con matrícula inmobiliaria 50C-1519684 donde funciona el centro comercial La Sabana, inclusive recomendándole que en tal caso podía hacerse parte del proceso penal en curso para un eventual reconocimiento como víctima, dejando claridad de que tales actuaciones estaban fuera de ámbito de competencia del arrendador. Finalmente, se le explicó que la SAE podría proceder a recuperar la tenencia de los locales o unidades que no fueran legalizadas y/o entregadas voluntariamente para el caso de los comerciantes que no desearan legalizar su ocupación en virtud de las facultades de dicha entidad, recordándole que de ello ya había sido notificada en varias oportunidades por la SAE, evento que finalmente se materializó en dos desalojos que fueron adelantados por la SAE en febrero de 2021 y julio de 2021 frente a ocupantes que no legalizaron su ocupación.

Es de señalar que estos presuntos hostigamientos, amenazas, constreñimientos y presiones ya habían sido esgrimidos por la demandante ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA como conductas que según ella habían sido desplegadas por funcionarios de la SAE y COLLIERS en sus actuaciones de derechos de petición y tutela surtidos en el año 2018, prueba de ello se encuentra contenida en el anexo de acción de tutela con radicado número 11001-31-87-017-2018-00150-00 NI 85879, puesto que según ella las notificaciones de solicitud de legalización de ocupación y de precios fijados para las unidades que ocupaba constituían amenazas y constreñimientos en tanto en las mismas se le informaba que la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES debía proceder al desalojo y recuperación de tales unidades en caso de continuarse la ocupación irregular sobre las mismas (entiéndase sin contrato de arrendamiento con la SAE y/o quien este designara para tal fin). Frente a ello, el Juzgado Diecisiete de Ejecución de Penas y Medidas de Seguridad, estableció en sede de tutela en fallo del 02 de enero de 2019 como válidas las actuaciones mediante las cuáles se establece la necesidad de legalizar la ocupación irregular y establece que la señora ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA fue debidamente informada del procedimiento para dicho fin, además de mencionar que el establecimiento del canon de arrendamiento no fue realizado de forma caprichosa sino basado en un estudio de mercado debidamente documentado por lo que fueron negadas las pretensiones de la otra accionante al respecto.

Al respecto de presuntos actos de hostigamiento, presiones, amenazas y constreñimientos, vale la pena señalar que un número indeterminado de comerciantes en el año 2021, con fecha de asignación el 01 de abril de 2021, radicaron denuncia penal contra la administradora del centro comercial La Sabana y representante autorizada para la suscripción de contratos por parte del arrendador, señora AURA MARIA GOMEZ ARIZA denuncia que fue radicada con el número 110016000050202105349 ante la fiscalía 235 local Unidad de Direccionamiento e Intervención temprana de Denuncias, por

notificaciones.judiciales@a3habogados.com
(57) (+1) 321 2419379
(57) (+1) 321 2419379
Carrera 13 # 29 - 41 Ofic. 232
Bogotá - Colombia

el presunto de constreñimiento ilegal y que dicho proceso a la fecha se encuentra en estado **INACTIVO. Motivo: Archivo por conducta atípica artículo 79 C.P.P.**, como se demuestra en las pruebas que se adjuntan, lo cual deslegitimarían eventualmente las afirmaciones de la demandante.

Vale la pena resaltar que con la señora ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA se sostuvieron únicamente dos entrevistas en el proceso de legalización de ocupación, la primera de las cuáles fue para la entrega física de los documentos enviados por correo electrónico, que incluían los formularios que la arrendataria había presentado ante la SAE para efectos de la legalización de su ocupación frente a las unidades puesto 425, puesto 429, puesto 089, bodega 49 y Bodega 58, formularios que tienen fecha de diciembre de 2020 y la segunda fue para la entrega del documento de contrato de arrendamiento calendado el 31 de enero de 2021, frente al que se le indicó que se lo llevara pues nadie debía firmar los contratos en el momento de la entrega, que lo leyera con detalle, elevara las observaciones que tuviera personalmente o por correo electrónico y posteriormente lo firmara y autenticara en caso de estar de acuerdo con el mismo; prueba de ello es que la demandante efectivamente firmó el contrato dos días después de su entrega (02 de febrero de 2021) directamente en la notaria de su elección y no presentó ninguna objeción ni solicitud de aclaración frente al mismo durante este lapso de tiempo ni de forma posterior.

Al respecto del acervo probatorio que fundamenta lo descrito frente a este hecho se enumeran de forma organizada los documentos que se anexan a efectos de facilitar su identificación por parte del despacho judicial así:

1) Informe integral presentado por la firma COLLIERS INTERNACIONAL frente a las actuaciones generales y específicas de las que fue destinataria o participo la señora ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA, en el proceso de legalización de ocupación que llevó a cabo la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE SAS y su depositario COLLIERS INTERNACIONAL durante 30 meses comprendidos entre julio de 2018 a diciembre de 2020, informe que remite a los links específicos que contienen las notificaciones, actuaciones y evidencias de campañas realizadas, en donde se prueba que la señora ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA conocía la necesidad del proceso de legalización de ocupación, su condición de ocupante irregular, los precios de arrendamiento, las consecuencias legales de no realizar la regularización y/o entregar el inmueble y que había por voluntad propia iniciado los trámites de legalización de forma previa a la solicitud en dicho sentido realizada por la representante de JIN MAO SAS

2) Contratos No. 8122 de arrendamiento sobre la totalidad del inmueble con matrícula inmobiliaria 50C-1519684 y de transacción sobre el mismo inmueble entre la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE SAS y JIN MAO SAS de fecha 30 de diciembre de 2020 que prueban la legitimidad, tenencia, objeto y causa lícitas que tiene JIN MAO SAS para la celebración de los contratos con los ocupantes del comercio junto con su anexos más relevantes, estimado de renta del inmueble, planos y censo inicial de locales.

3) Documento de designación de administración y responsable del proceso de legalización de ocupación calendado el 5 de enero de 2021 emitido por la Gerente Regional de Centro Oriente de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE SAS.

4) Circular de aclaraciones y varios calendada el 14 de enero de 2021 enviada por correo electrónico el 16 de enero de 2021 a los correos de que se disponía según información de censo entregada por el depositario provisional incluido el de la demandante y publicada en cartelera ubicada en el parqueadero del centro comercial y en ventanas y puertas de la oficina de administración.

5) Correo electrónico de fecha 16 de enero de 2021 reenviado por la señora ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA con la documentación que a efectos de la legalización de

notificaciones.judiciales@a3habogados.com
(57) (+1) 321 2419379
(57) (+1) 321 2419379
Carrera 13 # 29 - 41 Ofic. 232
Bogotá - Colombia

ocupación previamente había enviado a Colliers y a la SAE en diciembre de 2020 y enero de 2021 como se observa en historial del correo.

6) Contratos de arrendamiento de unidad comercial sobre las unidades puesto 425, puesto 429, puesto 089, bodega 49 y Bodega 58 y de transacción sobre las mismas unidades ambos calendados el 31 de enero de 2021.

7) Documentos de diligencia de reconocimiento de firma y contenido sobre ambos contratos, el primero suscrito por la demandante y su deudor solidario y el segundo únicamente por la demandante ambos de fecha 02 de febrero de 2021.

8) Estado de denuncia penal con radicado no. 110016000050202105349 ante la fiscalía 235 local Unidad de Direccionamiento e Intervención temprana de Denuncias.

SEPTIMO. No es cierto. La demandante si bien se encuentra en mora de sus obligaciones, de lo cual ha sido notificada por correo electrónico y personalmente en múltiples oportunidades por funcionarios de la administración, a la fecha tiene pendientes obligaciones económicas desde marzo de 2022, de acuerdo a estado de cuenta anexo y actualizado con corte a 30 de junio de 2022. Adicionalmente en diversas oportunidades se ha acercado a la administración a realizar conciliaciones sobre el estado de cuenta con el área contable e inclusive presentó una solicitud de acuerdo de pago en fecha 24 de junio de 2022. Por otro lado, frente a la afirmación de que la señora ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA sea propietaria o poseedora de las unidades comerciales que actualmente se encuentran cobijadas por contrato de arrendamiento no se anexa ni se conoce prueba alguna y no constituye prueba de ello el radicado de proceso anunciado que como se demuestra aparece en estado rechazado, inclusive de existir otro proceso radicado por la demandante con las mismas pretensiones dicha solicitud no constituye por si misma prueba de posesión. Valga aclarar que los servicios del centro comercial son pagados directamente por JIN MAO SAS a los prestadores directos, y de los mismos se hace recobro a los arrendatarios de acuerdo a formula definida, publicitada y explicada claramente por la administración desde el año 2021, también que a las facturas electrónicas de cobro emitidas tanto por conceptos de arrendamiento, IVA, retroactivos, servicios públicos y privados no se ha recibido a la fecha objeción alguna conforme a los lineamientos establecidos en el artículo 2.2.2.5.4 del decreto 1074 de 2015, por lo que la aceptación tácita de la facturación avala la existencia de las obligaciones particularmente dado que se ajustan al contenido de los contratos celebrados. Por lo tanto y teniendo en cuenta que la demandante fundamenta su solicitud de nulidad en el presunto de propiedad sobre el inmueble, es esta la llamada a probar dicha situación al interior del presente proceso, pues el arrendador si demuestra su causa y objeto lícitos para celebrar los contratos de arrendamiento con los otros ocupantes, actualmente arrendatarios del centro comercial la Sabana, entre ellos la demandante.

Frente a la presunta nulidad alegada y originada según se afirma en vicios del consentimiento los pagos realizados al arrendador y demostrables mediante estados de cuenta y soportes individuales de pago demostrarían superada la teoría de vicios en el consentimiento, pues el cumplimiento de las obligaciones del contrato así sea de forma imperfecta e incompleta por parte de la arrendataria eliminaría la presunta nulidad o vicio en el consentimiento, es decir que con su propia actuación la demandante habría en el presunto caso de existir nulidad superado tal nulidad que la ley define como relativa.

Adicionalmente vale la pena señalar que previo a la interposición de la demanda actual, el arrendador JIN MAO SAS había notificado a la señora ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA de la necesidad de restituir las unidades comerciales a su cargo debido a la cartera morosa y al caso omiso frente a las notificaciones y gestiones de cobro adelantadas de forma directa, mediante correo electrónico en fecha 19 de abril de 2022, de lo cual se anexa evidencia junto a notificaciones previas realizadas con relación a la

notificaciones.judiciales@a3habogados.com
(57) (+1) 321 2419379
(57) (+1) 321 2419379
Carrera 13 # 29 - 41 Ofic. 232
Bogotá - Colombia

moratoria, lo cual nos permitiría teorizar eventualmente que la presente acción judicial se interpuso como una táctica para evitar la consecuencia jurídica legitima del incumplimiento presentado pues en ningún momento previo se había manifestado por parte de la arrendataria su presunta calidad de poseedora, menos aún de propietaria de las unidades arrendadas ni su falta de consentimiento frente a las obligaciones que contrajo voluntariamente a la firma del contrato. Al respecto se señala igualmente que cursa bajo el radicado no. 11001400302120220059200 en el Juzgado 021 Municipal de Bogotá proceso de restitución de inmueble arrendado de JIN MAO SAS contra la señora ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA, en estado para calificación, no obstante, el mismo había sido previamente radicado en mayo de 2022 y remitido a los juzgados civiles municipales desde el juzgado 063 civil municipal de Bogotá.

EXCEPCIONES DE MÉRITO O DE FONDO

1. **INEXISTENCIA DE CAUSAL DE NULIDAD POR OBJETO ILÍCITO O CAUSA ILÍCITA**

Frente a las nulidades absolutas y toda vez que la mencionada por la parte demandante se denomina como una de estas, no obstante, su enmarcación fáctica no resulta correspondiente a la citada (objeto y causa ilícitos), nos permitimos en primer lugar hacer mención de la normatividad relevante correspondiente a esta excepción de fondo, para a continuación situar el análisis normativo en el caso concreto.

ARTICULO 1740. <CONCEPTO Y CLASES DE NULIDAD>. *Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes.*
La nulidad puede ser absoluta o relativa.
ARTICULO 1741. <NULIDAD ABSOLUTA Y RELATIVA>. *La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.*
Hay así mismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.
Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato.
ARTICULO 1742. <OBLIGACION DE DECLARAR LA NULIDAD ABSOLUTA>. *La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede así mismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o de la ley. Cuando no es generada por objeto o causa ilícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por prescripción extraordinaria.*

Frente al caso que nos ocupa la parte demandante alega objeto y causa ilícitas lo cual constituiría nulidad absoluta del acto, sin embargo, no se cumplen los presupuestos fácticos ni jurídicos para dicha afirmación, ya que el contrato de arrendamiento se celebró sobre unidades comerciales que efectivamente eran de tenencia legítima del arrendador quien tenía su uso y goce acorde a contrato celebrado sobre la totalidad del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50C-1519684, vigente desde el 01 de enero de 2021, contrato No. 8122 celebrado con la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE SAS el 30 de diciembre de 2020, entidad que como administradora legal del inmueble cobijado con medida cautelar de extinción de dominio en su totalidad, tiene las facultades plenas para celebrar tales negocios jurídicos de acuerdo a su metodología de contratación y por lo tanto autorizó a JIN MAO SAS para realizar a su vez el proceso de legalización de ocupación respecto de las más de 400 unidades comerciales que contenían el inmueble, unidades no desglobalizadas y con relación a las cuáles no se

notificaciones.judiciales@a3habogados.com
(57) (+1) 321 2419379
(57) (+1) 321 2419379
Carrera 13 # 29 - 41 Ofic. 232
Bogotá - Colombia

presentaron documentos de propiedad ni siquiera pruebas de posesión a favor de titulares diferentes a la empresa (GRAN CENTRAL DE ABASTECIMIENTOS) sobre la cual recaía la medida cautelar, adicional a lo cual el trámite, consecuencias jurídicas y precios del proceso de legalización de ocupación habían sido previamente publicitados y comunicados a los ocupantes, entre ellos la demandante ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA. En ese orden de ideas se evidencia el objeto y la causa lícitas sustanciales, dada la condición de tenedor legítimo y autorización para el subarriendo a favor de JIN MAO SAS, adicionalmente a lo cual se configuraron los presupuestos formales dentro del documento del contrato de arrendamiento con relación a las partes, la duración del contrato, las obligaciones económicas, genéricas y específicas derivadas del mismo y en fin se consignó la particularidad de que dicho contrato era el resultante de un proceso de legalización de ocupación previa por lo que se reconocieron conceptos como pagos retroactivos, todos estos que en conjunto con los arriendos, el IVA, los servicios, fueron debidamente facturados a la arrendataria. También vale la pena resaltar que la finalidad del contrato en sí mismo y la destinación acordada contractualmente resulta completamente lícita y de ello se obligaba el arrendatario frente al arrendador, para tal fin la solicitud documental realizada para la suscripción de contratos solicitaba los documentos de prueba de establecimientos de comercio debidamente registrados y vigentes así como la especificación de actividad comercial lícita a realizar en los locales. La existencia del contrato de arrendamiento global entre JIN MAO SAS y la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE SAS, indica por sí misma que existe objeto y causa lícita para la tenencia, uso y goce del inmueble por parte de JIN MAO SAS y por lo tanto de sus facultades legales y sus actuaciones de buena fe al celebrar los contratos de arrendamiento con los ocupantes materiales y reales de las unidades comerciales contenidas en el inmueble donde funciona el centro comercial La Sabana. Para deslegitimar tal condición sería necesario que se declarara primero judicialmente la nulidad de dicho contrato primigenio, que dio origen al trámite de legalización de ocupación adelantado por JIN MAO SAS.

Como pruebas específicas de esta excepción de mérito solicitamos tener en cuenta el contrato de arrendamiento No. 8122 celebrado entre la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE SAS y JIN MAO SAS de fecha 30 de diciembre de 2020 y con vigencia entre el 01 de enero de 2021 y el 30 de enero de 2023, sobre la totalidad del inmueble con matrícula inmobiliaria 50C-1519684 junto a sus anexos principales a saber: estimado global de renta en donde se establece la existencia al interior de este inmueble de aproximadamente 400 unidades comerciales, el censo inicial de estas unidades y los planos del inmueble. Igualmente solicitamos tener como pruebas el contrato de transacción suscrito entre la SAE SAS y JIN MAO por este mismo inmueble también de fecha 30 de diciembre de 2020 y el oficio del 05 de enero de 2021 en donde se hace nombramiento de la administradora y se determina a esta como responsable del proceso de legalización de ocupación, mencionando la ocupación irregular después de 30 meses y el buen ánimo de la mayoría de los comerciantes en continuar con la tradición comercial en el centro de la ciudad.

2. **SUPERACIÓN DE PRESUNTA NULIDAD RELATIVA DE FALTA DE CONSENTIMIENTO**

Por otro lado, y dejando sentado que de parte del arrendador no hay reconocimiento alguno frente a un presunto vicio del consentimiento por parte de la arrendataria, menos aún basado en presuntos de amenazas, hostigamientos o presiones, nos permitimos señalar que la normatividad establece:

ARTICULO 1743. <DECLARACION DE NULIDAD RELATIVA>. *La nulidad relativa no puede ser declarada por el juez o prefecto sino a pedimento de parte; ni puede pedirse su declaración por el Ministerio Público en el solo interés de la ley; ni puede alegarse sino*

notificaciones.judiciales@a3habogados.com
(57) (+1) 321 2419379
(57) (+1) 321 2419379
Carrera 13 # 29 - 41 Ofic. 232
Bogotá - Colombia

por aquéllos en cuyo beneficio la han establecido las leyes, o por sus herederos o cesionarios; y puede sanearse por el lapso de tiempo o por ratificación de las partes.

ARTICULO 1752. <SANEAMIENTO DE LA NULIDAD POR RATIFICACION>. *La ratificación necesaria para sanear la nulidad cuando el vicio del contrato es susceptible de este remedio, puede ser expresa o tácita.*

Frente a la presunción de nulidad derivada del consentimiento de la arrendataria que los hechos de la demanda plantean, es importante señalar que se alegan presuntos de presiones, hostigamientos y amenazas que no solo carecen de fundamento y de los que no se allega prueba a excepción de presuntos testimonios de personas que actualmente también pretenden la declaración de prescripción adquisitiva de dominio de los locales que ocupan o de los cuáles son arrendatarios frente a JIN MAO SAS y que por lo tanto tienen un interés directo al declarar, pues la existencia de los contratos de arrendamiento per se, resulta una contradicción evidente a su presunta calidad de poseedores, adicional a lo cual son personas que no estuvieron presentes en las únicas conversaciones que se dieron entre la demandante y el arrendador y sus representantes durante el trámite de suscripción del contrato de arrendamiento en enero de 2021, aclarando que tampoco hubo reuniones generales al respecto, a excepción de la socialización realizada por la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES y COLLIERS en fecha 07 de enero de 2021, en donde únicamente se hizo mención a quienes eran los responsables del proceso de legalización de ocupación y se presentó públicamente a la administradora. Igualmente resulta importante resaltar que dichos presuntos no han sido probados ante ninguna autoridad competente y que el arrendador posee prueba de la intención de legalización de ocupación por parte de la arrendataria inclusive de forma previa a su posición como arrendatario global y responsable de dicho trámite. Por otro lado, las presuntas amenazas, según lo enuncia la demanda, consistieron en afirmar que la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES haría un desalojo de las unidades que no fueran legalizadas, condición que había sido previamente notificada a la otrora ocupante, actual arrendataria, por la misma SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE SAS y que adicionalmente se materializó en dos desalojos realizados durante el año 2021 el 22 de febrero y el 13 de julio del mismo año por parte de dicha entidad, frente a los ocupantes que efectivamente no habían realizado dicho proceso ni entregado voluntariamente las unidades a su cargo; no podría entonces afirmarse aún si dicha información hubiese sido emitida por la demandada, que la misma se constituya como amenaza o presión, pues resultaría la exposición de una consecuencia jurídica cierta y previamente notificada a la demandante por la entidad competente esto es la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE SAS.

Finalmente se reitera que del único radicado que se conoce ante la FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN del presunto constreñimiento ilegal contra la administradora del centro comercial y autorizada por JIN MAO SAS, es del número 110016000050202105349 tramitado por la FISCALÍA 235 LOCAL UNIDAD DE DIRECCIONAMIENTO E INTERVENCIÓN TEMPRANA DE DENUNCIAS, en el cual se decidió ARCHIVO por conducta atípica de acuerdo al artículo 79 del Código de Procedimiento Penal, por lo que resulta de ello que el ente investigador no encontró motivos o circunstancias fácticas que permitan la caracterización como delito o indiquen su posible existencia de las actuaciones de la señora AURA MARIA GOMEZ ARIZA, por lo que procedió al archivo de la denuncia.

Al respecto de la hipotética nulidad de consentimiento alegada debe señalarse que si bien, la arrendataria ha cumplido de forma imperfecta y morosa sus obligaciones, las mismas se encuentran actualmente pendientes y previa revisión entre las partes en varias oportunidades, únicamente ***desde marzo de 2022***, lo cual indicaría superación de la presunta nulidad relativa planteada, puesto que los pagos realizados por la arrendataria

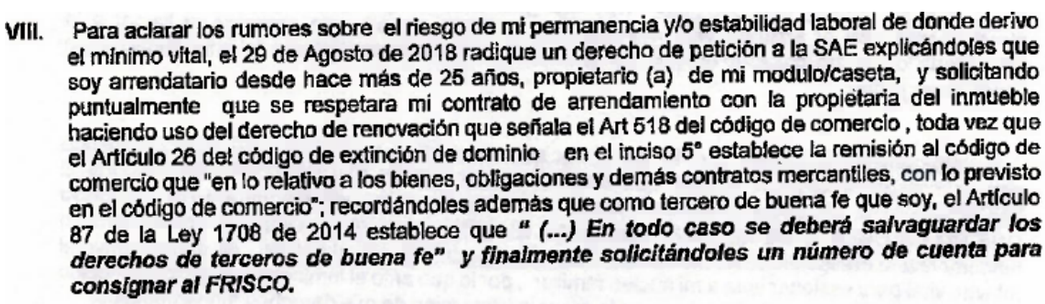
notificaciones.judiciales@a3habogados.com
(57) (+1) 321 2419379
(57) (+1) 321 2419379
Carrera 13 # 29 - 41 Ofic. 232
Bogotá - Colombia

demuestran el conocimiento y aceptación de su obligación, así como también la aceptación tácita de la facturación electrónica que se le ha emitido hasta el 30 de junio de 2022 y su silencio frente a diversas notificaciones de incumplimiento e inclusive de restitución de las unidades arrendadas, no obstante a la primera de ellas realizada en noviembre de 2021, ***SI*** dio respuesta remitiendo soportes de pago señalados por ella misma como de arrendamiento y solicitando que se le tuviera paciencia para ponerse al día, por lo que a la fecha no subsistiría siquiera el presunto vicio de consentimiento alegado y equívocamente enmarcado en la demanda como de objeto o causa ilícitos. No pueden por otro lado atribuirse tales pagos realizados por la arrendataria al concepto de servicios únicamente pues el estado de cuenta de la demandante demostraría que los realizados superan ampliamente lo facturado por estos conceptos.

3. **RECONOCIMIENTO PREVIO DE LA CONDICIÓN DE OCUPANTE – RECONOCIMIENTO PREVIO DE LA CONDICIÓN DE ARRENDATARIA DEL PROPIETARIO - INTENCIÓN EXPRESA DE SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ANTE LA SAE Y RATIFICACIÓN DE INTENCIÓN DE ARRENDAMIENTO ANTE JIN MAO SAS**

Como se señaló en respuesta al hecho sexto de la demanda y conforme las pruebas que se allegan mediante la presente contestación, la demandante ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA había manifestado de forma previa a la celebración del contrato de arrendamiento con JIN MAO SAS, y ante la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE SAS y su depositario provisional COLLIERS INTERNACIONAL, su intención de legalizar la ocupación de las unidades comerciales que explotaba económicamente, habiendo indicado su desacuerdo inicial con el estimado de renta notificado para los mismos, en tanto no correspondían con los precios de arrendamiento que de forma previa a junio de 2018 venía pagando al propietario GRAN CENTRAL DE ABASTECIMENTOS E INVERSIONES COMERCIALES S.A., sin embargo, siendo vencida a este respecto en sede de tutela desde el año 2019. De acuerdo a escrito de tutela que fue tramitado bajo el radicado 11001-31-87-017-2018-00150-00 NI 45879 por el Juzgado Diecisiete de Ejecución de Penas y Medidas de Seguridad de Bogotá D.C., la señora ROSA ELENA CUELLAR había manifestado que era arrendataria desde hacía aproximadamente 25 años y propietaria de un módulo/caseta y que solicitaba que se respetara su contrato de arrendamiento con el propietario haciendo uso del derecho de renovación establecido en el artículo 518 del Código de Comercio, inclusive algunas pretensiones o solicitudes dentro de su actuación de tutela fueron las que se tomaron de forma literal del documento presentado por la otrora ocupante, actual arrendataria así:

a. Página 7 numeral VIII del documento anexo que contiene acción de tutela 27 de diciembre de 2018



VIII. Para aclarar los rumores sobre el riesgo de mi permanencia y/o estabilidad laboral de donde derivo el mínimo vital, el 29 de Agosto de 2018 radique un derecho de petición a la SAE explicándoles que soy arrendatario desde hace más de 25 años, propietario (a) de mi modulo/caseta, y solicitando puntualmente que se respetara mi contrato de arrendamiento con la propietaria del inmueble haciendo uso del derecho de renovación que señala el Art 518 del código de comercio , toda vez que el Artículo 26 del código de extinción de dominio en el inciso 5° establece la remisión al código de comercio que "en lo relativo a los bienes, obligaciones y demás contratos mercantiles, con lo previsto en el código de comercio"; recordándoles además que como tercero de buena fe que soy, el Artículo 87 de la Ley 1708 de 2014 establece que ***" (...) En todo caso se deberá salvaguardar los derechos de terceros de buena fe" y finalmente solicitándoles un número de cuenta para consignar al FRISCO.***

En este numeral la señora CUELLAR GUEVARA realiza mención expresa de su calidad de arrendataria frente al propietario y de su intención de hacer uso de derecho de renovación de acuerdo al artículo 518 del Código de Comercio.

b. Página 13, numeral 2, inciso segundo del documento anexo que contiene acción de tutela 27 de diciembre de 2018:

notificaciones.judiciales@a3habogados.com
(57) (+1) 321 2419379
(57) (+1) 321 2419379
Carrera 13 # 29 - 41 Ofic. 232
Bogotá - Colombia

- Que se respeten el derecho a trabajar en mi establecimiento de comercio compuesto por mi modulo/caseta metálica "429" ubicada en una pequeña área de terreno de 3 por 2 metros (3 x 2 Mts) construida por mí, con derecho a permanecer allí y a la renovación del contrato de arrendamiento conforme al Artículo 26 de la Ley 1708 de 2014 y al Artículo 518 del código de comercio, con el mismo canon de arrendamiento tal y como fue solicitado a la SOCIEDAD DE ACTIVO ESPECIALES S.A.E.

En este aparte se reclama por parte de la demandante que el juez ordene a la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE SAS que respete un presunto derecho a renovación de contrato de arrendamiento, por lo tanto, se infiere de ello su reconocimiento de la calidad de arrendataria y ocupante.

c. Página 13, numeral segundo, literal tercero y cuarto del documento que contiene acción de tutela del 27 de diciembre de 218:

- Cumplir a cabalidad con el procedimiento para la Legalización de Contratos de Arrendamiento de Bienes Inmuebles, específicamente consagrado en la Sección TERCERA numeral 3.3 de la METODOLOGÍA DE ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES DEL FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO –FRISCO, que establece el deber de :
  a) comunicarme por escrito en el momento de la diligencia de secuestro, mediante el formato de Invitación a normalizar continuidad en bien inmueble objeto de Secuestro al ocupante su situación de ocupación (Literal b numeral 3.3, sección 3)
- Informarme de manera efectiva *la posibilidad de legalizar la situación de ocupación mediante la suscripción de un nuevo contrato u honrar el suscrito.* (Literal d, numeral 3.3, sección 3)

En estos apartes la señora ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA solicita que se cumplan las formalidades para permitirle la legalización de ocupación y normalización de continuidad en bien inmueble ante la SAE, mediante nuevo contrato u honrando el anterior, no obstante, como lo determinó el juez de tutela dentro del mismo proceso y como se prueba en los anexos de la presente demanda, dichas formalidades ya habían sido previamente cumplidas a cabalidad.

En la misma secuencia de los fundamentos señalados la sentencia de tutela proferida el 02 de enero de 2019 por el Juzgado Diecisiete de Ejecución de Penas y Medidas de Seguridad de Bogotá D.C., se pronunció de fondo frente a la tutela presentada por la señora CUELLAR GUEVARA declarándola improcedente y entre sus consideraciones y decidendo destacan los siguientes apartes:

a. Página 1 del documento anexo como prueba denominado fallo de tutela 02 de enero de 2019

MOTIVOS DE LA ACCIÓN

- Se extrae del líbelo tutelar presentado por la señora CUELLAR GUEVARA, que desde hace 25 años trabaja en un puesto comercial ubicado en la Gran Central de Abastecimientos e Inversiones Comerciales S.A con dirección Carrera 18 Num 12-43 de Bogotá, identificado con Matricula Inmobiliaria No 50C-1519684, lote que a su vez fue subdivido en pequeños locales y actualmente ocupa uno de ellos -el 429- en calidad de arrendataria por un valor de $ 407.000 mensual.

El despacho hace hincapié en la calidad de arrendataria de la señora ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA, lo cual contradice abiertamente su pretensión de poseedora.

b. Página 3 inciso 5 del documento anexo como prueba denominado fallo de tutela 02 de enero de 2019.

Arribando al tema objeto de estudio, conforme el escrito tutelar encuentra este despacho que básicamente son dos las pretensiones de la accionante, a saber, 1. Que por esta vía se levante la medida cautelar de suspensión del derecho dispositivo, embargo y secuestro, emanada de la Fiscalía 43 Especializada de Extinción de Dominio, pues estima que allí se incurrió en flagrantes vulneraciones a sus derechos fundamentales, y 2. Que se regule el valor del canon de arrendamiento fijado por la SAE para que puede legalizar temporalmente su permanencia en el local.

notificaciones.judiciales@a3habogados.com
(57) (+1) 321 2419379
(57) (+1) 321 2419379
Carrera 13 # 29 - 41 Ofic. 232
Bogotá - Colombia

En este aparte el juez de tutela integra las pretensiones de la accionante y señala expresamente que esta solicita que se regule el canon de arrendamiento fijado por la SAE para que pueda legalizar temporalmente su permanencia en el local. Con ello se infiere de nuevo la condición de ocupante de la demandante para la época en que fue presentada su acción de tutela.

c. Página 5, incisos segundo y tercero del documento anexo como prueba denominado fallo de tutela 02 de enero de 2019

> **Ahora, frente a la inconformidad de la accionante en relación con el valor del canon de arrendamiento del inmueble en cita, se advierte que aun cuando se postula un diferendo de tipo económico que resulta del todo ajeno a la acción tutelar, y más próximo a la jurisdicción civil, no observa este funcionario que la fijación del monto del arriendo corresponda a la mera arbitrariedad de la SAE o su depositario Colliers Internacional, sino que de su respuesta a la vinculación surge que el mismo se sustentó en "*... un ejercicio de valoración enfocado en el método de mercado, realizando una caracterización de mercado del inmueble, con el fin de identificar las diferencias existentes entre cada uno de productos inmobiliarios hallados en el Centro Comercial y entre los su misma naturaleza*".**
>
> **Entonces, no se trata de un proceder antojadizo o vulnerador de garantías al momento de fijar el canon mensual, sino que el mismo surge de un estudio detallado de múltiples factores que arrojan la suma de dinero con la cual no está conforme CUELLAR GUEVARA, y ello ya se lo había explicado la SAE cuando en comunicación de 27 de noviembre de 2018 le detalló los razones del nuevo valor, y es por esa razón que no avala esta judicatura el hecho de acudir a la tutela como si por esta vía se habilitara un nuevo pronunciamiento ignorando otro que no le dio la razón. Tampoco se advierte que la accionante hubiese acudido a la arrendataria para exponer sus razones en cuanto a lo exorbitante del nuevo monto, aun cuando en la reseñada respuesta se le invitó a que "*para la cita de asesoramiento tenga la mayor documentación posible con el fin de apoyarlo y darle mayor información del asegurable del contrato de arrendamiento*"**

En este aparte el Juez de tutela observa que no se evidencia un ejercicio caprichoso ante la fijación del canon de arrendamiento pues el mismo está soportado y sustentado en un ejercicio de valoración enfocado al método de mercado y que no puede pretenderse por vía de tutela habilitar por parte de la accionante un nuevo pronunciamiento ignorando otro que no le dio la razón, con lo cual se avala la fijación y debida notificación de precios que se dio a la señora ROSA ELENA CUELLAR por parte de la SAE y su depositario provisional para noviembre de 2018.

Valga aclarar que dichos estimados de renta son los que figuran en el contrato actual entre la demandante y JIN MAO SAS y que como beneficio sobre los mismos se dio un descuento por el primer año equivalente al 39,67% para el canon de arrendamiento y en el segundo año del 25% aproximadamente, por lo que tal fijación de precios resulta más que legítima e inclusive ventajosa para la señora ROSA ELENA CUELLAR ya que el precio inicial no pudo ser desvirtuado por la demandante en el momento de su fijación, por tanto no podría ahora la demandante alegar su objeción a dicha situación que conocía de forma previa a la celebración del contrato con JIN MAO SAS.

d. Página 5, numeral primero del resuelve de la decisión del documento anexo como prueba denominado fallo de tutela 02 de enero de 2019.

> **R E S U E L V E**
>
> **PRIMERO.- DECLARAR IMPROCEDENTE la acción de tutela instaurada por ROSA HELENA CUELLAR GUEVARA, en contra de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S – en adelante SAE- y LA FISCALÍA 43 ESPECILIZADA DE EXTINCIÓN DE DOMINIO, entre otros.**

Resulta indispensable señalar al interior de la presente excepción que se desnaturaliza el uso debido del derecho y el principio de buena fe en la celebración de contratos, dado que existe prueba de la manifestación expresa de la demandante ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA de su intención de legalizar su ocupación mediante contratos de arrendamiento primero ante la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE SAS y ratificación posterior de la misma intención ante JIN MAO SAS, por lo que resulta extraño ahora que pretenda desconocer dichas actuaciones que fueron adelantadas por ella, inclusive antes de tener reuniones personales con el contratante o sus funcionarios bajo

notificaciones.judiciales@a3habogados.com
(57) (+1) 321 2419379
(57) (+1) 321 2419379
Carrera 13 # 29 - 41 Ofic. 232
Bogotá - Colombia

el supuesto de una posesión frente a unidades comerciales de las que ya había declarado en diferentes instancias que era arrendataria. Nótese que al momento de manifestarse expresamente por la señora CUELLAR GUEVARA su intención de arrendamiento sobre las unidades definidas como puesto 425, puesto 429, puesto 089, bodega 49 y Bodega 58, esta no hace alusión alguna a una presunta posesión, menos aún propiedad. Se realiza una breve descripción y evidencia de tales circunstancias así:

En fecha 23 de diciembre de 2020, es decir previo a la celebración del contrato de arrendamiento global del inmueble 50C-1919684 entre la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE SAS y JIN MAO SAS, la señora ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA previamente notificada desde noviembre de 2018 de los precios de arrendamiento de las unidades comerciales por ella ocupadas y vencida en sede de tutela frente a la regulación del canon, presentó solicitud vía correo electrónico para la realización de contratos de arrendamiento, como se anexa en las pruebas y se muestra en la siguiente imagen:

De: rosacuellar429@hotmail.com <rosacuellar429@hotmail.com>
Enviado el: miércoles, 23 de diciembre de 2020 2:36 p. m.
Para: gsantamaria.saesas.gov.co@gmail.com; Sabana, Sae <Sae.Sabana@colliers.com>
Asunto: Rosa Cuellar Sabana

Buenas tardes, adjunto mi documentación para el proceso de arrendamiento, además del certificado de tradición y libertad de mi deudor solidario. Espero su pronta respuesta.

Att:

Rosa Elena Cuéllar Guevara.

Posteriormente en fecha 24 de diciembre de 2020, recibió respuesta aclaratoria respecto de formularios a diligenciar y documentos necesarios para tal proceso, que se encuentran igualmente en el acervo probatorio anexo. Como resultado de ello en fecha 28 de diciembre remitió nuevamente información y en la misma fecha fue informada de que algunos formularios estaban mal diligenciados como se evidencia en las siguientes capturas de pantalla, e igualmente se anexa como soporte probatorio.

De: rosacuellar429@hotmail.com <rosacuellar429@hotmail.com>
Enviado el: lunes, 28 de diciembre de 2020 1:16 p. m.
Para: gsantamaria.saesas.gov.co@hotmail.com; Sabana, Sae <Sae.Sabana@colliers.com>
Asunto: Rosa Elena Cuéllar

De: Sabana, Sae
Enviado el: lunes, 28 de diciembre de 2020 3:39 p. m.
Para: rosacuellar429@hotmail.com
CC: Manosalva, Juan; Suarez, Laura; Giseth Paola Santamaria Beltran
Asunto: DOCUMENTACIÓN LEGALIZACIÓN BODEGAS 058-089-049 Y LOCAL 429
Datos adjuntos: DOC122820-12282020122936.pdf; Formulario de Solicitud - Seguro de Arrendamiento - Persona Natural2019.pdf

Buen Día Sra. Rosa Cuellar

Teniendo en cuenta la información adjunta le informo lo siguiente:

1. En cuanto a los formularios de solicitud dirigidos a la Entidad Aseguradora Berkley, le indico que se encuentran mal diligenciados, toda vez que se hicieron consignas en el espacio exclusivo para el PROPIETARIO Y/O ARRENDADOR (ASEGURADO), el cual en este caso es la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., por lo que debe dejarse en blanco.

   Así mismo le solicito diligenciar un formulario no solamente por cada unidad económica que solicita arrendar, sino también uno para el arrendatario en este caso usted y otro para el Deudor principal.
   POR LO ANTERIOR ENVIÓ NUEVAMENTE LOS FORMULARIOS.
2. No se evidencio el anexo relacionado con los EXTRACTOS BANCARIOS del codeudor, por lo que le solicito informar si este no cuenta con cuentas bancarias, en caso contrario por favor anexar la documentación.

.

notificaciones.judiciales@a3habogados.com
(57) (+1) 321 2419379
(57) (+1) 321 2419379
Carrera 13 # 29 - 41 Ofic. 232
Bogotá - Colombia

En fecha 29 de diciembre de 2020, nuevamente la señora ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA remite documentación para completar la necesaria en su trámite de arrendamiento

De: rosacuellar429@hotmail.com <rosacuellar429@hotmail.com>
Enviado el: martes, 29 de diciembre de 2020 4:16 p. m.
Para: Giseth Paola Santamaria Beltran <gsantamaria@saesas.gov.co>; Sabana, Sae <Sae.Sabana@colliers.com
Asunto: Solicitud de arrendamiento Rosa Cuellar cc La Sabana

'mail.google.com/mail/u/0/?ik=b1940754cc&view=pt&search=all&permthid=thread-f%3A1689058140617300276&simpl=msg-f%3A1689058140617300276

2, 10:44 Gmail - Fwd: FORMULARIO BODEGAS 049, 089, 058 Rosa Cuellar

Buenas tardes, cordial saludo para todos, anexo la documentación requerida para la solicitud de arrendamiento.

3 adjuntos

Formato SAE 049(2).pdf
2375K

Formato SAE 058.pdf
1888K

Formato SAE 089.pdf
2251K

En el asunto y contenido de estos correos intercambiados entre la demandante y la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE SAS y su depositario provisional Colliers Internacional, se demuestra sobre que unidades versaba el proceso de legalización de ocupación y la intención manifiesta de la demandante para celebrar contratos de arrendamiento.

Posteriormente a esto y de manera concomitante con el nombramiento de la nueva administradora y responsable del proceso de legalización de ocupación la señora ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA remite aún documentación faltante para proceso de contratos de arrendamiento el 05 de enero de 2021. Para esta fecha ya era JIN MAO SAS el arrendatario global del inmueble con matrícula inmobiliaria no. 50C-1919684

Fecha: 5 ene. 2021 3:14 p. m.
Asunto: FORMULARIO BODEGAS 049, 089, 058
Para: "Sabana, Sae" <Sae.Sabana@colliers.com>
Cc: "Manosalva, Juan" <Juan.Manosalva@colliers.com>,"Suarez, Laura" <Laura.Suarez@colliers.com>,Giseth Paola Santamaria Beltran <gsantamaria@saesas.gov.co>

Buenas tardes adjunto documentación restante

El 30 dic. 2020 12:56 p. m., "Sabana, Sae" <Sae.Sabana@colliers.com> escribió:

Finalmente, para el 16 de enero de 2021 y previa comunicación que JIN MAO SAS hizo a los ocupantes de los requisitos y proceso de legalización de ocupación, y que particularmente fue enviado a la señora ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA ese mismo día (16 de enero de 2021) a la 1:11 a.m.; la demandante remite a la administradora AURA MARIA GOMEZ ARIZA por correo electrónico, la documentación para su proceso de suscripción de contratos de arrendamiento, reenviando la documentación que ya había remitido a la SAE, para dicho fin, lo cual hace a las 9:43 de la mañana, es decir a tan solo 8 horas aproximadamente de la solicitud hecha por la administradora, por lo que no solo se demuestra la solución de continuidad en la intención de arrendamiento ya expresada por la demandante en diciembre de 2020, sino también resultaría en que los presuntos actos de presión, hostigamiento y constreñimiento que alude en su demanda tendrían que haberse dado en ese lapso de tiempo y más específicamente en el horario de funcionamiento del centro comercial es decir entre las 8:00 a.m. y las 9:43 a.m. del día 16 de enero de 2021, con el agravante de que en el correo enviado por la administradora

notificaciones.judiciales@a3habogados.com
(57) (+1) 321 2419379
(57) (+1) 321 2419379
Carrera 13 # 29 - 41 Ofic. 232
Bogotá - Colombia

se deja claridad de que el proceso de atención personalizada a comerciantes para la entrega de contratos se iniciaría hasta el 18 de enero de 2021, por lo tanto es evidente que dichos actos no existieron.

Correo electrónico enviado por la señora ROSA ELENA CUELLAR el 16 de enero de 2021 de remisión documental para contratos de arrendamiento:

Gmail Aura María <auragomez.ariza@gmail.com>

Fwd: FORMULARIO BODEGAS 049, 089, 058 Rosa Cuellar
1 mensaje

rosacuellar429@hotmail.com <rosacuellar429@hotmail.com> 16 de enero de 2021, 9:43
Para: auragomez.ariza@gmail.com

---------- Mensaje reenviado ----------
De: rosacuellar429@hotmail.com
Fecha: 5 ene. 2021 3:14 p. m.
Asunto: FORMULARIO BODEGAS 049, 089, 058
Para: "Sabana, Sae" <Sae.Sabana@colliers.com>
Cc: "Manosalva, Juan" <Juan.Manosalva@colliers.com>,"Suarez, Laura" <Laura.Suarez@colliers.com>,Giseth Paola Santamaria Beltran <gsantamaria@saesas.gov.co>

> Buenas tardes adjunto documentación restante
>
> El 30 dic. 2020 12:56 p. m., "Sabana, Sae" <Sae.Sabana@colliers.com> escribió:
>
> > Buen Día Sra. Rosa Cuellar

Correo electrónico enviado el mismo día 16 de enero de 2021 a la señora ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA y otros comerciantes con circular de requisitos para suscripción de contratos de arrendamiento:

CIRCULAR ACLARACIONES Y OTROS PROCESO DE LEGALIZACIÓN DE OCUPACION Y SUSCRIPCION CONTRATOS
2 mensajes

Aura María <auragomez.ariza@gmail.com> 16 de enero de 2021, 1:11
Para: roque3-B5@hotmail.com, rosacuellar429@gmail.com, rosacuellar429@hotmail.com, rosagilmoreno620@gmail.com, sabanaalicia.837@hotmail.com, sabanadicia837@hotmail.com, sandracanchon71@gmail.com
Cc: admonlasabana@outlook.com

Respetados buenas noches

Cordial Saludo

Por medio de la presente remitimos información de su interés con relación al proceso de legalización de ocupación, suscripción de contratos y otros.
Por favor tener en cuenta que las citas individuales para la firma de contratos las estaremos asignando por este medio de cualquiera de los correos que se indican en la comunicación anexa a partir de mañana para empezar a ejecutar desde el lunes 18 de enero de 2021.
Igualmente adjuntamos el formato de carta de intención para ser diligenciado con lo cual determinaremos qué unidades quedan disponibles para arrendar.

Mil gracias por su atención.

Cordialmente,

Con lo anterior queda probada la excepción de mérito propuesta.

PRUEBAS

Documentales

Se solicita respetuosamente a la señora Juez tener como tales las siguientes:

1. Acta de creación de establecimiento de comercio y nombramiento de administradora del mismo
2. Documentos de autorización inicial y ratificación de poder a favor de AURA MARIA GOMEZ ARIZA para la celebración de contratos a nombre de JIN MAO SAS.

notificaciones.judiciales@a3habogados.com
(57) (+1) 321 2419379
(57) (+1) 321 2419379
Carrera 13 # 29 - 41 Ofic. 232
Bogotá - Colombia

3. Contrato No. 8122 de arrendamiento sobre la totalidad del inmueble con matrícula inmobiliaria no. 50C-1519684 entre la SAE SAS y JIN MAO SAS del 30 de diciembre de 2020, junto con sus anexos de estimado de renta, planos y censo inicial.
4. Contrato de transacción sobre la totalidad del inmueble con matrícula inmobiliaria no. 50C-1519684 entre la SAE SAS y JIN MAO SAS del 30 de diciembre de 2020.
5. Oficio calendado el 05 de enero de 2021 dirigido a los comerciantes del centro comercial La Sabana en donde la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES designa como administradora y responsable del proceso de legalización de ocupación a AURA MARIA GOMEZ ARIZA.
6. Circular remitida entre 15 y 16 de enero de 2021 y publicada a comerciantes calendada el 14 de enero de 2021, por AURA MARIA GOMEZ ARIZA respecto de documentos y condiciones para la legalización de ocupación mediante contratos de arrendamiento.
7. Correo electrónico específico de remisión de circular enviada a comerciantes respecto de documentos y condiciones para legalización de ocupación de fecha 16 de enero de 2021 en donde se encuentra como destinataria la señora ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA.
8. Remisión de documentación para legalización de ocupación vía correo electrónico de la señora ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA en fecha 16 de enero de 2021 a JIN MAO SAS con evidencia de correos lastre enviados para el mismo fin a la SAE y Colliers en enero de 2021 y diciembre de 2020.
9. Contrato de arrendamiento de unidad comercial de fecha 31 de enero de 2021 suscrito entre la señora ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA, el codeudor FABIAN ANDRES MORALES CUELLAR y JIN MAO SAS junto con documentos de diligencia personal de firma y contenido de documento notarial.
10. Contrato de transacción de unidad comercial de fecha 31 de enero de 2021 suscrito entre la señora ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA Y JIN MAO SAS junto con documento de diligencia personal de firma y contenido de documento notarial.
11. Documento de informe respecto de proceso de legalización de ocupantes del centro comercial La Sabana y particularmente respecto de la señora ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA realizado por COLLIERS INTERNACIONAL en fecha 14 de junio de 2022 y dirigido a la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE SAS con copia a JIN MAO SAS en donde se detallan todas las actuaciones adelantadas al respecto desde julio de 2018 hasta diciembre de 2020 e incluye los links para consulta de los documentos de prueba y sustento del informe. Dentro de este informe se solicita particularmente tener en cuenta los siguientes anexos:
    a. Acta de Secuestro FMI 50C-1519684
    b. Primera notificación de legalización -16 de Julio de 2018 – ROSA ELENA CUELLAR
    c. Censos Unidades económicas ROSA ELENA CUELLAR
    d. Notificación Estimado de renta – 30 noviembre 2018 – ROSA ELENA CUELLAR
    e. Acción de Tutela – 27 de diciembre de 2018 –ROSA ELENA CUELLAR
    f. Fallo de acción de tutela 2 de enero de 2019 – ROSA ELENA CUELLAR
    g. Correos de intención de legalización y envío de documentos a SAE diciembre 2020- ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA y respuesta recibida
    h. Correos de complementación de información para contratos de arrendamiento diciembre 2020 enviados a SAE – ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA y respuesta recibida.
12. Requerimiento de notificación de obligaciones en mora realizado a la señora ROSA ELENA CUELLAR y respuesta de la demandante a notificación de obligaciones en mora donde adjunta soporte de pago de arriendo de un mes y

notificaciones.judiciales@a3habogados.com
(57) (+1) 321 2419379
(57) (+1) 321 2419379
Carrera 13 # 29 - 41 Ofic. 232
Bogotá - Colombia

manifiesta que no ha podido ponerse al día, ambas en correos electrónicos del 04 y 05 de noviembre de 2021, respectivamente.

13. Notificación de reiteración de incumplimiento contractual y obligaciones en mora realizado a la señora ROSA ELENA CUELLAR en fecha 10 de diciembre de 2021
14. Notificación de Reiteración de incumplimiento contractual y solicitud de restitución de unidades arrendadas enviado a la señora ROSA ELENA CUELLAR en fecha 19 de abril de 2022.
15. Estado de cuenta de obligaciones facturadas y pendientes de la señora ROSA ELENA CUELLAR a corte 30 de junio de 2022
16. Solicitud de acuerdo de pago presentado por la señora ROSA ELENA CUELLAR de fecha 24 de junio de 2022
17. Consulta de estado de denuncia penal en sistema SPOA por presuntos de constreñimiento ilegal en estado INACTIVO.

TESTIMONIALES. Artículo 212 del CGP

Se solicita comedidamente señora jueza que se decreten y practiquen señalando fecha y hora para ello, las declaraciones, de las personas que a continuación se enuncian, todas ellas mayores de edad y domiciliadas en la ciudad de Bogotá D.C., respecto de la contestación a los hechos y pretensiones de la demanda particularmente a lo concerniente al proceso de suscripción de los contratos de arrendamiento entre JIN MAO SAS y la señora ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA adelantado en enero de 2021, así como a las acciones de cobro y notificaciones de incumplimiento realizadas a la arrendataria:

- RONALD RODOLFO MORENO CASTELLANOS, identificado con cédula de ciudadanía no. 79.918.258, ubicado en la dirección Calle 25D No. 35-34 de la ciudad de Bogotá D.C., correo electrónico personal romoc107@gmail.com, celular: 3142466416, quien es funcionario de la administración desde el inicio del contrato y que estuvo presente en el proceso de suscripción contractual con la señora ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA y ha participado directamente de las acciones de cobro administrativo derivadas de las obligaciones del contrato de arrendamiento.

- GABRIEL DAVID GOMEZ ARIZA, identificado con cédula de ciudadanía no. 1.076.623.221, ubicado en la dirección carrera 104b No. 16G-28 de la ciudad de Bogotá D.C., correo electrónico personal maruchox1212@gmail.com, celular: 3125183488, quien es funcionario de la administración desde el inicio del contrato y que estuvo presente en el proceso de suscripción contractual con la señora ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA, y ha participado directamente de las acciones de cobro administrativo derivadas de las obligaciones del contrato de arrendamiento.

Con respecto a los hechos de la demanda y de la contestación, la suscripción de contratos con la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE SAS, el proceso de legalización de ocupación y las acciones específicas que se adelantaron en la suscripción del contrato con la señora ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA, así como las acciones de notificación y cobro realizadas se solicita se decrete el testimonio de:

- AURA MARIA GOMEZ ARIZA, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.076.621.553, ubicada en la dirección carrera 18 no. 12-51 oficina 4 segundo piso, correo electrónico: auragomez.ariza@gmail.com celular: 3229043142, quien es la administradora actual del centro comercial La Sabana, así mimo quien representó a JIN MAO SAS en el proceso de suscripción de contratos y quien envió las circulares de aclaraciones y condiciones dentro de proceso de legalización de ocupación, recibió los documentos remitidos por la demandante,

notificaciones.judiciales@a3habogados.com
(57) (+1) 321 2419379
(57) (+1) 321 2419379
Carrera 13 # 29 - 41 Ofic. 232
Bogotá - Colombia

elaboró y entregó personalmente el contrato de la señora ROSA ELENA CUELLAR, y también es la persona que ha direccionado las labores de cobro administrativo y notificaciones de incumplimiento remitidas a la demandante, quien depondrá sobre estos hechos.

Con relación al proceso de legalización de ocupación adelantado desde el año 2018 y el año 2020, incluyendo las notificaciones realizadas a la señora ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA en este proceso, así como la designación formal de la nueva administradora y responsable del proceso de legalización de ocupación en enero de 2021 se solicita se decrete el testimonio de:

- DIANA CAROLINA PEÑA CASTAÑO, identificada con cédula de ciudadanía no. 1.032.421.628, ubicada en la dirección Carrera 7 No. 99 - 53, Torre 2, Piso 16 de la ciudad de Bogotá D.C., correo electrónico: diana.pena@colliers.com Celular: 3142985256, quien es Directora Financiera de Portafolios Facilities Management de COLLIERS INTERNACIONAL y que participó de forma activa en el proceso de legalización de ocupación, quien depondrá sobre tales hechos.

INTERROGATORIOS DE PARTE. Con base en el Artículo 202 CGP

- Respetuosamente solicitamos señora juez sírvase decretar Interrogatorio de Parte a la demandante, la señora ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA, con cedula de ciudadanía no. 41.759.021, que será ubicada en las direcciones, correos y teléfonos que su apoderada proporciono en la demanda, a fin de absolver interrogatorio de parte y para que manifieste todo lo que le conste en cuanto a los hechos de la demanda y contestación; interrogatorio que allegaré en sobre cerrado antes de la realización de la audiencia donde deberá absolver el interrogatorio solicitado o las preguntas que el suscrito realice verbalmente en dicha audiencia.

DECLARACIÓN DE PARTE

- Sírvase señora Juez decretar Declaración de Parte al señor CRUZ ALBERTO CASAS PALACIOS identificado con cédula de ciudadanía no. 3.048.915 en su calidad de representante legal de JIN MAO SAS, el cual será ubicado en las direcciones, correos y teléfonos consignados en el presente escrito de contestación de demanda, a fin de absolver interrogatorio de parte y para que manifieste todo lo que le conste en cuanto a los hechos de la demanda y contestación; interrogatorio que allegaré en sobre cerrado antes de la realización de la audiencia donde deberá absolver el interrogatorio solicitado o las preguntas que el suscrito realice verbalmente en dicha audiencia.

EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS.

Solicito señora Juez, según lo preceptuado en el artículo 186 del Código General del Proceso y con pleno conocimiento que el artículo antes mencionado, se refiere a la exhibición de documentos por parte de la contraparte o de terceros, decrete:

1. La exhibición por parte de la señora ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA de los contratos de compraventa a que hace referencia en el numeral séptimo de la demanda y con los cuáles aduce haber comprado las unidades comerciales objeto del contrato de arrendamiento suscrito con JIN MAO SAS.

2. La exhibición por parte de la Fiscalía General de la Nación, particularmente a la Fiscalía Local 235 Unidad de Direccionamiento e Intervención temprana de Denuncias, de la documentación íntegra de denuncia y estado actual de la correspondiente con número de radicación 110016000050202105349.

3. La exhibición por parte de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE SAS de los documentos correspondientes al proceso de legalización de ocupación del centro

notificaciones.judiciales@a3habogados.com
(57) (+1) 321 2419379
(57) (+1) 321 2419379
Carrera 13 # 29 - 41 Ofic. 232
Bogotá - Colombia

comercial La Sabana, particularmente a los referentes a la señora ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA.

4. La exhibición por parte de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE SAS de los documentos que prueben la existencia de los contratos suscritos entre la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE SAS y JIN MAO SAS, contratos no. 8122 y contrato de transacción sobre inmueble 50C-1519684 donde funciona el centro comercial La Sabana.

Las demás que su honorable despacho tenga a bien decretar para esclarecer los hechos y determinar validez de las pretensiones.

ANEXOS

Se solicita que se tengan como anexos todos los relacionados en el acápite de pruebas de la contestación de la demanda, así como:

1. Poder otorgado por el representante legal de JIN MAO SAS a la firma A3H ABOGADOS S.A.S.

2. Copia del correo electrónico por medio del cual se otorga el poder especial a la firma A3H ABOGADOS S.A.S.

3. Certificado de existencia y representación legal de JIN MAO SAS

NOTIFICACIONES

1. La demandada JIN MAO SAS recibirá notificaciones en la dirección calle 13 No. 16ª-03 de la ciudad de Bogotá y/o en los correos electrónicos chvalentina46@gmail.com Teléfono: 4320070 - 4660845 y Celular: 3125882841

2. La parte demandante en las direcciones y correos suministrados para dicho fin en escrito de la demanda.

3. La apoderada de la parte demandante en las direcciones, correos y teléfonos suministrados para dicho fin en escrito de la demanda.

4. El suscrito apoderado podrá ser notificado en la Carrera 13 No. 29 - 41, oficina 232 de la ciudad de Bogotá, y mediante el correo electrónico: notificaciones.judiciales@a3habogados.com

De la honorable Juez con todo respeto,



ANDRES MAURICIO ALDANA RIOS
C.C. No. 80.088.657
T.P. 191.579 del C.S. de la J.

NOTIFICACIONES A3H ABOGADOS <notificaciones.judiciales@a3habogados.com>

MEMORIAL PODER DDA NULIDAD DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ROSA ELENA CUELLAR VS JIN MAO SAS

1 mensaje

Cruz Alberto Casas Palacios <chvalentina46@gmail.com> 11 de julio de 2022, 11:21
Para: notificaciones.judiciales@a3habogados.com

Señor
JUEZ QUINCE (15) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
E. S. D.

REF.: Poder Especial

CRUZ ALBERTO CASAS PALACIOS, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado como aparece al final al pie de mi firma, obrando como representante legal de la sociedad JIN MAO S.A.S. identificada con Nit No. 900.622.537.-7 y como propietario del establecimiento de comercio INVERSIONES INMOBILIARIA C&H, por medio del presente escrito, manifiesto a usted que otorgo PODER ESPECIAL, amplio y suficiente a la sociedad A3H ABOGADOS S.A.S, identificada con NIT No. 901.155.019-3, representada legalmente por el señor ANDRÉS MAURICIO ALDANA RIOS, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.088.657 de Bogotá, y cuyo objeto social principal es la prestación de servicios jurídicos, conforme a lo contemplado en el Artículo 75 del Código General del Proceso "(…) *Podrá conferirse poder a uno o varios abogados. Igualmente podrá otorgarse poder a una persona jurídica cuyo objeto social principal sea la prestación de servicios jurídicos. En este evento, podrá actuar en el proceso cualquier profesional del derecho inscrito en su certificado de existencia y representación legal. Lo anterior, sin perjuicio de que la persona jurídica pueda otorgar o sustituir el poder a otros abogados ajenos a la firma las cámaras de comercio deberán proceder al registro de que trata este inciso. En ningún caso podrá actuar simultáneamente más de un apoderado judicial de una misma persona. El poder especial para un proceso prevalece sobre el general conferido por la misma parte. Si se trata de procesos acumulados y una parte tiene en ellos distintos apoderados, continuará con dicho carácter el que ejercería el poder el proceso más antiguo, mientras el poderdante no disponga otra cosa. Podrá sustituirse el poder siempre que no esté prohibido expresamente. El poder conferido por escritura pública, puede sustituirse para un negocio determinado, por medio de memorial. Quien sustituya un poder podrá reasumirlo en cualquier momento, son lo cual quedará revocada la sustitución (…)"* para que en nombre y representación de la sociedad que represento se notifique, conteste, excepcione y lleve hasta su terminación PROCESO DECLARATIVO VERBAL de NULIDAD DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, en el cual la demandante es la señora ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA, identificada con cédula de ciudadanía No. 41.759.021, proceso que se identifica con el número de radicación **11001400301520220039100,** el cual actualmente cursa en su despacho.

La sociedad apoderada queda facultada para recibir, conciliar, desistir, transigir, sustituir, renunciar, reasumir, aportar pruebas, suscribir actas, informes, tramitar cuentas y todo cuanto en derecho sea necesario para el cumplimiento de su función y las otorgadas por el artículo 77 del Código General del Proceso.

Así mismo, manifiesto mediante el presente escrito, que la sociedad A3H ABOGADOS S.A.S, recibe notificaciones judiciales mediante el correo electrónico notificaciones.judiciales@

a3habogados.com, correo que se encuentra inscrito ante la Cámara de Comercio de Bogotá.

De igual manera, manifiesto que el Doctor ANDRÉS MAURICIO ALDANA RIOS, quien actúa como representante legal de la sociedad A3H ABOGADOS S.A.S, recibe notificaciones mediante el correo electrónico notificaciones.judiciales@a3habogados.com, correo que se encuentra debidamente inscrito ante el Registro Nacional de Abogados.

Sírvase, reconocerle personería en los términos y para los fines aquí señalados

Cordialmente,

Cruz Alberto Casas Palacios
C.C. 3.048.916
Representante Legal
Jin Mao S.A.S.
Av. Calle 13 No. 16 - 41
Tel. (571) 432-0070 Ext. 109
Cel. (+57) 312-5882841
Bogotá D.C., Colombia



PODER ESPECIAL CONFERIDO POR REPRESENTANTE LEGAL JIN MAO.pdf
583K

notificaciones.judiciales@a3habogados.com
(57) (+1) 321 2419379
(57) (+1) 321 2419379
Carrera 13 # 29 - 41 Ofic. 232
Bogotá - Colombia

A3H
Abogados

Señor
JUEZ QUINCE (15) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
E. S. D.

REF.: Poder Especial

CRUZ ALBERTO CASAS PALACIOS, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado como aparece al final al pie de mi firma, obrando como representante legal de la sociedad JIN MAO S.A.S. identificada con Nit No. 900.622.537.-7 y como propietario del establecimiento de comercio INVERSIONES INMOBILIARIA C&H, por medio del presente escrito, manifiesto a usted que otorgo PODER ESPECIAL, amplio y suficiente a la sociedad A3H ABOGADOS S.A.S, identificada con NIT No. 901.155.019-3, representada legalmente por el señor ANDRÉS MAURICIO ALDANA RIOS, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.088.657 de Bogotá, y cuyo objeto social principal es la prestación de servicios jurídicos, conforme a lo contemplado en el Artículo 75 del Código General del Proceso "(…) *Podrá conferirse poder a uno o varios abogados. Igualmente podrá otorgarse poder a una persona jurídica cuyo objeto social principal sea la prestación de servicios jurídicos. En este evento, podrá actuar en el proceso cualquier profesional del derecho inscrito en su certificado de existencia y representación legal. Lo anterior, sin perjuicio de que la persona jurídica pueda otorgar o sustituir el poder a otros abogados ajenos a la firma las cámaras de comercio deberán proceder al registro de que trata este inciso. En ningún caso podrá actuar simultáneamente más de un apoderado judicial de una misma persona. El poder especial para un proceso prevalece sobre el general conferido por la misma parte. Si se trata de procesos acumulados y una parte tiene en ellos distintos apoderados, continuará con dicho carácter el que ejercería el poder el proceso más antiguo, mientras el poderdante no disponga otra cosa. Podrá sustituirse el poder siempre que no esté prohibido expresamente. El poder conferido por escritura pública, puede sustituirse para un negocio determinado, por medio de memorial. Quien sustituya un poder podrá reasumirlo en cualquier momento, son lo cual quedará revocada la sustitución (…)"* para que en nombre y representación de la sociedad que represento se notifique, conteste, excepcione y lleve hasta su terminación PROCESO DECLARATIVO VERBAL de NULIDAD DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, en el cual la demandante es la señora ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA, identificada con cédula de ciudadanía No. 41.759.021, proceso que se identifica con el número de radicación **11001400301520220039100,** el cual actualmente cursa en su despacho.

La sociedad apoderada queda facultada para recibir, conciliar, desistir, transigir, sustituir, renunciar, reasumir, aportar pruebas, suscribir actas, informes, tramitar cuentas y todo cuanto en derecho sea necesario para el cumplimiento de su función y las otorgadas por el artículo 77 del Código General del Proceso.

Así mismo, manifiesto mediante el presente escrito, que la sociedad A3H ABOGADOS S.A.S, recibe notificaciones judiciales mediante el correo electrónico notificaciones.judiciales@a3habogados.com, correo que se encuentra inscrito ante la Cámara de Comercio de Bogotá.

De igual manera, manifiesto que el Doctor ANDRÉS MAURICIO ALDANA RIOS, quien actúa como representante legal de la sociedad A3H ABOGADOS S.A.S, recibe notificaciones mediante el correo electrónico notificaciones.judiciales@a3habogados.com, correo que se encuentra debidamente inscrito ante el Registro Nacional de Abogados.

Sírvase, reconocerle personería en los términos y para los fines aquí señalados

notificaciones.judiciales@a3habogados.com
(57) (+1) 321 2419379
(57) (+1) 321 2419379
Carrera 13 # 29 - 41 Ofic. 232
Bogotá - Colombia

A3H
Abogados

Cordialmente,

CRUZ ALBERTO CASAS PALACIOS
C.C. No. 3.048.916 de Bogotá
Representante legal
JIN MAO S.A.S

Acepto

ANDRÉS MAURICIO ALDANA RIOS
Representante legal
C.C. 80.088.657 de Bogotá D.C.
T.P. 191.579 del C.S. de la J.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 16 de junio de 2022 Hora: 10:42:50
Recibo No. AA22978399
Valor: $ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22978399D15A9

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.

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: JIN MAO SAS
Nit: 900.622.537-7 Administración : Direccion Seccional De Impuestos De Bogota, Regimen Comun
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 02327636
Fecha de matrícula: 31 de mayo de 2013
Último año renovado: 2022
Fecha de renovación: 31 de marzo de 2022
Grupo NIIF: GRUPO II

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Calle 13 No.16A - 03
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: chvalentina46@gmail.com
Teléfono comercial 1: 4320070
Teléfono comercial 2: 3712806
Teléfono comercial 3: 3125882841

Dirección para notificación judicial: Calle 13 No.16A - 03
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: chvalentina46@gmail.com
Teléfono para notificación 1: 4320070
Teléfono para notificación 2: 3712806
Teléfono para notificación 3: 3125882841

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.

Signature Not Verified
Constanza del Pilar Puentes Trujillo

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 16 de junio de 2022 Hora: 10:42:50
Recibo No. AA22978399
Valor: $ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22978399D15A9

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.

CONSTITUCIÓN

Por Acta del 28 de mayo de 2013 de Asamblea Constitutiva, inscrito en esta Cámara de Comercio el 31 de mayo de 2013, con el No. 01735749 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada JIN MAO SAS.

TÉRMINO DE DURACIÓN

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

OBJETO SOCIAL

La sociedad tendrá como objeto principal la distribución, compra, venta, importación, exportación y comercialización de productos de consumo humano, cuidado personal y salud, tales como dispositivos médicos, cosméticos, medicamentos, equipos biomédicos, productos de higiene y limpieza, productos de aseo y desinfección; alimentos y suplementos dietarios. En desarrollo del mismo podrá la sociedad ejecutar todos los actos o contratos que fueren convenientes o necesarios para el cabal cumplimiento de su objeto social y que tengan relación directa con el objeto mencionado, tales como: formar parte de otras sociedades anónimas, de responsabilidad limitada o de cualquier tipo societario, suscribir contratos, celebrar y ejecutar en su propio nombre o por cuenta de terceros o en participación con ellos, todos los actos, contratos y operaciones sobre bienes muebles e inmuebles - que sean necesarios y convenientes para los fines que ella persigue y de manera directa se relacionan con el objeto social determinado en el presente artículo, como por ejemplo las siguientes: adquirir, enajenar, gravar, transformar, dar o tomar en arrendamiento, bienes muebles e inmuebles y pignorarlos e hipotecarlos según el caso: girar, endosar, asegurar, cobrar o dar en prenda o garantía toda clase de títulos valores o efectos de comercio civiles; organizar y financiar empresas o entidades sin ánimo de lucro de cualquier naturaleza que tengan objeto social similar o complementario a los de esta compañía o que negocien en ramos que faciliten el cumplimiento de esta; constituir o hacerse socio,

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 16 de junio de 2022 Hora: 10:42:50
Recibo No. AA22978399
Valor: $ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22978399D15A9

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.

---

suscribir o adquirir a cualquier título, enajenar, usufructuar o manejar acciones e intereses sociales de cualquier compañía ya sea civil o comercial y celebrar contratos de mutuo o préstamo en todas sus formas; administrar los establecimientos comerciales, sucursales o agencias que sean necesarios o convenientes para el desarrollo de la sociedad y toda clase de concesiones económicamente útiles para la actividad social. Celebrar con establecimientos de crédito y con empresas aseguradoras las operaciones que requieren el giro de los negocios sociales y transigir o aceptar decisiones arbitrales en las cuestiones en que la sociedad tenga interés frente a terceros y todas aquellas otras actividades necesarias para el cumplimiento de los objetivos de la sociedad. La sociedad no podrá ocuparse en actividades diferentes a las que constituyen su objeto social. En desarrollo del mismo podrá la sociedad ejecutar todos los actos o contratos que fueren convenientes o necesarios para el cabal cumplimiento de su objeto social y que tengan relación directa con el objeto mencionado tales como: formar parte de otras sociedades de cualquier tipo, crear, desarrollar, ejecutar o constituir las mismas, sean estas comercializadoras de bienes y servicios, bajo cualquier modalidad comercial de carácter legal cuyo objeto social tenga una actividad a fin o complementaria al presente objeto social, también podrá la sociedad adquirir, grabar y limitar el dominio de toda clase de bienes muebles o inmuebles necesarios o convenientes para el desarrollo de sus negocios, asociarse con terceros para el desarrollo y explotación de cualquier actividad o negocio comprendido en el objeto social, tomar dinero en mutuo, celebrar todas las operaciones financieras que le permita la ley a efectos de obtener los fondos u otros activos, necesarios para la buena marcha de sus negocios y en general ejecutar todos los actos y celebrar todos los contratos relacionados directamente con las actividades indicadas en el presente artículo y todos aquellos que contengan como finalidad ejercer los derechos y cumplir las obligaciones legales o convencionales derivados de la existencia y de las actividades desarrolladas por la sociedad. Podrá administrar los establecimientos comerciales, sucursales o agencias que sean necesarios o convenientes para el desarrollo de la sociedad y toda clase de concesiones económicamente útiles para la actividad social, celebrar con establecimientos de crédito y con empresas aseguradoras las operaciones que requieren el giro de los negocios sociales y transigir o aceptar decisiones arbitrales en las cuestiones en que la sociedad tenga interés frente a terceros y todas aquellas otras actividades necesarias para el cumplimiento de los objetivos de la

sociedad. La sociedad no podrá ocuparse en actividades diferentes a las que constituyen su objeto social.

CAPITAL

* CAPITAL AUTORIZADO *

Valor : $1.620.000.000,00
No. de acciones : 144,00
Valor nominal : $11.250.000,00

* CAPITAL SUSCRITO *

Valor : $1.620.000.000,00
No. de acciones : 144,00
Valor nominal : $11.250.000,00

* CAPITAL PAGADO *

Valor : $1.620.000.000,00
No. de acciones : 144,00
Valor nominal : $11.250.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

La sociedad tendrá un director ejecutivo, quien podrá o no ser miembro de la Junta Directiva. El director ejecutivo contará con un suplente que lo remplazará, en sus faltas accidentales, temporales o absolutas y se denominará suplente del director ejecutivo; el director ejecutivo tendrá a su cargo la administración y gestión de los negocios con sujeción a la ley, a estos estatutos, a los reglamentos y resoluciones de la Asamblea de Accionistas y de la Junta Directiva. Los anteriores son cargos de representación legal con diferentes funciones y facultades, quienes actuaran únicamente conforme el encargo de sus funciones y facultades.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

El Director Ejecutivo ejercerá todas las funciones propias

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 16 de junio de 2022 Hora: 10:42:50
Recibo No. AA22978399
Valor: $ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22978399D15A9

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.

---

administrativas y de operación conforme la naturaleza de su cargo, y en especial, las siguientes: 1. Representar a la sociedad ante los accionistas, ante terceros y ante toda clase de autoridades del orden administrativo y jurisdiccional que no sean de competencia de otro director representante de la sociedad. 2. Ejecutar todos los actos u operaciones correspondientes al desarrollo del 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 que no sean de competencia de otro director representante 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. 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 y contratistas, de la administración de la sociedad e impartirles las órdenes e instrucciones que exija la buena marcha de la compañía. 7. Llevar el control y registros respecto de los libros sociales y el seguimiento a los asuntos tributarios de la sociedad, los cuales serán de su exclusiva responsabilidad. 8. Convocar la asamblea general a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue o considere conveniente y/o necesario, y hacer las convocatorias del caso cuando lo ordenen los estatutos, la Junta Directiva o el revisor fiscal de la sociedad. 9. Convocar la Junta Directiva de acuerdo con las reuniones ordinarias aquí contempladas, así como cuando lo considere necesario o conveniente y mantenerla informada del curso de los negocios sociales. 10. 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. 11. Cumplir o hacer que se cumplan oportunamente todos los requisitos o exigencias legales que se relacionen con el funcionamiento y actividades de la sociedad. 12. Representar a la sociedad ante las entidades bancarias, manejar las cuentas de la sociedad, sean las mismas de ahorros y/o corrientes, fondos o cualquier producto que la sociedad tenga con cualquier entidad bancaria. Pudiendo este igualmente tramitar y/o solicitar cupos o créditos sin límites de cuantía. El director para asuntos contractuales ejercerá todas las funciones propias conforme

---

la naturaleza de su cargo, yen especial, las siguientes: representará a la sociedad única y exclusivamente en los asuntos para los cuales queda facultado, que serán los siguientes: 1. El directo]; para asuntos contractuales atenderá para todos los efectos la elaboración, revisión, aprobación y firma de los contratos que se deriven del normal ejercicio de la sociedad, sean los mismos con personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, terceros o contratistas con quienes se vaya a ejecutar cualquier actividad que se derive o contraiga con ocasión del ejercicio del objeto social. 2. El director para asuntos contractuales está habilitado para ejecutar todos los contratos comprendidos dentro del marco social o que se relacionen directamente con la existencia y funcionamiento de la sociedad, con sujeción y salvedad a las determinaciones contenidas' en los estatutos sociales y las salvedades de los mismos. El director para asuntos jurídicos y/o judiciales ejercerá todas las funciones propias conforme la naturaleza de su cargo, yen especial, las siguientes: representará a la sociedad única y exclusivamente en los asuntos para los cuales queda facultado, que serán los siguientes: 1. Recibir toda clase de notificaciones de actuaciones, investigaciones y demandas presentadas o iniciadas contra la sociedad en asuntos de naturaleza laboral en cualquier clase de actuación o proceso judicial, extrajudicial o administrativo. 2. Representar a la sociedad en toda clase de procesos judiciales o arbitrales de carácter laboral, en los que la sociedad sea parte como demandada o demandante. Para este efecto el representante estará plenamente facultado para recibir, desistir, transigir, y conciliar. 3. Absolver, en nombre y representación de la sociedad, toda clase de interrogatorios de parte, judiciales o extrajudiciales, que formulen a la sociedad en asuntos o procesos de naturaleza laboral. Para este efecto el representante está expresamente facultado para confesar. 4. Representar a la sociedad en toda clase de actuaciones e investigaciones administrativas de naturaleza laboral iniciadas por o en contra de la sociedad, ante cualquier autoridad administrativa o judicial con competencia en asuntos de carácter o naturaleza laboral. 5. Transigir o conciliar toda clase de litigios o diferencias que ocurran respecto de derechos y obligaciones de la sociedad en asuntos de naturaleza laboral, llevar a cabo transacciones o conciliaciones, ante cualquier autoridad judicial o administrativa. 6. Iniciar y llevar a cabo, en nombre de la sociedad, ante cualquier autoridad judicial o administrativa, toda clase de solicitudes, peticiones o trámites de carácter laboral con facultad para interponer cualquier recurso en nombre de la sociedad. 7. Otorgar, en nombre y

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 16 de junio de 2022 Hora: 10:42:50
Recibo No. AA22978399
Valor: $ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22978399D15A9

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.

---

representación de la sociedad, poderes especiales a los abogados que habrán de llevar la representación y personería de la sociedad en toda clase de procesos judiciales de carácter laboral o de cualquier índole en los cuales la sociedad sea parte, como demandante o demandada. Para este efecto el representante podrá conferir a los apoderados especiales las facultades de recibir, desistir, transigir, conciliar y sustituir y podrá revocar en cualquier momento los poderes especiales otorgados. 8. Representar a la sociedad en toda clase de negociaciones o conflictos individuales y colectivos de naturaleza laboral, con amplias facultades para transigir, conciliar, negociar y comprometer a la sociedad. 9. Representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente ante los asociados, terceros y toda clase de autoridades judiciales y administrativas, pudiendo este nombrar mandatarios para que la representen cuando fuere el caso.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por Acta No. 002 del 30 de marzo de 2021, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 15 de abril de 2021 con el No. 02685321 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Director Ejecutivo	Cruz Alberto Casas Palacios	C.C. No. 000000003048916
Suplente Del Director Ejecutivo	Claudia Margoth Hernandez Panche	C.C. No. 000000052321415

REVISORES FISCALES

Por Acta No. 00 del 30 de agosto de 2017, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 25 de septiembre de 2017 con el No. 02262123 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 16 de junio de 2022 Hora: 10:42:50
Recibo No. AA22978399
Valor: $ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22978399D15A9

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.

Revisor Fiscal	Fernando Augusto Coca Collazos	C.C. No. 000001075223857 T.P. No. 157763-T

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
Acta No. 002 del 3 de mayo de 2016 de la Asamblea de Accionistas	02100182 del 3 de mayo de 2016 del Libro IX
Acta No. 004 del 10 de agosto de 2016 de la Asamblea de Accionistas	02138960 del 9 de septiembre de 2016 del Libro IX
Acta No. 001 del 6 de febrero de 2019 de la Asamblea de Accionistas	02524157 del 14 de noviembre de 2019 del Libro IX
Acta No. 002 del 17 de agosto de 2020 de la Asamblea de Accionistas	02612276 del 3 de septiembre de 2020 del Libro IX
Acta No. 002 del 30 de marzo de 2021 de la Asamblea de Accionistas	02685320 del 15 de abril 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 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 los Contencioso Administrativo.

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

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 16 de junio de 2022 Hora: 10:42:50
Recibo No. AA22978399
Valor: $ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22978399D15A9

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.

Actividad principal Código CIIU: 4773
Actividad secundaria Código CIIU: 4771
Otras actividades Código CIIU: 6499, 6810

ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO

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

Nombre: CHEVERE COMO TU PAÑALERA VALENTINA
Matrícula No.: 00662072
Fecha de matrícula: 30 de agosto de 1995
Último año renovado: 2022
Categoría: Establecimiento de comercio
Dirección: Cr 18 No. 12-49 Lc 523
Municipio: Bogotá D.C.

Nombre: CHEVERE COMO TU PAÑALERA VALENTINA
Matrícula No.: 01796090
Fecha de matrícula: 23 de abril de 2008
Último año renovado: 2022
Categoría: Establecimiento de comercio
Dirección: Cl 13 No. 16A-03
Municipio: Bogotá D.C.

Nombre: PAÑALERA VALENTINA KENNEDY
Matrícula No.: 02329531
Fecha de matrícula: 7 de junio de 2013
Último año renovado: 2022
Categoría: Establecimiento de comercio
Dirección: Cl 40 Sur No. 78 A 09 C Kennedy 8 Mz 30
Municipio: Bogotá D.C.

Nombre: PAÑALERA VALENTINA BOSA 2
Matrícula No.: 02557989
Fecha de matrícula: 27 de marzo de 2015
Último año renovado: 2022
Categoría: Establecimiento de comercio
Dirección: Calle 59 C Sur No 88 F - 06

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 16 de junio de 2022 Hora: 10:42:50
Recibo No. AA22978399
Valor: $ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22978399D15A9

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.

Municipio: Bogotá D.C.

Nombre: PAÑALERA VALENTINA BOSA 1
Matrícula No.: 02557995
Fecha de matrícula: 27 de marzo de 2015
Último año renovado: 2022
Categoría: Establecimiento de comercio
Dirección: Cr 88 C No. 58 D 07
Municipio: Bogotá D.C.

Nombre: PAÑALERA VALENTINA SANTA LIBRADA
Matrícula No.: 02557999
Fecha de matrícula: 27 de marzo de 2015
Último año renovado: 2022
Categoría: Establecimiento de comercio
Dirección: Av Cra 1 No. 74C 09
Municipio: Bogotá D.C.

Nombre: PAÑALERA VALENTINA PATIO BONITO
Matrícula No.: 02558003
Fecha de matrícula: 27 de marzo de 2015
Último año renovado: 2022
Categoría: Establecimiento de comercio
Dirección: Calle 38 Sur No 87 B - 11
Municipio: Bogotá D.C.

Nombre: PAÑALERA VALENTINA LOCAL 512
Matrícula No.: 02558007
Fecha de matrícula: 27 de marzo de 2015
Último año renovado: 2022
Categoría: Establecimiento de comercio
Dirección: Cr 18 No. 12 49 Lc 512
Municipio: Bogotá D.C.

Nombre: PARQUEADERO PAÑALERA VALENTINA
Matrícula No.: 02558010
Fecha de matrícula: 27 de marzo de 2015
Último año renovado: 2022
Categoría: Establecimiento de comercio
Dirección: Cl 13 No. 16 41
Municipio: Bogotá D.C.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 16 de junio de 2022 Hora: 10:42:50
Recibo No. AA22978399
Valor: $ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22978399D15A9

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.

Nombre:	PAÑALERA VALENTINA LOCAL 500
Matrícula No.:	02558011
Fecha de matrícula:	27 de marzo de 2015
Último año renovado:	2022
Categoría:	Establecimiento de comercio
Dirección:	Cr 18 No. 12 49 Lc 500
Municipio:	Bogotá D.C.

Nombre:	PAÑALERA VALENTINA TABORA
Matrícula No.:	02558015
Fecha de matrícula:	27 de marzo de 2015
Último año renovado:	2022
Categoría:	Establecimiento de comercio
Dirección:	Avenida Calle 72 No.77A - 88
Municipio:	Bogotá D.C.

Nombre:	PAÑALERA VALENTINA SAN JOSE
Matrícula No.:	02594699
Fecha de matrícula:	17 de julio de 2015
Último año renovado:	2022
Categoría:	Establecimiento de comercio
Dirección:	Cl 10 No. 19 A 38
Municipio:	Bogotá D.C.

Nombre:	PAÑALERA VALENTINA PRIMERA DE MAYO
Matrícula No.:	02804315
Fecha de matrícula:	11 de abril de 2017
Último año renovado:	2022
Categoría:	Establecimiento de comercio
Dirección:	Ac 26 Sur # 72 B - 32
Municipio:	Bogotá D.C.

Nombre:	VALENTINA BOSA ESTACION
Matrícula No.:	03020217
Fecha de matrícula:	2 de octubre de 2018
Último año renovado:	2022
Categoría:	Establecimiento de comercio
Dirección:	Cl 64 Sur No. 77 G - 33
Municipio:	Bogotá D.C.

Nombre:	VALENTINA FERIAS
Matrícula No.:	03020220

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 16 de junio de 2022 Hora: 10:42:50
Recibo No. AA22978399
Valor: $ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22978399D15A9

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.

Fecha de matrícula:	2 de octubre de 2018
Último año renovado:	2022
Categoría:	Establecimiento de comercio
Dirección:	Av Cl 72 No. 68F - 04
Municipio:	Bogotá D.C.

Nombre:	PAÑALERA VALENTINA BOSA 3
Matrícula No.:	03248050
Fecha de matrícula:	12 de junio de 2020
Último año renovado:	2022
Categoría:	Establecimiento de comercio
Dirección:	Carrera 88 C # 69- 45 Piso 1 Y 2 Terraza Libre
Municipio:	Bogotá D.C.

Nombre:	INVERSIONES INMOBILIARIAS C&H
Matrícula No.:	03321495
Fecha de matrícula:	7 de enero de 2021
Último año renovado:	2022
Categoría:	Establecimiento de comercio
Dirección:	Avenida Carrera 18 12 51
Municipio:	Bogotá D.C.

Nombre:	PARQUEADERO C&H
Matrícula No.:	03495590
Fecha de matrícula:	8 de marzo de 2022
Último año renovado:	2022
Categoría:	Establecimiento de comercio
Dirección:	Calle 12 18 56
Municipio:	Bogotá D.C.

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

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.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 16 de junio de 2022 Hora: 10:42:50
Recibo No. AA22978399
Valor: $ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22978399D15A9

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.

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 $ 24.762.375.253
Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 4773

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 : 3 de abril de 2022. Fecha de envío de información a Planeación : 24 de abril de 2022. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co 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.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 16 de junio de 2022 Hora: 10:42:50
Recibo No. AA22978399
Valor: $ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22978399D15A9

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.

****

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.



JIN MAO S.A.S
NIT – 900.622.537-7
REUNION EXTRAORDINARIA
ASAMBLEA DE ACCIONISTAS

ACTA No. 001 de 2021

Hoy, a las 10:00 de la mañana del día 05 de enero de 2021, en la ciudad de Bogotá D.C., atendiendo la convocatoria realizada por el Representante Legal, de la Sociedad, en los términos previstos en los Estatutos y la Ley, se reúne la Asamblea de Accionistas de la sociedad con la finalidad de apobar la apertura de un nuevo establecimiento de comercio el cual sera denominado INVERSIONES INMOBILIARIAS C & H y convocada para atender el siguiente orden del día:

1. Llamado de lista y verificación de Quórum
2. Elección de presidente y secretario para la presente reunión
3. Propuesta de la apertura de un Establecimiento de Comercio en la ciudad de Bogotá.
4. Nombramiento del Administrador del establecimiento de comercio.
5. Propuestas y varios
6. Aprobación del acta

Iniciada la reunión, y en desarrollo del Primer punto del orden del día, se procede a llamar a lista por parte del Representante Legal de la sociedad, lista verificada conforme al registro del libro de accionistas y registro de las acciones suscritas de la composición social.

Una vez realizado el llamado a lista por parte del Representante Legal, se verifica que se encuentran presentes **100% de las acciones suscritas** (144) de la composición social del capital, por tanto existe Quórum para deliberar y decidir.

2. La Asamblea de Accionistas procede a nombrar al Presidente y Secretario de la reunión; por tanto por decisión **UNANIME** a nombrado como **Presidente al Sr. CRUZ ALBERTO CASAS PALACIOS**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 3.048.916 y como **Secretaria a la Sra. SANDRA VILLADA MEJIA**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 24.341.396, quienes encontrándose presentes manifiestan aceptación a los nombramientos y hacen posesión de los mismos.

3. El Presidente de la reunión y Representante Legal de la Sociedad, expone y plantea ante la Asamblea de Accionistas que se realice la apertura de un nuevo establecimiento de comercio de la sociedad en la ciudad de Bogotá D.C., la cual se denominará INVERSIONES INMOBILIARIAS C & H , con un capital destinado de CINCO MILLONES DE PESOS ($5.000.000) y nombrando como Administrador de la misma a la Sra. **AURA MARIA GÓMEZ ARÍZA**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1076621553 expedida en la el municipio de Tabio Cundinamarca. El establecimiento de comercio se establecerá en la dirección Avenida Carrera 18 No. 12-51 de la ciudad de Bogotá D.C. La anterior propuesta que una vez escuchada por los accionistas es aprobada por **UNANIMIDAD** de los accionistas.

Escaneado con CamSca

Teniendo en cuenta la aprobación unánime de la apertura del Establecimeinto de Comercio en la ciudad de Bogotá D.C., departamento de Cundinamarca, a continuación indicamos nombre de la misma, capital destinado y nombre de quien asume la Administración de la Agencia:

- **NOMBRE:** INVERSIONES INMOBILIARIAS C & H
- **CAPITAL** : CINCO MILLONES DE PESOS ($5.000.000.oo)
- **ADMINISTRADOR** : AURA MARÍA GÓMEZ ARÍZA
- **DIRECCIÓN:** Calle 14b No. 119ª-20 T4 Apto 1102
- TELEFONO: 7558062 - 3229043142

Nota: una vez sea registrado el establecimiento de comercio ha de suscribirse el debido contrato de preposición con la Dra. Aura Maia Gómez Ariza identificada con la cédula de ciudadanía Nº 1076621553 a fines de contratación de la misma, estableciendo funciones, facultades y condiciones económicas.

5. Propuestas y Varios.

El presidente de la reunión pregunta ante la Asamblea de Accionistas si existe algún otro tema a tratar diferente a los indicados en el orden del día y referentes a temas de la Sociedad; a lo cual los Accionistas responden que no. Siendo así, el mismo decreta un receso para que por parte del secretario se elabore el acta de la presente reunión.

6. Una vez reanudada la reunión, se da lectura a la presente acta elaborada por parte de la Secretaria de la reunión, la cual es aprobada por **UNANIMIDAD** en todas y cada una de sus partes por parte de la Asamblea de Accionistas.

La presente acta se elabora y se firma el día 05 de enero de 2021, en la ciudad de Bogotá D.C..

Presidente,

CRUZ ALBERTO CASAS PALACIOS
C.C. 3. 048.916

Secretaria,

SANDRA VILLADA MEJIA
C.C. 24.341.396

Escaneado con CamSca

Bogotá D.C. 06 de enero de 2021

CONSTANCIA DE ACEPTACIÓN

Yo, **AURA MARÍA GÓMEZ ARIZA**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1076621553 expedida en el municipio de Tabio Cundinamarca, manifiesto que **ACEPTO** el nombramiento designado en mi nombre como **ADMINISTRADOR** del establecimiento de comercio denominado INVERSIONES INMOBILIARIAS C & H, establecido por medio del acta Nº 001 del 2021 y de la Sociedad **JIN MAO S.A.S.** en la ciudad de Bogotá D.C.

La designación **que ACEPTO** con la presente fue realizada en la reunión de Accionistas que consta en el acta 001 del 2021.

Firmo en Bogotá D.C. a los 06 días del Mes de enero de 2021.

Cordialmente

AURA MARIA GÓMEZ ARIZA
C.C. Nº 1076621553

- AL PRESENTE DOCUMENTO INSCRIBO MI FIRMA Y HUELLA Y ADJUNTO COPIA DE LA CEDULA DE CIUDADANIA PARA EFECTOS DEL REGISTRO ANTE LA ENTIDAD COMPETENTE -

Escaneado con CamSca

Enero 06 de 2021

ASUNTO: PODER - AUTORIZACIÓN EXPRESA, ESPECIAL, AMPLIA Y SUFICIENTE

Dirigido a: Comerciantes Centro Comercial La Sabana

Sociedad de Activos Especiales SAE SAS

Entidades competentes y Público en General

CRUZ ALBERTO CASAS PALACIOS, en mi calidad de representante legal de la sociedad comercial **JIN MAO SAS con NIT 900.622.537-7** identificado como aparece al pie de mi respectiva firma y de acuerdo a la creación del establecimiento de comercio INVERSIONES INMOBILIARIAS C&H según acta no. 001 de 2021 de fecha 05 de enero de 2021 emanada de la Asamblea de Accionistas conforme lo estipulado en reunión extraordinaria citada y considerando que la aludida acta fue registrada ante la Cámara de Comercio para lo pertinente, en la cual entre otros se autorizó la creación de un establecimiento de comercio y en el mismo acto se designo como administradora del establecimiento de comercio denominado INVERSIONES INMOBILIARIAS C&H a la señora AURA MARIA GOMEZ ARIZA identificada con cédula de ciudadanía no. 1.076.621.553 de Tabio Cundinamarca, quien tiene la calidad de abogada con tarjeta profesional no. 258.250 del CJS, mediante el presente documento se deja constancia de que la mencionada administradora, quien a su vez lo será del CENTRO COMERCIAL LA SABANA, negocio para el cual se creó el establecimiento de comercio precitado; tendrá entre sus actividades, funciones y responsabilidades las siguientes:

1. La celebración de contratos de arrendamiento y contratos de transacción que correspondan a efectos del proceso de legalización de ocupación (de comerciantes antiguos) y arrendamiento de unidades comerciales a interesados en general.
2. La recepción, trámite, respuesta y gestión que corresponda de solicitudes, documentos, peticiones, quejas, reclamos, sugerencias de los comerciantes, entidades, público en general.
3. La contratación de personal necesario para el adecuado desarrollo del negocio.
4. La definición de estrategias comerciales, jurídicas y operativas para el funcionamiento del negocio basado en el contrato de arrendamiento global firmado con la sociedad de activos especiales y los contratos de unidades comerciales que se celebren con los actuales ocupantes y/o nuevos comerciantes.
5. El manejo de los recursos correspondientes a los recaudos que se realicen en materia de arrendamientos, servicios y/o retroactivos según corresponda, para lo cual se designara una cuenta específica para el manejo de este negocio, así como asignación de claves, token, usuario, según corresponda.
6. La negociación y celebración de contratos con proveedores para efectos de suplir las necesidades del centro comercial La Sabana, según corresponda de acuerdo a su funcionamiento legal.

7. La gestión ante las entidades que corresponda de los trámites en materias de resoluciones, facturación, pólizas y otros requisitos necesarios para el adecuado funcionamiento del centro comercial La Sabana.
8. Los acercamientos, gestiones de cobro administrativo y/o jurídico según corresponda de la cartera de clientes, generada a raíz de los contratos de arrendamiento y transacción con ocasión de la legalización de ocupación y/o celebración de nuevos contratos dentro del centro comercial La Sabana.
9. Las demás que correspondan de acuerdo a necesidades propias del establecimiento de comercio y del centro comercial La Sabana.

Lo anterior conforme a la celebración del contrato de arrendamiento global sobre el inmueble ubicado en la carrera 18 no. 12-51 que se realizó entre la Sociedad de Activos Especiales SAE SAS y la sociedad comercial representada por mi JIN MAO SAS, el pasado mes de diciembre de 2020, así como al contrato de transacción que versa sobre el mismo inmueble y de la misma fecha.

Sin otro particular,

CRUZ ALBERTO CASAS PALACIOS
C.C. No. 3.048.916
Representante Legal JIN MAO SAS

Enero 26 de 2022

ASUNTO: Ratificación Autorización – Poder

CRUZ ALBERTO CASAS PALACIOS, identificado como aparece al pie de mi respectiva firma, actuando en nombre y representación comercial de la sociedad JIN MAO SAS con NIT 900.622.537-7 con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., por medio de la presente ratifico la autorización – poder que fue otorgada a la doctora AURA MARIA GOMEZ ARIZA con cédula 1.076.621.553 de Tabio Cundinamarca, y tarjeta profesional 258.250 del CSJ, para la representación de la sociedad comercial JIN MAO SAS frente a la celebración de contratos de arrendamiento, de transacción y otras actividades conexas y complementarias, entre ellas la administración del centro comercial La Sabana y del establecimiento de comercio INVERSIONES INMOBILIARIAS C&H, según registra en documento del 06 de enero de 2021 que se anexa a la presente ratificación de poder, documento que por ser dirigido a comerciantes, público en general y entidades competentes bajo el marco de contratos privados entre las partes no requería del requisito de presentación personal ante notario público y autenticación, amén de las restricciones en dicho momento y que por efectos de la pandemia se presentaban para tal trámite; y considerando que a la fecha subsiste el vínculo comercial entre JIN MAO SAS y la Doctora AURA MARIA GÓMEZ ARIZA con el objeto contemplado inicialmente y que para efectos de trámites judiciales derivados del incumplimiento de varios clientes frente a las obligaciones contenidas en contratos de arrendamiento, transacción y/o otras, se hace necesario la ratificación del poder y autorizaciones otorgados que demuestran que las actuaciones adelantadas por la doctora GOMEZ fueron bajo el conocimiento, autorización y representación válida de la Empresa, se emite el presente documento.

Igualmente se anexa a la presente el oficio remitido por la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE SAS en donde se hace oficial el nombramiento de la doctora AURA MARIA GOMEZ ARIZA como administradora del Centro Comercial La Sabana y encargada del proceso de legalización de ocupación y representación del centro comercial, el cual fue expedido a solicitud de JIN MAO SAS como arrendatario global y conforme a los nombramientos y facultades otorgadas a la doctora GOMEZ ARIZA.

Sin otro particular,

OTORGANTE – RATIFICA

CRUZ ALBERTO CASAS PALACIOS
C.C. 3.048.916
Representante Legal JIN MAO SAS

cc 3043916

NOTARÍA 50 BOGOTÁ D.C.

DILIGENCIA DE AUTENTICACION

GABRIEL URIBE ROLDAN
NOTARIO 50 DE BOGOTÁ D.C.

El suscrito Notario certifica que la firma que aparece en el documento corresponde a la registrada ante mi por:

CASAS PALACIOS CRUZ ALBERTO

identificado con: C.C. 3048916

www.notariaenlinea.com

DNOVRNZHG9OK1PTT

Bogotá D.C. 27/01/2022

sqwe31cxdq1xqxx

ND

NOTARÍA 50 BOGOTÁ D.C. GABRIEL URIBE ROLDAN NOTARIO

NOTARÍA 50 BOGOTÁ D.C. GABRIEL URIBE ROLDAN NOTARIO

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de enero de 2022 Hora: 09:53:13
Recibo No. AA22031882
Valor: $ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22031882CA407

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.

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS. RENUEVE SU MATRÍCULA MERCANTIL A MAS TARDAR EL 31 DE MARZO Y EVITE SANCIONES DE HASTA 17 S.M.L.M.V.

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: JIN MAO SAS
Nit: 900.622.537-7 Administración : Direccion Seccional De Impuestos De Bogota, Regimen Comun
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 02327636
Fecha de matrícula: 31 de mayo de 2013
Ultimo año renovado: 2021
Fecha de renovación: 31 de marzo de 2021
Grupo NIIF: GRUPO II

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Calle 13 No.16A - 03
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: chvalentina46@gmail.com
Teléfono comercial 1: 4320070
Teléfono comercial 2: 3712806
Teléfono comercial 3: 3125882841

Dirección para notificación judicial: Calle 13 No.16A - 03
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: chvalentina46@gmail.com
Teléfono para notificación 1: 4320070
Teléfono para notificación 2: 3712806
Teléfono para notificación 3: 3125882841

Signature Not Verified
Constanza
del Pilar
Puentes
Trujillo

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de enero de 2022 Hora: 09:53:13
Recibo No. AA22031882
Valor: $ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22031882CA407

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.

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 Acta del 28 de mayo de 2013 de Asamblea Constitutiva, inscrito en esta Cámara de Comercio el 31 de mayo de 2013, con el No. 01735749 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada JIN MAO SAS.

TÉRMINO DE DURACIÓN

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

OBJETO SOCIAL

La sociedad tendrá como objeto principal la distribución, compra, venta, importación, exportación y comercialización de productos de consumo humano, cuidado personal y salud, tales como dispositivos médicos, cosméticos, medicamentos, equipos biomédicos, productos de higiene y limpieza, productos de aseo y desinfección; alimentos y suplementos dietarios. En desarrollo del mismo podrá la sociedad ejecutar todos los actos o contratos que fueren convenientes o necesarios para el cabal cumplimiento de su objeto social y que tengan relación directa con el objeto mencionado, tales como: formar parte de otras sociedades anónimas, de responsabilidad limitada o de cualquier tipo societario, suscribir contratos, celebrar y ejecutar en su propio nombre o por cuenta de terceros o en participación con ellos, todos los actos, contratos y operaciones sobre bienes muebles e inmuebles - que sean necesarios y convenientes para los fines que ella persigue y de manera directa se relacionan con el objeto social determinado en el presente artículo, como por ejemplo las siguientes: adquirir, enajenar, gravar, transformar, dar o tomar en arrendamiento, bienes muebles e inmuebles y pignorarlos e hipotecarlos según el caso: girar, endosar, asegurar, cobrar o dar en

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de enero de 2022 Hora: 09:53:13
Recibo No. AA22031882
Valor: $ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22031882CA407

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.

---

prenda o garantía toda clase de títulos valores o efectos de comercio civiles; organizar y financiar empresas o entidades sin ánimo de lucro de cualquier naturaleza que tengan objeto social similar o complementario a los de esta compañía o que negocien en ramos que faciliten el cumplimiento de esta; constituir o hacerse socio, suscribir o adquirir a cualquier título, enajenar, usufructuar o manejar acciones e intereses sociales de cualquier compañía ya sea civil o comercial y celebrar contratos de mutuo o préstamo en todas sus formas; administrar los establecimientos comerciales, sucursales o agencias que sean necesarios o convenientes para el desarrollo de la sociedad y toda clase de concesiones económicamente útiles para la actividad social. Celebrar con establecimientos de crédito y con empresas aseguradoras las operaciones que requieren el giro de los negocios sociales y transigir o aceptar decisiones arbitrales en las cuestiones en que la sociedad tenga interés frente a terceros y todas aquellas otras actividades necesarias para el cumplimiento de los objetivos de la sociedad. La sociedad no podrá ocuparse en actividades diferentes a las que constituyen su objeto social. En desarrollo del mismo podrá la sociedad ejecutar todos los actos o contratos que fueren convenientes o necesarios para el cabal cumplimiento de su objeto social y que tengan relación directa con el objeto mencionado tales como: formar parte de otras sociedades de cualquier tipo, crear, desarrollar, ejecutar o constituir las mismas, sean estas comercializadoras de bienes y servicios, bajo cualquier modalidad comercial de carácter legal cuyo objeto social tenga una actividad a fin o complementaria al presente objeto social, también podrá la sociedad adquirir, grabar y limitar el dominio de toda clase de bienes muebles o inmuebles necesarios o convenientes para el desarrollo de sus negocios, asociarse con terceros para el desarrollo y explotación de cualquier actividad o negocio comprendido en el objeto social, tomar dinero en mutuo, celebrar todas las operaciones financieras que le permita la ley a efectos de obtener los fondos u otros activos, necesarios para la buena marcha de sus negocios y en general ejecutar todos los actos y celebrar todos los contratos relacionados directamente con las actividades indicadas en el presente artículo y todos aquellos que contengan como finalidad ejercer los derechos y cumplir las obligaciones legales o convencionales derivados de la existencia y de las actividades desarrolladas por la sociedad. Podrá administrar los establecimientos comerciales, sucursales o agencias que sean necesarios o convenientes para el desarrollo de la sociedad y toda clase de concesiones económicamente útiles para la actividad social, celebrar con

establecimientos de crédito y con empresas aseguradoras las operaciones que requieren el giro de los negocios sociales y transigir o aceptar decisiones arbitrales en las cuestiones en que la sociedad tenga interés frente a terceros y todas aquellas otras actividades necesarias para el cumplimiento de los objetivos de la sociedad. La sociedad no podrá ocuparse en actividades diferentes a las que constituyen su objeto social.

CAPITAL

* CAPITAL AUTORIZADO *

Valor : $1.620.000.000,00
No. de acciones : 144,00
Valor nominal : $11.250.000,00

* CAPITAL SUSCRITO *

Valor : $1.620.000.000,00
No. de acciones : 144,00
Valor nominal : $11.250.000,00

* CAPITAL PAGADO *

Valor : $1.620.000.000,00
No. de acciones : 144,00
Valor nominal : $11.250.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

La sociedad tendrá un director ejecutivo, quien podrá o no ser miembro de la Junta Directiva. El director ejecutivo contará con un suplente que lo remplazará, en sus faltas accidentales, temporales o absolutas y se denominará suplente del director ejecutivo; el director ejecutivo tendrá a su cargo la administración y gestión de los negocios con sujeción a la ley, a estos estatutos, a los reglamentos y resoluciones de la Asamblea de Accionistas y de la Junta Directiva. Los anteriores son cargos de representación legal con diferentes funciones y facultades, quienes actuaran únicamente conforme el encargo de sus funciones y facultades.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de enero de 2022 Hora: 09:53:13
Recibo No. AA22031882
Valor: $ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22031882CA407

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.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

El Director Ejecutivo ejercerá todas las funciones propias administrativas y de operación conforme la naturaleza de su cargo, y en especial, las siguientes: 1. Representar a la sociedad ante los accionistas, ante terceros y ante toda clase de autoridades del orden administrativo y jurisdiccional que no sean de competencia de otro director representante de la sociedad. 2. Ejecutar todos los actos u operaciones correspondientes al desarrollo del 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 que no sean de competencia de otro director representante 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. 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 y contratistas, de la administración de la sociedad e impartirles las órdenes e instrucciones que exija la buena marcha de la compañía. 7. Llevar el control y registros respecto de los libros sociales y el seguimiento a los asuntos tributarios de la sociedad, los cuales serán de su exclusiva responsabilidad. 8. Convocar la asamblea general a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue o considere conveniente y/o necesario, y hacer las convocatorias del caso cuando lo ordenen los estatutos, la Junta Directiva o el revisor fiscal de la sociedad. 9. Convocar la Junta Directiva de acuerdo con las reuniones ordinarias aquí contempladas, así como cuando lo considere necesario o conveniente y mantenerla informada del curso de los negocios sociales. 10. 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. 11. Cumplir o hacer que se cumplan oportunamente todos los requisitos o exigencias legales que se relacionen con el funcionamiento y actividades de la sociedad. 12. Representar a la sociedad ante las entidades bancarias,

manejar las cuentas de la sociedad, sean las mismas de ahorros y/o corrientes, fondos o cualquier producto que la sociedad tenga con cualquier entidad bancaria. Pudiendo este igualmente tramitar y/o solicitar cupos o créditos sin límites de cuantía. El director para asuntos contractuales ejercerá todas las funciones propias conforme la naturaleza de su cargo, yen especial, las siguientes: representará a la sociedad única y exclusivamente en los asuntos para los cuales queda facultado, que serán los siguientes: 1. El directo]; para asuntos contractuales atenderá para todos los efectos la elaboración, revisión, aprobación y firma de los contratos que se deriven del normal ejercicio de la sociedad, sean los mismos con personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, terceros o contratistas con quienes se vaya a ejecutar cualquier actividad que se derive o contraiga con ocasión del ejercicio del objeto social. 2. El director para asuntos contractuales está habilitado para ejecutar todos los contratos comprendidos dentro del marco social o que se relacionen directamente con la existencia y funcionamiento de la sociedad, con sujeción y salvedad a las determinaciones contenidas' en los estatutos sociales y las salvedades de los mismos. El director para asuntos jurídicos y/o judiciales ejercerá todas las funciones propias conforme la naturaleza de su cargo, yen especial, las siguientes: representará a la sociedad única y exclusivamente en los asuntos para los cuales queda facultado, que serán los siguientes: 1. Recibir toda clase de notificaciones de actuaciones, investigaciones y demandas presentadas o iniciadas contra la sociedad en asuntos de naturaleza laboral en cualquier clase de actuación o proceso judicial, extrajudicial o administrativo. 2. Representar a la sociedad en toda clase de procesos judiciales o arbitrales de carácter laboral, en los que la sociedad sea parte como demandada o demandante. Para este efecto el representante estará plenamente facultado para recibir, desistir, transigir, y conciliar. 3. Absolver, en nombre y representación de la sociedad, toda clase de interrogatorios de parte, judiciales o extrajudiciales, que formulen a la sociedad en asuntos o procesos de naturaleza laboral. Para este efecto el representante está expresamente facultado para confesar. 4. Representar a la sociedad en toda clase de actuaciones e investigaciones administrativas de naturaleza laboral iniciadas por o en contra de la sociedad, ante cualquier autoridad administrativa o judicial con competencia en asuntos de carácter o naturaleza laboral. 5. Transigir o conciliar toda clase de litigios o diferencias que ocurran respecto de derechos y obligaciones de la sociedad en asuntos de naturaleza laboral, llevar a cabo transacciones o conciliaciones,

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de enero de 2022 Hora: 09:53:13
Recibo No. AA22031882
Valor: $ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22031882CA407

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.

---

ante cualquier autoridad judicial o administrativa. 6. Iniciar y llevar a cabo, en nombre de la sociedad, ante cualquier autoridad judicial o administrativa, toda clase de solicitudes, peticiones o trámites de carácter laboral con facultad para interponer cualquier recurso en nombre de la sociedad. 7. Otorgar, en nombre y representación de la sociedad, poderes especiales a los abogados que habrán de llevar la representación y personería de la sociedad en toda clase de procesos judiciales de carácter laboral o de cualquier índole en los cuales la sociedad sea parte, como demandante o demandada. Para este efecto el representante podrá conferir a los apoderados especiales las facultades de recibir, desistir, transigir, conciliar y sustituir y podrá revocar en cualquier momento los poderes especiales otorgados. 8. Representar a la sociedad en toda clase de negociaciones o conflictos individuales y colectivos de naturaleza laboral, con amplias facultades para transigir, conciliar, negociar y comprometer a la sociedad. 9. Representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente ante los asociados, terceros y toda clase de autoridades judiciales y administrativas, pudiendo este nombrar mandatarios para que la representen cuando fuere el caso.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por Acta No. 002 del 30 de marzo de 2021, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 15 de abril de 2021 con el No. 02685321 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Director Ejecutivo	Cruz Alberto Casas Palacios	C.C. No. 000000003048916
Suplente Del Director Ejecutivo	Claudia Margoth Hernandez Panche	C.C. No. 000000052321415

REVISORES FISCALES

Por Acta No. 00 del 30 de agosto de 2017, de Asamblea de Accionistas,

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de enero de 2022 Hora: 09:53:13
Recibo No. AA22031882
Valor: $ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22031882CA407

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.

---

inscrita en esta Cámara de Comercio el 25 de septiembre de 2017 con el No. 02262123 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal	Fernando Augusto Coca Collazos	C.C. No. 000001075223857 T.P. No. 157763-T

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
Acta No. 002 del 3 de mayo de 2016 de la Asamblea de Accionistas	02100182 del 3 de mayo de 2016 del Libro IX
Acta No. 004 del 10 de agosto de 2016 de la Asamblea de Accionistas	02138960 del 9 de septiembre de 2016 del Libro IX
Acta No. 001 del 6 de febrero de 2019 de la Asamblea de Accionistas	02524157 del 14 de noviembre de 2019 del Libro IX
Acta No. 002 del 17 de agosto de 2020 de la Asamblea de Accionistas	02612276 del 3 de septiembre de 2020 del Libro IX
Acta No. 002 del 30 de marzo de 2021 de la Asamblea de Accionistas	02685320 del 15 de abril 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 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 los Contencioso Administrativo.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de enero de 2022 Hora: 09:53:13
Recibo No. AA22031882
Valor: $ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22031882CA407

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.

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: 4773
Actividad secundaria Código CIIU: 4771
Otras actividades Código CIIU: 6499, 6810

ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO

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

Nombre:	CHEVERE COMO TU PAÑALERA VALENTINA
Matrícula No.:	00662072
Fecha de matrícula:	30 de agosto de 1995
Último año renovado:	2021
Categoría:	Establecimiento de comercio
Dirección:	Cr 18 No. 12-49 Lc 523
Municipio:	Bogotá D.C.

Nombre:	CHEVERE COMO TU PAÑALERA VALENTINA
Matrícula No.:	01796090
Fecha de matrícula:	23 de abril de 2008
Último año renovado:	2021
Categoría:	Establecimiento de comercio
Dirección:	Cl 13 No. 16A-03
Municipio:	Bogotá D.C.

Nombre:	PAÑALERA VALENTINA KENNEDY
Matrícula No.:	02329531
Fecha de matrícula:	7 de junio de 2013
Último año renovado:	2021
Categoría:	Establecimiento de comercio
Dirección:	Cl 40 Sur No. 78 A 09 C Kennedy 8 Mz 30
Municipio:	Bogotá D.C.

Nombre:	PAÑALERA VALENTINA BOSA 2

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de enero de 2022 Hora: 09:53:13
Recibo No. AA22031882
Valor: $ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22031882CA407

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.

Matrícula No.:	02557989
Fecha de matrícula:	27 de marzo de 2015
Último año renovado:	2021
Categoría:	Establecimiento de comercio
Dirección:	Calle 59 C Sur No 88 F - 06
Municipio:	Bogotá D.C.
Nombre:	PAÑALERA VALENTINA BOSA 1
Matrícula No.:	02557995
Fecha de matrícula:	27 de marzo de 2015
Último año renovado:	2021
Categoría:	Establecimiento de comercio
Dirección:	Cr 88 C No. 58 D 07
Municipio:	Bogotá D.C.
Nombre:	PAÑALERA VALENTINA SANTA LIBRADA
Matrícula No.:	02557999
Fecha de matrícula:	27 de marzo de 2015
Último año renovado:	2021
Categoría:	Establecimiento de comercio
Dirección:	Av Cra 1 No. 74C 09
Municipio:	Bogotá D.C.
Nombre:	PAÑALERA VALENTINA PATIO BONITO
Matrícula No.:	02558003
Fecha de matrícula:	27 de marzo de 2015
Último año renovado:	2021
Categoría:	Establecimiento de comercio
Dirección:	Calle 38 Sur No 87 B - 11
Municipio:	Bogotá D.C.
Nombre:	PAÑALERA VALENTINA LOCAL 512
Matrícula No.:	02558007
Fecha de matrícula:	27 de marzo de 2015
Último año renovado:	2021
Categoría:	Establecimiento de comercio
Dirección:	Cr 18 No. 12 49 Lc 512
Municipio:	Bogotá D.C.
Nombre:	PARQUEADERO PAÑALERA VALENTINA
Matrícula No.:	02558010
Fecha de matrícula:	27 de marzo de 2015

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de enero de 2022 Hora: 09:53:13
Recibo No. AA22031882
Valor: $ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22031882CA407

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 dias calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Último año renovado:	2021
Categoría:	Establecimiento de comercio
Dirección:	Cl 13 No. 16 41
Municipio:	Bogotá D.C.
Nombre:	PAÑALERA VALENTINA LOCAL 500
Matrícula No.:	02558011
Fecha de matrícula:	27 de marzo de 2015
Último año renovado:	2021
Categoría:	Establecimiento de comercio
Dirección:	Cr 18 No. 12 49 Lc 500
Municipio:	Bogotá D.C.
Nombre:	PAÑALERA VALENTINA TABORA
Matrícula No.:	02558015
Fecha de matrícula:	27 de marzo de 2015
Último año renovado:	2021
Categoría:	Establecimiento de comercio
Dirección:	Avenida Calle 72 No.77A - 88
Municipio:	Bogotá D.C.
Nombre:	PAÑALERA VALENTINA SUBA
Matrícula No.:	02558017
Fecha de matrícula:	27 de marzo de 2015
Último año renovado:	2021
Categoría:	Establecimiento de comercio
Dirección:	Cl 129 B No. 92 A 09
Municipio:	Bogotá D.C.
Nombre:	PAÑALERA VALENTINA SAN JOSE
Matrícula No.:	02594699
Fecha de matrícula:	17 de julio de 2015
Último año renovado:	2021
Categoría:	Establecimiento de comercio
Dirección:	Cl 10 No. 19 A 38
Municipio:	Bogotá D.C.
Nombre:	PAÑALERA VALENTINA PRIMERA DE MAYO
Matrícula No.:	02804315
Fecha de matrícula:	11 de abril de 2017
Último año renovado:	2021
Categoría:	Establecimiento de comercio

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de enero de 2022 Hora: 09:53:13
Recibo No. AA22031882
Valor: $ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22031882CA407

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

Dirección:	Ac 26 Sur # 72 B - 32
Municipio:	Bogotá D.C.
Nombre:	VALENTINA BOSA ESTACION
Matrícula No.:	03020217
Fecha de matrícula:	2 de octubre de 2018
Ultimo año renovado:	2021
Categoría:	Establecimiento de comercio
Dirección:	Cl 64 Sur No. 77 G - 33
Municipio:	Bogotá D.C.
Nombre:	VALENTINA FERIAS
Matrícula No.:	03020220
Fecha de matrícula:	2 de octubre de 2018
Último año renovado:	2021
Categoría:	Establecimiento de comercio
Dirección:	Av Cl 72 No. 68F - 04
Municipio:	Bogotá D.C.
Nombre:	PAÑALERA VALENTINA BOSA 3
Matrícula No.:	03248050
Fecha de matrícula:	12 de junio de 2020
Último año renovado:	2021
Categoría:	Establecimiento de comercio
Dirección:	Carrera 88 C # 69- 45 Piso 1 Y 2 Terraza Libre
Municipio:	Bogotá D.C.
Nombre:	INVERSIONES INMOBILIARIAS C&H
Matrícula No.:	03321495
Fecha de matrícula:	7 de enero de 2021
Último año renovado:	2021
Categoría:	Establecimiento de comercio
Dirección:	Avenida Carrera 18 12 51
Municipio:	Bogotá D.C.

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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de enero de 2022 Hora: 09:53:13
Recibo No. AA22031882
Valor: $ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22031882CA407

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.

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.

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 $ 24.762.519.454
Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 4773

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 Planeación son informativos: Fecha de envío de información a Planeación : 7 de julio de 2021. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co 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 No. 8122 DE 2020 CELEBRADO ENTRE LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAS – SAE SAS- Y JIN MAO S.A.S

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE COMERCIAL	No. 8122
FECHA	30 DE DICIEMBRE DE 2020
ARRENDATARIO	JIN MAO S.A.S
IDENTIFICACIÓN	NIT. 900.522.537-7
REPRESENTANTE LEGAL	CRUZ ALBERTO CASAS PALACIOS
IDENTIFICACIÓN	No. 3.048.916
ARRENDADOR	SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S
IDENTIFICACION	NIT. 900.265.408.3
REPRESENTANTE LEGAL	LEIDY CONSTANZA CIFUENTES MENDOZA (A)
IDENTIFICACIÓN	No. 1.032.403.230 de Bogotá
OBJETO	Arrendamiento del inmueble ubicado en la Avenida Carrera 18 No. 12 - 51 en la ciudad de Bogotá, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1519684
CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL	DOSCIENTOS VEINTISIETE MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MAS IVA ($227.800.000)
PLAZO	25 MESES
SUPERVISOR	GERENTE REGIONAL CENTRO ORIENTE
TIPO DE CONTRATO	COMERCIAL

Entre los suscritos a saber **LEIDY CONSTANZA CIFUENTES MENDOZA**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 1.032.403.230 de Bogotá D.C. quien obra como Gerente Asignada de la Regional Centro Oriente, con capacidad de representación Legal y como Apoderada General (según Escritura Pública No. 1133 del 14 de octubre de 2020 protocolizada en la Notaria 65 de Bogotá D.C. y registrada en la Cámara de Comercio) de la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S** Regional Centro Oriente, sociedad por acciones simplificada, comercial, de economía mixta del orden nacional, de naturaleza única y sometida al régimen del derecho privado, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, identificada con el NIT No. 900.265.408.3, constituida mediante escritura pública doscientos cuatro (0204), otorgada en la Notaría Sexta (6ª) del Circulo de Pereira, el seis (06) de Febrero de dos mil nueve (2009), con matrícula mercantil número 01919219 de la Cámara de Comercio de Bogotá, quien en adelante se denominará **EL ARRENDADOR** y **CRUZ ALBERTO CASAS PALACIOS** mayor de edad, domiciliado en la Ciudad de Bogotá, identificado(a) con cedula de ciudadanía No. 3.048.916, actuando como Representante Legal de **JIN MAO S.A.S,** sociedad por acciones simplificada, identificada con NIT Nro. 900.522.537-7, constituida por Acta No. sin numero del 28 de mayo de 2012 de Asamblea Constitutiva, inscrito en la Cámara de Comercio de Bogotá el 31 de mayo de 2013, con el No.01735749 del Libro IX y quien en lo sucesivo se llamará **EL ARRENDATARIO** hemos convenido en celebrar el presente contrato, el cual se regirá por las cláusulas pactadas en el presente contrato y en las disposiciones legales aplicables a la materia, vigentes en la legislación Colombiana, previas las siguientes consideraciones: **1)** Que en virtud de las facultades que le otorga la Ley 1708 de 2014 modificada y adicionada por la Ley 1849 de 2017, se designó a la Sociedad de Activos Especiales SAS como administrador de los bienes que forman parte del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado FRISCO; **2)** Que en virtud de las facultades que le otorga la Ley 1708 de 2014, se designó a **EL ARRENDADOR** como administrador de los bienes que forman parte del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado FRISCO, entre los que se encuentra el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **50C-1519684** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro **3)** Que el inmueble objeto de arrendamiento del presente Contrato, corresponde a un predio sometido a la administración y disposición de la SAE-SAS, en virtud de la iniciación de un proceso de extinción de dominio por narcotráfico, lavado de activos y delitos conexos: encontrándose en curso la definición judicial que indique si los activos serán declarados como extintos a favor de la Nación o devuelto al tercero investigado en la acción penal. **4)** Mediante Comité de Negocios Nivel Central Modalidad Virtual de fecha del 29 de diciembre de 2020, se aprobó la suscripción del presente contrato de arrendamiento conforme a la propuesta presentada por el ahora **ARRENDATARIO** y de acuerdo con las condiciones establecidas por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. para los contratos de arrendamiento comercial. **5)** Que **EL ARRENDATARIO**

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. _____ DE 2020 CELEBRADO ENTRE LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAS – SAE SAS- Y JIN MAO S.A.S

recibe los inmuebles objeto del presente contrato en el estado en que este se encuentran y **EL ARRENDADOR** pondrá a disposición los servicios públicos que a la fecha se encuentran conectados, las cosas, usos y anexidades convenidos, así como de una copia del contrato, así mismo **EL ARRENDATARIO** se obliga a entregarlos en el mismo estado, salvo deterioro proveniente del uso normal. **6)** Que Teniendo en cuenta que a través del presente contrato **EL ARRENDATARIO** se encuentra legalizando la ocupación del inmueble objeto del mismo, El **ARRENDATARIO** recibe los inmuebles objeto del presente contrato en el estado en que este se encuentra, y el **ARRENDADOR** pondrá a disposición los servicios públicos que a la fecha se encuentren conectados, las cosas, usos y anexidades convenidos, así como de una copia del contrato, así mismo **EL ARRENDATARIO** se obliga a entregarlo en el mismo estado, salvo el deterioro proveniente del uso normal del mismo **7).** Que, por sumas adeudadas de junio de 2017 a diciembre de 2020, se suscribirá Contrato de Transacción con el arrendatario, para hacer efectivo el pago de las mismas y el citado contrato será independiente del presente Contrato de Arrendamiento.**8)** Que teniendo en cuenta las consideraciones expuestas, el presente contrato se regirá por las siguientes- **CLÁUSULAS: PRIMERA. - OBJETO:** Mediante la suscripción del presente contrato **EL ARRENDADOR** entrega al **ARRENDATARIO** título de arrendamiento el uso y goce del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.**50C-1519684** ubicados en la Avenida Carrera 18 No. 12 - 51 en la ciudad de Bogotá, cuya descripción de cabida y linderos obran en la Escritura 1279 del 21 de marzo de 1990 Notaria 9 de Bogotá. **SEGUNDA. - DURACIÓN:** Las partes acuerdan como plazo de duración del presente contrato en un período de veinticinco (25) meses, contados a partir del día treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veinte (2020) y hasta el treinta y uno (31) de enero de dos mil veintitrés (2023) **PARÁGRAFO:** El contrato podrá ser prorrogado por las partes por periodos sucesivos al pactado inicialmente. Para lo anterior, seis (06) meses antes del vencimiento del plazo del contrato, las partes manifestaran por escrito su intención de prorrogar o terminar el contrato. Las partes expresamente acuerdan que no habrá prorrogas automáticas. De no prorrogarse el contrato se procederá por parte del **ARRENDATARIO** a la restitución del predio al **ARRENDADOR** al vencimiento del término del contrato, la no entrega del mismo dará lugar a que se adelante un proceso de desalojo sobre el bien. **TERCERA. - VALOR Y FORMA DE PAGO:** Para efectos legales y fiscales el valor del total del contrato de arrendamiento es la suma de **CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE LEGAL ($5.467.200.000)** más **IVA** pagaderos a título de canon mensual en cuotas mensuales de **DOSCIENTOS VEINTISIETE MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE LEGAL ($227.800.000) más IVA**, valor que será cancelado por parte del **ARRENDATARIO**, dentro de los diez (10) primeros días hábiles de cada mes por anticipado durante la vigencia del contrato, consignando dicha suma de dinero en la cuenta y en la entidad Bancaria que para tal efecto indique **EL ARRENDADOR.** Las Copias de estas consignaciones deberán ser remitidas al **ARRENDADOR** dentro de los tres (3) días siguientes de su depósito en el Banco respectivo, como prueba del cumplimiento de esta obligación. **PARÁGRAFO PRIMERO**: **EL ARRENDATARIO** asumirá además del valor del canon de arrendamiento mensual fijado, el pago del Impuesto al Valor Agregado – IVA en el porcentaje señalado por las Leyes Tributarias y demás normas concordantes, que para la fecha de suscripción del presente contrato corresponde al 19%. Dicho valor se pagará de manera simultánea junto con el canon de arrendamiento y conforme a las condiciones de pago previamente establecidas. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Sin perjuicio de la forma de pago de cánones dispuesta en la presente cláusula y los valores que la misma puede llegar a generar, **EL ARRENDATARIO** no podrá alegar como justa causa para la terminación del presente contrato, el no cumplimiento de las expectativas económicas por él proyectadas que se desarrollará en el inmueble objeto del presente contrato. **PARÁGRAFO TERCERO:** En el evento de no pagarse en el plazo señalado se cobrará unos intereses en los siguientes términos: Del once (11) día al treinta (30), se causarán intereses corrientes a una tasa del 1.5%. El arrendatario cancelará el canon mediante la factura de venta. A partir del día treinta (30), se causarán intereses moratorios a una tasa del 2.25%, se enviará a cobranzas y se adicionarán a la cuenta, los honorarios de cobro que se llegasen a causar, sobre el valor de mora adeudado. En ningún caso el interés pactado podrá ser superior a la tasa de usura certificada por la Superintendencia Financiera, si ésta llegare a ser inferior las tasas aplicables se ajustarán automáticamente de tal manera que no supere la tasa de usura. **PARÁGRAFO CUARTO:** Que el valor del canon de arrendamiento establecido en la presente cláusula corresponde al estimado de renta del inmueble, el cual consta en el documento emitido por la Gerencia Técnica de la SAE y forma parte integral del presente contrato. **PARÁGRAFO QUINTO:** el **ARRENDADOR** otorgara UN (1) mes de gracia al **ARRENDATARIO** correspondiente al mes de enero de 2021 **PARAGRAFO SEXTO "PROVISIONAL"** : Con ocasión de la expedición del Decreto 457 de 2020 y el Decreto 531 de 2020, emitidos por el Presidente de la República, mediante los cuales se imparten instrucciones en virtud de la emergencia sanitaria por el COVID -19 y se ordena el aislamiento preventivo obligatorio en todo el territorio nacional; una vez validadas por parte de SAE SAS las condiciones de **EL ARRENDATARIO** para aplicar el ajuste temporal al canon de arrendamiento, se acuerda que el canon mensual a pagar desde el mes de febrero 2021 hasta el 30 de junio de 2021 es la suma mensual **CIENTO VEINTICINCO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($125.290.000) más el valor por IVA correspondiente a CUARENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($43.282.000)**, posterior a la fecha citada en el presente parágrafo el valor de canon de arrendamiento mensual será la suma de **DOSCIENTOS VEINTISIETE MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE LEGAL ($227.800.000) más IVA** con la aplicación de los incrementos contractualmente pactados. No obstante, y en el evento que **EL ARRENDATARIO** no cancele el canon de arrendamiento con el descuento otorgado, deberá pagar el valor total inicialmente pactado, haciéndose exigible por las vías contempladas en el presente contrato. **CUARTA. - AJUSTE DEL CANON:** es aplicable la determinación del ajuste conforme el incremento que corresponda al IPC más dos puntos por tratarse este de un arrendamiento de local

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. _____ DE 2020 CELEBRADO ENTRE LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAS – SAE SAS- Y JIN MAO S.A.S

comercial. **QUINTA.- SERVICIOS PUBLICOS Y ADMINISTRACION**: El arrendamiento incluye el uso de los servicios públicos de que este dotado el inmueble al momento de la entrega, así como los que se instalen a futuro para uso del mismo, cuyo costo será cancelado única y exclusivamente por el **ARRENDATARIO** tan pronto lleguen las cuentas de cobro, de llegar a estar instaladas líneas telefónicas en el inmueble el **ARRENDADOR** se reserva la facultad de retirarlas, siendo facultad del **ARRENDATARIO** la conexión de una nueva, la cual se hará a su nombre y cargo. **PARAGRAFO PRIMERO**: En caso de que **EL ARRENDATARIO** no cancele oportunamente las expensas y los servicios públicos domiciliarios a su cargo, este hecho se tendrá como incumplimiento del contrato y **EL ARRENDADOR** podrá exigir la restitución del inmueble, y el pago de la suma estipulada como sanción pecuniaria de que trata la cláusula Décima Quinta del presente Contrato. Sumas que se podrán exigir ejecutivamente siendo pruebas suficientes el presente contrato y las facturas o recibos de liquidación expedidas por las correspondientes Empresas Públicas. Son de cargo del **ARRENDATARIO** los reclamos que por daños y perjuicios puedan hacer las Empresas Públicas en cualquier tiempo, por infracciones a su reglamento ocurridas por culpa del **ARRENDATARIO** y los gastos que por esta causa se ocasionaren. **PARÁGRAFO TERCERO:** Si en el desarrollo del presente contrato, las empresas prestadoras de los servicios públicos detectan que los sellos han sido violados o los contadores alterados, las multas, cargos, sanciones o reconexiones por esta causa serán a cargo del **ARRENDATARIO. SEXTA. – RECIBO Y ESTADO: EL ARRENDADOR** hace la entrega material del inmueble el día de iniciación del presente contrato, en el estado en que este se encuentre, el cual es de pleno conocimiento del **ARRENDATARIO** y pondrá a disposición los servicios públicos que a la fecha se encuentren conectados, las cosas, usos y anexidades convenidos, así como de una copia del contrato. **EL ARRENDATARIO** se obliga a entregarlo en el mismo estado, salvo el deterioro proveniente del uso normal. **SÉPTIMA.- REPARACIONES Y MEJORAS: EL ARRENDATARIO** se obliga a mantener el inmueble en el estado en que lo recibió, las reparaciones, reformas o mejoras de cualquier clase que quisiere hacer el **ARRENDATARIO** serán por cuenta de estos y para efectuarlas se requiere permiso o autorización escrita **DEL ARRENDADOR**, siendo entendido que en ningún caso el **ARRENDADOR** quedará obligado a pagar tales mejoras y reformas o a indemnizar en forma alguna **AL ARRENDATARIO**, quien tampoco podrá separar o llevarse los materiales utilizados en dichas mejoras, aún en los casos en que **EL ARRENDADOR** las haya autorizado expresamente. Queda expresamente estipulado que cualquier cerradura o implementos adicionales que el **ARRENDATARIO** instale en las puertas y ventanas interiores o exteriores del inmueble, no las podrá retirar y quedarán de propiedad **DEL ARRENDADOR** sin que haya lugar a reconocimiento de suma alguna por este concepto. No obstante, lo dispuesto en esta cláusula, **EL ARRENDATARIO** está obligado a efectuar en el inmueble las reparaciones locativas o sustituciones necesarias a que haya lugar. La violación de esta cláusula dará derecho **AL ARRENDADOR** para la terminación unilateral del contrato con la consiguiente indemnización de perjuicios a cargo del **ARRENDATARIO** y a favor **DEL ARRENDADOR**, sin que le sea exigible lo previsto en el parágrafo de la cláusula 2 del presente contrato. En ningún caso tendrá **EL ARRENDATARIO** derecho de retención del inmueble por razón de las mejoras ni derecho a indemnización alguna. **PARÁGRAFO PRIMERO**: Para los contratos de arrendamientos de Vivienda Urbana no serán aplicables los descuentos señalados en el artículo 27 de la Ley 820 de 2003. **OCTAVA. – OBLIGACIONES ESPECIALES DE LAS PARTES:** Además de las obligaciones generales de las partes, contempladas en la ley para esta clase de contrato y que las mismas se comprometen a cumplir, se establecen las siguientes: **A) EL ARRENDADOR: 1)** Hacer la entrega material del inmueble el día de iniciación del contrato; entrega que puede realizar directamente o a través de terceros autorizados. **2)** Atender las peticiones del **ARRENDATARIO** respecto del mantenimiento físico del inmueble cuando éste así lo requiera, siempre y cuando se trate de reparaciones necesarias para mantener en buen estado el inmueble. **3)** Efectuar las reparaciones locativas solicitadas por el **ARRENDATARIO**, cuando los deterioros que las hagan necesarias provengan de fuerza mayor o caso fortuito. **4)** Las demás consagradas para **EL ARRENDADOR** en el Capítulo II, Título XXVI, Libro IV del Código Civil, y demás normas que regulen la materia. **B) EL ARRENDATARIO:** 1) Cancelar mensualmente dentro de los diez (10) primeros días de cada mes el precio total del arrendamiento establecido en la cláusula Tercera del presente contrato. **2)** Mantener en buenas condiciones el inmueble de que trata el presente contrato. **3)** Restituir al **ARRENDADOR** el inmueble arrendado a la terminación del plazo pactado o cuando en cualquier tiempo que lo requiera **EL ARRENDADOR**, en el mismo estado en que fue entregado por éste, salvo por el deterioro normal causado por el uso y goce legítimo del bien. **4)** Cancelar oportunamente los gastos que se generen por servicios públicos, (energía, agua, teléfono, gas natural, larga distancia, recolección de basuras, servicio de televisión por cable y antena parabólica, o los que tenga en servicio el bien inmueble) servicios de administración, servicios de vigilancia etc. **5)** Conservar la integridad interior del inmueble paredes, techos, cocina, calentador, pavimentos, cañerías etc. **6)** Reparar los cristales, cerraduras, puertas, etc. **7)** Cumplir las normas consagradas en los reglamentos de propiedad horizontal. **8)** Permitir en cualquier tiempo las visitas del **ARRENDADOR** o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés. **9)** Suministrar la información y documentos que tenga en su poder y que el ARRENDADOR le requiera para el cabal cumplimiento del objeto del contrato. **10)** Utilizar el inmueble arrendado única y exclusivamente para el desarrollo del objeto previsto. **11)** La entrega periódica del informe señalado en la cláusula decima primera del presente contratos. **12)** Las demás consagradas para el **ARRENDATARIO** en las normas que lo regulen. **NOVENA. - TERMINACION DEL CONTRATO**: Son causales de terminación unilateral del contrato las de ley y especialmente las siguientes: **POR PARTE DEL ARRENDADOR: 1)** La no cancelación por parte del arrendatario de los cánones y reajustes dentro del término estipulado en el contrato. **2)** La no cancelación de los servicios públicos que causen la desconexión o pérdida del servicio, o el pago de las expensas comunes o cuotas de contrato de mandato cuando su pago este a cargo del arrendatario. **3)** La cesión del contrato o del goce del inmueble o el cambio de destinación del mismo por parte del

arrendatario, sin expresa autorización del **ARRENDADOR. 4)** La incursión reiterada del arrendatario en actividades que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención debidamente comprobados ante la autoridad policiva. **5)** La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble sin expresa autorización del **ARRENDADOR** o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario. **6)** La violación por el **ARRENDATARIO** a las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal cuando se trate de inmuebles sometidas a ese régimen. **POR PARTE DEL ARRENDATARIO: 1)** La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada de **EL ARRENDADOR** o porque incurra en mora en pagos que estuvieren a su cargo. **2)** La incursión reiterada de **EL ARRENDADOR** en procederes que afecten gravemente el disfrute cabal por **EL ARRENDATARIO** del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva. **3)** El desconocimiento por parte de **EL ARRENDADOR** de derechos reconocidos a **EL ARRENDATARIO** por la Ley o contractualmente. Cumplidas estas condiciones **EL ARRENDATARIO** estará obligado a entregar el inmueble en el plazo que sea requerido por **EL ARRENDADOR** y este a su vez estará obligado a recibir el inmueble en los casos de configurarse las causales por parte de **EL ARRENDATARIO. DECIMA. - INSPECCIÓN: EL ARRENDADOR** podrá, visitar en cualquier tiempo el inmueble arrendado, previa coordinación con el **ARRENDATARIO** con un aviso mínimo de dos días, con el fin de comprobar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones estipuladas a cargo de **EL ARRENDATARIO. El ARRENDATARIO** igualmente permitirá el ingreso del personal que autorice **EL ARRENDADOR** para la realización de avalúos, mostrar el inmueble para efectos de ventas o posteriores arrendamientos etc., como permitir la instalación de avisos alusivos a la venta o posteriores arrendamientos u otros similares. Se pacta que adicional a estas visitas, se realizaran al año al menos 3 visitas que serán acompañadas por la POLFA para verificar la licitud de la mercancía que se comercialice en el inmueble. **DECIMA PRIMERA. - SUBARRIENDO, CESIÓN Y VENTA: EL ARRENDATARIO**, queda expresamente autorizado para subarrendar las unidades económicas que componen el inmueble objeto del presente contrato, garantizando en todo caso la licitud del objeto a desarrollar en cada unidad económica y de la licitud de la mercancía a comercializar en ellas, y queda obligado a informar a las autoridades competentes cualquier tipo de actividad irregular o ilícita que llegare a ocurrir al interior del inmueble. El **ARRENDATARIO** entregará un informe cuatrimestral a más tardar el 10 de mayo, el 10 de septiembre y el 10 de enero de cada año durante la vigencia del contrato, donde se informe detalladamente el nombre del ocupante de cada unidad económica, la actividad que desempeña y el periodo del subarriendo, asimismo informará el estado de pago de los servicios públicos del inmueble. **PARAGRAFO PRIMERO:** Esta expresamente prohibido ceder parcial o totalmente este contrato, o tratar de vender de alguna manera parte o todo el inmueble objeto de este contrato, o a subarrendar la totalidad del inmueble objeto del presente contrato, el incumplimiento de esta obligación dará derecho **AL ARRENDADOR** para dar por terminado el contrato y exigir la entrega del inmueble. **PARÁGRAFO SEGUNDO: CESION DE DERECHOS DEL ARRENDADOR. - El ARRENDADOR** en cualquier tiempo podrá transferir sus derechos a terceras personas. Especialmente en el evento previsto en el artículo 95 de la Ley 1708 de 2014, en el cual se prevé que sobre un inmueble arrendado por la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAS** en el cual se adelante proceso de extinción de dominio y se declare la devolución del bien en sentencia judicial definitiva, se efectuará la cesión del contrato de arrendamiento al titular del derecho respectivo. **EL ARRENDATARIO** se obliga a cumplir sus obligaciones con el cesionario desde la fecha en que tal acto se les comunique por correo certificado al inmueble materia del presente contrato. Cumplida de esa forma la notificación, se entenderá que lo ha sido personalmente a las partes y no habrá necesidad de realizar otras diligencias para esa misma finalidad. **PARÁGRAFO TERCERO: EL ARRENDATARIO** expresa que conoce que el inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento, es administrado por **EL ARRENDADOR,** y que por lo tanto, en desarrollo de su objeto social puede proceder a su venta y comercialización durante la vigencia del contrato, y desde ya manifiesta que acepta tal condición y se sujeta a las instrucciones que para tal efecto imparta esta Sociedad, ya sea restituyendo el inmueble o aceptando la cesión de los derechos del contrato de arrendamiento conforme a lo establecido en el Parágrafo Primero de la presente cláusula. **DECIMA SEGUNDA. - ABANDONO DEL INMUEBLE.** En caso de que el **ARRENDATARIO** abandone el inmueble arrendado por más de dos (2) meses, desde ya autoriza **AL ARRENDADOR** para ocupar el mismo sin necesidad de orden judicial, para salvaguarda de la integridad del mismo y evitar la subcontratación o deterioro de los bienes que la integran. **DECIMA TERCERA. - RESTITUCIÓN ESPECIAL DEL INMUEBLE: EL ARRENDADOR** podrá solicitar **AL ARRENDATARIO** la restitución del inmueble arrendado de conformidad con lo previsto en las normas que regulan la materia. **DÉCIMA CUARTA. - DESTINACIÓN: EL ARRENDATARIO** se compromete a destinar el inmueble objeto de este contrato exclusivamente para la explotación económica del Establecimiento de Comercio, relacionado con la comercialización de productos de aseo, comestibles, licores, prendas de vestir o artículos para el hogar que origen lícito. En todo caso, en el inmueble objeto del presente contrato solamente podrán desarrollarse actividades lícitas. **PARÁGRAFO PRIMERO: EL ARRENDADOR** no se hace responsable por cualquier menoscabo, pérdida o detrimento que **EL ARRENDATARIO** sufra en sus proyectos de explotación económica, agrícola, ganadera o de cualquier otra índole como consecuencia de desastres naturales, incendios, uso inadecuado del suelo, topografía del inmueble, estado físico de la tierra y general cualquier deterioro que afecte su destinación, por lo cual **EL ARRENDATARIO** no podrá usar como justificación para el incumplimiento de sus obligaciones contractuales dichos sucesos. Así mismo **EL ARRENDATARIO** acepta que el canon acordado en el presente contrato corresponde a una tasación acordada y reconocida por las partes. **DÉCIMA QUINTA MORA - MULTA DE APREMIO:** Las partes acuerdan que en caso de mora o retardo en el cumplimiento de cualquier obligación consagrada en el presente contrato a cargo del Arrendatario, diferente a la mora o retardo en el pago del canon de

arrendamiento estipulado en la Cláusula Tercera, y como apremio para que se allane a su cumplimiento, este pagará al Arrendador multas sucesivas y diarias del cero punto uno por cuento (0.1%) del valor del canon mensual de arrendamiento por cada día común de incumplimiento en la respectiva obligación, hasta el momento en que se efectúe su cumplimiento. Lo anterior, salvo que el Arrendatario demuestre que su tardanza o mora obedecieron a hechos constitutivos de caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobados. **EL ARRENDADOR** podrá deducir el valor de las multas de cualquier suma que le deba EL **ARRENDATARIO**, descuento que desde ya autoriza realizar, con la firma del presente contrato. En todo caso el incumplimiento, mora o violación de cualquiera de las obligaciones a cargo del **ARRENDATARIO**, dará derecho al **ARRENDADOR** para resolver el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble, sin necesidad de desahucio ni de los requerimientos previstos en la ley, para lo cual **EL ARRENDATARIO** renuncia expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 y 1594 del Código Civil y el artículo 384 del Código General del Proceso y demás normas concordantes como también al derecho de oponerse a la cesación del arrendamiento y a la restitución del inmueble. **DÉCIMA SEXTA. - CLÁUSULA PENAL:** Las partes establecen como sanción pecuniaria a cargo de quien incumpla cualquiera de las obligaciones consagradas en el presente contrato un valor equivalente al doble del canon de arrendamiento que se esté aplicando al momento del incumplimiento. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el **ARRENDATARIO** renuncia expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlo en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato. **PARÁGRAFO:** Las partes precisan que los honorarios de abogado, costos judiciales o extrajudiciales en que se incurra para el cobro de cualquier suma de dinero a cargo del **ARRENDATARIO**, o para la restitución del inmueble arrendado, serán en su totalidad de cargo y asumidos por el **ARRENDATARIO**. **DÉCIMA SEPTIMA. - TITULO EJECUTIVO:** Las partes acuerdan que el presente contrato presta mérito ejecutivo en los términos del artículo 422 del Código General del Proceso, en caso de mora en el pago del canon **EL ARRENDADOR** podrá cobrar los cánones pendientes, los servicios dejados de pagar y la indemnización de los perjuicios causados bastando la sola afirmación y la presentación del contrato, para lo cual **EL ARRENDATARIO** renuncia a su derecho de ser requerido para constituirlo en mora. **DÉCIMA OCTAVA. - GARANTÍA:** Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones emanadas del presente contrato el **ARRENDATARIO** entrega a la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE SAS,** veinticuatro cheques con fecha de cobro de mes vencido del canon mensual de arrendamiento, iniciando el 28 de febrero de 2021 y concluyendo el 30 de enero de 2023, por valor de **TRESCIENTOS TREINTA Y UN MILLONES DE PESOS ($331.000.000) MONEDA CORRIENTE**, a favor de la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.** los cuáles serán acompañados de los extractos bancarios de la cuenta de la cual se expiden, extractos que serán actualizados cada tres meses por parte del **ARRENDATARIO**. Los cheques serán devueltos al **ARRENDATARIO** al término del plazo inicial del contrato. **PARAGRAFO PRIMERO:** En caso de presentarse mora en el pago de las obligaciones contenidas en este contrato por más de 60 días, el **ARRENDADOR** autoriza expresamente a la Sociedad de Activos Especiales a hacer efectivo el cobro de un cheque que permita cubrir la obligación no cancelada y en caso de ser reiterativo el no pago de las obligaciones, autoriza el cobro de la cláusula penal pactada en el presente contrato. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** En caso de prorrogar las partes de común acuerdo el plazo de duración inicial del contrato, el **ARRENDATARIO** deberá aportar otros cheques que garanticen el plazo de la prórroga y que bajo las mismas condiciones iniciales deberá aportar la actualización de los extractos bancarios cada tres meses. **PARÁGRAFO TERCERO:** En caso de prorrogar las partes de común acuerdo el plazo de duración inicial del contrato, el valor de los cheques que sirven como garantía de este contrato deberán ajustarse en los términos pactados con los incrementos en el canon de arrendamiento correspondientes. **DÉCIMA NOVENA.- AUTORIZACIÓN PARA CONSULTA Y REPORTE A CENTRALES DE RIESGO E INFORMACIÓN COMERCIAL SOBRE EL ARRENDATARIO Y EL (LOS) DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S): EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S)** autorizan de manera irrevocable **AL ARRENDADOR**, o a quien en un futuro sea el cesionario, para que con ocasión de la obligación contraída derivada del contrato de arrendamiento suscrito hasta la fecha o que se contraiga en adelante, pueda llevar a cabo las siguientes actividades: **1)** Consultar en cualquier tiempo, en las centrales de riesgo, toda la información relevante para conocer mi desempeño como deudor, mi capacidad de pago o para valorar el riesgo futuro de suministrarme un bien en arrendamiento y contraer cualquier obligación para con **EL ARRENDADOR** o para con los terceros con quienes tiene suscritos convenios con tal propósito. **2)** Reportar a las centrales de información de riesgo, que administren bases de datos, la información sobre el comportamiento de mis obligaciones, especialmente las de contenido patrimonial que adquiera para con **EL ARRENDADOR** o con terceros con quienes ésta ha celebrado convenios de tal naturaleza, así como la información que se genere por la facturación de los bienes, servicios y obligaciones que **EL ARRENDADOR** o terceros con quienes ésta ha celebrado convenios de facturación o recaudo; de tal forma que las centrales presenten una información veraz, pertinente, completa, actualizada y exacta, de mi desempeño como deudor, después de haber cruzado y procesado diversos datos útiles para obtener una información significativa. **3)** Enviar la información mencionada a las centrales de riesgo de manera directa y, también, por intermedio de cualquiera de las Superintendencias que ejercen funciones de vigilancia y control, con el fin de que éstas puedan tratarla, analizarla, clasificarla y luego suministrarla a dichas centrales, si fuere el caso. **4)** Conservar la información reportada en la base de datos de la central de riesgo, con las debidas actualizaciones y durante el período necesario. **VIGESIMA. - PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN:** El presente contrato se entiende perfeccionado con la firma de las partes que en él intervienen, para lo cual **EL ARRENDATARIO** aportó los 24 cheques que fungen como garantía de arrendamiento, además la suscripción por ambas partes del presente contrato. **VIGÉSIMA PRIMERA. - SUPERVISIÓN:** La Supervisión del presente contrato la ejercerá **EL ARRENDADOR**,, de manera directa a través del Gerente de la Regional Centro Oriente de la Sociedad de Activos

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. _____ DE 2020 CELEBRADO ENTRE LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAS – SAE SAS- Y JIN MAO S.A.S

Especiales SAS. **VIGÉSIMA SEGUNDA.- INHABILIDADES, INCOMPATIBILIADES Y PROHIBICIONES: EL ARRENDATARIO** declara bajo la gravedad del juramento que no se haya incursa en causal alguna señalada en la Ley, la Constitución Política, que la inhabilite o la ponga en situación de incompatibilidad con ocasión de la celebración del presente contrato y no se encuentre incurso en alguna de las prohibiciones contenidas en el Código de Conducta, Ética y Buen Gobierno de SAE, el cual se encuentra publicado en la página www.saesas.gov.co . Como tampoco se encuentra inmerso en algún conflicto de interés, y no ha incurrido en responsabilidad fiscal, razón por la cual no aparece reportado en el Boletín preparado por la Contraloría General de la República. Así mismo **EL ARRENDATARIO,** declara que el origen de los fondos que ocupa para el desarrollo del presente contrato tiene procedencia lícita. **VIGÉSIMA TERCERA. - NOTIFICACIONES:** Toda comunicación en relación con este contrato deberá hacerse por escrito y enviarse a las siguientes direcciones que a continuación se señalan: **Al ARRENDADOR**: la Calle 93B No. 13 – 47 Bogotá D.C, AL **ARRENDATARIO:** en la Calle 13 No. 16 A – 03 en la ciudad de Bogotá y en el correo electrónico jinmao.sas@gmail.com **VIGÉSIMA CUARTA. - DOMICILIO:** Para todos los efectos legales el domicilio contractual será la ciudad de Bogotá. **VIGÉSIMA QUINTA. - GASTOS DEL PRESENTE CONTRATO:** Correrán a cargo del **ARRENDATARIO** los gastos que ocasione el presente contrato. **VIGESIMA SEXTA. - LEY Y JURISDICCIÓN:** Este contrato se rige y se interpretará conforme a la ley Colombiana y estará sujeto a la jurisdicción Colombiana. En constancia de aceptación de lo aquí contenido, se firma por las Partes en tres ejemplares del mismo tenor, a los 30 días del mes de diciembre de 2020

EL ARRENDADOR,

LEIDY CONSTANZA CIFUENTES MENDOZA
C.C. No. 1.032.403.230
Gerente Regional Centro Oriente (A)
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S

EL ARRENDATARIO,

CRUZ ALBERTO CASAS PALACIOS
C.C. No. 3.048.916
Representante Legal
JIN MAO S.A.S.

Elaboró	Andrea Trejos Zarate
Aprobó	Martha Patricia Villate

SAE ®
Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

El emprendimiento es de todos | Minhacienda

LIQUIDACIÓN CONCEPTO DE VALOR COMERCIAL DE RENTA						
FECHA DE VISITA	23/10/2020		**CD SAE/MATRIX**		30118459032766-001	
DIRECCIÓN	Dirección Principal: Avenida Carrera 18 No. 12 - 51 Dirección secundaria: Avenida Carrera 18 No. 12 - 69 Avenida Carrera 18 No. 12 - 47 Avenida Carrera 18 No. 12 - 49 Avenida Carrera 18 No. 12 - 55					
CIUDAD	Bogotá	11001	**BARRIO**	Voto Nacional		
MATRÍCULA INMOBILIARIA	50C-1519684					
LOCALIZACIÓN	Inmueble ubicado en el centro de Bogotá, localidad de Los Mártires, en sector con uso principal comercia y de servicios, donde se encuentra una de las principales concentraciones comerciales a escala metropolitana por la venta de artículos de todos los tipos. Se encuentra cercano a lugares como el Centro Comercial Plaza de La Sabana, Plaza España, Clínica Centenario, Estación Tren de La Sabana, Hospital San José, otros sectores comerciales como San Victorino y San Andresito, y la Basílica Menor del Voto Nacional. Avenidas principales: Calle 13, carrera 18 y carrera 19.					
DESCRIPCIÓN	Centro comercial con 400 unidades económicas distribuidas en locales comerciales, bodegas, y oficinas, de un solo nivel bajo una misma cubierta, con áreas de doble nivel a las cuales se accede por rampas o escaleras individuales por local, y zona de parqueaderos no habilitada para clientes, para cargue y descargue de mercancía. • **Locales comerciales:** Los locales comerciales cuentan con reja metálica tipo cortina enrollable, no tienen vitrina amplia, en algunos casos cuentan con bodega en un segundo nivel. • **Bodegas:** Las bodegas, principalmente concentradas con acceso sobre la calle 12, se ubican en primer nivel y un segundo nivel al cual se accede por una rampa peatonal, no cuentan con punto de venta y el acceso por ésta puerta es controlado para permitir únicamente el cargue y descargue de mercancía. Las bodegas grandes cuentan con puerta en reja metálica enrollable y las pequeñas con portón metálico. • **Oficinas:** Corresponden a las zonas ubicadas en segundo nivel ubicadas en la zona de parqueaderos central, y corresponden a oficinas administrativas y de asociación de comerciantes. El centro comercial cuenta con zona de batería de baños, shut de basuras y parqueadero no comercial. Cuenta con puerta de acceso por tres vías, la principal por la carrera 18 en la cual también cuenta con cuatro puertas secundarias, y otras dos puertas por la carrera 19 y la calle 12. El estado de conservación es regular, ya que requiere mantenimiento de cubierta, tubería, alumbrado, desagües y pisos en algunas zonas. Al momento de la visita se evidenció que se estaba llevando a cabo mantenimiento a las zonas comunes del inmueble teniendo en cuenta la solicitud realizada por las autoridades de sanidad. La información de áreas se obtuvo del certificado de tradición y libertad y certificado catastral del inmueble.					
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	55 Años		**ESTADO DE CONSERVACIÓN**		3.0 Regular	
AREA DE TERRENO (M²)	6,397.30		**AREA CONSTRUCCIÓN (M²)**	6,397.30	**ESTRATO**	C
VALOR ARRENDAMIENTO X M²	$ 37,316		**VALOR RENTA ESTIMADA**		$	238,700,000
RENTA ANUAL ESTIMADA	12	Mes(es)	$ 2,864,400,000			

REGISTRO FOTOGRÁFICO



DATOS DE MERCADO

FUENTE	DESCRIPCIÓN	CANON DE ARRENDAMIENTO	AREA (M²)	VALOR X M² RENTA
www.fincaraiz.com Código 5856169	SE ARRIENDA LOCAL en el sector de PUENTE ARANDA Descripción: En este lugar su marca se encontrará en la mejor ubicación, excelentes espacios, bahías internas de parqueo	$ 64,394,136	1,712	$ 37,613
www.fincaraiz.com Código 5207023	SE ARRIENDA LOCAL en el sector de MONTEVIDEO Descripción: 2.300M2 en Zona Industrial - Puente Aranda - Bogotá D.C. - Cundinamarca.	$ 82,650,000	2,300	$ 35,935
www.fincaraiz.com Código 5672132	SE ARRIENDA LOCAL en el sector de LAS AMÉRICAS Descripción: Local en centro comercial, excelente ubicación, zona industrial, sector comercial, buenas vías de acceso	$ 126,720,000	3,300	$ 38,400

PROMEDIO	$ 37,316	DESVIACIÓN STD.	1,259	VARIACIÓN		3.37%
N° DE DATOS	3	RAIZ	1.73	t (STUDENT)	3	2.353
LIM. SUPER.	$ 39,027	LIMITE INFERIOR.	$ 35,605	VALOR FINAL		$ 37,316

JUSTIFICACIÓN

Se realizó estudio de mercado inmobiliario de locales en arriendo que tuvieran grandes superficies y se encontraran ubicados en zonas comerciales de la ciudad, sobre avenidas principales y que presentaran alto flujo peatonal y vehicular.

De las ofertas encontradas se seleccionaron las tres más comparables con áreas entre los 1.712 m2 y los 3.300 m2 y valores por m2 de renta entre los $35.935 y los $38.400. Se adopta el valor del promedio de la estadística teniendo en cuenta que el inmueble estudiado cuenta con una mejor ubicación pero tiene mayor área, por o cual se estimó que el valor por m2 de renta es de $37.316.

De acuerdo con lo anterior, se estimó un canon de arrendamiento de **$238.700.000** y un valor mínimo de $227.800.000.

Nota: Los valores calculados no incluyen IVA, servicios públicos ni cobros adicionales y corresponden a un estado de conservación normal que garantice el uso del inmueble.

Al momento de la visita se evidenció que el inmueble fue sellado por la autoridad sanitaria, por lo cual, no se evidenció el comportamiento del comercio dentro del inmueble. Sin embargo, teniendo en cuenta esta situación, se calculó un valor integral para el inmueble con uso comercial.

ELABORADO POR	ING. DOLLY SANTOS MUÑOZ	FIRMA	
N° RAA DE QUIEN ELABORA	R.A.A. AVAL-1024482777		
GERENCIA / REGIONAL (JURISDICCIÓN)	GERENCIA REGIONAL CENTRO ORIENTE	FECHA DE ENTREGA	10/12/2020
GERENCIA / REGIONAL (SOLICITANTE)	GERENCIA REGIONAL CENTRO ORIENTE	FECHA DE SOLICITUD	22/10/2020
APROBADO REVISIÓN ING. DIEGO CORREA		APROBACIÓN DEL PROCESO DR. ANDRÉS CAMILO GONZÁLEZ	
N°RAA DE QUIEN REALIZA LA REVISIÓN	R-AVAL 80578213		

PISO 1

BODEGA 1

BODEGA 2

BODEGA 3

BODEGA 4

PARQUEADERO

PARQUEADEROS

PARQUEADERO MINUSVALIDOS

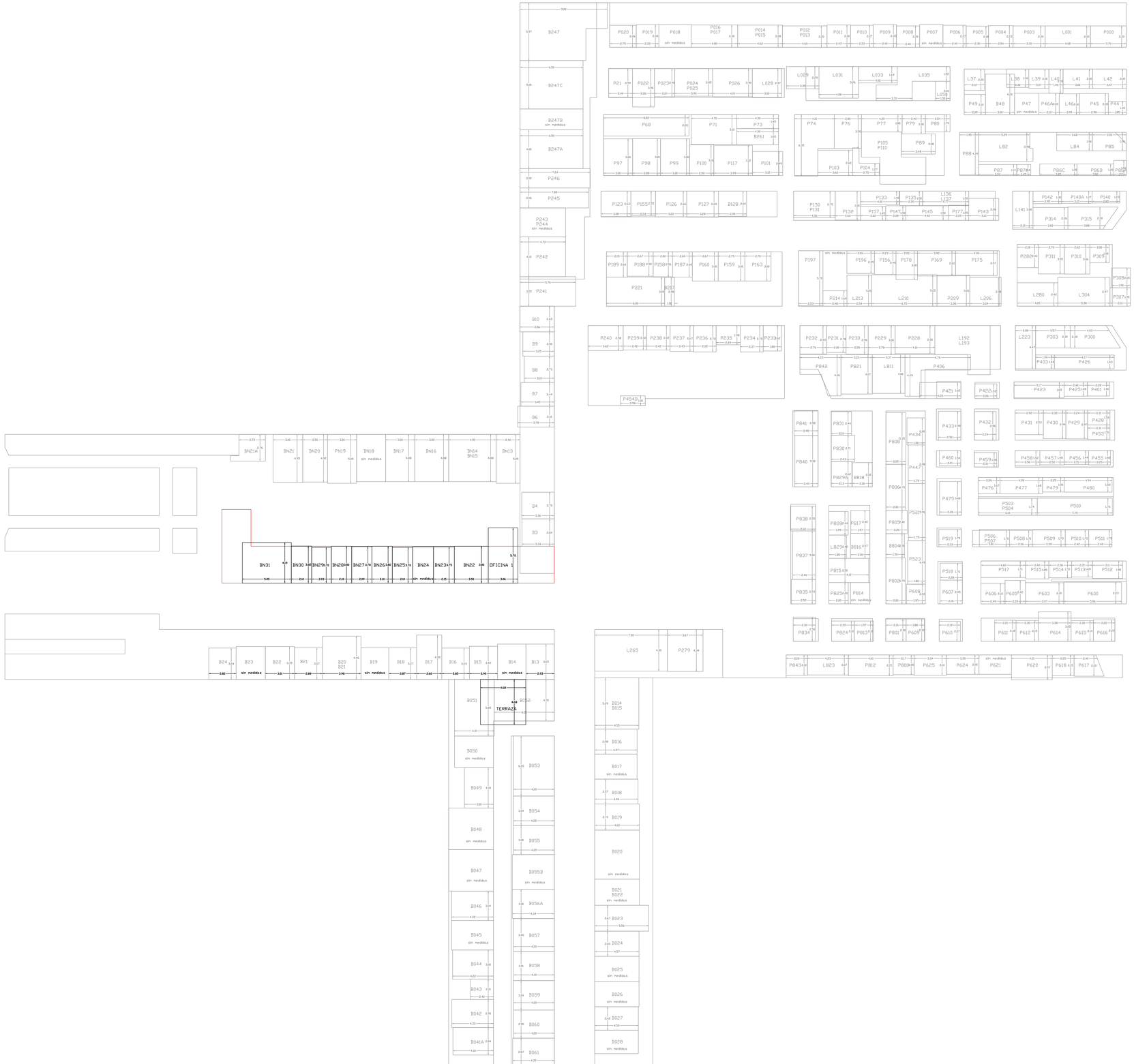
PARQUEADERO MOTOS

CUARTO DE MANTENIMIENTO

VIRGEN


BODEGA 1
BODEGA 2
BODEGA 3
RESTAURANTE
OFICINA 5
PARQUEADERO MINUSVALIDOS
PARQUEADERO MOTOS
GRAN CENTRAL
OFICINA 03
ACOSABANA
VIRGEN
sin medidas

PISO 2


B247
B247C
B247B
sin medidas
B247A
P246
P245
P243
P244
sin medidas
P242
P241
B10
B9
B8
B7
B6
B4
B3
BN21A
BN21
BN20
PN19
BN18
sin medidas
BN17
BN16
BN14
BN15
BN13
BN31
BN30
BN29
BN28
BN27
BN26
BN25
BN24
sin medidas
BN23
BN22
OFICINA 1
P020
P019
P018
sin medidas
P016
P017
P014
P015
P012
P013
P011
P010
P009
P008
P007
sin medidas
P006
P005
P004
P003
L001
P000
P21
P022
P023
P024
P025
P026
L028
L029
L031
L033
L035
L059
L37
L38
L39
L40
L41
L42
P49
B48
P47
P46A
L46A
P45
P44
P68
P71
P73
B261
P74
P76
P77
P79
P80
P105
P110
P89
P88
L82
L84
P85
P97
P98
P99
P100
P117
P101
P103
P104
P87
P87A
P86C
P86B
P86
P123
P155
P126
P127
B128
P130
P131
P132
P133
P135
L136
L137
P157
P147
P145
P177
P143
L141
P142
P140A
P140
P314
P315
P316
P197
P196
P156
P178
P169
P175
P214
L213
L210
P209
L206
P282
P311
P310
P309
P308
L280
L304
P307
P188
P158
P187
P160
P159
P163
P221
B212
P240
P239
P238
P237
P236
P235
P234
P233
P4548
P232
P231
P230
P229
P228
L192
L193
P842
P821
L811
P406
P223
P303
P300
P403
P426
P423
P425
P401
P422
P421
P641
P840
P831
P830
P829
B818
P808
P434
P447
P523
P521
P523
P432
P433
P431
P430
P429
P428
P453
P460
P459
P458
P457
P456
P455
P475
P476
P477
P479
P480
P503
P504
P500
P519
P506
P507
P508
P509
P510
P511
P838
P837
P835
P828
P817
L829
B816
P815
P825
P814
P806
P805
P803
P523
P518
P607
P517
P515
P514
P513
P512
P606
P605
P603
P600
P634
P824
P813
P812
P808
P807
P625
P624
P621
P620
P610
P617
P611
P612
P614
P615
P616
P843
L823
L265
P279
B051
B052
TERRAZA
B050
sin medidas
B049
B048
sin medidas
B047
sin medidas
B046
B045
sin medidas
B044
B043
B042
B041A
B053
B054
B055
B055B
sin medidas
B056A
B057
B058
B059
B060
B061
B014
B015
B016
B017
sin medidas
B018
B019
B020
sin medidas
B021
B022
sin medidas
B023
B024
B025
sin medidas
B026
sin medidas
B027
B028
sin medidas

PISO 3

Consecutivo	Zona	Tipo de Inmueble	Número	Area primer piso	Area Segundo Piso	Área Total	# de Pisos	Categoria	Valor m2 1 Piso	Valor m2 2 piso	Valor Estimado
1	Zona 1	Puesto	0	8,14	2,24	10,38	2	PLUS	$ 185.845	$ 24.806	$ 1.570.000
2	Zona 4	Bodega	931A	0,93	1,08	2,01	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 90.000
3	Zona 1	Puesto	041	6,12	6,45	12,57	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 1.210.000
4	Zona 1	Puesto	042	6,94	1,15	8,09	2	PLUS	$ 185.845	$ 24.806	$ 1.320.000
5	Zona 2	Puesto	620	10,82	8,65	19,47	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 2.070.000
6	Zona 1	Puesto	019	5,43	1,04	6,47	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 370.000
7	Zona 1	Puesto	040	6,40	3,65	10,05	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 1.190.000
8	Zona 1	Bodega	128	7,54	7,54	15,08	2	C	$ 25.904	$ 25.904	$ 390.000
9	Zona 1	Local	213	8,13	7,00	15,13	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 990.000
10	Zona 1	Local	039	4,14	5,18	9,32	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 840.000
11	Zona 1	Puesto	140	3,51	0,00	3,51	1	PLUS	$ 185.845		$ 650.000
12	Zona 3	Bodega	016	11,27	0,00	11,27	1	C	$ 25.904		$ 290.000
13	Zona 1	Local	001	10,30	9,02	19,32	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 1.990.000
14	Zona 1	Puesto	003	7,26	7,80	15,06	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 1.440.000
15	Zona 2	Puesto	617	4,03	4,97	9,00	2	PLUS	$ 185.845	$ 24.806	$ 870.000
16	Zona 2	Puesto	616	4,93	6,30	11,23	2	PLUS	$ 185.845	$ 24.806	$ 1.070.000
17	Zona 1	Puesto	004	5,66	6,96	12,62	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 1.140.000
18	Zona 3	Bodega	059	12,77	0,00	12,77	1	C	$ 25.904		$ 330.000
19	Zona 1	Puesto	010	5,29	5,89	11,18	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 680.000
20	Zona 2	Puesto	614	7,33	10,31	17,64	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 1.510.000
21	Zona 1	Puesto	033	6,76	8,28	15,04	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 890.000
22	Zona 2	Puesto	624	6,70	7,34	14,04	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 860.000
23	Zona 1	Puesto	005	5,01	5,01	10,03	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 980.000
24	Zona 1	Puesto	050	3,00	0,00	3,00	1	BBB	$ 100.560		$ 300.000
25	Zona 2	Puesto	605	5,06	6,03	11,09	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 660.000
26	Zona 2	Puesto	612	4,88	6,97	11,85	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 1.010.000
27	Zona 1	Local	038	4,37	5,75	10,12	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 890.000
28	Zona 1	Local	046	4,51	0,00	4,51	1	AAA	$ 171.065		$ 770.000
29	Zona 2	Bodega	B-08	8,46	0,00	8,46	1	C	$ 25.904		$ 220.000
30	Zona 3	<	048	12,60	0,00	12,60	1	AAA	$ 171.065		$ 2.160.000
31	Zona 1	Puesto	035	14,76	14,76	29,52	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 1.850.000
32	Zona 2	Puesto	600	13,29	13,29	26,58	2	PLUS	$ 185.845	$ 24.806	$ 2.800.000
33	Zona 1	Puesto	008	5,28	5,75	11,03	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 670.000

34	Zona 2	Puesto	603	8,69	10,29	18,99	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 1.740.000
35	Zona 2	Bodega	07	8,42	0,00	8,42	1	C	$ 25.904		$ 220.000
36	Zona 1	Puesto	009	5,59	6,24	11,83	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 720.000
37	Zona 4	Bodega	N13	12,42	0,00	12,42	1	C	$ 25.904		$ 320.000
38	Zona 4	Bodega	N8	11,04	0,00	11,04	1	C	$ 25.904		$ 290.000
39	Zona 1	Puesto	012-013	10,12	10,12	20,24	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 890.000
40	Zona 1	Local	028	8,97	8,97	17,94	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 790.000
41	Zona 1	Puesto	006	5,45	5,64	11,09	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 690.000
42	Zona 2	Puesto	611	4,82	8,34	13,16	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 1.030.000
43	Zona 2	Puesto	610	4,53	9,70	14,23	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 700.000
44	Zona 2	Local	829	4,32	4,32	8,64	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 380.000
45	Zona 1	Puesto	037	4,62	4,62	9,24	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 900.000
46	Zona 1	Puesto	079	4,80	4,80	9,60	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 600.000
47	Zona 2	Puesto	804	4,75	4,00	8,75	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 400.000
48	Zona 4	Oficina	01	17,44	0,00	17,44	1	OTROS	$ 20.080		$ 350.000
49	Zona 1	Puesto	014-015	10,53	10,53	21,07	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 930.000
50	Zona 1	Puesto	077	7,56	7,56	15,12	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 950.000
51	Zona 2	Puesto	607	5,66	10,02	15,68	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 820.000
52	Zona 1	Puesto	016-017	11,04	10,58	21,62	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 960.000
53	Zona 2	Puesto	510	4,19	6,83	11,01	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 890.000
54	Zona 1	Puesto	026	11,89	11,89	23,78	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 1.050.000
55	Zona 2	Puesto	509	5,86	6,54	12,40	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 1.170.000
56	Zona 2	Puesto	606	5,28	7,47	12,75	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 1.090.000
57	Zona 3	Bodega	032A	8,70	0,00	8,70	1	C	$ 25.904		$ 230.000
58	Zona 2	Puesto	514	4,06	5,18	9,24	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 820.000
59	Zona 2	Puesto	508	4,01	5,36	9,37	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 820.000
60	Zona 2	Puesto	519	4,17	8,51	12,68	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 630.000
61	Zona 1	Puesto	234	6,45	5,47	11,92	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 540.000
62	Zona 1	Puesto	214	3,97	5,08	9,05	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 530.000
63	Zona 1	Puesto	231	5,56	7,00	12,56	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 730.000
64	Zona 3	Bodega	040	6,99	0,00	6,99	1	C	$ 25.904		$ 180.000
65	Zona 1	Puesto	071	14,57	14,57	29,14	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 1.280.000
66	Zona 1	Puesto	073	6,24	9,11	15,34	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 620.000
67	Zona 1	Puesto	163	8,10	9,00	17,10	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 740.000
68	Zona 2	Bodega	04	9,24	0,00	9,24	1	C	$ 25.904		$ 240.000
69	Zona 1	Puesto	011	5,59	6,14	11,73	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 710.000

70	Zona 2	Puesto	518	4,01	6,88	10,89	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 570.000
71	Zona 2	Puesto	513	3,55	4,60	8,15	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 720.000
72	Zona 2	Puesto	512	5,60	0,00	5,60	1	PLUS	$ 185.845		$ 1.040.000
73	Zona 2	Puesto	523	8,17	10,35	18,52	2	BB	$ 88.837	$ 24.806	$ 980.000
74	Zona 2	Puesto	500	13,64	19,54	33,18	2	PLUS	$ 185.845	$ 24.806	$ 3.020.000
75	Zona 2	Puesto	503-504	10,61	14,39	25,00	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 2.170.000
76	Zona 1	Puesto	044	2,59	0,00	2,59	1	PLUS	$ 185.845		$ 480.000
77	Zona 1	Bodega	247	46,47	9,57	56,04	2	C	$ 25.904	$ 25.904	$ 1.450.000
78	Zona 1	Puesto	085	6,65	0,00	6,65	1	PLUS	$ 185.845		$ 1.240.000
79	Zona 1	Puesto	045	6,56	0,00	6,56	1	AAA	$ 171.065		$ 1.120.000
81	Zona 1	Local	082	27,82	27,82	55,64	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 5.450.000
82	Zona 1	Local	084	6,99	0,00	6,99	1	AAA	$ 171.065		$ 1.200.000
83	Zona 1	Puesto	046A	4,66	0,00	4,66	1	AAA	$ 171.065		$ 800.000
84	Zona 2	Puesto	476	3,77	3,77	7,55	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 740.000
85	Zona 3	Bodega	29	7,10	0,00	7,10	1	C	$ 25.904		$ 180.000
87	Zona 2	Puesto	477	7,36	6,78	14,14	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 1.430.000
88	Zona 2	Puesto	517	7,87	11,13	18,99	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 1.620.000
89	Zona 1	Puesto	080	4,42	6,67	11,08	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 610.000
90	Zona 1	Puesto	088	8,56	0,00	8,56	1	AAA	$ 171.065		$ 1.460.000
91	Zona 1	Puesto	240	9,34	0,00	9,34	1	B	$ 63.209		$ 590.000
92	Zona 1	Puesto	188	6,68	0,00	6,68	1	B	$ 63.209		$ 420.000
93	Zona 4	Bodega	24	9,14	0,00	9,14	1	C	$ 25.904		$ 240.000
94	Zona 1	Puesto	068	19,58	19,58	39,16	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 1.720.000
95	Zona 4	Bodega	039	6,50	0,00	6,50	1	C	$ 25.904		$ 170.000
96	Zona 4	Bodega	N5	10,76	0,00	10,76	1	C	$ 25.904		$ 280.000
97	Zona 4	Bodega	N6	10,76	0,00	10,76	1	C	$ 25.904		$ 280.000
98	Zona 4	Bodega	N7	10,76	0,00	10,76	1	C	$ 25.904		$ 280.000
99	Zona 1	Local	223	9,30	9,30	18,60	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 1.820.000
100	Zona 4	Bodega	029	7,80	0,00	7,80	1	BBB	$ 100.560		$ 780.000
101	Zona 4	Bodega	040	19,40	0,00	19,40	1	C	$ 25.904		$ 500.000
102	Zona 4	Bodega	N30	8,02	0,00	8,02	1	C	$ 25.904		$ 210.000
103	Zona 1	Puesto	074	14,35	27,72	42,07	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 2.130.000
104	Zona 1	Puesto	101	7,77	7,77	15,54	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 680.000
105	Zona 1	Puesto	142	3,84	0,00	3,84	1	AAA	$ 171.065		$ 660.000
106	Zona 1	Local	141	7,98	7,98	15,96	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 1.560.000
107	Zona 4	Bodega	N25	7,77	0,00	7,77	1	C	$ 25.904		$ 200.000

108	Zona 4	Bodega	N14-15	23,91	0,00	23,91	1	C	$ 25.904		$ 620.000
109	Zona 1	Puesto	140A	4,00	0,00	4,00	1	AAA	$ 171.065		$ 680.000
110	Zona 4	Bodega	N17	14,64	0,00	14,64	1	C	$ 25.904		$ 380.000
111	Zona 1	Puesto	117	12,45	12,45	24,90	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 1.100.000
112	Zona 1	Puesto	126	8,57	0,00	8,57	1	B	$ 63.209		$ 540.000
113	Zona 2	Puesto	457	3,73	3,73	7,46	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 730.000
114	Zona 2	Puesto	479	3,38	3,38	6,75	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 660.000
115	Zona 2	Puesto	430	6,82	6,82	13,64	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 1.340.000
116	Zona 1	Puesto	087	4,49	4,49	8,98	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 880.000
117	Zona 2	Puesto	458	3,89	3,89	7,78	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 760.000
118	Zona 2	Puesto	455	3,33	3,33	6,66	2	PLUS	$ 185.845	$ 24.806	$ 700.000
119	Zona 2	Puesto	456	3,61	3,61	7,23	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 710.000
120	Zona 2	Puesto	426	8,82	8,82	17,65	2	PLUS	$ 185.845	$ 24.806	$ 1.860.000
121	Zona 1	Puesto	087A	1,65	1,65	3,31	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 320.000
122	Zona 1	Puesto	097	11,40	0,00	11,40	1	B	$ 63.209		$ 720.000
123	Zona 4	Bodega	N16	17,08	0,00	17,08	1	C	$ 25.904		$ 440.000
124	Zona 3	Bodega	051	23,99	0,00	23,99	1	C	$ 25.904		$ 620.000
125	Zona 1	Puesto	L135	3,38	0,00	3,38	1	BBB	$ 100.560		$ 340.000
126	Zona 1	Puesto	086B	4,56	0,00	4,56	1	AAA	$ 171.065		$ 780.000
127	Zona 1	Puesto	099	11,40	11,40	22,80	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 1.000.000
128	Zona 1	Local	136-137	7,16	0,00	7,16	1	BBB	$ 100.560		$ 720.000
129	Zona 1	Puesto	105-110	16,15	16,16	32,31	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 2.020.000
130	Zona 4	Bodega	N21	15,15	0,00	15,15	1	C	$ 25.904		$ 390.000
131	Zona 4	Puesto	701	4,40	3,67	8,07	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 370.000
132	Zona 2	Bodega	010	9,43	0,00	9,43	1	C	$ 25.904		$ 240.000
133	Zona 4	Local	707	10,05	10,05	20,10	2	A	$ 127.256	$ 24.806	$ 1.530.000
134	Zona 4	Bodega	702	8,94	11,00	19,94	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 840.000
135	Zona 2	Local	811	13,48	13,44	26,92	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 1.690.000
136	Zona 1	Puesto	086A	1,54	0,00	1,54	1	PLUS	$ 185.845		$ 290.000
137	Zona 1	Puesto	031	13,30	14,56	27,86	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 1.700.000
138	Zona 4	Bodega	N20	12,60	0,00	12,60	1	C	$ 25.904		$ 330.000
139	Zona 4	Puesto	907	6,35	6,35	12,70	2	A	$ 127.256	$ 24.806	$ 970.000
140	Zona 1	Puesto	132	7,80	0,00	7,80	1	BBB	$ 100.560		$ 780.000
141	Zona 3	Bodega	053	26,04	0,00	26,04	1	C	$ 25.904		$ 670.000
142	Zona 4	Puesto	930	6,45	6,45	12,90	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 570.000
143	Zona 4	Bodega	022	10,20	0,00	10,20	1	C	$ 25.904		$ 260.000

144	Zona 4	Local	902	27,42	27,42	54,84	2	A	$ 127.256	$ 24.806	$ 4.170.000
145	Zona 4	Local	710	28,11	28,11	56,22	2	A	$ 127.256	$ 24.806	$ 4.270.000
146	Zona 4	Bodega	B007	11,34	0,00	11,34	1	BBB	$ 100.560		$ 1.140.000
147	Zona 4	Bodega	020	11,31	0,00	11,31	1	C	$ 25.904		$ 290.000
148	Zona 4	Bodega	B006	11,53	0,00	11,53	1	BBB	$ 100.560		$ 1.160.000
149	Zona 3	Bodega	001	12,85	0,00	12,85	1	C	$ 25.904		$ 330.000
150	Zona 1	Puesto	175	11,05	14,64	25,69	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 2.250.000
151	Zona 1	Puesto	159	8,25	0,00	8,25	1	B	$ 63.209		$ 520.000
152	Zona 1	Puesto	160	8,01	0,00	8,01	1	B	$ 63.209		$ 510.000
153	Zona 3	Bodega	043	5,04	0,00	5,04	1	C	$ 25.904		$ 130.000
154	Zona 3	Bodega	037	25,01	0,00	25,01	1	C	$ 25.904		$ 650.000
155	Zona 3	Bodega	038	25,52	0,00	25,52	1	C	$ 25.904		$ 660.000
156	Zona 3	Bodega	057	14,28	0,00	14,28	1	C	$ 25.904		$ 370.000
157	Zona 4	Bodega	013	10,69	0,00	10,69	1	C	$ 25.904		$ 280.000
158	Zona 4	Bodega	028	8,64	0,00	8,64	1	BBB	$ 100.560		$ 870.000
159	Zona 1	Puesto	143	7,01	9,60	16,61	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 1.440.000
160	Zona 1	Puesto	022	6,78	8,95	15,73	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 650.000
161	Zona 1	Puesto	029	11,09	11,09	22,18	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 1.390.000
162	Zona 1	Puesto	155	6,48	8,38	14,86	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 620.000
163	Zona 4	Bodega	017	11,91	0,00	11,91	1	C	$ 25.904		$ 310.000
164	Zona 3	Bodega	046	13,13	0,00	13,13	1	C	$ 25.904		$ 340.000
165	Zona 1	Puesto	147	3,12	3,60	6,72	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 400.000
166	Zona 1	Puesto	189	5,59	0,00	5,59	1	B	$ 63.209		$ 350.000
167	Zona 1	Puesto	158	5,12	5,12	10,24	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 450.000
168	Zona 1	Puesto	169	10,19	12,15	22,34	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 1.330.000
169	Zona 1	Puesto	103	9,43	9,43	18,86	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 1.180.000
170	Zona 1	Puesto	130-131	11,83	11,83	23,65	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 1.480.000
171	Zona 1	Puesto	177	3,24	4,14	7,38	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 430.000
172	Zona 4	Bodega	N11	10,86	0,00	10,86	1	C	$ 25.904		$ 280.000
173	Zona 4	Bodega	N10	10,85	0,00	10,85	1	C	$ 25.904		$ 280.000
174	Zona 4	Bodega	N12	10,76	0,00	10,76	1	C	$ 25.904		$ 280.000
175	Zona 1	Puesto	242	19,27	0,00	19,27	2	C	$ 25.904	$ 25.904	$ 500.000
176	Zona 1	Puesto	246	14,48	14,48	28,96	2	C	$ 25.904	$ 25.904	$ 750.000
177	Zona 1	Puesto	244-243	21,02	21,02	42,05	2	C	$ 25.904	$ 25.904	$ 1.090.000
178	Zona 1	Puesto	104	4,53	0,00	4,53	1	BBB	$ 100.560		$ 460.000
179	Zona 1	Puesto	133	5,60	5,60	11,20	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 700.000

180	Zona 1	Puesto	086-C	4,62	0,00	4,62	1	AAA	$ 171.065		$ 790.000
181	Zona 3	Bodega	055	12,75	0,00	12,75	1	C	$ 25.904		$ 330.000
182	Zona 3	Bodega	055 - (056)	12,60	0,00	12,60	1	C	$ 25.904		$ 330.000
183	Zona 3	Bodega	060	12,18	0,00	12,18	1	C	$ 25.904		$ 320.000
184	Zona 3	Bodega	056A	13,02	0,00	13,02	1	C	$ 25.904		$ 340.000
185	Zona 3	Bodega	019	12,42	0,00	12,42	1	C	$ 25.904		$ 320.000
186	Zona 2	Puesto	279	15,93	0,00	15,93	1	BB	$ 88.837		$ 1.410.000
187	Zona 3	Bodega	034	52,25	0,00	52,25	1	C	$ 25.904		$ 1.350.000
188	Zona 4	Bodega	B008	10,83	0,00	10,83	1	BBB	$ 100.560		$ 1.090.000
189	Zona 2	Puesto	834	5,75	5,75	11,50	2	BB	$ 88.837	$ 24.806	$ 650.000
190	Zona 2	Puesto	813	4,14	4,14	8,27	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 360.000
191	Zona 1	Puesto	021	7,23	7,23	14,46	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 640.000
192	Zona 2	Puesto	812	9,91	9,91	19,82	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 870.000
193	Zona 2	Puesto	425	3,55	3,55	7,10	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 700.000
194	Zona 4	Bodega	B003	10,78	0,00	10,78	1	BBB	$ 100.560		$ 1.080.000
195	Zona 2	Puesto	615	4,92	4,92	9,84	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 960.000
196	Zona 2	Puesto	401	3,33	3,33	6,66	2	PLUS	$ 185.845	$ 24.806	$ 700.000
197	Zona 2	Puesto	506-507	6,48	6,48	12,95	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 1.270.000
198	Zona 2	Puesto	432	6,78	6,78	13,56	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 1.330.000
199	Zona 2	Puesto	453	3,49	3,49	6,98	2	PLUS	$ 185.845	$ 24.806	$ 730.000
200	Zona 2	Puesto	429	6,65	6,65	13,31	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 1.300.000
201	Zona 1	Puesto	089	7,24	7,24	14,48	2	C	$ 25.904	$ 25.904	$ 380.000
202	Zona 3	Bodega	049 Piso 2	12,54	0,00	12,54	1	C	$ 25.904		$ 320.000
203	Zona 4	Local	10-11	22,39	8,84	31,23	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 2.470.000
204	Zona 3	Bodega	058 Piso 2	12,61	0,00	12,61	1	C	$ 25.904		$ 330.000
205	Zona 2	Puesto	475	7,86	7,86	15,73	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 990.000
206	Zona 2	Puesto	447	7,00	7,00	14,01	2	BB	$ 88.837	$ 24.806	$ 800.000
207	Zona 2	Puesto	433	6,91	6,91	13,83	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 870.000
208	Zona 2	Puesto	431	7,39	7,39	14,78	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 1.450.000
209	Zona 2	Puesto	434	5,32	5,32	10,64	2	BB	$ 88.837	$ 24.806	$ 600.000
210	Zona 2	Puesto	428	3,51	0,00	3,51	1	PLUS	$ 185.845		$ 650.000
211	Zona 2	Puesto	422	3,44	3,44	6,87	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 670.000
212	Zona 2	Puesto	406	33,49	33,49	66,98	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 4.200.000
213	Zona 2	Puesto	821	13,15	13,15	26,29	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 1.650.000
214	Zona 4	Bodega	N1	9,00	0,00	9,00	1	C	$ 25.904		$ 230.000
215	Zona 2	Puesto	460	3,40	3,40	6,81	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 430.000

217	Zona 1	Puesto	049	4,62	0,00	4,62	1	AAA	$ 171.065		$ 790.000
218	Zona 2	Puesto	609	4,32	4,32	8,65	2	BB	$ 88.837	$ 24.806	$ 490.000
219	Zona 2	Puesto	421	4,25	4,25	8,50	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 530.000
220	Zona 1	Puesto	308	3,90	3,90	7,79	2	PLUS	$ 185.845	$ 24.806	$ 820.000
221	Zona 2	Puesto	403	2,79	2,79	5,59	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 550.000
222	Zona 1	Puesto	311	8,24	8,24	16,47	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 1.610.000
223	Zona 2	Puesto	825	4,40	4,40	8,80	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 390.000
224	Zona 1	Puesto	314	8,14	9,73	17,86	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 1.630.000
225	Zona 1	Puesto	076	9,80	10,64	20,44	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 1.250.000
226	Zona 4	Bodega	N23	8,06	0,00	8,06	1	C	$ 25.904		$ 210.000
227	Zona 1	Puesto	315	11,00	12,96	23,96	2	PLUS	$ 185.845	$ 24.806	$ 2.370.000
228	Zona 1	Puesto	282	5,23	6,94	12,18	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 1.070.000
229	Zona 1	Puesto	310	8,02	8,02	16,03	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 1.570.000
230	Zona 4	Bodega	026	8,52	0,00	8,52	1	BBB	$ 100.560		$ 860.000
231	Zona 3	Bodega	050	22,74	0,00	22,74	1	C	$ 25.904		$ 590.000
232	Zona 1	Puesto	309	3,80	5,13	8,93	2	PLUS	$ 185.845	$ 24.806	$ 830.000
233	Zona 1	Puesto	300	10,28	11,90	22,18	2	PLUS	$ 185.845	$ 24.806	$ 2.210.000
234	Zona 1	Puesto	221	18,00	18,00	36,00	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 1.580.000
235	Zona 1	Puesto	197	14,42	16,53	30,95	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 1.860.000
236	Zona 2	Puesto	480	7,51	7,51	15,02	2	PLUS	$ 185.845	$ 24.806	$ 1.580.000
237	Zona 2	Puesto	459	3,47	3,47	6,93	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 680.000
238	Zona 2	Puesto	841	6,40	6,40	12,80	2	BB	$ 88.837	$ 24.806	$ 730.000
239	Zona 2	Puesto	828	4,86	4,86	9,71	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 430.000
240	Zona 2	Puesto	824	4,94	4,94	9,87	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 430.000
241	Zona 2	Puesto	831	5,12	5,12	10,25	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 450.000
242	Zona 2	Puesto	835	6,38	6,38	12,75	2	BB	$ 88.837	$ 24.806	$ 720.000
243	Zona 4	Bodega	N0	5,20	0,00	5,20	1	C	$ 25.904		$ 130.000
244	Zona 2	Puesto	837	12,00	12,00	24,00	2	BB	$ 88.837	$ 24.806	$ 1.360.000
245	Zona 2	Puesto	829A	5,58	5,58	11,16	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 490.000
246	Zona 4	Puesto	N19	15,15	0,00	15,15	1	C	$ 25.904		$ 390.000
247	Zona 3	Bodega	041A	11,87	0,00	11,87	1	C	$ 25.904		$ 310.000
248	Zona 2	Puesto	838	6,63	6,63	13,26	2	BB	$ 88.837	$ 24.806	$ 750.000
249	Zona 1	Local	280	10,16	10,16	20,33	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 1.990.000
250	Zona 2	Puesto	806	9,50	10,93	20,43	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 870.000
251	Zona 1	Puesto	303	8,21	7,98	16,19	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 1.600.000
252	Zona 2	Puesto	521	10,33	10,33	20,65	2	BB	$ 88.837	$ 24.806	$ 1.170.000

253	Zona 1	Local	304	15,98	17,59	33,57	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 3.170.000
254	Zona 1	Local	206	9,66	12,32	21,97	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 1.960.000
255	Zona 1	Puesto	232	8,09	10,11	18,19	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 1.060.000
256	Zona 4	Puesto	924	11,26	11,26	22,52	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 990.000
257	Zona 4	Bodega	B002	11,34	0,00	11,34	1	BBB	$ 100.560		$ 1.140.000
258	Zona 1	Puesto	157	3,77	3,77	7,54	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 470.000
259	Zona 1	Puesto	156	5,49	6,78	12,27	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 720.000
260	Zona 1	Puesto	237	6,49	7,56	14,05	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 600.000
261	Zona 4	Bodega	N3-4	21,93	0,00	21,93	1	C	$ 25.904		$ 570.000
262	Zona 1	Puesto	229	8,34	9,87	18,21	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 1.080.000
263	Zona 3	Bodega	024	11,88	0,00	11,88	1	C	$ 25.904		$ 310.000
264	Zona 1	Puesto	098	10,97	12,10	23,07	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 990.000
265	Zona 4	Bodega	N26	7,98	0,00	7,98	1	C	$ 25.904		$ 210.000
266	Zona 2	Puesto	817	4,73	0,00	4,73	1	B	$ 63.209		$ 300.000
267	Zona 4	Local	900	9,98	9,98	19,96	2	AA	$ 140.999	$ 24.806	$ 1.650.000
268	Zona 4	Local	700	10,30	10,30	20,60	2	AA	$ 140.999	$ 24.806	$ 1.710.000
269	Zona 3	Bodega	033	25,21	0,00	25,21	1	C	$ 25.904		$ 650.000
270	Zona 4	Local	012	10,28	0,00	10,28	1	BBB	$ 100.560		$ 1.030.000
271	Zona 4	Local	911	10,99	10,99	21,98	2	A	$ 127.256	$ 24.806	$ 1.670.000
272	Zona 4	Local	923	11,87	14,28	26,15	2	AA	$ 140.999	$ 24.806	$ 2.030.000
273	Zona 4	Bodega	B005	11,12	0,00	11,12	1	BBB	$ 100.560		$ 1.120.000
274	Zona 4	Bodega	B004	11,12	0,00	11,12	1	BBB	$ 100.560		$ 1.120.000
275	Zona 4	Local	025	9,36	0,00	9,36	1	BBB	$ 100.560		$ 940.000
276	Zona 4	Bodega	Mezzanine	74,90	66,44	141,34	2	C	$ 25.904	$ 25.904	$ 3.660.000
277	Zona 4	Bodega	033	5,40	0,00	5,40	1	BBB	$ 100.560		$ 540.000
278	Zona 4	Puesto	916	21,51	21,51	43,02	2	AA	$ 140.999	$ 24.806	$ 3.570.000
279	Zona 1	Puesto	178	5,71	6,66	12,37	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 740.000
280	Zona 1	Local	228	11,89	0,00	11,89	1	BBB	$ 100.560		$ 1.200.000
281	Zona 1	Local	210	21,94	23,96	45,90	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 2.800.000
282	Zona 2	Puesto	454A	3,26	0,00	3,26	1	BB	$ 88.837		$ 290.000
283	Zona 2	Puesto	454B	2,58	0,00	2,58	1	BB	$ 88.837		$ 230.000
284	Zona 4	Bodega	N29	7,51	0,00	7,51	1	C	$ 25.904		$ 190.000
285	Zona 2	Puesto	842	12,73	12,73	25,46	2	BB	$ 88.837	$ 24.806	$ 1.450.000
286	Zona 1	Bodega	217	29,80	0,00	29,80	1	B	$ 63.209		$ 1.880.000
287	Zona 1	Local	192-193	21,36	21,36	42,72	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 4.180.000
288	Zona 1	Bodega	261	7,10	7,10	14,19	2	C	$ 25.904	$ 25.904	$ 370.000

289	Zona 4	Bodega	N2	10,77	0,00	10,77	1	C	$ 25.904		$ 280.000
290	Zona 4	Puesto	913 - 912	11,08	11,08	22,16	2	A	$ 127.256	$ 24.806	$ 1.680.000
291	Zona 2	Puesto	843	4,62	4,62	9,24	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 410.000
292	Zona 2	Puesto	818	5,15	5,15	10,30	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 450.000
293	Zona 2	Puesto	515	4,44	4,95	9,39	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 880.000
294	Zona 2	Puesto	511	4,20	0,00	4,20	1	PLUS	$ 185.845		$ 780.000
295	Zona 2	Puesto	608	3,92	3,92	7,84	2	BB	$ 88.837	$ 24.806	$ 450.000
296	Zona 2	Puesto	621-622	13,74	13,74	27,47	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 2.690.000
297	Zona 4	Bodega	N18	15,00	0,00	15,00	1	C	$ 25.904		$ 390.000
298	Zona 2	Local Restaue	- Segundo Piso Pa	58,21	0,00	58,21	1	OTROS	$ 25.904		$ 1.510.000
299	Zona 2	Local	265	32,25	0,00	32,25	1	BB	$ 88.837		$ 2.860.000
300	Zona 2	Puesto	801	4,83	4,83	9,66	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 430.000
301	Zona 2	Puesto	423	8,53	8,53	17,06	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 1.670.000
302	Zona 2	Puesto	840	12,72	12,72	25,44	2	BB	$ 88.837	$ 24.806	$ 1.450.000
303	Zona 2	Puesto	815	10,30	11,05	21,35	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 930.000
304	Zona 2	Puesto	802	9,50	11,85	21,35	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 890.000
305	Zona 2	Bodega	816	5,14	0,00	5,14	1	B	$ 63.209		$ 320.000
306	Zona 3	Bodega	N9	8,40	0,00	8,40	1	C	$ 25.904		$ 220.000
307	Zona 2	Puesto	805	4,80	5,28	10,08	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 430.000
308	Zona 2	Bodega	09	8,13	0,00	8,13	1	C	$ 25.904		$ 210.000
309	Zona 3	Bodega	044	12,66	0,00	12,66	1	C	$ 25.904		$ 330.000
310	Zona 4	Bodega	030	8,60	0,00	8,60	1	BBB	$ 100.560		$ 860.000
311	Zona 4	Bodega	032	8,35	0,00	8,35	1	BBB	$ 100.560		$ 840.000
312	Zona 1	Bodega	247C	32,50	0,00	32,50	1	C	$ 25.904		$ 840.000
313	Zona 1	Bodega	247A	26,00	0,00	26,00	1	C	$ 25.904		$ 670.000
314	Zona 1	Bodega	247B	62,53	0,00	62,53	1	C	$ 25.904		$ 1.620.000
315	Zona 1	Puesto	209	10,82	10,04	20,85	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 1.340.000
316	Zona 4	Bodega	018	9,38	0,00	9,38	1	C	$ 25.904		$ 240.000
317	Zona 1	Puesto	236	6,31	0,00	6,31	1	B	$ 63.209		$ 400.000
318	Zona 1	Puesto	238	6,10	7,26	13,36	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 570.000
319	Zona 1	Puesto	307	3,99	5,04	9,03	2	PLUS	$ 185.845	$ 24.806	$ 870.000
320	Zona 1	Local Restau	1271	100,50	0,00	100,50	1	OTROS	$ 25.904		$ 2.600.000
322	Zona 3	Bodega	036	19,00	0,00	19,00	1	C	$ 25.904		$ 490.000
323	Zona 4	Bodega	036	1,89	0,00	1,89	1	C	$ 25.904		$ 50.000
324	Zona 1	Puesto	020	5,02	6,11	11,12	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 470.000
325	Zona 3	Local	031	38,18	0,00	38,18	1	BB	$ 88.837		$ 3.390.000

326	Zona 1	Puesto	24-25	11,12	13,77	24,88	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 1.040.000
327	Zona 2	Bodega	Baños	2,10	40,66	42,76	1	OTROS	$ 100.560	$ 25.904	$ 1.260.000
328	Zona 2	Oficina	05	44,41	0,00	44,41	1	OTROS	$ 20.080		$ 890.000
329	Zona 4	Bodega	034	4,64	0,00	4,64	1	BBB	$ 100.560		$ 470.000
330	Zona 4	Bodega	B 016	9,21	0,00	9,21	1	C	$ 25.904		$ 240.000
331	Zona 2	Oficina	03	37,24	0,00	37,24	1	OTROS	$ 20.080		$ 750.000
332	Zona 1	Puesto	145	6,60	6,60	13,20	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 830.000
333	Zona 4	Bodega	B001	12,15	0,00	12,15	1	BBB	$ 100.560		$ 1.220.000
334	Zona 4	Local	706	11,04	0,00	11,04	1	AA	$ 140.999		$ 1.560.000
335	Zona 3	Bodega	041	24,90	0,00	24,90	1	C	$ 25.904		$ 650.000
336	Zona 1	Puesto	233	4,91	7,71	12,62	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 500.000
337	Zona 2	Bodega	006	8,16	0,00	8,16	1	C	$ 25.904		$ 210.000
338	Zona 2	Local	823	8,76	8,76	17,51	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 770.000
339	Zona 1	Puesto	023	6,09	6,09	12,18	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 540.000
340	Zona 4	Bodega	021	9,42	0,00	9,42	1	C	$ 25.904		$ 240.000
341	Zona 3	Bodega	012	13,77	0,00	13,77	1	C	$ 25.904		$ 360.000
343	Zona 4	Bodega	031	8,77	0,00	8,77	1	BBB	$ 100.560		$ 880.000
344	Zona 3	Local	013	31,00	0,00	31,00	1	BB	$ 88.837		$ 2.750.000
345	Zona 3	Bodega	039	25,53	0,00	25,53	1	C	$ 25.904		$ 660.000
346	Zona 3	Bodega	006	54,57	0,00	54,57	1	C	$ 25.904		$ 1.410.000
347	Zona 3	Bodega	B010	18,11	0,00	18,11	1	C	$ 25.904		$ 470.000
348	Zona 1	Puesto	230	6,75	6,75	13,50	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 850.000
349	Zona 4	Bodega	N31	21,16	0,00	21,16	1	C	$ 25.904		$ 550.000
350	Zona 1	Puesto	241	15,13	28,57	43,70	2	C	$ 25.904	$ 25.904	$ 1.130.000
351	Zona 1	Puesto	239	6,10	7,07	13,16	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 560.000
352	Zona 4	Bodega	N28	7,98	0,00	7,98	1	C	$ 25.904		$ 210.000
353	Zona 4	Bodega	N22	13,30	0,00	13,30	1	C	$ 25.904		$ 340.000
354	Zona 1	Puesto	100	7,90	0,00	7,90	1	B	$ 63.209		$ 500.000
355	Zona 4	Puesto	914-915A	11,76	11,76	23,52	2	A	$ 127.256	$ 24.806	$ 1.790.000
356	Zona 1	Puesto	187	5,30	6,12	11,42	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 490.000
357	Zona 3	Bodega	035	19,39	0,00	19,39	1	C	$ 25.904		$ 500.000
358	Zona 4	Bodega	B15	9,92	0,00	9,92	1	C	$ 25.904		$ 260.000
359	Zona 3	Bodega	011	14,28	0,00	14,28	1	C	$ 25.904		$ 370.000
360	Zona 3	Bodega	018	11,46	0,00	11,46	1	C	$ 25.904		$ 300.000
361	Zona 3	Bodega	047	7,27	0,00	7,27	1	C	$ 25.904		$ 190.000
362	Zona 3	Bodega	054	12,83	0,00	12,83	1	C	$ 25.904		$ 330.000

363	Zona 2	Oficina	02	48,36	0,00	48,36	1	OTROS	$ 20.080		$ 970.000
364	Zona 2	Bodega	03	9,49	0,00	9,49	1	C	$ 25.904		$ 250.000
365	Zona 2	Puesto	830	6,59	6,59	13,17	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 580.000
366	Zona 3	Bodega	032	12,69	0,00	12,69	1	C	$ 25.904		$ 330.000
367	Zona 3	Bodega	002	13,00	0,00	13,00	1	C	$ 25.904		$ 340.000
368	Zona 2	Puesto	618	4,84	4,84	9,68	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 950.000
369	Zona 4	Bodega	N21A	8,02	0,00	8,02	1	C	$ 25.904		$ 210.000
370	Zona 3	Bodega	023	14,85	0,00	14,85	1	C	$ 25.904		$ 380.000
371	Zona 3	Bodega	030	13,33	0,00	13,33	1	C	$ 25.904		$ 350.000
372	Zona 4	Bodega	09	10,66	0,00	10,66	1	BBB	$ 100.560		$ 1.070.000
373	Zona 1	Puesto	245	14,58	58,34	72,92	3	C	$ 25.904	$ 25.904	$ 1.890.000
375	Zona 2	Oficina	4	74,90	0,00	74,90	1	OTROS	$ 20.080		$ 1.500.000
376	Zona 3	Bodega	042	12,47	0,00	12,47	1	C	$ 25.904		$ 320.000
377	Zona 3	Bodega	025	11,69	0,00	11,69	1	C	$ 25.904		$ 300.000
378	Zona 3	Bodega	028	11,28	0,00	11,28	1	C	$ 25.904		$ 290.000
379	Zona 3	Bodega	B003	39,65	0,00	39,65	1	C	$ 25.904		$ 1.030.000
380	Zona 4	Puesto	920-919	11,27	12,25	23,52	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 1.020.000
381	Zona 4	Puesto	926-927	10,66	11,89	22,55	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 970.000
382	Zona 4	Puesto	909	5,57	6,38	11,95	2	A	$ 127.256	$ 24.806	$ 870.000
383	Zona 4	Baños	Baños	15,13	0,00	15,13	1	OTROS	$ 63.209		$ 960.000
384	Zona 4	Bodega	G1	14,21	0,00	14,21	1	C	$ 25.904		$ 370.000
385	Zona 4	Bodega	G2	13,12	0,00	13,12	1	C	$ 25.904		$ 340.000
387	Zona 2	Puesto	625	7,01	8,02	15,03	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 900.000
388	Zona 2	Puesto	808	10,97	12,57	23,54	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 1.010.000
389	Zona 1	Puesto	127	8,82	0,00	8,82	1	B	$ 63.209		$ 560.000
390	Zona 1	Puesto	123	8,10	0,00	8,10	1	B	$ 63.209		$ 510.000
392	Zona 4	Puesto	928-929	10,13	10,13	20,25	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 890.000
393	Zona 3	Bodega	020-021	17,75	0,00	17,75	1	C	$ 25.904		$ 460.000
394	Zona 2	Puesto	800	4,45	5,10	9,55	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 410.000
395	Zona 4	Bodega	N27	7,90	0,00	7,90	1	C	$ 25.904		$ 200.000
396	Zona 3	Bodega	029	9,62	0,00	9,62	1	C	$ 25.904		$ 250.000
397	Zona 1	Puesto	196	6,67	6,67	13,35	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 840.000
398	Zona 3	Bodega	027	10,89	0,00	10,89	1	C	$ 25.904		$ 280.000
399	Zona 3	Bodega	014-015	24,07	0,00	24,07	1	C	$ 25.904		$ 620.000
400	Zona 3	Bodega	052	26,66	0,00	26,66	1	C	$ 25.904		$ 690.000
401	Zona 4	Bodega	002 -1	2,20	0,00	2,20	1	C	$ 25.904		$ 60.000

402	Zona 1	Puesto	235	4,93	5,68	10,61	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 450.000
403	Zona 3	Bodega	061	12,34	0,00	12,34	1	C	$ 25.904		$ 320.000
404	zona 1	Puesto	047 - 048	11,73	11,73	23,46	2	AAA	$ 171.065	$ 24.806	$ 2.300.000
405	Zona 1	Puesto	108	4,48	4,48	8,96	2	BBB	$ 100.560	$ 24.806	$ 560.000
406	Zona 2	Puesto	819	5,62	5,62	11,23	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 490.000
407	Zona 2	Puesto	820	5,20	5,20	10,40	2	B	$ 63.209	$ 24.806	$ 460.000
391	Zona 3	Parqueadero		34,00				OTROS	$ 441.176		$ 15.000.000
											$ 377.600.000

CONTRATO DE TRANSACCION CELEBRADO ENTRE LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S – SAE SAS- Y JIN MAO S.A.S

Entre los suscritos a saber **LEIDY CONSTANZA CIFUENTES MENDOZA**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 1.032.403.230 de Bogotá D.C. quien obra como Gerente Asignada de la Regional Centro Oriente, con capacidad de representación Legal y como Apoderada General (según Escritura Pública No. 1133 del 14 de octubre de 2020 protocolizada en la Notaria 65 de Bogotá D.C. y registrada en la Cámara de Comercio) de la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S** Regional Centro Oriente, sociedad por acciones simplificada, comercial, de economía mixta del orden nacional, de naturaleza única y sometida al régimen del derecho privado, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, identificada con el NIT No. 900.265.408.3, constituida mediante escritura pública doscientos cuatro (0204), otorgada en la Notaría Sexta (6ª) del Circulo de Pereira, el seis (06) de Febrero de dos mil nueve (2009), con matrícula mercantil número 01919219 de la Cámara de Comercio de Bogotá, quien en adelante se denominará **EL ACREEDOR** y **CRUZ ALBERTO CASAS PALACIOS** mayor de edad, domiciliado en la Ciudad de Bogotá, identificado(a) con cedula de ciudadanía No. 3.048.916, actuando como Representante Legal de **JIN MAO S.A.S,** sociedad por acciones simplificada, identificada con NIT Nro. 900.522.537-7, constituida por Acta No. sin numero del 28 de mayo de 2012 de Asamblea Constitutiva, inscrito en la Cámara de Comercio de Bogotá el 31 de mayo de 2013, con el No.01735749 del Libro IX y quien en lo sucesivo se llamará **EL ACREEDOR** y de acuerdo con lo establecido en el Articulo 2469 y siguientes del Código Civil, celebran el presente **CONTRATO DE TRANSACCIÓN**, con sujeción a las siguientes cláusulas y condiciones, teniendo en cuenta las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERO. Que en virtud a lo dispuesto en el Artículo 90 de la Ley 1708 del 20 de enero de 2014, la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S.**, es el nuevo administrador del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado – **FRISCO.**

SEGUNDO. Teniendo en cuenta la vigencia de la Ley 1708 de 2014, a partir del 21 de julio de 2014, la **SAE** ha identificado la necesidad de garantizar la continuidad de los mecanismos por los cuales se efectúa el cuidado, administración y custodia de aquellos bienes consistentes en inmuebles dejados a disposición y que hacen parte del FRISCO, del cual hace parte el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50C -1519684 ubicado en la Av Carrera 18 No. 12-51 en la ciudad de Bogotá.

TERCERO. Que el citado bien ha sido usufructuado por los actuales ocupantes de las unidades económicas que componen el bien, sin reconocimiento alguno a la Sociedad de Activos Especiales SAE SAS, por lo cual JIN MAO S.A.S. manifiesta su interés de reconocer los dineros

CONTRATO DE TRANSACCION CELEBRADO ENTRE LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S – SAE SAS- Y JIN MAO S.A.S

comprendidos entre las fechas del tres (03) de Junio de dos mil diecisiete (2017) al treinta (30) de Diciembre de dos mil veinte (2020), y reservarse el derecho de iniciar las acciones en contra de los ocupantes actuales por las sumas de dinero que **JIN MAO S.A.S** reconocerá a la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S (SAE SAS)** mediante esta transacción, sin que esta condición de recaudo o reclamación a terceros, sea oponible a la SAE para el pago de los dineros y obligaciones contenidas en este contrato.

CUARTO. Que la Sociedad De Activos Especiales, mediante **Comité Central de Negocios Modalidad Virtual de fecha 29 de diciembre de 2020**, aprobó el contrato transacción con **JIN MAO S.A.S**, del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 50C -1519684 ubicado en la Av. Carrera 18 No. 12-51 en la ciudad de Bogotá.

QUINTO: Que, de conformidad con lo aprobado en el **Comité Central de Negocios Modalidad Virtual de fecha 29 de diciembre de 2020,** se estableció que el reconocimiento de los cánones de arrendamiento dejados de percibir entre las fechas del tres (03) de Junio de dos mil diecisiete (2017) al treinta (30) de Diciembre de dos mil veinte (2020), por parte **JIN MAO SAS,** será por valor de **MIL OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($1.800.000.000),** pagaderos en dieciocho (18) cuotas por un valor de **CIEN MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($100.000.000)** cada una, las cuales se cancelaran mensualmente a partir del 30 de enero de 2021 y hasta el 30 de junio de 2022.

Teniendo en cuenta lo anterior, las partes acuerdan suscribir el presente Acuerdo de Transacción, el cual se regirá por las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA: El presente documento, es un contrato por medio del cual las partes suscribientes hacen concesiones recíprocas, extinguen obligaciones pendientes.

SEGUNDA: Las partes de mutuo acuerdo determinan que el valor que cancelará por **JIN MAO S.A.S**, respecto de la ocupación sobre inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria **50C - 1519684 ubicado en la Av. Carrera 18 No. 12-51 en la ciudad de Bogotá**, correspondiente al reconocimiento de los cánones de arrendamiento dejados de percibir entre las fechas del tres (03) de Junio de dos mil diecisiete (2017) al treinta (30) de Diciembre de dos mil veinte (2020), es por valor de **MIL OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($1.800.000.000),** pagaderos en dieciocho (18) cuotas por un valor de **CIEN MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($100.000.000)** cada una, las cuales se cancelaran mensualmente a partir del 30 de enero de 2021 y hasta el 30 de junio de 2022.

CONTRATO DE TRANSACCION CELEBRADO ENTRE LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S – SAE SAS- Y JIN MAO S.A.S

TERCERA: La **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.,** y **JIN MAO S.A.S,** aceptamos y declaramos nuestra plena conformidad a las cláusulas suscritas en el presente Contrato de Transacción.

CUARTA: El presente Contrato de Transacción presta mérito ejecutivo.

En constancia de aceptación de lo aquí contenido, se firma por las Partes en tres (3) ejemplares del mismo tenor, en Bogotá D.C. a los 30 días del mes de diciembre de 2020.

EL ACREEDOR,

LEIDY CONSTANZA CIFUENTES MENDOZA
C.C. No. 1.032.403.230 de Bogotá
En Representación de
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S.

EL DEUDOR,

CRUZ ALBERTO CASAS PALACIOS
C.C. No. 3.048.916
Representante Legal
JIN MAO S.A.S.

ELABORÓ	Andrea Trejos
REVISÓ	Martha Patricia Villate
APROBÓ	

Bogotá D.C., Enero 05 de 2021

Señores
COMERCIANTES
CENTRO COMERCIAL LA SABANA
PÚBLICO EN GENERAL

ASUNTO: Administración Centro Comercial

Respetados(as) señores(as) Comerciantes

Reciban un cordial saludo, deseándoles a todos un feliz nuevo año 2021 en el cual sus metas, proyectos y negocios sean una realidad exitosa, me permito informar que luego de casi 30 meses de ocupación irregular del Centro Comercial, en donde se tenía por parte de los comerciantes la incertidumbre por la situación de su estadía, se han realizado varios ajustes a la formula del negocio que han sido comunicados en las brigadas que se han realizado por parte del equipo de la Sociedad de Activos Especiales, cuyo resultado es el buen ánimo de la mayoría de los comerciantes en legalizar su ocupación y permanecer en el Centro Comercial continuando con una historia y una tradición comercial en el centro de la ciudad.

Por lo anterior, en mi calidad de gerente de la Regional Centro Oriente de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE SAS, y como administrador de los bienes que forman parte del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado FRISCO de conformidad con la Ley 1708 de 2014 adicionada y modificada por la Ley 1849 de 2017, les informo que **a partir de la fecha de la presente comunicación**, la persona encargada para la ADMINISTRACIÓN del CENTRO COMERCIAL SABANA, (ubicado en la Avenida Carrera 18 No. 12 - 51 en la ciudad de Bogotá, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1519684), es la Doctora AURA MARÍA GÓMEZ ARIZA a quien podrán contactar a través del correo electrónico auragomez.ariza@gmail.com o el celular 3229043142.

La Doctora AURA MARÍA GÓMEZ ARIZA, estará encargada de realizar todas las gestiones y trámites para la legalización de ocupación, suscripción de contratos de arrendamiento, recaudo, pagos, actuaciones de representación en general y todos aquellos actos que legalmente se deriven o resulten necesarios para el adecuado y legal funcionamiento del centro comercial, adicionalmente, cuenta con las facultades legales y contractuales que correspondan dentro del marco del derecho privado teniendo en cuenta los negocios jurídicos celebrados por la SAE para dicho fin.

Con base en lo anterior, deseamos que la comunidad comercial continúe con toda su mejor disposición por parte de todos los comerciantes y el público en general para facilitar y apoyar los procesos de legalización, saneamiento, transacción y suscripción contractual que se requieren.

Por último, es preciso informar que lamentablemente la SAE ha sido víctima de suplantación en comunicaciones y de la difamación sobre actuaciones que no se ajustan a la realidad, por lo que es importante reiterar que la SAE no utiliza medios de comunicación no oficial como WhatsApp o llamadas telefónicas o reuniones no formales, ni **NUNCA HA AUTORIZADO EL RECAUDO DE DINERO A FAVOR DE NINGUNA PERSONA**, por lo que según sus experiencias los invitamos a poner en conocimiento de las autoridades competentes este tipo de situaciones irregulares y a solo atender el conducto que mediante este comunicado se ha informado.

Mucho sabremos agradecer todo su apoyo en continuar con una tradición comercial en el marco de la legalidad.

Cordialmente,

CONSTANZA CIFUENTES MENDOZA
Gerente Regional Centro Oriente
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.E. - S.A.S.

Bogotá D.C., Enero 14 de 2021

Señores
COMERCIANTES CENTRO COMERCIAL LA SABANA

Respetados señores:

Les extiendo un cordial saludo, esperando que tengan éxito en todas sus actividades y proyectos. La presente comunicación se realiza con el fin de informarles de algunos datos claves en el proceso de legalización de unidades comerciales mediante arrendamientos, incluyendo la unificación de documentos, tiempos de contratos e información de interés general para evitar malentendidos:

1. Sobre cada unidad comercial entendiéndose estas como locales, puestos, bodegas, oficinas, baños y/o parqueadero, debe realizarse el trámite para el proceso de legalización de ocupación.
2. Los retroactivos que fueron informados por la SAE y Colliers en su momento corresponden a cada una de las unidades comerciales. Estos recaudos son inamovibles y deben ser garantizados en el proceso de legalización de ocupación. Los contratos de transacción con los que se firmaran estos retroactivos serán firmados el mismo día del contrato de arrendamiento.
3. El trámite para arrendamiento, debe adelantarse directamente con la administración designada, por lo tanto toda la documentación debe ser remitida a los correos auragomez.ariza@gmail.com, admonlasabana@outlook.com y asistenteadmonlasabana@outlook.com
4. Teniendo en cuenta que de la documentación ya presentada la mayoría se encuentra incompleta y/o no cumplió con los requisitos comunicados previamente, se hace la siguiente unificación documental y aclaraciones:

La documentación genérica para acreditación de capacidad de pago es la siguiente, tanto para el comerciante como para el deudor solidario:

PERSONA NATURAL DEPENDIENTE	PERSONA NATURAL INDEPENDIENTE	PERSONA JURÍDICA
Fotocopia de documento de identificación	Fotocopia de documento de identificación	Certificado de existencia y representación legal no mayor a 30 días
Certificado Laboral en donde conste salario, cargo, antigüedad y tipo de contrato	Certificado de ingresos y retenciones y declaración de renta del ultimo año	Fotocopia del documento legal del representante legal
Certificado de ingresos y retenciones y declaración de renta del ultimo año	Fotocopia de los extractos bancarios de los ultimos tres meses	Autorización del organo legal competente (si se requiere)
Fotocopia de los desprendibles de nómina de los ultimos tres meses	Certificado de existencia y representación legal no mayor a 30	Fotocopia de los extractos bancarios de los ultimos tres meses
Copia legible de los certificados de tradición y libertad de bienes muebles o inmuebles a su nombre	Registro tributario RUT	Registro único tributario RUT
	Copia legible de los certificados de tradición y libertad de bienes muebles o inmuebles a su nombre	Estados financieros ultimo periodo, certificados y con anexos

La documentación específica adicional a presentar para todos los comerciantes interesados es la siguiente:

1. Documentación del establecimiento de comercio que funcionará en la unidad comercial tomada en arriendo: certificado de existencia y representación legal y RUT en donde se evidencie que la actividad económica desarrollada es de propiedad, direccionada, registrada y/o representada directamente por el comerciante arrendatario. Esto es independiente de las unidades comerciales que tome en arrendamiento y aplica para cada una en particular.
2. Copia de los últimos 2 pagos de servicios realizados, entiéndase estos como públicos y privados (vigilancia y aseo u otros) – recaudos hechos por ACOSABANA

NOTAS ACLARATORIAS:

A. Para el caso de bienes muebles para acreditar capacidad se pueden presentar títulos valores y/o copias de tarjetas de propiedad (para vehículos)
B. Se anexa a la presente comunicación un documento de intención de arrendamiento el cual deben diligenciar todos aquellos que tengan interés en el proceso de legalización para determinar que unidades quedan disponibles para arriendo a terceros interesados.
C. La documentación debe presentarse con plazo máximo el **21 de enero de 2021**. Los comerciantes que a dicha fecha no hayan hecho envíos de documentación y carta de intención se entiende que no tienen interés en el proceso y por lo tanto se procederá a marcar como disponibles las unidades que se tienen registradas bajo su ocupación con aplicación del procedimiento administrativo que corresponda en cada caso.
D. No está permitida bajo ninguna circunstancia la figura de sub-arriendo. Cada ocupante debe presentar y acreditar la documentación de los establecimientos de comercio y/o empresas que realmente funcionen y trabajen en la unidad de comercio. En tal orden de ideas **no deben hacerse pagos a terceros diferentes por concepto de arrendamientos**, pues no existen títulos de propiedad particulares o declarados sobre las unidades comerciales y no se responderá por estos pagos no autorizados. Esta prohibición y requisito será plasmada

en los contratos de arrendamiento individuales y ante evidencia de incumplimiento se procederá con las acciones legales correspondientes, así como la exigencia de la garantía.

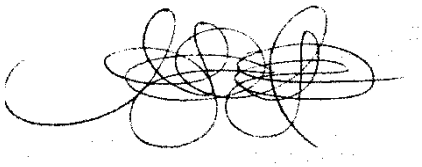
E. Un comerciante y/o empresa puede manifestar su intención sobre varias unidades comerciales a la cual se le dará tramite bajo la condición del cumplimiento documental necesario y teniendo lo señalado frente a prohibiciones y otros.
F. Se manejaran en los contratos varias opciones de garantías: 1. Póliza de cumplimiento expedida por compañía de seguros 2. Depósito directo a favor del ARRENDADOR, 3. Presentación de deudor solidario con el doble requisito de finca raíz sin gravámenes y solvencia demostrable con por lo menos 3 veces el canon de arrendamiento 4. Constitución de fideicomisos por 6 cánones de arrendamiento a favor del ARRENDADOR 5. Respaldo con títulos valores.
G. La garantía que se prefiera deberá ser **informada** en la carta de intención y la solicitud será o no aprobada de acuerdo al cumplimiento documental. En caso de que la documentación no le permita al interesado cumplir se le sugerirá otra opción de garantía. No es necesario que las garantías se suscriban de manera previa a la firma del contrato, por lo que el envío de la documentación no significa que deban presentar la garantía en ese momento.
H. Para el trámite de pólizas de cumplimiento se deberá presentar ante la aseguradora la documentación adicional que esta indique.
I. Para el trámite de los fideicomisos se debe tener en cuenta que **NO** deben hacerse a favor de Berkley Internacional Seguros, ni con la documentación que dicha compañía suministró, teniendo en cuenta que tal figura solamente era aplicable en caso de que esta aseguradora emitiera póliza de cumplimiento de los contratos directos celebrados con SAE, lo cual no fue posible, por lo que los comerciantes deben abstenerse de continuar realizando dichos fideicomisos y solicitar el reembolso sobre los mismos (sobre este particular los estaremos apoyando con asesoría en el trámite). Adicional a ello se les recuerda que para esta constitución en particular debían recibir el visto bueno de documentación por parte de la aseguradora en cuestión, la cual actualmente no está participando en el proceso de legalización de ocupación. LOS ARRENDATARIOS interesados en constituir esta figura deben manifestarlo en su solicitud de arrendamiento, no obstante ello no los exime de cumplir la documentación necesaria, excepto en lo concerniente a deudor solidario. Igualmente deben tener en cuenta que la constitución de esta figura tiene un costo adicional que debe ser asumido por el arrendatario de acuerdo a la fiducia.
J. Todos los comerciantes deben tener en cuenta que las garantías en cualquier caso NO CONSTITUYEN PAGO ADELANTADO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO. Son garantías que se hacen efectivas en caso de incumplimiento.
K. Los documentos consistentes en formato de origen de recursos, formato de habeas data, formato de autorización de reporte ante centrales de riesgo y formato de autorización de tratamiento de datos personales son de obligatoria suscripción y se deben firmar junto con el contrato de arrendamiento, es decir nosotros los suministramos.
L. La documentación allegada por correo electrónico por ustedes debe ser entregada en físico en el momento de la firma de los contratos y debe ser completamente legible.

La información en cuestión se remite teniendo en cuenta que muchos comerciantes que se han acercado presencialmente tienen dudas, inquietudes o malentendidos frente al proceso documental y de suscripción de contratos. Las personas que entregaron su documentación a través

de COLLIERS antes del 31 de diciembre de 2020, se les informa que ya se cuenta con la misma por lo que únicamente deben validar de acuerdo al check list si tienen algo pendiente lo cual se recibirá en los correos señalados y dentro de los plazos señalados. En todo caso si quieren asegurar y agilizar el proceso se les sugiere reenviar la información toda en conjunto a los correos indicados en esta comunicación.

Agradecemos su atención frente a la presente información.

Sin otro particular,



AURA MARÍA GÓMEZ ARIZA
Administradora Designada

Gmail

Aura María <auragomez.ariza@gmail.com>

CIRCULAR ACLARACIONES Y OTROS PROCESO DE LEGALIZACIÓN DE OCUPACION Y SUSCRIPCION CONTRATOS

2 mensajes

Aura María <auragomez.ariza@gmail.com> 16 de enero de 2021, 1:11
Para: roque3-B5@hotmail.com, rosacuellar429@gmail.com, rosacuellar429@hotmail.com, rosagilmoreno620@gmail.com, sabanaalicia.837@hotmail.com, sabanadicia837@hotmail.com, sandracanchon71@gmail.com
Cc: admonlasabana@outlook.com

Respetados buenas noches

Cordial Saludo

Por medio de la presente remitimos información de su interés con relación al proceso de legalización de ocupación, suscripción de contratos y otros.
Por favor tener en cuenta que las citas individuales para la firma de contratos las estaremos asignando por este medio de cualquiera de los correos que se indican en la comunicación anexa a partir de mañana para empezar a ejecutar desde el lunes 18 de enero de 2021.
Igualmente adjuntamos el formato de carta de intención para ser diligenciado con lo cual determinaremos qué unidades quedan disponibles para arrendar.

Mil gracias por su atención.

Cordialmente,

Aura María Gómez
Administradora

4 adjuntos



CIRCULAR ACLARACIONES Y VARIOS.jpg
573K

CIRCULAR ACLARACIONES Y VARIOS 3.jpg
582K





CIRULAR ACLARACIONES Y VARIOS 2.jpg
656K

MODELO CARTA SOLICITUD DE ARRENDAMIENTO.docx
13K

Mail Delivery Subsystem <mailer-daemon@googlemail.com> 16 de enero de 2021, 1:23
Para: auragomez.ariza@gmail.com

No se ha encontrado la dirección

Tu mensaje no se ha entregado a **sabanadicia837@hotmail.com** porque no se ha encontrado la dirección o esta no puede recibir correo.

Esta es la respuesta del servidor remoto:

550 5.5.0 Requested action not taken: mailbox unavailable (S2017062302). [AM7EUR06FT063.eop-eur06.prod.protection.outlook.com]

Final-Recipient: rfc822; sabanadicia837@hotmail.com
Action: failed
Status: 5.5.0
Remote-MTA: dns; hotmail-com.olc.protection.outlook.com. (104.47.18.161, the server for the domain hotmail.com.)
Diagnostic-Code: smtp; 550 5.5.0 Requested action not taken: mailbox unavailable (S2017062302). [AM7EUR06FT063.eop-eur06.prod.protection.outlook.com]

Last-Attempt-Date: Fri, 15 Jan 2021 22:23:30 -0800 (PST)

---------- Mensaje reenviado ----------
From: "Aura María" <auragomez.ariza@gmail.com>
To: roque3-B5@hotmail.com, rosacuellar429@gmail.com, rosacuellar429@hotmail.com, rosagilmoreno620@gmail.com, sabanaalicia.837@hotmail.com, sabanadicia837@hotmail.com, sandracanchon71@gmail.com
Cc: admonlasabana@outlook.com
Bcc:
Date: Sat, 16 Jan 2021 01:11:52 -0500
Subject: CIRCULAR ACLARACIONES Y OTROS PROCESO DE LEGALIZACIÓN DE OCUPACION Y SUSCRIPCION CONTRATOS
----- Message truncated -----

Gmail **Aura María <auragomez.ariza@gmail.com>**

Fwd: FORMULARIO BODEGAS 049, 089, 058 Rosa Cuellar

1 mensaje

rosacuellar429@hotmail.com <rosacuellar429@hotmail.com> 16 de enero de 2021, 9:43
Para: auragomez.ariza@gmail.com

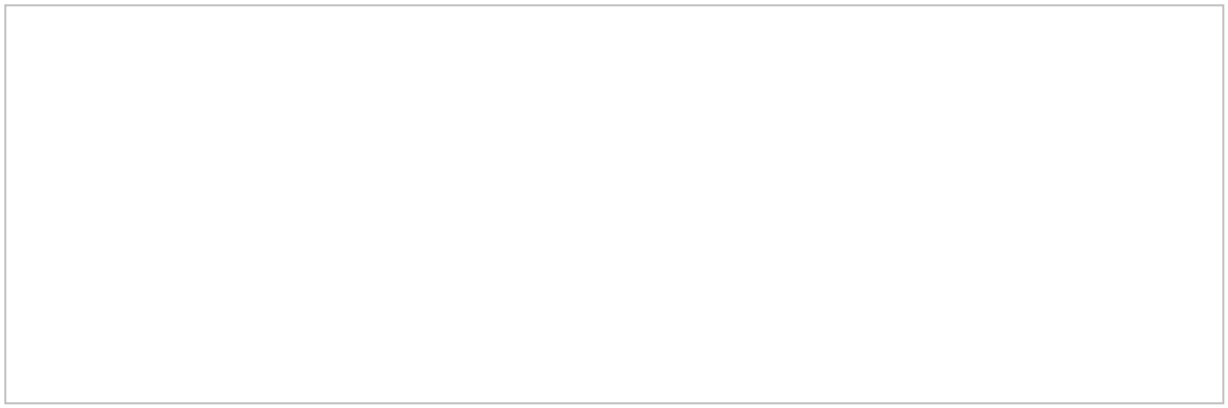
---------- Mensaje reenviado ----------
De: rosacuellar429@hotmail.com
Fecha: 5 ene. 2021 3:14 p. m.
Asunto: FORMULARIO BODEGAS 049, 089, 058
Para: "Sabana, Sae" <Sae.Sabana@colliers.com>
Cc: "Manosalva, Juan" <Juan.Manosalva@colliers.com>,"Suarez, Laura" <Laura.Suarez@colliers.com>,Giseth Paola Santamaria Beltran <gsantamaria@saesas.gov.co>

> Buenas tardes adjunto documentación restante
>
> El 30 dic. 2020 12:56 p. m., "Sabana, Sae" <Sae.Sabana@colliers.com> escribió:
>
> > Buen Día Sra. Rosa Cuellar
> >
> > Le informo que su documentación para realizar el estudio ante la Entidad Aseguradora es completa, sin embargo, le solicitó que me haga llegar las SOLICITUDES DE ARRENDAMIENTO ANTE LA SAE, con el fin de que posterior a la respuesta de parte de la Aseguradora se pueda entrar a realizar los contratos requeridos.
> >
> > Se evidencio que usted en efecto diligencia un formulario SAE para el Local 429, pero no para los demás por lo que requiero los faltantes.
> >
> > Hago llegar por este medio electrónico el formulario a diligenciar por cada unidad económica faltante, exceptuando para el local 429.
> >
> > Con total gratitud,
> >
> > **Katerine**
> > **Goyeneche**
> >
> > Asistente Juridica | Colombia
> >
> > Dir: +57 1 5942333 | Cel:

sae.sabana@colliers.com

Colliers International Colombia S.A

Cra 7 No 99 - 53 Torre 2 Piso 16 , Bogota



Descargue nuestra guía, protocolo y video de **Reactivación Responsable** aquí:







Ley Habeas Data: Recuerde que en cumplimiento de lo establecido en la Ley 1581 de 2012 y el Decreto reglamentario 1377 de 2013, COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA S.A. en los términos dispuestos por el artículo 10 del Decreto 1377 de 2013 queda autorizada de manera expresa e inequívoca para mantener y manejar toda su información, a no ser que usted manifieste lo contrario de manera directa, expresa y por escrito, dentro de los treinta (30) días hábiles contados a partir de la recepción de la presente comunicación a la cuenta de correo electrónico dispuesta para tal efecto: colombia@colliers.com de lo contrario, COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA S.A. entenderá que podrá continuar realizando el tratamiento de los datos personales contenidos en sus bases de datos.

De: rosacuellar429@hotmail.com <rosacuellar429@hotmail.com>
Enviado el: martes, 29 de diciembre de 2020 4:16 p. m.
Para: Giseth Paola Santamaria Beltran <gsantamaria@saesas.gov.co>; Sabana, Sae <Sae.Sabana@colliers.com>
Asunto: Solicitud de arrendamiento Rosa Cuellar cc La Sabana

> Buenas tardes, cordial saludo para todos, anexo la documentación requerida para la solicitud de arrendamiento.

---

3 adjuntos

Formato SAE 049(2).pdf
2375K

Formato SAE 058.pdf
1888K

Formato SAE 089.pdf
2251K

Notaria 50 de Bogotá D.C.
A este documento le corresponde
la autenticación Biométrica
No. 56 8564

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UNIDAD COMERCIAL

I. GENERALIDADES

LUGAR Y FECHA DEL CONTRATO: Bogotá D.C., Enero 31 de 2021
ARRENDADOR: AURA MARÍA GÓMEZ ARIZA identificada con cédula de ciudadanía no. 1076621553 de Tabio Cundinamarca y T.P. 258.250 del CSJ, actuando como ADMINISTRADORA del establecimiento de comercio INVERSIONES INMOBILIARIAS C&H y concomitantemente con poder otorgado por el representante legal del propietario registrado de dicho establecimiento de comercio persona jurídica con NIT 900.622.537-7, quien en adelante y para todos los efectos del presente documento se denominará: EL ARRENDADOR.
ARRENDATARIO: ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA, persona natural con identificación tipo C.C. No 41.759.021 expedida en Bogotá D.C., cuya actividad principal es: COMERCIO AL POR MENOR DE PRODUCTOS FARMACEUTICOS Y MEDICINALES, COSMÉTICOS Y ARTÍCULOS DE TOCADOR EN ESTABLECIMIENTOS ESPECIALIZADOS, quien para efectos del presente contrato se denominará EL ARRENDATARIO.
DIRECCION DEL INMUEBLE: Avenida Carrera 18 N. 12-51 en la ciudad de Bogotá D.C., Centro Comercial La Sabana. Local con nomenclatura actual Puesto 425, Puesto 429, Puesto 089, Bodega 49, Bodega 58 de acuerdo a planos para nueva asignación _____
DEUDOR SOLIDARIO: FABIAN ANDRES MORALES CUELLAR, identificada con cédula de ciudadanía no. 80.772.162 expedida en Bogotá D.C., actuando en nombre propio.
ESTIMADO COMERCIAL DE RENTA DEL INMUEBLE: PUESTO 425 $700.000, PUESTO 429 $1.300.000, PUESTO 089 $380.000, BODEGA 49 $320.000 BODEGA 58 $330.000 + IVA
PRECIO O CANON (CON DESCUENTO X 1 AÑO):

PUESTO 425	$	422.310 + IVA
PUESTO 429	$	784.290 + IVA
PUESTO 089	$	229.254 + IVA
BODEGA 49	$	193.056 + IVA
BODEGA 58	$	199.089 + IVA

Lo cual será facturado por el ARRENDADOR al ARRENDATARIO.
SITIO O LUGAR DE PAGO: En la ciudad de Bogotá D.C., en las oficinas del ARRENDADOR ubicadas en la administración del centro comercial, y/o en consignación a cuenta bancaria indicada expresamente por el ARRENDADOR para dicho fin en la factura de cobro o comunicación oficial.
TERMINO DE DURACIÓN DEL CONTRATO: Veinticuatro (24) meses
FECHA DE INICIO DEL CONTRATO: 01 de enero de 2021 (con independencia de la fecha de firma del presente documento)

II. CLAUSULADO GENÉRICO DEL CONTRATO

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato el arrendador concede al arrendatario el uso y goce del inmueble que adelante se identifica y caracteriza en la cláusula vigésima quinta, por su descripción y ubicación de acuerdo a planos, inventarios y registros.
SEGUNDA: DESTINACION: El espacio tipo local, puesto, oficina, y/o bodega que se otorga en arriendo tiene destinación comercial y en consecuencia para efectos del presente contrato será destinado exclusivamente para desarrollar actividades comerciales autorizadas en el territorio nacional colombiano para el presente caso consistentes en COMERCIO AL POR MENOR DE PRODUCTOS FARMACEUTICOS Y MEDICINALES, COSMÉTICOS Y ARTÍCULOS DE TOCADOR EN ESTABLECIMIENTOS ESPECIALIZADOS declara que cuenta con la totalidad de permisos, licencias, adecuaciones, certificaciones, protocolos y el lleno de requisitos legales para el desarrollo de las actividades económicas que adelantará incluyendo pero sin limitarse a procesos de facturación, contratación directa o indirecta de personal, adquisición, transporte, distribución y venta de mercancía 100% legal, bajo los requisitos establecidos por la legislación colombiana, origen y destinación de recursos de y para actividades lícitas, registradas y autorizadas, registro de marcas y patentes, inspecciones de salubridad, etc., y en consecuencia mantendrá indemne al ARRENDADOR por todo concepto de sanciones, multas, requerimientos, procesos administrativos o judiciales, daños y perjuicios a terceros, multas o cualquier otro, que pueda derivarse del uso y destinación del inmueble incluyendo los que indirectamente puedan llegar a causarse en razón al uso normal del mismo. El arrendatario igualmente se compromete a informar y registrar de manera oportuna ante el arrendador de cualquier cambio, modificación o adición que se produzca sobre su actividad comercial ejercida en el inmueble materia de arrendamiento, adjuntando la documentación de soporte de la misma, lo cual deberá en caso de ser autorizado y corresponder al uso y costumbre del inmueble sin representar afectación para el mismo o los demás comerciantes, incluirse mediante otrosí en el contrato de arrendamiento.
TERCERA: PRECIO. La unidad comercial dada en arrendamiento tiene un estimado de renta comercial para dicho fin de: PUESTO 425 $700.000, PUESTO 429 $1.300.000, PUESTO 089 $380.000, BODEGA 49 $320.000 BODEGA 58 $330.000 + IVA. No obstante, dicho valor y teniendo en cuenta que el presente contrato hace parte de un proceso de legalización de ocupación respecto del cual corresponde el pago de unos retroactivos se otorga un descuento al ARRENDATARIO durante el periodo de un año, respecto del cual el valor mensual DEL ARRENDAMIENTO durante el primer año de contrato es la suma de:

PUESTO 425	$	422.310 + IVA
PUESTO 429	$	784.290 + IVA
PUESTO 089	$	229.254 + IVA
BODEGA 49	$	193.056 + IVA

BODEGA 58	$	199.089 + IVA

Pagaderos mensualmente dentro de los cinco primeros dias corrientes de cada mes.

CUARTA: INCREMENTO DEL PRECIO: El incremento se aplicará después del primer año, contado a partir del 01 de enero de 2022, de manera automática, sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en un porcentaje del 15%. Al suscribir este contrato, el arrendatario y/o los coarrendatarios quedan plenamente notificados de todos los reajustes automáticos pactados en este contrato y que han de operar durante la vigencia del mismo. Para las prórrogas de vigencia aplicaran los cánones correspondientes al estimado de renta total que figura en el presente contrato.

QUINTA: LUGAR Y FORMA PARA EL PAGO: Salvo pacto expreso entre las partes, el arrendatario pagará el precio del arrendamiento en las oficinas del arrendador o en los bancos y cuentas que éste designe, dentro de los 5 primeros días de cada mes en modalidad de mes adelantado.

SEXTA: VIGENCIA TOTAL DEL CONTRATO: VEINTICUATRO MESES (24) Meses que comienzan a contarse desde el 01 de Enero de 2021 y hasta el 31 de diciembre de 2022.

SEPTIMA: PRORROGAS: Vencidos los VEINTICUATRO (24) meses de vigencia de este contrato se entenderá en principio terminado automáticamente el mismo y deberá hacerse la restitución correspondiente del inmueble. En caso de que las partes deseen y continúen legalmente facultadas para seguir con el vínculo contractual referente al arriendo del bien objeto del presente contrato, deberán comunicarlo a la otra parte dando un pre-aviso mínimo de dos (2) meses sin perjuicio de lo cual debe hacerse el respectivo documento Otrosí especificando adicionalmente los incrementos y o adiciones que se pacten o hayan estipulado, o en caso de que a bien lo tengan las partes, suscribir el nuevo contrato de arrendamiento con las condiciones pactadas de común acuerdo.

OCTAVA: SERVICIOS.

1. SERVICIOS PÚBLICOS. El arrendatario tiene la obligación de pagar la totalidad de los servicios públicos con que cuenta la unidad para lo cual estos serán facturados igualmente por el arrendador y serán establecidos de acuerdo a factor diferenciador de cánones de arrendamiento aunado a la destinación comercial específica que tenga el inmueble, la cantidad de personas que hagan uso interno continuo del mismo, así como a necesidades específicas en materia de energía eléctrica o agua, lo cual se determinará conforme la documentación de destinación presentada por el arrendatario, el cual pagará lo que mensualmente sea cobrado mediante cuenta de cobro exclusivamente a favor del ARRENDADOR por este concepto, en las mismas condiciones del canon de arrendamiento. En caso de incumplimiento o simple retraso de esta obligación EL ARRENDADOR queda facultado a declarar el incumplimiento del contrato, solicitar la restitución inmediata de la unidad comercial, exigir la garantía constituida y tramitar el desalojo automático reservándose el derecho a cobro de perjuicios y clausula penal por este concepto.
2. SERVICIOS PRIVADOS OBLIGATORIOS: Teniendo en cuenta la destinación general del inmueble en el cual se encuentra ubicado el centro comercial La Sabana así como la destinación comercial individual de las unidades en el ubicadas, resulta necesario el pago de servicios privados de vigilancia, aseo, gastos administrativos fijos y mantenimiento locativo, lo cual será cobrado igualmente por el arrendador al arrendatario, mediante cuenta de cobro.
3. SERVICIOS ADICIONALES: En caso de requerirse el recaudo de conceptos adicionales que estén a cargo de los comerciantes por su destinación y/o necesidad, es decir que correspondan a adecuaciones obligatorias, estos serán cobrados al arrendatario especificando su concepto y de forma transitoria y/o conforme se defina en el momento en que surja dicha necesidad, incluyéndolos en la cuenta de cobro en donde figure la obligación de servicios públicos y privados. Los pagos correspondientes a servicios diferentes a los ya enunciados como telefonía local, internet, monitoreo interno, parabólica, cable, circuito cerrado de televisión, licencias de sayco y acinpro y/o similares serán pagados por el arrendatario a la empresa y/o persona que los instale, mantenga o provea sin que los mismos pudiesen ser oponibles o exigibles de ninguna forma al arrendador, al cual el arrendatario mantendrá indemne por estos conceptos. No obstante lo señalado el arrendatario tramitará los permisos necesarios para la instalación, mantenimiento o desmonte de estos servicios e informará detalladamente de los mismos en caso de tenerlos previamente instalados.

NOVENA. CLAUSULA PENAL: El incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las cláusulas de este contrato, y aún el simple retardo en el pago de una o más mensualidades, lo constituirá en deudor del arrendador por una suma equivalente a CINCO CANONES DE ARRENDAMIENTO vigentes para el momento del incumplimiento en el momento en que tal incumplimiento se presente; ello 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 la pena, hacer exigible la garantía suscrita y perseguir la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el arrendatario o sus deudores solidarios renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato.

DECIMA: ESPACIOS EN BLANCO: El arrendatario faculta expresamente al arrendador para llenar en este documento los espacios en blanco en lo referente a descripción detallada de ubicación y nomenclatura de la unidad comercial tomada en arrendamiento, de conformidad a censos realizados, información suministrada por el arrendatario, nomenclatura instalada, nomenclatura asignada de acuerdo a planos y/o registros de soporte válidos incluyendo fotográficos.

DECIMA PRIMERA : REQUERIMIENTOS: El arrendatario y los deudores solidarios que suscriben este contrato renuncian expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 del 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 SEGUNDA: PREAVISOS PARA LA ENTREGA: En caso de haberse configurados prorrogas al contrato inicialmente suscrito por las partes, estas se obligan a dar el correspondiente preaviso para la entrega definitiva del inmueble con DOS (2) MESES de anticipación a la fecha de terminación prevista en cualquiera de las prórrogas, siempre y cuando haya estado ocupado por más de dos años con el mismo establecimiento comercial, y siempre que se haya aplicado la figura de renovación del contrato. En todo caso, este preaviso deberá darse por escrito a través de documento radicado en las instalaciones de la parte interesada por cualquier medio idóneo, entendiéndose como válidas las unidades comerciales ubicadas en el centro comercial y las oficinas de administración del mismo, así como los correos electrónicos registrados por las partes como de notificación. En caso de que la entrega deba realizarse por causa judicial o administrativa determinada en sentencia, acto administrativo vinculante o acto de autoridad competente, se entenderá que no se requiere el preaviso y que la entrega deberá realizarse de forma inmediata por parte del ARRENDATARIO.

PARAGRAFO. En ningún momento el arrendador reconocerá a favor del arrendatario o de algún tenedor, poseedor u ocupante a cualquier título, ningún valor por concepto de prima comercial, good will, indemnización o concepto de acreditación alguno, es entendido que las unidades comerciales se arriendan sin reconocimiento a valor distinto al canon pactado. En el mismo orden de ideas se entiende que el ARRENDADOR no está facultado para percibir ningún pago por los conceptos indicados por parte del ARRENDATARIO.

DECIMA TERCERA: CAUSALES DE TERMINACION: A favor del arrendador serán las siguientes: a) La cesión o subarriendo. b) El cambio de destinación del inmueble, c) El no pago del canon dentro del término previsto en este contrato. d) La destinación del inmueble para fines ilícitos, contrario a las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble o la salubridad de sus habitantes, así como aquellos que afecten las normas de convivencia y/o impliquen el detrimento, pérdida de posicionamiento, buen nombre o desmejora del centro comercial o las unidades comerciales en él establecidas. e) La realización de mejoras, cambios o ampliaciones de las unidades, sin expresa autorización del arrendador. f) La no cancelación oportuna de los servicios públicos, privados, especiales o transitorios a cargo del arrendatario dentro del plazo indicado. g) Los requerimientos administrativos o judiciales y/o la imposición de sanciones por realizar actividades comerciales que aun siendo lícitas no cuenten con los permisos o licencias exigibles en la normatividad colombiana. h) La negativa u obstaculización a la inspección de la unidad comercial y los documentos que la acrediten o certifiquen en relación con su funcionamiento en cualquier tiempo por parte de autoridades competentes y/o a solicitud del arrendador o quien este designe expresamente. i) La instalación de publicidad, elementos o estructuras sin el lleno de los requisitos legales, permisos y/o en espacios de uso común de manera temporal o permanente j) La ausencia de reconocimiento mediante canon de arrendamiento y/o pago individual de los retroactivos causados a título individual por cada uno de las unidades comerciales entendidas o categorizadas como locales, puestos, oficinas, bodegas o cualquier otra clasificación valida existente k) la no observancia del manual de convivencia que será comunicado por la administración y/o quien esta designe de manera posterior a la firma de este contrato y del cual harán parte integrante las directrices que se emitan con relación a horarios, accesos, protocolos, recomendaciones de seguridad y/o similares durante el tiempo que transcurra entre la emisión de dicho manual y la legalización del presente acto jurídico l) las demás que conforme a la normatividad legal colombiana, las costumbres comerciales de uso establecido aplicable y el régimen especial de administración primaria ejercida por la SAE del inmueble global correspondan.

DECIMA CUARTA: CESION DE LOS DERECHOS: Estipulan expresamente los ARRENDATARIOS, 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 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 aún con la inscripción de la enajenación en el Registro Mercantil.

PARAGRAFO PRIMERO: 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 en que a ellos se notifique tal cesión.

PARAGRAFO SEGUNDO: No obstante lo señalado ante la venta del establecimiento de comercio por parte del arrendatario, el adquiriente siempre que cumpla con los requisitos documentales, legales y de capacidad, tendrá derecho de preferencia para suscribir contrato de arrendamiento directamente con el arrendador, bajo las condiciones que este le comunique en dicho sentido y que no estarán sujetas a las previamente fijadas con el arrendatario saliente. Este derecho de preferencia se entiende especificamente a la primera opción para el estudio y legalización de arrendamiento, no obstante no obliga al arrendador a la celebración del negocio jurídico ante la ausencia o incumplimiento de requisitos o falta de acuerdo de condiciones económicas.

DECIMA QUINTA. RESTITUCION. El arrendatario restituirá el inmueble a la terminación del presente contrato en el mismo estado en que lo recibió o estaba ejerciendo ocupación en el momento en que el bien inmueble global quedo adscrito a la administración de la SAE, con las excepciones específicas que se indican en la siguiente cláusula incluyendo condiciones locativas, estado de pintura, estructura general del local, cerramientos, acceso y/o cualquier otro que quede expresamente consignado en el inventario que hace parte integral del presente contrato, adicionalmente la entrega deberá hacerse totalmente al día de cualquier obligación por concepto de servicios públicos, privados, especiales o instalados por el arrendatario cuando hubieren lugar a ello.

DECIMA SEXTA: RECIBO Y ESTADO: El arrendatario declara que ha recibido y/o ocupa la unidad o unidades comerciales objeto de arrendamiento en buenas condiciones genéricas para lo cual según aplique de manera previa si venía haciendo ocupación retroactiva de la unidad comercial y/o con autorización del ARRENDADOR, él mismo ha realizado arreglos locativos para la adaptación del establecimiento comercial a las necesidades de su negocio, los cuáles en caso de encontrarse instaladas a la firma del presente contrato y corresponderse con las existentes a la fecha de inventario y censo ordenado por la SAE en aplicación de las facultades que como administrador de los bienes que forman parte del FRISCO, se entienden como integrantes de los bienes bajo disposición de dicho fondo y por lo cual no pueden ser retiradas pues deben ser conservadas por el arrendador en favor de la SAE, por lo cual de existir derechos en disputa al respecto el arrendatario reconoce y acepta que los mismos no son oponibles al ARRENDADOR y por lo tanto, solamente podrán ser retirados en el momento de entrega o terminación del contrato aquellos elementos que no afecten la estructura, delimitación, destinación, cerramiento, o accesos de la unidad comercial, o en todo caso aquellos instalados con posteridad o elementos no estructurales que se encuentren en calidad de enseres o mercancías en las unidades comerciales. En caso de que se solicite la entrega del inmueble por cualquiera de las causales contempladas en el presente contrato, el ARRENDATARIO podrá llevarse las mejoras específicas que acredite y que no afecten los conceptos enunciados, así como los elementos de su propiedad no integrados a la unidad que se encuentren en la misma ante dicho evento. La entrega de la unidad dada en arriendo debe darse en las mismas condiciones en las cuáles fue recibida y/o en las cuáles se encuentra registrada su ocupación en el momento en que el inmueble global en donde funciona el centro comercial La Sabana, fue entregado al FRISCO por actual proceso de extinción de dominio en curso, teniendo en cuenta las excepciones y salvedades señaladas y/o las que las partes expresamente en documento transaccional señalen como exceptuadas, toda vez que las unidades comerciales no se encuentran desglobalizadas y por lo tanto hacen parte integral del inmueble, debiendo en caso de ser necesario el ARRENDATARIO para el trámite de entrega hacer las adecuaciones pertinentes para garantizar dichas condiciones que pecuniariamente serán sin excepción a cargo del ARRENDATARIO.

PARAGRAFO: El arrendatario expresamente reconoce que cualquier derecho del que se considere titular de forma previa a la celebración del presente contrato no vincula de forma alguna al FRISCO, la SAE y/o el ARRENDADOR, por lo cual adelantará las acciones que a bien tenga al respecto frente al legitimario por pasiva para responder por dichos derechos, sin que puedan ser oponibles o argumentadas para incumplir ninguna de las cláusulas del presente contrato o de las obligaciones retroactivas frente a la ocupación ejercida en las unidades comerciales.

DECIMA SEPTIMA: MEJORAS: No podrá el arrendatario ejecutar en el inmueble otras mejoras distintas a las autorizadas expresamente por el ARRENDADOR, excepto las reparaciones locativas indispensables o necesarias para su el ejercicio de su negocio de las cuáles deberá informar detalladamente para incluir de ser el caso en las excepciones que aplicarían para el evento de entrega por terminación natural o anticipada de la unidad

comercial. En caso contrario cualquier mejora efectuada pasará a ser de propiedad del ARRENDADOR sin que medie indemnización alguna por este concepto a favor del ARRENDATARIO.

DECIMA OCTAVA: ABANDONO DEL INMUEBLE: Al suscribir este contrato el arrendatario faculta expresamente al arrendador para penetrar en la unidad comercial y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento de tal unidad, siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de un mes o que amenace la integridad física del bien, la seguridad, imagen, destinación, reputación del centro comercial y/o los demás comerciantes. La misma facultad tendrán los deudores solidarios en caso de abandono del inmueble para efectos de restituirlos al arrendador.

DECIMA NOVENA : El pago del canon de arrendamiento con cheque solo será válido si efectivamente este es pagado por el Banco girado; en consecuencia, se entenderá que la entrega de un cheque no implica novación de la deuda ni dación en pago. En todo caso el pago de preferencia deberá ser realizado mediante consignación a la cuenta autorizada, en efectivo o por convenio de recaudo empresarial.

VIGESIMA: La mora en el pago de los cánones de arrendamiento causará intereses de mora, a la tasa máxima permitida por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio del cobro de la cláusula penal ya estipulada, la opción de hacer efectiva la póliza y/o garantías de cumplimiento, depósitos o acciones de reparación y demás indemnizaciones que resultaren necesarias de haberse pactado las mismas.

III. CLAUSULADO ESPECIFICO DEL CONTRATO

VIGESIMA PRIMERA: OBLIGACIONES ESPECIALES DEL ARRENDATARIO: a) Pagar mensual y oportunamente el Valor pactado del canon de arrendamiento, servicios públicos y privados así como otros valores que estén a su cargo. b) Abstenerse de realizar mejoras o adecuaciones en el inmueble sin previa aprobación escrita del Arrendador. c) Mantener la unidad comercial en perfecto estado y restituirlo cuando concluya el presente contrato en las mismas condiciones en que lo haya recibido o ejercido ocupación en el mismo de acuerdo a lo establecido en la cláusula décimo sexta de este contrato; d) Desocupar y entregar el la unidad comercial en los términos exigidos en el presente contrato; e) Respetar en todo momento y durante la vigencia del contrato de arrendamiento, la destinación y el uso estipulados y registrados para la unidad asignada. f) Abstenerse de guardar sustancias explosivas, psicotrópicas o peligrosas en cualquier lugar, como también de utilizar o portar objetos prohibidos por la ley. g) Permitir en cualquier momento inspecciones de tipo legal, administrativo, judicial u otras similares que se requieran sobre la unidad comercial bajo su cuidado h) Evitar cualquier tipo de contaminación ambiental, visual, sonora o de cualquier otro tipo que con ocasión del desarrollo de su actividad económica pudiera llegar a presentarse y en caso de que se presentara mantener indemne al ARRENDADOR por cualquier daño, perjuicio, sanción, reclamación o cualquier otro que pudiera presentarse contra este administrativa judicial o extrajudicialmente. i) Certificar y garantizar que la totalidad de sus ingresos provienen de actividades lícitas durante toda la vigencia del contrato y sus prorrogas si las hubiera, a efectos de lo cual deberá entregar la documentación que el ARRENDADOR le pida para verificar esta situación, en un término máximo de 3 días hábiles a la solicitud j)entregar cada dos meses un informe al ARRENDADOR respecto de la actividad comercial especifica que se realiza en la unidad tomada en arrendamiento, respaldándola con los documentos de registro y legales que garanticen la veracidad de dicha información k) mantener asegurado con candados o las medidas que considere pertinentes su unidad comercial durante cualquier periodo de tiempo en que este cerrada, principalmente en horas de la noche, responsabilidad que no podrá delegar al personal de seguridad l) Dar uso adecuado a las zonas de uso común como corredores, pasillos, ingresos, escaleras, salidas entre otros, garantizando que no se obstaculiza el tránsito, la iluminación o el correcto uso y destinación de dichos espacios m) Abstenerse de consumir sustancias psicoactivas, alucinógenas o fumar en cualquier punto del centro comercial incluyendo el interior de las unidades comerciales lo cual está absolutamente prohibido, igualmente deberá garantizar que su clientela, invitados, empleados, administradores, dependientes, proveedores o contratistas cumplan con esta prohibición cuya inobservancia puede generar multas, sanciones, y/o declaración automática de incumplimiento del contrato n) Abstenerse de consumir bebidas embriagantes en zonas de uso común o unidades de comercio no autorizadas para la venta y consumo en sitio (entiéndase dentro del establecimiento) de bebidas embriagantes, inclusive en las unidades que se tengan directamente arrendadas teniendo en cuenta que las mismas deben cumplir con la destinación comercial especifica que se tenga registrada y autorizada o) Acatar las normas que en materia de convivencia sean comunicadas por el ARRENDADOR y/o quien este designe p) Colaborar eficientemente y de buen grado con las visitas de inspección periódica que realice la SAE, la POLFA o cualquier otra autoridad administrativa o judicial, respecto de lo cual se prohíbe el cierre de la unidad comercial con ocasión de la misma

VIGESIMA SEGUNDA: RESPONSABILIDAD DEL ARRENDATARIO: EL Arrendatario asume la responsabilidad exclusiva por todo daño o pérdida (incluyendo hurtos y cualesquiera otros delitos) en el local asignado exceptuando los casos en que se pruebe dolo del ARRENDADOR, así como por la muerte, lesión o daños patrimoniales de personas que se encuentren en él. También será el único responsable por las ventas, restricciones y demás contingencias emanadas de su gestión o ejercicio comercial. Igualmente, al ser plenamente autónomo e independiente laboralmente en el ejercicio de sus actividades comerciales en el Espacio o Local asignado, responderá en su calidad de empleador exclusivamente por toda obligación laboral y por los actos que realicen sus empleados, dependientes y agentes.

VIGÉSIMA TERCERA. ACUERDO INTEGRAL: Las partes de común acuerdo declaran que no reconocerán validez a estipulaciones verbales o escritas relacionadas con el presente contrato, el cual constituye un acuerdo total y completo que deja sin efecto cualquiera otro verbal o escrito celebrado entre el ARRENDATARIO Y ARRENDADOR con anterioridad, o entre el ARRENDATARIO y terceros ajenos al presente proceso frente a los efectos de arrendamiento de que se ocupa el presente contrato.

PARAGRAFO: Las partes expresamente señalan que para el evento de ocupación previa del inmueble por parte del arrendatario este en todo caso se compromete al pago del retroactivo por concepto de arrendamiento al que haya lugar cuyas condiciones especificas serán consignadas en contrato de transacción suscrito entre las partes y que resulta una obligación especifica derivada del presente contrato como efecto de legalización de la ocupación ejercida.

VIGÉSIMA CUARTA. ORIGEN DE LOS INGRESOS: EL Arrendatario y sus deudores solidarios, declaran que tanto los recursos utilizados en el cumplimiento del presente contrato, como sus ingresos, provienen de actividades licitas.

VIGESIMA QUINTA. DESCRIPCIÓN, NOMENCLATURA Y/O REGISTRO O LINDEROS DE LA UNIDAD

VEGESIMA SEXTA. DOMICILIO: Para los efectos judiciales y extrajudiciales emanados del presente contrato, téngase como domicilio de las partes las siguientes direcciones:

EL ARRENDATARIO: En las direcciones: En el local arrendado y subsidiariamente en la calle 22 A No. 48-38 Senderos de Salitre 2 Casa 1, en la ciudad de Bogotá D.C.

Correo electrónico: rosacuellar429@hotmail.com
DEUDOR SOLIDARIO: En la dirección Carrera 73 No. 00-1 Casa, Barrio Américas Occidental en la ciudad de Bogotá D.C.
EL ARRENDADOR: En la dirección: Carrera 18 No. 12-51 Centro Comercial La Sabana Oficina de Administración
VIGESIMO SEPTIMA: GARANTÍAS. El ARRENDATARIO constituirá a favor del ARRENDADOR alguna de las siguientes garantias:
- Deudor solidario con el doble requisito de solvencia y finca el señor FABIAN ANDRES MORALES CUELLAR, identificada con cédula de ciudadania no. 80.772.162 expedida en Bogotá D.C.

VIGÉSIMA OCTAVA. DIFERENCIAS. Las partes convienen que en el evento en que surja alguna diferencia entre las mismas por razón o con ocasión de la celebración, ejecución, terminación o liquidación del presente contrato, la misma se someterá a su resolución preferente mediante arreglo directo, haciendo uso de alguno de los MASC regulados en el ordenamiento jurídico colombiano y/o mediante uso de facultades administrativa, de policía judicial, jurisdicción directa y/o cualquier otra aplicable en el presente caso teniendo en cuenta la titularidad, tenencia y administración actual del inmueble global.

VIGESIMA NOVENA. El ARRENDADOR de este inmueble, NO se hará responsable por robos o eventualidades de cualquier naturaleza que puedan sobrevenir en la unidad comercial arrendada en horarios de atención al público toda vez que durante los mismos el ARRANDATARIO o quien este designe se encuentra en la unidad comercial, y solamente ante la prueba de dolo o participación directa en su contra en horario de cierre habitual y/o extraordinario teniendo en cuenta que los servicios de vigilancia contratados son de medio y no de resultado, sin embargo el ARRENDADOR si garantizará conforme al recaudo realizado que dichos servicios sean contratados con empresas legalmente constituidas, habilitadas, reconocidas y que las mismas cuenten con las pólizas de seguro exigibles en caso de siniestro que deberá ser acreditado conforme las estipulaciones en materia probatoria establecidas por el ordenamiento jurídico colombiano, sea que en tales eventos intervenga o no la mano del hombre y que con ellos se perjudique directamente al arrendatario o a terceros. En todo caso para este efecto el ARRENDATARIO garantizará el correcto cierre y aseguramiento de su unidad comercial, sin hacer entrega de llaves o candados a ningún tercero ni a la empresa de seguridad frente a lo cual será el único responsable, así como de hacer salir a su clientela, trabajadores, proveedores y personal dependiente dentro de los horarios autorizados por la administración y garantizar que no se haga ningún ingreso fuera del horario autorizado bajo ninguna circunstancia.

Para constancia y en señal de aceptación se firma por las partes en dos copias del mismo contenido y valor el día 31 de enero de 2021, sin perjuicio de las fechas en que efectivamente fue entregado en arriendo el inmueble detalladas en el presente contrato a partir de la cual el mismo tendrá plena vigencia y efectos.

EL ARRENDADOR

AURA MARÍA GÓMEZ ARIZA
ADMINISTRADORA ESTABLECIMIENTO y APODERADA PROPIETARIO

ARRENDATARIO:

Rosa Elena Cuellar

ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA
C.C. No 41.759.021 expedida en Bogotá D.C.

DEUDOR SOLIDARIO:

FABIAN ANDRES MORALES CUELLAR
C.C. No. 80.772.162 expedida en Bogotá D.C.

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

568564

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el dos (2) de febrero de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Cincuenta (50) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: FABIAN ANDRES MORALES CUELLAR, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 80772162 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

- - - - - Firma autógrafa - - - - -

4xzg08np2l7d
02/02/2021 - 10:09:19



ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 41759021 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Rosa Elena Cuellar

- - - - - Firma autógrafa - - - - -

4xzg08np2l7d
02/02/2021 - 10:10:52



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.
Este folio se asocia al documento, sobre: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

GABRIEL URIBE ROLDAN

Notario Cincuenta (50) del Círculo de Bogotá D.C.

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 4xzg08np2l7d

Notaria 50 de Bogotá D.C.
A este documento le corresponde
la autenticación Biométrica
No. 56882

CONTRATO DE TRANSACCION

Entre los suscritos a saber ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cedula de ciudadanía número 41.759.021 expedida en Bogotá D.C. actuando en nombre propio de actividad comercial comerciante con actividad económica registrada COMERCIO AL POR MENOR DE PRODUCTOS FARMACEUTICOS Y MEDICINALES, COSMÉTICOS Y ARTÍCULOS DE TOCADOR EN ESTABLECIMIENTOS ESPECIALIZADOS, quien en adelante se denominara EL DEUDOR, y AURA MARÍA GÓMEZ ARIZA identificada con cédula de ciudadanía no. 1.076.621.553 de Tabio Cundinamarca, actuando como Administradora autorizado del Establecimiento de Comercio INVERSIONES INMOBILIARIAS C&H y como apoderada del propietario de dicho establecimiento comercial, persona jurídica con NIT 900.622.537-7, quien en adelante se denominará EL ACREEDOR, celebran el presente contrato de transacción con sujeción a las siguientes clausulas y condiciones, teniendo en cuenta las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERO: Que las unidades comerciales PUESTO 425, PUESTO 429, PUESTO 089, BODEGA 49, BODEGA 58 (Nomenclatura actual) han sido usufructuadas por el actual ocupante de la misma, sin reconocimiento alguno a la Sociedad de Activos Especiales SAE SAS ni a un DEPOSITARIO o ARRENDATARIO GLOBAL legalmente designado por la misma, por lo cual ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA manifiesta su interés de reconocer los dineros comprendidos entre las fechas del tres (03) de Junio de dos mil dieciocho (2018) al treinta (30) de Diciembre de dos mil veinte (2020), y reservarse el derecho de iniciar las acciones en contra de quien corresponda por las sumas de dinero que ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA reconocerá a favor del propietario legalmente registrado del establecimiento de comercio INVERSIONES INMOBILIARIAS C&H mediante esta transacción, sin que esta condición de recaudo o reclamación a terceros, sea oponible a dicho propietario para el pago de los dineros y obligaciones contenidas en este contrato.

SEGUNDO: Que de conformidad con lo negociado entre las partes suscribientes_se estableció que el reconocimiento de los cánones de arrendamiento dejados de percibir entre las fechas del tres (03) de Junio de dos mil dieciocho (2018) al treinta (30) de Diciembre de dos mil veinte (2020), por parte de ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA, será por valor de CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS por cada unidad comercial, entendiéndose el término genérico para pago de TRES MESES es decir hasta el 30 de marzo de 2021.

TERCERO: Teniendo en cuenta lo anterior las partes acuerdan suscribir el presente Acuerdo de Transacción, el cual se regirá por las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA. El presente documento, es un contrato por medio del cual las partes suscribientes hacen concesiones recíprocas.

SEGUNDA. Las partes del mutuo acuerdo determinan que el valor que cancelara por ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA, respecto de la ocupación sobre las unidades comerciales a su cargo definidas como PUESTO 425, PUESTO 429, PUESTO 089, BODEGA 49, BODEGA 58 (nomenclatura actual al momento de firma), correspondiente al reconocimiento

de los cánones del arrendamiento dejados de percibir entre las fechas del tres (03) de Junio de dos mi dieciocho (2018) al treinta (30) de Diciembre de dos mil veinte (2020), es por los siguientes valores: una cuota por valor de VEINTE MILLONES DE PESOS MCTE (20.000.000) pagaderos a más tardar el 02 de febrero de 2021, los cuales deberán ser cancelados en la cuenta de ahorros de Bancolombia no. 04100000494 de Inversiones Inmobiliarias C&H y se debe anexar el soporte de pago correspondiente por medio idóneo.

TERCERA. La señora ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA y la representante y apoderada del propietario del establecimiento de comercio AURA MARÍA GÓMEZ ARIZA, aceptamos y declaramos nuestra plena conformidad a las clausulas suscritas en el presente Contrato de Transacción.

CUARTA. El presente Contrato de Transacción presta merito ejecutivo.

En constancia de aceptación de lo aquí contenido, se firma por las Partes en tres (3) ejemplares del mismo tenor, en Bogotá D.C. a los 31 de enero de 2021.

EL ACREEDOR,

AURA MARÍA GÓMEZ ARIZA
C.C. 1076621553 de Tabio Cundinamarca
En representación de
PROP. ESTABLECIMIENTO COMERCIO INVERSIONES INMOBILIARIAS R&H

EL DEUDOR

Rosa Elena Cuellar

ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA
C.C. No. 41.759.021 expedida en Bogotá D.C.
En nombre propio

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

568824

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el dos (2) de febrero de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Cincuenta (50) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 41759021 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Rosa Elena Cuellar V

----- Firma autógrafa -----

e3mrk20r6zkx
02/02/2021 - 10:12:09



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, sobre: CONTRATO DE TRANSACCION .

GABRIEL URIBE ROLDAN

Notario Cincuenta (50) del Círculo de Bogotá D.C.

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: e3mrk20r6zkx

Bogotá, 14 de junio de 2022

Señores
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.E.
Atn. Dra. Leidy Constanza Cifuentes
Vicepresidente de Bienes Inmuebles y Muebles
CC. Paola Santamaria
Profesional – Gerencia Comercial
CC. Aura Gómez Ariza
Jin Mao SAS
Ciudad

Ref. Información Proceso de Legalización
Inmueble: Kr 18 No.12 - 51 – CC La Sabana, Bogotá
Folio de Matricula Inmobiliaria: 50C-1519684.

Asunto: Proceso Legalización Rosa Helena Cuellar Guevara

Estimada Doctora,

De acuerdo con la solicitud realizada el pasado 10 de junio de 2022 en donde se nos requiere para la elaboración de un informe que indique las gestiones realizadas por nosotros, en nuestra figura de Depositario Provisional, sobre la legalización de la ocupación irregular del inmueble de referencia, y específicamente, con el ocupante **ROSA HELENA CUELLAR GUEVARA**.

Para lo anterior, a continuación, se realiza la cronología de cada uno de los hechos contenidos dentro de nuestra gestión y del material probatorio que enlaza cada hecho.

1. Resolución de Asignación: 4227 del 3 de septiembre de 2018. SAE designa como Depositario Provisional a Colliers International Colombia S.A. de 25 folios de matrícula inmobiliaria, entre los que se cuenta el 50C1519684.	Enlace: https://acortar.link/6busxv

2. Secuestro del Inmueble: 03 de Julio de 2018. Se realiza la diligencia de secuestro del bien inmueble por parte de la Fiscalía General de la Nación y S.A.E. Se entrega el inmueble al Depositario Provisional.	Enlace: https://acortar.link/CyVnJ9 https://acortar.link/XGRZpb

© 2021 Colliers International Colombia S.A.
Cra. 7 No 99-53. Torre 2. Piso 16
Bogotá – Colombia

☏ 316 397 9827
@ colombia@colliers.com
O https://www.colliers.com/es-co

3. Comunicación ACOSABANA a comerciantes respecto del proceso: 07 de Julio de 2018. Se informa a Colliers International Colombia S.A. que ACOSABANA está impartiendo instrucciones a los ocupantes respecto del proceso legal y operativo que recae sobre el inmueble. Además, instruye a los comerciantes/ocupantes frente a la correcta atención del censo que se realizará.	Enlace: https://acortar.link/M18Ue3

4. Inventario #1 del inmueble: 12 al 15 de Julio de 2018. Se realiza inventario de 17 unidades de explotación económica de la Gran Central de Abastecimiento	Enlace: https://acortar.link/thNSIS

Primera Notificación para Legalización: 16 de julio de 2018. Se realiza la primera notificación a ocupantes con la invitación a legalizar su ocupación dentro de los términos y condiciones dictados por SAE. Se generan 278 notificaciones, de las cuales 194 fueron recibidas y firmadas por los ocupantes irregulares del inmueble.

5. Primera Notificación para Legalización: 16 de julio de 2018. Se notifica la invitación a legalizar su ocupación a la señora **ROSA HELENA CUELLAR GUEVARA**. La ocupante recibe la notificación y firma un ejemplar idéntico en evidencia que recibió el documento original. Los datos consignados por la ocupante son: Nombre: **ROSA ELENA (SIC) CUELLAR** Firma: Teléfono: 247 02 48 Fecha: 16 de julio de 2018.	Enlace: https://acortar.link/DdXYCy

© 2021 Colliers International Colombia S.A.
Cra. 7 No 99-53. Torre 2. Piso 16
Bogotá – Colombia

☏ 316 397 9827
@ colombia@colliers.com
O https://www.colliers.com/es-co

6. Reunión ACOSABANA: 25 de julio de 2018. Se realiza reunión con ACOSABANA, (asociación que indica ser la representante de los comerciantes/ocupantes del inmueble) en donde se explicó la figura jurídica del Depositario Provisional y en donde se concertó un plan de trabajo relacionado con la nueva condición del inmueble. Asistentes: Juan Niño (Representante de ACOSABANA), Equipo de Trabajo de Colliers.	Enlace: https://acortar.link/qpFGf5

Primer censo y primera elaboración de Estimados de Renta: 9 de agosto de 2018. Se realiza la primera identificación de las unidades de explotación comercial ubicadas al interior del inmueble y se realizan los primeros Estimados de Renta para cada una de las 410 unidades de explotación comercial. Son entregados a SAE.

7. Instalación Valla Informativa: 22 de agosto de 2018. Se instala una valla de 7 m x 2,5 m en el parqueadero del inmueble en donde se indica: • La designación de Colliers como Depositario Provisional de SAE para el inmueble. • La fecha del secuestro del inmueble. • La invitación de legalización de la ocupación. • Los canales de atención de Colliers para el proceso de legalización. • Los horarios de atención. • Las condiciones primarias de legalización. • Notificación de que los valores de arrendamiento se encontraban en aprobación por parte de SAE. Luego de la publicación de la valla se reciben 23 llamadas por parte de los ocupantes.	Enlace: https://acortar.link/DZeDHi

© 2021 Colliers International Colombia S.A.
Cra. 7 No 99-53. Torre 2. Piso 16
Bogotá – Colombia

☏ 316 397 9827
@ colombia@colliers.com
O https://www.colliers.com/es-co

8. Socialización de Estado del Inmueble y Proceso de Legalización: 25 de septiembre de 2018. Se realiza una sesión abierta a los ocupantes, en el parqueadero del inmueble, en donde se pretendió explicar cada una de las condiciones del inmueble y del proceso de legalización, sin embargo, ACOSABANA y los ocupantes cerraron el inmueble y expulsaron al equipo de trabajo de Colliers.	Enlace: https://acortar.link/aDdq8K

9. Comunicación de apertura de punto físico para atención: 24 de septiembre de 2018. Se notifica a los ocupantes que el Depositario Provisional atenderá el proceso de legalización en el local 207 del Centro Comercial San Facon (Carrera 21 #13 A 04, Bogotá)	Enlace: https://acortar.link/9JiocE

Inicio de punto atención en Centro Comercial San Facon: 25 de septiembre de 2018.

Para atender el proceso de legalización de la ocupación irregular, se dispuso una oficina (punto físico) en el Centro Comercial San Facon para que cada ocupante pudiese hacer directamente el trámite de legalización.

El primer día se acercaron 50 personas.

La oficina se mantiene hasta el 31 de diciembre de 2018

10. Segundo censo: 08 de octubre de 2018. Se inicia el segundo censo de cada unidad de explotación comercial el día 8 de octubre. La operación de este censo tuvo como mecánica que los funcionarios de Colliers (16 personas en total) se acercaban a cada una de las unidades de explotación comercial, tomaban sus medidas internas tanto del primer piso como de los niveles superiores (cuando aplicara), se identificaba el tiempo de comercio, el ocupante, el RUT, Cámara de Comercial, Canon que cancelaban a la Gran Central de Abastecimiento, Tipo de inmueble, Zona y los datos de los ocupantes. Además, se tomaba la autorización de Habeas Data. Se recolectaron 404 censos con más de 4.000 adjuntos. El archivo adjunto como material probatorio no debe considerarse como definitivo pues sobre algunas medidas y clasificaciones se hicieron ajustes posteriores sin que esto signifique que los datos consignados en el censo no correspondan a la información brindada por el ocupante en el momento del censo.	Enlace: https://acortar.link/HXIl5s

© 2021 Colliers International Colombia S.A.
Cra. 7 No 99-53. Torre 2. Piso 16
Bogotá – Colombia

☏ 316 397 9827
@ colombia@colliers.com
O https://www.colliers.com/es-co

11. Censo a la señora ROSA HELENA CUELLAR GUEVARA: La señora CUELLAR reportó 4 unidades de explotación comercial. De las 4 unidades se tomó registro fotográfico. • Zona 2 – Puesto 429 – Venta de aseo personal – Canon $250.000 • Zona 1 – Puesto 89 – Bodegaje de Pañales – Canon $170.000 Sobre los dos espacios anteriores, no permitió el acceso. • Zona 3 – Bodega 049 – Bodegaje de Pañales – Canon $170.000 • Zona 3 – Bodega 058 – Bodegaje de Pañales – Canon $200.000 La señora CUELLAR adjunta a la diligencia de censo el RUT de persona natural ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA con NIT 41759021 - 2 y Certificado de Cámara y Comercio de Bogotá.	Enlace: https://acortar.link/QEgO3n

Notificación de Estimado de Renta y Proceso de Legalización: 30 de noviembre de 2018. Se notifica a los ocupantes el valor del estimado de renta de cada una de las unidades de explotación comercial que reportaron en el censo y el proceso de legalización y documentación que se debería llevar a cabo por parte de los ocupantes del inmueble.

12. Notificación de Estimado de Renta y Proceso de Legalización: 30 de noviembre de 2018. Se notifica a la señora ROSA HELENA CUELLAR GUEVARA el valor del estimado de renta de cada una de las unidades de explotación comercial que reportó en el censo así: • Zona 2 – Puesto 429 – Venta de aseo personal – Estimado $1.300.000 • Zona 1 – Puesto 89 – Bodegaje de Pañales – Estimado $380.000 • Zona 3 – Bodega 049 – Bodegaje de Pañales – Estimado $320.000 • Zona 3 – Bodega 058 – Bodegaje de Pañales – Estimado $330.000 La señora CUELLAR recibe la comunicación a las 2:39 p.m. del 30 de noviembre de 2018 pero se niega a firmar la copia de recibido.	Enlace: https://acortar.link/ZXfh8t

© 2021 Colliers International Colombia S.A.
Cra. 7 No 99-53. Torre 2. Piso 16
Bogotá – Colombia

☏ 316 397 9827
@ colombia@colliers.com
O https://www.colliers.com/es-co

13. Acción de Tutela en el Juzgado 17 de Ejecución de Penas: 27 diciembre de 2018. El 27 de diciembre de 2018 la señora ROSA HELENA CUELLAR radica Acción de Tutela ante el Juzgado Diecisiete de Ejecución de Penas, manifestando la vulneración de sus derechos fundamentales del trabajo en condiciones dignas en donde como material probatorio a su tutela adjunta, entre otros: • Copia de cuatro (4) recibos de pago de arrendamiento en donde consta los cánones que ella venía pagando • Tres (3) copias de las cartas de notificación acerca del proceso y estado del inmueble emitidas por SAE. • Tres (3) copias del pago de servicios públicos • Derecho de petición en donde reconoce el pago del canon de arrendamiento mensual. • Solicitud de regulación del canon en donde indica que reúne los requisitos para legalizar su ocupación.	Enlace: https://acortar.link/CL9CdK

14. Fallo Acción de Tutela en el Juzgado 17 de Ejecución de Penas: 02 enero de 2019. • El 2 de Enero de 2019, el juzgado 17 de Ejecución de Penas, resuelve declarar improcedente la Acción de Tutela instaurada por ROSA ELENA CUELLAR en donde, entre otra cosas, indica que: [el valor del canon] […] surge de un estudio detallado de múltiples factores que [..] ya se lo había explicado la SAE cuando en comunicación de 27 de noviembre de 2018 le detallo las razones del nuevo valor […].	Enlace: https://acortar.link/j1NFJC

Nueva Jornada de Legalización de Ocupación: 22 de diciembre de 2020

- El 22 de diciembre de 2020, se instaura mesa de trabajo en el Centro Comercial para entregar la documentación que se requiere para la legalización de ocupación. En esta jornada participan 2 funcionarios de SAE y 5 funcionarios de Colliers. El lugar de la mesa de trabajo fue la oficina ubicada en el segundo piso, frente al parqueadero en donde funcionaron, en su momento, las oficinas de la Gran Central de Abastecimiento. Se atendieron alrededor de 280 personas durante 3 días.

© 2021 Colliers International Colombia S.A.
Cra. 7 No 99-53. Torre 2. Piso 16
Bogotá – Colombia

☏ 316 397 9827
@ colombia@colliers.com
O https://www.colliers.com/es-co

15. Nueva Jornada de Legalización de Ocupación: 22 de diciembre de 2020 • El 23 de diciembre de 2020, la Sra. CUELLAR envía correo con la documentación respectiva para el proceso de arrendamiento junto con el certificado de tradición del deudor solidario. • El 24 de diciembre de 2020, se le remite a la Sra. CUELLAR los formularios de la Aseguradora Berkley junto con los anexos que debe aportar y la información para constituir un fideicomiso.	Enlace: https://acortar.link/UpsrNR

16. Nueva Jornada de Legalización de Ocupación: 22 de diciembre de 2020 • El 28 de diciembre de 2020, se le indica a la Sra. CUELLAR que debe corregir los formularios de la Aseguradora y, se realiza solicitud de los extractos bancarios del codeudor. Este mismo día, la Sra. CUELLAR solicita información para diligenciar los formularios, indicando que ella es la arrendataria y las unidades económicas para legalizar.	Enlace: https://acortar.link/CjdAOR

17. Nueva Jornada de Legalización de Ocupación: 22 de diciembre de 2020 • El 29 de diciembre de 2020 se le da respuesta a la solicitud de la Sra. CUELLAR indicada en el párrafo anterior.	Enlace: https://acortar.link/yAgC3W

Se adjunta **REGISTRO FOTOGRÁFICO** de las diferentes unidades económicas de la ocupante ROSA HELENA CUELLA GUEVARA. https://acortar.link/hLPd4q

Siendo todo lo anteriormente expuesto, de esta forma damos respuesta al requerimiento sobre las gestiones realizadas sobre el inmueble de referencia y, específicamente, sobre el ocupante **ROSA HELENA CUELLAR GUEVARA** en lo relacionado con el proceso de legalización de la ocupación irregular del mismo.

Lo presente sin perjuicio de todas las acciones legales, operativas, financieras y metodológicas realizadas internamente por nuestra compañía de cara a S.A.E. en el marco de la Metodología de Administración de la Sociedad de Activos Especiales.

Quedamos atentos a sus comentarios,

Cordialmente,

GUSTAVO ORLANDO ANGEL ALVAREZ

Firmado digitalmente por GUSTAVO ORLANDO ANGEL ALVAREZ
Fecha: 2022.06.14 17:35:14 -05'00'

GUSTAVO ÁNGEL
Representante Legal
COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA S.A.

ELABORÓ	TS
REVISÓ	NV
APROBÓ	GA

© 2021 Colliers International Colombia S.A.
Cra. 7 No 99-53. Torre 2. Piso 16
Bogotá – Colombia

☏ 316 397 9827
@ colombia@colliers.com
O https://www.colliers.com/es-co

© 2021 Colliers International Colombia S.A.
Cra. 7 No 99-53. Torre 2. Piso 16
Bogotá – Colombia

☏ 316 397 9827
@ colombia@colliers.com
O https://www.colliers.com/es-co

FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN	PROCESO EXTINCIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO	Código: FGN-24.7-F-15
	ACTA DE SECUESTRO INMUEBLE LEY 1708 DE 2014	Versión: 01 Página

DESPACHO QUE EMITE LA ORDEN	FISCALIA 43 DIRECCIÓN DE FISCALIA NACIONAL ESPECIALIZADA DE EXTINCIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO
DIRECCIÓN	DIAGONAL 22 B No. 52 – 01
RADICADO	**110016099068201800018**
FECHA RESOLUCIÓN	22 de junio de 2018

MATERIALIZACIÓN DD 03 MM 07 AA 18 HORA 10:04 AM X PM ___

I.- FUNCIONARIOS QUE INTERVIENEN

FISCAL	NOMBRES Y APELLIDOS Orlando Enrique Córdoba Prieto	
DESPACHO: Fiscal 72 E.D.		APOYO [X]
APOYO OPERATIVO	GRUPO POLFA	
RESPONSABLE: Yolima Pardo		CARGO Mayor
SAE	NOMBRES Y APELLIDOS D. Hamylthon Mahecha Vargas	CARGO Asistente Admo
DIRECCION: CALLE 93B No. 13 – 47 IDENTIFICACIÓN NIT 900265408-3		TELEFONOS 7434414 EXT.105
NOMBRES Y/O RAZÓN SOCIAL	NOMBRES Y/O RAZÓN SOCIAL S.A.E	IDENTIFICACIÓN NIT. 900265408-3
DIRECCION Calle 93 B No. 13-47		TELEFONOS 743-44-14

II.- DATOS DEL INMUEBLE

MATRICULA N° 50C-1519684	URBANO	X
	RURAL	
CIUDAD **Bogotá D.C.,**	DIRECCION **AK 18 No. 12 - 51** (antes)	

PROPIETARIO: Gran Central de Abastecimiento e inversiones comerciales S.A.
José Edilson Cruz Roncancio
C.C.19.184.381

FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN	PROCESO EXTINCIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO	Código: FGN-24.7-F-15
	ACTA DE SECUESTRO INMUEBLE LEY 1708 DE 2014	Versión: 01 Página

III.- INFORMACION DE QUIEN ATIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE	IDENTIFICACION
Dr. Carlos Alberto Garcia Oviedo	C.C 7.523.068 T.P. 61.475 CS
DIRECCION	**TELEFONOS**
Avenida Carrera 24 No. 40-69 Of 504	368 95.05/06

RELACION CON EL INMUEBLE (Para no titulares de derechos reales se diligenciará información de contacto – responsable del bien)

Apoderado de la Compañía

En el lugar, fecha y hora señalada se da inicio a la diligencia de secuestro y materialización de medidas cautelares sobre el bien inmueble identificado en el acápite III de la presente acta, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2°. del artículo 88 y el Capitulo VIII Administración y destinación de los bienes, del Título III Actuación Procesal y del Libro III de la Acción de Extinción de Dominio de la Ley 1708 de enero de 2014, para lo cual se ilustra a quien atiende la diligencia sobre la naturaleza de la misma, sus fines, objeto y datos de la orden que la valida, en especial, con relación al número de radicación del proceso, autoridad de conocimiento y resolución que dispone la materialización de la presente medida cautelar con fines de extinción de dominio.

IV.- INFORMACIÓN DE CONTACTO – RESPONSABLE DEL BIEN

NOMBRE					
Dr. Carlos Alberto Garcia Oviedo.					
DIRECCION			**TELEFONO**		
Avenida Carrera 24 No. 40 69 Of 504			368-95.05/06		
PROPIETARIO		**ARRENDADOR**		**ADMINISTRADOR**	
OTRO (especificar relación con el inmueble)					
Apoderado de la Compañía					

V.- VERIFICACION DE LINDEROS

Los descritos en la Escritura Pública No. 1407 de 22-04-94 de la Notaría 7 de Bogotá, Escritura Pública No. 5316 del 27-10-99 de la Notaría 4 de Bogotá Escritura 3253 del 17-06-99 de la Notaría 4 de Bogotá, Escritura Pública No. 5138 del 25-01-91 de la Notaría 7 de Bogotá.

VI.- CLASE Y DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Señala de ancenta comercial Centro Comercial La Subana con tres ingresos por la calle 19 No. 12-43/47/49/51/55/57/61/63/67/71/73 y a Carrera 18 No. 12-51 que consta de dos Niveles en su interior cuenta con un Espacio para parqueaderos para Clientes, cuenta con rampa a nivel interior hacia la carrera 18 donde se encuentra otro Espacio de parqueadero para [illegible]

FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN	PROCESO EXTINCIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO	Código: FGN-24.7-F-15
	ACTA DE SECUESTRO INMUEBLE LEY 1708 DE 2014	Versión: 01 Página

VII.- ESTADO DEL BIEN

EXCELENTE		BUENO		REGULAR	Y	MALO	

OBSERVACIONES
Escritura Pública No 3210 del 19-12-2000 Notaria 4 de Bogotá

USO O DESTINACION DEL INMUEBLE
Comercial.

VIII.- SERVICIOS PUBLICOS

AGUA	C	LUZ	X	GAS		TELEFONO	Nº

Otros:
Centro Comercial

IX.- DISPOSICIÓN JURIDICA Y MATERIAL

En virtud de la presente diligencia se DECLARA LEGALMENTE SECUESTRADO el inmueble antes descrito y se informa que sobre este bien también se ordenaron las medidas cautelares de EMBARGO y SUSPENSIÓN DEL PODER DISPOSITIVO, a través de las cuales, el bien queda por fuera del comercio y se suspende cualquier acto de disposición o negociación a quien ostente algún derecho real sobre el mismo, facultad dispositiva que en virtud de la ley se traslada al Estado quien tomará el control del inmueble a través de la Sociedad de Activos Especiales, entidad que de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2°. del artículo 88 y el Capitulo VIII Administración y destinación de los bienes, del Título III Actuación Procesal y del Libro III de la Acción de Extinción de Dominio de la Ley 1708 del 20 de enero de 2014, ejercerá la función de secuestre, directamente o a través de la persona natural o jurídica en quien se delegue la administración en los términos previstos en los articulo anteriores y demás normas complementarias. Para tal efecto, se le concede la palabra a representante de la Sociedad de Activos Especiales quien informa que la administración como depositario del bien quedará a cargo de:

Sociedad de Activos Especiales "SAE"

Acto seguido se le recuerda a los designados sus deberes legales, así como las consecuencias que pueden derivar de la inobservancia de sus cargas funcionales, destacando que en virtud del presente proceso de extinción de dominio y de la función que se les ha encomendado, deberán tener la debida diligencia y cuidado sobre el bien que se deja en administración, preservando el cumplimiento de la obligaciones inherentes a su función social y ecológica, para lo cual se les recuerda que dada la presente afectación el bien tendrá la protección especial penal, fiscal y administrativa inherente a todos los bienes que representan un' interés patrimonial para el Estado; enterado de lo anterior los designados aceptan el cargo y con sus firmas en la presente acta se dan por posesionados.

X.- CONSTANCIAS Y OBSERVACIONES

Acto seguido, se le concede la palabra a quien atienden la diligencia para que exprese si tiene alguna observación sobre el presente procedimiento o si desea dejar alguna constancia para conocimiento del administrador o del proceso, para lo cual manifiesta lo siguiente:

En mi condición de Apoderado Especial de la Sociedad Gran Central de Abastecimientos e Inversiones S.A. manifiesta al despacho que me opongo respetuosamente a la diligencia de Extinción de Dominio por los siguientes motivos: La compañía afectada por la medida es una sociedad que tiene por objeto social la administración y arrendamiento de locales que conforman el [illegible] de la ciudad de Bogotá [illegible] sobre [illegible] de la medida [illegible] sobre [illegible] tiene [illegible] del inmueble [illegible]

Así mismo se deja constancia que quien atiende la diligencia aporta los siguientes documentos:

FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN	PROCESO EXTINCIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO	Código: FGN-24.7-F-15
	ACTA DE SECUESTRO INMUEBLE LEY 1708 DE 2014	Versión: 01 Página

Desde la hora reinstalada de la Administradora de la Ficha y el/la funcionario/a de el día reprimiendo por causa de la empresa con una defensa de carácter desde de estado de parte del Derecho. En ejercicio mi deber de diligencia y el cumplido de lo mismo. Nada más

Para el mismo efecto se le concede la palabra a los demás intervinientes:

S.A.E. Solicita el despacho me conceda la tenencia preferencial para entregar el Informe detallado de descripción del inmueble. Linderos y bodegas del real norte el inmueble. Del mismo solicitaremos se le Administradora El Plano del misma. Nada más.

Igualmente se deja constancia que se entregan los siguientes documentos al secuestre -SAE:

DOCUMENTO	SI	NO	DOCUMENTO	SI	NO	DOCUMENTO	SI	NO
COPIA RESOLUCIÓN	✓		ACTA DILIGENCIA	✓		FOLIO MATRÍCULA		-
ESCRITURA PÚBLICA		✓	FICHA CATASTRAL		-	PLANO CARTOGRAFI/		✓
RECIBOS SERVICIOS		✓	FOTOS / ALBUM		✓	CONTRATO (S)		-
OTROS:								

No siendo otro el objeto de la presente diligencia, se termina y firma una vez leída y aprobada por quienes en ella intervinieron.

FISCAL
Nombre: Carlos Enrique Carbonell

APOYO OPERATIVO
Nombre:

QUIEN ATENDIÓ LA DILIGENCIA
Nombre: Carlos A. García O.
cc 7.523.061 Armenia
T.P. 61.495 C.S.J.
Recibo copia de la resolución.

SAE
Nombre: Hamilton Habecha.

DEPOSITARIO PROVISIONAL
Nombre:

Cargo
Nombre:

CONSTANCIA ENTREGA COPIA DEL ACTA

FIRMA DE QUIEN RECIBE

Bogotá, D.C.,16 de Julio de 2018

Señor
Ocupante Local_____ / Bodega_____ / Puesto X /Mezanine____ /Parqueadero____ /Otro____
Ciudad

429

ASUNTO: Legalización Estado de Ocupación Bien Inmueble AK 18 12 51 FMI-50C-1519684

Respetado Ocupante.

La Sociedad de Activos Especiales SAS, mediante la Ley 1708 de 2014, fue designada como Administradora del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado FRISCO, asumiendo las funciones de administración, comercialización y saneamiento de los bienes del citado fondo, tal como lo establece el Decreto 1335 de julio 17 de 2014.

Conforme a la normativa señalada, la Sociedad de Activos Especiales ha designado al Depositario Provisional Colliers International Colombia SA, identificado con NIT: 830055898-4 como administrador del bien inmueble citado en la referencia.

Por lo anterior, hemos identificado que en la actualidad usted se encuentra ocupando el bien inmueble en mención, razón por la cual lo invitamos a comunicarse con nosotros al teléfono 316 397 98 27 o enviarnos un correo electrónico a: colombia@colliers.com, en un término máximo de cinco (05) días hábiles, contados al recibo de esta comunicación, con el fin de brindarle la información sobre los requisitos y procedimientos necesarios para realizar la normalización de su continuidad en el inmueble de referencia.

La Sociedad de Activos Especiales SAS, como administradora del FRISCO, se reserva el derecho de legalizar su permanencia en el inmueble a través de la suscripción de un contrato de arrendamiento, en todo caso, si su condición de residente no pudiera ser legalizada ya sea porque no cumple con la política comercial y metodología que rige la administración de los bienes, o porque usted así lo decide, lo invitamos a realizar la entrega del mismo so pena de dar inicio al procedimiento para realizar la respectiva diligencia de desalojo por medio de la cual se restituya el inmueble objeto de la presente comunicación.

Quedamos muy atentos de su pronta respuesta.

Cordial saludo,

Colliers International Colombia SA
Depositario Provisional

Sociedad de Activos Especiales SAS
Regional Centro Oriente

Recibí: _____
Firma: Rosa Elena Cuellar
Nombre: Rosa Elena Cuellar
Fecha: 16 7 18
Teléfono: 2470248

Plano

Colliers

CENSO Y AUTORIZACIÓN DE LEGALIZACIÓN

CONSECUTIVO #202

IDENTIFICACIÓN DEL BIEN

Identificación del Activo: 50C - 1519684 Centro Comercial la Sabana

ZONA				TIPO DE INMUEBLE			TIPO DE COMERCIO							
1	2	3 X	4	LOCAL	BODEGA 049 PSO 2	PUESTO	LICORES	ABARROTES	ASEO	PAÑALERA	ROPA	DULCERÍA	BODEGAJE X	OTRO

DATOS DE QUIEN REALIZA LA LEGALIZACIÓN

TIPO DE OCUPANTE/ QUIEN LEGALIZA		TIPO DE DOCUMENTO			NUMERO DE DOCUMENTO	ADJUNTA FOTOCOPIA DE LA CEDULA DE CIUDADANÍA	
PERSONA JURIDICA	PERSONA NATURAL X	CC X	CE	NIT	41.759.021	SI	NO X

SI ES PERSONA JURIDICA / EMPRESA ESCRIBA LA RAZÓN SOCIAL

NOMBRE DEL ESTABLECIMIENTO	CÁMARA DE COMERCIO		
	¿ADJUNTA CÁMARA DE COMERCIO?	SI X	NO
RAZÓN SOCIAL DEL RUT	RUT		
	¿ADJUNTA RUT?	SI X	NO

SI ES PERSONA NATURAL ESCRIBA LOS DATOS

PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	PRIMER NOMBRE	SEGUNDO NOMBRE
CUELLA	SUAREZ	ROSA	ELENA

DATOS DE CONTACTO

DIRECCIÓN DE CORRESPONDECIA	BARRIO	CELULAR	TELEFONO FIJO	CORREO ELÉCTRONICO
tc 429 30NA 2			2470248	rosacuella2429@hotmail.com

VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO	APORTA COPIA DEL CONTRATO		FECHA INICIO DE CONTRATO	¿Se proporciona información frente al estado de cuenta del Canon Arrendamiento?		
170.000	SI	NO X	DD/MM/AAA	SI X	NO *	* ¿Por qué? Junio

SERVICIOS PUBLICOS DEL INMUEBLE

					N° DE MEDIDOR O CUENTA INTERNA
Acueducto		Servicio al día:		No	X
Alcantarillado		Servicio al día:		No	X
Energía Eléctrica		Servicio al día:		No	X
Gas Natural		Servicio al día:		No	X
Telefonía		Servicio al día:		No	X

DEPENDIENCIAS DEL INMUEBLE

	Escalera Interna		Estructura en Vidrio	Otros	X
	Persiana Metalica		Estructura Metalica	Cual:	PAREDES CONCRETO
X	Puerta Metalica				

DESCRIPCION COMERCIAL DEL INMUEBLE

BODEGAJE PAÑALES - CANON SIN SS Y ADM

LEGALIZACIÓN

¿DESEA USTED LEGALIZAR SU PERMANENCIA EN EL CENTRO COMERCIAL LA SABANA?			APERTURA DEL INMUEBLE			OBSERVACIONES
SI X	NO	Si no desea legalizar, ¿Por qué?	SI TIENE LAS LLAVES X	NO TIENE LAS LLAVES	EL INMUEBLE NO TIENE CERRADURA	

INFORMACIÓN PARA ESTUDIOS DE RENTA PREDIOS URBANOS

DIMENSIONES DE LA EDIFICACION :

Área de terreno	Área Construida		No. Pisos	Observaciones Frente a la edificación:
		Y: fondo / X: Frente / Calle / Fachada principal	1	
X=Frente (m)	Y=Fondo(m)		Edad de la Construcción	
4,10	3.00			

AUTORIZACIÓN HABEAS DATA

Yo _____ identificado (a) con el documento de identidad C.C. _____, C.E. _____, NIT _____ No. _____ expedido en la ciudad de _____, actuando en nombre propio o en representación de _____ identificado (a) con NIT No _____ autorizo a COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA S.A. y a la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S "SAE", para que de manera libre, expresa y voluntaria recaude, almacene, use, circule, suprimima, procese, compile, intercambie y en general de Tratamento, a los datos que he suministrados y que los mismo se han incorporado en las distintas bases de datos con que cuentan las Compañía, en virtud de la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013.

FIRMA DEL OCUPANTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD
NO FIRMA	

ESPACIO PARA EL ENCUESTADOR

Si el ocupante NO desea realizar la legalización por favor entreguele la carta de entrega voluntaria ENTREGADO SI NO RECIBIDO SI NO FECHA

Plano

Colliers

CENSO Y AUTORIZACIÓN DE LEGALIZACIÓN

CONSECUTIVO #201

IDENTIFICACIÓN DEL BIEN

Identificación del Activo: 50C - 1519684 Centro Comercial la Sabana

ZONA				TIPO DE INMUEBLE			TIPO DE COMERCIO							
X	2	3	4	LOCAL	BODEGA	PUESTO 0,09	LICORES	ABARROTES	ASEO	PAÑALERA	ROPA	DULCERÍA	BODEGAJE X	OTRO

DATOS DE QUIEN REALIZA LA LEGALIZACIÓN

TIPO DE OCUPANTE/ QUIEN LEGALIZA		TIPO DE DOCUMENTO			NÚMERO DE DOCUMENTO	ADJUNTA FOTOCOPIA DE LA CEDULA DE CIUDADANÍA	
PERSONA JURIDICA	PERSONA NATURAL X	CC X	CE	NIT	41.759.021	SI	NO X

SI ES PERSONA JURIDICA / EMPRESA ESCRIBA LA RAZÓN SOCIAL

NOMBRE DEL ESTABLECIMIENTO	CÁMARA DE COMERCIO		
	¿ADJUNTA CÁMARA DE COMERCIO?	SI X / NO	FECHA
RAZÓN SOCIAL DEL RUT	RUT ¿ADJUNTA RUT?	SI X / NO	FECHA

SI ES PERSONA NATURAL ESCRIBA LOS DATOS

PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	PRIMER NOMBRE	SEGUNDO NOMBRE
CUELLAR	SUEVARA	ROSA	ELENA

DATOS DE CONTACTO

DIRECCIÓN DE CORRESPONDECIA	BARRIO	CELULAR	TELEFONO FIJO	CORREO ELÉCTRONICO
TC 429 3ONA 2			2470248	ROSACUELLAR429@HOTMAIL.COM

VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO	APORTA COPIA DEL CONTRATO	FECHA INICIO DE CONTRATO	¿Se proporciona información frente al estado de cuenta del Canon Arrendamiento?
170.000	SI / NO X	DD/MM/AAA	X SI / NO • ¿Por qué? Junio

SERVICIOS PUBLICOS DEL INMUEBLE

				N° DE MEDIDOR O CUENTA INTERNA
Acueducto	Servicio al día:	No	X	
Alcantarillado	Servicio al día:	No	X	
Energía Eléctrica	Servicio al día:	No	X	
Gas Natural	Servicio al día:	No	X	
Telefonía	Servicio al día:	No	X	

DEPENDIENCIAS DEL INMUEBLE

	Escalera Interna		Estructura en Vidrio	Otros	X
	Persiana Metalica		Estructura Metalica	Cual:	ESTRUCTURA PAREDES METALICA - TECHO MADERA
X	Puerta Metalica				

DESCRIPCION COMERCIAL DEL INMUEBLE

BODEGAJE PAÑALES. CANON SIN SS Y ADM. NO ACCESO P. SO 2

LEGALIZACIÓN

¿DESEA USTED LEGALIZAR SU PERMANENCIA EN EL CENTRO COMERCIAL LA SABANA?			APERTURA DEL INMUEBLE			OBSERVACIONES
X	NO	Si no desea legalizar, ¿Por qué?	SI TIENE LAS LLAVES X	NO TIENE LAS LLAVES	EL INMUEBLE NO TIENE CERRADURA	

ESPACIO PARA ESTUDIADOS DE RENTA PREDIOS URBANOS

DIMENSIONES DE LA EDIFICACION :

Área de terreno	Área Constructa		No. Pisos 2	Observaciones Frente a la edificación
X=Frente (m) 2,08	Y=Fondo(m) 3,48	Y: Fondo / X: Frente / Calle / Fachada principal	Edad de la Construcción	

AUTORIZACIÓN HABEAS DATA

Yo _____ identificado (a) con el documento de identidad C.C _____, C.E. _____, NIT _____ No. _____ expedido en la ciudad de_____, actuando en nombre propio o en representación de _____ identificado (a) con NIT No _____ autorizo a COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA S.A. y a la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S "SAE", para que de manera libre, expresa y voluntaria recaude, almacene, use, circule, suprimima, procese, compile, intercambie y en general de Tratamiento, a los datos que he suministrados y que los mismo se han incorporado en las distintas bases de datos con que cuentan las Compañía, en virtud de la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013.

FIRMA DEL OCUPANTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD
NO FIRMA	

ESPACIO PARA EL ENCUESTADOR

Si el ocupante NO desea realizar la legalización por favor entreguele la carta de entrega voluntaria ENTREGADO SI / NO RECIBIDO SI / NO FECHA 11 10 2018

OF.

Plano

Colliers

CENSO Y AUTORIZACIÓN DE LEGALIZACIÓN

CONSECUTIVO #200

IDENTIFICACIÓN DEL BIEN

Identificación del Activo: 50C - 1519684 Centro Comercial la Sabana

ZONA				TIPO DE INMUEBLE			TIPO DE COMERCIO								
1	X	3	4	LOCAL	BODEGA	PUESTO 429	LICORES	ABARROTES	ASEO X	PANADERA X	ROPA	DULCERÍA	BODEGAJE	OTRO

DATOS DE QUIEN REALIZA LA LEGALIZACIÓN

TIPO DE OCUPANTE/ QUIEN LEGALIZA		TIPO DE DOCUMENTO			NÚMERO DE DOCUMENTO	ADJUNTA FOTOCOPIA DE LA CEDULA DE CIUDADANÍA	
PERSONA JURIDICA	PERSONA NATURAL X	CC X	CE	NIT	41759021	SI	NO X

SI ES PERSONA JURIDICA / EMPRESA ESCRIBA LA RAZÓN SOCIAL

NOMBRE DEL ESTABLECIMIENTO	CÁMARA DE COMERCIO		
	¿ADJUNTA CÁMARA DE COMERCIO?	SI X / NO	FECHA
RAZÓN SOCIAL DEL RUT		RUT	
	¿ADJUNTA RUT?	SI X / NO	FECHA

SI ES PERSONA NATURAL ESCRIBA LOS DATOS

PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	PRIMER NOMBRE	SEGUNDO NOMBRE
CUELLAR	GUEVARA	ROSA	ELENA

DATOS DE CONTACTO

DIRECCIÓN DE CORRESPONDECIA	BARRIO	CELULAR	TELEFONO FIJO	CORREO ELÉCTRONICO
C 429			2470248	ROSACUELLAR429@HOTMAIL.COM

VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO	APORTA COPIA DEL CONTRATO	FECHA INICIO DE CONTRATO	¿Se proporciona información frente al estado de cuenta del Canon Arrendamiento?	
250.000	SI / NO X	DD/MM/AAA	SI X / NO	• ¿Por qué? JW, O

SERVICIOS PUBLICOS DEL INMUEBLE

					N° DE MEDIDOR O CUENTA INTERNA
Acueducto		Servicio al día:		No	X
Alcantarillado		Servicio al día:		No	X
Energía Eléctrica		Servicio al día:		No	X
Gas Natural		Servicio al día:		No	X
Telefonía		Servicio al día:		No	X

DEPENDIENCIAS DEL INMUEBLE

X	Escalera Interna	X	Estructura en Vidrio	Otros	
X	Persiana Metalica	X	Estructura Metalica	Cual:	
	Puerta Metalica				

DESCRIPCION COMERCIAL DEL INMUEBLE

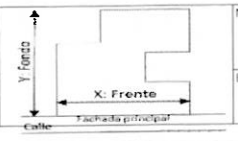
VENTA ASEO PERSONAL TECHE BS Y PANALES. CANON SIN SS Y ADM. NO ACCESO PISO 2

LEGALIZACIÓN

¿DESEA USTED LEGALIZAR SU PERMANENCIA EN EL CENTRO COMERCIAL LA SABANA?			APERTURA DEL INMUEBLE			OBSERVACIONES
SI X	NO	Si no desea legalizar, ¿Por qué?	SI TIENE LAS LLAVES X	NO TIENE LAS LLAVES	EL INMUEBLE NO TIENE CERRADURA	

INFORMACIÓN PARA ESTIMADOS DE RENTA PREDIOS URBANOS

DIMENSIONES DE LA EDIFICACION :

Área de terreno	Área Construida		No. Pisos	Observaciones Frente a la edificación:
			2	
X=Frente (m)	Y=Fondo(m)		Edad de la Construcción	
2,24	2.97			

AUTORIZACIÓN HABEAS DATA

Yo _____ identificado (a) con el documento de identidad C.C. _____, C.E. _____, NIT _____ No. _____ expedido en la ciudad de _____, actuando en nombre propio o en representación de _____ identificado (a) con NIT No. _____ autorizo a COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA S.A. y a la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S "SAE", para que de manera libre, expresa y voluntaria recaude, almacene, use, circule, suprimma, procese, compile, intercambie y en general de Tratamiento, a los datos que he suministrados y que los mismo se han incorporado en las distintas bases de datos con que cuentan las Compañía, en virtud de la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013.

FIRMA DEL OCUPANTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD
NO FIRMA	

ESPACIO PARA EL ENCUESTADOR

Si el ocupante NO desea realizar la legalización por favor entreguele la carta de entrega voluntaria ENTREGADO SI / NO RECIBIDO SI / NO FECHA

Plano

Colliers

CENSO Y AUTORIZACIÓN DE LEGALIZACIÓN

CONSECUTIVO #204

IDENTIFICACIÓN DEL BIEN

Identificación del Activo: 50C - 1519684 Centro Comercial la Sabana

ZONA				TIPO DE INMUEBLE			TIPO DE COMERCIO							
1	2	X	4	LOCAL	BODEGA 058 Piso 2	PUESTO	LICORES	ABARROTES	ASEO	PAÑALERA	ROPA	DULCERÍA	BODEGAJE X	OTRO

DATOS DE QUIEN REALIZA LA LEGALIZACIÓN

TIPO DE OCUPANTE/ QUIEN LEGALIZA		TIPO DE DOCUMENTO			NÚMERO DE DOCUMENTO	ADJUNTA FOTOCOPIA DE LA CEDULA DE CIUDADANÍA	
PERSONA JURIDICA	PERSONA NATURAL X	CC X	CE	NIT	41759021	SI	NO X

SI ES PERSONA JURIDICA / EMPRESA ESCRIBA LA RAZÓN SOCIAL

NOMBRE DEL ESTABLECIMIENTO	CÁMARA DE COMERCIO		
	¿ADJUNTA CÁMARA DE COMERCIO?	SI X / NO	FECHA
RAZÓN SOCIAL DEL RUT		RUT	
	¿ADJUNTA RUT?	SI X / NO	FECHA

SI ES PERSONA NATURAL ESCRIBA LOS DATOS

PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	PRIMER NOMBRE	SEGUNDO NOMBRE
Wellaz	Guevara	Rosa	Elena

DATOS DE CONTACTO

DIRECCIÓN DE CORRESPONDECIA	BARRIO	CELULAR	TELEFONO FIJO	CORREO ELÉCTRONICO
Tc 429	Zona 2		2470248	

VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO	APORTA COPIA DEL CONTRATO	FECHA INICIO DE CONTRATO	¿Se proporciona información frente al estado de cuenta del Canon Arrendamiento?
200.000	SI / NO X	DD/MM/AAA	SI X / NO * * ¿Por qué? Jurio

SERVICIOS PUBLICOS DEL INMUEBLE

					N° DE MEDIDOR O CUENTA INTERNA
Acueducto		Servicio al día:		No	X
Alcantarillado		Servicio al día:		No	X
Energía Eléctrica		Servicio al día:		No	X
Gas Natural		Servicio al día:		No	X
Telefonía		Servicio al día:		No	X

DEPENDIENCIAS DEL INMUEBLE

	Escalera Interna		Estructura en Vidrio	Otros X	
	Persiana Metalica		Estructura Metalica	Cual:	Paredes CONCRETO
X	Puerta Metalica				

DESCRIPCION COMERCIAL DEL INMUEBLE

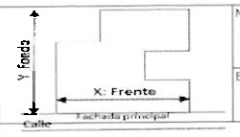
BODEGAJE PAÑALES. CANON SIN SS Y ADM

LEGALIZACIÓN

¿DESEA USTED LEGALIZAR SU PERMANENCIA EN EL CENTRO COMERCIAL LA SABANA?			APERTURA DEL INMUEBLE			OBSERVACIONES
SI X	NO	Si no desea legalizar, ¿Por qué?	SI TIENE LAS LLAVES X	NO TIENE LAS LLAVES	EL INMUEBLE NO TIENE CERRADURA	

INFORMACIÓN PARA ESTUDIOS DE RENTA PREDIOS URBANOS

DIMENSIONES DE LA EDIFICACION :

Área de terreno	Área Construida		No. Pisos	Observaciones Frente a la edificación:
			1	
X=Frente (m)	Y=Fondo(m)		Edad de la Construcción	
3,01	4,19			

AUTORIZACIÓN HABEAS DATA

Yo _____ identificado (a) con el documento de identidad C.C. _____, C.E. _____, NIT _____ No. _____ expedido en la ciudad de _____, actuando en nombre propio o en representación de _____ identificado (a) con NIT No. _____ autorizo a COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA S.A. y a la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S "SAE", para que de manera libre, expresa y voluntaria recaude, almacene, use, circule, suprimima, procese, compile, intercambie y en general de Tratamiento, a los datos que he suministrados y que los mismo se han incorporado en las distintas bases de datos con que cuentan las Compañía, en virtud de la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013.

FIRMA DEL OCUPANTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD
No firma	

ESPACIO PARA EL ENCUESTADOR

Si el ocupante NO desea realizar la legalización por favor entreguele la carta de entrega voluntaria ENTREGADO SI / NO RECIBIDO SI / NO FECHA

SAE ®
Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINHACIENDA

Bogotá, D.C., 27 de Noviembre de 2018

30 NOVIEMBRE
2:39

Señor
Rosa Elena Cuellar Guevara
AK 18 12 51 FMI-50C-1519684
Bodega 58 Zona 3
Categoría C
Ciudad

ASUNTO: Pagos y Legalización Estado de Ocupación Bien Inmueble AK 18 12 51 FMI-50C-1519684, Bodega 58 Zona 3

Respetado Señor (a):

La **Sociedad de Activos Especiales SAE SAS**, mediante Leyes 1708 de 2014, y 1849 de 2017, modificada y adicionada a través de la Ley 1849 de 2017, fue designada como Administradora del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado **FRISCO**, asumiendo las funciones de administración, comercialización y saneamiento de los bienes del citado fondo, tal como lo establece el Decreto 1335 de julio 17 de 2014.

Conforme a la normativa señalada, la Sociedad de Activos Especiales ha designado al Depositario Provisional Colliers International Colombia SA, identificado con NIT: 830055898-4 como administrador del bien inmueble citado en la referencia, bajo la Resolución No. 4227 del 03 de Septiembre de 2018, teniendo en cuenta que la diligencia de secuestro del inmueble identificado con el folio matricula No. 50C-1519684, llevada a cabo por la Fiscalía 43 Especializada, como consecuencia del proceso de extinción de dominio, donde se determinó que la medida cautelar cobija la totalidad del predio, es decir, todo aquello que hace parte o está inmerso en este inmueble, como son los locales comerciales, puestos comerciales, bodegas y demás unidades económicas que se encuentren dentro del bien; por ello es necesario que usted como ocupante del **Bodega 58 Zona 3** legalice la tenencia del mismo cumpliendo los siguientes requisitos:

- Para iniciar el proceso de legalización es indispensable suscribir el documento de "HABEAS DATA" conforme a la Ley 1581 de 2012.

- El estimado de renta definido y aprobado por la Sociedad de Activos Especiales SAE para el **Bodega** No. **58 Zona 3,** adoptado en la categoría **C** es de TRESCIENTOS TREINTA MIL PESOS M/CTE ($330.000) más IVA+ Cuota de Sostenimiento + Servicios Públicos.

- Es necesario que usted revise como ocupante del inmueble no tener ningún parentesco con los vinculados en el proceso en cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil con la persona vinculada a dicho proceso. Para esto es necesario suscribir la declaración de no parentesco la cual se encuentra adjunta como anexo No.1 de la presente notificación, de lo contrario lo invitamos a realizar la entrega voluntaria de la misma so pena de iniciar el procedimiento o diligencia de desalojo por medio de la cual se restituya la tenencia del bien.

- El reconocimiento a la SAE, de los dineros dejados de percibir a partir del 03 de Julio de dos mil dieciocho 2018, a la fecha por concepto de la ocupación y que serán pagados por parte del ocupante de forma retroactiva. Los cuáles serán acordados mediante un contrato de transacción como requisito indispensable para ser tenidos en cuenta en el proceso de legalización.

- Se procederá a la suscripción de contrato de arrendamiento por un término de 12 meses, dicho contrato de arrendamiento no permite subarrendamiento por parte del Arrendatario; de presentarse será causal de terminación del contrato, junto con el pago de perjuicios y penalidades legales a que haya lugar. Si usted requiere autorización para subarrendar deberá solicitarlo por escrito para revisar si es posible acceder a su petición.

- A partir del recibo de la presente notificación contará con cinco (5) días calendario para allegar la documentación pertinente para la formalización y legalización del contrato de arrendamiento. Si al finalizar dicho término usted no ha iniciado el procedimiento para la legalización de la ocupación del inmueble, le solicitamos entregar el inmueble de manera voluntaria en un término no mayor de diez (10) días calendario, so pena de iniciar el procedimiento o diligencia de desalojo por medio de la cual se restituya la tenencia del bien.

- Adjunto se anexa los documentos que deben acompañar la solicitud del contrato de arrendamiento, con el fin de que usted pueda iniciar el proceso de legalización de la ocupación del inmueble, es importante que para la cita de asesoramiento tenga la mayor documentación posible con el fin de apoyarlo y darle mayor información del asegurable del contrato de arrendamiento.

Cualquier duda e inquietud lo invitamos a nuestro punto de Atención en el en el centro comercial SAN FACON cuya dirección es la Carrera 21 No. 13 A-04 Local LC-207 segundo piso, horario de atención de 8 am a 5pm o comunicarse con nosotros al teléfono 316 397 98 27 o enviarnos un correo electrónico a: colombia@colliers.com, con el fin de brindarle mayor información.

Quedamos muy atentos de su pronta respuesta.

Cordial saludo,

Camila Gutiérrez Barragán
Gerente Regional Centro Oriente
Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S.

Elaborado	Juan Manosalva
Revisado	Diana Peña
Aprobado	Nathalia Vera

Bogotá, D.C., 27 de Noviembre de 2018

30 NOVIEMBRE
2:39

Señor
Rosa Elena Cuellar Guevara
AK 18 12 51 FMI-50C-1519684
Puesto 089 Zona 1
Categoría C
Ciudad

ASUNTO: Pagos y Legalización Estado de Ocupación Bien Inmueble AK 18 12 51 FMI-50C-1519684, Puesto 089 Zona 1

Respetado Señor (a):

La **Sociedad de Activos Especiales SAE SAS**, mediante Leyes 1708 de 2014, y 1849 de 2017, modificada y adicionada a través de la Ley 1849 de 2017, fue designada como Administradora del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado **FRISCO**, asumiendo las funciones de administración, comercialización y saneamiento de los bienes del citado fondo, tal como lo establece el Decreto 1335 de julio 17 de 2014.

Conforme a la normativa señalada, la Sociedad de Activos Especiales ha designado al Depositario Provisional Colliers International Colombia SA, identificado con NIT: 830055898-4 como administrador del bien inmueble citado en la referencia, bajo la Resolución No. 4227 del 03 de Septiembre de 2018, teniendo en cuenta que la diligencia de secuestro del inmueble identificado con el folio matricula No. 50C-1519684, llevada a cabo por la Fiscalía 43 Especializada, como consecuencia del proceso de extinción de dominio, donde se determinó que la medida cautelar cobija la totalidad del predio, es decir, todo aquello que hace parte o está inmerso en este inmueble, como son los locales comerciales, puestos comerciales, bodegas y demás unidades económicas que se encuentren dentro del bien; por ello es necesario que usted como ocupante del **Puesto 089 Zona 1** legalice la tenencia del mismo cumpliendo los siguientes requisitos:

- Para iniciar el proceso de legalización es indispensable suscribir el documento de "HABEAS DATA" conforme a la Ley 1581 de 2012.

- El estimado de renta definido y aprobado por la Sociedad de Activos Especiales SAE para el **Puesto** No. **089 Zona 1**, adoptado en la categoría **C** es de TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE ($380.000) más IVA+ Cuota de Sostenimiento + Servicios Públicos.

- Es necesario que usted revise como ocupante del inmueble no tener ningún parentesco con los vinculados en el proceso en cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil con la persona vinculada a dicho proceso. Para esto es necesario suscribir la declaración de no parentesco la cual se encuentra adjunta como anexo No.1 de la presente notificación, de lo contrario lo invitamos a realizar la entrega voluntaria de la misma so pena de iniciar el procedimiento o diligencia de desalojo por medio de la cual se restituya la tenencia del bien.

- El reconocimiento a la SAE, de los dineros dejados de percibir a partir del 03 de Julio de dos mil dieciocho 2018, a la fecha por concepto de la ocupación y que serán pagados por parte del ocupante de forma retroactiva. Los cuáles serán acordados mediante un contrato de transacción como requisito indispensable para ser tenidos en cuenta en el proceso de legalización.

- Se procederá a la suscripción de contrato de arrendamiento por un término de 12 meses, dicho contrato de arrendamiento no permite subarrendamiento por parte del Arrendatario; de presentarse será causal de terminación del contrato, junto con el pago de perjuicios y penalidades legales a que haya lugar. Si usted requiere autorización para subarrendar deberá solicitarlo por escrito para revisar si es posible acceder a su petición.

- A partir del recibo de la presente notificación contará con cinco (5) dias calendario para allegar la documentación pertinente para la formalización y legalización del contrato de arrendamiento. Si al finalizar dicho término usted no ha iniciado el procedimiento para la legalización de la ocupación del inmueble, le solicitamos entregar el inmueble de manera voluntaria en un término no mayor de diez (10) días calendario, so pena de iniciar el procedimiento o diligencia de desalojo por medio de la cual se restituya la tenencia del bien.

- Adjunto se anexa los documentos que deben acompañar la solicitud del contrato de arrendamiento, con el fin de que usted pueda iniciar el proceso de legalización de la ocupación del inmueble, es importante que para la cita de asesoramiento tenga la mayor documentación posible con el fin de apoyarlo y darle mayor información del asegurable del contrato de arrendamiento.

Cualquier duda e inquietud lo invitamos a nuestro punto de Atención en el en el centro comercial SAN FACON cuya dirección es la Carrera 21 No. 13 A-04 Local LC-207 segundo piso, horario de atención de 8 am a 5pm o comunicarse con nosotros al teléfono 316 397 98 27 o enviamos un correo electrónico a: colombia@colliers.com, con el fin de brindarle mayor información.

Quedamos muy atentos de su pronta respuesta.

Cordial saludo,

Camila Gutiérrez Barragán
Gerente Regional Centro Oriente
Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S.

Elaborado	Juan Manosalva
Revisado	Diana Peña
Aprobado	Nathalia Vera

Bogotá, D.C., 27 de Noviembre de 2018

30 NOVIEMBRE
2:39

Señor
Rosa Elena Cuellar Guevara
AK 18 12 51 FMI-50C-1519684
Bodega 49 Zona 3
Categoría C
Ciudad

ASUNTO: Pagos y Legalización Estado de Ocupación Bien Inmueble AK 18 12 51 FMI-50C-1519684, Bodega 49 Zona 3

Respetado Señor (a):

La **Sociedad de Activos Especiales SAE SAS**, mediante Leyes 1708 de 2014, y 1849 de 2017, modificada y adicionada a través de la Ley 1849 de 2017, fue designada como Administradora del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado **FRISCO**, asumiendo las funciones de administración, comercialización y saneamiento de los bienes del citado fondo, tal como lo establece el Decreto 1335 de julio 17 de 2014.

Conforme a la normativa señalada, la Sociedad de Activos Especiales ha designado al Depositario Provisional Colliers International Colombia SA, identificado con NIT: 830055898-4 como administrador del bien inmueble citado en la referencia, bajo la Resolución No. 4227 del 03 de Septiembre de 2018, teniendo en cuenta que la diligencia de secuestro del inmueble identificado con el folio matricula No. 50C-1519684, llevada a cabo por la Fiscalía 43 Especializada, como consecuencia del proceso de extinción de dominio, donde se determinó que la medida cautelar cobija la totalidad del predio, es decir, todo aquello que hace parte o está inmerso en este inmueble, como son los locales comerciales, puestos comerciales, bodegas y demás unidades económicas que se encuentren dentro del bien; por ello es necesario que usted como ocupante del **Bodega 49 Zona 3** legalice la tenencia del mismo cumpliendo los siguientes requisitos:

- Para iniciar el proceso de legalización es indispensable suscribir el documento de "HABEAS DATA" conforme a la Ley 1581 de 2012.

- El estimado de renta definido y aprobado por la Sociedad de Activos Especiales SAE para el **Bodega** No. **49 Zona 3,** adoptado en la categoría **C** es de TRESCIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE ($320.000) más IVA+ Cuota de Sostenimiento + Servicios Públicos.

- Es necesario que usted revise como ocupante del inmueble no tener ningún parentesco con los vinculados en el proceso en cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil con la persona vinculada a dicho proceso. Para esto es necesario suscribir la declaración de no parentesco la cual se encuentra adjunta como anexo No.1 de la presente notificación, de lo contrario lo invitamos a realizar la entrega voluntaria de la misma so pena de iniciar el procedimiento o diligencia de desalojo por medio de la cual se restituya la tenencia del bien.

- El reconocimiento a la SAE, de los dineros dejados de percibir a partir del 03 de Julio de dos mil dieciocho 2018, a la fecha por concepto de la ocupación y que serán pagados por parte del ocupante de forma retroactiva. Los cuáles serán acordados mediante un contrato de transacción como requisito indispensable para ser tenidos en cuenta en el proceso de legalización.

- Se procederá a la suscripción de contrato de arrendamiento por un término de 12 meses, dicho contrato de arrendamiento no permite subarrendamiento por parte del Arrendatario; de presentarse será causal de terminación del contrato, junto con el pago de perjuicios y penalidades legales a que haya lugar. Si usted requiere autorización para subarrendar deberá solicitarlo por escrito para revisar si es posible acceder a su petición.

- A partir del recibo de la presente notificación contará con cinco (5) días calendario para allegar la documentación pertinente para la formalización y legalización del contrato de arrendamiento. Si al finalizar dicho término usted no ha iniciado el procedimiento para la legalización de la ocupación del inmueble, le solicitamos entregar el inmueble de manera voluntaria en un término no mayor de diez (10) días calendario, so pena de iniciar el procedimiento o diligencia de desalojo por medio de la cual se restituya la tenencia del bien.

- Adjunto se anexa los documentos que deben acompañar la solicitud del contrato de arrendamiento, con el fin de que usted pueda iniciar el proceso de legalización de la ocupación del inmueble, es importante que para la cita de asesoramiento tenga la mayor documentación posible con el fin de apoyarlo y darle mayor información del asegurable del contrato de arrendamiento.

Cualquier duda e inquietud lo invitamos a nuestro punto de Atención en el en el centro comercial SAN FACON cuya dirección es la Carrera 21 No. 13 A-04 Local LC-207 segundo piso, horario de atención de 8 am a 5pm o comunicarse con nosotros al teléfono 316 397 98 27 o enviarnos un correo electrónico a: colombia@colliers.com, con el fin de brindarle mayor información.

Quedamos muy atentos de su pronta respuesta.

Cordial saludo,

Camila Gutiérrez Barragán
Gerente Regional Centro Oriente
Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S.

Elaborado	Juan Manosalva
Revisado	Diana Peña
Aprobado	Nathalia Vera

Bogotá, D.C., 27 de Noviembre de 2018

30 NOVIEMBRE
2:39

Señor
Rosa Elena Cuellar Guevara
AK 18 12 51 FMI-50C-1519684
Puesto 429 Zona 2
Categoría AAA
Ciudad

ASUNTO: Pagos y Legalización Estado de Ocupación Bien Inmueble AK 18 12 51 FMI-50C-1519684, Puesto 429 Zona 2

Respetado Señor (a):

La **Sociedad de Activos Especiales SAE SAS**, mediante Leyes 1708 de 2014, y 1849 de 2017, modificada y adicionada a través de la Ley 1849 de 2017, fue designada como Administradora del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado **FRISCO**, asumiendo las funciones de administración, comercialización y saneamiento de los bienes del citado fondo, tal como lo establece el Decreto 1335 de julio 17 de 2014.

Conforme a la normativa señalada, la Sociedad de Activos Especiales ha designado al Depositario Provisional Colliers International Colombia SA, identificado con NIT: 830055898-4 como administrador del bien inmueble citado en la referencia, bajo la Resolución No. 4227 del 03 de Septiembre de 2018, teniendo en cuenta que la diligencia de secuestro del inmueble identificado con el folio matricula No. 50C-1519684, llevada a cabo por la Fiscalía 43 Especializada, como consecuencia del proceso de extinción de dominio, donde se determinó que la medida cautelar cobija la totalidad del predio, es decir, todo aquello que hace parte o está inmerso en este inmueble, como son los locales comerciales, puestos comerciales, bodegas y demás unidades económicas que se encuentren dentro del bien; por ello es necesario que usted como ocupante del **Puesto 429 Zona 2** legalice la tenencia del mismo cumpliendo los siguientes requisitos:

- Para iniciar el proceso de legalización es indispensable suscribir el documento de "HABEAS DATA" conforme a la Ley 1581 de 2012.

- El estimado de renta definido y aprobado por la Sociedad de Activos Especiales SAE para el **Puesto No. 429 Zona 2,** adoptado en la categoría **AAA** es de UN MILLON TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($1.300.000) más IVA+ Cuota de Sostenimiento + Servicios Públicos.

- Es necesario que usted revise como ocupante del inmueble no tener ningún parentesco con los vinculados en el proceso en cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil con la persona vinculada a dicho proceso. Para esto es necesario suscribir la declaración de no parentesco la cual se encuentra adjunta como anexo No.1 de la presente notificación, de lo contrario lo invitamos a realizar la entrega voluntaria de la misma so pena de iniciar el procedimiento o diligencia de desalojo por medio de la cual se restituya la tenencia del bien.

- El reconocimiento a la SAE, de los dineros dejados de percibir a partir del 03 de Julio de dos mil dieciocho 2018, a la fecha por concepto de la ocupación y que serán pagados por parte del ocupante de forma retroactiva. Los cuáles serán acordados mediante un contrato de transacción como requisito indispensable para ser tenidos en cuenta en el proceso de legalización.

- Se procederá a la suscripción de contrato de arrendamiento por un término de 12 meses, dicho contrato de arrendamiento no permite subarrendamiento por parte del Arrendatario; de presentarse será causal de terminación del contrato, junto con el pago de perjuicios y penalidades legales a que haya lugar. Si usted requiere autorización para subarrendar deberá solicitarlo por escrito para revisar si es posible acceder a su petición.

- A partir del recibo de la presente notificación contará con cinco (5) días calendario para allegar la documentación pertinente para la formalización y legalización del contrato de arrendamiento. Si al finalizar dicho término usted no ha iniciado el procedimiento para la legalización de la ocupación del inmueble, le solicitamos entregar el inmueble de manera voluntaria en un término no mayor de diez (10) días calendario, so pena de iniciar el procedimiento o diligencia de desalojo por medio de la cual se restituya la tenencia del bien.

- Adjunto se anexa los documentos que deben acompañar la solicitud del contrato de arrendamiento, con el fin de que usted pueda iniciar el proceso de legalización de la ocupación del inmueble, es importante que para la cita de asesoramiento tenga la mayor documentación posible con el fin de apoyarlo y darle mayor información del asegurable del contrato de arrendamiento.

Cualquier duda e inquietud lo invitamos a nuestro punto de Atención en el en el centro comercial SAN FACON cuya dirección es la Carrera 21 No. 13 A-04 Local LC-207 segundo piso, horario de atención de 8 am a 5pm o comunicarse con nosotros al teléfono 316 397 98 27 o enviarnos un correo electrónico a: colombia@colliers.com, con el fin de brindarle mayor información.

Quedamos muy atentos de su pronta respuesta.

Cordial saludo,

Camila Gutiérrez Barragán
Gerente Regional Centro Oriente
Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S.

Elaborado	Juan Manosalva
Revisado	Diana Peña
Aprobado	Nathalia Vera

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO DIECISIETE DE EJECUCION DE PENAS Y MEDIDAS DE SEGURIDAD DE BOGOTA D. C.
Código Juzgado: 110013187017
Calle 11 No 9A 24 Kaysser
Telefax: 2864088

Bogotá, D. C., Veintisiete (27) de diciembre de dos mil dieciocho (2018)

OFICIO N°1560

Señores
INMOBILIARIA COLLIERS INTERNACIONAL
CARRERA 7 NO. 99-53 TORRE 2 PISO 16
BOGOTA D.C.

Ref: Accion de Tutela: 11001-31-87-017-2018-00150-00 NI 45879
URGENTE

Respetados Señores,

Comedidamente y en atención a lo dispuesto en auto de la fecha, le comunico que a este Estrado Judicial avocó el conocimiento de la acción de tutela promovida por la ciudadana ROSA HELENA CUELLAR, en la cual mediante auto de la feha se dispuso vincular a su entidad.

En tal virtud, y con miras a que ejercite el derecho a la defensa que le asiste, si lo estima pertinente, adjunto al presente le remito copia del líbelo contentivo de la acción y sus respectivos anexos, con el fin de que, dentro del término perentorio e improrrogable de 24 horas se pronuncie a lo mencionado y pretendido por la accionante. En ese sentido, se deberá pronunciar sobre lo establecido en el cuerpo del escrito de tutela y las pretensiones elevadas por la accionante.

ADVERTENCIA: La respuesta solicidada a la entidad accionada deberá ser remitida por correo electrónico a la direccion **ejcp17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co**, con copia en un formato que permita copiar el texto del mismo.

En caso de no allegarse respuesta por su parte dentro del término mencionado, se dará aplicación a lo preceptuado en el art. 20 del Decreto 2591 de 1991 en el sentido de tener por ciertos los hechos motivo de la acción, se entrará a resolver de plano la acción, y se entenderá por ejercido su derecho a la defensa.

Cordialmente,

EFRAIN ZULUAGA BOTERO
J u e z

ACCION DE TUTELA: 11001-31-87-017-2018-00150-00 NI 45879
ACCIONANTE: ROSA HELENA CUELLAR
ACCIONADO: SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES – FISCALÍA 43 DE EXTINCIÓN DE DOMINIO - FONDO PARA LA REHABILITACION, INVERSION SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO - FRISCO – **GRAN CENTRAL DE ABASTECIMIENTOS E INVERSIONES COMERCIALES S.A. – INMOBILIARIA COLLIERS INTERNACIONAL**
DECISIÓN: ORDENA VINCULAR ENTIDADES

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO DIECISIETE DE EJECUCION DE PENAS Y MEDIDAS DE SEGURIDAD DE BOGOTA D. C.
Código Juzgado: 110013187017
Calle 11 No 9A 24 Kaysser
Telefax: 2864088

Bogotá, D. C., Veintisiete (27) de diciembre de dos mil dieciocho (2018)

Vista la respuesta allegada por parte de la FISCALÍA 43 DE EXTINCIÓN DE DOMINIO, y de la revisión de esta con la documentación allegada con la demanda de tutela, se dispone **VINCULAR** a las entidades GRAN CENTRAL DE ABASTECIMIENTOS E INVERSIONES COMERCIALES S.A. y INMOBILIARIA COLLIERS INTERNACIONAL, en consecuencia y para dar trámite a la acción promovida se dispone:

1°.- CORRER TRASLADO de la acción propuesta a la GRAN CENTRAL DE ABASTECIMIENTOS E INVERSIONES COMERCIALES S.A. y a la INMOBILIARIA COLLIERS INTERNACIONAL.

2°.- REQUERIR a la accionada para que en el perentorio e improrrogable término de 24 horas se pronuncie sobre lo establecido en el cuerpo del escrito de tutela y las pretensiones elevadas por el accionante.

Dentro del oficio a remitir se deberá advertir a la entidad accionada que, en caso de no allegarse respuesta por su parte dentro del término mencionado, se dará aplicación a lo preceptuado en el art. 20 del Decreto 2591 de 1991 en el sentido de tener por ciertos los hechos motivo de la acción, se entrará a resolver de plano la acción, y se entenderá por ejercido su derecho a la defensa.

ENTÉRESE Y CÚMPLASE

EFRAÍN ZULUAGA BOTERO
Juez

SEÑOR:
JUEZ DEL CIRCUITO Y/O TRIBUNAL ADMINISTRATIVO. (REPARTO)
CIUDAD.

REFERENCIA: ACCIÓN DE TUTELA.
ACCIONANTE: ROSA HELENA CUELLAR .
ACCIONADO: SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.

Respetado Señor Juez:

ROSA HELENA CUELLAR identificado con la **C.C. 41.759.021**, actuando en nombre propio de manera atenta me dirijo a usted con el fin de solicitar su la protección de mis derechos fundamentales al debido proceso, al trabajo, al mínimo vital y demás derechos que se encuentren vulnerados con las irregularidades adoptadas por la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S, identificada con el NIT 900265408-3 y representada legalmente por su presidenta Doctora MARIA VIRGINIA TORRES CRISTANCHO y/o las entidades involucradas en los hechos que expongo, con fundamento en los siguientes hechos y consideraciones de orden legal necesarias para la adecuada exposición de la vulneración de mis derechos :

HECHOS

I) Soy padre cabeza de familia, trabajo desde hace más de 25 años en mi establecimiento comercial, conformado por un módulo o una caseta metálica de mi propiedad "Puesto 429", ubicada sobre un área de terreno de tres por dos metros aproximadamente (3 x 2 Mts), que hace parte de lote de terreno de mayor extensión de propiedad de la empresa GRAN CENTRAL DE ABASTECIMIENTOS E INVERSIONES COMERCIALES S.A. ubicado en la carrera 18 N° 12-43, 12-51, 12-61, 12-63, identificado con Matrícula Inmobiliaria 50C-1519684, a quien había venido pagando arriendo aproximado de $ 407.000 por dicho (s) espacio "puesto" durante todo el tiempo.

II) Este bien inmueble de propiedad de la empresa GRAN CENTRAL DE ABASTECIMIENTOS E INVERSIONES COMERCIALES S.A. ubicado en la carrera 18 12-43, 12-51, 12-61, 12-63, con Matrícula Inmobiliaria 50C-1519684, es un terreno a su vez fue subdividido en pequeñas áreas arrendadas por su propietario a personas- comerciantes desde hace más de Cuarenta años, para que sobre ellas se construyeran con pecunio de los arrendatarios, módulos a gusto y cargo de los inquilinos (como yo), para trabajar en pequeñas unidades comerciales independientes y sacar adelante la familia . (Cabe anotar que para tener derecho a tomar el arrendamiento del área del terreno y desarrollar la actividad comercial hubo la necesidad de cancelar un derecho al puesto conocido en la costumbre mercantil como "Prima Comercial").

III) El pasado 03 de Julio de 2018, este inmueble de mayor extensión fue afectado con Medida Cautelar embargo y secuestro provisional ordenado por la fiscalía 43 de Extinción de Dominio, mediante Resolución de fecha 22-06-2018 que textualmente dispuso ***el EMBARGO Y SECUESTRO de*** 25 predios donde el # 25 es el *identificado con Matrícula Inmobiliaria 50C-1519684, así:*

*PRIMERO: ORDENAR LA SUSPENSIÓN DEL DERECHO DISPOSITIVO , **EMBARGO Y SECUESTRO del bien inmueble de propiedad de la empresa GRAN CENTRAL DE ABASTECIMIENTOS E INVERSIONES COMERCIALES S.A.** ubicado en la carrera 18 12-43, 12-51, 12-61, 12-63, con Matrícula Inmobiliaria 50C-1519684 entre otros.*

SEGUNDO. REMITIR la decisión al Juzgado Penal del Circuito especializado en extinción de dominio.

TERCERO: <u>RELACIONAR e identificar el lugar de notificación de los afectados</u> e intervinientes...

IV. En efecto, por virtud ***de la Ley 1708 de 2014 " Código de Extinción de Dominio", la*** fiscalía 43 de Extinción de Dominio, adelantó un proceso de extinción de dominio contra la **empresa GRAN CENTRAL DE ABASTECIMIENTOS E INVERSIONES COMERCIALES S.A. propietaria del inmueble** ubicado en la carrera 18 12-43, 12-51, 12-61, 12-63, con Matrícula Inmobiliaria 50C-1519684 , con fundamento en las supuestas actividades ilícitas, que al parecer venían desarrollándose en <u>no más de 6 establecimientos de comercio</u> plenamente identificados por la autoridades judiciales. Pero teniendo en cuenta que estos módulos o locales comerciales no cuentan con un folio de matrícula inmobiliaria independiente para cada establecimiento de comercio sino que

se ubican en una pequeña área del lote de terreno de mayor extensión con matrícula 50C-1519684, la fiscalía fácilmente decidió proferir la Resolución de fecha 22-06-2018 para decretar el **EMBARGO Y SECUESTRO del bien inmueble de propiedad de la empresa GRAN CENTRAL DE ABASTECIMIENTOS E INVERSIONES COMERCIALES S.A.** ubicado en la carrera 18 12-43, 12-51, 12-61, 12-63, con Matrícula Inmobiliaria 50C-1519684.

Lo anterior, desconociendo mis derechos como tercero (a) de buena fe, poseedor (a) de área de terreno donde construí mi caseta y realicé mejoras al inmueble, en abierta contradicción del Artículo 87 ibídem, que establece que en cuanto a las medidas cautelares en **todo caso se deberán salvaguardar los derechos de terceros de buena fe exenta de culpa:**" Fines de las medidas cautelares: "Al momento de la presentación de la demanda de extinción de dominio, si no se han adoptado medidas cautelares en fase inicial, el Fiscal, mediante providencia independiente y motivada, ordenará las mismas con el fin de evitar que los bienes que se cuestionan puedan ser ocultados, negociados, gravados, distraídos, transferidos o puedan sufrir deterioro, extravío o destrucción; o con el propósito de cesar su uso o destinación ilícita. **En todo caso se deberán salvaguardar los derechos de terceros de buena fe exenta de culpa**".

V. La Resolución de fecha 22-06-2018, **NO ORDENÓ** en ningún momento el embargo y secuestro de MI ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO conformado por el modulo/casetas identificada con el Numero /puesto 429 ubicada sobre un área de terreno de tres por dos metros, sino el embargo y secuestro del ***bien inmueble de propiedad de la empresa GRAN CENTRAL DE ABASTECIMIENTOS E INVERSIONES COMERCIALES S.A.*** *ubicado en la carrera 18 12-43, 12-51, 12-61, 12-63, con Matrícula Inmobiliaria 50C-1519684; al punto que* la diligencia de secuestro ordenado por la Fiscalía 43 , que se llevó a cabo el 03 de Julio de 2018 **NO ME FUE COMUNICADA EN NINGUN MOMENTO**, ni a mí ni a ninguno de los comerciantes que nos encontrábamos presentes en el centro comercial laborando en nuestras casetas (mucho menos a los ausentes) , como tampoco en la mencionada diligencia SE IDENTIFICARON LA UNIDADES COMERCIALES de los 413 MODULOS aproximadamente que son propiedad de los comerciantes, por lo cual no pude advertir en dicho momento , ninguna consecuencia desfavorable para mi establecimiento de comercio con la diligencia judicial que se estaba desarrollando **únicamente** entre la fiscalía y el abogado del propietario del inmueble. Es más, para el caso de que la diligencia implicara alguna consecuencia para mi establecimiento, la SAE, NO CUMPLIO con su deber de comunicarme en el momento de la diligencia de secuestro mi situación de ocupación, como lo establece la metodología en el Numeral 3.3., literal b) transcrito en párrafos del acápite de consideraciones legales.

VI. De otra parte, como se puede constatar en el Acta de la diligencia de secuestro anexa, la diligencia simplemente se limitó a indicar que los linderos del inmueble son los contenidos en la escritura pública 1407 de 22-04-59 y otras con la siguiente anotación manuscrita de difícil lectura:

" se trata de un centro comercial la sabana, con y tres ingresos por la o de la siguiente manera, uno por la Carrera 18 N° 12-43/47/49/51/55/57/61/63/67/7/73; o carrera 18 N° 12-51, que consta de dos niveles en su interior, cuanta con espacio para parqueadero para clientes y con una rampla a nivel interior hacia la Carrera 19 se encuentra otro espacio de parqueadero, (palabras ilegibles) ... de uso de locales entre locales y bodegas para uso venta de mercancía al mayor y al detal"

Pero, a pesar de que el bien no fue debidamente alinderado ni identificado, el fiscal que adelantó la diligencia lo declaró secuestrado , designando como secuestre (depositario provisional) a la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE , no obstante dicha entidad advirtió en la diligencia que NO SE IDENTIFICO PLENAMENTE EL BIEN, por lo que manifestó: " ***solicito al despacho me conceda un tiempo prudencial para entregar el informe detallado de la descripción del inmueble locales y bodegas del cual consta el inmueble, del cual solicitamos a la administración el plano del mismo. No más." (subrayado fuera de texto)***

Es decir, que **LA DILIGENCIA DE SECUESTRO NO SE COMPLETÓ SINO QUE SE SOLICITÓ UN PLAZO PARA ENTREGAR LA DESCRIPCIÓN DEL BIEN INMUEBLE, más aún cuando el abogado de la propietaria del lote de terreno señaló que no es la propietaria de los locales comerciales** , ya que su actividad no es la de venta al mayor o detal de ningún producto , sino que era la arrendataria. Y con estas constancias concluyó la diligencia de secuestro del inmueble ese día 3 de Julio de 2018.

VII. A la fecha NO HE RECIBIDO, ningún formato, invitación, misiva , comunicación de mi situación o cualquier documento, de los que establecen el Decreto 2136 de 2015 , la Metodología de Administración bienes adoptada por la SAE, ni la ley 1708 de 2014, únicamente días después de la

diligencia empezaron a correr rumores de que la SAE nombraría una inmobiliaria, a quien tendría que cancelarle un nuevo valor por el arrendamiento de mi área de terreno ocupada y hasta por la estantería (modulo que es de mi propiedad) so pena de tener que enfrentarme a un "lanzamiento" ya que según ellos la diligencia de secuestro ya había concluido y afectó los establecimientos de comercio ajenos al propietario del inmueble .

VIII. Para aclarar los rumores sobre el riesgo de mi permanencia y/o estabilidad laboral de donde derivo el mínimo vital, el 29 de Agosto de 2018 radique un derecho de petición a la SAE explicándoles que soy arrendatario desde hace más de 25 años, propietario (a) de mi modulo/caseta, y solicitando puntualmente que se respetara mi contrato de arrendamiento con la propietaria del inmueble haciendo uso del derecho de renovación que señala el Art 518 del código de comercio , toda vez que el Artículo 26 del código de extinción de dominio en el inciso 5° establece la remisión al código de comercio que "en lo relativo a los bienes, obligaciones y demás contratos mercantiles, con lo previsto en el código de comercio"; recordándoles además que como tercero de buena fe que soy, el Artículo 87 de la Ley 1708 de 2014 establece que ***" (...) En todo caso se deberá salvaguardar los derechos de terceros de buena fe" y finalmente solicitándoles un número de cuenta para consignar al FRISCO.***

VIII. **NO RECIBÍ RESPUESTA** puntual ni de fondo al derecho de petición presentado en la SAE.

IX. ***En su lugar*** , desde finales de Noviembre, la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S y la inmobiliaria COLLIERS INTERNACIONAL han repartido cartas que no fueron recibidas personalmente sino dejadas en diferentes establecimientos de comercio que funcionan en el inmueble, entre ellos el mío Puesto 429 y que lejos de ser una invitación a por lo menos negociar el arriendo de las áreas de terreno que como yo muchos comerciantes más ocupamos de manera legítima, son una verdadera vulneración al debido proceso, al mínimo vital, al derecho al trabajo, por medio de una carta arbitraria que señala el nuevo CANON DE ARRENDAMIENTO AUMENTANDO al 320% , el valor que yo venía pagando, MAS IVA (directamente proporcional al aumento) y como si fuera poco señala el pago de una cuota de sostenimiento (cuando precisamente se supone que el canon de arrendamiento es para que el bien sea productivo, ósea que se sostenga y no es una propiedad horizontal tampoco que implique administración), carta que además exige la entrega de documentos en cinco días CALENDARIO o amenaza con desalojarme en diez días, que no solo falta a la verdad indicando que la medida cautelar cobija a los locales comerciales y demás unidades económicas que se encuentren dentro del bien (***esto es falso), sino que además constriñe de manera ilegal al pago de lo no debido,*** coaccionando la firma de un contrato de transacción para poder acceder a la posibilidad de suscribir un contrato con la SAE. Se anexa copia de la comunicación.

X. Ante semejantes amenazas que pretenden privarme del área donde tengo ubicado mi establecimiento de comercio y mi caseta metálica que compre con mi esfuerzo para poder trabajar me veo intimidado por el poder de la SAE , que tiene facultades de policía administrativa para ir en cualquier momento y hacerme un lanzamiento, y en tal sentido, el día 4 de Diciembre nuevamente he radicado otra comunicación a la Sociedad de Activos especiales SAE, señalando las irregularidades con las cuales está vulnerando el derecho al debido proceso que se me debe garantizar como ocupante del inmueble, para que se me permita legalizar la ocupación surtiendo cada uno de las etapas y procedimientos establecidos por el Decreto 2136 y la metodología de la SAE, y que al final dan lugar a regular directamente el canon de arrendamiento en los términos de la **METODOLOGÍA DE ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES adoptada por la SAE , puesto que un incremento** al 320% **resulta imposible de pagar para mí, que venía pagando** $407.000 por el modulo/puesto PERO AHORA LA SAE me quiere cobrar $ 1.300.000 , mas IVA (directamente proporcional) mas una tal cuota de sostenimiento????.

"Art ***3.2.10 Regulación de Canon.*** *"Cuando se advierta que, en los contratos de arrendamiento celebrados antes del 30 de septiembre de 2014, el canon pactado se encuentra por debajo de la rentabilidad mínima, se iniciarán las gestiones conducentes a ajustar el canon de arrendamiento teniendo en cuenta los lineamientos establecidos y los medios legales idóneos para ello. La Vicepresidencia de bienes Muebles e Inmuebles – Gerencia Técnica y la Vicepresidencia de Sociedades, dispondrán lo pertinente para que los depositarios provisionales realicen la revisión de los cánones pactados en los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad al 30 de septiembre de 2014 y se efectúe un análisis costo - beneficio, con el fin de identificar los contratos que deban ser objeto de regulación. Lo anterior con el fin que las Gerencias Regionales o los Depositarios, adelanten*

las gestiones comerciales tendientes a regular directamente con el arrendatario el canon de arrendamiento, *de no llegar a ningún acuerdo los casos deberán ser remitidos a la Vicepresidencia Jurídica -- Asuntos Legales, para que adelanten los procesos judiciales que resulten pertinentes, debidamente documentado.*

Igualmente, le solicité a la SAE, que me indique el procedimiento a seguir, señalándome día y hora en la cual se cumpla con adelantar "**(...) las gestiones comerciales tendientes a regular directamente con el arrendatario el canon de arrendamiento"**, sin embargo al llamar a la inmobiliaria lo que me indicaron es que no hay posibilidad de acercar el precio del arrendamiento en condiciones justas.

XI. La arbitrariedad y temeridad con la que la Sociedad de Activos especiales SAE, viene actuando para administrar el área de terreno que en primer lugar **NO SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE SECUESTRADA**, y en segundo lugar es donde tengo ubicado en **mi establecimiento de comercio QUE NO ES OBJETO DE MEDIDA CAUTELAR ALGUNA**, en total contradicción con el derecho fundamental al debido proceso, me tiene al borde de quedarme sin mi trabajo , de donde derivo el mínimo vital para sostener sola a mi núcleo familiar , por lo que ante el inminente desalojo anunciado por la SAE , acudo a usted señor juez para rogar la protección de mis derechos fundamentales.

La SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES debe entender y acatar la Resolución de fecha 22-06-2018 proferida por la fiscalía, LA CUAL **NO ORDENÓ** en ningún momento el embargo y secuestro de MI ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO conformado por el modulo/casetas identificada con el Numero "429 ", ubicada sobre un área de terreno de tres por dos metros aproximadamente (3 x 2 Mts, SINO el embargo y secuestro del ***bien inmueble de propiedad de la empresa GRAN CENTRAL DE ABASTECIMIENTOS E INVERSIONES COMERCIALES S.A.*** *ubicado en la carrera 18 12-43, 12-51, 12-61, 12-63, con Matrícula Inmobiliaria 50C-1519684, y en tal sentido NO TIENE DERECHO A EXIGIRME LA ENTREGA DE MI MODULO /CASETA identificada con el número* Local 429, *que fue construida por mí y se encuentra ubicada en un área de dos por tres metros aproximadamente.*

XII. Entendiendo que es preciso agotar los mecanismos legales para la **acción de tutela** como mecanismo de **carácter residual** y subsidiario, proteja mis derechos del atropello sufrido y peligro inminente de que el perjuicio que hasta ahora he sufrido con las arbitrariedades sea mayor, dichos atropellos cuales fueron puestos en conocimiento del Señor Juez Segundo especializado de extinción de dominio (proceso 075-2018-2) , por medio de la Asociación de Comerciantes de La Sabana -ACOSABANA- (que representa los intereses de los arrendatarios del Inmueble) , quien a través de apoderado judicial solicitó al juzgado la nulidad de la diligencia de secuestro y el control de legalidad de la medida , pero el proceso se encuentra en etapa de notificación de la admisión de la demanda sin que a la fecha el despacho haya podido pronunciarse al respecto, en consecuencia NADIE HA PODIDO DETENER a la SAE con su proceder avasallador, de tal suerte que el único mecanismo que me queda es acudir a la presente acción de tutela. (se Anexa copia del memorial)

XIII. Mis derechos fundamentales no solo han sido conculcados, sino que el atropello sufrido y peligro inminente de que el perjuicio que hasta ahora he sufrido con las arbitrariedades sea mayor, hace necesario solicitarle desesperadamente señor juez, que se decrete una medida provisional para que *y en espera de que la presente acción de tutela sea resuelta de manera definitiva, se evite un perjuicio irremediable a mí y a mi núcleo familiar, ordenando que se suspendan los efectos de la* diligencia realizada el pasado 3 de Julio de 2018 por parte de la Fiscalía 43 de extinción de Dominio *y ordenando a la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE, que se abstenga continuar con el tramite o proceso de desalojo del área de terreno donde tengo ubicado el módulo o caseta donde funciona mi local comercial.*

CONSIDERACIONES DE ORDEN LEGAL

1. La Ley 1708 de 2014, es el ***Código de Extinción de Dominio,*** que como su nombre lo indica contiene las normas que se aplican la acción de extinción de dominio sobre bienes, como una consecuencia patrimonial de actividades ilícitas, consistente en la declaración de titularidad a favor del Estado de los bienes que sean producto directo o indirecto de una actividad ilícita, por sentencia, sin contraprestación ni compensación de naturaleza alguna para el afectado.

2. La mencionada ley establece el decreto de medidas cautelares que en todo caso deberán salvaguardar los derechos de terceros de buena fe exenta de culpa. (Art 87 inciso final) , como la de embargo y secuestro sobre bienes inmersos en proceso de extinción de dominio, tales normas se encuentran en el artículo 87 y siguientes , que entre otras cosas establecen que: ***a)*** La entidad administradora del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (Frisco) será el secuestre o depositario de los bienes muebles e inmuebles, sobre los que en el pasado se hayan adoptado o se adopten medidas cautelares (Art 88 parágrafo 2°); ***b)*** . El Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (Frisco) es una cuenta especial sin personería jurídica **administrada por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. (SAE) (Artículo 90)**

3. Igualmente el Artículo 103 de la Ley 1708 de 2014 establece: "***Materialización de la medida cautelar sobre sociedades.*** La **materialización de las medidas cautelares sobre una sociedad, establecimiento de comercio** o unidad de explotación económica se realizará de la siguiente forma:

   -. **El embargo, con el registro en la cámara de comercio respectiva** o en el libro de accionistas, según el caso.

   -. La suspensión del poder dispositivo, con el registro en la cámara de comercio respectiva.

   -. El secuestro y toma de posesión, con la entrega física de los haberes y documentos de la sociedad, especialmente los libros de contabilidad y estados financieros."

   Por otro lado el Artículo 26 del código de extinción de dominio en el inciso 5° establece la remisión al código de comercio que "en lo relativo a los bienes, obligaciones y demás contratos mercantiles, con lo previsto en el código de comercio", por lo que el derecho de renovación del contratos de arrendamiento que consagra el artículo **Art. 518 del código de comercio es aplicable por remisión** " *El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de* **comercio,** *tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo (...)*"

4. Ahora bien, el Decreto 2136 de 2015 que reglamenta el Capítulo VIII del Título 111 del Libro de la Ley 1708 2014, establece las reglas para la administración de los bienes respecto de los cuales se Inició proceso extinción de dominio afectados con medidas cautelares , y es así como en la Sección 1 Sobre Recepción de bienes , determina :

"**Artículo 2.5.5.2.1.1. Recepción de bienes.** El Administrador del FRISCO **solamente administra bienes que hayan sido recibidos materialmente por parte de éste**. Una vez recibidos los bienes para su administración, se debe cumplir con lo dispuesto en el presente título y **en la Metodología de Administración bienes que el efecto expida el Administrador FRISCO**.

Se entiende entregado un bien para administración del FRISCO con la suscripción del acta materialización la medida cautelar en que se deja constancia de la entrega material a la persona designada por el Administrador del FRISCO y una descripción e identificación sucinta del bien afectado y de los bienes. **Haberes y negocios las sociedades, establecimientos comercio y unidades de explotación económica.** Durante la diligencia de materialización de la medida cautelar el fiscal o el juez, según el estado del proceso, **deberá entregar la constancia de inscripción de la medida de poder dispositivo y embargo,** y documentos tales como: escrituras públicas, cédulas catastrales y todo aquel que sirva de soporte para la identificación del bien objeto de la medida, cuando sea procedente.

Artículo 2.5.5.2.1.3. Materialización de las medidas cautelares sobre sociedades. **Cuando se inicie un proceso de extinción de dominio que involucre** sociedades, acciones, cuotas partes o derechos de una sociedad o persona jurídica y **establecimientos de comercio, la materialización de las medidas cautelares debe realizarse de la forma establecida en el artículo 103 de la Ley 1708 de 2014.**

Las personas que acudan por parte del Administrador del FRISCO a la diligencia **deben propender por la identificación del bien objeto de medida cautelar,** recopilar la información pertinente y necesaria para la administración de la sociedad, **incluir un registro fotográfico**, aprehender los libros de contabilidad de la sociedad identificando los activos y pasivos, y obtener la mayor información financiera de la sociedad o del establecimiento de comercio.

Igualmente el **Artículo 2.5.5.1.2. Del** mencionado Decreto 2136 de 2015, define en el literal f) ***Metodología de Administración.*** Conjunto de procedimientos internos propios para la administración de los bienes del Frisco, los cuales serán desarrollados por el Administrador del Frisco;

5. La citada METODOLOGÍA DE ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES DEL FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO –FRISCO fue adoptada conforme al Decreto 2136 de 2015 , por medio del respectivo documento Aprobado en Sesiones de Junta Directiva N° 114 y 118 de 2016 de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S. ; y consiste en el Conjunto de procedimientos internos propios para la administración de los Bienes del FRISCO, que para el caso particular interesa es el procedimiento para la Legalización de Contratos de Arrendamiento de Bienes Inmuebles,. específicamente consagrado en la Sección TERCERA numeral 3.3 aplicable cuando el al momento de la práctica de la medida cautelar , el predio se encuentra ocupado :

"***Sección 3 . Numeral 3.3 Legalización de Ocupantes***

La Sociedad de Activos Especiales ***podrá legalizar las ocupaciones de los inmuebles mediante la suscripción de contratos de arrendamiento siguiendo el procedimiento de Legalización de Contratos de Arrendamiento de Bienes Inmuebles P-DP2130,*** *en el momento que se evidencie sobre el inmueble una ocupación, se procederá de la siguiente manera*

a) Para todos los casos se tienen tres opciones de ingreso: por diligencia de secuestro, por visita o por interés del ocupante en legalizar su estado.

b) Los funcionarios de la Gerencia Regional o el Depositario Provisional en el momento de la diligencia de secuestro deben comunicar por escrito mediante el formato de Invitación a normalizar continuidad en bien inmueble objeto de Secuestro al ocupante su situación de ocupación y le propondrán la legalización de la misma a través de un contrato de arrendamiento.

c) Como regla general todos los casos de legalización deben tener al día la administración (si aplica), así como los servicios públicos.

d) En los casos en los que se aporte copia de contrato de arrendamiento con un tercero bien sea el propio infractor, una inmobiliaria o un intermediario, se informará al arrendatario sobre la medida cautelar impuesta al inmueble por parte de la Fiscalía y que el mismo fue puesto a disposición de la SAE como administrador del FRISCO, así mismo, la posibilidad de legalizar la situación de ocupación mediante la suscripción de un nuevo contrato u honrar el suscrito siempre que las condiciones de canon, duración y clausulado se encuentren dentro de las políticas de arrendamiento de SAE.

e) En los casos en que el ocupante no aporte documento alguno que legalice su ocupación, la Gerencia Regional y/o el Depositario, adelantarán la elaboración del estimado de renta correspondiente (término que no podrá excederse de un mes desde el conocimiento de la situación de ocupación), verificarán el cumplimiento de las condiciones para adelantar la suscripción de un contrato de arrendamiento, y finalmente ***negociarán con el ocupante la firma del mismo.***

Igualmente, ***si no se lograré llegar a algún acuerdo*** *con el ocupante se iniciará cuanto antes el proceso de desalojo.*

f) En todo momento por parte de la Gerencia Regional y por los Depositarios Provisionales se propenderá por la legalización de la ocupación mediante la suscripción de un contrato de arrendamiento, para lo cual el ocupante deberá estar al día en las deudas del activo, tales como: cuotas de administración (si aplica), y servicios públicos, no obstante sobre impuestos y contribuciones, la Gerencia Regional o el Depositario Provisionales deberá propender por el pago por parte del ocupante como valor agregado de la negociación; en caso de no poder cumplir al menos con las dos iniciales, se procederá a iniciar el proceso de desalojo.

g).Para todos los acuerdos que se gestionen por parte de las Gerencias Regionales, la Gerencia Comercial o los Depositarios, se deberá dejar constancia sobre las condiciones de suscripción de los mismos y a su vez deberán quedar documentados en la carpeta del inmueble, que como mínimo debe contener los documentos exigibles para la suscripción del contrato de arrendamiento.

3.3.1 Lineamientos Específicos

Bienes inmuebles con medida cautelar y sin contrato de arrendamiento vigente.

Tratándose de administración directa, las Gerencias Regionales elaboraran y remitirán para aprobación de la Gerencia Técnica los estimados de renta de dichos bienes en un término no mayor a 15 días calendario, y cuando sean administrados a través de depositarios, serán estos últimos quienes adelanten las gestiones de conformidad con los lineamientos establecidos por la SAE.

Las Gerencias Regionales o el Depositario deberán proceder a la legalización teniendo en cuenta para ello lo señalado en la presente sección.

Si el afectado o sus familiares hasta en cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, son los ocupantes de los inmuebles secuestrados, se deben iniciar las acciones de desalojo para la recuperación del inmueble, ello teniendo en cuenta que el código de ética y buen gobierno de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. no permite tramitar la legalización de ocupación del inmueble con el afectado o alguno de sus familiares.

Al momento de efectuar el secuestro de un bien inmueble o de revisar la legalización de una ocupación para efectos de celebrar un contrato de arrendamiento, se deberá establecer un formato que será suscrito por el ocupante *y en el que se dejará constancia por el mismo, que no tiene ningún tipo de relación con el afectado hasta en cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil.*

3.3.2 Metodología para el Análisis de Costo-Beneficio en la legalización de ocupaciones mediante la suscripción de contratos de arrendamiento.

La relación costo-beneficio constituye una razón lógica para evaluar la conveniencia de adelantar la legalización de una ocupación mediante la suscripción de un contrato de arrendamiento con el respectivo cobro de cánones de arrendamiento de diferentes cuantías, frente al costo que implica gestionar un proceso judicial de desalojo o de restitución de inmueble arrendado, hasta su culminación.

En ese sentido se debe elaborar, por la Gerencia Regional, la Gerencia Comercial o el Depositario según corresponda, un informe comparativo en el que se establezca el resultado de la relación costo beneficio. El informe deberá contener al detalle, el tipo y monto de los recursos (costos o gastos) utilizados en desarrollo de la gestión de administración, control y recuperación de los cánones de arrendamiento, así como los recursos agotados en el trámite judicial con todas las implicaciones del mismo; así mismo, las proyecciones con estimaciones de renta y los posibles cánones de arrendamiento que se cobrarían en cada caso particular.

Para los efectos anteriores, se deben evaluar los costos directos e indirectos asociados a la gestión de legalización de ocupaciones bajo la suscripción de un contrato de arrendamiento y el potencial pago de un canon conforme al estimado de renta en caso de negociación.

El análisis costo beneficio en la legalización de ocupaciones se establecerá aplicando las fórmulas que se adopten mediante acto administrativo, previa aprobación de la Junta Directiva de la Sociedad de Activos Especiales, S.A.S. – SAE SAS

Para la consolidación de estos informes, se tendrá en cuenta la información reportada en el Formato de Estimación Costo Beneficio de la Legalización de Ocupaciones de Bienes Inmuebles del FRISCO a cargo de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.-S.A.E.S.A.S.-, el cual se encuentra en el Anexo No. 1 de esta Política y hace parte integral de la misma."

Frente al procedimiento para llevar a cabo la medida de desalojo de inmuebles que administra la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES –SAE- la corte constitucional ha dicho taxativamente: "*La medida de desalojo para que sea legítima debe adelantarse con pleno respeto de los derechos fundamentales de las personas desalojadas. Es decir, si bien la medida en principio es lícita, esta no puede llegar hasta el punto de atropellar y vulnerar los derechos de las personas que ocuparon el bien. Siendo esto así, al realizar el procedimiento de desalojo debe garantizarse que las personas desalojadas no vean vulnerados sus derechos fundamentales. El desalojo que se apega al debido*

*proceso es una medida legítima de protección de la propiedad y del espacio público, pero por su naturaleza, **la administración debe ser especialmente cuidadosa en que no se convierta en un procedimiento que atente contra los derechos de las personas desalojadas**. El desarrollo de un desalojo entraña la responsabilidad estatal de buscar el menor daño posible en la población expulsada. Para que la medida de desalojo forzoso que resulte legítima es imperioso que esta: (i) atienda principios constitucionales, (ii) sea necesaria pues no es posible lograr el mismo fin por medios diferentes y (iii) debe utilizarse el mínimo de fuerza necesario con el objetivo de evitar vulneración en los derechos de los desalojados"* sentencia constitucional T 527 de Julio 5 de 2011 .

*"El desarrollo de un desalojo entraña la responsabilidad estatal de buscar el menor daño posible en la población expulsada. Esto se desprende de la observación No 7º del comité de seguimiento del Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales (de ahora en adelante PIDECS), que es parámetro de control constitucional de acuerdo con el artículo 93 superior. En efecto, en el mencionado documento se estipula en el parágrafo 13 que: **"Antes de que se lleve a cabo cualquier desalojo forzoso, en particular los que afectan a grandes grupos de personas, los Estados Partes deberían velar por que se estudien en consulta con los interesados todas las demás posibilidades que permitan evitar o, cuando menos, minimizar la necesidad de recurrir a la fuerza".** Sentencia constitucional T 527 de Julio 5 de 2011.*

En efecto, el numeral 14 de la misma observación del *comité de seguimiento del Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales (de ahora en adelante PIDECS)* señala que cuando resulte necesaria la medida de desalojo, este procedimiento debe respetar todos los derechos humanos de los afectados. *"**Cuando se considere que el desalojo está justificado, debería llevarse a cabo con estricto cumplimiento de las disposiciones pertinentes de las normas internacionales de derechos humanos y respetando los principios generales de la razón y la proporcionalidad**". De manera particular, los procedimientos de desalojo deben observar en todo momento las garantías del debido proceso de las personas afectadas con la medida, minimizar el uso de la fuerza para evitar el daño sobre la integridad física de las personas y, en todo caso, no pueden desconocer los derechos de las personas que, por algún motivo, han obtenido una expectativa legítima como fruto de la ocupación* ilegal."

En suma, la *sentencia constitucional T 527 de Julio 5 de 2011 señala que: "(...)* para que la medida de desalojo forzoso que resulte legítima es imperioso que esta: (i) atienda principios constitucionales, (ii) sea necesaria pues no es posible lograr el mismo fin por medios diferentes y (iii) debe utilizarse el mínimo de fuerza necesario con el objetivo de evitar vulneración en los derechos de los desalojados."

Igualmente, la Corte Constitucional ha considerado que además del respeto de todas las garantías constitucionales del derecho al debido proceso, el trámite de los procesos administrativos de desalojo de ocupantes de bienes inmuebles asentados de manera irregular debe articularse con la protección del derecho a la vivienda digna y en obediencia de los artículos 13 y 51 de la Carta Política y de los tratados internacionales sobre la materia.

Así también, en Sentencia T-163, Abr. 07/16 la Corte ha precisado que en caso que se pretendan recuperar bienes inmuebles, las autoridades deben implementar las medidas adecuadas para la protección de los derechos fundamentales de los afectados y, por consiguiente, se deben cumplir con los siguientes aspectos:

- **Garantizar el debido proceso**
- **Consultar previamente a la comunidad afectada.**
- **Notificar de la decisión de desalojo en un plazo suficiente**.
- Suministrar a los interesados, en un plazo razonable, información relativa a los desalojos previstos y a los fines que se destinarán las tierras o las viviendas.
- Estar presentes durante la diligencia.
- Identificar a todas las personas que efectúen el desalojo.
- No efectuar desalojos cuando haya mal tiempo o de noche, salvo que las personas afectadas den su consentimiento.
- Ofrecer recursos jurídicos efectivos a los afectados.
- Ofrecer asistencia jurídica a la comunidad para solicitar la garantía de sus derechos y, si es del caso, la reparación de los daños que les sean causados.

PETICIONES.

1. **DERECHO FUNDAMENTAL AL DEBIDO PROCESO**. Que se tutele el derecho fundamental al debido proceso respecto a la diligencia realizada el pasado 3 de Julio de 2018 por parte de la Fiscalía 43 de extinción de Dominio , para materializar el embargo y secuestro del inmueble *ubicado en la carrera 18 12-43, 12-51, 12-61, 12-63, con Matrícula inmobiliaria 50C-1519684, que en unas pequeñas áreas se encuentra ocupado legalmente por mí con mi establecimiento de comercio totalmente ajeno al proceso de extinción de dominio , e igualmente ocupado por el resto de los establecimientos de comercio de personas de buena fe exentos de culpa , y en consecuencia al tenor del artículo 87, 103, 26, y demás normas concordantes, se ordene:*

   - Que se suspenda los efectos o invalide la diligencia realizada el pasado 3 de Julio de 2018 por parte de la Fiscalía 43 de extinción de Dominio , con la que se pretende inmiscuir mi caseta metálica /modulo que hace parte de mi establecimiento de comercio no afectado con ninguna clase de medida cautelar, y en la que no se identificaron las unidades comerciales (módulos/casetas) que se encuentran en el predio, puesto que el secuestre SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE pidió un plazo para tal efecto; como tampoco se salvaguardaron mis derechos como tercero (a) **de buena fe exento de culpa ni se** me comunicó al momento de la diligencia ninguna situación jurídica con respecto a la ocupación de la parte del terreno que ocupo con MI ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO que es de mi propiedad, y por lo tanto es necesario que se observe el debido proceso, para que a su vez no se vulnere mi derecho al trabajo y al mínimo vital con una diligencia practicada arbitrariamente con desconocimiento de los ocupantes del predio que a pesar de estar presentes no pudieron conocer lo que estaba ocurriendo , e incompleta por que no se describió el inmueble al punto que el secuestre solicitó un plazo para rendir un informe detallado que no se ha presentado tampoco.

2. **DERECHO FUNDAMENTAL AL MINIMO VITAL, AL TRABAJO, DEBIDO PROCESO**. Surtido lo anterior o en caso de que no sea de recibo mi petición, comedidamente le solicito señor juez tutelar mi derecho al mínimo vital y al trabajo, al debido proceso, a la petición en todas las actuaciones que adelante la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S. como producto del proceso de extinción d dominio , para lo cual entre otras cosas es necesario ordenar:

   - Que se respeten el derecho a trabajar en mi establecimiento de comercio compuesto por mi modulo/caseta metálica "429" ubicada en una pequeña área de terreno de 3 por 2 metros (3 x 2 Mts) construida por mí, con derecho a permanecer allí y a la renovación del contrato de arrendamiento conforme al Artículo 26 de la Ley 1708 de 2014 y al Artículo 518 del código de comercio, con el mismo canon de arrendamiento tal y como fue solicitado a la SOCIEDAD DE ACTIVO ESPECIALES S.A.E.

   - Que en caso de que la SOCIEDAD DE ACTIVO ESPECIALES S.A.E, pretenda continuar con actuando como secuestre del bien inmueble a pesar de que en la diligencia de secuestro del inmueble solicitó un plazo para identificar detalladamente los locales , proceda a cumplir en debida forma con el procedimiento legalmente establecido para la administración de los bienes que se encuentren inmersos en procesos de extinción de dominio, para lo cual ruego al señor juez que le ordene:

- Recibir materialmente el inmueble conforme al artículo 2.5.5.2.1.1 del Decreto 2136 de 2015, con la correspondiente descripción detallada de los bienes que realmente lo conforman, esto es aclarando que mi establecimiento de comercio (como el resto de los 413 módulos) no fue afectado con la medida ordenada en la resolución y por lo tanto no hace parte del bien embargado y secuestrado. "(...) Se entiende entregado un bien para administración del FRISCO con la suscripción del acta materialización la medida cautelar en que se deja constancia de la entrega material a la persona designada por el Administrador del FRISCO y una descripción e identificación sucinta del bien afectado y de los bienes. **Haberes y negocios las sociedades, establecimientos comercio y unidades de explotación económica**. (...)"
- Cumplir a cabalidad con el procedimiento para la Legalización de Contratos de Arrendamiento de Bienes Inmuebles, específicamente consagrado en la Sección TERCERA numeral 3.3 de la METODOLOGÍA DE ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES DEL FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO –FRISCO, que establece el deber de :
  a) comunicarme por escrito en el momento de la diligencia de secuestro, mediante el formato de Invitación a normalizar continuidad en bien inmueble objeto de Secuestro al ocupante su situación de ocupación (Literal b numeral 3.3, sección 3)
- Informarme de manera efectiva *la posibilidad de legalizar la situación de ocupación mediante la suscripción de un nuevo contrato u honrar el suscrito.* (Literal d, numeral 3.3, sección 3)

- Elaborar un estimado de renta (Literal e, numeral 3.3, sección 3) de acuerdo al procedimiento de estimado de renta P-DP2-046 adoptado por la SAE (al que no tengo acceso), coherente con el canon de arrendamiento que hasta la fecha he venido cancelando al propietario del inmueble, con el cual éste no solo se lucraba sino que desde luego era suficiente para el mantenimiento del inmueble , que además esté conforme a los criterios establecidos en la Ley 1708 de 2018, lo que busca es que el bien continúe siendo productivo y no enriquecer injustificadamente a la SAE o al propietario del inmueble en caso de que lo llegare a recuperar, que al tenor del *Literal e)* **Articulo 2.5.5.1.2. decreto 2136 de 2015 se define como "***Bienes Productivos.* Son aquellos que generan recursos suficientes para el pago y cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de la administración del mismo bien. Reitero que hasta la fecha de la diligencia yo venía cancelando aproximadamente, $ 407.000 por el modulo puesto 429 , PERO AHORA ME ESTAN COBRANDO $ 1.300.000, es decir pretende AUMENTAR EL CANON al 320%, amparada en un estimado de renta que desconozco y seguramente no tiene en cuenta que el modulo es parte de mi establecimiento de comercio, es decir la CASETA METALICA ES MIA y el canon de arrendamiento es por el área de terreno aproximada de 3 x 2 metros.
- Realizar entonces, un análisis del costo beneficio en la legalización de mi ocupación en el inmueble , como se establece en el numeral 3.3.2, " *La relación costo-beneficio constituye una razón lógica para evaluar la conveniencia de adelantar la legalización de una ocupación mediante la suscripción de un contrato de arrendamiento con el respectivo cobro de cánones de arrendamiento de diferentes cuantías, frente al costo que implica gestionar un proceso judicial de desalojo o de restitución de inmueble arrendado, hasta su culminación."*
- Propender entonces por la legalización de la ocupación mediante la negociación que como ocupante del bien tengo derecho, una vez que se hayan surtido todas las etapas anteriores y los lineamientos específicos que establece el Numeral 3.3.1 de la Metodología de la SAE para "***celebrar un contrato de arrendamiento, se deberá establecer un formato que será suscrito por el ocupante", producto del análisis*** .

3. DERECHO FUNDAMENTAL AL TRABAJO EN CONDICIONES DIGNAS Y JUSTAS Y DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA.

- Toda persona tiene derecho a un trabajo en condiciones dignas y justas, sin embargo la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES, quiere privarme de la posibilidad de continuar con mi actividad laboral en estas condiciones , ya que exige el pago de unas sumas de dinero impagables como un canon de arrendamiento incrementado al 320%, , que inevitablemente me avocan a cerrar mi establecimiento, atentan contra el mínimo vital y desde luego me llevaran a quedarme sin trabajo en mi establecimiento de comercio, puesto que el modulo o caseta que hace parte de éste no es fácil de ubicar en otra área, ni mucho menos volver a empezar a acreditarlo. Por lo anterior, ruego a usted señor juez tutelar estos derechos para que la SAE se abstenga de atropellarme con incremento desmedido del canon de arriendo.

- Igualmente, la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES, de manera ilegal está exigiéndome que reconozca una deuda para poder legalizar mi permanencia en el área de terreno donde tengo mi caseta, **so pena de que me desalojen**, lo cual constituye una abierta violación a mi derecho al trabajo y a la propiedad, puesto que NO TENGO COMO PAGAR LOS MILLONES que demanda la SAE tras considerar que desde el 3 de Julio debo cánones de arriendo que no he pactado. Esto además señor juez es un delito, CONSTREÑIMIENTO ILEGAL para el PAGO DE LO NO DEBIDO que amerita la tutela de mis derechos en este sentido también, YA QUE NO HAY NORMA QUE DIGA QUE DEBE PAGARSE SUMAS RETROACTIVAS PARA LEGALIZAR LA OCUPACION .

SOLICITUD ESPECIAL MEDIDA PROVISIONAL.

1. Teniendo en cuenta el inminente peligro de que la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES amenaza con consolidar (si en cinco días no accedo a firmar un nuevo contrato de arriendo con aumento del canon al 320%, más otros valores , y si no accedo a firmar un contrato de transacción) , mediante **un desalojo** en contra mía, comedidamente le solicito al señor juez de tutela ordenar la medida provisional de suspender los efectos de la diligencia realizada el pasado 3 de Julio de 2018 por parte de la Fiscalía 43 de extinción de Dominio para Materializar la Resolución de fecha 22-06-2018 proferida por la citada fiscalía.

2. ORDENAR a la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES, que se abstenga de continuar con actividades de administración de ***bien inmueble de propiedad de la empresa GRAN CENTRAL DE ABASTECIMIENTOS E INVERSIONES COMERCIALES S.A.*** *ubicado en la carrera 18 12-43, 12-51, 12-61, 12-63, con Matrícula Inmobiliaria 50C-1519684, y mi establecimiento de comercio , exigiéndome LA ENTREGA DE MI MODULO /CASETA identificada con el número local 429 , que fue construida por mí y se encuentra ubicada en un área de tres por dos metros aproximadamente cada una.*

PRUEBAS

I. Aporto como pruebas:

1. Copia de la Resolución de imposición de medidas cautelares proferida por la Fiscalía 43 especializada de extinción de dominio de fecha 22-06-2018, por se dio de la cual se dispone ***el EMBARGO Y SECUESTRO de*** 25 predios donde el # 25 es el *identificado con Matrícula Inmobiliaria 50C-1519684 ,* ***bien inmueble de propiedad de la empresa GRAN CENTRAL DE ABASTECIMIENTOS E INVERSIONES COMERCIALES S.A.*** *identificado con Matrícula Inmobiliaria 50C-1519684,* así como "*RELACIONAR e identificar el lugar de notificación de los afectados e intervinientes*"

2. Copia del acta de la diligencia de secuestro del inmueble mencionado anteriormente, para materializar la Resolución de imposición de medidas cautelares proferida por la Fiscalía 43 especializada de extinción de dominio de fecha 22-06-2018, donde consta entre otras cosas que la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE , advirtió en la diligencia que NO SE IDENTIFICO PLENAMENTE EL BIEN, por lo que manifestó: " ***solicito al despacho me conceda un tiempo prudencial para entregar el informe detallado de la descripción del inmueble locales y bodegas del cual consta el inmuebles, del cual solicitamos a la administración el plano del mismo. No más."*** *(subrayado fuera de texto), y así mismo que* el abogado de la propietaria del lote de terreno señaló que no es la propietaria de los locales comerciales.

3. Copia del certificado de tradición y libertad del ***bien inmueble de propiedad de la empresa GRAN CENTRAL DE ABASTECIMIENTOS E INVERSIONES COMERCIALES S.A.*** *identificado con Matrícula Inmobiliaria 50C-1519684, donde consta que el* ***predio no se trata de un centro comercial conformado por locales comerciales, sino por varios lotes de terreno,*** y que fue objeto de medida de embargo en proceso 110016099068201800018E de la fiscalía 43 de Extinción de dominio.

4. Copia de auto de admisión de demanda de extinción de dominio para 25 predios , donde el # 25 es el *identificado con Matrícula Inmobiliaria 50C-1519684,* proferido por el Juzgado SEGUNDO PENAL ESPECIALIZADO DE EXTINCION DE DOMINIO DE BOGOTA , dentro del proceso 2018-075-2 (110016099068201800018E fiscalía), que se encuentra actualmente en trámite de notificación.

5. Copia de la diligencia de notificación y memorial suscrito por el apoderado de la asociación de comerciantes de la sabana de Santafé de Bogotá D.C. –ACOSABANA- IDENTIFICADA con el NIT N° 900039293-5 que agremia a los comerciantes que laboran en el inmueble *identificado con Matrícula Inmobiliaria 50C-1519684 localizado en el lote de terreno ubicado en la carrera 18 12-43, 12-51, 12-61, 12-63; solicitando al Juez 2° de* PENAL ESPECIALIZADO DE EXTINCION DE DOMINIO DE BOGOTA que se declare la nulidad de la diligencia de secuestro y que se salvaguarden los derechos de los terceros afectados d buena fe en el proceso que encontrándose en etapa de notificación, a la fecha no se ha obtenido la pronunciamiento por parte del juzgado.

6. Certificado de existencia y representación legal de la entidad sin ánimo de lucro asociación de comerciantes de la sabana de Santafé de Bogotá D.C. –ACOSABANA- IDENTIFICADA con el NIT N° 900039293-5.

7. Copia de la METODOLOGÍA DE ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES DEL FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO – FRISCO fue adoptada conforme al Decreto 2136 de 2015 , por medio del respectivo documento Aprobado en Sesiones de Junta Directiva N° 114 y 118 de 2016 de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S. que para el caso particular interesa es el procedimiento para la Legalización de Contratos de Arrendamiento de Bienes Inmuebles, específicamente consagrado en la Sección TERCERA numeral 3.3 aplicable cuando el al momento de la práctica de la medida cautelar.

8. Copia parcial del Decreto 2136 de 2015 que reglamenta las administración de los bienes para administración de los bienes asignados al Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (Frisco), que a su vez es una cuenta especial sin personería jurídica **administrada por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. (SAE).**
9. **Copia parcial del código de comercio ,** que para el caso particular interesa es los artículos 515 y stes relativos a la conformación de establecimiento de comercio y derecho de renovación de los contratos de arrendamiento en establecimientos de comercio

10. **Copia del certificado de matrícula mercantil 00703262 de 13-05-1996, donde se puede observar que trabajo en mi modulo desde hace mas de 25 años**

11. **Copia de recibos de pago de arrendamiento donde consta lo que en el presente año venia pagando aproximadamente,** y que ahora la SAE pretende cobrar con incremento al 320%, **incremento que resulta imposible de pagar para mí, que venía pagando la suma de** $ 407.000 por el modulo puesto 429 PERO AHORA ME ESTAN COBRANDO $1.300.000 , mas Iva , más una tal CUOTA DE SOSTENIMIENTO===?????.

12. **Copia del derecho de petición radicado a la** SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S en agosto del año 2018.

13. **Copia de la (s)** carta (s) dejadas en diferentes establecimientos de comercio que funcionan en el inmueble, entre ellos el mio local 429 que señala el nuevo CANON DE ARRENDAMIENTO AUMENTANDO al 320%, respectivamente el valor que yo venía pagando y como si fuera poco señala el pago de una cuota de sostenimiento (cuando precisamente se supone que el canon de arrendamiento es para que el bien sea productivo, ósea que se sostenga y no es una propiedad horizontal tampoco que implique administración), carta que además exige la entrega de documentos en cinco días CALENDARIO o amenaza con desalojarme en diez días, que no solo falta a la verdad indicando que la medida cautelar cobija a los locales comerciales y demás unidades económicas que se encuentren dentro del bien (***esto es falso), sino que además constriñe de manera ilegal al pago de lo no debido,*** coaccionando la firma de un contrato de transacción para poder acceder a la posibilidad de suscribir un contrato con la SAE.

14. **Copia de mi carta enviada a la** Sociedad de Activos especiales SAE, señalando las irregularidades con las cuales está vulnerando el derecho al debido proceso para que se me permita legalizar la ocupación surtiendo cada uno de las etapas y procedimientos establecidos por el Decreto 2136 y la metodología de la SAE, y que al final dan lugar regular directamente el canon de arrendamiento en los términos de la **METODOLOGÍA DE ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES adoptada por la SAE , puesto que un incremento** al 320%, que **resulta imposible de pagar para mí, que venia cancelando** $ 407.000 por el modulo puesto 429 y ahora prenetden cobrarme $ 1.300.000, mas IVA, MAS UNA TAL CUOTA DE SOSTENIMIENTO????.

15. **Copia del pago de servicios públicos, vigilancia aseo que he venido realizando a través de** la Asociación de Comerciantes de La Sabana -ACOSABANA- (que representa los intereses de los arrendatarios del Inmueble).

II. Finalmente, la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES aporte copia de los siguientes documentos:

a) Copia de la Resolución N° 4227 del 03 de Septiembre de 2018 por medio de la cual la SAE nombró a la Inmobiliaria COLLIERS INTERNACTIONAL como administradora del ***inmueble con matrícula*** 50C-1519684.
b) Copia del estudio técnico realizado para determinar el estimado de renta.
c) Copia del procedimiento de Legalización de Contratos de Arrendamiento de Bienes Inmuebles P-DP2-130 de la SAE.
d) Copia del procedimiento de estimado de renta P-DP2-046 adoptado por la SAE.
e) Los documentos que demuestran que a la fecha yo, **ROSA HELENA CUELLAR GUEVARA**, no fui notificada y/o comunicada de la diligencia de secuestro a pesar de estar presente en mi modulo donde tengo establecimiento de comercio ubicado en el inmueble , como también los documentos cuya ausencia evidencian que yo **ROSA HELENA CUELLAR GUEVARA**, NO he recibido ningún formato, invitación, misiva ,

comunicación de mi situación o cualquier documento, de los que establecen el Decreto 2136 de 2015 , la Metodología de Administración bienes adoptada por la SAE, ni la ley 1708 de 2014.

FUNDAMENTOS LEGALES.

Fundo la presente acción en

- El derecho fundamental al debido proceso, al trabajo, a la vida digna (mínimo vital), a la petición, consagrado en la Constitución política de Colombia.
- ***Ley 1708 de 2014 "Código de Extinción de Dominio", artículos 26, 87, 103, 91, etc.***
- ***Decreto Artículo 515 a 520 del Código de comercio.***
- Decreto 2136 de 2015 "reglas para la administración de los bienes respecto de los cuales se Inició proceso extinción de dominio afectados con medidas cautelares."
- Metodología de Administración bienes adoptada por la SAE, Sección TERCERA.
- *sentencia constitucional T 527 de Julio 5 de 2011*
- Sentencia T-163, Abr. 07/16

NOTIFICACIONES.

Manifiesto bajo juramento que no he formulado otras tutelas

La accionada SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES se ubica en la Calle 93 B N° 13-47 EN BOGOTÁ.
El suscrito **ROSA HELENA CUELLAR GUEVARA**, en la carrera 18 N° 12-67 LC 429
Del señor Juez y seguro de mis más altas consideraciones,

Atentamente,

Rosa Elena Cuellar.
ROSA HELENA CUELLAR GUEVARA
C.c. **41759021**, de Bogota
Telefono: 2470248

6 14

FISCALIA
GENERAL DE LA NACIÓN

DIRECCIÓN ESPECIALIZADA DE EXTINCIÓN
DEL DERECHO DE DOMINIO
FISCALÍA 43

RADICADO: 110016099068201800018 E

AFECTADOS: MARÍA ELIZABETH MORENO
CACERES Y OTROS

DELITO: CORRUPCIÓN DE ALIMENTOS

CUADERNO MEIDAS CAUTELARES COPIA

2018 075

FISCALIA GENERAL DE LA NACION	ACCIÓN DE EXTINCIÓN DE DOMINIO	
	MEDIDAS CAUTELARES LEY 1849 DE 2017	*Rad.110016099068201800018*

FISCALIA GENERAL DE LA NACIÓN
DIRECCIÓN NACIONAL DE EXTINCIÓN DE DOMINIO
FISCALÍA 43 ESPECIALIZADO

(1)

DECISIÓN	Resolución de imposición de medidas cautelares
FECHA	22/06/2018
RADICADO NÚMERO	110016099068201800018

1. ANTECEDENTES.

La Fiscalía 43 mediante resolución de la fecha, solicitó ante los señores Jueces Especializados de Extinción de Dominio mediante la presentación de demanda se dé inicio al juicio extinguiendo el dominio de los bienes inmuebles que se relacionan a continuación decretando a través de la presente resolución medidas cautelares de embargo secuestro y suspensión del poder dispositivo.

1.1. BIEN INMUEBLE

1) Matricula inmobiliaria	50C-1602187
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2201
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	María Elizabeth Moreno Cáceres C.C.63.393.576
Valor	$60.000.000
2) Matricula inmobiliaria	50C-1602189
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2203
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Ana Lucrecia Cárdenas Martínez C.C.41.794.918 Raúl Alberto Hernandez (Embargo Sociedad Conyugal) C.C. 19.404.549
Valor	$60.000.000

3) Matricula inmobiliaria	50C-1602190
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2204
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Nelly Teresa Cáceres Rivera C.C.63.391.821
Valor	$60.000.000

4) Matricula inmobiliaria	50C-1602197
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2211
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Misael García Espinoza C.C.4.238.294
Valor	$60.000.000

5) Matricula inmobiliaria	50C-1602204
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2218
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Omar Benavides Dávila C.C.79.372.867 Luz Mabel Hernandez Jaramillo (Embargo Alimentos) C.C. 52.023.997
Valor	$60.000.000

6) Matricula inmobiliaria	50C-1602209
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2223
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Lina Fernanda Londoño C.C.39.750.359 Centro Comercial Ferrocarril (Embargo Ejecutivo)
Valor	$60.000.000

7) Matricula inmobiliaria	50C-1602215
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2229

Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Sandra Patricia Manrique Cusba C.C.52.115.841
Valor	$60.000.000

8) Matricula inmobiliaria	50C-1602219
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2233
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Gladys Elena Ortiz C.C.41.360.707
Valor	$60.000.000

9) Matricula inmobiliaria	50C-1602222
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2236
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Angie Paola Ramírez Ramírez C.C.21.118.978
Valor	$60.000.000

10) Matricula inmobiliaria	50C-1602224
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2238
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Diva Marina Fonseca Varela C.C.41.365.823
Valor	$60.000.000

11) Matricula inmobiliaria	50C-1602227
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2241
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Nubia Ferreira de Silva C.C.41.704.853
Valor	$60.000.000

12) Matricula inmobiliaria	50C-1602230
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2244

Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	José Gregorio Cortazar Forero
	C.C.19.057.280
	Eva del Carmen López Contreras
	C.C.41.783.678
Valor	$ 60.000.000

(4)

13) Matricula inmobiliaria	50C-1602236
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2250
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Roxana Paola Barrios Salinas
	C.C. 1.026.281.511
Valor	$60.000.000

14) Matricula inmobiliaria	50C-1602243
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2257
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Medellín Barrera Ana Sofia
	C.C.51.563.776
Valor	$60.000.000

15) Matricula inmobiliaria	50C-1602249
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2263
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Aisa Ruíz Romero
	C.C.41.360.058
Valor	$60.000.000

16) Matricula inmobiliaria	50C-1602260
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2274
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca

Propietario	Milciades Galindo Castelblanco C.C.74.338.870
Valor	$60.000.000
17) Matricula inmobiliaria	50C-1602261
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2275
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Martha Yaneth Morales Morales C.C.52.073.439 José Alberto Santillan Chalan C.C. 249947 Cesar Octavio Mahecha Martínez (Hipoteca) C.C.80.140.776
Valor	$60.000.000
18) Matricula inmobiliaria	50C-1602263
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2277
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Inversiones Jaimor e Hijos S. en C. Nit. 900189774-9
Valor	$60.000.000
19) Matricula inmobiliaria	50C-1602267
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2281
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Gloria Concepción Bernal Rodríguez C.C.41.717.939 Centro Comercial Ferrocariil (Embargo)
Valor	$60.000.000
20) Matricula inmobiliaria	50C-1602277
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2291
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Martha Cecilia Rojas Tovar C.C.52.031.251

Valor	$60.000.000

21) Matricula inmobiliaria	50C-1602279
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2293
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Gloria Elvira Molina Ramírez
	C.C.39.740.662
Valor	$60.000.000

22) Matricula inmobiliaria	50C-1602280
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2294
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Rafael Eduardo Vargas López
	C.C.79.344.991
Valor	$60.000.000

23) Matricula inmobiliaria	50C-1602283
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2297
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Yobana Marina González Cardozo
	C.C.21.201.563
Valor	$60.000.000

24) Matricula inmobiliaria	50C-1602160
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local H-314
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Luz Marina Callejas Aponte
	C.C.40.026.334
Valor	$60.000.000

25. Matricula inmobiliaria	50C-1519684
Dirección	AK 18 No. 12 - 51
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca

FISCALIA GENERAL DE LA NACION	ACCIÓN DE EXTINCIÓN DE DOMINIO	
	MEDIDAS CAUTELARES LEY 1849 DE 2017	*Rad.110016099068201800018*

Propietario — Gran Central de Abastecimiento e inversiones comerciales S.A.
José Edilson Cruz Roncancio
C.C.19.184.381

Valor — $57.0573.000.000

(7)

Teniendo en cuenta como se ha señalado que se efectuó la demanda de extinción de dominio, resulta procedente de acuerdo a lo previsto en el artículo 32 de la ley 1849 de julio 19 de 2017 que modifica el artículo 123 de la ley 1708 de 2014, decretar en cuaderno aparte la imposición de medidas cautelares como en efecto se hace mediante este escrito.

Resulta necesario señalar que esta delegada asumió el conocimiento de las presentes diligencias conforme a la resolución 0101 de fecha 21 de febrero de 2018, de acuerdo a la iniciativa investigativa presentada mediante oficio No. S- 2018- 000662/SUBGA – POJUD – 29.54 según la cual se ha logrado recaudar información que en el sector conocido como San Andresito de la Sabana se comercializa de manera ilegal licor de contrabando, compran el licor a grupo de personas dedicadas a evadir los controles aduaneros, adulterado y falsificado; actividad que se ha llevado a cabo en diferentes inmueble, lo que ha generado en la comunidad una sensación de inseguridad y gran preocupación a las autoridades político administrativas debido a la evasión de los tributos y afectación a la salubridad de los consumidores finales de los licores fabricados artesanalmente o adulterados.

Se ha podido establecer por parte del Grupo de Policía Judicial de Extinción de Dominio que estos inmuebles estarían siendo utilizados de manera reiterativa para la comercialización de licor de contrabando, adulterado y falsificado con lo cual estarían transgrediendo nuestro código punitivo como contrabando tipificado en el artículo 319 del C.P., favorecimiento al contrabando art. 320 C. P., Usurpación de marcas y patentes art. 306 C. P., corrupción de alimentos art. 372 C.P., violación de medidas sanitarias art. 368 del Código Penal y con fundamento en el artículo 161 del Código de Extinción de Dominio se hicieron diversas averiguaciones logrando determinar que los locales que se relacionan a continuación ubicados en el centro comercial ferrocarril fueron objetos de aprehensión por parte de la DIAN, POLFA Y RENTAS DEPARTAMENTALES DE CUNDINAMARCA asi:

FISCALIA GENERAL DE LA NACION	ACCIÓN DE EXTINCIÓN DE DOMINIO	
	MEDIDAS CAUTELARES LEY 1849 DE 2017	*Rad.110016099068201800018*

LOCAL	FECHA	ACTA
2201	20/11/2015	Auto 136-1241
2201	27/11/2015	03-3233 {- contrabando y producto falso
2201	18/12/2015	081-133
2201	27/11/15	25901915 producto adulterado)
2203	04/01/2016	03-00014 Productyo falso
2204	20/11/2015	08-090
2204	26/11/2015	03-3221
2204	23/12/2015	03-3409
2204		25901916
2211		25901914
2211	04/12/2015	03-03292
2211	20/01/2016	03-00160
2218		25902630
2223	24/12/2015	03-03413 LICOR ADULTERADO
2229	26/01/2016	03-00222
2233	10/12/2015	03-03333
2236	20/11/2015	03-03312
2238	23/12/2015	03-03411
2238		25901964
2241	18/12/2015	03-00221
2241		25902628
2244		25902629
2250	01/02/2016	03-00274
2257	26/11/2015	03-03213
2257	05/01/2016	03-00019
2257		25902282
2257		25902049
2257		25902046
2263		25902612
2274		25902637
2275	27/01/2016	03-00240
2275		259026638
2277	09/12/2015	03-03323

2281	25/01/2016	03-00209
2291	27/11/2015	03-03238
2291	01/02/2016	03-00269
2293	11/12/2015	03-03337
2293	04/01/2016	03-00013
2294		25902631
2297	27/11/2015	03-03242
2297		25902031
H-314	02/12/2015	03-03274
H-314		25902015
H-314		25901917

(9)

De esta manera se logró determinar que los locales comerciales del centro comercial ferrocarril se encuentran incursos en la causal 5 del artículo 16 de la ley 1708 de 2014 como se explicara en el acápite correspondiente.

Igualmente se allegaron copias folios de matrícula inmobiliaria de los locales comerciales descritos, así como escrituras públicas y ficha catastral logrando así la identificación e individualización de los mismos.

Continuando con la iniciativa investigativa realizada por la Policía Judicial del Grupo Investigativo de Extinción de Dominio de la Policía Fiscal y Aduanera, encontramos que se allegaron diferentes informes de medios abiertos, medios periodísticos regionales donde se destacan los operativos efectuados, de igual forma se allegó en un CD información sobre las aprehensiones y allanamientos llevadas a cabo en estos locales.

Se encontraron diversos procesos penales donde se encuentran declaraciones poniendo en conocimiento los hechos delictivos que se desarrollaban entre otros, en estos locales comerciales así:

Inspección Radicado 110016000049201600359

- Declaración jurada rendida por CESAR AUGUSTO MENESES RAMOS Subintendente de la Policía Nacional señalando haber puesto en conocimiento de la Fiscalía Seccional hechos relacionados con las aprehensiones realizadas al Centro Comercial Ferrocarril y Sabana locales y Bodegas 2201, 2203, 2204, 2211, 2233, 2223,

2229, 2238, 2241, 2250, 2257, 2275, 2277, 2281, 2291, 2293, 2297, C-119, H-314,, 20, 246, 721, 832, 916, 928, 930, 931

- Informe de búsqueda selectiva en bases de datos donde se solicita obtener información del centro comercial ferrocarril y sabana respecto arrendatarios, tenedores o poseedores, individualización e identificación de los inmuebles allanar determinar si existen audios videos de actividad delictiva, entrevistas a fuentes no formales dictamines preliminares (10)
- Entrevista sobre las funciones realizadas en la diligencia de aprehensión
- Entrevista sobre funciones realizadas en diligencia de aprehensión
- Entrevista sobre funciones desarrolladas en diligencia de aprehensión
- Estudios definitivos y concluyentes realizado a los licores por parte de invima y DIAEGO a los licores aprehendidos por parte de la DIAN
- Acta de hechos(Acta Inspección Aduanera de Fiscalización)
- Actas de aprehensión
- Certificaciones catástrales
- Planos
- Inspecciones al archivo central de la DIAN
- Actas de aprehensión realizadas por rentas d ela Gobernación de Cundinamarca a los locales 2201, 2204, 2211, 2218, 2238, 2241, 2244, 2250, 2257, 2263, 2274, 2275, 2277, 2281, 2294, 2297, H-314, 008, 028, 000, 710, 907, 08, C-40, B27 B26.
- Folios de matrícula
- Escrituras

3.1.1. ACTUACIÓN PROCESAL

Con fecha 05 de marzo de 2018 este despacho de Fiscalía 43 avoca conocimiento y ordena en fase inicial Practicar inspecciones judiciales a los procesos radicados bajo los números 110016000017201701897 Fiscalía 61 de la Unidad de Delitos contrala fe pública y patrimonio económico, 110016000090201700088 Fiscalía 31 Especializada contra la Vida; 110016000049201600359 Fiscalía 309 Seccional de la Unidad de Fe Pública Patrimonio y orden económico y obtener copias de las piezas procesales pertinentes para adelantar el presente trámite, en especial decisiones de fondo que se hayan proferido. Solicitar a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales Registro Unico Tributario de cada uno de los bienes que se relacionan a continuación:

- Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2201 Folio de matrícula 50C-1602187
- Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2203 Folio de matrícula 50C-1602189
- Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2204 Folio de matrícula 50C-1602190
- Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2211 Folio de matrícula 50C-1602197
- Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2218 folio de matrícula 50C - 1602204
- Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2223 folio de matrícula 50C-1602209
- Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2229 folio de matrícula 50C-1602215
- Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2233 folio de matrícula 50C-1602219
- Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2236 folio de matrícula 50C-1602222
- Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2238 folio de matrícula 50C-1602224
- Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2241 folio de matrícula 50C-1602227
- Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2244 folio de matrícula 50C-1602230
- Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2250 folio de matrícula 50C-1602236
- Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2257 folio de matrícula 50C-1602243
- Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2263 folio de matrícula 50C-1602249
- Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2274 folio de matrícula 50C-1602260
- Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2275 folio de matrícula 50C – 1602261
- Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2277 folio de matrícula 50C – 1602263
- Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2281 folio de matrícula 50C - 1602267
- Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2291 folio de matrícula 50C – 1602277

- Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2293 folio de matrícula 50C – 1602279
- Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2294 folio de matrícula 50C-1602280
- Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2297 folio de matrícula 50C-1602283
- Carrera 19 No. 12-72/84 Local H-314 folio de matrícula 50C-1602160

(12)

Verificar si existen otras aprehensiones realizadas por Polfa y Rentas Departamentales así como investigaciones penales adelantadas en estos locales comerciales; Establecer la ubicación de los últimos propietarios relacionados en los folios de matrícula; Determinar valor comercial de los inmuebles relacionados; Obtener Tarjeta Decadactilar de las personas que figuren en los folios de matrícula como propietarios de los inmuebles relacionados en el punto 2 y en caso de que registren fallecidas solicitar a la Registraduría Nacional del Estado Civil el Historial de inscrito para conocer el núcleo familiar.

El 03 de abril de 2018 el despacho de Fiscalía 43 emite orden a policía judicial disponiendo obtener tarjeta Decadactilar de los propietarios de los locales ubicados en el centro comercial ferrocarril

Se allega informe de investigador de campo FPJ 11 señalando que se obtuvieron las tarjetas decadactilares solicitadas, que no se logró obtener la Cédula de Extranjería del Señor JOSÉ ALBERTO SANTILLAN CHALAN

Mediante orden de fecha 28 de mayo de 2018 se dispone que se alleguen folios de matrícula de los inmuebles relacionados y que se ubican en el centro comercial ferrocarril; verificar que los locales se encuentren funcionando.

El 02 de mayo del presente año se lleva a cabo inspección judicial dentro del radicado 110016000090201600063 adelantados por la Fiscalía 31 Seccional obteniendo documentación así:

- Informe ejecutivo FPJ3 señalando que se llevó a cabo en los locales comerciales I-335 ubicado en la Carrera 18 No. 12 – 14, 2218, 2266. Carrera 18 No. 12 – 79 local 2209, 2212, 319. Carrera 18 No. 12 – 74 Local I-342, Local 2203, Local I-317,

Local 1337 visita por parte del INVIMA encontrando gran cantidad de licor adulterado y de contrabando;
- Incautación Local I 335
- Acta de visita- Diligencia de inspección vigilancia y control (13)
- Relación Elementos Incautados
- Dictamen perito
- Dictámenes preliminares de perito con sus respectivos soportes
- Declaración Jurada
- Informe Investigador de campo señalando que se realizó individualización de las personas involucradas

Oficio del Subdirector de Fiscalización de rentas de Cundinamarca allega copias de las actas de aprehensión realizadas al centro comercial ferrocarril durante los años 2016 a 2017 locales 2218,, 2241, 2275, 2275, 2291, 2294,

El 4 de mayo de 2018 se allega informe de investigador de campo FPJ11 indicando que se llevó a cabo **inspección judicial al radicado 110016000049201600359** obteniendo lo siguiente:

- Solicitud de inicio investigación penal contra las organizaciones criminales que operan en los centros comerciales ferrocarril y sabana por licor aprehendido en los locales comerciales 916, 930, 931, 928, 832, del centro comercial la sabana y locales 2297, C-119, H-314, 2257, 2204, 2211, 2201del centro comercial ferrocarril.
- Ficha catastral centro comercial ferrocarril y sabana
- Acta aprehensión al local 2201
- Boletín catastral de locales
- Dictámenes preliminares de perito
- Actas de aprehensión
- Actas hechos
- Informe investigador de campo donde se resaltan los locales comerciales del centro comercial ferrocarril reincidentes así:
  Local 2201, local 2204, 2211, 22232229, 2233, 2238, 2250, 2257, 2275, 2277, 2281, 2291, 2293, 2297, C- 119,
  Centro comercial la Sabana
  930, 931, 246, 832,916

Inspección radicado 10016000090201600063

- Informe ejecutivo el cual realiza análisis a licor aprehendido en los locales del centro comercial ferrocarril 2266, 2209, 319, 2212, , 2203, l.317, 1337
- Acta Incautación local I- 335
- Acta Visita del Invima Local I-335
- Dictamen del perito donde se hace saber que análisis químico y organoléptico arroja que lo analizado corresponde a "FALSO"
- Dictamen preliminar IFSP local I-335 informa quew elementos incautados son falsos
- Acta Incautación local 2226
- Acta Visita del Invima Local 2226
- Dictamen del perito donde se hace saber que análisis químico y organoléptico arroja que lo analizado corresponde a "FALSO"
- Dictamen preliminar IFSP local 2226 informa que elementos incautados son falsos
- Acta Incautación local 2212
- Acta Visita del Invima Local 2212
- Dictamen del perito donde se hace saber que análisis químico y organoléptico arroja que lo analizado corresponde a "FALSO"
- Dictamen preliminar IFSP local 2212 informa que elementos incautados son falsos
- Acta Incautación local 2218
- Acta Visita del Invima Local 2218
- Dictamen del perito donde se hace saber que análisis químico y organoléptico arroja que lo analizado corresponde a "FALSO"
  Dictamen preliminar IFSP local 2218
- Acta Incautación local 2209
- Relación elementos incautados
- Acta Visita del Invima Local 2209
- Acta Incautación local H-319
- Acta Visita del Invima Local H-319
- Relación elementos incautados
- Dictamen del perito donde se hace saber que análisis químico y organoléptico arroja que lo analizado corresponde a "FALSO"
- Dictamen preliminar IFSP local H-319
- Acta Incautación local I-342
- Relación elementos incautados
- Acta Visita del Invima Local I-342
- Dictamen del perito donde se hace saber que análisis químico y organoléptico arroja que lo analizado corresponde a "FALSO"

- Dictamen preliminar IFSP local I-342
- Acta Incautación local 2203
- Acta Visita del Invima Local 2203
- Relación elementos incautados
- Acta Incautación local I-337
- Acta Visita del Invima Local I-337
- Relación de elementos incautados
- Dictamen del perito donde se hace saber que análisis químico y organoléptico arroja que lo analizado corresponde a "FALSO"
- Dictamen preliminar IFSP local I-337

(15)

Se allego igualmente información respecto a los datos de ubicación de los afectados arrojados por SIOPER, relación de aprehensiones realizadas, avalúo comercial locales.

Se emite orden a policía judicial de fecha 12 de junio de 2018 solicitando folio de matrícula correspondiente al inmueble ubicado en la Carrera 18 No. 12 – 43, escritura pública de la última enajenación que le aparezca así mismo certificación y plano catastral; de igual manera solicitar folio de matrícula No. 50 C 1602215, 50C-1602232, 50C-1602255 y 50C-10602259; Allegar el valor comercial del inmueble ubicado en la Carrera 18 No. 12 – 43

Se allega informe de fecha 15 de junio del presente año allegando folio de matrícula 50C-1519684 con el cual se englobo el predio con los siguientes folios los cuales se encuentran cerrados 50C-240104, 50C-242105, 50C-242106, 50C-242107, 50C-242108, 50C-1399006, 50C-1399204; además se allega escritura plano catastral y valor comercial del inmueble.

Mediante orden de fecha 15 de junio del presente año se solicita allegar certificado de existencia y representación de Gran Central de Abastecimiento e Inversiones Comerciales SA Nit 860.002.583-1.

El 15 de junio presenta el Grupo Investigativo de extinción de Dominio Policía Fiscal y Aduanera presenta el certificado de existencia y representación donde consta que el gerente es el señor José Edilson Cruz Roncancio

2. BIENES OBJETO DE LA DECISIÓN.

1) Matricula inmobiliaria	50C-1602187
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2201
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	María Elizabeth Moreno Cáceres C.C.63.393.576
Valor	$60.000.000

16

2) Matricula inmobiliaria	50C-1602189
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2203
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Ana Lucrecia Cárdenas Martínez C.C.41.794.918 Raúl Alberto Hernandez (Embargo Sociedad Conyugal) C.C. 19.404.549
Valor	$60.000.000

3) Matricula inmobiliaria	50C-1602190
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2204
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Nelly Teresa Cáceres Rivera C.C.63.391.821
Valor	$60.000.000

4) Matricula inmobiliaria	50C-1602197
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2211
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Misael García Espinoza C.C.4.238.294
Valor	$60.000.000

31

5) Matricula inmobiliaria	50C-1602204
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2218
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Omar Benavides Dávila C.C.79.372.867 Luz Mabel Hernandez Jaramillo (Embargo Alimentos) C.C. 52.023.997
Valor	$60.000.000

(17)

6) Matricula inmobiliaria	50C-1602209
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2223
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Lina Fernanda Londoño C.C.39.750.359 Centro Comercial Ferrocarril (Embargo Ejecutivo)
Valor	$60.000.000

7) Matricula inmobiliaria	50C-1602215
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2229
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Sandra Patricia Manrique Cusba C.C.52.115.841
Valor	$60.000.000

8) Matricula inmobiliaria	50C-1602219
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2233
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Gladys Elena Ortiz C.C.41.360.707
Valor	$60.000.000

9) Matricula inmobiliaria	50C-1602222
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2236
Ciudad	Bogotá D.C.

Departamento	Cundinamarca
Propietario	Angie Paola Ramírez Ramírez C.C.21.118.978
Valor	$60.000.000

18

10) Matricula inmobiliaria	50C-1602224
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2238
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Diva Marina Fonseca Varela C.C.41.365.823
Valor	$60.000.000

11) Matricula inmobiliaria	50C-1602227
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2241
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Nubia Ferreira de Silva C.C.41.704.853
Valor	$60.000.000

12) Matricula inmobiliaria	50C-1602230
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2244
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	José Gregorio Cortazar Forero C.C.19.057.280 Eva del Carmen López Contreras C.C.41.783.678
Valor	

13) Matricula inmobiliaria	50C-1602236
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2250
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Roxana Paola Barrios Salinas C.C. 1.026.281.511
Valor	$60.000.000

33

Carrera 51No. 4 A - 18

19

14) Matricula inmobiliaria	50C-1602243
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2257
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Medellín Barrera Ana Sofia C.C.51.563.776
Valor	$60.000.000

15) Matricula inmobiliaria	50C-1602249
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2263
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Aisa Ruíz Romero C.C.41.360.058
Valor	$60.000.000

16) Matricula inmobiliaria	50C-1602260
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2274
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Milciades Galindo Castelblanco C.C.74.338.870
Valor	$60.000.000

17) Matricula inmobiliaria	50C-1602261
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2275
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Martha Yaneth Morales Morales C.C.52.073.439 José Alberto Santillan Chalan C.C. 249947 Cesar Octavio Mahecha Martínez (Hipoteca)

	C.C.80.140.776
Valor	$60.000.000

18) Matricula inmobiliaria	50C-1602263
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2277
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Inversiones Jaimor e Hijos S. en C. Nit. 900189774-9
Valor	$60.000.000

19) Matricula inmobiliaria	50C-1602267
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2281
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Gloria Concepción Bernal Rodríguez C.C.41.717.939 Centro Comercial Ferrocariil (Embargo)
Valor	$60.000.000

20) Matricula inmobiliaria	50C-1602277
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2291
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Martha Cecilia Rojas Tovar C.C.52.031.251
Valor	$60.000.000

21) Matricula inmobiliaria	50C-1602279
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2293
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Gloria Elvira Molina Ramírez C.C.39.740.662
Valor	$60.000.000

22) Matricula inmobiliaria	50C-1602280
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2294

Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Rafael Eduardo Vargas López C.C.79.344.991
Valor	$60.000.000

(21)

23) Matricula inmobiliaria	50C-1602283
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2297
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Yobana Marina González Cardozo C.C.21.201.563
Valor	$60.000.000

24) Matricula inmobiliaria	50C-1602160
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local H-314
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Luz Marina Callejas Aponte C.C.40.026.334
Valor	$60.000.000

25. Matricula inmobiliaria	50C-1519684
Dirección	AK 18 No. 12 - 51
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Gran Central de Abastecimiento e inversiones comerciales S.A. José Edilson Cruz Roncancio C.C.19.184.381
Valor	$59.015.700.000

3. PRUEBAS.

El artículo 123 de la ley 1849 de 19 de julio de 2017 prevé:

"De la conclusión de la fase inicial. *Concluidas las labores de la investigación ordenadas durante la fase inicial se proferirá resolución de archivo o demanda de extinción de dominio. En este último evento, en*

cuaderno aparte el Fiscal también podrá dictar medidas cautelares si no lo ha hecho antes o si existen nuevos bienes".

Con fundamento en lo anterior y una vez concluida la fase inicial la fiscalía solicita se dé inicio al juicio de extinción de dominio mediante la demanda de extinción de dominio y resolución de medidas cautelares conforme a las pruebas recaudadas en la fase inicial y a las que se hará relación de la siguiente manera: (22)

1. Oficio No. S-2018-000662 /SUBGA-POJUD-29.54 de fecha 23 de enero de 2018 solicitud apertura de investigación – iniciativa investigativa y anexos
2. Informe investigador de campo FPJ11 de fecha 16 de abril de 2018 y anexos
3. Informe de investigador de campo FPJ11 de fecha 4 de mayo de 2018 y anexos
4. Informes de fecha 15 de junio del presente año

1. CAUSAL DE EXTINCIÓN DE DOMINIO APLICABLE.

Ahora bien, la causal por la cual la Fiscalía Delegada ante la Dirección Nacional de Fiscalías Especializadas solicita la declaratoria de extinción del derecho de dominio sobre los bienes objeto del presente tramite, es la consagrada en el numeral quinto (5°) del artículo 16 de la ley 1708 de 2014 que dispone: *"Los que hayan sido utilizados como medio o instrumento para la ejecución de actividades ilícitas"*

Tal como se explicó en la demanda de extinción de dominio respecto de esta causal encontramos que se ha encontrado diverso material probatorio que acredita la existencia de la misma, pues tengamos en cuenta que los inmuebles, locales comerciales y bodegas, que aquí se mencionan fueron utilizados como medio para la comisión de actividades ilícitas, ya que fue el espacio dentro del cual en diferentes aprehensiones realizados por la DIAN se encontró en cada uno de ellos licores adulterados, falsos y de contrabando, conductas prohibidas por nuestra legislación penal por atentar contra la salud pública y orden económico.

Este numeral hace relación a la destinación ilícita que una persona le da a los bienes. Lo que se pretende con esta causal es verificar el cumplimiento de los deberes y obligaciones que imponen la constitución y la ley en relación con la función social y ecológica de la propiedad contemplada en el artículo 58 inciso segundo de nuestra Carta Magna y quien está llamado a cumplir y hacer cumplir esta función social o ecológica es el propietario del bien, quien no debe permitir que sus bienes se utilicen como medio o instrumento para cometer actividades ilícitas debiendo para ello ejercer un control social, no debe por tanto faltar al deber de cuidado y permitir un uso indebido o ilegal, bien sea por acción o por su actuar omisivo a este deber de cuidado, ya que las obligaciones de los dueños, no se circunscribe únicamente al pago de servicios públicos y de impuestos o a cobrar un arriendo sino a que a su predio se le dé un debido uso que no riña con la sana convivencia y que atente como en el presente caso contra la salud pública y contra el orden económico.

(23)

Como puede observarse de las pruebas recaudadas y del acontecer fáctico dentro del presente trámite de extinción del derecho de dominio, los locales ubicados en el centro comercial Ferrocarril y Centro Comercial Sabana tal como han sido relacionados, fueron empleados para almacenar productos que causan daño a la salud pública y al sistema financiero como quedo en evidencia al practicarse aprehensiones, encontrándose licor adulterado falso y de contrabando por que los propietarios, no ejercieron un control social sobre los bienes, situación que encuadra dentro de la causal invocada, puesto que los predios fueron utilizados para la ejecución de actividades ilícitas por su actuar omisivo.

La Corte Constitucional ha señalado respecto a esta causal: *"... Esta causal se refiere a los bienes, que si bien pueden tener una procedencia lícita se han destinado para actuaciones ilícitas o se usan como medio o instrumento de actividades ilícitas, lo cual desvirtúa la función social que debe tener la propiedad y por ende contrarían lo consagrado en el artículo 58 de la Constitución. Por ello, ningún amparo puede otorgar la ley a la propiedad destinada a servir al ilícito, y por tanto, se ajustan a la carta política las disposiciones encaminadas a extinguir el dominio de los bienes que por su destinación o uso, favorecen, protegen o ayudan al ejercicio de actividades ilícitas, y con ello, el enriquecimiento ilícito".* (sentencia C-1007 de 2002)

De acuerdo a lo ya expuesto encontramos que los fundamentos de derecho para tomar la presente decisión radican en que la acción de extinción del derecho de dominio está reglamentada en la ley 1708 de 2014 modificada por la ley 1849 de 19 de julio de 2017 y son sus características el ser una acción de naturaleza constitucional, pública, jurisdiccional, directa, de carácter real y de contenido patrimonial la que procede sobre cualquier bien independientemente de quien lo tenga en su poder o lo haya adquirido. (24)

Concretamente nos referimos a lo previsto en el artículo 87 y subsiguientes que hace alusión a las medidas cautelares

2. MEDIDA CAUTELAR.

El artículo 87 de la Ley 1708 del 2014 modificado por el artículo19 de la ley 1849 de 2017 preceptúa sobre los fines de las medidas cautelares: " *Al momento de la presentación de la demanda de extinción de dominio, si no se han adoptado medidas cautelares en la fase inicial, el Fiscal mediante providencia independiente y motivada, ordenara las misas con el fin de evitar que los bienes que se cuestionan puedan ser ocultados, negociados, gravados, distraídos, transferidos o puedan sufrir deterioro, extravío o destrucción; o con el propósito de cesar su uso o destinación ilícita. En todo caso se deberá salvaguardar los derechos de terceros de buena fe exenta de culpa "Norma concordante con lo estipulado en el artículo 88 ibídem:* modificado por el artículo 20 de la ley 1849 de 2017 "*Clases de medidas cautelares. "Aquellos bienes sobre los que existan elementos de juicio suficientes que permiten considerar su probable vínculo con alguna causal de extinción de dominio, serán objeto de la medida cautelar de suspensión del poder dispositivo. Adicionalmente, de considerarse razonable y necesarias, se podrán decretar las siguientes medidas cautelares:*

1. *Embargo.*
2. *Secuestro.*
3. *Toma de posesión de bienes, haberes y negocios de sociedades, establecimientos de comercios o unidades de explotación económica.*

Parágrafo 1. La medida cautelar de suspensión del poder dispositivo se inscribirá de inmediato en el registro que corresponda, sin ser sometidas a turno o restricción por parte de la entidad respectiva y sin consideración a la persona que alega ser titular del bien, dado el carácter real de la

presenté acción. Tratándose de bienes muebles o derechos, se informará a las instituciones correspondientes sobre la medida a través de un oficio, si a ello hubiere lugar.

25

Parágrafo 2°. La entidad administradora del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado -FRISCO-será el secuestre de los bienes, sobre los que en el pasado se hayan adoptado o se adopten medidas cautelares, los cuales quedaran de inmediato a disposición del citado fondo. En ejercicio de esta facultad, el administrador del FRISCO podrá elevar directamente ante el Fiscal o juez según la etapa en que se encuentre el proceso, todas las solicitudes relacionadas con la administración de estos bienes.

Parágrafo 3 El administrador del FRISCO en calidad de secuestre, podrá decidir la enajenación temprana de la que trata el artículo 93 de esta ley".

Art. 89 ley 1708 de 2014 modificado por el artículo 21 de la ley 1849 de 2017 Medidas cautelares antes de demanda de extinción de dominio. Excepcionalmente el fiscal podrá decretar medidas cautelares antes de la demanda de extinción de dominio, en casos de evidente urgencia o cuando existan serios motivos fundados que permitan considerar como indispensable y necesario, para cumplir con alguno de los fines descritos en el artículo 87. Estas medidas cautelares no podrán extenderse por más de seis (6) meses, termino dentro del cual el Fiscal deberá definir si la acción debe archivase o si por el contrario resulta procedente presentar demanda de extinción de dominio ante el Juez de conocimiento.

Procede entonces la suspensión del derecho dispositivo, embargo y secuestro de los bienes descritos en el acápite de bienes afectados con esta decisión, toda vez que de las probanzas allegadas al presente diligenciamiento se puede colegir la utilización estos predios en la comisión de actividades ilícitas, como lo es el contrabando, Usurpación de derechos de propiedad industrial y derechos de obtentores de variedades vegetales, Corrupción de alimentos, productos médicos o material profiláctico.

3. CONSIDERACIONES.

Encontramos en el presente caso que los medios de prueba recolectados durante la fase inicial indican que están dados los presupuestos para la

extinción del derecho de dominio, por cual se determinaron los fundamentos de hecho y de derecho en que se sustenta la decisión, la identificación, ubicación y descripción de los bienes que se persiguen, las pruebas en que se funda. (26)

De igual manera encontramos en el artículo 123 de la ley 1708 de 2014 modificado por el artículo 32 de la ley 1849 de 2017, en el inciso segundo que el fiscal decretará las medidas cautelares en resolución independiente, como en efecto se hace en el presente caso.

En el caso sub judice encontramos que hasta este momento la Fiscalía cuenta con suficientes elementos materiales probatorios para invocar la aplicación de la causal 5 del artículo 16 de la ley 1708 de 2014 como son las aprehensiones llevadas a cabo por la DIAN, las copias de los procesos penales que por estos hechos se iniciaron, las diligencias de verificación, la identificación e individualización de inmuebles de las que puede concluirse que los inmuebles mencionados fueron utilizados para el desarrollo de actividades al margen de la ley como es el almacenamiento y comercialización de licor adulterado falso y de contrabando, bajo la actitud pasiva de los propietarios, actividad ilícita prohibida por nuestra legislación penal.

De conformidad con el contenido de los artículos 15 y 16 de la Ley 1708 de 2014, debemos partir por afirmar que nos encontramos ante la consecución patrimonial que busca la declaración de titularidad a favor del Estado de bienes destinados actividades ilícitas, lo cual se ha determinado a partir de las pruebas recolectadas y allegadas al plenario a las cuales ya se hizo referencia.

El Artículo 47 de la ley 1849 de 19 de julio de 2017 modifica el artículo 152 la Ley 1708 de 2014 de la siguiente manera:

"... *Carga de la prueba. En el proceso de extinción de dominio opera la carga dinámica de la prueba. Corresponde al afectado probar los hechos que sustenten la improcedencia de la causal de extinción de dominio.*

La Fiscalía General de la Nación tiene la carga de identificar, ubicar, recolectar y aportar los medios de prueba que demuestren la concurrencia de alguna de las causales previstas en la ley para la declaratoria de extinción de dominio y que el afectado no es un tercero de buena fe exenta

de culpa. Y por su parte, quien alega ser titular del derecho real afectado tiene la carga de allegar los medios de prueba que demuestren los hechos en que funde su oposición a la declaratoria de extinción de dominio.

(27)

Cuando el afectado no allegue los medios de prueba requeridos para demostrar el fundamento de su oposición, el juez podrá declarar extinguido el derecho de dominio con base en los medios de prueba presentados por la Fiscalía General de la Nación, siempre y cuando ellos demuestren la concurrencia de alguna de las causales y demás requisitos previstos en esta ley para tal efecto".

En consecuencia es proporcional y razonable que mediante este trámite se decrete medidas cautelares de suspensión del derecho dispositivo, embargo y secuestro sobre los bienes inmuebles relacionados con la finalidad de evitar que continúen siendo destinados para la comisión de actividades ilícitas, pues recordemos que algunos de ellos fueron aprehendidos en más de una oportunidad encontrando siempre producto de actividad ilícita, es decir se burlan de la administración de justicia. Por último, sea viable y prudente afirmar, que dentro de un Estado Social y democrático de Derecho, los derechos fundamentales constitucionales no son absolutos y en el presente caso, es claro que el derecho a la propiedad del predio queda comprometido en la presente acción de extinción de dominio.

4. Vínculo de los bienes con la causal de extinción de dominio.

La información recopilada dentro del presente trámite, sustenta el fundamento factico para solicitar llevar a cabo el juicio de extinción de dominio y decretar las medidas cautelares contra los benes identificados.

FINALIDAD DE LA MEDIDA

Se encuentra dentro del proceso elementos probatorios que llevan a concluir que los bienes inmuebles sobre los cuales se dispuso demanda de extinción de dominio y se decretan las medidas cautelares de suspensión del poder dispositivo, embargo y secuestro, fueron utilizados para la comisión de actividades ilícitas como lo es el almacenamiento y

comercialización de licor de contrabando adulterado y falso, por lo cual lo que se busca o la finalidad que se persigue es evitar que continúe desarrollándose la actividad ilícita, pues que en algunos de los inmuebles sobre los cuales se impone medias cautelares en más de una oportunidad se encontraron productos de actividad ilícita como ya se relacionaron de la siguiente manera: (28)

LOCAL	FECHA	ACTA
2201	20/11/2015	Auto 136-1241
2201	27/11/2015	03-3233 {- contrabando y producto falso
2201	18/12/2015	081-133
2201	27/11/15	25901915 producto adulterado)
2204	20/11/2015	08-090
2204	26/11/2015	03-3221
2204	23/12/2015	03-3409
2204		25901916
2211		25901914
2211	04/12/2015	03-03292
2211	20/01/2016	03-00160
2238	23/12/2015	03-03411
2238		25901964
2241	18/12/2015	03-00221
2241		25902628
2257	26/11/2015	03-03213
2257	05/01/2016	03-00019
2257		25902282
2257		25902049
2257		25902046
832		25901943
832		03-3212
721		03-3223
721		03-3222
916		25901931
916		03-00009
930		25901930
930		03-3239

931		25901929
Bodega 246		03-00025
Bodega 246		03-00030
2275	27/01/2016	03-00240
2275		259026638
2291	27/11/2015	03-03238
2291	01/02/2016	03-00269
2293	11/12/2015	03-03337
2293	04/01/2016	03-00013
2297	27/11/2015	03-03242
2297		25902031
H-314	02/12/2015	03-03274
H-314		25902015
H-314		25901917

29

Ahora bien en los locales que se relacionan a continuación sólo se encontró en una oportunidad licores adulterados falsos o de contrabando lo cual no impide que se imponga medidas cautelares dada la gravedad de la conducta ejecutada y la consciencia de ello.

LOCAL	FECHA	ACTA
2203	04/01/2016	03-00014 Productyo falso
2218		25902630
2223	24/12/2015	03-03413 LICOR ADULTERADO
2229	26/01/2016	03-00222
2233	10/12/2015	03-03333
2236	20/11/2015	03-03312
2244		25902629
2250	01/02/2016	03-00274
2263		25902612
2274		.25902637
2277	09/12/2015	03-03323
2281	25/01/2016	03-00209
2294		25902631

Ha sido reiterada la independencia del proceso de extinción de dominio y el penal, permitiendo el adelantamiento del primero sin que exista una sentencia condenatoria en contra de los afectados -como en este caso- pero el material probatorio existente descubre la destinación ilícita de los inmuebles. (30)

Ante esta situación es evidente que de acuerdo con las normas reseñadas en el capítulo correspondiente se debe imponer la medida cautelar de **SUSPENSIÓN DEL PODER DISPOSITIVO DE LOS BIENES OBJETO DE ESTE PROCESO** como una forma de evitar que los inmuebles continúen destinándose para la comisión de actividades ilícitas, y garantizar que al proferirse sentencia los bienes se encuentren en el mismo estado, impidiendo su comercialización o destrucción.

Conforme el contenido del artículo 88 de la Ley 1708 de 2014 modificada por el artículo 20 de la ley 1849 de 2017 adicionalmente el Fiscal podrá ordenar la medida cautelar de Embargo y Secuestro para los bienes inmuebles y muebles sometidos a registro y la toma de posesión de los mismos.

Esta situación conlleva a considerar la relevancia de realizar un pronunciamiento en orden a demostrar las medidas cautelares citadas como **necesaria, razonable y proporcional encontrándose como tal la suspensión del poder dispositivo** para evitar que los bienes que se cuestionan puedan seguir utilizándose para infringir la ley penal a través de la comisión de actividades ilícitas en el inmueble.

1) **DE LA SUSPENSIÓN DEL PODER DISPOSITIVO:**

Se encuentra dentro de la presente acción elementos probatorios que llevan a concluir la destinación ilícita de los bienes ya identificados, veámos:

a) -Con respecto a los bienes se demostró con las aprehensiones llevadas a cabo que eran utilizados para la comisión de actividades ilícitas.
b) Los bienes fueron debidamente identificados

Ante esta situación es evidente que de acuerdo con las normas reseñadas en el capítulo correspondiente se debe imponer la medida cautelar de

SUSPENSIÓN DEL PODER DISPOSITIVO A LOS BIENES OBJETO DE ESTE PROCESO como una forma de evitar que sigan siendo utilizados para la comisión de actividades ilícitas.

(31)

2) **DEL EMBARGO Y SECUESTRO**

Conforme al contenido del artículo 88 de la Ley 1708 de 2014 adicionalmente el Fiscal podrá ordenar la medida cautelar de **EMBARGO Y SECUESTRO** para los bienes inmuebles sometido a registro.

Esta situación conlleva a considerar la relevancia de realizar un pronunciamiento en orden a demostrar las medidas cautelares citadas como **necesaria, razonable y proporcional** para evitar que los bienes que se cuestionan sigan destinándose a la comisión de actividades ilícitas.

Es indispensable indicar que este estudio se realiza siguiendo y trascribiendo algunos de los planteamientos esbozados en el Libro de los Bienes en el Sistema Penal Acusatorio, del Consejo Superior de la Judicatura del profesor Alberto Ceballos Velásquez.

Si bien es cierto se impondrá la suspensión del poder dispositivo respecto de los bienes objeto del proceso, considera esta delegada que partiendo del fin proceso de Extinción de Dominio se hace necesario, proporcional y razonable ordenar respecto de los mismos bienes **el embargo y secuestro**, veamos porque:

a) Del debido proceso en medidas cautelares:

El proceso de extinción de dominio tiene como finalidad que a través de una sentencia se declare la titularidad a favor del Estado de bienes vinculados a este.

Ante la remisión concreta a las normas procesales civiles en lo que respecta al manejo de bienes, es necesario concluir que para cumplir con el fin del proceso de extinción de dominio debe imponerse previamente la medida cautelar de embargo y secuestro sobre los bienes objeto del proceso.

Resulta necesario y razonable imponer las medidas de embargo y secuestro impuestas al bien inmueble para garantizar que al proferir la sentencia el

bien se conserve en favor del Estado quien los recibirá conforme las normas Constitucionales y Legales.

Agreguemos además que ante el conocimiento del proceso, es posible que los titulares del derecho ante la inminencia de perder los bienes, dispongan de estos físicamente y de esta forma el Estado no logre la finalidad última del proceso como es extinguir el derecho de dominio, siendo pertinente la imposición de las medidas de **embargo y secuestro**. (32)

El principio de razonabilidad de las medidas cautelares se soporta en la calidad de instrumento de estas respecto de la sentencia definitiva; entre la presentación de la demanda de la pretensión y la Sentencia, transcurre un espacio de tiempo durante el cual el afectado por el proceso extintivo, puede con miras a anular o impedir los efectos del fallo variar la titularidad jurídica de sus bienes realizando acciones que determinan ser ocultados, negociados, gravados, distraídos, transferidos o puedan sufrir deterioro, extravío o destrucción.

El estudio de la medida cautelar de embargo y secuestro que se impondrá en esta decisión debe dar respuesta al siguiente postulado:

"...La medida cautelar se concede al demandante o actos no porque ostente un derecho indiscutido y pleno sobre el objeto del proceso, sino porque simplemente prima facie, es decir, preliminarmente su pretensión o derecho invocado parece amparable situación que debe acreditarse con una prueba documental. No debe el Juez perseguir la certeza, porque ella es el producto de una secuencia activa de verificaciones y deducción lógicas que juegan armónicamente en un momento diferente del juicio. Al órgano jurisdiccional le basta y es suficiente la apariencia fundada del derecho, lo que equivale a responder asertivamente a la viabilidad jurídica de la pretensión, pero sin que ello signifique adelantar opinión sobre el fondo del problema. ..."

Existe en este caso la demostración sumaria de la verosimilitud del derecho pretendido, no puede requerirse la plena prueba porque justamente ese es el objeto del debate, que da inicio con el auto admisorio de la demanda de extinción de dominio.

"*...Por su parte, la proporcionalidad es definida por el citado autor como la correlación necesaria que debe existir entre la medida otorgada y el objeto que está busca asegurar... refiere a la adecuación cuantitativa, y que está reservada para las medidas cautelares orientadas a asegurar relaciones jurídicas con contenido patrimonial. Esta adecuación se advierte claramente cuando se dispone una medida cautelar cuyo monto cubre la suma que aproximada-mente se deberá pagar a la finalización del proceso (incluido el cálculo de los intereses), en caso el solicitante obtenga una sentencia favorable. ...*"

(34)

En otras materias entre ellas la civil y penal, se determina la proporcionalidad desde el punto de vista del daño causado y el valor del bien o bienes sobre los que recae la medida cautelar, surgiendo figuras como la caución, el desembargo y otras que conllevan determinar un equilibrio entre la pretensión y el bien.

Siendo el proceso de Extinción de Dominio un actuar constitucional en el que se deja sin valor aquellos actos de dominio que provienen de una actividad ilícita de tal suerte que la Corte Constitucional en la sentencia citada indicó.

"*...Quien así procede nunca logra consolidar el derecho de propiedad y menos puede pretender para sí la protección que suministra el ordenamiento jurídico. De allí que el dominio que llegue a ejercer es sólo un derecho aparente, portador de un vicio originario que lo torna incapaz de consolidarse, no susceptible de saneamiento y que habilita al Estado a desvirtuarlo en cualquier momento.*

El actor plantea que del nuevo régimen constitucional de la propiedad y de los derechos adquiridos no hace parte la exigencia relacionada con el justo título. Esta interpretación, no obstante, es desafortunada, pues se desentiende por completo del efecto vinculante del sistema armónico de valores, principios, derechos y deberes en que se funda la organización política y jurídica del Estado. ..."

Esta proporcionalidad se fija entonces respecto del daño ocasionado a la comunidad ante la afectación de la salud pública, al almacenar en un inmueble licores adulterados, de contrabando o falsos para ser distribuidos con posterioridad.

Los elementos probatorios recolectados a través de la fase inicial hacen verosímil el derecho del Estado respecto del proceso de Extinción de Dominio.

(33)

Este capítulo busca demostrar que estas medidas cautelares son adecuadas a la pretensión o consecución del fin propuesto por la Fiscalía en el proceso de extinción de dominio.

Veamos algunos conceptos del tema que permitirán concluir que la medida de embargo y secuestro si es la adecuada en un proceso como el que nos ocupa con una eminente pretensión económica:

La medida de **embargo y secuestro** es adecuada dentro de este proceso teniendo como fundamento la pretensión principal de la Fiscalía que es evitar el uso indebido del inmueble, es decir que se afecte la moral social, por ello busca mantener en custodia el bien hasta que se tome una decisión definitiva.

Se busca la permanencia de los bienes por lo menos en lo esencial hasta la producción de la sentencia, el **embargo** busca conservar el estado de cosas de derecho mediante la exclusión del comercio impidiendo la posibilidad de realizar cualquier acto que afecte la titularidad de bien y **el secuestro** pretenden preservar el estado de cosas de hecho, protege su mismidad y su inalterabilidad física, que no sea cambiado por otro y que sus particularidades físicas no sean variadas, es un acto de aprehensión física en virtud del cual se despoja a alguien de la tenencia de un bien, siendo una forma de garantizar que los bienes no continuaran destinándose a actos al margen de la ley.

b) De la proporcionalidad.

Desde el punto de vista del proceso de extinción de dominio se requiere como ya se indicó demostrar con grado de probabilidad que el bien objeto del proceso tienen una relación directa con la causal determinada en la decisión que fija provisionalmente la pretensión, la cual ya ha sido explicada.

Doctrinariamente se ha indicado:

En Conclusión al imponer estas medidas cautelares se cumple con la finalidad consagrada en las normas referidas en la nueva legislatura por:

(35)

i) Es un requisito de procedibilidad para lograr el fin último del proceso que corresponde al remate de los bienes, dando cumplimiento al debido proceso que se concentra en la remisión de normas a la Legislación Civil y en especial a los procesos ejecutivos.

ii) Es la única forma que permite mantener el estado de las cosas desde el punto de vista jurídico y material, siendo obvio que la falta de cuidado por parte de un tercero –secuestre- podría llevar a la destrucción y deterioro de los bienes.

iii) La medida es adecuada de acuerdo a la pretensión principal y única del Estado a través del proceso de Extinción de Dominio, que busca:

"...La extinción de dominio es una consecuencia patrimonial de actividades ilícitas **o que deterioran gravemente la moral social,** consistente en la declaración de titularidad a favor del Estado de los bienes a que se refiere esta ley, por sentencia, sin contraprestación ni compensación de naturaleza alguna para el afectado..."[1]

iv) La medida cautelar de **embargo y secuestro es** el instrumento adecuado para garantizar la pretensión del Estado y evitar la disposición física y jurídica de los bienes.

v) Tendiendo como probable de acuerdo a los elementos probatorios allegados, el vínculo con la causal que permiten considerar la destinación de los bienes a la comisión de actividades ilícitas vulnerando la moral social establecida en la carta magna.

De conformidad con lo indicado se dispondrá imponer la medida cautelar de **SUSPENSIÓN DEL PODER DISPOSITIVO EMBARGO Y SECUESTRO** del bien ya reseñado y se dispondrá de conformidad con el artículo 88 parágrafo 2°. 90 y siguientes de la Ley 1708 de 2014 la materialización de las medidas cautelares de acuerdo a la agenda del despacho solicitando el

---

[1] Artículo 15 Ley 1708 de 2014

acompañamiento del grupo de policía judicial y de la Sociedad de Activos Especiales como depositario legal de acuerdo a la Legislación vigente.

36

TEST DE RAZONABILIDAD

En punto de la ponderación de derechos que a través de la presente decisión se comprometen, se tiene por un lado, que la acción de extinción de naturaleza constitucional y autónoma, es una consecuencia patrimonial contra las actividades ilícitas o que deterioran gravemente la moral social, cuya consecuencia ontológica o de ser, es la declaración a favor del Estado sobre la titularidad de los bienes involucrados sin contraprestación ni compensación alguna para el afectado, obvio que, respetándose los derechos fundamentales de la dignidad, el derecho a la propiedad, el debido proceso y la presunción de buena fe, y el respeto al plexo de garantías constitucionales .

Al decidir el Despacho optar por la demanda de extinción de dominio y disponer simultáneamente medida cautelar de embargo, secuestro, suspensión del derecho dispositivo, podría considerarse que se afectaría el derecho a la intimidad de los propietarios, pero prudente es señalar, que se encuentra el fin constitucionalmente legítimo de la Fiscalía General de la Nación contenido en el artículo 250 de la Constitución Política Colombiana de investigar aquellas conductas que revisten las características de delito así como el cumplimiento de los fines de la administración de justicia, teniéndose en cuenta que el derecho a la propiedad no es absoluto y puede ser restringido cuando no se cumple con la función social a que son destinados.

De manera que para determinar cuáles de los principios se sobrepone al otro se analizarán los siguientes criterios: a. De adecuación de los medios escogidos para la consecución del fin perseguido. b. La necesidad de la utilización de esos medios para el logro del fin (esto es, que no exista otro medio que pueda conducir al fin y que sacrifique en menor medida los principios constitucionales afectados por el uso de esos medios), y c. La proporcionalidad en sentido estricto (que el principio satisfecho por el logro de este fin no sacrifique principios constitucionalmente más importantes).

A- Adecuación: Se observa dentro del diligenciamiento que se adelantaron aprehensiones encontrándose dentro de los inmuebles licor adulterado o falso o de contrabando, es por esto que la Dirección Especializada de Extinción de Dominio, concretamente la Fiscalía 43, adelantó

investigación con el fin de recaudar material probatorio que nos pudiera invocar una de las causales contenida en el artículo 16 de la ley 1708 de 2014 concluyendo de la investigación la utilización de los inmuebles para ejecución de actividades ilícitas.

Bajo el entendido que el principio *de idoneidad o juicio de adecuación, consiste en la relación de causalidad, de medio a fin, entre el medio adoptado, a través de la intervención legislativa, -ley 1708 del 2014- y el fin propuesto por el legislador-extinción del derecho de dominio, surge de manera concomitante el desarrollo del principio de necesidad de la imposición de la medida cautelar al momento de la demanda* cuando los medios de prueba recolectados durante la fase inicial indiquen que están dados los presupuestos para la extinción del derecho de dominio, como en el presente caso ocurre.

Razonabilidad de la medida.

La ley 1708 del 2014, ciertamente, en su estructura normativa y ontológica, no resulta absoluta, pues encuentra sus límites en los principios y valores constitucionales. La actividad del legislador se ajusta a la carta política si atiende: (i) principios y fines del Estado como la justicia y la igualdad; (ii) la vigencia de los derechos fundamentales de los ciudadanos, entre ellos el debido proceso; (iii) los principios de razonabilidad y proporcionalidad al establecer las normas respectivas y (iv) la realización material de los derechos y del principio de supremacía del derecho sustancial sobre las formas, en este estricto sentido la H. Corte Constitucional ha asentado criterio orientador que toda medida de intervención por parte de la administración debe atender los principios de raigambre constitucional de legalidad y proporcionalidad, no siendo posible que tengan un carácter indeterminado.

Doctrina y jurisprudencia coinciden, en que la medida cautelar es un instrumento destinado a garantizar que lo resuelto en el proceso principal sea satisfecho en su integridad. En ese sentido, la doctrina ha identificado clásicamente tres presupuestos para el otorgamiento de la medida cautelar: la verosimilitud del derecho, peligro en la demora, y la contra cautela; en este último caso, a la fecha existe consenso en que se trata de un requisito para el cumplimiento de la decisión cautelar.

Dentro de la configuración de la Ley 1708 del 2014, se ha incorporado el presupuesto a la decisión cautelar, esto es, la razonabilidad de la medida

para garantizar la eficacia de la pretensión. Siendo la acción de extinción de dominio de naturaleza constitucional, pública, jurisdiccional, directa, de carácter real y de contenido patrimonial, y procederá sobre cualquier bien, independientemente de quien lo tenga en su poder o lo haya adquirido.

38

Quedo consignado precedentemente, que el artículo 87 de la prenombrada ley, modificada por el artículo 19 de la ley 1849 de 2017 hace mención de los fines de las medidas cautelares con el fin de evitar que los bienes que se cuestionan puedan ser ocultados, negociados, gravados, distraídos, transferidos o puedan sufrir deterioro, extravío o destrucción; **o con el propósito de cesar su uso o destinación ilícita.** En todo caso se deberá salvaguardar los derechos de terceros de buena fe exenta de culpa.

Si bien es cierto que en este momento la prueba recaudada no ha sido controvertida y no hay certeza de que se cumplan todos los requisitos para la sentencia de extinción de dominio, los elementos de juicio disponibles hasta el momento, puede inferirse que hay una alta probabilidad de que estos bienes puedan llegar a ser extinguidos.

Para el caso que ahora ocupa nuestra atención, las medidas cautelares aquí decretadas, se imponen con fundamento en las previsiones del Artículo 87 y ss que permite tal posibilidad modificados por la ley 1849 de 2017.

Atendiendo esta configuración normativa, se puede evidenciar que la dinámica de la investigación criminal lleva a que en algunos casos de manera ineludible y legítima se afecten derechos de los ciudadanos, como la libertad, la intimidad o el domicilio, todos de consagración constitucional. Por esto, se han fijado límites, para que la labor de buscar las pruebas se realice de manera proporcionada cuando se afectan derechos o garantías en la tarea investigativa.

Por lo cual, el artículo 27 de la Ley 906 de 2004 dispone que en el desarrollo de la investigación y en el proceso penal los servidores públicos se ceñirán a criterios de necesidad, ponderación, legalidad y corrección en el comportamiento, para evitar excesos contrarios a la función pública. Tales como la razonabilidad, legalidad, ponderación, proporcionalidad y necesidad, los cuales son una invitación a investigar y aplicar el derecho de manera prudente para evitar excesos contrarios a la justicia.

53

Es así, como la norma prevé la posibilidad que ciertos derechos se vean comprometidos y puedan ser limitados dentro de la investigación en la acción extintiva del derecho de dominio, por tanto. Atendiendo que estos derechos no son absolutos y pueden ser interferidos con estricto cumplimiento a las normas constitucionales y legales que lo permiten y con fundamento en motivos razonablemente fundados sustentados en elementos probatorios y atendiendo presupuestos como la necesidad, idoneidad y proporcionalidad. 39

De tal manera que las medidas cautelares decretadas al interior de la acción de extinción del derecho de dominio, como el que ahora ocupa nuestra atención, deben obedecer a los siguientes criterios:

i) Si el procedimiento es **idóneo** para alcanzar el fin buscado.

ii) Si no existen **otros medios menos lesivos** para afectar derechos o garantías, que permitan alcanzar el fin perseguido **(necesidad).**

iii) Si existe **proporcionalidad** entre el fin buscado y la afectación de derechos.

En ese sentido, la Corte Constitucional en sentencias de **C-740 de 2003** y **C-540 de 2011** ha expresado: *"...en el proceso de extinción de dominio, los fiscales son competentes para ordenar el empleo de técnicas de investigación que afecten los derechos fundamentales de los afectados. En este caso la Constitución no exige la intervención del juez de control de garantías".*

Por lo cual, procederá esta Agencia Fiscal a analizar cada uno de los presupuestos para que se pueda decretar las medidas cautelares sobre los presentes bienes inmuebles.

En cuanto a la razonabilidad encontramos que las medidas cautelares encuentran su razón de ser respecto al **local 2201** del Centro Comercial Ferrocarril ya que los elementos materiales probatorios que fueron recaudados, permiten afirmar con probabilidad de verdad que en el presente predio se despliegan actividades ilícitas, es decir concurren los presupuestos establecidos en el numeral 5 del Artículo 16 de la Ley 1708 de 2014.

Del local 2203 encontramos que se hace razonable la imposición de medidas cautelares como quiera que en aprehensión llevada a cabo por la DIAN se hallaron licores de contrabando lo cual permite inferir que el inmueble es destinado a la comisión de actividades al margen de la ley lo que permite dar aplicación al contenido del numeral quinto del artículo 16 de la ley 1708 de 2014

(40)

Local 2204 es razonable la imposición de las medidas cautelares toda vez que tras la aprehensión realizada en aquel lugar se pudo descubrir elementos materiales probatorios que indican la destinación ilícita que se ha venido dando al inmueble, presupuesto suficiente para dar aplicación al numeral quinto del artículo 16 de la ley 1708 de 2014

Local 2211 se logró a través de aprehensión descubrir licor de contrabando, por lo cual se hace razonable la imposición de las medidas cautelares decretadas ante la falta de cuidado del propietario al permitir de manera indirecta el almacenamiento y comercialización de estos productos, pues fue en más de una ocasión que se encontraron no solo productos de contrabando sino también adulterados, pues hasta el momento no se conoce que haya efectuado alguna gestión tendiente a evitar que ocurriera.

Local 2218 en aprehensiones realizadas por la DIAN se encontraron licores de contrabando, por lo cual se hace razonable la imposición de las medidas cautelares decretadas ante la falta de cuidado del propietario al permitir de manera indirecta se vendieran estos licores, pues hasta el momento no se conoce que haya efectuado alguna gestión tendiente a evitar que ocurriera por lo cual se hace razonable la imposición de medidas cautelares.

Dentro del **local 2223** se encontraron licores de contrabando en aprehensiones realizadas, configurándose de esta manera lo previsto en el numeral 5 del artículo 16 de la ley 1708 de 2014 por lo cual se hace razonable imponer medidas cautelares

Local 2229 fueron encontrados en aprehensiones elementos que permiten deducir la utilización del inmueble para la comisión de actividades ilícitas lo que permite dar aplicación a lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 16 de la ley 1708 de 2014 decretando de esta manera medidas cautelares.

Local 2233 allí igualmente en diligencia de aprehensión fueron encontrados licores de contrabando, situación expresamente prohibida por nuestra legislación penal encontrándose razonable la imposición de medidas cautelares, dada la utilización del bien inmueble para la comisión de actividades ilícitas

41

Bodega 2236 fueron hallados en diligencia de aprehensión licores de contrabando para ser comercializados, lo cual permite inferir que se configura la causal 5 del artículo 16 de la ley 1708 de 2014 e imponer medidas cautelares dada la utilización del inmueble en actividades ilícitas.

En el Local 2238 se llevó aprehensión encontrando licores de contrabando razón suficiente para imponer medidas cautelares sobre el inmueble como quiera la destinación del mismo para la comisión de actividades ilícitas.

En el local 2241 se encontraron igualmente licores de contrabando configurándose la causal quinta del artículo 16 de la ley 1708 de 1214 siendo razonable decretar las medidas cautelares

Local 2244 allí en aprehensión se hallaron licores de contrabando configurándose la causal 5 del artículo 16 de la ley 1708 de 2014 haciéndose razonable imponer las medidas cautelares.

Local 2250 en este local la DIAN llevó a cabo diligencia de aprehensión en la cual encontró licores de contrabando se. licores de contrabando configurandose lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 16 de la ley 1708 de 2014 lo que indica que es razonable imponer medidas cautelares

Local 2257, respecto de este local ha de tenerse presente que fueron cinco las aprehensiones llevadas a cabo en diferentes fechas en este inmueble, encontrándose en todas producto de actividad ilícita, ante lo cual se observa la destinación ilícita del inmueble y se encuentra razonable la imposición de medidas cautelares.

Local 2263 Es razonable la imposición de medidas cautelares sobre este inmueble dada la destinación ilícita del mismo.

Local 2274 Es razonable la imposición de medidas cautelares sobre este inmueble, como quiera que en aprehensiones llevadas a cabo por LA DIAN

se hallaron licores de contrabando, concluyéndose así la destinación ilícita dada al inmueble.

Local 2275 en este local como en los anteriores la DIAN realizó diligencias d aprehensión y pudo observar que dentro del mismo se encontraba almacenado y se comercializaba licor de contrabando configurándose lo descrito en la causal 5 del artículo 16 de la ley 1708 de 2014, por lo cual se hace razonable la imposición de medidas cautelares.

Local 2277 Es razonable la imposición de medidas cautelares sobre este inmueble dada la destinación ilícita del mismo como quedo en evidencia tras la aprehensión llevada a cabo por la DIAN.

Local 2281 Es razonable la imposición de medidas cautelares sobre este inmueble dada la destinación ilícita del mismo por cuanto al llevarse a cabo aprehensión por parte de la DIAN se encontraron licores de contrabando, descubriéndose la destinación ilícita dad al inmueble.

Local 2291 Es razonable la imposición de medidas cautelares sobre este inmueble dada la destinación ilícita del mismo como quiera que en diligencia de aprehensión se pudo descubrir el almacenamiento y comercialización de licores de contrabando.

Local 2293 Es razonable la imposición de medidas cautelares sobre este inmueble dada la destinación ilícita del mismo al practicarse aprehensión encontrando que allí se almacenan y distribuyen licores de contrabando.

Local 2294 Nótese que en este local se llevó a cabo por parte de la DIAN diligencia de aprehensión hallando licores de contrabando, lo cual nos lleva a inferir que el inmueble ha sido utilizado para la comisión de actividades ilícitas en más de una oportunidad, haciendo razonable la imposición de medidas cautelares.

Local 2297 Es razonable la imposición de medidas cautelares sobre este inmueble dada la destinación ilícita del mismo, pues en diligencia de aprehensiones se descubrieron licores de contrabando

Local H-314 Sobre este local comercial encontramos que se llevaron a cabo dos diligencias de aprehensión encontrando licor de contrabando infiriéndose la destinación ilícita del mismo.

Centro comercial sabana, dentro de este centro comercial se encuentran los locales 832, 721, 916, 930, 931, 246 donde en diligencias de aprehensión, dos por cada uno, se encontraron elementos materiales probatorios que ameritaron el inicio de investigación penal, siendo razonable entonces la imposición de medidas cautelares dada la destinación ilícita que s ele dio al bien inmueble.

- **NECESIDAD:**

Conforme al principio de necesidad, la medida ordenada debe corresponder a la alternativa menos gravosa para el logro del fin buscado dentro de las múltiples opciones con un nivel de efectividad probable semejante.

Y en el presente caso, considera esta fiscalía que se hace necesaria la realización del decreto de medidas cautelares como las establecidas en el Artículo 88 de la Ley 1708, modificada por el artículo 20 de la ley 1849 de 2017, como quiera que no encuentra la Fiscalía General de la Nación, otra medida que nos reporte la misma finalidad como la evitar que los bienes inmuebles en cuestión siga destinándose a la comisión de actividades ilícitas, pues debe tenerse de presente que allí se encontraron en aprehensiones realizadas por la DIAN licores producto de actividad ilícita lo que amerito la apertura de acciones penales.

Es la gravedad de la investigación, la que motiva la imposición de medidas cautelares como las que ahora se decretan, atendiendo el marco constitucional que ha permitido el desarrollo de la acción de extinción de dominio sobre aquellos bienes de origen o **destinación ilícita, teniéndose que** el titular del derecho de dominio ha abandonado la obligación de cumplir con la función social y ecológica que le es inherente a la propiedad, es decir **por no cumplir con el régimen constitucional de la propiedad privada consagrado en el artículo 58 de la carta**, al prever causales derivadas del incumplimiento de la función social que emana del derecho de propiedad, por la destinación ilícita que se haga de los mismos.

En cuanto a la necesidad encontramos que las medidas cautelares se hacen necesarias respecto al local 2201 por la gravedad de los hechos, pues los elementos materiales probatorios que fueron recaudados, permiten afirmar con probabilidad de verdad que en el bien se despliegan actividades ilícitas, es decir concurren los presupuestos establecidos en el numeral 5 del Artículo 16 de la Ley 1708 de 2014 por lo cual se deben imponer medidas cautelares. (44)

Del local 2203 encontramos que se hace necesaria la imposición de medidas cautelares como quiera que se realizó aprehensión hallando licores de contrabando lo cual permite inferir que el inmueble es destinado a la comisión de actividades al margen de la ley haciéndose necesaria la imposición de las medidas cautelares como una forma de evitar que se siga ejecutando la misma actividad ilícita.

Local 2204 es necesario la imposición de las medidas cautelares toda vez que tras la aprehensión llevada a cabo en este lugar se pudo descubrir elementos materiales probatorios que indican la destinación ilícita que se ha venido dando al inmueble, presupuesto suficiente para dar aplicación al numeral quinto del artículo 16 de la ley 1708 de 2014 dada la gravedad de los hechos

En el local 2211 se logró a través de aprehensión descubrir el almacenamiento y comercialización de licores de contrabando, por lo cual se hace necesaria la imposición de las medidas cautelares decretadas ante la falta de cuidado del propietario al permitir de manera indirecta estos hechos en el inmueble de su propiedad, pues hasta el momento no se conoce que haya efectuado alguna gestión tendiente a evitar que ocurriera.

En el local 2218 igualmente en diligencia de aprehensión fueron descubiertos licores de contrabando, por lo cual y ante la gravedad de los hechos allí ocurridos y al no existir otra medida que nos resulte útil para el proceso de extinción de dominio, se hace necesarias la imposición de las medidas cautelares.

Dentro del local 2223 se encontró en diligencia de aprehensión realizada por la DIAN licores producto de contrabando, por lo cual ante la destinación ilícita del inmueble y al no encontrarse una medida menos gravosa, se hace necesaria la imposición de medidas cautelares.

59

Del local 2229 tenemos que en aprehensión llevada a cabo por la DIAN se encontraron licores de contrabando evidenciándose la destinación ilícita del inmueble lo que permite dar aplicación a lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 16 de la ley 1708 de 2014 decretando de esta manera ante la necesidad de evitar se continúe con el ilícito medidas cautelares por la gravedad de la conducta cometida al interior del bien.

45

En relación con el local 2233 se halló en diligencia de aprehensión licores de contrabando evidenciándose la necesidad de decretar medidas cautelares ante la destinación ilícita del inmueble.

Del local 2236 encontramos que en diligencia de aprehensión se encontraron elementos materiales probatorios que permiten inferir la necesidad de imponer medias cautelares pues se configura la causal 5 del artículo 16 de la ley 1708 de 2014 ya que el inmueble fue destinado para la comisión de actividades ilícitas.

En el local 2238 se llevaron a cabo dos aprehensiones en diferentes fechas encontrando en cada una de ellas licores adulterados, haciéndose necesaria la imposición de medidas cautelares dada la gravedad de la conducta que allí se ejecutó.

Dentro del local 2241 se llevó a cabo una aprehensión hallando licor adulterado siendo necesario decretar las medidas cautelares ante la gravedad de los hechos.

Local 2244 allí al llevarse a cabo aprehensión por parte de la DIAN se encontraron licores de contrabando configurándose la causal 5 del artículo 16 de la ley 1708 de 2014 haciéndose necesario imponer las medidas cautelares.

Local 2250 en este sitio se llevó a cabo una aprehensión donde se encontraron licores de contrabando configurándose lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 16 de la ley 1708 de 2014 lo que indica que es necesario imponer medidas cautelares

Del local 2257 encontramos que en su interior fueron hallados licores de contrabando, conducta prohibida por nuestra legislación penal como quiera que atenta contra el orden económico por lo cual se necesaria la imposición de medida cautelar para garantizar la efectividad de la acción

Es necesaria la imposición de medidas cautelares al **local 2263** por la gravedad de las acciones cometidas allí como quiera que se almacenaba y comercializaba con licores de contrabando.

46

Local 2274 Es necesaria la imposición de medidas cautelares sobre este inmueble, como quiera que en aprehensiones llevadas a cabo por LA DIAN se hallaron licores de contrabando, concluyéndose así la destinación ilícita dada al inmueble por lo cual ante la gravedad de la conducta y al no encontrar otro tipo de medida que reporte la misma utilidad para este proceso se hace necesaria.

Local 2275 Es necesaria la imposición de medidas dada la gravedad de los hechos que al interior de este local se cometían pues allí fue encontrado por parte de la DIAN licor de contrabando.

Local 2277 Es necesaria la imposición de medidas cautelares sobre este inmueble dada la destinación ilícita del mismo como quedo en evidencia tras la aprehensión llevada a cabo por la DIAN.

Local 2281 Es razonable la imposición de medidas cautelares sobre este inmueble como quiera que fue evidenciada la destinación ilícita del mismo por cuanto al llevarse a cabo aprehensión por parte de la DIAN se encontraron licores de contrabando, descubriéndose la destinación ilícita dada al inmueble..

Local 2291 Es necesaria la imposición de medidas cautelares sobre este inmueble dada la destinación ilícita del mismo como quiera que en diligencia de aprehensión se pudo descubrir el almacenamiento y comercialización de licores de contrabando.

Local 2293 Se hace necesaria la imposición de medidas cautelares sobre este inmueble dada la destinación ilícita del mismo al practicarse aprehensión encontrando que allí se almacenan y distribuyen licores de contrabando.

Local 2294 Es necesario imponer las medidas cautelares de embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo toda vez que se llevó a cabo por parte de la DIAN diligencia de aprehensión hallando licores de

69

contrabando, lo cual nos lleva a inferir que el inmueble ha sido utilizado para la comisión de actividades ilícitas en más de una oportunidad.

47

Local 2297 Se hace necesaria la imposición de medidas cautelares dada la gravedad de las acciones que allí se ejecutaban pues en diligencia de aprehensiones se descubrieron licores de contrabando

Local H-314 la necesidad de imponer medidas cautelares sobre este local radica en que en el mismo se encontró licor de contrabando infiriéndose la destinación ilícita del inmueble sin que se encuentre otra medida que revista la misma utilidad.

Es necesaria la imposición de la medida cautelar del **centro comercial Sabana Plaza** como quiera que allí funcionan locales que estaban dedicados a la comercialización y almacenamiento de licores adulterados, de contrabando y falsos como quedo evidenciado en las aprehensiones realizadas infiriéndose entonces la destinación ilícita del bien inmueble.

- **PROPORCIONALIDAD:**

Una vez examinados los presupuestos relacionados con la necesidad y la idoneidad del procedimiento, el principio de proporcionalidad se aplica para determinar si la afectación de los intereses individuales en tensión, resulta proporcionada a la relevancia de la acción constitucional prevista en los Artículos 34 y 58 de la Constitución Política. Si tenemos en cuenta que se trata de la acción de Extinción del Derecho de Dominio se encuentra regulada en la Ley 1708 de 2014, es de naturaleza jurisdiccional, de carácter real y de contenido patrimonial y procederá sobre cualquier derecho real, principal o accesorio, independientemente de quien los tenga en su poder, o los haya adquirido.

Desde el punto de vista del proceso de extinción de dominio se requiere como ya se indicó demostrar con grado de probabilidad que el bien objeto del proceso tiene una relación directa con la causal determinada en la decisión de demanda de extinción de dominio y como ya ha sido probado a lo largo de este proveído existieron conductas ilícitas.

630
625

En otras materias entre ellas la civil y penal, se determina la proporcionalidad desde el punto de vista del daño causado y el valor del bien o bienes sobre los que recae la medida cautelar, surgiendo figuras como la caución, el desembargo y otras que conllevan determinar un equilibrio entre la pretensión y el bien. (48)

Siendo el proceso de Extinción de Dominio un actuar constitucional en el que se deja sin valor aquellos actos de dominio que provienen de una actividad ilícita de tal suerte que la Corte Constitucional en la sentencia citada indico.

"...Quien así procede nunca logra consolidar el derecho de propiedad y menos puede pretender para sí la protección que suministra el ordenamiento jurídico. De allí que el dominio que llegue a ejercer es sólo un derecho aparente, portador de un vicio originario que lo torna incapaz de consolidarse, no susceptible de saneamiento y que habilita al Estado a desvirtuarlo en cualquier momento.

El actor plantea que del nuevo régimen constitucional de la propiedad y de los derechos adquiridos no hace parte la exigencia relacionada con el justo título. Esta interpretación, no obstante, es desafortunada, pues se desentiende por completo del efecto vinculante del sistema armónico de valores, principios, derechos y deberes en que se funda la organización política y jurídica del Estado. ..."

Esta proporcionalidad se fija entonces respecto del daño ocasionado a la comunidad ante la afectación del orden económico y social justo, marcado por parámetros coherentes y equilibrados que determinan que solo se accede a la propiedad como fruto del trabajo honesto, la solidaridad y prevalencia del interés general.

Esta acción es distinta e independiente de cualquier otra de naturaleza penal que se haya iniciado simultáneamente, o de la que se haya desprendido, o en la que tuviera origen, sin perjuicio de terceros de buena fe exentos de culpa.

El inciso 2º del artículo 34 de la Constitución Política Nacional, consagra la acción de extinción de dominio al señalar que por sentencia judicial se declarará extinguido el dominio sobre los bienes adquiridos mediante

63

enriquecimiento ilícito, en perjuicio del tesoro público o **con grave deterioro de la moral social.**

En ese entendido, las medidas aquí decretadas se muestran como proporcionales, si tenemos en cuenta que el interés particular debe ceder ante el interés general y con fundamento en los actos de investigación se puede afirmar con probabilidad de verdad que los locales comerciales relacionados estaban siendo destinados a la comisión de actividad ilícita.

49

Las medidas cautelares impuestas sobre los locales 2201, 2203, 2204, 2211, 2218, 223, 229, 2233, 2236, 2238, 2241, 244, 2250, 2257, 2263 2274, 2275, 2277, 2281, 2291, 2293, 2294, 2297, H-314 y el centro comercial la Sabana propiedad de Gran Central de Abastecimiento e Inversiones Comerciales SA se muestran como proporcionales si tenemos en cuenta que el interés particular debe ceder ante el interés general y con fundamento en los actos de investigación se puede afirmar con probabilidad de verdad que los inmuebles, se encuentran destinados al despliegue de actividades ilícitas, contrabando, corrupción de alimentos productos médicos y material profiláctico y *Usurpación de derechos de propiedad industrial y derechos de obtentores de variedades vegetales* , que atentan contra la salud pública y el orden económico, y el estado debe propender para que se protejan los bienes de todos los coasociados.

Si bien es cierto en el Centro Comercial Sabana funcionan otros locales donde se vende licor pero en esos locales no se llevaron a cabo aprehensiones, estos locales se encuentran englobados en un solo folio de matrícula inmobiliaria y ha sido demostrado a lo largo de este proveído así como de la demanda, que el propietario no tuvo el deber de cuidado exigido por lo cual y como ya se expuso el interés General, es decir de todos los coasociados, debe ceder ante el interés particular de quienes son arrendadores de estos locales.

En consecuencia, razones más que suficientes para que esta delegada decrete las medidas cautelares de que trata el Artículo 88 de la Ley 1708 de 2014 modificado por artículo 20 de la ley 1849 de 2017 Código de Extinción de Dominio sobre los bienes descritos con el propósito de cesar su uso o destinación ilícita como ya se dijo en acápites anteriores.

En mérito de lo expuesto, la Fiscalía 43 Delegada ante los Juzgados Penales del Circuito Especializados en Extinción de Dominio,

RESUELVE:

Primero.- ORDENAR LA SUSPENSIÓN DEL DERECHO DISPOSITIVO, EMBARGO Y SECUESTRO respecto de los bienes que se relacionan a continuación:

BIENES INMUEBLES

1) Matricula inmobiliaria	50C-1602187
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2201
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	María Elizabeth Moreno Cáceres C.C.63.393.576
Valor	$60.000.000
2) Matricula inmobiliaria	50C-1602189
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2203
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Ana Lucrecia Cárdenas Martínez C.C.41.794.918 Raúl Alberto Hernandez (Embargo Sociedad Conyugal) C.C. 19.404.549
Valor	$60.000.000
3) Matricula inmobiliaria	50C-1602190
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2204

Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Nelly Teresa Cáceres Rivera C.C.63.391.821
Valor	$60.000.000

51

4) Matricula inmobiliaria	50C-1602197
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2211
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Misael García Espinoza C.C.4.238.294
Valor	$60.000.000

5) Matricula inmobiliaria	50C-1602204
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2218
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Omar Benavides Dávila C.C.79.372.867 Luz Mabel Hernandez Jaramillo (Embargo Alimentos) C.C. 52.023.997
Valor	$60.000.000

6) Matricula inmobiliaria	50C-1602209
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2223
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Lina Fernanda Londoño C.C.39.750.359 Centro Comercial Ferrocarril (Embargo Ejecutivo)
Valor	$60.000.000

7) Matricula inmobiliaria	50C-1602215
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2229
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Sandra Patricia Manrique Cusba

66

	C.C.52.115.841
Valor	$60.000.000
8) Matricula inmobiliaria	50C-1602219
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2233
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Gladys Elena Ortiz
	C.C.41.360.707
Valor	$60.000.000
9) Matricula inmobiliaria	50C-1602222
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2236
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Angie Paola Ramírez Ramírez
	C.C.21.118.978
Valor	$60.000.000
10) Matricula inmobiliaria	50C-1602224
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2238
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Diva Marina Fonseca Varela
	C.C.41.365.823
Valor	$60.000.000
11) Matricula inmobiliaria	50C-1602227
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2241
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Nubia Ferreira de Silva
	C.C.41.704.853
Valor	$60.000.000
12) Matricula inmobiliaria	50C-1602230
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2244
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca

52

67

Propietario	José Gregorio Cortazar Forero C.C.19.057.280 Eva del Carmen López Contreras C.C.41.783.678
Valor	

53

13) Matricula inmobiliaria	50C-1602236
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2250
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Roxana Paola Barrios Salinas C.C. 1.026.281.511
Valor	$60.000.000

Carrera 51No. 4 A - 18

14) Matricula inmobiliaria	50C-1602243
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2257
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Medellín Barrera Ana Sofia C.C.51.563.776
Valor	$60.000.000

15) Matricula inmobiliaria	50C-1602249
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2263
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Aisa Ruíz Romero C.C.41.360.058
Valor	$60.000.000

16) Matricula inmobiliaria	50C-1602260
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2274
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca

Propietario	Milciades Galindo Castelblanco C.C.74.338.870
Valor	$60.000.000
17) Matricula inmobiliaria	50C-1602261
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2275
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Martha Yaneth Morales Morales C.C.52.073.439 José Alberto Santillan Chalan C.C. 249947 Cesar Octavio Mahecha Martinez (Hipoteca) C.C.80.140.776
Valor	$60.000.000
18) Matricula inmobiliaria	50C-1602263
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2277
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Inversiones Jaimor e Hijos S. en C. Nit. 900189774-9
Valor	$60.000.000
19) Matricula inmobiliaria	50C-1602267
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2281
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Gloria Concepción Bernal Rodríguez C.C.41.717.939 Centro Comercial Ferrocariil (Embargo)
Valor	$60.000.000
20) Matricula inmobiliaria	50C-1602277
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2291
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Martha Cecilia Rojas Tovar C.C.52.031.251

54

69

Valor	$60.000.000
21) Matricula inmobiliaria	50C-1602279
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2293
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Gloria Elvira Molina Ramírez
	C.C.39.740.662
Valor	$60.000.000
22) Matricula inmobiliaria	50C-1602280
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2294
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Rafael Eduardo Vargas López
	C.C.79.344.991
Valor	$60.000.000
23) Matricula inmobiliaria	50C-1602283
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local 2297
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Yobana Marina González Cardozo
	C.C.21.201.563
Valor	$60.000.000
24) Matricula inmobiliaria	50C-1602160
Dirección	Carrera 19 No. 12-72/84 Local H-314
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	Luz Marina Callejas Aponte
	C.C.40.026.334
Valor	$60.000.000
25. Matricula inmobiliaria	50C-1519684
Dirección	AK 18 No. 12 - 51
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca

55

10

Propietario	Gran Central de Abastecimiento e inversiones comerciales S.A. José Edilson Cruz Roncancio C.C.19.184.381
Valor	$59.015.700.000

56

Segundo.- REMITASE la presente decisión a los Juzgados Penales del Circuito Especializado en Extinción de Dominio

Tercero: RELACIONAR e identificar el lugar de notificación de los afectados e intervinientes de la siguiente manera:

IDENTIFICACIÓN Y LUGAR DE NOTIFICACIÓN DE LOS AFECTADOS E INTERVINIENTES:

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	DIRECCIÓN/TELEFONO
María Elizabeth Moreno Caceres	C.C. 63.393.576	Diagonal 13ª No. 13 – 24 B/ Candelaria Tel. 6 55 47 93 Carrera 103 No. 77 B – 81 Tel 2276790
Ana Lucrecia Cárdenas	C.C. 41.794.918	Carrera 12 No. 29 – 29 Sur Contry SurTelefono 3667548 – 4 06 23 90
Raúl Alberto Hernández	C.C. 19.404.549	Calle 16 No. 8 – 73 Local 118 Tel. 2828585 Calle 16 No. 8 – 73 local194Tel 2 829690
Nelly Teresa Caceres Rivera	C.C. 63.391.821	Diagonal 33 No. 13 A – 46 Apto 201 Tel 245 64 35
Misael García Espinoza	C.C. 4.238.294	Calle 123 No. 104- 47 Tel 6 88 20 41
Omar Benavides Davila	C.C. 79.372.867	Carrera 24 No. 1 – 48 Telefono 2 46 15 77

Luz Mabel Hernández Jaramillo	C.C. 52.023.997	Calle 21 No. 8 – 52 Carrera 18 No. 11 – 66 Int. 8 Local 111 Tel 360 29 39 Calle 36 Bis Sur No. 4 – 70 Tel. 3 64 00 01 Cel 3114696818
Sandra Patricia Manrique Cusba	C.C. 52.115.841	Diagonal 117 No. 50 A – 98 Tel. 2 56 85 14 Carrera 29 B No. 15 – 18 Sur Tel 5 20 32 86
Gladys Elena Ortíz	C.C. 41.360.707	Calle 17 No. 9 – 33 Local 6 Tel 2 81 05 67 – 6 85 96 02
Angie Paola Ramírez Ramírez	C.C. 21.118.978	Carrera 19 No. 151 – 71 Apto 405 Tel 6 26 33 37 Carrera 46 No. 1455 B – 45 Santa Helena de Baviera Tel. 2 16 4464
Diva Marina Fonseca Varela	C.C. 41.365.823	Carrera 56 B No. 45-09Tel 2 21 56 92
Nubia Ferreira de Silva	C.C. 41.704.853	Carrera 68 No. 40 C- 20 Sur Teléfono 4 88 66 21
María Isabel Cortázar Lopez	C.C.1032388127	Carrera 15 No. 27 – 62 Apto 502 Carrera 15 No. 28 A – 62 Apto 501
José Alejandro Cortázar López	C.C. 80.720.967	Carrera 15 No. 28 A – 62 Apto 501
Liliana del Rocío Cortázar López	C.C. 53.139.068	Carrera 15 No. 28 A – 62
Laura America Cortázar López	C.C. 52.539.304	Carrera 15 No. 28 A – 62 Apto 501
José Gregorio Cortázar Forero	C.C. 19.057.280	Carrera 15 No. 28 A – 62 Apto 501 Calle 81 No. 37 A – 14 Teléfono 2 288673
Eva del Carmen López Contreras	C.C. 41.783.678	Carrera 15 No. 28 A – 62 Apto 501 Tel 315 8200341 Carrera 15 No. 28 A – 62

		Teléfono 3 20 54 31
Roxana Barrios Salinas	C.C. 1026281511	Carrera 51 No. 4 A – 18 Tel. 321 4878278 4969206
Lina Fernanda Londoño Fonseca		Carrera 3 No. 22 – 47 Apto 1101 Tel 3420115
Ana Sofía Medellín Barrera	C.C. 51.563.776	Diagonal 9 No. 78 C – 42 Diagonal 9 No. 68 C – 47 Torre 8 Apto 404 Tel 292 23 11 Carrera 102 No. 83 – 60 Int. 3 Apto 113 Tel 4314724 Carrera 100 No. 72 – 16 Teléfono 5489778 Calle 10 No. 7 – 20 Teléfono 2 92 23 11
Aisa Ruíz Romero	C.C. 41.360.058	Diagonal 6 No. 43 – 33 Tel. 3423393
Milciades Galindo Castelblanco	C.C. 74.338.870	Diagonal 48 T Sur No. 1 – 30 Int. 5 Casa 2 Tel 320 8 47 61 03 Carrera 111 No. 42 G – 51 Telefono 4 54 27 41
Martha Yanet Morales Morales	C.C. 52,073439	Carrera 98 A Bis No. 55 A – 35 Sur Telefono. 4 82 70 26
José Alberto Santillan Chalan	C.E. 249947	
Cesar Octavio Mahecha Martínez	C.C. 80.140.776	Carrera 80 No. 70 C- 27 Sur Apto 1 Tel 5788764
Centro Comercial Ferrocarril		Carrera 18 No. 12 – 79 Oficina Administración
Luz Marina Callejas Aponte		Carrera 70 A Bis No. 1 – 28 Tel. 4 46 10- 04
Martha Cecilia Rojas Tovar		Carrera 24 No 12 B – 12 Tel. 2371634 2 37 09 40 Carrera 24 No. 212 B – 12 Telefono 2 37 09 40
Inversiones Jaimor e Hijos Representante Jairo Antonio Mora	Nit. 900189774-9 C.C. 5.577.014	Calle 9 No. 20 – 62 oficina 301

Yobana Marina González Cardozo		Calle 4 Bis No. 79 – 79 Tel. 2927826
Gloria Concepción Bernal Rodriguez	C.C. 41.717.939	Diagonal 4 B No. 42 – 26 Tel 4 19 07 02
Gloria Elvira Molina Ramírez	C.C. 39.740.662	Calle 7 No. 9 – 90 Tel. 8 55 37 41
Rafael Eduardo Vargas López	C.C. 79.344.991	Carrera 136 No. 145 – 31 Telefono 6 93 73 50
José Edilson Cruz Roncancio	C.C.19.184.381	

59

2.- Representante del Ministerio Público Doctor OSWALDO BOTIA BUSTOS Carrera 10 nro. 16-82 Piso 10 Edificio Manuel Mejia Bogotá D.C. correo electrónico obotia@procuraduria.gov.co

3.- Representante del Ministerio de Justicia y del Derecho doctora Monica Alexandra Redondo Calle 53 nro. 13-27 Bogotá D.C. correo electrónico monica.redondo@minjusticia.gov.co

DATOS DEL FISCAL:

Nombres y apellidos	*CONSTANZA SANTOYO ROBLES*			
Dirección:	CALLE 17 A No. 68 D - 69, PISO 2 ZONA INDUSTRIAL MONTEVIDEO		*Oficina:*	*43*
Departamento:	*Cundinamarca*	*Municipio:*	*Bogotá*	
Teléfono:	5893366/128	*Correo electrónico:*		
Unidad			*No. de Fiscalía 43*	

Firma,

FISCAL 43 - DFNEXT-

FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN	PROCESO EXTINCIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO	Código: FGN-24.7-F-15
	ACTA DE SECUESTRO INMUEBLE LEY 1708 DE 2014	Versión: 01 Página

DESPACHO QUE EMITE LA ORDEN	FISCALIA 43 DIRECCIÓN DE FISCALIA NACIONAL ESPECIALIZADA DE EXTINCIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO
DIRECCION	DIAGONAL 22 B No. 52 – 01
RADICADO	110016099068201800018
FECHA RESOLUCION	22 de junio de 2018

MATERIALIZACIÓN DD 03 MM 07 AA 18	HORA 10:04 AM X PM ___

I. FUNCIONARIOS QUE INTERVIENEN

FISCAL	NOMBRES Y APELLIDOS Orlando Enrique Córdoba Prieto	
DESPACHO: Fiscal 77 E.D		APOYO [X]
APOYO OPERATIVO	GRUPO POLFA	
RESPONSABLE: Yohna Parada		CARGO Mayor
SAE	NOMBRES Y APELLIDOS D. Hamyltha Mahecha Vargas	CARGO Asistente Admo
DIRECCION: CALLE 93B No. 13 – 47 IDENTIFICACIÓN NIT 900265408-3		TELEFONOS 7434414 EXT.105
NOMBRES Y/O RAZÓN SOCIAL	NOMBRES Y/O RAZÓN SOCIAL S.A.E	IDENTIFICACIÓN Nit. 900265408-3
DIRECCION Calle 93 B No. 13-47		TELEFONOS 743-44-14

II. DATOS DEL INMUEBLE

MATRICULA N° 50C-1519684	URBANO	X
	RURAL	
CIUDAD Bogotá D.C.,	DIRECCION AK 18 No. 12 - 51 y otras.	

PROPIETARIO: Gran Central de Abastecimiento e inversiones comerciales S.A.
José Edilson Cruz Roncancio
C.C.19.184.381

FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN	PROCESO EXTINCIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO	Código: FGN-24.7-F-15
	ACTA DE SECUESTRO INMUEBLE LEY 1708 DE 2014	Versión: 01
		Página

III.- INFORMACIÓN DE QUIEN ATIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE	IDENTIFICACION
Dr. Carlos Alberto García Oviedo	C.C. 7.523.068 T.P. 61.475 CSJ
DIRECCION	**TELEFONOS**
Avenida Carrera 24 No. 40-69 Of 504	368 95 05 / 06

RELACION CON EL INMUEBLE (Para no titulares de derechos reales se diligenciará información de contacto – responsable del bien)

Apoderado de la Compañía

En el lugar, fecha y hora señalada se da inicio a la diligencia de secuestro y materialización de medidas cautelares sobre el bien inmueble identificado en el acápite III de la presente acta, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2°, del artículo 88 y el Capítulo VIII Administración y destinación de los bienes, del Título III Actuación Procesal y del Libro III de la Acción de Extinción de Dominio de la Ley 1708 de enero de 2014, para lo cual se ilustra a quien atiende la diligencia sobre la naturaleza de la misma, sus fines, objeto y datos de la orden que la valida, en especial, con relación al número de radicación del proceso, autoridad de conocimiento y resolución que dispone la materialización de la presente medida cautelar con fines de extinción de dominio.

IV.- INFORMACIÓN DE CONTACTO – RESPONSABLE DEL BIEN

NOMBRE			
Dr. Carlos Alberto García Oviedo			
DIRECCION		**TELEFONO**	
Avenida Carrera 24 No. 40-69 Of. 504		368-95-05/06	
PROPIETARIO		**ARRENDADOR**	**ADMINISTRADOR**
OTRO (especificar relación con el inmueble)			
Apoderado de la Compañía.			

V.- VERIFICACIÓN DE LINDEROS

Los descritos en la Escritura Pública No. 1409 de 22-04-59 de la Notaría 7. de Bogotá, Escritura Pública No. 5316 del 27-10-59 de la Notaría 4 de Bogotá, Escritura 3253 del 17-06-59 de la Notaría 4 de Bogotá, Escritura Pública No. 5130 del 25-01-54 de la Notaría 7 de Bogotá.

VI.- CLASE Y DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Sector de Incentro Comercial Centro Comercial La Sabana" con tres ingresos por la 6 de la siguiente manera, uno por la carrera 19 No. 12-43/47/49/51/55/57/61/63/67/71/73. y a Carrera 18 No. 12-51 que consta de dos Niveles, en su interior cuenta con la Especia para parqueadero para Clientes y en uno cumple a nivel interior hacia la carrera 19 se encuentra otro espacio de parqueadero. Hay un aproximado de 450 locales entre "bodegas" y "locales" para las venta de mercancía el mayor y el detal.

FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN	PROCESO EXTINCIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO	Código: FGN-24.7-F-15
	ACTA DE SECUESTRO INMUEBLE LEY 1708 DE 2014	Versión: 01
		Página

VII.- ESTADO DEL BIEN

EXCELENTE		BUENO		REGULAR	X	MALO	

OBSERVACIONES:
Escritura Pública No. 5914 del 28-12-2000, Notaría 1 de Bogotá

USO O DESTINACION DEL INMUEBLE
Comercial.

VIII.- SERVICIOS PUBLICOS

AGUA	X	LUZ	X	GAS		TELEFONO	Nº

Otros:
Centro Comercial.

IX.- DISPOSICIÓN JURIDICA Y MATERIAL

En virtud de la presente diligencia se DECLARA LEGALMENTE SECUESTRADO el inmueble antes descrito y se informa que sobre este bien también se ordenaron las medidas cautelares de EMBARGO y SUSPENSIÓN DEL PODER DISPOSITIVO, a través de las cuales, el bien queda por fuera del comercio y se suspende cualquier acto de disposición o negociación a quien ostente algún derecho real sobre el mismo, facultad dispositiva que en virtud de la ley se traslada al Estado quien tomará el control del inmueble a través de la Sociedad de Activos Especiales, entidad que de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2°. del artículo 88 y el Capitulo VIII Administración y destinación de los bienes, del Título III Actuación Procesal y del Libro III de la Acción de Extinción de Dominio de la Ley 1708 del 20 de enero de 2014, ejercerá la función de secuestre, directamente o a través de la persona natural o jurídica en quien se delegue la administración en los términos previstos en los artículo anteriores y demás normas complementarias. Para tal efecto, se le concede la palabra a representante de la Sociedad de Activos Especiales quien informa que la administración como depositario del bien quedará a cargo de:

Sociedad de Activos Especiales "SAE"

Acto seguido se le recuerda a los designados sus deberes legales, así como las consecuencias que pueden derivar de la inobservancia de sus cargas funcionales, destacando que en virtud del presente proceso de extinción de dominio y de la función que se les ha encomendado, deberán tener la debida diligencia y cuidado sobre el bien que se deja en administración, preservando el cumplimiento de la obligaciones inherentes a su función social y ecológica, para lo cual se les recuerda que dada la presente afectación el bien tendrá la protección especial penal, fiscal y administrativa inherente a todos los bienes que representan un interés patrimonial para el Estado; enterado de lo anterior los designados aceptan el cargo y con sus firmas en la presente acta se dan por posesionados.

X.- CONSTANCIAS Y OBSERVACIONES

Acto seguido, se le concede la palabra a quien atienden la diligencia para que exprese si tiene alguna observación sobre el presente procedimiento o si desea dejar alguna constancia para conocimiento del administrador o del proceso, para lo cual manifiesta lo siguiente:

En mi condición de Apoderado Especial de la Sociedad Open Central de Abastecimientos e Inversiones S.A. manifiesto el despacho por me opongo respetuosamente a la diligencia de Inspección por Extinción de Dominio por los siguientes motivos: La compañía afectada por la medida es una compañía que tiene por Objeto Social la administración y arrendamiento de cada una de los locales que conforman el predio, no ejerce actividades de distribución o venta al menor y al detal de ningún tipo de producto. Su actividad es la de arrendador y no obstante en el ejercicio que de la actividad plasma en los medios que le da poder existe la comisión de ilícitos en el predio no puede asegurar que ello no ocurre la compañía sino arrienda espacios y tiene todos los controles y documentos para la [illegible] que el uso del bien y pueda probar que la actividad es lícita. Sigo.

Así mismo se deja constancia que quien atiende la diligencia aporta los siguientes documentos:

FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN	PROCESO EXTINCIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO	Código: FGN-24.7-F-15
	ACTA DE SECUESTRO INMUEBLE LEY 1708 DE 2014	Versión: 01
		Página

Desde ya hago responsable de la Administración de la Fiscalía y los funcionarios de el para representar en causa de la parte del Derecho. En caso de no contar con mi apoyo de diligencia y el resultado de la misma. No más

Para el mismo efecto se le concede la palabra a los demás intervinientes:

S.A.E. Solicita al despacho me conceda un tiempo prudencial para entregar el Informe detallado de la descripción del inmueble - bienes y bodegas del cual consta el inmueble. Del cual solicitaremos se le Administración Espacio del misma. No más.

Igualmente se deja constancia que se entregan los siguientes documentos al secuestre -SAE:

DOCUMENTO	SI	NO	DOCUMENTO	SI	NO	DOCUMENTO	SI	NO
COPIA RESOLUCIÓN	✓		ACTA DILIGENCIA	✓		FOLIO MATRÍCULA		✓
ESCRITURA PÚBLICA		✓	FICHA CATASTRAL		✓	PLANO CARTOGRAFI/		✓
RECIBOS SERVICIOS		✓	FOTOS / ALBUM		✓	CONTRATO (S)		✓
OTROS:								

No siendo otro el objeto de la presente diligencia, se termina y firma una vez leída y aprobada por quienes en ella intervinieron.

FISCAL
Nombre: Orlando Enrique Cardozo P.

APOYO OPERATIVO
Nombre:

QUIEN ATENDIÓ LA DILIGENCIA
Nombre: Carlos A. Garzón O.
C.C. 7.523.063 Armenia
T.P. 61.495 C.S.J.
Recibo copia de la resolución.

SAE
Nombre: Hamylthon Maheca

DEPOSITARIO PROVISIONAL
Nombre:

Cargo
Nombre:

CONSTANCIA ENTREGA COPIA DEL ACTA

FIRMA DE QUIEN RECIBE

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 180926987915371190 **Nro Matrícula: 50C-1519684**

Pagina 1

Impreso el 26 de Septiembre de 2018 a las 05:03:52 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.
FECHA APERTURA: 07-02-2001 RADICACIÓN: TC-2001-689 CON: CORRECCION DE: 06-02-2001
CODIGO CATASTRAL: **AAA0160CFRU**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

GLOBO DE TERRENO FORMADO POR VARIOS LOTES CON UNA AREA APROXIMADA DE: 6.397.30 M2, CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA # 5919 DE 29-12-2000 NOTARIA 1A DE BOGOTA. SEGUN DECRETO 1711 DEL 06-07-84.

COMPLEMENTACION:

GRAN CENTRAL DE ABASTECIMIENTO E INVERSIONES COMERCIALES S.A. ADQUIRIO ASI: PARTE POR COMPRA A EMELINA SANCHEZ DE LAVERDE POR ESCRITURA 1407 DE 22-04-59 NOTARIA 7A DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 050-1399006. OTRA PARTE ADQUIRIO GRAN CENTRAL DE ABASTECIMIENTOS S.A. POR COMPRA A BERNARDO PELAEZ, LUCIA POSADA DE URIBE, MARIA PE/ARANDA DE PARADA, ALVARO POSADA Y CAMILO POSADA POR ESCRITURA 5316 DE 27-10-53 NOTARIA 4A DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 050-242108. OTRA PARTE ADQUIRIO GRAN CENTRAL DE ABASTECIMIENTOS E INVERSIONES COMERCIALES S.A. POR ESCRITURA 6295 DE 25-10-57 NOTARIA 4A DE BOGOTA. REGISTRADA AL FOLIO 050-1399204: OTRA PARTE ADQUIRIO GRAN CENTRAL DE ABASTECIMIENTOS E INVERSIONES COMERCIALES S.A. POR COMPRA A PABLO EMILIO CABRERA POR ESCRITURA 3253 DE 17-06-59 NOTARIA 4A DE BOGOTA. OTRA PARTE ADQUIRIO GRAN CENTRAL DE ABASTECIMIENTOS E INVERSIONES COMERCIALES S.A. POR COMPRA A ALMACENES GENERALES DE DEPOSITO SANTA LUCIA S.A. POR ESCRITURA 5138 NOTARIA 7A DE BOGOTA, REGISTRADA EL 25-01-54 AL FOLIO 050-242107. OTRA PARTE ADQUIRIO GRAN CENTRAL DE ABASTECIMIENTOS E INVERSIONES COMERCIALES S.A. ADQUIRIO POR COMPRA A JORGE, FRANCISCO, VICENTE, LUCIA Y MARIA DEL ROSARIO SARMIENTO Y LEONOR CARRASQUILLA POR ESCRITURA 1736 DE 04-05-65 NOTARIA 2A DE BOGOTA Y OTRA PARTE ADQUIRIO GRAN CENTRAL DE ABASTECIMIENTOS E INVERSIONES COMERCIALES S.A. POR COMPRA A MARIA DEL CARMEN MUÑOZ VDA DE PACHON POR ESCRITURA 6379 DE 15-09-64 NOTARIA 5A DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 050-242106.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Predio: URBANO

3) AK 18 12 51 (DIRECCION CATASTRAL)
2) CALLE 12 #18-56/70 (ENGLOBE).
1) CARRERA 18 #12-43/47/49/51/55/57/61/63/67/71/73

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de Integración y otros)

50C - 242104
50C - 242105
50C - 242106
50C - 242107
50C - 242108
50C - 1399006
50C - 1399204

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-01-2001 Radicación: 2001-2412

Doc: ESCRITURA 5919 del 29-12-2000 NOTARIA 1A de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 913 ENGLOBE

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: GRAN CENTRAL DE ABASTECIMIENTOS E INVERSIONES COMERCIALES S.A **NIT# 8600025831X**

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 180926987915371190 **Nro Matrícula: 50C-1519684**

Impreso el 26 de Septiembre de 2018 a las 05:03:52 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 04-07-2018 Radicación: 2018-49155

Doc: DOCUMENTO 0066 del 03-07-2018 FISCALIA GENERAL DE LA NACION de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: EMBARGO EN PROCESO DE FISCALIA: 0436 EMBARGO EN PROCESO DE FISCALIA SUSPENSION DEL PODER DISPOSITIVO RAD. # 110016099068201800018. ESTE Y 24 MAS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FISCALIA GENERAL DE LA NACION- DIRECCION ESPECIALIZADA DE EXTINCION DEL DERECHO DE DOMINIO FISCALIA 43.

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 08-02-2001

NUMERO DE MATRICULA MATRICES 242104 Y 242105 INCLUIDAS VALEN TC.2001-INT74 CDG AUXDEL22 TNDECRZ

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2010-18696 Fecha: 17-11-2010

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2018-605804 **FECHA: 26-09-2018**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JAVIER SALAZAR CARDENAS

INFORME SECRETARIAL. Bogotá D. C., veintiocho (28) de septiembre de dos mil dieciocho (2018). En la fecha paso al Despacho las presentes diligencias, informando al señor Juez que se recibieron de la Secretaría, luego de que por reparto fueran asignadas a este Juzgado. Viene con Demanda de extinción de dominio de la Fiscalía 43 de la Dirección Especializada de Extinción del Derecho de Dominio DEEDD fechada el 22 de junio de 2018 (fl. 246 c.o.11), respecto de 25 inmuebles ubicados en Bogotá. En el numeral 8 de su escrito aporta la ubicación y dirección de notificaciones de las partes. **Sírvase proveer.**

JOHN WILMER MORALES MONTAÑA
AUXILIAR JUDICIAL II

REPÚBLICA DE COLOMBIA
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

JUZGADO SEGUNDO PENAL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO DE BOGOTÁ

Bogotá D. C., veintiocho (28) de septiembre de dos mil dieciocho (2018).

Visto el informe secretarial que antecede y teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 1849 de 2017, el cual modificó el artículo 137 de la Ley 1708 de 2014, se **ADMITE para notificaciones** la demanda presentada por la Fiscalía 35 de la Dirección Especializada de Extinción del Derecho de Dominio DEEDD, así como su escrito aclaratorio; en consecuencia por Secretaría notifíquese esta decisión a todas las partes e intervinientes mencionados en el numeral 8 de la demanda.

En caso de que en la presente acción de extinción del derecho de dominio se afecten derechos de personas que se encuentren privadas de la libertad en Centros Carcelarios o policiales, por Secretaría se deberá sin demora, librar Despacho comisorio a la autoridad correspondiente hasta que se garantice la notificación personal de este auto a dichos afectados.

Surtido lo anterior, vuelvan las diligencias al Despacho para lo pertinente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

JOSÉ RAMIRO GUZMÁN ROA
JUEZ

REPUBLICA DE COLOMBIA

CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
DE LOS JUZGADOS PENALES DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO DE BOGOTÁ
CALLE 31 No. 6 – 20 Piso 1º Telefax 3381035

Dependencia: JUZGADO SEGUNDO PENAL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO DE EXTINCION DE DOMINIO.
Radicación: 2018-075-2 (RAD 201800018) FISC 43 Esp. Ext. Dom.)
Afectado: **MARIA ELIZABETH MORENO CACERES Y OTROS.**
Asunto: **DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL DEL AUTO QUE ADMITE CONOCIMIENTO Y DA INICIO AL JUICIO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO.**

En Bogotá D.C.12 de Octubre de 2018, Se Notifica personalmente al Doctor, **SIERVO DE JESÙS FLORIAN PAEZ,** Identificado con cédula No 4.096.119, expedida en Chiquinquirá (Boyacá) Tarjeta profesional No 66153 Consejo Superior de la Judicatura, Apoderado de: **ASOCIACION DE COMERCIANTE ACOSABANAS.** En el proceso de la referencia, de la decisión del Veintiocho (28) de Septiembre de 2018, mediante la cual se ordenó:

ADMITE CONOCIMIENTO Y DAR INICIO AL JUICIO DE EXTINCION DE DOMINIO.

Se le hace entrega al notificado de copia del acto que se le notifica y se le informa que contra la referida decisión proceden los recursos de ley.

También se le informa que tiene el deber procesal de señalar la dirección en la cual recibirá las citaciones y de informar cualquier cambio de ella. La omisión de tal deber implicara que las citaciones se dirijan a la última dirección conocida.

En consecuencia se firma.

El notificado: _____
SIERVO DE JESUS FLORIAN PAEZ.
Dirección correspondencia_____

Teléfonos: _____

Correo electrónico: _____

Quien notifica: _____
KETTY LEONOR GALVIS VEGA. CSAED

5240 81

339/1035

Señor
Juez 2 Especializado de Extinción de Dominio
E.S.D.

OCT 12 '18 PM 3:31

PROCESO: 2018-[illegible]75-2 (110016099068201800018E Fiscalía)

SIERVO DE JESUS FLORIAN PAEZ Abogado en ejercicio identificado con la C.C 4096119 de Chiquinquirá (Boyacá) y T.P N° 66153 del C. S. de la J. , actuando en calidad de apoderado de la Asociación de Comerciantes de la Sabana (ACOSABANA) identificada con el NIT N° 900039293-5, Asociación sin ánimo de lucro representada legalmente por el señor JUAN ALBERTO NIÑO DIAZ identificado con la C.C. 17.352.957 , y constituida desde 1992, es decir entidad que desde hace más de 27 años, representa a todos los comerciantes que ejercen esta actividad en el bien inmueble ubicado en la carrera 18 12-43, 12-51, 12-61, 12-63, identificado con Matrícula Inmobiliaria 50C-1519684, inmueble de mayor extensión que fue afectado con Medida Cautelar de embargo y secuestro provisional por la Fiscalía 43 de Extinción de Dominio desde el día 3 de julio de 2018; atentamente me dirijo al despacho para manifestar que la actividad mercantil desarrollada por cada uno de los 413 comerciantes que ocupan unidades comerciales propias en el inmueble, procura su subsistencia en compañía de sus familias y empleados, así como la inversión que tuvieron que realizar por concepto de "Prima Comercial" con el fin de obtener el derecho de tener un local comercial de área de terreno de 2,4,6 u 8 m2, lo que representa el desasosiego de perdida que está padeciendo el grupo que represento.

Aunado a ello, tal como lo prescribe el Código de Comercio en su Artículo 515 cada uno de los comerciantes precitados de manera independiente cuenta con un conjunto de bienes muebles organizados como empresarios realizando y cumpliendo de esta manera los fines de sus pequeñas empresas, así como el conjunto de bienes necesarios para realizar actividades comerciales, en los cuales en la actualidad se encuentran funcionando diversos establecimientos de comercio destinados a la actividad de venta de víveres, dulces, abarrotes, bebidas nacionales y extranjeras, entre otros productos.

I) Es de considerar Señor Juez que durante el proceso, mis representados han ido actuado en todas las circunstancias como terceros de buena fe exentos de culpa, tal como se acreditan con el respectivo certificado de cámara de comercio, las respectivas constancias de pago de servicios y de arrendamiento, los contratos de arrendamiento legalizados[1], entre otros; igualmente, se puede evidenciar que a través de la medida cautelar en el proceso de Extinción de Dominio en ningún momento, no se han tenido en cuenta a estos comerciantes (413 aproximadamente) ya que la medida ordenada por la fiscalía no se dirige contra ellos o sus establecimientos comerciales , sin embargo al momento de realizar la diligencia de secuestro no se notificó a los ocupantes del inmueble y simplemente se enuncio por parte de la SAE , que se requería un plazo para identificar los establecimientos de comercio presentándose de esta manera el incumplimiento de los preceptos normativos y constitucionales, que crea una situación más grave aún en lo que respecta a la administración del bien, perjudicando injustificadamente al grupo que represento; sobre el particular tenemos que el Código de Comercio en su Artículo 518 establece que:

Artículo 26 inciso 5 del Código de Extinción de Dominio, lo que trata a la remisión normativa, que reza: *"**Artículo 26. Remisión.** La acción de extinción de dominio se sujetará exclusivamente a la Constitución y a las disposiciones de la presente ley. En los eventos no previstos se entenderán las siguientes reglas de integración: ... 5. En lo relativo a los bienes, obligaciones y contratos mercantiles, con lo previsto en el Código de Comercio y las disposiciones complementarias"*, por cuanto no se le ha dado aplicabilidad a lo estipulado en la norma mercantil en cuanto al manejo de continuidad de relación contractual

[1] Siguiendo los lineamientos y cumpliendo con lo estipulado en el art. 1973 y s.s. del Código Civil Colombiano

comercial, desconociéndose por parte de la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S. los derechos adquiridos que ya poseen los precitados comerciantes, que tienen entonces la calidad de afectados dentro del Proceso de extinción de dominio, al tenor del artículo 30 de la Ley 1708 de 2014.

Sobre el particular tenemos que los afectados en este proceso son las personas que adquirieron los bienes muebles, módulos o casetas que hacen parte de su establecimiento de comercio y se encuentran ubicados en áreas de 6 u 8 m2 del lote donde se ubica el inmueble, y permanecieron allí mediante un contrato de arrendamiento que al tenor del Código de Comercio en su Artículo 518 establece que:

"ARTÍCULO 518. <DERECHO DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO>. *El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:*
1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;
2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y
3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva."

Ahora bien, cada uno de los comerciantes precitados ya cuentan con el derecho de renovación establecido en el artículo 518, lo que significa que el contrato se renuevo inmediatamente con las mismas condiciones a las inicialmente pactadas, considerando la fecha de protocolización del contrato de arrendamiento de local comercial, el tiempo de la misma actividad en establecimiento de comercio abierto al público, la inaplicabilidad de las causales de no renovación descritas en los numerales 1), 2) y 3) del precitado artículo y que a la fecha ya se generó un Good Will, es decir, se ha generado un nombre, una imagen de que los establecimientos de comercio funcionan con la venta de ciertos productos.

Igualmente, el grupo que represento se encuentra afectado por cuanto la Sociedad de Activos especiales quiere desconocer que es claro que, en el artículo 520 Ibídem establece la facultad para el arrendador de solicitar la entrega del local comercial con un término no inferior a seis (6) meses, circunstancia que tampoco se presentó en la relación contractual, ni mucho menos las causales de excepción prescritas en el mismo articulado. En este entendido, al encontrarse renovado o prorrogado dichos contratos y que la norma mercantil no estipula el incremento de canon de arrendamiento, si lo remite a lo que las partes estipulen en el mismo contrato, lo que nos conllevaría a regirnos por lo ya pactado.

Igualmente, respecto al aumento de canon de arrendamiento mercantil que presenta o plantea la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S. no concuerda con lo pactado en el clausulado contractual, aún más tendríamos que entrar a analizar cada contrato de acuerdo a la vigencia del mismo, si ya está favorecido bajo la modalidad de la renovación -prorroga- e identificar el monto real del incremento pactado interpartes.

Por ende, es necesario que se dé cumplimiento a lo que ya se tenía pactado en los contratos de arrendamiento de local comercial y que a la fecha se encuentra vigente.

Es por ello su Señoría, que se ha causado un perjuicio inminente a cada uno de mis representados, generándose una zozobra en el ambiente de cambios contractuales de manera unilateral por el nuevo arrendador en cesión en calidad administrador temporal, en la que mis representados han actuado en todos los eventos en condición dentro del proceso que se encuentra en curso de TERCEROS DE BUENA FE EXCENTOS DE CULPA, lo que igualmente solicito se tengan en cuenta como tales, ya que si bien es cierto se inició una

inspección para aprehender el inmueble de mayor extensión, no menos lo es que a la fecha no se han identificado dentro de la misma cada local comercial ni incorporado dentro del proceso a cada establecimiento de comercio junto con sus respectivos propietarios comerciantes en calidad de terceros, siendo estos los únicos perjudicados como víctimas (terceros) del proceso de extinción de dominio.

Igualmente tenemos del Código de Extinción de Dominio, Título III, Capítulo VII, en su Artículo 87 que los fines de las medidas cautelares y que *"Al momento de proferir la resolución de fijación provisional de la pretensión el fiscal ordenará, mediante providencia independiente y motivada, las medidas cautelares que considere procedentes con el fin de evitar que los bienes que se cuestionan puedan ser ocultados, negociados, gravados, distraídos, transferidos o puedan sufrir deterioro, extravío o destrucción; o con el propósito de cesar su uso o destinación ilícita. **En todo caso se deberá salvaguardar los derechos de terceros de buena fe exenta de culpa**" Negrillas fuera de texto*, considerando que en nuestra condición de terceros de buena fe exentos de culpa y que a la fecha no se nos han tenido en cuenta como tales dentro del proceso mencionado de extinción de dominio y que dentro de la administración del bien objeto de extinción de dominio no se han respetado los derechos que todos y cada comerciante al que represento tienen de conformidad a la Constitución y a la Ley.

Sobre el particular, la Corte Constitucional mediante su Sentencia T-821 de 2014 se ha referido en esta clase de procesos sobre el reconocimiento de la protección de los terceros de buena fe exentos de culpa, de la siguiente manera:

> *"En la Ley 1708 de 2014, actualmente vigente y mediante la cual se expidió el Código de Extinción de Dominio, se sigue reconociendo la protección de los terceros que adquirieron derechos sobre bienes que luego resultan inmersos en un proceso de extinción de dominio, estableciéndolo como límite a la posibilidad de declarar la extinción y previendo una presunción general de buena fe que debe ser desvirtuada. Por su parte, la jurisprudencia, tanto de la Corte Constitucional como de la Corte Suprema de Justicia, también ha sido enfática en señalar que en este tipo de procesos es necesario que se garanticen los derechos de terceros de buena fe, con lo cual se busca preservar los valores superiores de la justicia, la equidad y la seguridad jurídica".*

Aunado a lo que respecta a la remisión normativa, tenemos también lo estipulado en el artículo 92 de la Ley de extinción de dominio que prescribe los mecanismos para facilitar la administración de bienes con extinción de dominio y afectados con medidas cautelares dentro del mismo proceso de extinción de dominio el de contratación, circunstancia que es regulada en el artículo 94 Ibídem, el cual expresa respecto a esta contratación lo siguiente: *"... Con el fin de garantizar que los bienes sean o continúen siendo productivos y generadores de empleo, y evitar que su conservación y custodia genere erogaciones para el presupuesto público, la entidad encargada de la administración podrá celebrar cualquier acto y/o contrato que permita una eficiente administración de los bienes y recursos. **El régimen jurídico será de derecho privado** con sujeción a los principios de la función pública. Dentro de los procesos de contratación, **se exigirán las garantías a que haya lugar de acuerdo con la naturaleza propia de cada contrato y tipo de bien.**" Negrillas fuera de texto.* lo que nos remite a lo regulado en los artículos 1973 a 2935 del Código Civil Colombiano y demás normas modificatoria, complementaria y de más normas; así como cualquier controversia que se presente dentro de la relación contractual será manejada en segunda instancia por la Ley 1564 de 2012.

Por otro lado, es menester traer a colación que en la referida Fiscalía 43 y ahora también el Juzgado 2 de Extinción de Dominio, son los que avocaron conocimiento y se encuentran a cargo del bien inmueble objeto de extinción de manera provisional, los cuales han entregado provisionalmente en administración del precitado inmueble a la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S., sociedad con la cual no se ha podido llegar un acuerdo

respecto a la continuación de la contratación de arrendamientos comerciales ya que sus incrementos en los cánones de arrendamiento comercial no se ajusta a derecho, tal como ya lo manifesté y lo explique de antelación.

Ahora bien, como quiera que no se ha llegado a ningún acuerdo sobre el estimado de renta, en nombre y representación de los 413 comerciantes descritos anteriormente, respetuosamente solicitó su intervención en pro de esclarecer dicha circunstancia y nos informe si la Medida Cautelar efectivamente cobijó al bien de mayor extensión con Matrícula Inmobiliaria 50C1519684, carrera 18 12-43, 12-51, 12-61, 12-63, ya que tenemos la duda del porque a la fecha a ningún establecimiento de comercio de los 413 que allí funcionan ha sido notificado por la Fiscalía de Extinción de Dominio sobre el tema. Es bueno que usted se enteré que los comerciantes agremiados en ACOSABANA se encuentran cancelando los servicios públicos de Agua, Aseo, Vigilancia, Energía entre otros, desde el 4 de julio de 2018, teniendo en cuenta para nosotros que es necesario cuidar el bien inmueble para que no se presente Detrimento Patrimonial alguno, de otra manera, es menester informar que mediante el ejercicio del derecho de petición se solicitó comedidamente a la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S, una cuenta del fondo para la rehabilitación y lucha contra el crimen organizado (FRISCO), solicitud respetuosa que hasta el momento no ha sido suministrada. Como quiera que este es un comercio sui géneris por lo expuesto anteriormente como apoderado de la Asociación de Comerciantes del Centro Comercial la Sabana (Acosabana), **solicito se tenga en cuenta como tercero interviniente y de buena fe a ésta Asociación sin ánimo de lucro como está establecido en el Artículo 26 inciso 5 *"En lo relativo a los bienes, obligaciones y contratos mercantiles, con lo previsto en el Código de Comercio y las disposiciones complementarias"***, por lo anteriormente expuesto y en observancia a los principios de dignidad, garantías e integración y debido proceso descritas en la misma ley de extinción de dominio.

Cabe anotar seños Juez que como directos interesados en velar por la permanencia y mantenimiento de nuestros establecimientos de comercio que son de propiedad individual y en ningún momento son de la Gran Central De Abastecimientos, hemos seguido pagando los servicios públicos y demás gastos que se requieren para la operación del Centro Comercial la Sabana como consta en los recibos que anexo por conceptos de agua, luz, aseo, seguridad etc...

II) Adicionalmente, una vez se reconozca a los afectados y al suscrito con personería para actuar, respetuosamente **solicito que se realice el control de legalidad de la medida cautelar por cuanto la diligencia de secuestro ordenado por la Fiscalia 43**, se llevó a cabo el 03 de Julio de 2018 de MANERA IRREGULAR E INCOMPLETA, toda vez que si bien es cierto fue atendida por un abogado del propietario Gran central de abastecimientos, NO FUE COMUNICADA a los comerciantes que se encontraban presentes (mucho menos a los ausentes), pero sobre todo en la mencionada diligencia NO SE IDENTIFICARON LA UNIDADES COMERCIALES de los 413 MODULOS que son propiedad de los comerciantes , y simplemente se limitó a indicar que los linderos de inmuebles son los contenidos en la escritura pública 1407 de 22-04-59 con la siguiente anotación manuscrita de difícil lectura:

> ***"se trata de un centro comercial la sabana, con y tres ingresos por la o de la siguiente manera, uno por la Carrera 18 N° 12-43/47/49/51/55/57/61/63/67/7/73; o carrera 18 N° 12-51, que consta de dos niveles en su interior, cuanta con espacio para parqueadero para clientes y con una rampla a nivel interior hacia la Carrera 19 se encuentra otro espacio de parqueadero, (palabras ilegibles)***

... de uso de locales entre locales y bodegas para uso venta de mercancía al mayor y al detal"

Pese a que el bien no fue debidamente alinderado ni identificado, el fiscal que adelantó la diligencia lo declaró secuestrado superficialmente , designando como secuestre (depositario provisional) a la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE , quien advirtiendo la IRREGULARIDAD expuesta reconoce en la diligencia que NO SE IDENTIFICO PLENAMENTE EL BIEN, por lo que manifestó: " ***solicito al despacho me conceda un tiempo prudencial para entregar el informe detallado de la descripción del inmueble locales y bodegas del cual consta el inmuebles, del cual solicitamos a la administración el plano del mismo. No más." (subrayado fuera de texto).*** Es decir, que **LA DILIGENCIA DE SECUESTRO NO SE COMPLETÓ, SINO QUE SE SOLICITÓ UN PLAZO PARA ENTREGAR LA DESCRIPCIÓN DEL BIEN INMUEBLE**, a pesar de que el abogado de la propietaria del lote de terreno señaló que no es la propietaria de los locales comerciales, ya que su actividad no es la de venta al mayor o detal de ningún producto, sino que era la arrendataria. Y en consecuencia es necesario que el señor juez especializado revise la legalidad de la medida en cuanto a su materialización, a fin de **que se declare la NULIDAD de lo actuado desde ese momento, como lo solicito en este escrito.**

Igualmente, señor Juez tena en cuenta que la medida de secuestre ordenada por la fiscalía, lo fue sobre el bien inmueble lote de terreno, y no sobre cada una de los establecimientos de comercio, que en hacia de discusión si así fuera , debió haberse registrado una medida para cada uno, como lo ordena la Ley 1708 de 2014, vulnerando así el debido proceso también, por lo que con mayor razón debe declararse la nulidad de la diligencia de secuestro practicada de manera arbitraria.

Finalmente, solicito al Señor Juez una audiencia con los integrantes de la junta directiva de ésta agremiación en el sitio del predio o en su Despacho para dilucidar otros aspectos del proceso en referencia.

ANEXOS:

. Poder para actuar.
. Copia de certificado Cámara de Comercio.
. Copia de algunos derechos de petición radicados ante la SAE y respuestas (12 folios).
. Copia de recibos de pago con la Gran Central de Abastecimientos entidad arrendadora (3 folios).
. Copia de los recibos que está cancelando por concepto de servicios públicos: vigilancia, aseo y energía (15 folios).
. Copia del manuscrito de la diligencia de secuestre.
. Copias de Contratos de Arrendamiento con la Gran Central (6 folios).

Cordialmente,

SIERVO DE JESÚS FLORIAN PAEZ.
C.C 4096119 de Chiquinquirá (Boyacá)
T.P N° 66153 del C. S. de la J.

Anexo 45 Folios

Señor(es)
FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN
DIRECCIÓN NACIONAL DE EXTINCIÓN DE DOMINIO
FISCALÍA CUARENTA Y TRES (43) ESPECIALIZADA DE BOGOTÁ
E.S.D.

Radicado Número: 110016099068201800018 E.D.

Ref: PODER ESPECIAL

JUAN ALBERTO NIÑO DIAZ, persona mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía No. 17.352.954 expedida en San Martin-Meta, en mi calidad de representante legal de la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES DE LA SABANA ACOSABANA DE BOGOTÁ**, asociación legalmente constituida, identificada con **N.I.T., 90039293-5**, domiciliada en la Cra. 18 # 12-67 de Bogotá D.C., mediante el presente escrito otorgo **PODER ESPECIAL**, amplio y suficiente al **Dr. SIERVO DE JESÚS FLORIAN PÁEZ**, persona mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía 4.096.119 expedida en Chiquinquirá-Boyacá, y TP 66153 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en nombre de esta asociación presente memorial para que el señor juez 2 de Extinción de Dominio reconozca a la misma como terceros de buena fe exenta de culpa y afectados por el trámite de Extinción de Dominio de la referencia de acuerdo al Artículo 26 inciso quinto y Artículo 30 del Código de Extinción de Dominio. Mi apoderado queda facultado para recibir, desistir, transigir, sustituir, y en general todas las facultades que la ley otorga en virtud de este mandato.

Sírvase señor Juez reconocer personería a mi apoderado para actuar en el presente proceso y para que nos represente como afectados.
Del señor Juez 2 de Extinción de Dominio.

JUAN ALBERTO NIÑO DIAZ
C.C. No. 17.352.954 expedida en San Martin (Meta)
Dirección: Carrera 12-61 Of. Acosabana
Correo: acosabana.17@gmail.com

Acepto
SIERVO DE JESÚS FLORIAN PÁEZ
C.C. No. 4.096.119 expedida en Chiquinquirá.
T. P. No. 66153 del C. S. de la J.
Calle 9 Bis N° 9A-60 piso 5°

GABRIEL URIBE BOLDAN NOTARIA 50 NOTARIO

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

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

37031

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el doce (12) de octubre de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Cincuenta (50) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:

JUAN ALBERTO NIÑO DIAZ, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0017352954 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



-------- Firma autógrafa --------

9dexdwhswb9
12/10/2018 - 11:06:19:444

SIERVO DE JESUS FLORIAN PAEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0004096119 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



-------- Firma autógrafa --------

3c21rf4a3h6y
12/10/2018 - 11:07:16:339

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.

Este folio se asocia al documento que contiene la siguiente información PODER ESPECIAL

GABRIEL URIBE ROLDAN
Notario cincuenta (50) del Círculo de Bogotá D.C.

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 9dexdwhswb9

Cámara de Comercio de Bogotá

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE PALOQUEMAO

CODIGO DE VERIFICACION: 018090888E4DD8

15 DE NOVIEMBRE DE 2018 HORA 10:19:23

1018090888 PAGINA: 1 de 2

* *

****

"EL PRIMER JUEVES HÁBIL DE DICIEMBRE DE ESTE AÑO SE ELEGIRÁ 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 INFORMACIÓN DETALLADA PODRÁ COMUNICARSE AL TELÉFONO 5941000 EXT. 2597 O DIRIGIRSE A LA SEDE PRINCIPAL, A LAS SEDES AUTORIZADAS PARA ESTE EFECTO, O A TRAVÉS DE LA PÁGINA WEB WWW.CCB.ORG.CO"

****

ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE Y CUENTA CON UN CÓDIGO DE VERIFICACIÓN QUE LE PERMITE SER VALIDADO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

****

RECUERDE QUE ESTE CERTIFICADO LO PUEDE ADQUIRIR DESDE SU CASA U OFICINA DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO

****

PARA SU SEGURIDAD DEBE VERIFICAR LA VALIDEZ Y AUTENTICIDAD DE ESTE CERTIFICADO SIN COSTO ALGUNO DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO/CERTIFICADOSELECTRONICOS/

****

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL DE LA ENTIDAD SIN ANIMO DE LUCRO : ASOCIACION DE COMERCIANTES DE LA SABANA DE SANTAFE DE BOGOTA D C
INSCRIPCION NO: S0025434 DEL 6 DE JULIO DE 2005
N.I.T. : 900039293-5 ADMINISTRACION : DIRECCION SECCIONAL DE IMPUESTOS DE BOGOTA
TIPO ENTIDAD : OTRAS ORGANIZACIONES CIVILES, CORPORACIONES, FUNDACIONES Y ENTIDADES
DOMICILIO : BOGOTA D.C.

EL SUSCRITO SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, EN EL EJERCICIO DE LA FACULTAD CONFERIDA POR LOS ARTICULOS 43 Y 144 DEL DECRETO NUMERO 2150 DE 1995

CERTIFICA:

RENOVACION DE LA INSCRIPCION : 26 DE MARZO DE 2018
ULTIMO AÑO RENOVADO: 2018
ACTIVO TOTAL : 18,000,000
PATRIMONIO : 0

CERTIFICA:

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : CR 18 NO. 12 67
MUNICIPIO : BOGOTA D.C.
EMAIL DE NOTIFICACION JUDICIAL : acosabana.17@gmail.com
DIRECCION COMERCIAL : CR 18 NO. 12 67

Constanza del Pilar

EMAIL : acosabana.17@gmail.com

CERTIFICA:

INSCRIPCION: QUE POR CERTIFICACION DEL 31 DE MARZO DE 2005 OTORGADO(A) EN ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA, INSCRITA EN ESTA CAMARA DE COMERCIO EL 6 DE JULIO DE 2005 BAJO EL NUMERO 00087485 DEL LIBRO I DE LAS ENTIDADES SIN ANIMO DE LUCRO, FUE INSCRITA LA ENTIDAD DENOMINADA ASOCIACION DE COMERCIANTES DE LA SABANA DE SANTAFE DE BOGOTA D C.

CERTIFICA:

QUE DICHA ENTIDAD OBTUVO SU PERSONERIA JURIDICA NUMERO : 875 EL 29 DE NOVIEMBRE DE 1991, OTORGADA POR: ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA

CERTIFICA:

ENTIDAD QUE EJERCE LA FUNCION DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL: ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA

CERTIFICA:

REFORMAS:

DOCUMENTO NO.	FECHA	ORIGEN	FECHA	NO.INSC.
0000001	2008/04/02	ASAMBLEA GENERAL	2008/11/04	00144800
sin num	2013/05/21	ASAMBLEA GENERAL	2014/02/28	00235131

CERTIFICA:

VIGENCIA: QUE LA SOCIEDAD NO SE HALLA DISUELTA. DURACION HASTA EL 28 DE NOVIEMBRE DE 2031

CERTIFICA:

OBJETO: LA ASOCIACIÓN TIENE POR OBJETO ASOCIAR Y REPRESENTAR A TODOS LOS COMERCIANTES DE LA SABANA QUE DESEEN ASOCIARSE VOLUNTARIAMENTE, PARA MANTENER LAS MISMAS NORMAS Y VÍNCULOS Y COMPROMISOS SOLIDARIOS, TALES COMO PROPENDER POR EL MEJORAMIENTO DEL ENTORNO, EN ACTIVIDADES QUE CONTRIBUYAN A LA ARMONÍA, BIENESTAR, PROSPERIDAD DE LOS COMERCIANTES Y DE LAS ACTIVIDADES COMERCIALES QUE SE DESARROLLAN EN LAS INSTALACIONES DEL CENTRO COMERCIAL LA SABANA.

CERTIFICA:

ACTIVIDAD PRINCIPAL:
9499 (ACTIVIDADES DE OTRAS ASOCIACIONES N.C.P.)

CERTIFICA:

** ORGANOS DE ADMINISTRACION **

QUE POR ACTA NO. sin num DE ASAMBLEA GENERAL DEL 7 DE OCTUBRE DE 2014, INSCRITA EL 28 DE OCTUBRE DE 2014 BAJO EL NUMERO 00243450 DEL LIBRO I DE LAS ENTIDADES SIN ANIMO DE LUCRO, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
MIEMBRO JUNTA DIRECTIVA MERCHAN ROJAS SATURIA	C.C. 000000051561897
MIEMBRO JUNTA DIRECTIVA BELTRAN NIÑO WILSON JAVIER	C.C. 000000079768678
MIEMBRO JUNTA DIRECTIVA PEÑA GARCIA GLADYS MIREYA	C.C. 000000052260630
MIEMBRO JUNTA DIRECTIVA PULIDO CANDELA OSCAR YESID	C.C. 000000079752691
MIEMBRO JUNTA DIRECTIVA MORENO GORDO CARLOS ARTURO	C.C. 000000074329056
MIEMBRO JUNTA DIRECTIVA ARCHILA SEGUNDO ONOFRE	C.C. 000000079326998
MIEMBRO JUNTA DIRECTIVA CALDERON ARIAS ALBA INES	C.C. 000000041705049
MIEMBRO JUNTA DIRECTIVA LEON DOMINGUEZ NIDIA CONSUELO	C.C. 000000037550188

CERTIFICA:

REPRESENTACION LEGAL : LA ASOCIACION TENDRA UN PRESIDENTE Y UN

VICEPRESIDENTE.

CERTIFICA:

** NOMBRAMIENTOS **

QUE POR ACTA NO. 02-2016 DE JUNTA DIRECTIVA DEL 2 DE MARZO DE 2016, INSCRITA EL 8 DE JUNIO DE 2016 BAJO EL NUMERO 00262984 DEL LIBRO I DE LAS ENTIDADES SIN ANIMO DE LUCRO, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL ESAL	
NIÑO DIAZ JUAN ALBERTO	C.C. 000000017352954

QUE POR ACTA NO. sin num DE ASAMBLEA GENERAL DEL 7 DE OCTUBRE DE 2014, INSCRITA EL 28 DE OCTUBRE DE 2014 BAJO EL NUMERO 00243451 DEL LIBRO I DE LAS ENTIDADES SIN ANIMO DE LUCRO, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE	
BELTRAN NIÑO WILSON JAVIER	C.C. 000000079768678

CERTIFICA:

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: EL PRESIDENTE DE LE JUNTA DIRECTTA TENDRÁ LAS SIGUIENTES FUNCIONES: A. REPRESENTAR A LE ASOCIACIÓN LEGAL Y SOCIALMENTE, PUDIENDO DELEGAR DICHAS ATRIBUCIONES, BAJO SU RESPONSABILIDAD EN QUE ESTOS ESTATUTOS Y A JUNTA DIRECTIVA SE LO PERMITAN. B. PRESIDIR LAS REUNIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA. B. CONVOCAR LAS ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS: D. CONVOCAR Y DAR POR TERMINADOS TODOS LOS CONTRATOS DE TRABAJO CON A NOMBRE DE LA ASOCIACIÓN: E. PRESENTAR A LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA UN INFORME SOBRE LA MARCHA DE LA ASOCIACIÓN A NOMBRE DE LA JUNTA DIRECTIVA. F. VELAR POR QUE SE CUMPLAN LOS ACUERDOS DE ASAMBLEA GENERAL Y JUNTA DIRECTIVA. G. COORDINAR LAS DIVERSAS ACTIVIDADES Y TRABAJOS DE LA ASOCIACIÓN. H. HACER ANUALMENTE UN INVENTARIO DE BIENES DE LA ASOCIACIÓN EN COMPAÑÍA DEL FISCAL Y DEL TESORERO. I. COMPROMETER EL PATRIMONIO DE A ASOCIACIÓN HASTA EL MONTO TOTAL DE LAS CUOTAS ORDINARIAS DE UN (1) MES. J. SUPERVIQILAR LA MARCHA DE LA ASOCIACIÓN: K. INFORMAR A LA JUNTA DIRECTIVA DE TODOS LOS GASTOS QUE NECESITE HACER LA ASOCIACIÓN. I. VELAR POR LA CONSERVACIÓN DE TODOS LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE PROPIEDAD DE LA ASOCIACIÓN. M. LAS DEMÁS FUNCIONES QUE LE ASIGNEN ESTOS ESTATUTOS Y LA JUNTA DIRECTIVA DENTRO DE SUS ATRIBUCIONES. N. COMPROMETER EL PATRIMONIO DE LA ASOCIACIÓN HASTA EL MONTO TOTAL DE 5 SMLMV.

CERTIFICA:

QUE EN ESTA CAMARA DE COMERCIO NO APARECEN INSCRIPCIONES POSTERIORES DE DOCUMENTOS REFERENTES A REFORMA, DISOLUCION LIQUIDACION O NOMBRAMIENTOS DE REPRESENTANTES LEGALES DE LA MENCIONADA ENTIDAD.

CERTIFICA:

EL REGISTRO ANTE LAS CAMARAS DE COMERCIO NO CONSTITUYE APROBACION DE ESTATUTOS. (DECRETO 2150 DE 1995 Y DECRETO 427 DE 1996).

LA PERSONA JURIDICA DE QUE TRATA ESTE CERTIFICADO SE ENCUENTRA SUJETA A LA INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE LAS AUTORIDADES QUE EJERCEN ESTA FUNCION, POR LO TANTO DEBERA PRESENTAR ANTE LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE, EL CERTIFICADO DE REGISTRO RESPECTIVO, EXPEDIDO POR LA CAMARA DE COMERCIO, DENTRO DE LOS 10 DIAS HABILES SIGUIENTES A LA FECHA DE INSCRIPCION, MAS EL TERMINO DE LA DISTANCIA CUANDO EL DOMICILIO DE LA PERSONA JURIDICA SIN ANIMO DE LUCRO QUE SE REGISTRA ES DIFERENTE AL DE LA CAMARA DE COMERCIO QUE LE CORRESPONDE. EN EL CASO DE REFORMAS ESTATUTARIAS ADEMAS SE ALLEGARA COPIA DE LOS ESTATUTOS.

TODA AUTORIZACION, PERMISO, LICENCIA O RECONOCIMIENTO DE CARACTER OFICIAL, SE TRAMITARA CON POSTERIORIDAD A LA INSCRIPCION DE LAS PERSONAS JURIDICAS SIN ANIMO DE LUCRO EN LA RESPECTIVA CAMARA DE COMERCIO.

CERTIFICA:

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUI CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DIAS HABILES DESPUES DE LA FECHA DE LA CORRESPONDIENTE ANOTACION. SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSO. (LOS SABADOS NO SON TENIDOS EN CUENTA COMO DIAS HABILES PARA LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

* * * EL PRESENTE CERTIFICADO NO CONSTITUYE PERMISO DE * * *
* * * FUNCIONAMIENTO EN NINGUN CASO * * *
****
** ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DE LA **
ENTIDAD SIN ANIMO DE LUCRO HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION.
****

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA,
VALOR : $ 5,500

****
PARA VERIFICAR QUE EL CONTENIDO DE ESTE CERTIFICADO CORRESPONDA CON LA INFORMACION QUE REPOSA EN LOS REGISTROS PUBLICOS DE LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, EL CODIGO DE VERIFICACION PUEDE SER VALIDADO POR SU DESTINATARIO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO
****
ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRONICAMENTE CON FIRMA DIGITAL Y CUENTA CON PLENA VALIDEZ JURIDICA CONFORME A LA LEY 527 DE 1999.
****
FIRMA MECANICA DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 2150 DE 1995 Y LA AUTORIZACION IMPARTIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, MEDIANTE EL OFICIO DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 1996.

METODOLOGÍA DE ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES DEL FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO –FRISCO

Aprobado en Sesiones de Junta Directiva N° 114 y 118 de 2016

La Sociedad de Activos Especiales SAS – SAE, es una sociedad de economía mixta del orden nacional, autorizada por la ley, de naturaleza única y sometida al régimen de derecho privado, vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, con personería jurídica, autonomía administrativa, presupuestal y patrimonio propio.

De conformidad con el artículo 90 de la Ley 1708 de 2014, el Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado –FRISCO es una cuenta especial sin personería jurídica administrada por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S –SAE

El artículo 90 de la Ley 1708 de 2014 "Por medio de la cual se expide el Código de Extinción de Dominio" indica que el presidente de la República expedirá, dentro de los doce (12) meses siguientes a la entrada en vigencia de la misma, el reglamento para la administración de los bienes.

El artículo 91 de la mencionada ley establece las destinaciones específicas de los bienes y recursos a los que se les declare la extinción de dominio, y faculta al Gobierno Nacional para reglamentar la distribución del 50% restante que le corresponde al mismo.

El artículo 92 y subsiguientes enuncian los mecanismos bajo los cuales se puede realizar la administración de los bienes del FRISCO.

El 4 de noviembre de 2015 el Gobierno Nacional expidió el Decreto 2136, "Por el cual se reglamenta el Capítulo VIII del Título III del Libro III de la Ley 1708 de 2014".

En el Artículo 2.5.5.1.1, del Decreto 2136 de 2014 define la Metodología de Administración como el "Conjunto de procedimientos internos propios para la administración de los Bienes del FRISCO, los cuales serán desarrollados por el Administrador del FRISCO."

Que uno de los objetivos primordiales de la Sociedad de Activos Especiales SAS – SAE es la transparencia en la administración de los bienes.

La Metodología de Administración fue presentada y aprobada en sus lineamientos generales en sesión de Junta Directiva No. 114 de 30 de marzo de 2016 y el documento que contiene el desarrollo de la Metodología fue aprobado en Sesión 118 de julio 8 de 2016.

De conformidad con lo anteriormente señalado y de acuerdo a lo establecido en la Ley 1708 de enero 14 de 2014 y su Decreto Reglamentario 2136 de noviembre 4 de 2015, la Sociedad de Activos Especiales SAS – SAE, adopta "**La Metodología de Administración de los Bienes del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado –FRISCO**", que estará contenida en los procedimientos que desarrollan los Macroprocesos y Procesos de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S, y en lo previsto en el presente documento.

CAPÍTULO 1

1. REGLAS GENERALES DE LA ADMINISTRACIÓN

De conformidad con lo definido en el literal f) del **Artículo 2.5.5.1.2.** del Decreto Reglamentario 2136 de 2015, la "***Metodología de Administración***" consiste en el Conjunto de procedimientos internos propios para la administración de los Bienes del FRISCO, los cuales serán desarrollados por el Administrador del FRISCO, que según establece el artículo 90 de la Ley 1708 de 2014, es la Sociedad de Activos Especiales, S.A.S. – SAE-SAS.

Los procedimientos del Sistema Integrado de Gestión adoptado por la Resolución 13 de 2015, que integran la Metodología de administración son los siguientes:

METODOLOGÍA DE ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES DEL FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO –FRISCO

Aprobado en Sesiones de Junta Directiva Nº 114 y 118 de 2016

Procedimiento	Código
Procedimiento de promoción y negociación de bienes inmuebles	P-DT1-017
Procedimiento Administración de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles	P-DT1-018
Procedimiento de chatarrización	P-DF1-037
Procedimiento Comercialización de semovientes	P-DF1-100
Procedimiento de Comercialización de sustancias químicas	P-DF1-104
Procedimiento de Cobro judicial de cartera	P-GJ1-069
Procedimiento de Destinación Provisional de bienes	P-DT4-101
Procedimiento de Registro y clasificación de depositarios provisionales y liquidadores	P-DP3-030
Procedimiento de Asignación de Depositarios provisionales y liquidadores	P-DP3-056
Procedimiento de avalúos de bienes muebles e inmuebles	P-DP2-047
Procedimiento de recepción de activos en sitio	P-RR1-002
Procedimiento de recepción de activos en bodega	P-RR1-003
Procedimiento de registro de activos	P-RR1-004
Procedimiento de preparación para la recepción de activos	P-RR1-005
Procedimiento de Comercialización de bienes muebles	P-DF1-098
Procedimiento Recuperación de cartera de bienes	P-DT1-019
Procedimiento de Valorización comercial de sociedades	P-DP2-041
Procedimiento de Comercialización de sociedades	P-DF1-113
Procedimiento de Evaluación de depositarios	P-DT3-148
Procedimiento de venta masiva	P-DF1-116
Procedimiento de Enajenación temprana de Bienes	P-DP2-134
Procedimiento de venta de activos de sociedades en liquidación	P-DF1-118
Procedimiento de Diagnóstico y análisis de Bienes Inmuebles	P-DP1-042
Procedimiento de Entrega de activos	P-DF2-107
Procedimiento para el control de destinación provisional	P-DT4-114
Procedimiento de Remoción de Depositarios o Destinatarios provisionales	P-DT3-110
Destrucción de Bienes Muebles	P-DF2-036
Procedimiento donación entre entidades públicas	P-DF1-139
Procedimiento de Entrega de activos por devolución	P-DF2-086
Procedimiento Diagnostico y Análisis de Bienes Muebles	P-DP2-043
Procedimiento de Saneamiento Administrativo y Jurídico de bienes Muebles	P-DF2-053
Procedimiento de Estimado de Renta de Bienes Muebles e Inmuebles	P-DP2-046
Procedimiento de alistamiento para la devolución de activos	P-DF2-087
Procedimiento de Registro de Custodia de Dineros	P-RR1-127
Procedimiento Monetización de Divisas y Dolarización	P-DF2-091

METODOLOGÍA DE ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES DEL FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO –FRISCO

Aprobado en Sesiones de Junta Directiva N° 114 y 118 de 2016

Procedimiento	Código
Procedimiento Administración Directa de Bienes Muebles	P-DT1-126
Procedimiento Identificación de Bienes Sociales y de Establecimientos de Comercio.	P-DP1-132
Identificación de Bienes Inmuebles a Comercializar P-DP2-071	P-DP2-071
Comercialización de inmuebles	P-DF1-108
Dación en pago o cruce de cuentas	P-DF1-142
Enajenación de bienes en Común y Proindiviso	P-DF1-140
Legalización de Contratos de Arrendamiento de Bienes Inmuebles	P-DP2-130
Rendición de cuentas	P-DT3-137
Identificación de Hallazgos y Generación de Acciones	P-RR1-145

Estos documentos serán objeto de ajustes, adiciones, eliminaciones y mejoras dentro del principio de mejoramiento continuo del Sistema Integrado de Gestión de conformidad con lo dispuesto en la Resolución 13 de 2015 de la Sociedad de Activos Especiales, controlados por el Listado Maestro de Documentos F-DE3-001, sin la necesidad de generar ajustes a la presente resolución.

Sección 1

1.1. Sobre Recepción de Bienes del FRISCO

Además de lo dispuesto en la Sección 1, del Capítulo 2, del Decreto 2136 de 2015, sobre Recepción de Bienes del FRISCO, se cumplirán los siguientes procedimientos del Sistema de Integrado de Gestión de la Sociedad de Activos Especiales, estableciendo los lineamientos para las diligencias en las cuales se entenderán como recibidos aquellos bienes que se hayan materializado efectivamente:

a. Procedimientos de preparación para la recepción de activos P-RR1-005
b. Procedimiento de recepción de activos en sitio P-RR1-002
c. Procedimiento de recepción de activos en bodega P-RR1-003
d. Procedimiento de registro de activos P-RR1-004
e. Procedimiento de Saneamiento Administrativo y Jurídico de bienes Muebles P-DP2-053
f. Para el caso de sociedades, acciones, cuotas partes o derechos de una sociedad o persona jurídica y establecimientos de comercio, se cumplirá el Procedimiento Identificación de Bienes Sociales y de Establecimientos de Comercio P-DP1-132, determinando las acciones necesarias para identificar activos sociales no materializados en la diligencia de Recepción.

En los casos de recepción de sociedades y de bienes inmuebles en los que el Gerente Regional identifique la necesidad de atender la recepción de activos a través de depositarios en virtud de la complejidad en su administración u otras razones que imposibiliten la atención directa de la diligencia por parte del personal de SAE, dicho depositario se seleccionará por medio de asignación automática. Luego de la ejecución de dicha diligencia se evaluará la ratificación del depositario seleccionado.

En los casos en los que no se cuente con un depositario idóneo para los bienes Muebles objetos de administración se podrá contratar la custodia de los bienes de tal manera que se garantice su adecuada administración.

En el evento que por orden judicial le sean asignados a la Sociedad de Activos Especiales bienes cuyo origen no corresponda a medidas cautelares en el marco de un proceso de extinción de dominio, será deber del área competente de su administración al interior de la entidad informar a la autoridad competente que ordena la medida así como a la Fiscalía General de la Nación

la ocurrencia del hecho a efectos que los bienes sean formalmente asignados al fondo de bienes de la Fiscalía General de la Nación.

Sección 2

1.2 Sobre recepción y administración de dineros y divisas

De conformidad con lo establecido en los artículos 91 de la Ley 1708 de 2015, 109 y 152 de la Ley 1753 de 2015 se cumplirán los siguientes procedimientos del Sistema de Integrado de Gestión de la Sociedad de Activos Especiales:

Procedimiento de Registro de Custodia de Dineros	P-RR1-127
Procedimiento Monetización de Divisas y Dolarización	P-DF2-091

De conformidad con el artículo 152 del Ley 1753 de 2014 – Plan Nacional de Desarrollo, todas las custodias de oro plata, platino y divisas que se encuentren dentro del proceso de extinción de dominio, se pondrán a disposición de la Sociedad de Activos Especiales según corresponda para su administración en los términos de ley.

La Sociedad de Activos Especiales SAS – SAE constituirá con el Banco de la Republica la custodia de estos activos. Para el caso de divisas su administración se realizará de acuerdo al convento que celebre para tal fin el Banco de la Republica o con los intermediarios del mercado cambiario autorizados con miras a su enajenación.

1.2.1 Divisas

A continuación, se señalan los lineamientos que deberán ser aplicados a fin de llevar a cabo la dolarización, monetización, venta divisas y operaciones en moneda nacional y extranjera sometidas a medida cautelar en procesos de extinción de dominio o una vez declarada la extinción del derecho de dominio:

a. A través del Banco de la República sólo se realiza operaciones de dolarización y monetización para divisas dólares de los Estados Unidos de América (USD) y Euros (EUR).
b. Las divisas objeto de monetización y/o dolarización a través del Banco de la República y con profesionales del mercado cambiario, corresponden únicamente a aquellas sobre las que se encuentre en firme sentencia de extinción del derecho de dominio.
c. Cuando las divisas en dólares de los Estados Unidos de América (USD) y en Euros (EUR) se encuentren contaminadas o mutiladas deberán ser enviados y sometidos a la verificación del Banco Central emisor de la divisa y se acogerá la recomendación emitida por dicha Entidad Financiera.
d. SAE SAS podrá acudir a realizar la operación de venta a través de los intermediarios del mercado cambiario en los siguientes eventos:

    - Cuando se trate de Divisas dólares de los Estados Unidos de América (USD) y Euros (EUR) y que luego del análisis costo-beneficio, sea más alto que realizar la operación con los intermediarios.

    - Divisas diferentes a dólares de los Estados Unidos de América (USD) y Euros (EUR).

Si las divisas se encuentran bajo custodia del Banco de la República, la persona autorizada debe solicitar por escrito una cita a dicha Entidad para efectuar la cancelación del comprobante o título de depósito en custodia a fin de proceder al retiro de las divisas objeto de la operación. En dicha comunicación se hará constar los nombres, apellidos, cargos y documentos de identidad de los funcionarios designados para llevar a cabo esta diligencia, así como los datos relacionados con el número y fecha de los comprobantes de depósito en custodia materia de la cancelación, cuyos originales serán presentados con la firma del funcionario competente, en desarrollo de la diligencia de cancelación que sea programada.

En la misma comunicación, cuando sea del caso, se podrá solicitar la constitución de un nuevo comprobante de depósito en custodia a favor del Administrador del FRISCO.

Para el evento de que se tramite la operación de dolarización, monetización o venta sobre divisas que se encuentren ubicadas en diferentes sedes del Banco de la República a nivel nacional, la Gerencia de Bienes Muebles solicitará la remisión de los comprobantes de depósito en custodia con los respectivos bienes para la ciudad de Bogotá a fin de consolidar en un solo proceso la operación mencionada.

Si las divisas se encuentran bajo la custodia directa del administrador del FRISCO, se llevará a cabo la diligencia, dejando constancia de la misma a través de acta suscrita por las partes.

En los casos que se realicen las operaciones a través de los intermediarios del mercado cambiario, además de cumplir los requisitos previstos en el procedimiento, han de tenerse en cuenta los siguientes lineamientos:

a. Establecer las mejores condiciones de mercado y de tasa de conversión ofrecidas para el día de la venta por parte de los intermediarios del mercado cambiario. Esta labor se realizará a través de la Gerencia de Muebles, evaluando, entre otros factores los siguientes:
   - Posibilidad o no de efectuar una única venta de divisas a un mismo intermediario, sin tener que fraccionar las operaciones o celebrar varias ventas sucesivas de divisas hasta cubrir el monto total ofertado.
   - Posibilidad o no de vender a un intermediario billetes de escasa circulación, ya sea por su denominación o porque se encuentren deteriorados, manchados o con desperfectos.
   - Exigencia o no de cobros adicionales que se carguen a la operación por parte de los intermediarios del mercado cambiario a los que se les haya ofrecido en venta las divisas correspondientes.
   - Posibilidad o no de efectuar la venta de las divisas con la menor exposición al riesgo de seguridad, vale decir, menos trayectos a recorrer desde el sitio de custodia hasta donde se va a realizar la transacción, contratación del servicio de transporte, entre otros.

b. Solo se podrá cancelar la custodia una vez celebrada la venta de las divisas al intermediario del mercado cambiario.

CAPÍTULO 2

2. MECANISMO DE ENAJENACIÓN

Sección 1

2.1 Disposiciones generales para la enajenación

Formas de enajenación: Toda enajenación de los Bienes del FRISCO podrá realizarse mediante las siguientes formas:

a) Por el Administrador del FRISCO, sin intermediarios;
b) A través de un convenio interadministrativo celebrado con Entidades Estatales cuyo objeto social les permita la venta de bienes por cuenta de terceros a través de sus propios procedimientos y,
c) A través de promotores mediante el procedimiento que autorice la Junta Directiva del Administrador del FRISCO.

Sección 2

2.2 Avalúos y valoraciones

Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 2.5.5.3.1.4. Avalúos y valoraciones, del Decreto 2136 de 2015, se deberá contar con un avalúo comercial elaborado por una persona especializada, de conformidad con las metodologías aplicables para cada tipo de activo, para ello se cumplirá lo dispuesto en los procedimientos que se describen a continuación:

Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 2.5.5.3.1.4. Avalúos y valoraciones, del Decreto 2136 de 2015, se deberá contar con un avalúo comercial elaborado por una persona especializada, de conformidad con las metodologías idóneas dependiendo del tipo de activo, para ello se cumplirá lo dispuesto en los procedimientos que se describen a continuación:

a. Procedimiento de Avaluó de Bienes Muebles e Inmuebles P-DP2-047
b. Procedimiento de Valorización Comercial de Sociedades P-DP2-041

Los avaluadores en el evento de ser contratados deben agotar un proceso de selección objetiva o encontrarse, de acuerdo a la reglamentación interna en una causal de contratación directa. En el caso de bienes inmuebles además deberá verificarse la inscripción en los registros establecidos en la normatividad vigente.

La valoración de agrupación de bienes (ventas masivas), Sociedades, Acciones, Derechos, Cuotas Partes de Interés Social o Establecimientos de Comercio podrá realizarla de manera directa por la Sociedad de Activos Especiales SAS – SAE , o por un tercero contratado para ello siguiendo lo establecido en el Artículo 2.5.5.3.1.4. del Decreto 2136 de 2015.

De igual manera se procederá en el evento de valoración de bienes muebles, acciones, derechos, cuotas o partes de interés social o establecimientos de comercio, teniendo en cuenta que sólo podrá optarse por hacerlo de manera directa por parte de la Sociedad de Activos Especiales SAS – SAE, cuando la relación costo-beneficio lo justifique, y como consecuencia de ello se fijará el precio mediante resolución debidamente motivada.

Los contratos para el avalúo de los bienes deberán estipular de manera expresa la responsabilidad solidaria a cargo del promotor y/o entidad pública con quien se contrate el avalúo, por cualquier tipo de reclamación administrativa, judicial o extrajudicial que se pueda presentar con ocasión del avalúo. También deberá constar en el respectivo contrato las reglas para solicitar la revisión de tales avalúos.

Sección 3

2.3 Enajenación de Activos y Determinación del Precio Base de Venta

Para la enajenación de activos, según lo establecido en el artículo 2.5.5.3.1.6. del Decreto 2136 de 2015, se cumplirán los siguientes procedimientos:

a. Procedimientos Comercialización de Semovientes P-DF1-100
b. Comercialización de Sustancias P-DF1-104
c. Comercialización de Bienes Muebles P-DF1-098
d. Procedimiento de venta masiva P-DF1-116
e. Enajenación temprana de Bienes P-DF1-134
f. Diagnóstico y análisis de Bienes Muebles P-DP1-043
g. Comercialización de sociedades P-DF1-113
h. Identificación de Bienes Inmuebles a Comercializar P-DP2-071
i. Comercialización de inmuebles P-DF1-108

Para enajenación de activos se establecerán los requisitos del comprador, las disposiciones para publicación de los bienes a enajenar en la página web, y procurando la libre concurrencia de participantes y generando procesos de enajenación transparentes, eficaces y bajo una selección oportuna.

2.3.1 Precio Base de Venta

La determinación del precio base de venta (PBV) se basa en las variables definidas en el artículo 2.5.5.3.1.5. del Decreto 2136 de 2015:

	Tipologías de Comercialización	Avaluó Comercial	Ingresos	Gastos y costos	Tiempo de comercialización	Estado y costos de saneamiento (S)
Mu	Semovientes	X	X	X	X	X
	Sustancias Químicas	X		X	X	X

	Motonaves, medios de transporte, obras de arte	X	X	X	X	X
Inmuebles		X	X	X	X	X
Sociedades		NO APLICA ESTE PROCEDIMIENTO				
Venta masiva		MODELO DE VALORACION SEGÚN POLITICAS COMERCIALES				

Donde las variables a tener en cuenta para la comercialización de bienes Muebles e Inmuebles son:

Avalúo comercial: Corresponde al valor del mercado del bien según sus características. Es decir, el valor comercial dado a un bien por persona natural o jurídica especializada inscrita en el registro de autorregulación de evaluadores, de conformidad con la reglamentación vigente o calculada según metodología aprobada por la SAE.

Ingresos: Se entiende como ingreso a la productividad generada por el activo a comercializar, generalmente corresponde al valor del canon de arrendamiento, su valorización, peso adquirido en el caso de semovientes etc.

Costos y Gastos: Corresponden a los diferentes pagos en los cuales se incurre por la administración del bien. En caso de bienes muebles corresponde a la depreciación del mismo, el bodegaje, gastos de administración, costos de manutención, Reparaciones - Obras - Mantenimientos, seguros, servicios públicos y la carga impositiva anual que recae sobre los mismos entre otros.

Tiempo de comercialización: Es el tiempo estimado para la comercialización efectiva del bien, según estadísticas contenidas en revistas y páginas especializadas en el tema y/o estadísticas propias de comercialización de la SAE o CISA. La definición del tiempo de comercialización será definida por la Gerencia Comercial y aprobada en Comité Comercial.

Tasa de descuento (TD): Es el resultado del análisis de las características administrativas del bien a comercializar. Partiendo de este se determina una tasa a descontar sobre el valor comercial del activo.

Factor de descuento (FD): El factor de descuento corresponde a la rentabilidad generada por un activo durante un periodo determinado de tiempo. Su aplicación es similar a la del Valor Presente Neto (VPN) y busca determinar el descuento que se puede aplicar a un activo de difícil comercialización. Este descuento se debe realizar basados en la pérdida del poder adquisitivo del dinero, o por devaluación del tipo de cambio respecto a monedas extranjeras. De igual forma por el incremento de los bienes locales (inflación).

El precio base mínimo de venta se determinará aplicando las fórmulas que se adopten mediante acto administrativo, previa aprobación de la Junta Directiva de la Sociedad de Activos Especiales, S.A.S. – SAE SAS.

Sección 4

2.4 Pago del precio de enajenación, escrituración y entrega del bien.

De conformidad con lo previsto en el Artículo 2.5.5.3.1.9 del Decreto 2136 de 2015, se cumplirán los siguientes Procedimientos según las modalidades de venta a desarrollar, formas de pago, plazos y lugar de suscripción de la escritura pública o documento de compraventa y de entrega del bien:

a. Comercialización de Semovientes P-DF1-100.
b. Comercialización de Sustancias P-DF1-104.
c. Comercialización de Bienes Muebles P-DF1-098
d. Procedimiento de venta masiva P-DF1-116
e. Enajenación temprana de Bienes P-DF1-134.
f. Comercialización de sociedades P-DF1-113
g. Comercialización de Inmuebles P-DF1-108
h. Entrega de Activos P-DF2-107

El bien objeto de venta se entregará al comprador en el lugar de ubicación y estado físico y jurídico pactado, pero la entrega material no ocurrirá antes de la cancelación del valor total de la venta, salvo aprobación del comité de negocios de nivel central o en eventos de venta a entidades públicas bien sea por enajenación voluntaria o expropiación judicial o administrativa.

Si dentro de la negociación el comprador asume que el inmueble se encuentra ocupado ilegalmente, este será el responsable de iniciar las acciones extrajudiciales o judiciales tendientes a la recuperación del bien, cuando a ello hubiere lugar, condición que deberá incluirse expresamente en las ofertas de venta. En la negociación solo por solicitud del comprador la Sociedad de Activos Especiales SAS – SAE se podría comprometer a expedir el acto administrativo de desalojo, aclarando que solo hará el acompañamiento sin garantizarle una fecha cierta de entrega, ni que la diligencia de desalojo sea exitosa, condición que también deberá incluirse expresamente en las ofertas de venta.

Sección 5

2.5 Enajenación Temprana

Para adelantar la enajenación temprana de activos, según lo establecido en el artículo 2.5.5.3.1.11, se deberá establecer la posibilidad de comercializar los bienes en administración del FRISCO cuya enajenación temprana sea previamente autorizada por una Autoridad Judicial, realizando los análisis necesarios para sustentar la enajenación frente al fiscal de conocimiento o juez de extinción de dominio, alineando las condiciones de la enajenación con los principios de igualdad, moralidad, eficacia, económica, celeridad, imparcialidad y publicidad, descritos por la Constitución Política de Colombia en el artículo 209. Los mecanismos de enajenación serán subasta pública o sobre cerrado, directamente o a través de terceros, para ello se deberán seguir los siguientes procedimientos:

a. Enajenación temprana de Bienes P-DF1-134

Sección 6

2.6 Mecanismos para la Enajenación

De conformidad con los artículos 2.5.5.3.2.1., 2.5.5.3.2.2., 2.5.5.3.2.3., 2.5.5.3.2.4., 2.5.5.3.2.5., 2.5.5.3.2.6., 2.5.5.3.2.7. del Decreto 2136 de 2015, se enajenarán los bienes del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado –FRISCO a través de los mecanismos de:

a. Venta en sobre cerrado;
b. Subasta pública, presencial o electrónica; y
c. Venta directa a entidades públicas.

Dichos mecanismos serán utilizados para enajenar bienes inmuebles, muebles, sociedades, acciones, derechos, cuotas o partes de interés social o establecimientos de comercio, cumpliendo previamente con el saneamiento jurídico y administrativo que corresponda.

Todos los activos extintos, serán objeto de comercialización prioritariamente, sin perjuicio de la posibilidad de que sea objeto de arrendamiento y/o explotación económica, buscando la generación de ingresos para el auto-sostenimiento y de ser posible rentabilidad de los mismos.

En los eventos que la comercialización de activos se adelante a través de una entidad pública cuyo objeto permita la ejecución de dicho proceso de promoción y venta de activos, los mecanismos de enajenación corresponderán a los que dicha entidad aplique para la venta de sus bienes.

Sección 7

2.7 Enajenaciones Especiales

De conformidad con los artículos 2.5.5.3.3.2. y 2.5.5.3.3.5. del Decreto 2136 de 2015, para las enajenaciones especiales de los activos del FRISCO se cumplirán con los siguientes procedimientos:

a. Procedimiento de venta de activos de sociedades el liquidación P-DF1-118
b. Comercialización de Sustancias Químicas P-DF1-104
c. Dación en pago o cruce de cuentas P-DF2-142
d. Ventas directas P-DF1-143
e. Enajenación de bienes en Común y Proindiviso P-DF1-140

Cuando el Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha Contra el Crimen Organizado – FRISCO sea titular del cien por ciento del capital social de una sociedad en liquidación, la comercialización de sus activos se realizará por parte del liquidador siguiendo los lineamientos definidos por la Sociedad de Activos Especiales SAS.

En caso de declararse la extinción de dominio sobre derechos, valores parciales, o que en la misma se reconozca sobre el activo derechos parciales a favor de un tercero de buena fe, la Sociedad de Activos Especiales ofrecerá en primer término a dicho tercero el bien objeto de extinción, indicando el avalúo comercial del bien, además de comunicar la advertencia de que si no se recibe una respuesta dentro del mes siguiente a la fecha de remisión de la oferta, se entenderá que no existe interés en dicha forma de pago, en cuyo caso se procederá a la venta con los diferentes formas de enajenación.

Cuando se declare la extinción de dominio de un activo en común y proindiviso, la Sociedad de Activos Especiales en cumplimiento al Código Civil ofrecerá en primera instancia los bienes a los comuneros, en caso de no existir interés por parte de los mismos se procederá a realizar la venta directa de la cuotas partes de los bienes en extinción de dominio.

En los eventos en los que se solicite la compra de un inmueble dentro de un proceso de expropiación, la Sociedad de Activos Especiales procederá a analizar su procedencia permitiendo el beneficio del interés colectivo.

Para los casos en que la entidad territorial, gubernamental o municipal tenga interés en adquirir un activo del FRISCO, se propenderá por determinar el valor de los pasivos de los activos del FRISCO en su jurisdicción para negociar el cruce de cuentas correspondiente.

La Sociedad de Activos Especiales dentro del proceso de alistamiento para venta identificará los activos que tienen deudas superiores al valor del avaluó comercial y la procederá a negociar con la entidad responsable de la deuda la dación en pago.

El administrador del FRISCO podrá agrupar un lote de bienes para su venta masiva siguiendo las formas de enajenación establecidas en la sección (1) uno del presente capitulo, para dicho evento el precio base de venta corresponderá a la fórmula que para tal efecto determine el administrador del FRISCO.

CAPÍTULO 3

3. CONTRATACIÓN

Sección 1

3.1 Generalidades

De conformidad con el artículo 94 de la ley 1708 de 2014 y Artículo 2.5.5.4.1. del Decreto 2136 de 2015 el régimen jurídico de los contratos que se celebren con cargo al Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado –FRISCO, será de derecho privado con sujeción a los principios de la función pública.

Con el fin de garantizar que los bienes sean o continúen siendo productivos y generadores de empleo y evitar que su conservación y custodia genere erogaciones para el presupuesto público, en el estudio de oportunidad y conveniencia de los contratos se deberá dejar constancia de la evaluación de este hecho, siguiendo los siguientes procedimientos:

a. Procedimiento de promoción y negociación de bienes inmuebles P-DT1-017
b. Procedimiento de Administración de Contratos de Arrendamiento de Bienes Inmuebles P-DP2-018
c. Procedimiento de Administración Directa de Muebles P-DT1-126

Sección 2

3.2 Contratos de Arriendo

Se podrán arrendar activos cuya destinación sea vivienda, comercio y/o explotación económica. En ningún caso se arrendarán activos para desarrollar actividades cuyo objeto o causa sean ilícitos o que vayan en contra de la moral y de las buenas costumbres.

En los contratos de arriendo, celebrados directamente o a través de Depositarios, deberá figurar como parte arrendadora, la Sociedad de Activos Especiales SAS, en su calidad de administradora del FRISCO. Respecto de los contratos celebrados con anterioridad a la presente resolución, se procederá aclarar contractualmente la condición del arrendador. Esta disposición no aplica para el caso de arrendamiento de activos sociales.

Para el caso del arrendamiento de activos sociales de la sociedad en las que la participación sea del 100% o en los que la sociedad de activos especiales tenga la mayoría de participación y los estatutos contemplen unanimidad por la mayoría de los casos o por que se hayan propuesto y aprobado en la asamblea de los accionistas, se aplicarán en lo pertinente los lineamientos y las exigencias definidas, teniendo en cuenta que son los Depositarios Provisionales y Liquidadores, de las sociedades los encargados de adelantar el proceso de arrendamiento sin que sea obligatoria la aprobación por parte de la Gerencia Comercial o el Comité de Negocios de la Sociedad de Activos Especiales, ni que los cánones de arrendamiento se consignen en las cuentas del FRISCO.

La Sociedad de Activos Especiales propenderá por el control de los recursos de las sociedades a través de figuras como encargos fiduciarios, patrimonios autónomos o la creación de gobiernos corporativos, previa aprobación de las instancias de cada una de las sociedades defina.

Los contratos de arrendamiento siempre constarán por escrito y deberán suscribirse de conformidad con la minuta de contrato establecida por la Vicepresidencia Jurídica – Gerencia de Contratos de la SAE SAS agotando los procedimientos establecidos en el Sistema Integrado de Gestión. El contrato Original junto con los documentos soporte permanecerán en custodia del Grupo Interno de Trabajo de Archivo y Correspondencia.

La solicitud se presentará por conducto de la Gerencia Regional para aprobación del Comité de Negocios que por cuantía debe conocerlo. En caso de conocer el Comité de Negocios del Nivel Central, la Gerencia Comercial comunicará la decisión y devolverá los documentos a la Gerencia Regional dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la respectiva sesión.

Los contratos de arrendamiento que celebre la Sociedad de Activos Especiales SAS – SAE directamente, deberán ser aprobados previamente en Comité de Negocios, teniendo en cuenta lo siguiente:

- **Comité de Negocios Nivel Regional:** Contratos de arriendo hasta por 100 SMMLV y su duración no sea superior a un año para el caso de Inmuebles y de tres años para el caso de Muebles (teniendo en cuenta el plan de amortización incluido dentro del respectivo canon para la puesta en marcha).
- **Comité de Negocios Nivel Central:** Contratos de arriendo de valor superior a 100 SMMLV y/o su duración sea superior a un año para el caso de inmuebles y de tres años para el caso de Muebles (teniendo en cuenta el plan de amortización incluido dentro del respectivo canon para la puesta en marcha).

Los contratos que sean aprobados por el Comité de Negocios del Nivel Regional o Central serán suscritos por el Gerente Regional, salvo que en el Comité en el que se apruebe se decida que la suscripción la hará el Presidente.

3.2.1 Procedimiento para arrendamiento de activos

Los interesados deberán presentar sus solicitudes en sobre cerrado las cuales deberán estar acompañadas de los siguientes documentos:

1. Realizar el estimado de renta (en caso que no lo tuviere) del bien. En caso de ser depositario solicitar aprobación por intermedio de las Gerencias Regionales donde se encuentre ubicado el inmueble.
   Los estimados de renta serán elaborados en un periodo máximo de 10 días para inmuebles urbanos y serán aprobados por la Gerencia Técnica para el mecanismo de administración directa y la Gerencia Regional para el caso del mecanismo de Deposito Provisional hasta un valor de $1.500.000.
   Para inmuebles rurales y demás tipologías de activos se elaboraran y/o aprobarán en un máximo de 15 días por parte de la Gerencia Técnica.
   Cuando el depositario provisional elabore los estimados de renta, deberá ajustarse a la metodología suministrada por la Sociedad de Activos Especiales SAS – SAE y deberán ser aprobados por las instancias establecidas en un término no superior a tres (3) días, sin perjuicio de extender el plazo en los casos en los que el volumen de solicitudes exceda la carga de la Sociedad de Activos Especiales para tramitarlos, casos en los cuales se informará al depositario el tiempo que requerido para la aprobación de los estimados
2. Se efectuará la publicación de los activos disponibles para arriendo en la página web de la Sociedad de Activos Especiales SAS – SAE, del depositario, promotor o mandatario, quienes además, podrán hacer la promoción de los activos asignados por los medios pertinentes. Tratándose de la celebración de contratos sobre activos solicitados por Entidades Públicas podrá prescindirse de esta publicación.
3. Recibida una propuesta se mantendrá publicado el Activo por un periodo de cinco (5) días hábiles más, plazo en el cual se recibirán propuestas sobre el mismo bien.
4. La propuestas recibidas serán revisadas por el Depositario Provisional o la Gerencia Regional, según sea el caso, para determinar el cumplimiento de los requisitos mínimos para suscribir un contrato de arrendamiento establecidos en el presente documento.
5. Podrá pedirse, por una única vez, la subsanación, aclaración o ajuste de los documentos y/o requisitos de las propuestas recibidas.
6. El interesado deberá anexar a la solicitud la pre aprobación de póliza de seguros o fianza que garantice el pago del canon, expedida por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y vigilada por la Superintendencia Financiera en el caso de las compañías aseguradoras y por la Superintendencia de Sociedades en el caso de las compañías Afianzadoras. En el caso de Entidades Públicas será suficiente con el certificado de disponibilidad presupuestal o su equivalente y la certificación de la aprobación de vigencias futuras si a ello hubiere lugar.
7. Con fundamento en los documentos aportados por el interesado, el Depositario provisional o la Gerencia Regional realizará el análisis del cliente de acuerdo a los criterios definidos en el procedimiento.
8. En los casos que se requiera previa aprobación de SAE, la solicitud será remitida a la Gerencia Regional de SAE, quien verificará el cumplimiento del procedimiento y los requisitos para suscribir el contrato.
9. La Gerencia Regional presentará ante el Comité de Negocios del Nivel Central de SAE el formato F-DTI-038 con los documentos de soporte del mismo.
10. Dentro de los (5) cinco días hábiles siguientes al recibo de la solicitud de arrendamiento SAE SAS, dará respuesta de la aprobación del negocio efectuada por la Gerencia Regional o el Depositario Provisional.
11. Aprobado el negocio por parte de SAE SAS, el depositario provisional o la Gerencia Regional procederá a suscribir el contrato de conformidad con la minuta aprobada por la Gerencia de Contratos, igualmente velará porque no se omitan los requisitos y trámites establecidos o la constitución de las garantías exigidas al arrendatario.

3.2.2 Requisitos específicos para activos Muebles

1. En primer lugar deberá verificar los bienes muebles (medios de transporte) publicados en la página web de SAE SAS.
2. Se deberá solicitar a la Sociedad de Activos Especiales, el permiso de inspección y peritaje de los bienes muebles (medios de transporte).

3. Los valores del canon de arrendamiento serán establecidos por SAE SAS, de acuerdo con las condiciones del mercado y el estado físico del mismo y son los publicados en las fichas que se encuentran en la página web de SAE.
4. Una vez realizada la inspección, se deberá remitir junto con el formato de solicitud de arrendamiento para bienes muebles, la propuesta formal en la que se deberá tener en cuenta el estado físico, la inversión para la puesta en funcionamiento del bien y el valor a amortizar del canon de arrendamiento mes a mes y cuánto plazo se debe dar al contrato de arrendamiento. Estos gastos de reparación estarán a cargo del oferente-arrendatario, para lo cual se deberán presentar 3 cotizaciones a la SAE SAS, con el fin de ser aprobadas para la recuperación de los bienes, así como la tabla de amortización con cargo al canon del bien.
5. Se debe diligenciar la Solicitud de arrendamiento por cada bien objeto de arrendamiento, adjuntando los documentos que se solicitan, según corresponda.
6. Adjuntar adicionalmente el certificado de carencia de informes por tráfico de estupefacientes emitido por el Ministerio de Justicia, en el evento que aplique.

3.2.3 Contratos de Arrendamiento de bienes en Depósito Provisional

Para los bienes que se encuentren bajo este mecanismo de administración, el depositario en nombre de SAE, podrá suscribir los contratos de arriendo de los activos que se encuentren bajo su administración, aclarando que lo hace como depositario, designado mediante acto administrativo expedido por SAE SAS, en su condición de administrador del FRISCO.

Los contratos de arriendo de inmuebles que se suscriban hasta por el plazo de un año y cuyo valor no exceda 80 SMMLV, podrán ser suscritos por el depositario sin la aprobación previa de SAE, siempre y cuando se cumpla con las exigencias establecidas, entre las cuales se encuentra que el valor del canon de arrendamiento esté acorde con el estimado de renta reportado por SAE o elaborado por el depositario y aprobado por SAE, se suscriban utilizando la minuta modelo y el arrendatario cumpla con los requisitos y las garantías establecidos en el presente documento. Si el depositario celebrare un contrato de arriendo sin observar las condiciones expuestas, será responsable ante SAE por los perjuicios que cause el arrendatario y también deberá ser responsable por el detrimento patrimonial que cause al Estado por arrendar sin estimado o con un estimado inferior al real.

No se podrá aprobar la cesión de los contratos de arrendamiento sin previa autorización de la Sociedad de Activos Especiales previa verificación del cumplimiento de los requisitos establecidos para la celebración de los contratos de arrendamiento.

Para el caso de los bienes muebles no se podrán suscribir contratos de arrendamiento, ni cesión la cesión de los mismos sin previa autorización de la Sociedad de Activos Especiales, conforme con las competencias establecidas a nivel regional o central.

3.2.4 Término del Contrato de Arrendamiento y/o Explotación Económica

El término de los Contratos de arriendo en Bienes Urbanos para vivienda como principio inicial serán suscritos al término de un año, cuando por solicitud del oferente o las condiciones del contrato se ameriten términos adicionales serán sometidos a consideración del comité de acuerdo a la competencia de la cuantía; para bienes urbanos comerciales, su duración dependerá de la solicitud del cliente en función de las inversiones que requiera el mismo y aprobado en Comité de Negocios Nivel Central.

En los casos de Bienes Rurales el plazo del contrato de explotación económica, será determinado de conformidad con los parámetros establecidos en el documento denominado "Criterios técnicos para arrendamiento de predios rurales" **(Anexo N° 1)** y el análisis de la conveniencia del negocio.

Para el caso de los contratos sobre bienes muebles, el término del contrato será mínimo de 3 años y máximo 5 años, dependiendo del estudio del estimado de renta en el cual se analizan el tiempo de inversión para puesta en funcionamiento de los mismos.

3.2.5 Renovación de los Contratos de Arrendamiento.

Los contratos de arrendamiento podrán ser renovados previamente al vencimiento de su plazo inicial, por un periodo que no exceda al inicialmente pactado, siempre y cuando del análisis que efectúe la Gerencia Comercial o Gerencia Regional se concluya que se mantienen las condiciones económicas que sustentaron la contratación y el comportamiento del arrendatario ha sido satisfactorio. Teniendo en cuenta los criterios:

- Que se otorgue una nueva garantía o se prorrogue la existente, de tal manera que ampare el valor y el plazo del contrato renovado.
- Que no exista incumplimiento de las obligaciones contractuales.
- Que no exista una solicitud expresa de SAE de abstenerse de suscribir una renovación.

Además de lo aquí establecido para la renovación de los contratos comerciales se aplicará, lo dispuesto por el Código de Comercio, artículos del 518 al 524 y en el caso de los contratos de vivienda urbana, lo contemplado en la ley 820 de 2003.

En el caso de los depositarios provisionales, siempre deberá preceder un análisis sobre el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario. No obstante, si existiere una solicitud expresa de SAE de abstenerse de suscribir una prórroga el depositario deberá darlo por terminado al momento de su vencimiento.

3.2.6 Canon de Arrendamiento

El canon de arrendamiento será establecido dentro de los parámetros que la Vicepresidencia de Bienes Muebles e Inmuebles – Gerencia Técnica y/o Gerencias Regionales fijen en los estimados de renta, que para cada activo elabore o apruebe.

Este documento tendrá vigencia de dos (2) años contados desde la fecha de elaboración del mismo, sin perjuicio de ser actualizado por el Índice de Precios al Consumidor (IPC) que le resulte aplicable.

Lo anterior también se aplicará para el arrendamiento de bienes inmuebles y muebles calificados como activos sociales en donde el porcentaje de participación del FRISCO corresponda al 100%, para los demás casos se acudirá a los mecanismos especializados que la naturaleza del negocio exija.

3.2.7 Determinación del Canon de Arrendamiento.

El valor del canon de arrendamiento será como mínimo el que se fije en el estimado de renta elaborado o aprobado por la Vicepresidencia de Bienes Muebles e Inmuebles – Gerencia Técnica y/o Gerencias Regionales de la Sociedad de Activos Especiales, de conformidad con la metodología que se adopte.

Para el caso de los bienes muebles se tendrá en cuenta, cuando se diere el caso de requerir una inversión para la utilización, el plan de amortización presentado por el oferente el cual será validado por la Gerencia Técnica.

3.2.8 Aplicación de metodología costo beneficio para la celebración de contratos de arrendamiento.

La Sociedad de Activos Especiales valorará el costo beneficio en la determinación del canon de arrendamiento, analizando si los gastos administrativos de un bien desocupado superan el valor estimado del recaudo recibido con la suscripción del contrato de arrendamiento, a continuación se presentan las variables que serán tenidas en cuenta para cuantificar dicho costo-beneficio:

Estimado de Renta: Representa la estimación del canon de arrendamiento que ha preparado o ha aprobado la Gerencia técnica para el inmueble objeto de estudio.

Canon de arrendamiento: Corresponde al valor mensual que una vez negociado con el ocupante se planea recibir como canon de arrendamiento del inmueble.

Gastos administrativos: Hace referencia a la totalidad de los gastos mensuales que debe asumir la Entidad por la tenencia del inmueble y su respectiva comercialización, tales como:

- Servicios públicos
- Administración y vigilancia
- Almacenamiento
- Gastos de promoción en ventas y/o arriendos
- Entre otros.

Tiempo contrato de arrendamiento: Representa el promedio simple en meses que una persona natural o jurídica ocupa o mantiene vigente un contrato de arrendamiento de un bien administrado por SAE, este dato anualmente lo informa la Gerencia Comercial, a partir de la revisión de los contratos de arrendamiento vigentes.

El análisis costo beneficio para la determinación del canon de arrendamiento se establecerá aplicando las fórmulas que se adopten mediante acto administrativo, previa aprobación de la Junta Directiva de la Sociedad de Activos Especiales, S.A.S. – SAE SAS

La Gerencia Regional, la Gerencia Comercial o el Depositario según corresponda, elaboraran un informe comparativo en el que se establezca el resultado de la relación costo beneficio. El informe deberá contener al detalle, el tipo y monto de los recursos (costos o gastos) utilizados en desarrollo de la gestión de administración, las proyecciones de las estimaciones de renta y los posibles cánones de arrendamiento que se cobrarían en cada caso particular.

En el evento que existan deudas o se requieran inversiones y se recibiera solicitud de un posible arrendatario que esté dispuesto a asumir las deudas o realizar las inversiones requeridas amortizándolas al valor mensual del canon de arrendamiento, la solicitud deberá ser sometida a aprobación del Comité de Negocios, según las atribuciones. Se amortizarán a las deudas o inversiones requeridas existentes en un 80% y el 20% restante se reservara para el pago de la comisión del Depositario, pago de impuestos o para los ingresos del FRISCO según corresponda, atender eventualidades que surjan de la administración del bien o para cuando se requieran inversiones.

Los eventos antes descritos deberán ser sometidos previamente a la aprobación del Comité Técnico, salvo que los daños que se presenten afecten la habitabilidad o sean obras urgentes e imprescindibles, siempre que dichas reparaciones no superen un Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (1 SMMLV). No aplica para bienes muebles.

3.2.9 Incremento de Canon

Para contratos destinados a vivienda: el porcentaje del incremento anual será establecido por el índice de precios al consumidor (IPC) certificado por el DANE al cierre del año calendario inmediatamente anterior.

Para los contratos comerciales y/o de explotación economía de inmuebles: el porcentaje del incremento anual será como mínimo el índice de precios al consumidor (IPC)

Para los demás activos se tendrán en cuenta las condiciones del mercado y del sector económico al que se encuentre vinculado el activo.

3.2.10 Regulación de Canon

Cuando se advierta que en los contratos de arrendamiento celebrados antes del 30 de septiembre de 2014, el canon pactado se encuentra por debajo de la rentabilidad mínima, se iniciarán las gestiones conducentes a ajustar el canon de arrendamiento teniendo en cuenta los lineamientos establecidos y los medios legales idóneos para ello.

La Vicepresidencia de bienes Muebles e Inmuebles – Gerencia Técnica y la Vicepresidencia de Sociedades, dispondrán lo pertinente para que los depositarios provisionales realicen la revisión de los cánones pactados en los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad al 30 de Septiembre de 2014 y se efectúe un análisis costo - beneficio, con el fin de identificar los contratos que deban ser objeto de regulación.

Lo anterior con el fin que las Gerencias Regionales o los Depositarios, adelanten las gestiones comerciales tendientes a regular directamente con el arrendatario el canon de arrendamiento, de no llegar a ningún acuerdo los casos deberán ser

remitidos a la Vicepresidencia Jurídica – Asuntos Legales, para que adelanten los procesos judiciales que resulten pertinentes, debidamente documentado.

3.2.11 Periodicidad para el Cobro

Los cánones de arrendamiento deberán ser pagados por el arrendatario de forma anticipada y dentro de los primeros cinco (5) días hábiles del mes, mediante factura de cobro. En el caso de depositarios, en tanto se implementa el recaudo directo por parte de la Sociedad de Activos Especiales los cánones de arrendamiento deberán ser trasladados mensualmente con un plazo máximo dentro de los cinco (5) días hábiles al recibo del cupón de pago, expedido por la Sociedad para tal fin.

Lo anterior sin perjuicio que las condiciones especiales del negocio exijan pactar un plazo diferente en el contrato.

3.2.12 Cobro intereses de mora.

Vencido el término estipulado para cancelar el canon de arrendamiento, se causarán intereses por el no pago de la obligación, en los siguientes términos:

- Del sexto (6) día al treinta (30), se cobrará el canon de arrendamiento más el (5%) cinco por ciento de sanción mediante la Factura de venta.
- A partir del día 30, se causarán intereses moratorios, se enviará a cobranzas y se adicionarán a la cuenta los honorarios de cobro.

En todo caso para los contratos donde se encuentre pactada la cláusula penal, estas no podrán hacerse exigibles de manera concomitante al cobro de intereses.

3.2.13 Terminación de los Contratos de Arrendamiento

En los contratos destinados a vivienda Urbana en administración directa o que hayan sido suscritos por el depositario provisional, cualquiera de las partes deberá informar con no menos de tres (3) meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato su voluntad de renovar el mismo, so pena que éste no sea renovado. Se exceptúan de lo dispuesto los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente.

Para los contratos comerciales en administración directa o que hayan sido suscritos por el depositario provisional, cualquiera de las partes deberán informar con no menos de seis (6) meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato su voluntad de renovar el mismo, so pena que éste no sea renovado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial. Se exceptúan de lo dispuesto en esta política los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente.

Para los contratos de explotación económica de Muebles, cualquiera de las partes deberá informar con no menos a tres (3) meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato su voluntad de renovar el mismo, so pena que éste no sea renovado.

Para lo no amparado en la situación antes expuesta se regirá la terminación de los contratos comerciales por lo dispuesto en el Código de Comercio, artículos del 518 al 524.

En los Predios Rurales la terminación de los contratos de arrendamiento será conforme con lo establecido en el contrato de arrendamiento y/ o explotación económica.

Si la terminación del contrato se llegase a dar antes de los plazos establecidos, cualquiera de las partes deberá someterse al pago de la cláusula penal, excepto que las causas correspondan a caso fortuito o fuerza mayor

Toda terminación del contrato de arrendamiento deberá constar mediante acta de recibo del bien y certificado de cuenta cuando este proceda. En ningún caso se dejará de recibir un activo cuando el arrendatario se encuentre en mora.

3.2.14 Cesión de contratos de arrendamiento para bienes vendidos pertenecientes al FRISCO

Cuando SAE directamente o a través de terceros realice la venta de un inmueble con un contrato de arrendamiento vigente, se deberá proceder con la cesión del contrato de arrendamiento a favor del Comprador de acuerdo con las condiciones convenidas en el Contrato de Promesa de Compraventa.

Una vez efectuada la venta de un bien inmueble sobre el cual exista contrato de arrendamiento y se haya convenido la cesión, SAE o el depositario deberá proceder con la notificación de forma Inmediata y por escrito al arrendatario de los datos del nuevo propietario del Inmueble, así mismo la Gerencia Comercial o Regional deberá actualizar en el aplicativo la fecha de cesión del contrato, la cual deberá coincidir con la fecha de escrituración del inmueble con el fin de suspender el proceso de facturación y de generación de gastos administrativos del inmueble.

Para los bienes de las demás tipologías, las cesiones de contratos corresponderán a la fecha de la Transferencia de Dominio

Para el caso de los activos tipo Muebles, la Gerencia Comercial deberá informar a Gerencia Financiera la cesión del contrato con el fin de suspender el proceso de facturación y de generación de gastos administrativos del mueble

Queda entendido que a partir de la fecha de la cesión del contrato de arrendamiento, la póliza de seguro que lo ampara queda sin efecto alguno y que los cánones de arrendamiento serán del comprador a partir de la Firma de la Escritura de Compraventa o transferencia de dominio.

En el evento que el contrato objeto de cesión se encuentre en mora, se instrumentarán las salvedades pertinentes que permitan la recuperación de los recursos que correspondan al FRISCO.

Sección 3

3.3 Legalización de Ocupantes

La Sociedad de Activos Especiales podrá legalizar las ocupaciones de los inmuebles mediante la suscripción de contratos de arrendamiento siguiendo el procedimiento de Legalización de Contratos de Arrendamiento de Bienes Inmuebles P-DP2-130, en el momento que se evidencie sobre el Inmueble una ocupación, se procederá de la siguiente manera

a) Para todos los casos se tienen tres opciones de ingreso: por diligencia de secuestro, por visita o por interés del ocupante en legalizar su estado.

b) Los funcionarios de la Gerencia Regional o el Depositario Provisional en el momento de la diligencia de secuestro deben comunicar por escrito mediante el formato de Invitación a normalizar continuidad en bien inmueble objeto de Secuestro ocupante su situación de ocupación y le propondrán la legalización de la misma a través de un contrato de arrendamiento.

c) Como regla general todos los casos de legalización deben tener al día la administración (si aplica), así como los servicios públicos.

d) En los casos en los que se aporte copia de contrato de arrendamiento con un tercero bien sea el propio infractor, una inmobiliaria o un intermediario, se informará al arrendatario sobre la medida cautelar impuesta al inmueble por parte de la Fiscalía y que el mismo fue puesto a disposición de la SAE como administrador del FRISCO, así mismo, la posibilidad de legalizar la situación de ocupación mediante la suscripción de un nuevo contrato u honrar el suscrito siempre que las condiciones de canon, duración y clausulado se encuentren dentro de las políticas de arrendamiento de SAE.

e) En los casos en que el ocupante no aporte documento alguno que legalice su ocupación, la Gerencia Regional y/o el Depositario, adelantarán la elaboración del estimado de renta correspondiente (término que no podrá excederse de un mes desde el conocimiento de la situación de ocupación), verificarán el cumplimiento de las condiciones para adelantar la suscripción de un contrato de arrendamiento, y finalmente negociarán con el ocupante la firma del mismo.

Igualmente, si no se lograré llegar a algún acuerdo con el ocupante se iniciará cuanto antes el proceso de desalojo.

f) En todo momento por parte de la Gerencia Regional y por los Depositarios Provisionales se propenderá por la legalización de la ocupación mediante la suscripción de un contrato de arrendamiento, para lo cual el ocupante deberá estar al día en las deudas del activo, tales como: cuotas de administración (si aplica), y servicios públicos, no obstante sobre impuestos y contribuciones, la Gerencia Regional o el Depositario Provisionales deberá propender por el pago por parte del ocupante como valor agregado de la negociación; en caso de no poder cumplir al menos con las dos iniciales, se procederá a iniciar el proceso de desalojo.

g).Para todos los acuerdos que se gestionen por parte de las Gerencias Regionales, la Gerencia Comercial o los Depositarios, se deberá dejar constancia sobre las condiciones de suscripción de los mismos y a su vez deberán quedar documentados en la carpeta del inmueble, que como mínimo debe contener los documentos exigibles para la suscripción del contrato de arrendamiento.

3.3.1 Lineamientos Específicos

Bienes Inmuebles con medida cautelar y sin contrato de arrendamiento vigente.

Tratándose de administración directa, las Gerencias Regionales elaboraran y remitirán para aprobación de la Gerencia Técnica los estimados de renta de dichos bienes en un término no mayor a 15 días calendario, y cuando sean administrados a través de depositarios, serán estos últimos quienes adelanten las gestiones de conformidad con los lineamientos establecidos por la SAE.

Las Gerencias Regionales o el Depositario deberán proceder a la legalización teniendo en cuenta para ello lo señalado en la presente sección.

Si el afectado o sus familiares hasta en cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, son los ocupantes de los inmuebles secuestrados, se deben iniciar las acciones de desalojo para la recuperación del inmueble, ello teniendo en cuenta que el código de ética y buen gobierno de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. no permite tramitar la legalización de ocupación del inmueble con el afectado o alguno de sus familiares.

Al momento de efectuar el secuestro de un bien inmueble o de revisar la legalización de una ocupación para efectos de celebrar un contrato de arrendamiento, se deberá establecer un formato que será suscrito por el ocupante y en el que se dejará constancia por el mismo, que no tiene ningún tipo de relación con el afectado hasta en cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil.

3.3.2 Metodología para el Análisis de Costo-Beneficio en la legalización de ocupaciones mediante la suscripción de contratos de arrendamiento.

La relación costo-beneficio constituye una razón lógica para evaluar la conveniencia de adelantar la legalización de una ocupación mediante la suscripción de un contrato de arrendamiento con el respectivo cobro de cánones de arrendamiento de diferentes cuantías, frente al costo que implica gestionar un proceso judicial de desalojo o de restitución de inmueble arrendado, hasta su culminación.

En ese sentido se debe elaborar, por la Gerencia Regional, la Gerencia Comercial o el Depositario según corresponda, un informe comparativo en el que se establezca el resultado de la relación costo beneficio. El informe deberá contener al detalle, el tipo y monto de los recursos (costos o gastos) utilizados en desarrollo de la gestión de administración, control y recuperación de los cánones de arrendamiento, así como los recursos agotados en el trámite judicial con todas las implicaciones del mismo; así mismo, las proyecciones con estimaciones de renta y los posibles cánones de arrendamiento que se cobrarían en cada caso particular.

Para los efectos anteriores, se deben evaluar los **costos directos e indirectos asociados a la gestión de legalización** de ocupaciones bajo la suscripción de un contrato de arrendamiento y el potencial pago de un canon conforme al estimado de renta en caso de negociación.

El análisis costo beneficio en la legalización de ocupaciones se establecerá aplicando las fórmulas que se adopten mediante acto administrativo, previa aprobación de la Junta Directiva de la Sociedad de Activos Especiales, S.A.S. – SAE SAS

Para la consolidación de estos informes, se tendrá en cuenta la información reportada en el Formato de Estimación Costo-Beneficio de la Legalización de Ocupaciones de Bienes Inmuebles del FRISCO a cargo de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.-S.A.E.S.A.S.-, el cual se encuentra en el Anexo No. 1 de esta Política y hace parte integral de la misma.

Sección *4*

3.4 Garantías de contrato de arrendamiento

De conformidad con los artículos 2.5.5.2.4 y 2.5.5.4.1 del Decreto 2136 de 2015, se cumplirán los siguientes procedimientos:

- Promoción y negociación de bienes inmuebles P-DT1-017
- Administración Directa de Muebles P-DT1-126

Los requisitos mínimos de las garantías que se expidan según la naturaleza de cada contrato y del tipo de bien son:

Garantías Contratos de Arrendamiento con Administración Directa y Depositarios	
Tomador	Arrendatario
Asegurado	Sociedad de Activos Especiales
Vigencia	Según tipo de contrato
Monto	Según canon de arrendamiento
Tipo de garantía	Canon de arrendamiento
Identificación de la cosa a asegurar	Incumplimiento con el pago de cánones de arrendamiento, cuotas de administración y servicios públicos.

Con el fin de dar efectividad a la garantía suscrita como respaldo a los contratos de arrendamiento, se cumplirá el Procedimiento para el uso de pólizas o fianzas de los contratos de arrendamiento P-DT1-106, estableciendo como plazo para exigibilidad de las garantías en la emisión de las pólizas y fianzas que respaldan los contratos de arrendamientos por administración directa o a través de depositarios no podrá ser mayor a treinta días del vencimiento de la obligación.

Una vez se genere la mora en el pago de la obligación y cumplido el plazo anteriormente mencionado el administrador tiene como máximo tres días para presentar la reclamación (Siniestro / No pago) con todos los documentos exigidos por la entidad que brinde la garantía y deberá hacer el seguimiento respectivo hasta lograr el recaudo y en el caso de los depositarios hasta la transferencia efectiva de los recursos a SAE.

En todos los contratos de arrendamiento, tanto los celebrados directamente por SAE, como los celebrados a través de los depositarios, la obligación primaria es que los mismos se aprueben cuando se cuente con una Póliza de Seguros que cubra el pago del canon de arrendamiento, las cuotas de administración y los servicios públicos como mínimo. Para el caso de muebles las pólizas de seguros serán de cumplimiento de arrendatario. Dependiendo del valor de estudio.

Para el caso de medios de transporte los arrendatarios deberán constituir las siguientes pólizas según el tipo de medio de transporte:

	Póliza Todo Riesgo Daño Material, con las siguientes coberturas	Póliza de Cumplimiento del contrato.	Póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual.	Seguro Obligatorio para Accidentes de Tránsito (SOAT).
VEHICULOS	X	X	X	X
MOTONAVES	Casco barco	X	X	

	Póliza Todo Riesgo Daño Material, con las siguientes coberturas	Póliza de Cumplimiento del contrato.	Póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual.	Seguro Obligatorio para Accidentes de Tránsito (SOAT).
	Responsabilidad civil a terceros incluyendo pasajeros Carga equipaje Accidentes personales de tripulación y gastos médicos de tripulación.			
AERONAVES	Casco todo Riesgo. Casco Guerra y Riesgos Aliados. Responsabilidad Civil Combinada. Accidentes Personales Tripulación. Gastos Médicos de Tripulación.	X	X	

Los valores de los amparos serán determinados por la Sociedad de Activos Especiales según la tipología del activo.

En los casos en que la aseguradora se abstenga de expedir la póliza por condiciones diferentes a la capacidad de pago del arrendatario o del codeudor, se optará como garantía del contrato la Fianza, la cual deberá tener las mismas coberturas de la Póliza de Seguro.

La figura del codeudor sin Pólizas de Seguros o Fianza, solo se podrá utilizar de manera excepcional por falta de cobertura geográfica o imposibilidad de aseguramiento del bien, y siempre que la causa de su no expedición no sea la falta de capacidad de pago del arrendatario o su codeudor. Estos contratos deberán contar con la previa consulta a centrales de riesgo por parte de la Gerencia Comercial y serán aprobación según las atribuciones definidas, siempre y cuando el codeudor tenga finca raíz, en caso contrario la aprobación se realizara siempre por el Comité de Negocios de Nivel Central.

El plazo para exigibilidad de las garantías en la emisión de las pólizas y fianzas que respaldan los contratos de arrendamientos por administración directa o a través de depositarios no podrá ser mayor a treinta días del vencimiento de la obligación.

3.4.1 Las garantías del contrato de arrendamiento deberán contar con las siguientes coberturas:

- Póliza de garantía y/o Fianza, deberá cubrir cánones de arrendamiento como mínimo por 36 meses, cuotas de administración y servicios públicos.
- Cuando la garantías corresponda a un Codeudor con finca raíz, este último deberá soportar capacidad de pago y su evaluación estará a cargo de la Gerencia Comercial o Comité Regional quien tendrá como margen de aceptación las calificaciones que las Centrales de Riesgo, a las cuales se tenga acceso, elevando la consulta a la Gerencia Comercial, y así mismos se establecerá el riesgo que SAE aceptara para cada caso.

No obstante lo anterior el administrador del FRISCO podrá acudir a otros mecanismos de respaldo u otro tipo de garantías para amparar el cumplimiento de las obligaciones del contratista, de conformidad con lo establecido en el Decreto 2136 de 2015.

Una vez sea aprobado el negocio en el respectivo comité la Gerencia Comercial o la Gerencia Regional o Depositario según sea el caso solicitara la elaboración y suscripción del contrato según lo establecido en el procedimiento que para el efecto se adopte en el Sistema Integrado de Gestión.

Sección 5

3.5 De la Administración de Cartera y Acuerdos de pago

De conformidad con el artículo 2.5.5.4.3. del Decreto 2136 de 2015, se efectuará la identificación, seguimiento, control y cobranza de la cartera, en busca de obtener la productividad real de los activos administrados, por medio de acuerdos de

pago, realizados entre SAE directamente o representado por agentes externos y los deudores, para ello se deberá atender lo dispuesto en los siguientes procedimientos:

- Cobro judicial de cartera P-GJ1-069
- Recuperación de cartera de bienes inmuebles P-DT1-019

Las disposiciones de este capítulo sobre Administración de cartera y acuerdos de pago son de aplicación obligatoria para todas las áreas de la Sociedad de Activos Especiales relacionadas con la productividad de los activos administrados, de igual forma aplica para los terceros que están involucrados en la gestión de cobro de cartera y están dirigidas tanto para la gestión de la cartera identificada por SAE así como aquella que se llegue a identificar producto de la depuración que se adelante con depositarios, liquidadores, proveedores y otros.

3.5.1 Clasificación por Nivel de Riesgo

Para efectos de clasificación de la cartera, se procederá a otorgar la siguiente calificación teniendo en cuenta la edad de mora, según los siguientes parámetros:

Categoría A o "riesgo normal"; Corresponde a las obligaciones crediticias que reflejan atención apropiada, por parte del deudor, es decir que se encuentran al día en el cumplimiento del pago pactado o en una mora de hasta 30 días, del vencimiento de la obligación.

Categoría B o "riesgo aceptable, superior al normal"; Corresponde a las obligaciones crediticias que reflejan atención aceptable, por parte del deudor, es decir, que se encuentran en con una mora superior a 30 días hasta 60 días, del vencimiento de la obligación.

Categoría C o "riesgo apreciable"; Corresponde a las obligaciones crediticias, que reflejan un incumplimiento apreciable, por parte del deudor es decir, que se encuentran en con una mora superior a 60 días hasta 90 días, del vencimiento de la obligación.

Categoría D o "riesgo significativo"; Corresponde a las obligaciones crediticias, que reflejan un incumplimiento apreciable alto y que la probabilidad de recaudo es dudosa, es decir, que se encuentran en con una mora superior a 90 días hasta 180 días, del vencimiento de la obligación.

Categoría E o "riesgo de incobrabilidad"; Corresponde a las obligaciones crediticias, que reflejan un alto incumplimiento y por lo tanto existe una probabilidad mínima de recaudo, es decir, que se encuentran con una mora superior a 180, del vencimiento de la obligación.

Categorías Riesgo	Días en Mora
A	0 a 30 días
B	31 a 60 días
C	61 a 90 días
D	91 a 180 días
E	Mayor a 180 días

Para efectuar la anterior clasificación se tendrá en cuenta la obligación más antigua que se encuentra pendiente de pago y aplica tanto para bienes de administración Directa o a través de Depositaritos.

Clasificación de la cartera por cuantía para bienes muebles e inmuebles de administración directa o a través de depositarios.

Los saldos que se origen por el incumplimiento, del pago oportuno de las obligaciones se clasificarán por el monto total de la cartera que se refleja a título de las mismas, para esto se definen las siguientes categorías:

Categorías Cuantía	Saldo en Mora de la obligación
1	Menor a 0.7 SMMLV
2	0.8 SMMLV a 1.5 SMMLV
3	1.6 SMMLV a 7.3 SMMLV
4	7.4 SMMLV a 14.5 SMMLV
5	14.6 SMMLV a 72.5 SMMLV
6	Mayor a 72.5 SMMLV

Los depositarios en ejercicio de las responsabilidades adquiridas respecto de la administración de los contratos de arrendamientos suscritos de bienes muebles e inmuebles, deberán atender la clasificación de los saldos (Categoría Cuantía) así como los días de cartera (Categoría Riesgo) de las obligaciones de sus arrendatarios para iniciar las acciones respectivas a fin de lograr su recuperación.

3.5.2 Clasificación de la cartera por cuantía adeudada por depositarios.

Los saldos que se origen por el incumplimiento en el recaudo de las obligaciones de sus arrendatarios se clasificarán por el monto total de la cartera que se refleja a título de las mismas, para esto se definen las siguientes categorías:

Categoría	Saldo en Mora de la obligación
1	Menor a 29 SMMLV
2	30 SMMLV a 72,5 SMMLV
3	72,6 SMMLV a 145 SMMLV
4	146 SMMLV a 725.2 SMMLV
5	Mayor a 725.2 SMMLV

3.5.3 Envío a Cobro Jurídico de la Cartera En Mora.

Se debe iniciar las acciones jurídicas correspondientes a la recuperación de la cartera, cuando una obligación se encuentre en las categorías D y E (Nivel de riesgo), lo cual indica que existe un alto riesgo que no se recupere la cartera por vía persuasiva, de igual forma, se debe estudiar la opción de enviar a cobro jurídico en los casos que el deudor no manifieste intención de pago en las siguientes categorías, teniendo en cuenta la Cuantía de la obligación:

- Bienes inmuebles y muebles: categorías 4 – 5 – 6.
- Depositarios: categorías 3 – 4 – 5 - 6

Para el caso de la cartera originada en la administración de Sociedades se intentará el cobro persuasivo y rápidamente se enviará al proceso de cobro jurídico en razón a que ya existe una gestión amplia y suficiente en el proceso de liquidación de la sociedad.

3.5.4 Gestión de Cobranza

El proceso de gestión de recuperación de cartera se realizará estableciendo segmentación del total de la cartera, según la edad de mora y la cuantía de las obligaciones en mora, esto con el fin de establecer el mecanismo de gestión a emplear.

3.5.5 Cobro persuasivo

SAE determinará si el cobro persuasivo se realiza directamente o a través del depositario para lo cual proporcionará el recurso humano y tecnológico para adelantar la recuperación de la cartera, o indirectamente es decir a cargo de un tercero debidamente constituido y con la idoneidad suficiente para adelantar la gestión de recuperación de la cartera, siguiendo los lineamientos **del Anexo 2.**

El depositario en ejecución de la actividad de cobro persuasivo deberá garantizar como mínimo las siguientes gestiones mensualmente.

Rango mora de la cartera	Llamadas telefónicas	No. de llamadas	Mensajes de texto/celular	Correo electrónico	Cartas.
0 a 30 Días.	SI	1	1	1	0
31 a 60 Días.	SI	4	4	4	1
61 a 90 Días.	SI	4	5	5	2
91 a 180 Días.	SI	4	7	7	2
Mayor a 180 Días.	SI	4	10	10	2

Es importante que la gestión realizada a través de cartas, se cuente con el soporte de envío y entrega de la comunicación.

3.5.6 Cobro jurídico

Esta gestión estará a cargo de un tercero, con la idoneidad suficiente para adelantar la gestión jurídica tendiente a la recuperación de la cartera, no obstante SAE se reservará la facultad de ejecutar directamente la actividad, evento en el cual deberá proporcionar el recurso humano y tecnológico para realizar las actividades correspondientes, siguiendo los lineamientos del anexo 2.

Es importante tener en cuenta los siguientes puntos en la gestión de cobro por la vía jurídica:

- Para entablar el proceso de demanda se requiere evaluar si el caso lo amerita, determinando la viabilidad de recuperar la obligación por esta vía.
- Los abogados encargados del cobro jurídico presentarán un informe mensual a la Vicepresidencia Jurídica y Gerencia Comercial de SAE, detallando las gestiones adelantadas para la recuperación.

3.5.7 Acuerdos de pago

Con el fin de generar un mecanismo que permita facilitar la recuperación de la cartera, SAE directamente o a través de terceros, podrá otorgar o formular acuerdos de pago, para lo cual suministrará un modelo de documento a emplear, en el cual será necesario que el deudor y/o codeudores expresen por medio escrito o telefónico (las llamadas deberán ser grabadas, previo consentimiento del interlocutor) la intención de pago de la obligación en mora. Esta intención debe contener como mínimo los siguientes aspectos:

- Estar dirigida a Sociedad de Activos Especiales o tercero encargado del cobro.
- Nombre del deudor.
- Documento de identificación del deudor.
- N° Contrato y datos del activo
- Valor total del acuerdo de pago.
- Plan de pagos (fechas, cuota)
- Datos de contacto del deudor.
- Firma de la comunicación o consentimiento de grabación de la llamada.

Autorización consulta y reporte ante Centrales de Riesgo.

3.5.8 Atribuciones

Cuando se genere un acuerdo de pago con el deudor, NO se pueden efectuar disminuciones o descuentos a los valores que reporta en mora respecto de los valores correspondiente al Capital y solo previa autorización del Comité de Negocios se podrán hacer sobre los intereses adeudados.

METODOLOGÍA DE ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES DEL FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO –FRISCO

Aprobado en Sesiones de Junta Directiva N° 114 y 118 de 2016

En la gestión de cobro y con el fin de lograr un acuerdo de pago, se podrá conceder facilidad en plazo para normalizar la obligación según las siguientes Tablas:

3.5.8.1 Bienes inmuebles:

Atribuciones aprobación acuerdos de pago			
Valor de la Obligación	Plazo	Periodicidad	Valor cuota.
Menor a $1 millón	Hasta tres (3) cuotas	Mensual	Según propuesta del cliente y capacidad de pago manifestada por el cliente.
$1 millón a $4.9 millón	Hasta seis (6) cuotas	Mensual	Según propuesta del cliente y capacidad de pago manifestada por el cliente.
Mayor a $5 millón	Hasta doce (12) cuotas	Mensual	Según propuesta del cliente y capacidad de pago manifestada por el cliente.

Las propuestas que superen el plazo establecido en el anterior cuadro, serán evaluadas en el Comité de Negocios.

3.5.8.2 Bienes muebles / medios de transporte:

Atribuciones aprobación acuerdos de pago			
Valor de la Obligación	Plazo	Periodicidad	Valor cuota.
Menor a $10 millón	Hasta tres (3) cuotas	Mensual	Según propuesta del cliente y capacidad de pago manifestada por el cliente.
$+10 millón a $50 millón	Hasta seis (6) cuotas	Mensual	Según propuesta del cliente y capacidad de pago manifestada por el cliente.
Mayor a $50 millón	Hasta doce (12) cuotas	Mensual	Según propuesta del cliente y capacidad de pago manifestada por el cliente.

Las propuestas que superen el plazo establecido en el anterior cuadro, serán evaluadas en el Comité de Negocios.

El incumplimiento en los pagos establecidos en el acuerdo de pago, será razón suficiente para iniciar el proceso de cobro jurídico.

En el caso de deudas generadas por los depositarios en razón a que no se han transferidos los recursos a SAE no procederá en ningún caso la posibilidad de hacer un Acuerdo de Pagos con el depositario, en ese momento las áreas encargadas de la administración del depositario deberán enviar a Cobro Jurídico inmediatamente.

Los depositarios solo podrán hacer Acuerdo de Pago con sus deudores y/o codeudores de manera escrita o por medio telefónico (las llamadas deberán ser grabadas, previo consentimiento del interlocutor) teniendo en cuenta los rangos y plazos establecidos anteriormente. Una vez realizado el Acuerdo de pago, el documento deberá remitirlo a SAE a más tardar en su próximo informe de gestión.

Para las obligaciones generadas en tipologías diferente a las anteriormente mencionadas como Sociedades y Proveedores ente otras la Gerencia Comercial presentará las propuestas específicas al Comité de Negocios para su aprobación.

3.5.9 Recaudo de Cartera

El recaudo generado por gestión de cartera, deberá cumplir con las instrucciones que al respecto informe la Gerencia Financiera.

Los depositarios tienen la obligación de trasferir los recursos únicamente a las cuentas autorizadas en las instrucciones impartidas por la Gerencia Financiera.

Bajo ninguna circunstancia se autoriza a algún funcionario de la Sociedad de Activos Especiales, Personal en misión (Outsourcing) o a la Entidad que preste los servicios en gestión de recuperación de cartera para recibir dinero directamente o en alguna cuenta no autorizada por SAE.

3.5.10 Protección al Deudor.

- SAE deberá asegurarse que las personas responsables de hacer la gestión de cobro den un buen trato al deudor.
- Los funcionarios o terceros facultados para realizar la gestión de cobranza deberán identificarse debidamente ante el deudor.
- Los funcionarios o terceros facultados para realizar la gestión de cobranza deberán brindar información cierta, suficiente, actualizada y de fácil comprensión respecto de las obligaciones objeto de cobro.
- De todas las gestiones realizadas para la recuperación de cartera y de la información que se suministró a los deudores deberá dejarse constancia documental, es decir, que pueda ser reproducida y suministrada al deudor cuando éste o las entidades competentes así lo requieran.
- Las gestiones de cobro deberán efectuarse de manera respetuosa y en horarios adecuados de conformidad a lo establecido en la Ley 1266 del 31 de Diciembre de 2008.

3.5.11 Reporte a las Centrales de Riesgo.

La Gerencia Comercial de la Sociedad de Activos Especiales, realizará las gestiones pertinentes para efectuar el reporte ante las Centrales de Riesgo de los deudores que reportan atraso en el cumplimiento de sus obligaciones, de conformidad con lo establecido en la Ley estatutaria 1581 de 2012.

CAPÍTULO 4

4 DESTINACIÓN PROVISIONAL

De conformidad con el artículo 2.5.5.5.1. y con el 2.5.5.5.5. del Decreto 2136 de 2015, pueden ser destinatarios provisionales las entidades públicas o las personas jurídicas de derecho privado sin ánimo de lucro, con reconocida idoneidad y que sus programas sean de público reconocimiento, para dar en destinación provisional un activo se deberá dar cumplimiento a los siguientes procedimientos:

- Procedimiento Destinación Provisional de Bienes P-DT4-101

Sección 1

4.1 Procedimiento para destinación provisional de bienes

La Sociedad de Activos Especiales previo análisis de costo beneficio publicará en su página web, por el término de 30 días y se actualizará en forma periódica la información genérica de los bienes aptos para destinar provisionalmente, indicando la documentación necesaria para la presentación de las solicitudes. La Gerencia de Bienes Muebles y la Gerencia de Inmuebles, seleccionará dentro de su inventario los bienes susceptibles de entregar en destinación provisional, los cuales, deberán ser óptimos para dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en el Acto Administrativo de Destinación Provisional.

Por regla general, serán aptos para ser destinados provisionalmente los bienes inmuebles que tengan alguna de las siguientes características:

- Inmuebles afectados por delitos de Microtráfico
- Inmuebles ubicados en zona roja o de alta peligrosidad
- Inmuebles de mediana o baja comercialización

Las Entidades Públicas y/o las personas jurídicas de derecho privado sin ánimo de lucro interesados en recibir un bien en destinación provisional deberán presentar una solicitud que debe contener:

No.	Entidad Pública	Personas Jurídicas de Derecho Privado sin ánimo de lucro
1	Descripción del tipo de bien que requiere, zona del país donde será utilizado y la descripción del uso que se le dará.	Descripción del tipo de bien que requiere, zona del país donde será utilizado y la descripción del uso que se le dará.
2	Proyecto de utilización del bien, donde se detalle el programa o actividad de interés público en el que será utilizado y su relación con el Plan Nacional de Desarrollo y los Planes Seccionales de Desarrollo.	Proyecto de utilización del bien, donde se detalle el programa o actividad de interés público en el que será utilizado y su relación con el Plan Nacional de Desarrollo y los Planes Seccionales de Desarrollo.
3	Acto de creación o estatutos internos de la entidad estatal solicitante, acompañada del acto de nombramiento y de posesión del representante legal, acto de delegación o fuente de la representación legal.	Estatutos de la Personas jurídicas de derecho privado sin ánimo de lucro con la certificación de la entidad que ejerce la Inspección, Vigilancia y Control de Personas Jurídicas sin Ánimo de Lucro y de la cámara de comercio en los casos en los que procede tal registro. La solicitante deberá tener mínimo diez (10) años de haber sido creada, encontrarse cumpliendo sus obligaciones legales y financieras, no tener suspendida o cancelada su personería jurídica, así como estar al día en el estado de su registro e ingresar los saldos de los estados financieros: Balance General y Estado de Resultados.
4		Antecedentes judiciales de todos los miembros de los órganos de dirección y fundadores de las personas jurídicas de derecho privado sin ánimo de lucro.
5		Declaración del representante legal de las personas jurídicas de derecho privado sin ánimo de lucro sobre origen de los recursos y sobre la inexistencia de actividades ilícitas por parte de sus donantes o de investigaciones de tipo penal, garantizando la transparencia de los recursos que recibe la institución.

Una vez se reciban solicitudes de destinación por parte de entidades públicas o fundaciones se verificará el cumplimiento de los requisitos descritos anteriormente y lo establecido en los artículos 2.5.5.5.1 y 2.5.5.5.5.

A los solicitantes que cumplan con los requisitos establecidos les serán informados los datos específicos del bien que les sería asignado y se les otorgará un plazo de cinco (5) días para que manifiesten si lo aceptan, durante este término podrá solicitar una visita de reconocimiento al bien asignado.

Dentro de los diez (10) días siguientes a la manifestación de aceptación del bien, la Vicepresidencia de Inmuebles y Muebles de la SAE a través de la Gerencia de bienes Muebles o Inmuebles presentará al Comité de Depositarios y Destinatarios Provisionales para su aprobación la propuesta de destinación provisional del bien. En las solicitudes de inmuebles se requerirá del concepto favorable de las Gerencias Regionales.

En caso de que se presenten solicitudes que superen el número de bienes aptos para entregar con la misma descripción, y las mismas cumplan con todos los requisitos exigidos para su destinación provisional, se atenderá el siguiente orden de elegibilidad:

1. Entidades públicas del orden Nacional.

DECRETO 2136 DE 2015
(noviembre 04)

por el cual se reglamenta el Capítulo VIII del Título III del Libro III de la Ley 1708 de 2014.

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 90 de la Ley 1708 de 2014 *por medio de la cual se expide el Código de Extinción de Dominio* indica que el presidente de la República expedirá, dentro de los doce (12) meses siguientes a la entrada en vigencia de la misma, el reglamento para la administración de los bienes.

Que el artículo 91 de la mencionada ley establece las destinaciones específicas de los bienes y recursos a los que se les declare la extinción de dominio, y faculta al Gobierno nacional para reglamentar la distribución del 50% restante que le corresponde al mismo.

Que el artículo 92 y subsiguientes enuncian los mecanismos bajo los cuales se puede realizar la administración de los bienes del Frisco.

Que, en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1°. La Parte 5 del Libro 2 del Decreto número 1068 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, tendrá un nuevo Título 5 con el siguiente texto:

TÍTULO 5

ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES DEL FRISCO

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.5.5.1.1. *Objeto.* El presente título se aplica a los bienes a cargo del Administrador del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (Frisco) respecto de los cuales se declare la extinción de dominio o se hayan decretado o se decreten medidas cautelares en procesos de extinción de dominio.

Artículo 2.5.5.1.2. *Definiciones.* Los términos no definidos en el presente título y utilizados frecuentemente, deben entenderse de acuerdo con su significado natural y obvio. Para efecto del presente título, los términos aquí utilizados con mayúscula inicial deben ser entendidos con el significado que a continuación se indica:

a) *Activos Sociales.* Son todos aquellos bienes de propiedad de una persona jurídica que se encuentran bajo la administración del Frisco;

b) *Administrador del Frisco.* Es la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. (SAE);

c) *Bienes del Frisco.* Son aquellos sobre los cuales se ha declarado extinción de dominio mediante sentencia en firme. También se entenderán como Bienes del Frisco aquellos sobre los cuales se han decretado medidas cautelares dentro del proceso de extinción de dominio. Para los fines de este título se hará referencia a ambos tipos de bienes como bienes del Frisco;

d) *Bienes Improductivos.* Para los fines de este título, son aquellos que no generan recursos suficientes para su propio mantenimiento y sostenimiento, o que por su condición o estado no tienen vocación de generar recursos suficientes para su mantenimiento y/o sostenimiento;

e) *Bienes Productivos.* Son aquellos que generan recursos suficientes para el pago y cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de la administración del mismo bien;

f) *Metodología de Administración.* Conjunto de procedimientos internos propios para la administración de los bienes del Frisco, los cuales serán desarrollados por el Administrador del Frisco;

g) *Venta Masiva.* Procedimiento de enajenación por medio del cual se pretende realizar la venta de un número plural o conjunto de bienes con el fin de ser adjudicados en bloque.

CAPÍTULO 2

REGLAS GENERALES DE LA ADMINISTRACIÓN

Artículo 2.5.5.2.1. ***Reglas generales para la administración de bienes.*** El Administrador del Frisco debe administrar los bienes de acuerdo con los distintos mecanismos establecidos en la ley, y desarrollados en el presente título. Así mismo, debe realizar, entre otras actividades, el seguimiento, evaluación, control, y adopción de las medidas preventivas y correctivas a que haya lugar para procurar la debida administración de los bienes.

Artículo 2.5.5.2.2. ***Mecanismos de administración.*** Los mecanismos de administración de los bienes del Frisco corresponden a los establecidos en el artículo 92 de la Ley 1708 de 2014.

Artículo 2.5.5.2.3. ***Publicidad.*** El Administrador del Frisco es responsable de garantizar la publicidad de la lista de los bienes a administrar, los mecanismos que se utilicen para facilitar la administración de los bienes y los documentos de cada mecanismo, a través de su página web y de la página web del promotor o entidad estatal, cuando sea el caso, de conformidad con el artículo 2.5.5.3.1.12 de la Sección 1 del Capítulo 3 del presente título.

Artículo 2.5.5.2.4. ***Garantías.*** Las personas, a quienes el Administrador del Frisco les entregue bienes utilizando cualquiera de los mecanismos de administración señalados en el artículo 2.5.5.2.2 del presente capítulo, una vez aceptada la designación y previo a la entrega del bien a administrar, deberán constituir las garantías tendientes a preservar el buen ejercicio de la designación efectuada para la gestión de los bienes. Las características técnicas de estas garantías se determinarán en la metodología de administración.

Artículo 2.5.5.2.5. ***Prohibición a los administradores.*** Las personas que tengan bienes del Frisco, en virtud de destinación provisional o depósito provisional, no pueden entregar los mismos ni ceder su calidad de administrador sin autorización previa y escrita del Administrador del Frisco.

Artículo 2.5.5.2.6. ***Constitución de la fiducia.*** El Administrador del Frisco podrá constituir un encargo fiduciario para la administración de los recursos líquidos que generen los bienes. Los costos del encargo fiduciario se asumirán con cargo a los recursos del Frisco.

Artículo 2.5.5.2.7. ***Costos y gastos de la administración de bienes.*** Todos los costos y gastos que se deriven de la administración de los bienes del Frisco, tales como saneamiento, custodia, vigilancia, conservación, mantenimiento, comercialización, así como de la obtención y verificación de la información relacionada con el estado físico, administrativo, jurídico y técnico de los mismos, serán con cargo a los recursos de la productividad de los bienes cuando estos se encuentren en dicho estado, y en caso contrario con cargo a los recursos del Frisco, salvo lo previsto en el artículo 110 de la Ley 1708 de 2014.

El Administrador del Frisco tiene la facultad de invertir en el mantenimiento de los bienes improductivos con el fin de lograr su productividad, salvo en los casos que la Ley 1708 de 2014 expresamente lo prohíba u otorgue exenciones para su pago.

Artículo 2.5.5.2.8. ***Pago de obligaciones tributarias del Frisco.*** Para efectos de garantizar el cumplimiento de las obligaciones tributarias que le son imputables a los recursos y bienes del Frisco, y atendiendo la naturaleza jurídica del mismo, el Administrador del Frisco está habilitado para gestionar y pagar tales obligaciones con los recursos que genere la administración de los bienes del Frisco, en virtud de sus facultades de administrador del mismo.

Artículo 2.5.5.2.9. ***Funciones de policía administrativa del Administrador del Frisco.*** El Ministerio de Justicia y del Derecho podrá delegar en el Administrador del Frisco la función de policía de naturaleza administrativa, en materia de cumplimiento de decisiones judiciales proferidas en procesos de extinción de dominio.

Las autoridades de Policía locales, departamentales y nacionales estarán obligadas a prestar el apoyo que requiera quien tenga la función o en quien se encuentre delegada la misma para estas actuaciones, en cuanto correspondan a la efectiva administración de los bienes que ingresan al Frisco.

El acto que disponga hacer efectiva la entrega, se comunicará por el medio más expedito al ocupante ilegal del bien.

Transcurridos tres (3) días desde la fecha de comunicación del acto, quien tenga la función o en quien se encuentre delegada la misma practicará la diligencia directamente o por autoridad competente.

Sección 1

Sobre Recepción de Bienes del Frisco

Artículo 2.5.5.2.1.1. ***Recepción de bienes.*** El Administrador del Frisco solamente administra bienes que hayan sido recibidos materialmente por parte de este. Una vez recibidos los bienes para su administración, se debe cumplir con lo dispuesto en el presente título y en la metodología de administración de bienes que para el efecto expida el Administrador del Frisco.

Se entiende entregado un bien para administración del Frisco con la suscripción del acta de materialización de la medida cautelar en que se deja constancia de la entrega material a la persona designada por el Administrador del Frisco y una descripción e identificación sucinta del bien afectado y de los bienes, haberes y negocios de las sociedades, establecimientos de comercio y unidades de explotación económica. Durante la diligencia de materialización de la medida cautelar el fiscal o el juez, según el estado del proceso, deberá entregar la constancia de inscripción de la medida de suspensión del poder dispositivo y embargo, y documentos tales como escrituras públicas, cédulas catastrales y todo aquel que sirva de soporte para la identificación del bien objeto de la medida, cuando sea procedente.

Respecto de bienes muebles, el Administrador del Frisco no ejercerá funciones de secuestre judicial respecto de ninguna clase de armas o material bélico que sea objeto de aprehensión en desarrollo de las diligencias de materialización de las medidas cautelares. La entrega de estos bienes se regirá por lo dispuesto en el Decreto-ley 2535 de 1993, o aquellos que lo modifiquen y/o compilen.

Artículo 2.5.5.2.1.2. ***Diligencias de práctica de las medidas cautelares.*** En atención a las facultades que la ley de Extinción de Dominio le asigna a la Fiscalía General de la Nación a efectos de decretar medidas cautelares sobre bienes respecto de los cuales se inicie proceso de extinción de dominio, corresponderá a dicha entidad reportar al Administrador del Frisco con la adecuada antelación, la ejecución de las diligencias en virtud de las cuales se deberá efectuar la aprehensión material de dichos bienes.

Artículo 2.5.5.2.1.3. ***Materialización de las medidas cautelares sobre sociedades.*** Cuando se inicie un proceso de extinción de dominio que involucre sociedades, acciones, cuotas partes o derechos de una sociedad o persona jurídica y establecimientos de comercio, la materialización de las medidas cautelares debe realizarse de la forma establecida en el artículo 103 de la Ley 1708 de 2014.

Las personas que acudan por parte del Administrador del Frisco a la diligencia deben propender por la identificación del bien objeto de medida cautelar, recopilar la información pertinente y necesaria para la administración de la sociedad, incluir un registro fotográfico, aprehender los libros de contabilidad de la sociedad, identificando los activos y pasivos, y obtener la mayor información financiera de la sociedad o del establecimiento de comercio.

Después de la materialización de la medida se deberá verificar y obtener información de los bienes en el Registro Mercantil, Oficinas de Instrumentos Públicos, Superintendencia de Sociedades, Ministerio de Transporte, DIAN, Secretarías de Hacienda y demás entidades a que haya lugar, así como también hacer visitas de inspección a la sociedad, y todas aquellas diligencias necesarias para garantizar la eficiente, eficaz y efectiva administración de la sociedad.

Artículo 2.5.5.2.1.4. ***Saneamiento de los bienes del Frisco.*** El Administrador del Frisco efectuará directamente o a través de terceros contratados por él, el saneamiento de los Bienes del Frisco.

Artículo 2°. *Vigencia.* El presente decreto rige a partir de la fecha de expedición.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 4 de noviembre de 2015.

CÓDIGO DE COMERCIO.

ARTÍCULO 515. DEFINICIÓN DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO. Se entiende por establecimiento de comercio un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa. Una misma persona podrá tener varios establecimientos de comercio, y, a su vez, un solo establecimiento de comercio podrá pertenecer a varias personas, y destinarse al desarrollo de diversas actividades comerciales.

ARTÍCULO 516. ELEMENTOS DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO. Salvo estipulación en contrario, se entiende que forman parte de un establecimiento de comercio:

1) La enseña o nombre comercial y las marcas de productos y de servicios;
2) Los derechos del empresario sobre las invenciones o creaciones industriales o artísticas que se utilicen en las actividades del establecimiento;

3) Las mercancías en almacén o en proceso de elaboración, los créditos y los demás valores similares;

4) El mobiliario y las instalaciones;

5) Los contratos de arrendamiento y, en caso de enajenación, el derecho al arrendamiento de los locales en que funciona si son de propiedad del empresario, y las indemnizaciones que, conforme a la ley, tenga el arrendatario;

6) El derecho a impedir la desviación de la clientela y a la protección de la fama comercial, y7) Los derechos y obligaciones mercantiles derivados de las actividades propias del establecimiento, siempre que no provengan de contratos celebrados exclusivamente en consideración al titular de dicho establecimiento.

ARTÍCULO 517. <ENAJENACIÓN FORZADA EN BLOQUE O UNIDAD ECONÓMICA>. Siempre que haya de procederse a la enajenación forzada de un establecimiento de comercio se preferirá la que se realice en bloque o en su estado de unidad económica. Si no pudiere hacerse en tal forma, se efectuará la enajenación separada de sus distintos elementos.

En la misma forma se procederá en caso de liquidaciones de sociedades propietarias de establecimientos de comercio y de particiones de establecimientos de que varias personas sean condueñas.

ARTÍCULO 518. <DERECHO DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO>. El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;

2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y

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

ARTÍCULO 519. <DIFERENCIAS EN LA RENOVACIÓN DEL CONTRATO>. Las diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento se decidirán por el procedimiento verbal, con intervención de peritos.

ARTÍCULO 520. <DESAHUCIO AL ARRENDATARIO>. En los casos previstos en los ordinales 2o. y 3o. del artículo 518, el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial. Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente.

106

Cámara de Comercio de Bogotá

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE PALOQUEMAO

CODIGO DE VERIFICACION: 01810027118354

18 DE DICIEMBRE DE 2018 HORA 08:59:57

1018100271 PAGINA: 1 de 1

* *

****

ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE Y CUENTA CON UN CÓDIGO DE VERIFICACIÓN QUE LE PERMITE SER VALIDADO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

****

RECUERDE QUE ESTE CERTIFICADO LO PUEDE ADQUIRIR DESDE SU CASA U OFICINA DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO

****

PARA SU SEGURIDAD DEBE VERIFICAR LA VALIDEZ Y AUTENTICIDAD DE ESTE CERTIFICADO SIN COSTO ALGUNO DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO/CERTIFICADOSELECTRONICOS/

****

CERTIFICADO DE MATRICULA DE PERSONA NATURAL

LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

CERTIFICA:

NOMBRE : CUELLAR GUEVARA ROSA ELENA
C.C. : 41759021
N.I.T. : 41759021-2

CERTIFICA:

MATRICULA NO : 00703262 DEL 13 DE MAYO DE 1996

CERTIFICA:

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : CR 18 NO. 12-67 LC 429
MUNICIPIO : BOGOTA D.C.
EMAIL NOTIFICACION JUDICIAL : contaenaccion@gmail.com
DIRECCION COMERCIAL : CR 18 NO. 12-67 LC 429
MUNICIPIO : BOGOTA D.C.
EMAIL COMERCIAL: contaenaccion@gmail.com

CERTIFICA:

RENOVACION DE LA MATRICULA :27 DE MARZO DE 2018
ULTIMO AÑO RENOVADO: 2018
ACTIVO TOTAL REPORTADO:$15,000,000

CERTIFICA:

ACTIVIDAD ECONOMICA : 4773 COMERCIO AL POR MENOR DE PRODUCTOS FARMACEUTICOS Y MEDICINALES, COSMETICOS Y ARTICULOS DE TOCADOR EN ESTABLECIMIENTOS ESPECIALIZADOS. 4759 COMERCIO AL POR MENOR DE OTROS ARTICULOS DOMESTICOS EN ESTABLECIMIENTOS ESPECIALIZADOS. HOMOLOGADO(S) VERSION 4 AC.

CERTIFICA:

LA INFORMACION ANTERIOR HA SIDO TOMADA DIRECTAMENTE DEL FORMULARIO DE MATRICULA DILIGENCIADO POR EL COMERCIANTE.

Constanza del Pilar Puentes Trujillo

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS

ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUI CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DIAS HABILES DESPUES DE LA FECHA DE INSCRIPCION, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSOS.

* * * EL PRESENTE CERTIFICADO NO CONSTITUYE PERMISO DE * * *
* * * FUNCIONAMIENTO EN NINGUN CASO * * *

INFORMACION COMPLEMENTARIA

LOS SIGUIENTES DATOS SOBRE PLANEACION DISTRITAL SON INFORMATIVOS

FECHA DE ENVIO DE INFORMACION A PLANEACION DISTRITAL : 28 DE MARZO DE 2018

SEÑOR EMPRESARIO, SI SU EMPRESA TIENE ACTIVOS INFERIORES A 30.000 SMLMV Y UNA PLANTA DE PERSONAL DE MENOS DE 200 TRABAJADORES, USTED TIENE DERECHO A RECIBIR UN DESCUENTO EN EL PAGO DE LOS PARAFISCALES DE 75% EN EL PRIMER AÑO DE CONSTITUCION 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.

****
** ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DE LA **
** PERSONA NATURAL HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION. **
****

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO,
VALOR : $ 2,700

****
PARA VERIFICAR QUE EL CONTENIDO DE ESTE CERTIFICADO CORRESPONDA CON LA INFORMACION QUE REPOSA EN LOS REGISTROS PUBLICOS DE LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, EL CODIGO DE VERIFICACION PUEDE SER VALIDADO POR SU DESTINATARIO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO
****
ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRONICAMENTE CON FIRMA DIGITAL Y CUENTA CON PLENA VALIDEZ JURIDICA CONFORME A LA LEY 527 DE 1999.
****
FIRMA MECANICA DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 2150 DE 1995 Y LA AUTORIZACION IMPARTIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, MEDIANTE EL OFICIO DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 1996.



GRAN CENTRAL DE ABASTECIMIENTOS E INVERSIONES COMERCIALES SA 107

NIT: 860062563 7

CR 13 12 51 TELEFONO : 2474438 BOGOTÁ

RECIBO DE CAJA Nro. 0014217

FECHA : 3 5 2018

SEÑOR(A) : CUELLAR SUEVARA ROSA HELENA

UBICACION : SABANA 09 BODEGA No. 08-049

POR CONCEPTO DE :	VALOR CANCELADO
CANC. CANON DE ARRENDAMIENTO MAR/2018 (FVPH-00069662)	186,949
CANC. SERVICIO DE ASEO MAR/2018 (FVPH-00069662)	67,800
CANC. SERVICIO DE CELADURIA MAR/2018 (FVPH-00069662)	51,703
DESCUENTO POR PRONTO PAGO : $	
TOTAL CANCELADO $:	306,452

LA SUMA DE :

TRESCIENTOS SEIS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS

FIRMA Y SELLO RECIBIDO

GRAN CENTRAL DE ABASTECIMIENTOS E INVERSIONES COMERCIALES S.A. 108

N.I.T: 830002523 1

CR 13 12 51 TELEFONO : 2474458 BOGOTÁ

RECIBO DE CAJA No. 00146175

FECHA . 3 5 2018

SEÑOR(A) : CUELLAR GUEVARA ROSA HELENA

UBICACION : BATEA 21 PUESTO No. 21 830990 $1836300=

POR CONCEPTO DE :	VALOR CANCELADO
CANC. CANON DE ARRENDAMIENTO MAR/2018 (FVPH-00069360)	205,832
CANC. SERVICIO DE ASEO MAR/2018 (FVPH-00069380)	47,200
CANC. SERVICIO DE CELADURIA MAR/2018 (FVPH-00069380)	95,200
DESCUENTO POR PRONTO PAGO : $	TOTAL CANCELADO $: 348,032

Cancelado

LA SUMA DE .

TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL TREINTA Y DOS PESOS

FIRMA Y SELLO RECIBIDO

109

CENTRAL DE ABASTECIMIENTO E INVERSIONES COMERCIALES S.A.

NIT: 8600[illegible]3 1

CR 13 # 72 51 TELEFONO: 2474438 BOGOTÁ

R.F. Régimen Común No Somos Grandes Contribuyentes

Actividad Económica ICA 6810 Tarifa 8.00 por Mil

Autorización de Facturación N° 18760000120091, De fecha 05 de Octubre de 2017.
Numeración del N° A 00001 hasta N° A 10000, por computador.

FACTURA VENTA

No. A 00070532

FECHA: 1 5 2018

SEÑOR(A): CUELLAR GUEVARA ROSA HELENA

UBICACION: SABANA 03 PUESTO No. 03-429/452

CONCEPTO	SALDO ANTERIOR	CARGO MES	IVA 19 %	SALDO
CANON DE ARRENDAMIENTO	970,088	407,500	77,444	1,455,132
SERVICIO DE ASEO	94,400	47,200	0	141,600
SERVICIO DE CELADURIA	190,400	95,200	0	285,600
SERVICIO DE ENERGIA	146,400	73,200	0	219,600
TOTALES:	1,401,288	623,200	77,444	2,101,932

SI CANCELA HASTA EL 10 DE CADA MES TENDRA UN DESCUENTO DEL 5 % EN EL VALOR DEL ARRENDAMIENTO.

110

CENTRAL DE ALMACENAMIENTO E INVERSIONES COMERCIALES SA

NIT: 860002.83 1

CR 14 12 51 TELEFONO : 2474438 BOGOTÁ

IVA Regimen Común No Somos Grandes Contribuyentes

Actividad Económica ICA 6810 Tarifa 9.66 por Mil

Autorización de Facturación N 18760016120037. De fecha 05 de Octubre de 2017.

Autorización de N A 0001 Hasta A 10000, por Impresor.

FACTURA VENTA

Nro. A 00070092

POLIZA : 1 5 2018

SEÑOR(A) : CUELLAR GUEVARA ROSA HELENA

UBICACION : SABANA 03 PUESTO No. 03-429/452

CONCEPTO	SALDO ANTERIOR	CARGO MES	IVA 19 %	SALDO
CANON DE ARRENDAMIENTO	970,088	407,600	77,444	1,455,132
SERVICIO DE ASEO	94,400	47,200	0	141,600
SERVICIO DE CELADURIA	190,400	95,200	0	285,600
SERVICIO DE ENERGIA	146,400	73,200	0	219,600
T O T A L E S :	1,401,288	623,200	77,444	2,101,932

SI CANCELA UD. EN ALTA DE ESTA MES TENDRA UN DESCUENTO DEL 5 % EN EL VALOR DEL ARRENDAMIENTO.

Señores
Sociedad de Activos Especiales SAE S.A
Doctora
Virginia Torres de Cristancho
Presidenta SAE S.A.S.

SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S (SAE)
RADICADO No: CE2018-022994
FECHA: 29/08/2018 8:58:39 a. m.
TIPO DOCUMENTO: CORRESPONDENCIA DE ENTRADA
ANEXOS: 0 FOLIOS: 15



S : E

Referencia: Derecho de petición artículo 23 CN
Renovación contrato de Arrendamiento

Yo Rosa Helena Cuellar ciudadano (a) colombiano (a) mayor de edad identificado (a) con cédula 41.759.021 de ciudadanía de Bogotá D.C., propietario (a) del establecimiento de comercio marcado con el número de local y/o bodega 90-452-049-058 ubicado en la carrera 18 12-43,12-51, 12-61 inmueble con matricula inmobiliaria número 50C-1519684 de la cuidad de Bogotá D.C., (Gran Central de Abastecimientos), predio este que fue afectado con medida cautelar embargo y secuestre por la Fiscalía 43 de Extinción de Dominio desde el día 4 de julio de 2018; expongo a usted lo siguiente:

Ejerzo la actividad comercial en el local y/o bodega 90-452-049-058 de la carrera 18 12-51,12-43,12-61 (Gran Central de Abastecimientos) desde hace más de dos años como está demostrado en Cámara de Comercio y los recibos de pago que adjunto; como quiera que al afectar el bien con medida cautelar por la Fiscalía 43 de Extinción de Dominio el poder dispositivo fue suspendido provisionalmente a la Gran central de abastecimiento persona jurídica inmersa en la extinción de dominio y quien era mi arrendador.

1. Teniendo en cuenta que actualmente el predio de mayor extensión está en poder de la SAE S.A.S. para su administración y buen funcionamiento solicito a usted comedidamente sea renovado mi contrato de arrendamiento de acuerdo a lo preceptuado en el "Artículo 26 Inciso 5 de la ley 1708 de 2014 (Código Extinción de Dominio)", que a la letra dice "Articulo 26 Remisión. La acción de Extinción de Dominio se sujetará exclusivamente a la constitución y a las disposiciones de la presente ley. En los eventos no previstos se atenderán las siguientes reglas de integración". "Inciso 5 en lo relativo a los bienes, obligaciones y contratos mercantiles, con lo previsto en el Código de Comercio y las disposiciones complementarias"; "Articulo 87 de la ley 1708 de 2017 (Código de Extinción de Dominio). Fines de las medidas cautelares". Modificado por el "Artículo 19 ley 1849 de 2017. Al momento de proferir la resolución de fijación provisional de la pretensión el fiscal ordenará, mediante providencia independiente y motivada, las medidas cautelares que considere procedentes con el fin de evitar que los bienes que se custodian puedan ser

ocultados, negociados, gravados distraídos, transferidos o puedan sufrir deterioro, extravío o destrucción; o con el propósito de cesar su uso o destinación ilícita. En todo caso se deberá salvaguardar los derechos de terceros **de buena fe exenta de culpa"**; "Artículo 94 de la ley 1708 de 2014 (Código Extinción de Dominio). **Contratación.** Con el fin de garantizar que los bienes sean o continúen siendo productivos y generadores de empleo, y evitar que su conservación y custodia genere erogaciones para el presupuesto público, la entidad encargada de la administración podrá celebrar cualquier acto y/o contrato que permita una eficiente administración de los bienes y recursos. El régimen jurídico será de derecho privado con sujeción a los principios de la función pública. Dentro de los procesos de contratación se exigirán las garantías a que haya lugar de acuerdo a la naturaleza propia de cada contrato y tipo de bien. Téngase en cuenta también el contenido de los artículos 518 a 524 de Código de Comercio en lo referente a mi contrato de arrendamiento.

2. Por ser un comerciante honesto, cumplido con mis obligaciones comerciales, por ser tercero de buena fe tengo derecho a que la entidad representada por usted proceda a la renovación de mi contrato comercial.

3. Solicito un número de cuenta para consignar al fondo para la rehabilitación, inversión social y lucha contra el crimen organizado (FRISCO) el dinero correspondiente al canon de arrendamiento mensual.

Respetuosamente,

ROSA HELENA CUELLAR
Notificación carrera 18 12-51
Local/ Bodega 90-452-049-058
Folios 15

Anexos: Fotocopia de mi cédula de ciudadanía

- Matrícula mercantil 00703262 del 13 de mayo de 1996
- Recibos de cancelación a la Gran Central de Abastecimientos S.A. de canon de arrendamiento (servicio de aseo, luz y celaduría)
- Registro Único Tributario

Bogotá, D.C., 27 de Noviembre de 2018

Señor
Rosa Elena Cuellar Guevara
AK 18 12 51 FMI-50C-1519684
Puesto 429 Zona 2
Categoría AAA
Ciudad

ASUNTO: Pagos y Legalización Estado de Ocupación Bien Inmueble AK 18 12 51 FMI-50C-1519684, Puesto 429 Zona 2

Respetado Señor (a):

La **Sociedad de Activos Especiales SAE SAS**, mediante Leyes 1708 de 2014, y 1849 de 2017, modificada y adicionada a través de la Ley 1849 de 2017, fue designada como Administradora del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado **FRISCO**, asumiendo las funciones de administración, comercialización y saneamiento de los bienes del citado fondo, tal como lo establece el Decreto 1335 de julio 17 de 2014.

Conforme a la normativa señalada, la Sociedad de Activos Especiales ha designado al Depositario Provisional Colliers International Colombia SA, identificado con NIT: 830055898-4 como administrador del bien inmueble citado en la referencia, bajo la Resolución No. 4227 del 03 de Septiembre de 2018, teniendo en cuenta que la diligencia de secuestro del inmueble identificado con el folio matricula No. 50C-1519684, llevada a cabo por la Fiscalía 43 Especializada, como consecuencia del proceso de extinción de dominio, donde se determinó que la medida cautelar cobija la totalidad del predio, es decir, todo aquello que hace parte o está inmerso en este inmueble, como son los locales comerciales, puestos comerciales, bodegas y demás unidades económicas que se encuentren dentro del bien; por ello es necesario que usted como ocupante del **Puesto 429 Zona 2** legalice la tenencia del mismo cumpliendo los siguientes requisitos:

- Para iniciar el proceso de legalización es indispensable suscribir el documento de "HABEAS DATA" conforme a la Ley 1581 de 2012.

- El estimado de renta definido y aprobado por la Sociedad de Activos Especiales SAE para el **Puesto** No. **429 Zona 2**, adoptado en la categoría **AAA** es de UN MILLON TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($1.300.000) más IVA+ Cuota de Sostenimiento + Servicios Públicos.

- Es necesario que usted revise como ocupante del inmueble no tener ningún parentesco con los vinculados en el proceso en cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil con la persona vinculada a dicho proceso. Para esto es necesario suscribir la declaración de no parentesco la cual se encuentra adjunta como anexo No.1 de la presente notificación, de lo contrario lo invitamos a realizar la entrega voluntaria de la misma so pena de iniciar el procedimiento o diligencia de desalojo por medio de la cual se restituya la tenencia del bien.

- El reconocimiento a la SAE, de los dineros dejados de percibir a partir del 03 de Julio de dos mil dieciocho 2018, a la fecha por concepto de la ocupación y que serán pagados por parte del ocupante de forma retroactiva. Los cuáles serán acordados mediante un contrato de transacción como requisito indispensable para ser tenidos en cuenta en el proceso de legalización.

- Se procederá a la suscripción de contrato de arrendamiento por un término de 12 meses, dicho contrato de arrendamiento no permite subarrendamiento por parte del Arrendatario; de presentarse será causal de terminación del contrato, junto con el pago de perjuicios y penalidades legales a que haya lugar. Si usted requiere autorización para subarrendar deberá solicitarlo por escrito para revisar si es posible acceder a su petición.

- A partir del recibo de la presente notificación contará con cinco (5) días calendario para allegar la documentación pertinente para la formalización y legalización del contrato de arrendamiento. Si al finalizar dicho término usted no ha iniciado el procedimiento para la legalización de la ocupación del inmueble, le solicitamos entregar el inmueble de manera voluntaria en un término no mayor de diez (10) días calendario, so pena de iniciar el procedimiento o diligencia de desalojo por medio de la cual se restituya la tenencia del bien.

- Adjunto se anexa los documentos que deben acompañar la solicitud del contrato de arrendamiento, con el fin de que usted pueda iniciar el proceso de legalización de la ocupación del inmueble, es importante que para la cita de asesoramiento tenga la mayor documentación posible con el fin de apoyarlo y darle mayor información del asegurable del contrato de arrendamiento.

Cualquier duda e inquietud lo invitamos a nuestro punto de Atención en el en el centro comercial SAN FACON cuya dirección es la Carrera 21 No. 13 A-04 Local LC-207 segundo piso, horario de atención de 8 am a 5pm o comunicarse con nosotros al teléfono 316 397 98 27 o enviamos un correo electrónico a: colombia@colliers.com, con el fin de brindarle mayor información.

Quedamos muy atentos de su pronta respuesta.

Cordial saludo,

Camila Gutiérrez Barragán
Gerente Regional Centro Oriente
Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S.

Elaborado	Juan Manosalva
Revisado	Diana Peña
Aprobado	Nathalia Vera

Bogotá, D.C., 27 de Noviembre de 2018

Señor
Rosa Elena Cuellar Guevara
AK 18 12 51 FMI-50C-1519684
Puesto 089 Zona 1
Categoría C
Ciudad

ASUNTO: Pagos y Legalización Estado de Ocupación Bien Inmueble AK 18 12 51 FMI-50C-1519684, Puesto 089 Zona 1

Respetado Señor (a):

La **Sociedad de Activos Especiales SAE SAS**, mediante Leyes 1708 de 2014, y 1849 de 2017, modificada y adicionada a través de la Ley 1849 de 2017, fue designada como Administradora del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado **FRISCO**, asumiendo las funciones de administración, comercialización y saneamiento de los bienes del citado fondo, tal como lo establece el Decreto 1335 de julio 17 de 2014.

Conforme a la normativa señalada, la Sociedad de Activos Especiales ha designado al Depositario Provisional Colliers International Colombia SA, identificado con NIT: 830055898-4 como administrador del bien inmueble citado en la referencia, bajo la Resolución No. 4227 del 03 de Septiembre de 2018, teniendo en cuenta que la diligencia de secuestro del inmueble identificado con el folio matricula No. 50C-1519684, llevada a cabo por la Fiscalía 43 Especializada, como consecuencia del proceso de extinción de dominio, donde se determinó que la medida cautelar cobija la totalidad del predio, es decir, todo aquello que hace parte o está inmerso en este inmueble, como son los locales comerciales, puestos comerciales, bodegas y demás unidades económicas que se encuentren dentro del bien; por ello es necesario que usted como ocupante del **Puesto 089 Zona 1** legalice la tenencia del mismo cumpliendo los siguientes requisitos:

- Para iniciar el proceso de legalización es indispensable suscribir el documento de "HABEAS DATA" conforme a la Ley 1581 de 2012.

- El estimado de renta definido y aprobado por la Sociedad de Activos Especiales SAE para el **Puesto** No. **089 Zona 1,** adoptado en la categoría **C** es de TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE ($380.000) más IVA+ Cuota de Sostenimiento + Servicios Públicos.

- Es necesario que usted revise como ocupante del inmueble no tener ningún parentesco con los vinculados en el proceso en cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil con la persona vinculada a dicho proceso. Para esto es necesario suscribir la declaración de no parentesco la cual se encuentra adjunta como anexo No.1 de la presente notificación, de lo contrario lo invitamos a realizar la entrega voluntaria de la misma so pena de iniciar el procedimiento o diligencia de desalojo por medio de la cual se restituya la tenencia del bien.

- El reconocimiento a la SAE, de los dineros dejados de percibir a partir del 03 de Julio de dos mil dieciocho 2018, a la fecha por concepto de la ocupación y que serán pagados por parte del ocupante de forma retroactiva. Los cuáles serán acordados mediante un contrato de transacción como requisito indispensable para ser tenidos en cuenta en el proceso de legalización.

- Se procederá a la suscripción de contrato de arrendamiento por un término de 12 meses, dicho contrato de arrendamiento no permite subarrendamiento por parte del Arrendatario; de presentarse será causal de terminación del contrato, junto con el pago de perjuicios y penalidades legales a que haya lugar. Si usted requiere autorización para subarrendar deberá solicitarlo por escrito para revisar si es posible acceder a su petición.

- A partir del recibo de la presente notificación contará con cinco (5) días calendario para allegar la documentación pertinente para la formalización y legalización del contrato de arrendamiento. Si al finalizar dicho término usted no ha iniciado el procedimiento para la legalización de la ocupación del inmueble, le solicitamos entregar el inmueble de manera voluntaria en un término no mayor de diez (10) días calendario, so pena de iniciar el procedimiento o diligencia de desalojo por medio de la cual se restituya la tenencia del bien.

- Adjunto se anexa los documentos que deben acompañar la solicitud del contrato de arrendamiento, con el fin de que usted pueda iniciar el proceso de legalización de la ocupación del inmueble, es importante que para la cita de asesoramiento tenga la mayor documentación posible con el fin de apoyarlo y darle mayor información del asegurable del contrato de arrendamiento.

Cualquier duda e inquietud lo invitamos a nuestro punto de Atención en el en el centro comercial SAN FACON cuya dirección es la Carrera 21 No. 13 A-04 Local LC-207 segundo piso, horario de atención de 8 am a 5pm o comunicarse con nosotros al teléfono 316 397 98 27 o enviarnos un correo electrónico a: colombia@colliers.com, con el fin de brindarle mayor información.

Quedamos muy atentos de su pronta respuesta.

Cordial saludo,

Camila Gutiérrez Barragán
Gerente Regional Centro Oriente
Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S.

Elaborado	Juan Manosalva
Revisado	Diana Peña
Aprobado	Nathalia Vera

SAE
Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINHACIENDA

Bogotá, D.C., 27 de Noviembre de 2018

Señor
Rosa Elena Cuellar Guevara
AK 18 12 51 FMI-50C-1519684
Bodega 49 Zona 3
Categoría C
Ciudad

ASUNTO: Pagos y Legalización Estado de Ocupación Bien Inmueble AK 18 12 51 FMI-50C-1519684, Bodega 49 Zona 3

Respetado Señor (a):

La **Sociedad de Activos Especiales SAE SAS**, mediante Leyes 1708 de 2014, y 1849 de 2017, modificada y adicionada a través de la Ley 1849 de 2017, fue designada como Administradora del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado **FRISCO**, asumiendo las funciones de administración, comercialización y saneamiento de los bienes del citado fondo, tal como lo establece el Decreto 1335 de julio 17 de 2014.

Conforme a la normativa señalada, la Sociedad de Activos Especiales ha designado al Depositario Provisional Colliers International Colombia SA, identificado con NIT: 830055898-4 como administrador del bien inmueble citado en la referencia, bajo la Resolución No. 4227 del 03 de Septiembre de 2018, teniendo en cuenta que la diligencia de secuestro del inmueble identificado con el folio matricula No. 50C-1519684, llevada a cabo por la Fiscalía 43 Especializada, como consecuencia del proceso de extinción de dominio, donde se determinó que la medida cautelar cobija la totalidad del predio, es decir, todo aquello que hace parte o está inmerso en este inmueble, como son los locales comerciales, puestos comerciales, bodegas y demás unidades económicas que se encuentren dentro del bien; por ello es necesario que usted como ocupante del **Bodega 49 Zona 3** legalice la tenencia del mismo cumpliendo los siguientes requisitos:

- Para iniciar el proceso de legalización es indispensable suscribir el documento de "HABEAS DATA" conforme a la Ley 1581 de 2012.

- El estimado de renta definido y aprobado por la Sociedad de Activos Especiales SAE para el **Bodega No. 49 Zona 3,** adoptado en la categoría **C** es de TRESCIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE ($320.000) más IVA+ Cuota de Sostenimiento + Servicios Públicos.

- Es necesario que usted revise como ocupante del inmueble no tener ningún parentesco con los vinculados en el proceso en cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil con la persona vinculada a dicho proceso. Para esto es necesario suscribir la declaración de no parentesco la cual se encuentra adjunta como anexo No.1 de la presente notificación, de lo contrario lo invitamos a realizar la entrega voluntaria de la misma so pena de iniciar el procedimiento o diligencia de desalojo por medio de la cual se restituya la tenencia del bien.

- El reconocimiento a la SAE, de los dineros dejados de percibir a partir del 03 de Julio de dos mil dieciocho 2018, a la fecha por concepto de la ocupación y que serán pagados por parte del ocupante de forma retroactiva. Los cuáles serán acordados mediante un contrato de transacción como requisito indispensable para ser tenidos en cuenta en el proceso de legalización.

- Se procederá a la suscripción de contrato de arrendamiento por un término de 12 meses, dicho contrato de arrendamiento no permite subarrendamiento por parte del Arrendatario; de presentarse será causal de terminación del contrato, junto con el pago de perjuicios y penalidades legales a que haya lugar. Si usted requiere autorización para subarrendar deberá solicitarlo por escrito para revisar si es posible acceder a su petición.

- A partir del recibo de la presente notificación contará con cinco (5) días calendario para allegar la documentación pertinente para la formalización y legalización del contrato de arrendamiento. Si al finalizar dicho término usted no ha iniciado el procedimiento para la legalización de la ocupación del inmueble, le solicitamos entregar el inmueble de manera voluntaria en un término no mayor de diez (10) días calendario, so pena de iniciar el procedimiento o diligencia de desalojo por medio de la cual se restituya la tenencia del bien.

- Adjunto se anexa los documentos que deben acompañar la solicitud del contrato de arrendamiento, con el fin de que usted pueda iniciar el proceso de legalización de la ocupación del inmueble, es importante que para la cita de asesoramiento tenga la mayor documentación posible con el fin de apoyarlo y darle mayor información del asegurable del contrato de arrendamiento.

Cualquier duda e inquietud lo invitamos a nuestro punto de Atención en el en el centro comercial SAN FACON cuya dirección es la Carrera 21 No. 13 A-04 Local LC-207 segundo piso, horario de atención de 8 am a 5pm o comunicarse con nosotros al teléfono 316 397 98 27 o enviamos un correo electrónico a: colombia@colliers.com, con el fin de brindarle mayor información.

Quedamos muy atentos de su pronta respuesta.

Cordial saludo,

Camila Gutiérrez Barragán
Gerente Regional Centro Oriente
Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S.

Elaborado	Juan Manosalva
Revisado	Diana Peña
Aprobado	Nathalia Vera

1197

SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S (SAE)
RADICADO No: CE2018-033484
FECHA: 04/12/2018 10:10:02 a. m.
TIPO DOCUMENTO: CORRESPONDENCIA DE ENTRADA
ANEXOS: 0 FOLIOS: 5



SAE

Doctora:
CAMILA GUTIERREZ BARRAGAN.
GERENTE REGIONAL CENTRO ORIENTE.
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S.
Ciudad.

Asunto: Solicitud regulación canon arrendamiento.
Art 23 C.N

Respetada Doctora:

De manera atenta y respetuosa me dirijo a usted, teniendo en cuenta la ligereza con la que la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S y la inmobiliaria COLLIERS INTERNACIONAL , vienen procediendo para privarme de los derechos que tengo en mis establecimientos de comercio ubicados en inmueble con folio de matrícula 50C-1519684 que como es de su conocimiento se trata de un lote de terreno afectado con medida de embargo sobre el mismo, mas NO SOBRE LAS UNIDADES COMERCIALES (ESTABLECIMEINTOS DE COMERCIO Y BODEGAS); así mismo la presente tiene el fin de solicitarle que proceda a respetar el debido proceso establecido en las leyes y demás normas para **administración de bienes inmersos en procesos de extinción de dominio y observando sobre todo los derechos que tengo para conservar mi trabajo, mi patrimonio, o en el peor de los casos derecho a legalizar mi ocupación en el área de terreno de la que soy tenedora desde hace más de veinte años, sin que en el momento de la diligencia de que realizó la Fiscalía 43 dirigida contra el propietario del inmueble (Gran Central de abastecimientos e Inversiones S.A) , me hayan comunicado por escrito que la medida me afectaba a mí, o que cobijaba mi establecimiento comercial, tal y como lo establece el Literal b) del Numeral 3.3 de la Sección 3 de la METODOLOGÍA DE ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES DEL FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO – FRISCO** *Aprobado en Sesiones de Junta Directiva N° 114 y 118 de 2016.*

"b) Los funcionarios de la Gerencia Regional o el Depositario Provisional en el momento de la diligencia de secuestro deben comunicar por escrito mediante el formato de Invitación a normalizar continuidad en bien inmueble objeto de Secuestro ocupante su situación de ocupación y le propondrán la legalización de la misma a través de un contrato de arrendamiento "

Hasta el momento no he recibido **"el formato** de Invitación a normalizar continuidad en bien inmueble objeto de Secuestro", pero me he enterado de que la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S y la inmobiliaria COLLIERS INTERNACIONAL, han repartido cartas en los locales que funcionan en el inmueble , que lejos de ser una invitación a normalizar la continuidad en las áreas de terreno que como muchos comerciantes y yo , ocupamos de manera legítima, son un misiva que falta a la verdad, indicando que la medida cautelar cobija a los locales comerciales y demás unidades económicas que se encuentren dentro del bien , ***esto es falso*** , puesto que la Resolución expedida por la fiscalía 43 de extinción de dominio lo que dispuso fue: " ORDENAR LA SUSPENSION DEL DERECHO DISPOSITIVO EMBARGO Y SECUESTRO respecto del bien" **nunca respecto de las unidades comerciales** y en efecto como se observa taxativamente en el acta de la diligencia del bien inmueble con matrícula 50C-1519684 **NO SE IDENTIFICARON LA UNIDADES COMERCIALES de los 413 MODULOS** aprox, que son propiedad de los comerciantes AJENOS AL PROCESO DE EXTINCION DE DOMINIO , y simplemente se limitó a indicar que los linderos de inmuebles son los contenidos en la escritura pública 1407 de 22-04-59 con la siguiente anotación manuscrita de difícil lectura:

"se trata de un centro comercial la sabana, con y tres ingresos por la o de la siguiente manera, uno por la Carrera 18 N° 12-43/47/49/51/55/57/61/63/67/7/73; o carrera 18 N° 12-51, que consta de dos niveles en su interior, cuenta con espacio para parqueadero para clientes y con una rampla a nivel interior hacia la Carrera 19 se encuentra otro espacio de parqueadero, (palabras ilegibles) ... de uso de locales entre locales y bodegas para uso venta de mercancía al mayor y al detal"

Y más aún, pese a que el bien no fue debidamente alinderado ni identificado y el fiscal que adelantó la diligencia lo declaró **secuestrado la misma SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE,** quien, advirtiendo la IRREGULARIDAD expuesta, manifestó: "solicito ***al despacho me conceda un tiempo prudencial para entregar el informe detallado de la descripción del inmueble locales y bodegas del cual consta el inmueble, del cual solicitamos a la administración el plano del mismo. No más", Es*** decir, que **LA DILIGENCIA DE SECUESTRO NO SE COMPLETÓ, SINO QUE SE SOLICITÓ UN PLAZO PARA ENTREGAR LA DESCRIPCIÓN DEL BIEN INMUEBLE.**

Pero la SAE , que ha omitido la entrega de dicho informe al juzgado de conocimiento del proceso de extinción de dominio, y también omitió en el momento de la diligencia de secuestro su deber de comunicarme por escrito mediante el formato de Invitación a normalizarla continuidad en bien inmueble objeto de Secuestro , hoy pretende mediante una misiva subsanar sus deficiencias que vulneran el debido proceso , para continuar ahora con la vulneración de mi derecho al trabajo y al mínimo vital, ya que en las cartas que reparte, establece un valor exorbitante como canon de arrendamiento con aumentos del **200, 300 y hasta 500 %,** al cual no solo hay que sumarle el IVA y los servicios públicos, sino además unan cuota de sostenimiento???? (que valga anotar no entiendo porque el valor de estimado de renta debe incluir el sostenimiento del bien, cuando eso lo debe asumir el administrador del bien)

Entiendo perfectamente la situación legal del inmueble con matrícula 50C-1519684 con cuyos vinculados al proceso NO TENGO NINGUN PARENTESCO, y con cuyos servicios públicos me encuentro al día, reuniendo los requisitos para legalizar mi ocupación, pero considero que deben respetarse mis derechos como tenedora de (las) áreas de terreno del bien donde trabajo desde hace mucho años de manera honesta , independiente y ajena a las actividades comerciales o ilícitas con que se encuentren vinculados el propietario del inmueble o las personas incursas en procesos penales que dieron lugar a la medida cautelar de extinción de dominio.

En tal sentido, le solcito tener en cuenta que soy propietaria de mi establecimientos de comercio, conformado de acuerdo al artículo 516 del código de comercio , no solo por el nombre comercial y las marcas de productos y de servicios; Las mercancías en almacén o en proceso de elaboración, los créditos y los demás valores similares; sino además por el mobiliario y las instalaciones; y Los contratos de arrendamiento, donde llevo más de veinte años pagando un canon de arrendamiento que a Julio de 2018 no supera el valor **de $407.000** por unidad comercial (local), y respecto del cual soy la propietaria de las mercancías y los estantes y vitrinas en los que exhibo las mercancías , principalmente compuestas por comestibles, golosinas, vinos y licores , TODOS NACIONALES Y DE ORIGEN LICITO, y por lo tanto NO ES TAN SECILLO PARA MÍ, DESMONTAR LA ESTANTERIA que hace parte de mi establecimiento y fue pagada por mí, ni tampoco sacar mis productos y mercancías para desalojar el área de terreno, EN TRES días hábiles (cinco días calendario) como lo citan las cartas envidadas por la SAE a muchos locales.

La situación económica, no me permite acceder a la exigencia arbitraria de la SAE, quien pretende coaccionar la firma de un contrato de transacción aceptando una deuda retroactiva desde el 3 de Julio, como condición para ACCEDER AL DERECHO DE LEGALIZAR LA OCUPACION. Esto constituye una verdadera arbitrariedad, la exigencia de un PAGO DE LO NO DEBIDO, o por lo menos un chantaje (CONSTREÑIMIENTO ILEGAL).

Finalmente , es pertinente anotar que soy una ciudadana de bien, que contribuyo a la sociedad y al estado, que confío y respeto tanto al estado como a sus instituciones, por lo que estoy convencida de que la naturaleza de la SAE , ES LA DE ADMISNITRAR adecuadamente los bienes afectados o inmersos en procesos de extinción de dominio asegurando su productividad y sostenimiento , y en ningún momento es para atropellar ni mucho menos perjudicar a la clase trabajadora como puede suceder en el presente asunto, donde lo que puede ocurrir es un grave detrimento al patrimonio de los ocupantes de las pequeñas áreas que hacen parte del inmueble , gravándolos con un arriendo exorbitante que al final del proceso de extinción de dominio puede resultar favorable para el propietario del bien , si es que éste lo llega a recuperar, pero en perjuicio mío que valga anotar tuve que pagar por el derecho a tomar en arriendo el local en un principio, y que ahora con un nuevo contrato, es un capital que nunca podré recuperar vía judicial en una eventual proceso contra el citado propietario.

PETICIONES:

Conforme a lo anteriormente expuesto y al tenor del Artículo 23 de la Constitución Nacional, de manera formal, se presentan las siguientes peticiones a la sociedad de activos especiales SAE, con el fin de obtener respuesta puntual a cada una:

1. Cumpla con la entrega ante el **Juez 2 Especializado de Extinción de Dominio del** ***" informe detallado de la descripción del inmueble locales y bodegas del cual consta el inmueble" conforme lo solicitó el funcionario De la SAE a la Fiscalía 43 de extinción de dominio en la diligencia de secuestro del inmueble con matrícula*** 50C-1519684, a efectos de que la autoridad judicial pueda continuar con su labor en el proceso donde los comerciantes ocupantes de locales tenemos la calidad de terceros afectados .

2. Se abstenga de continuar ignorando las normas , protocolos , y procedimientos establecidos para la adecuada administración de los bienes, cumpliendo con cada uno de los lineamientos , **tales como la entrega efectiva del formato de invitación** , que consagra el Literal **b) del Numeral 3.3 de la Sección 3 de la METODOLOGÍA DE ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES DEL FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO –FRISCO** *Aprobado en Sesiones de Junta Directiva N° 114 y 118 de 2016.* "b) Los funcionarios de la Gerencia Regional o el Depositario Provisional en el momento de la diligencia de secuestro deben comunicar por escrito mediante el formato de Invitación a normalizar continuidad en bien inmueble objeto de Secuestro ocupante su situación de ocupación y le propondrán la legalización de la misma a través de un contrato de arrendamiento "

3. Que se respeten las condiciones de mi contrato de arrendamiento anterior al año 2014 y sobre todo a la medida cautelar ordenada en el proceso de extinción de dominio,

reconociendo el derecho de renovación consagrado en el Artículo 518 del código de comercio, que da lugar a que continúe con el arrendamiento de las áreas del terreno que hasta la fecha he venido ocupando como arrendataria.

4. En caso de que persista en desconocer el derecho de renovación consagrado en el Artículo 518 del código de comercio, le solicito analizar formalmente **la relación costo beneficio en la legalización de la ocupación** , en los términos de la **METODOLOGÍA DE ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES DEL FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO –FRISCO** *Aprobado en Sesiones de Junta Directiva N° 114 y 118 de 2016)* numeral 3.3.2 "La relación costo-beneficio constituye una razón lógica para evaluar la conveniencia de adelantar la legalización de una ocupación mediante la suscripción de un contrato de arrendamiento con el respectivo cobro de cánones de arrendamiento de diferentes cuantías, frente al costo que implica gestionar un proceso judicial de desalojo o de restitución de inmueble arrendado, hasta su culminación., analizando el costo beneficio"

   Al respecto, es preciso mencionar que no solo se trata del costo de las diligencias judiciales/administrativas para desalojar, sino del COSTO SOCIAL , que implica el desalojo de las personas que sumamos más de 413 familias que derivamos nuestro sustento de la actividad laboral en nuestros locales, **y que en mi caso particular soy madre cabeza de familia con especial Condición de vulnerabilidad** por supuesto se debe analizar también el detrimento patrimonial del inmueble después del desalojo y la inversión que requerirá adecuarlo una vez que se me desaloje de mi establecimiento comercial.

5. Igualmente en caso de que persista en desconocer las condiciones económicas en las cuales yo venía teniendo el área del módulo donde funcionan mis establecimientos de comercio, le solicito que una vez se analice lo anterior, se proceda a la regulación del canon en los términos de la **METODOLOGÍA DE ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES DEL FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO –FRISCO** *Aprobado en Sesiones de Junta Directiva N° 114 y 118 de 2016) Art* **3.2.10 Regulación de Canon .**"Cuando se advierta que en los contratos de arrendamiento celebrados antes del 30 de septiembre de 2014, el canon pactado se encuentra por debajo de la rentabilidad mínima, se iniciarán las gestiones conducentes a ajustar el canon de arrendamiento teniendo en cuenta los lineamientos establecidos y los medios legales idóneos para ello. La Vicepresidencia de bienes Muebles e Inmuebles – Gerencia Técnica y la Vicepresidencia de Sociedades, dispondrán lo pertinente para que los depositarios provisionales realicen la revisión de los cánones pactados en los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad al 30 de septiembre de 2014 y se efectúe un análisis costo - beneficio, con el fin de identificar los contratos que deban ser objeto de regulación. Lo anterior con el fin que las Gerencias Regionales o los Depositarios, **adelanten las gestiones comerciales tendientes a regular directamente con el arrendatario el canon de arrendamiento,** de no llegar a ningún acuerdo los casos deberán ser remitidos a la Vicepresidencia Jurídica – Asuntos Legales, para que adelanten los procesos judiciales que resulten pertinentes, debidamente documentado.

   Para efectos de lo anterior, le solicito que me indique el procedimiento a seguir, señalándome día y hora en la cual se cumpla con adelantar **"(...) las gestiones comerciales tendientes a regular directamente con el arrendatario el canon de arrendamiento"**, como espero poder lograr siempre y cuando se lleve a cabo un acuerdo en el que se pacten condiciones justas y sobretodo posibles para el desarrollo de mi trabajo.

6. Finalmente, me permito solicitarle, me expida copia de los siguientes documentos:

   a) Copia de la Resolución N° 4227 del 03 de septiembre de 2018 por medio de la cual la SAE nombró a la Inmobiliaria COLLIERS INTERNACTIONAL como administradora del inmueble ***con matrícula*** 50C-1519684.
   b) Copia del estudio técnico realizado para determinar el estimado de renta.
   c) Copia del procedimiento de Legalización de Contratos de Arrendamiento de Bienes Inmuebles P-DP2-130 de la SAE.

Quedo a la espera de su respuesta por escrito, que recibo en el local 429 y bodegas 58-49 del Inmueble ubicado en la Carrera 18 N° 12-51.

Atentamente,

Rosa Elena Cuellar

ROSA HELENA CUELLAR GUEVARA
Carrera 18 N° 12-67 local 429 Bodega 58-49

C.C. Procuraduría General de la Nación.

124

RECIBO PAGO DE SERVICIOS TEMPORALES Nº 37

RECIBO DE PAGO DE SERVICIOS CENTRO COMERCIAL LA SABANA 9 MES DE **OCTUMBRE** 2018
ACOSABANA
Recibió de: Rosa Helena Cuella.

Identificado C.C.: 41.759.021.

EL VALOR DE: Seiscientos nueve mil quinientos pesos

(PESOS M/CTE): $ 609.500

POR CONCEPTO DE: Aporte de LOCAL Nº 90-452-049-058 Y/O

BODEGA

PARA PAGO DE SERVICIOS Y MANTENIMIENTO DEL CENTRO COMERCIAL LA SABANA ABIERTO AL PÚBLICO MES DE **OCTUBRE** DE 2018.

ENTREGUÉ:

RECIBÍ: Erika Gómez Secretaria

ACOSABANA
PRESIDENCIA
PRESIDENTE ACOSABANA

RECIBO PAGO DE SERVICIOS TEMPORALES Nº 142

RECIBO DE PAGO DE SERVICIOS CENTRO COMERCIAL LA SABANA DÍA 20 MES DE **NOVIEMBRE** 2018
ACOSABANA
Recibió de: Rosa Helena Cuella.

Identificado C.C.: 41.759.021.

EL VALOR DE: Abono trescientos mil pesos m/cte.
Servicios de Noviembre.

(PESOS M/CTE): $ 300.000

POR CONCEPTO DE: APORTE DE LOCAL/ BODEGA Nº 90-452-049-058

PARA PAGO DE SERVICIOS Y MANTENIMIENTO DEL CENTRO COMERCIAL LA SABANA ABIERTO AL PÚBLICO MES DE **NOVIEMBRE** DE 2018.

ENTREGUÉ: Rosa E. Cuellar

RECIBÍ: Erika Gómez Secretaria

ACOSABANA
PRESIDENCIA
PRESIDENTE ACOSABANA

Pendiente $109.500

RECIBO PAGO DE SERVICIOS TEMPORALES Nº 142 A

RECIBO DE PAGO DE SERVICIOS CENTRO COMERCIAL LA SABANA DÍA 27 MES DE NOVIEMBRE 2018

ACOSABANA

Recibió de: Rosa Helena Cuello.

Identificado C.C.: 41.759.021.

EL VALOR DE: Abona Doscientos mil pesos m/cte

(PESOS M/CTE): $ 200.000

POR CONCEPTO DE: APORTE DE LOCAL/ BODEGA Nº 90-452-049-058

PARA PAGO DE SERVICIOS Y MANTENIMIENTO DEL CENTRO COMERCIAL LA SABANA ABIERTO AL PÚBLICO MES DE NOVIEMBRE DE 2018.

ENTREGUÉ:

RECIBÍ: Erika Garcia Secretaria

ACOSABANA
PRESIDENCIA
PRESIDENTE ACOSABANA

Tutela Rad.	:	11001-31-87-017-2018-00150-00 NI 45879
Accionante	:	ROSA HELENA CUELLAR GUEVARA
Identificación	:	41759021
Accionado	:	S.A.E, Fiscalía 43 Especializada de Extinción de Dominio y otros.

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO DIECISIETE DE EJECUCIÓN DE PENAS Y MEDIDAS DE SEGURIDAD
DE BOGOTÁ, D.C.
Calle 11 9A-24, Piso 7
Tel. 2864088

Andrea M 09 ENE 2019

Bogotá, D. C., 2 de Enero dos mil diecinueve (2019)

OBJETO DE LA DECISIÓN.

Procede este Despacho Judicial a emitir sentencia de primera instancia dentro de la Acción Constitucional de Tutela impetrada por la señora ROSA HELENA CUELLAR GUEVARA, en contra de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S – en adelante SAE- y LA FISCALÍA 43 ESPECILIZADA DE EXTINCIÓN DE DOMINIO, entre otros; la cual se avocó a prevención[1] mediante auto del 19 de diciembre de 2018, negando la medida provisional invocada por la actora.

MOTIVOS DE LA ACCIÓN

- Se extrae del líbelo tutelar presentado por la señora CUELLAR GUEVARA, que desde hace 25 años trabaja en un puesto comercial ubicado en la Gran Central de Abastecimientos e Inversiones Comerciales S.A con dirección Carrera 18 Num 12-43 de Bogotá, identificado con Matricula Inmobiliaria No 50C-1519684, lote que a su vez fue subdivido en pequeños locales y actualmente ocupa uno de ellos -el 429- en calidad de arrendataria por un valor de $ 407.000 mensual.

-Afirma que a raíz de una medida cautelar de suspensión del derecho dispositivo, embargo y secuestro emanada de la Fiscalía 43 Especializada de Extinción de Dominio sobre la totalidad del lote referenciado, ve afectados sus derechos pues señala que su local nunca fue individualizado por el ente acusador y por ello no podría ser objeto de la medida, proceder que asegura vulnera sus garantías fundamentales al debido proceso y la presunción de buena fe, con la que afirma haber actuado.

- Adicionalmente, informó que como la totalidad del bien inmueble quedó en poder de la SAE para su administración provisional, se contrató con una inmobiliaria quien afirma que deben suscribir nuevo contrato de arrendamiento con ella por valores

[1] C.C. A068 del 8 de febrero de 2018. MP. DIANA FAJARDO RIVERA. Lo anterior, por cuanto si bien la competencia para resolver este asunto estaría asignada en principio a la Sala de Extinción de Dominio

que superan el 320% del canon que regularmente pagaban, todo lo cual considera un despropósito.

Con todo, solicita que se suspendan los efectos de la medida cautelar de suspensión del derecho dispositivo, embargo y secuestro emanada de la Fiscalía 43 Especializada de Extinción de Dominio hasta que no se determine claramente sobre que unidades de negocio recae esa resolución, protegiendo así su derecho al trabajo y el mínimo vital. Por otro lado, que se realice un estimado de renta que fije el tope a pagar por el arrendamiento de su local.

Para lo anterior, la demandante aporta la resolución expedida por la Fiscalía 43 Especializada de Extinción de Dominio y sus anexos, y otros documentos con los que pretende probar tanto su calidad de arrendataria como la buena fe en cada una de sus actuaciones.

El 19 de diciembre de 2018, se avocó la presente acción constitucional negando la medida provisional incoada por ROSA HELENA CUELLAR GUEVARA al no encontrar satisfechos los requisitos para su procedencia.

RESPUESTA DEL ACCIONADO Y PRUEBAS

Dentro del trámite de esta acción de tutela, se corrió traslado y se solicitó información sobre lo indicado por la accionante a la SAE, la Fiscalía 43 Especializada de Extinción de Dominio, a la Gran Central de Abastecimiento Comercial S.A. y la inmobiliaria Colliers Internacional en calidad de vinculados al presente asunto.

Como respuesta al requerimiento se tiene:

-La Fiscalía 43 Especializada de Extinción de Dominio resaltó que en efecto emitió la resolución cuestionada por la accionante, y explicó que la misma surge como consecuencia del hallazgo de licor adulterado en dichos locales, defendiendo la procedencia de la medida con miras a evitar que se prosiga con esa actividad ilícita. Explica que la medida cautelar recae sobre la totalidad del inmueble pues solo cuenta con un folio de matrícula inmobiliaria.

Destacó que pueden los afectados con esta medida acudir al juicio de extinción de dominio a presentar las pruebas pertinentes e incluso cuentan el control de legalidad a las medidas cautelares, de acuerdo con lo previsto en los artículo 111 y ss de la Ley 1708 de 2014. Descarta vulneración alguna dentro del procedimiento adelantado.

-La SAE solicitó como primer punto la acumulación de totalidad de las tutelas conforme el Decreto 1834 de 2015, y continuó informando que el valor del nuevo canon de arrendamiento fijado a la accionante, hace parte de un estudio llevado a cabo por la inmobiliaria Colliers Internacional conforme las regulaciones del Ministerio de Hacienda y Crédito Público y el IGAC, descartando así cualquier irregularidad en este asunto.

Por otro lado, reclama la falta de legitimación por pasiva en su caso, por cuanto el fondo de la tutela ataca es la decisión de la Fiscalía 43 Especializada de Extinción de Dominio sobre la que no tiene injerencia alguna; igualmente, postula que la competencia exclusiva para conocer de este asunto es de la Jurisdicción de Extinción de Dominio, y que en ningún momento se probó por la accionante el advenimiento de un perjuicio irremediable.

sociedad siempre ha actuado de Buena Fe y que cuentan con un sólido caudal probatorio para derruir la intención extintiva de la Fiscalía accionada.

Los demás vinculados guardaron silencio dentro de este trámite.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

La acción de tutela está consagrada en nuestra Carta Política, artículo 86, como instrumento de garantía de los derechos constitucionales fundamentales, frente a las vulneraciones que eventualmente puedan inferirles las autoridades y los particulares.

Fue instituida como mecanismo expedito y eficaz para restablecer los derechos fundamentales cuando fueren violados, o para impedir su trasgresión, o interrumpirla, cuando se hubiere iniciado, mediante orden que imparte el Juez para que el particular o la autoridad actúe o se abstenga de hacerlo según el caso, mediante un procedimiento preferente, breve y sumario.

La tutela por esencia es un mecanismo subsidiario que generalmente procede cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial y cuando se instaure como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable, por manera que al tener carácter subsidiario su potestad está condicionada a la ausencia de defensa efectiva a través de los mecanismos judiciales ordinarios.

En desarrollo del artículo 86 de la Constitución Política fueron expedidos los Decretos 2591 de 1991, 306 de 1992 y 1382 de 2000 en los que se hacen las precisiones sobre la procedencia, competencia, reparto, trámite y forma de resolución de la acción, por manera que aplicando la competencia a prevención –conforme se expuso en precedencia- este Estrado procederá a su estudio y emisión del fallo correspondiente.

Arribando al tema objeto de estudio, conforme el escrito tutelar encuentra este despacho que básicamente son dos las pretensiones de la accionante, a saber, 1. Que por esta vía se levante la medida cautelar de suspensión del derecho dispositivo, embargo y secuestro, emanada de la Fiscalía 43 Especializada de Extinción de Dominio, pues estima que allí se incurrió en flagrantes vulneraciones a sus derechos fundamentales, y 2. Que se regule el valor del canon de arrendamiento fijado por la SAE para que puede legalizar temporalmente su permanencia en el local.

Así las cosas, debemos recordar que que de acuerdo a lo normado en el inciso 3º del artículo 86 ejusdem, la acción tutelar únicamente es procedente cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial, salvo que se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable.

Como sustento de tal afirmación, encontramos que el numeral 1 del artículo 6 del Decreto 2591 de 1991 *"Por el cual se reglamenta la acción de tutela consagrada en el artículo 86 de la Constitución Política"*, dispone *"La acción de tutela no procederá (...) Cuando existan otros recursos o medios de defensa judiciales, salvo que aquélla se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable. La existencia de dichos medios será apreciada en concreto, en cuanto a su eficacia, atendiendo las circunstancias en que se encuentra el solicitante."*

Igualmente, la Corte Constitucional en providencia –CC-T177/11- determinó sobre dicha temática lo siguiente:

> ***...si existen otros medios de defensa judicial, se debe recurrir a ellos pues de lo contrario la acción de tutela dejaría de ser un mecanismo de defensa de los***

> *sino que se convertiría en una instancia de decisión de conflictos legales. Nótese cómo de desconocerse el carácter subsidiario de la acción de tutela se distorsionaría la índole que le asignó el constituyente y se deslegitimaría la función del juez de amparo. (Negrilla fuera de texto).*

Entonces, de cara al primero de los problema constitucionales detectados por este despacho, debemos advertir que no es posible que por esta vía se levante la medida cautelar de suspensión del derecho dispositivo, embargo y secuestro, emanada de la Fiscalía 43 Especializada de Extinción de Dominio, pues tal y como consta en el plenario –Flo 79-, el Juzgado Segundo Penal del Circuito Especializado de Bogotá el día 28 de setiembre del presente año, avocó conocimiento de la actuación 11001609906820180018 remitida por dicha fiscalía, con lo cual se dará inicio a la etapa de juicio, demostrando así que nos encontramos ante un proceso en curso que no ha culminado y es al interior del mismo que deben exponerse y tramitarse las pretensiones de la accionante.

Como consecuencia de lo anterior, hasta el momento no se observa que ROSA HELENA CUELLAR GUEVARA hubiese acudido al Juzgado Segundo Penal del Circuito Especializado de Bogotá, a solicitar, por ejemplo, el control de legalidad de las medidas cautelares decretadas sobre el predio reseñado, de conformidad con lo establecido en los artículos 111[2], 112 y 113 de la Ley 1708 de 2014 –Modificada por la ley 1849 de 2017-, o a pedir la nulidad de la actuación, entre otras actuaciones que le corresponden dentro del ámbito de su derecho de defensa.

Así las cosas, un pronunciamiento de fondo sobre el asunto, constituye un aspecto ajeno al ámbito de injerencia del juez de tutela, que se limita a ejercer un control constitucional, pero de ninguna manera extensivo al de acierto propio de las instancias, pues la acción de amparo ha sido instituida para garantizar la defensa de los derechos fundamentales, pero no constituye una instancia adicional o paralela a la de los funcionarios competentes.

Por cuanto, uno de los presupuestos de procedibilidad consiste justamente en que se hayan agotado todos los mecanismos ordinarios y extraordinarios de defensa judicial[3], y ello aquí no ha ocurrido, el amparo está llamado a fracasar. De manera que, el juez de tutela no puede desplazar al juez de extinción de dominio en el cumplimiento propio de sus funciones, tal y como lo pretende CUELLAR GUEVARA con esta acción, al solicitar que se ordene el levantamiento de medidas cautelares.

Al respecto, en un caso similar al que se aborda en ese radicado, la Sala de Casación Penal de la Corte Suprema de Justicia de nuestro país, señaló lo siguiente:

> *"...es evidente que en el caso concreto el principio de subsidiariedad de la acción de tutela se torna aplicable, pues se reitera, la inconformidad que presenta la accionante en torno a las medidas cautelares que pesan sobre su inmueble, es propia del proceso de extinción de dominio 8867, que se encuentra en curso y es al interior del mismo que puede acudir a los medios de defensa judicial pertinentes..."* (STP14965 de 2018 M.P. PATRICIA SALAZAR CUELLAR)

Consecuentemente con lo expuesto, es al interior de la respectiva actuación y no por fuera de ella que ha de hacer las postulaciones que estime pertinentes, pues es claro que ya conoce de la actuación y puede ejercer sus derechos como afectada, habilitándose así su participación en las diligencias y con ello, surge el deber de invocar sus

---

[2] *«Artículo 111. Control de legalidad a las medidas cautelares. Las medidas cautelares proferidas por el Fiscal General de la Nación o su delegado no serán susceptibles de los recursos de reposición ni apelación. Sin embargo*

pretensiones en el proceso, con la consecuente posibilidad de allegar en la etapa procesal adecuada las pruebas que acrediten su dicho.

Ahora, frente a la inconformidad de la accionante en relación con el valor del canon de arrendamiento del inmueble en cita, se advierte que aun cuando se postula un diferendo de tipo económico que resulta del todo ajeno a la acción tutelar, y más próximo a la jurisdicción civil, no observa este funcionario que la fijación del monto del arriendo corresponda a la mera arbitrariedad de la SAE o su depositario Colliers Internacional, sino que de su respuesta a la vinculación surge que el mismo se sustentó en "*... un ejercicio de valoración enfocado en el método de mercado, realizando una caracterización de mercado del inmueble, con el fin de identificar las diferencias existentes entre cada uno de productos inmobiliarios hallados en el Centro Comercial y entre los su misma naturaleza*".

Entonces, no se trata de un proceder antojadizo o vulnerador de garantías al momento de fijar el canon mensual, sino que el mismo surge de un estudio detallado de múltiples factores que arrojan la suma de dinero con la cual no está conforme CUELLAR GUEVARA, y ello ya se lo había explicado la SAE cuando en comunicación de 27 de noviembre de 2018 le detalló los razones del nuevo valor, y es por esa razón que no avala esta judicatura el hecho de acudir a la tutela como si por esta vía se habilitara un nuevo pronunciamiento ignorando otro que no le dio la razón. Tampoco se advierte que la accionante hubiese acudido a la arrendataria para exponer sus razones en cuanto a lo exorbitante del nuevo monto, aun cuando en la reseñada respuesta se le invitó a que "*para la cita de asesoramiento tenga la mayor documentación posible con el fin de apoyarlo y darle mayor información del asegurable del contrato de arrendamiento*"

Tampoco se evidencia el posible advenimiento de un perjuicio irremediable que justifique la intervención del juez constitucional, ya que la accionante no acreditó los supuestos de hecho necesarios para ello, pues no demostró siquiera su propiedad inscrita en el bien inmueble objeto de las medidas cautelares, de donde se desprende que la discusión se plantea en el ámbito del derecho de propiedad, más no frente a derechos fundamentales.

Por lo expuesto, el JUZGADO DIECISIETE DE EJECUCIÓN DE PENAS Y MEDIDAS DE SEGURIDAD DE BOGOTÁ, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

R E S U E L V E

PRIMERO.- DECLARAR IMPROCEDENTE la acción de tutela instaurada por ROSA HELENA CUELLAR GUEVARA, en contra de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S – en adelante SAE- y LA FISCALÍA 43 ESPECILIZADA DE EXTINCIÓN DE DOMINIO, entre otros.

SEGUNDO.- NOTIFICAR esta decisión de acuerdo con los artículos 16 y 30 del Decreto 2591 de 1991.

TERCERO.- Si fuere impugnado el fallo, por el Centro de Servicios Administrativos remítase el expediente al Tribunal Superior de Bogotá.

CUARTO. – Si el presente fallo no es impugnado, por el Centro de Servicios Administrativos remítase el expediente inmediatamente a la Honorable Corte Constitucional para su eventual revisión.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Suarez, Laura

De: Sabana, Sae
Enviado el: jueves, 24 de diciembre de 2020 12:56 p. m.
Para: rosacuellar429@hotmail.com
CC: Manosalva, Juan; Suarez, Laura; Giseth Paola Santamaria Beltran
Asunto: Rosa Cuellar Sabana local 429, Bodegas 049, 058, 090
Datos adjuntos: certificado de tradicion.pdf; DOC121820-12182020124236 (1).pdf

Buen Día Sra. Rosa Cuellar.

De acuerdo con la solicitud enviada:

1. En principio le ACLARO, el formulario de solicitud de arrendamiento de la aseguradora BERKLEY tiene dos apartados a diligenciar el primero que indica PROPIETARIO Y/O ARRENDATARIO ASEGURADO, es un espacio que esta exclusivamente diseñado para que sea firmado por parte de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., es así que usted en ese espacio no deberá hacer ninguna consignación, por lo que vuelvo anexar el documento para que nuevamente sea debidamente diligenciado.

2. En la documentación adjunta si bien aparecen formularios firmados por una persona en calidad de CODEUDOR no se evidencia los anexos e información del mismo, documentos indispensables para que la Aseguradora pueda proceder a realizar el estudio de su solicitud.

   Información que deberá suministrarse tanto en los formularios de solicitud como en los documentos anexos que demuestren tal calidad los cuales son los mismos para el arrendatario o deudor principal dependiendo del tipo de persona:

DEUDOR SOLIDARIO PERSONA NATURAL
• Formulario de solicitud firmado
• Copia de documento de identidad
• Certificado laboral original que incluya salario, cargo y tiempo de servicio (independientes: última declaración de renta, cámara comercio si requiere y Rut)
• Desprendibles de pago últimos tres meses (independientes: soporte de ingresos)
• Extractos bancarios últimos tres meses

PERSONA JURÍDICA
• Formulario de solicitud firmado
• Copia de documento de identidad del representante legal
• Estados financieros certificados por contador público y del último período contable con sus respectivos anexos
• Última declaración de renta
• Cámara y comercio
• Rut
• Extractos bancarios últimos tres meses

Es de tener presente y en cuenta que el codeudor o codeudores deben tener por lo mínimo finca raíz o caso contrario deberá constituir un:

3. **Fideicomiso:** La cual es una garantía que se constituye por seis (6) cánones de arrendamiento + IVA como respaldo del pago de las obligaciones, en su caso si decide acogerse a esta garantía deberá constituirla por cada inmueble que solicite arrendar.

   Dejando claridad en lo anterior, le solicitó en la menor brevedad posible el anexo de lo faltante.

Con total gratitud,

Katerine
Goyeneche

Asistente Juridica | Colombia

De: rosacuellar429@hotmail.com <rosacuellar429@hotmail.com>
Enviado el: miércoles, 23 de diciembre de 2020 2:36 p. m.
Para: gsantamaria.saesas.gov.co@gmail.com; Sabana, Sae <Sae.Sabana@colliers.com>
Asunto: Rosa Cuellar Sabana

Buenas tardes, adjunto mi documentación para el proceso de arrendamiento, además del certificado de tradición y libertad de mi deudor solidario. Espero su pronta respuesta.

Att:

Rosa Elena Cuéllar Guevara.

Suarez, Laura

De: Sabana, Sae
Enviado el: lunes, 28 de diciembre de 2020 3:39 p. m.
Para: rosacuellar429@hotmail.com
CC: Manosalva, Juan; Suarez, Laura; Giseth Paola Santamaria Beltran
Asunto: DOCUMENTACIÓN LEGALIZACIÓN BODEGAS 058-089-049 Y LOCAL 429
Datos adjuntos: DOC122820-12282020122936.pdf; Formulario de Solicitud - Seguro de Arrendamiento - Persona Natural2019.pdf

Buen Día Sra. Rosa Cuellar

Teniendo en cuenta la información adjunta le informo lo siguiente:

1. En cuanto a los formularios de solicitud dirigidos a la Entidad Aseguradora Berkley, le indico que se encuentran mal diligenciados, toda vez que se hicieron consignas en el espacio exclusivo para el PROPIETARIO Y/O ARRENDADOR (ASEGURADO), el cual en este caso es la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., por lo que debe dejarse en blanco.

   Así mismo le solicito diligenciar un formulario no solamente por cada unidad económica que solicita arrendar, sino también uno para el arrendatario en este caso usted y otro para el Deudor principal.
   POR LO ANTERIOR ENVIÓ NUEVAMENTE LOS FORMULARIOS.
2. No se evidencio el anexo relacionado con los EXTRACTOS BANCARIOS del codeudor, por lo que le solicito informar si este no cuenta con cuentas bancarias, en caso contrario por favor anexar la documentación.

Con total gratitud,

Katerine
Goyeneche

Asistente Juridica | Colombia

Dir: +57 1 5942333 | Cel:

sae.sabana@colliers.com
Colliers International Colombia S.A
Cra 7 No 99 - 53 Torre 2 Piso 16, Bogota



Descargue nuestra guía, protocolo y video de **Reactivación Responsable** aquí:



Ley Habeas Data: Recuerde que en cumplimiento de lo establecido en la Ley 1581 de 2012 y el Decreto reglamentario 1377 de 2013, COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA S.A. en los términos dispuestos por el artículo 10 del Decreto 1377 de 2013 queda autorizada de manera expresa e inequívoca para mantener y manejar toda su información, a no ser que usted manifieste lo contrario de manera directa, expresa y por escrito, dentro de los treinta (30) días hábiles contados a partir de la recepción de la presente comunicación a la cuenta de correo electrónico dispuesta para tal efecto: colombia@colliers.com de lo contrario, COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA S.A. entenderá que podrá continuar realizando el tratamiento de los datos personales contenidos en sus bases de datos.

De: rosacuellar429@hotmail.com <rosacuellar429@hotmail.com>
Enviado el: lunes, 28 de diciembre de 2020 1:16 p. m.
Para: gsantamaria.saesas.gov.co@hotmail.com; Sabana, Sae <Sae.Sabana@colliers.com>
Asunto: Rosa Elena Cuéllar

Gmail

Aura María <auragomez.ariza@gmail.com>

Notificación obligaciones en mora

2 mensajes

Administracion Sabana <admonlasabana@outlook.com> 4 de noviembre de 2021, 16:42
Para: "rosacuellar429@hotmail.com" <rosacuellar429@hotmail.com>
Cc: "AURAGOMEZ.ARIZA@gmail.com" <AURAGOMEZ.ARIZA@gmail.com>

Señor(a) arrendatario:
Por medio de la presente, le notificamos formalmente su estado de cuenta en materia de capital, referente a los conceptos de arriendos, servicios y/o retroactivos, según aplique. Tenga en cuenta que este estado aún no contiene los intereses de mora correspondientes, que fueron autorizados por el contrato de arrendamiento.

Dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al envío de esta comunicación, usted puede anexar los soportes que considere faltantes, acercarse a la administración para aclarar o revisar pagos y soportes y/o solicitar los ajustes que considere necesarios para validar el estado de sus obligaciones. De no recibirse comunicación alguna se entenderá que usted está de acuerdo con los montos reflejados en el estado de cuenta. Independientemente de cualquier manifestación se le recuerda que las obligaciones suscritas voluntariamente en su contrato se encuentran vigentes y producen efectos jurídicos.

Administración centro comercial La sabana

Estado de cuenta Rosa Cuellar.XLSX
14K

Rosa Elena Cuéllar Guevara <rosacuellar429@hotmail.com> 5 de noviembre de 2021, 14:40
Para: Administracion Sabana <admonlasabana@outlook.com>
Cc: AURAGOMEZ.ARIZA@gmail.com

Buenas tardes adjunto últimos soporte de los pagos que hemos venido realizando ya que la situación esta muy difícil y las ventas muy bajistas y no nos hemos podido poner al día, espero tengan esto en cuenta y un poco de comprensión, agradeciendo la atención prestada muchas gracias.
[El texto citado está oculto]

arriendo septiembre 2021 429y425.pdf
411K

Gmail

Aura María <auragomez.ariza@gmail.com>

NUEVA NOTIFICACIÓN FORMAL OBLIGACIONES EN MORA - INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL

1 mensaje

Administracion Sabana <admonlasabana@outlook.com> 10 de diciembre de 2021, 16:27
Para: "rosacuellar429@hotmail.com" <rosacuellar429@hotmail.com>
Cc: "AURAGOMEZ.ARIZA@gmail.com" <AURAGOMEZ.ARIZA@gmail.com>

Señor Arrendatario:

Teniendo en cuenta que usted ya ha sido notificado en varias oportunidades y por diversos medios del estado de mora de las obligaciones económicas a su cargo derivadas del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, y toda vez que a la fecha su moratoria continúa, afectando injustificadamente al arrendador y al comercio en general con ocasión de los perjuicios que pueden derivarse de tal incumplimiento, nos permitimos declarar formalmente el incumplimiento contractual de su parte y recordarle que conforme al documento contractual de arrendamiento, algunos de los efectos de dicho incumplimiento son:
- El cobro de intereses moratorios de todas las facturas vencidas a la máxima tasa permitida por la Superintendencia Financiera, situación que se puede configurar con el simple retardo en el pago.
- La aplicación de la cláusula penal por valor equivalente a CINCO CÁNONES DE ARRENDAMIENTO (sumatoria de todas las unidades) a favor del arrendador
- La solicitud de devolución del inmueble arrendado, aunada al cobro de perjuicios con ocasión de la terminación anticipada del contrato imputable al incumplimiento del arrendatario.
- El reporte de obligaciones en mora ante centrales de información crediticia o de riesgo y las demás acciones que correspondan frente a la prestación o uso de servicios públicos o privados que estén en cabeza del arrendador con ocasión de la titularidad frente al pago y contratación que este tiene en relación a los mismos.
- El inicio, continuidad o aceleración de acciones judiciales tanto ejecutivas como de recuperación de tenencia, y/o declarativas de perjuicios según resulte necesario, con las consecuencias que ello determine, entre otros la afectación a deudores solidarios, el embargo de bienes, la condena a costas y agencias en derecho, la publicidad de los procesos, entre otros.

Adicionalmente se le recuerda una vez más que su incumplimiento afecta a todo el comercio, pudiendo llegar inclusive a determinar un cierre temporal o definitivo por la imposibilidad para el arrendador de seguir subsidiando o financiando la sostenibilidad y recursos que requiere el centro comercial debido a su moratoria, con lo que podrían inclusive configurarse a su cargo perjuicios a terceros, de lo cual está siendo notificado formalmente.

En ese orden de ideas se anexa nuevamente su estado de cuenta en materia de capital adeudado por los conceptos debidamente facturados y reportados ante la DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES - DIAN, consistentes en arriendos, servicios y/o retroactivos, con la solicitud perentoria de ponerse al día de forma inmediata. Dentro de los tres (3)días hábiles siguientes a la presente notificación, usted podrá presentar las objeciones, soportes, solicitudes de acuerdo de pago o pagos a que haya lugar frente a la validación de su estado de cuenta para evitar la configuración o continuidad de las acciones y consecuencias de incumplimiento citadas, así como de las demás a que haya lugar. Vencido dicho término se entenderá aceptado por usted el estado de cuenta adjunto en materia de capital, no obstante la presentación de objeciones que no correspondan estrictamente a pagos realizados sin presentar o descargar en el estado de cuenta o a situaciones de facturación incorrecta o inexacta, carecerán de toda validez frente a las obligaciones generadas por la ocupación de su parte sobre las unidades comerciales y/o contratación de arrendamientos, frente a los plazos contractualmente pactados para el pago y frente a la continuidad de las acciones que pueden derivarse del incumplimiento.

Quedamos atentos de sus importantes y urgentes comentarios, así como de la normalización inmediata de su situación de moratoria e incumplimiento.

Cordialmente,

ARRENDADOR Y ADMINISTRACIÓN CENTRO COMERCIAL LA SABANA

Estado de cuenta Rosa Elena Cuellar.XLSX
15K

Gmail

Aura María <auragomez.ariza@gmail.com>

REITERACION INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL - SOLICITUD DE RESTITUCION DE UNIDAD ARRENDADA Y PAGO DE OBLIGACIONES

1 mensaje

Administracion Sabana <admonlasabana@outlook.com> 19 de abril de 2022, 10:47
Para: "rosacuellar429@hotmail.com" <rosacuellar429@hotmail.com>
Cc: Aura María <AURAGOMEZ.ARIZA@gmail.com>

Respetado Arrendatario cordial saludo:

Teniendo en cuenta que durante los últimos meses de forma reiterativa, a través de correos electrónicos, llamadas, chats y cobro personal entre otros mecanismos, le hemos solicitado ponerse al día en sus obligaciones, hemos a su vez indicado las consecuencias contractuales y legales de la moratoria y el incumplimiento contractual evidente por su parte, le hemos requerido para que envíe a los correos y teléfonos autorizados, así como personalmente; soportes de pago que no se reflejen en los estados de cuenta que le hemos remitido en diversas ocasiones, sin recibir respuesta y/o sin que los soportes revisados constituyan cambio en su moratoria, adicional a lo cual tampoco se han presentado objeciones de ningún tipo de su parte a los cobros, valores o facturas electrónicas reflejadas en los estados de cuenta y considerando que pese a todas estas acciones administrativas de cobro usted sigue en grave moratoria de sus obligaciones y reiterado incumplimiento de los acuerdos suscritos mediante contratos de arrendamiento y/o transacción vigentes, soportados a su vez en las facturas electrónicas que se le han emitido y las cuáles fueron tácitamente aceptadas conforme lo establece la normatividad colombiana (*Ley 1676/13 Artículo 86*); nos permitimos informarle que la empresa arrendadora iniciará y/o dara continuida según corresponda a los procesos de cobro judicial y/o restitución judicial respecto de las unidades que usted tiene en arrendamiento, así como todas aquellas acciones tendientes a resarcir los perjuicios que su incumplimiento ha generado, teniendo en cuenta, como es de su conocimiento que nosotros como arrendatario global con los dineros recaudados pagamos a su vez el arriendo que corresponde por el inmueble en mayor extensión a la Sociedad de Activos Especiales SAE SAS quien es el administrador legal y custodio legítimo del dicho inmueble dada la medida cautelar dentro de proceso de extinción de dominio que pesa sobre el mismo, así como las obligaciones en materia de servicios públicos y privados que se pagan a las empresas prestadoras de tales servicios; por lo cual de manera respetuosamente queremos solicitar formalmente por este medio la restitución inmediata de las unidades tomadas por usted en arrendamiento, solicitud que se deriva en forma exclusiva de su incumplimiento y de la necesidad que como arrendadores tenemos de prevenir mayores perjuicios a los ya ocasionados de su parte, no obstante ello no implica que no perseguirá judicialmente el cobro de lo debido.
Nos permitimos recordarle nuevamente que entre otras consecuencias derivadas de su incumplimiento se encuentran las siguientes:

- Cobro de la cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento
- Cobro de los intereses moratorios derivados del incumplimiento de sus obligaciones periódicas
- Gastos de cobranza, honorarios y costas y agencias en derecho.
- Reporte ante centrales de riesgo de arrendatarios y/o deudores solidarios según aplique
- Pérdida del derecho de renovación contractual del arrendatario sobre la(s) unidad (es) arrendada (artículo 518 CCio)

Agradecemos su atención a la presente y quedamos atentos de sus importantes comentarios, confiando en que su actuar se ceñirá en adelante a la buena fe que como celebrante voluntario de los negocios jurídicos entre usted y nosotros se debe de su parte, poniéndose al día, cumpliendo con sus obligaciones previas y/o restituyendo entre tanto las unidades comerciales a su cargo para evitar mayores perjuicios; para lo cual lo invitamos a que se acerque a realizar un acuerdo de pago respecto de las obligacones pendientes.

Sin otro particular,

AURA MARIA GOMEZ ARIZA
Administradora - Apoderada JIN MAO SAS

CUENTAS X COBRAR

Calle 12 #18-56 Administración
INVERSIONES INMOBILIARIAS C&H
900622537-7
4660845

Impresion 06/07/2022 8:54

Factura	Creación	Vencimiento	Mora	Estado	Valor Cuota	Abono	Notas	Interes	Saldo
AURA MARIA GOMEZ ARIZA									**15,166,480**
MARTIRES									**15,166,480**
98 - 41759021 - ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA - CUPO 60,000,000									
ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA - DIR: CR 18 12 51 BOGOTA D.C - TEL: 12345678									**15,166,480**
CR18 12 51 BOGOTA D.C									
FECH-333	21/03/31	21/04/30	91	CANCELADA	204,036	190,969	0	0	0
FECH-334	21/03/31	21/04/30	91	CANCELADA	204,036	190,969	0	0	0
FECH-335	21/03/31	21/04/30	91	CANCELADA	204,036	190,969	0	0	0
FECH-544	21/04/05	21/05/05	86	CANCELADA	375,856	351,784	0	0	0
FECH-545	21/04/05	21/05/05	86	CANCELADA	375,856	351,784	0	0	0
FECH-546	21/04/05	21/05/05	86	CANCELADA	375,856	351,784	0	0	0
FECH-547	21/04/05	21/05/05	86	CANCELADA	698,018	653,314	0	0	0
FECH-548	21/04/05	21/05/05	86	CANCELADA	698,018	653,314	0	0	0
FECH-549	21/04/05	21/05/05	86	CANCELADA	698,018	653,314	0	0	0
FECH-550	21/04/05	21/05/05	86	CANCELADA	171,820	160,816	0	0	0
FECH-551	21/04/05	21/05/05	86	CANCELADA	171,820	160,816	0	0	0
FECH-552	21/04/05	21/05/05	86	CANCELADA	171,820	160,816	0	0	0
FECH-553	21/04/05	21/05/05	86	CANCELADA	177,189	165,841	0	0	0
FECH-554	21/04/05	21/05/05	86	CANCELADA	177,189	165,841	0	0	0
FECH-555	21/04/05	21/05/05	86	CANCELADA	177,189	165,841	0	0	0
FECH-1003	21/04/08	21/05/08	248	CANCELADA	333,523	158,300	0	0	0
FECH-1004	21/04/08	21/05/08	248	CANCELADA	438,523	216,000	0	0	0
FECH-1005	21/04/08	21/05/08	248	CANCELADA	438,523	196,000	0	0	0
FECH-1006	21/04/08	21/05/08	248	CANCELADA	313,523	158,300	0	0	0
FECH-1007	21/04/08	21/05/08	248	CANCELADA	313,523	158,300	0	0	0
FECH-1384	21/04/19	21/05/19	237	CANCELADA	322,500	158,300	0	0	0
FECH-1385	21/04/19	21/05/19	237	CANCELADA	322,400	158,300	0	0	0
FECH-1386	21/04/19	21/05/19	237	CANCELADA	322,500	196,000	0	0	0
FECH-1387	21/04/19	21/05/19	237	CANCELADA	322,500	196,000	0	0	0
FECH-1388	21/04/19	21/05/19	237	CANCELADA	322,500	196,000	0	0	0
FECH-1389	21/04/19	21/05/19	237	CANCELADA	322,500	196,000	0	0	0
FECH-1390	21/04/19	21/05/19	237	CANCELADA	279,000	158,300	0	0	0
FECH-1391	21/04/19	21/05/19	237	CANCELADA	279,000	158,300	0	0	0
FECH-1392	21/04/19	21/05/19	237	CANCELADA	279,000	158,300	0	0	0
FECH-1393	21/04/19	21/05/19	237	CANCELADA	279,000	158,300	0	0	0
FECH-1804	21/04/28	21/05/28	228	CANCELADA	595,312	349,269	0	0	0
FECH-1805	21/04/28	21/05/28	228	CANCELADA	825,049	547,784	0	0	0
FECH-1806	21/04/28	21/05/28	228	CANCELADA	1,255,805	1,129,305	0	0	0
FECH-1807	21/04/28	21/05/28	228	CANCELADA	508,737	319,116	0	0	0
FECH-1808	21/04/28	21/05/28	228	CANCELADA	515,916	324,141	0	0	0
FECH-2177	21/05/20	21/06/19	206	CANCELADA	595,312	349,269	0	0	0
FECH-2178	21/05/20	21/06/19	206	CANCELADA	825,049	547,784	0	0	0
FECH-2179	21/05/20	21/06/19	206	CANCELADA	1,255,805	1,129,305	0	0	0
FECH-2180	21/05/20	21/06/19	206	CANCELADA	508,737	319,116	0	0	0
FECH-2181	21/05/20	21/06/19	206	CANCELADA	515,916	324,141	0	0	0
FECH-2509	21/06/10	21/07/10	185	CANCELADA	595,312	349,269	0	0	0
FECH-2510	21/06/10	21/07/10	185	CANCELADA	825,049	547,784	0	0	0
FECH-2511	21/06/10	21/07/10	185	CANCELADA	1,255,805	1,129,305	0	0	0
FECH-2512	21/06/10	21/07/10	191	CANCELADA	508,737	467,869	0	0	0
FECH-2513	21/06/10	21/07/10	191	CANCELADA	515,916	324,141	0	0	0
FECH-2881	21/07/16	21/08/15	33	CANCELADA	595,312	272,812	0	0	0
FECH-2882	21/07/16	21/08/15	33	CANCELADA	825,049	502,549	0	0	0

CUENTAS X COBRAR

Calle 12 #18-56 Administración
INVERSIONES INMOBILIARIAS C&H
900622537-7
4660845

Impresion 06/07/2022 8:54

Factura	Creación	Vencimiento	Mora	Estado	Valor Cuota	Abono	Notas	Interes	Saldo
AURA MARIA GOMEZ ARIZA									**15,166,480**
MARTIRES									**15,166,480**
98 - 41759021 - ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA - CUPO 60,000,000									
ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA - DIR: CR 18 12 51 BOGOTA D.C - TEL: 12345678									**15,166,480**
CR18 12 51 BOGOTA D.C									
FECH-2883	21/07/16	21/08/15	33	CANCELADA	1,255,805	933,305	0	0	0
FECH-2884	21/07/16	21/08/15	155	CANCELADA	508,737	229,737	0	0	0
FECH-2885	21/07/16	21/08/15	78	CANCELADA	515,916	236,916	0	0	0
FECH-3256	21/08/10	21/09/09	53	CANCELADA	595,312	322,500	0	0	0
FECH-3257	21/08/10	21/09/09	53	CANCELADA	825,049	322,500	0	0	0
FECH-3258	21/08/10	21/09/09	53	CANCELADA	1,255,805	322,500	0	0	0
FECH-3259	21/08/10	21/09/09	53	CANCELADA	508,737	279,000	0	0	0
FECH-3260	21/08/10	21/09/09	53	CANCELADA	515,916	236,916	0	0	0
FECH-3587	21/09/13	21/10/13	96	CANCELADA	595,312	0	0	0	0
FECH-3588	21/09/13	21/10/13	98	CANCELADA	825,049	328,899	0	0	0
FECH-3589	21/09/13	21/10/13	98	CANCELADA	1,255,805	0	0	0	0
FECH-3590	21/09/13	21/10/13	133	CANCELADA	508,733	423,364	0	0	0
FECH-3591	21/09/13	21/10/13	133	CANCELADA	515,916	279,000	0	0	0
FECH-3682	21/09/14	21/10/14	265	CANCELADA	20,000,000	0	0	0	0
FECH-3933	21/10/05	21/11/04	111	CANCELADA	595,312	0	0	0	0
FECH-3934	21/10/05	21/11/04	111	CANCELADA	825,049	0	0	0	0
FECH-3935	21/10/05	21/11/04	145	CANCELADA	1,255,805	342,854	0	0	0
FECH-3936	21/10/05	21/11/04	189	CANCELADA	508,737	204,861	0	0	0
FECH-3937	21/10/05	21/11/04	189	CANCELADA	515,916	0	0	0	0
FECH-4341	21/11/03	21/12/03	160	CANCELADA	595,312	0	0	0	0
FECH-4342	21/11/03	21/12/03	173	CANCELADA	825,049	110,396	0	0	0
FECH-4343	21/11/03	21/12/03	174	CANCELADA	1,255,805	1,019,147	0	0	0
FECH-4344	21/11/03	21/12/03	174	CANCELADA	508,737	0	0	0	0
FECH-4345	21/11/03	21/12/03	174	CANCELADA	515,916	0	0	0	0
FECH-4789	21/12/04	21/12/11	166	CANCELADA	595,312	0	0	0	0
FECH-4790	21/12/04	21/12/11	166	CANCELADA	825,049	0	0	0	0
FECH-4791	21/12/04	21/12/11	166	CANCELADA	1,255,805	1,072,085	0	0	0
FECH-4792	21/12/04	21/12/11	166	CANCELADA	508,737	0	0	0	0
FECH-4793	21/12/04	21/12/11	166	CANCELADA	515,916	283,934	0	0	0
FECH-5146	22/01/07	22/01/14	132	CANCELADA	636,234	0	0	0	0
FECH-5147	22/01/07	22/01/14	144	CANCELADA	900,432	574,817	0	0	0
FECH-5148	22/01/07	22/01/14	144	CANCELADA	1,395,801	1,199,885	0	0	0
FECH-5149	22/01/07	22/01/14	144	CANCELADA	543,197	0	0	0	0
FECH-5150	22/01/07	22/01/14	144	CANCELADA	551,453	0	0	0	0
FECH-5530	22/02/03	22/02/10	117	CANCELADA	636,234	0	0	0	0
FECH-5531	22/02/03	22/02/10	118	CANCELADA	900,432	330,986	0	0	0
FECH-5532	22/02/03	22/02/10	125	CANCELADA	1,395,631	956,054	0	0	0
FECH-5533	22/02/03	22/02/10	138	CANCELADA	543,197	511,138	0	0	0
FECH-5534	22/02/03	22/02/10	138	CANCELADA	551,453	0	0	0	0
FECH-5860	22/03/04	22/03/09	111	CANCELADA	636,234	0	0	0	0
FECH-5861	22/03/04	22/03/09	118	VENCIDA	900,432	305,754	0	0	594,678
FECH-5862	22/03/04	22/03/09	118	VENCIDA	1,395,801	0	0	0	1,395,801
FECH-5863	22/03/04	22/03/09	118	VENCIDA	543,197	0	0	0	543,197
FECH-5864	22/03/04	22/03/09	118	VENCIDA	551,453	0	0	0	551,453
FECH-6186	22/04/04	22/04/11	85	VENCIDA	636,234	0	0	0	636,234
FECH-6187	22/04/04	22/04/11	85	VENCIDA	900,432	0	0	0	900,432
FECH-6188	22/04/04	22/04/11	85	VENCIDA	1,395,801	0	0	0	1,395,801

CUENTAS X COBRAR

Calle 12 #18-56 Administración
INVERSIONES INMOBILIARIAS C&H
900622537-7
4660845

Impresion 06/07/2022 8:54

Factura	Creación	Vencimiento	Mora	Estado	Valor Cuota	Abono	Notas	Interes	Saldo
AURA MARIA GOMEZ ARIZA									**15,166,480**
MARTIRES									**15,166,480**
98 - 41759021 - ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA - CUPO 60,000,000									
ROSA ELENA CUELLAR GUEVARA - DIR: CR 18 12 51 BOGOTA D.C - TEL: 12345678									**15,166,480**
CR18 12 51 BOGOTA D.C									
FECH-6189	22/04/04	22/04/11	85	VENCIDA	543,197	0	0	0	543,197
FECH-6190	22/04/04	22/04/11	85	VENCIDA	551,453	0	0	0	551,453
FECH-6529	22/05/19	22/05/10	56	VENCIDA	636,234	0	0	0	636,234
FECH-6530	22/05/19	22/05/10	56	VENCIDA	900,432	0	0	0	900,432
FECH-6531	22/05/19	22/05/10	56	VENCIDA	1,395,801	0	0	0	1,395,801
FECH-6532	22/05/19	22/05/10	56	VENCIDA	543,197	0	0	0	543,197
FECH-6533	22/05/19	22/05/10	56	VENCIDA	551,453	0	0	0	551,453
FECH-6954	22/06/03	22/06/10	25	VENCIDA	636,234	0	0	0	636,234
FECH-6955	22/06/03	22/06/10	25	VENCIDA	900,432	0	0	0	900,432
FECH-6956	22/06/03	22/06/10	25	VENCIDA	1,395,801	0	0	0	1,395,801
FECH-6957	22/06/03	22/06/10	25	VENCIDA	543,197	0	0	0	543,197
FECH-6958	22/06/03	22/06/10	25	VENCIDA	551,453	0	0	0	551,453
							Total Cuentas x Cobrar		**15,166,480**

Consulta de casos registrados en la base de datos del Sistema Penal Oral Acusatorio - SPOA

Caso Noticia No: 110016000050202105349	
Despacho	FISCALIA 235 LOCAL
Unidad	UNIDAD DE DIRECCIONAMIENTO E INTERVENCION TEMPRANA DE DENUNCIAS
Seccional	DIRECCIÓN SECCIONAL DE BOGOTÁ
Fecha de asignación	01-APR-21
Dirección del Despacho	BOGOTÁ, D.C., BOGOTÁ, D.C.
Teléfono del Despacho	WHATSAPP 3142512353
Departamento	BOGOTÁ, D. C.
Municipio	BOGOTÁ, D.C.
Estado caso	INACTIVO - Motivo: Archivo por conducta atipica art.79 c.p.p
Fecha de consulta 08/07/2022 12:23:12	

Consultar otro caso

Imprimir

Gmail

Aura María <auragomez.ariza@gmail.com>

Solicitud de acuerdo.

1 mensaje

Rosa Elena Cuéllar Guevara <rosacuellar429@hotmail.com> 24 de junio de 2022, 15:41
Para: auragomez.ariza@gmail.com

Buenas tardes reciba un cordial saludo, cómo es de su conocimiento que mi contrato está pasando por un proceso jurídico en espera de aprobación de un juez y ademas de eso teniendo en cuenta la difícil situación económica para que no incurra en gastos adicionales ni molestias al fiador mi propuesta para reducir el valor de la deuda es la siguiente.

Hasta el 30 de Junio el saldo es de $15.166.480. Realizaré cada semana durante 6 meses abonos de $200.000 para un total de $4.800.000 hasta diciembre 2022. Asi mismo realizaré abonos de $3.455.493 cada 15 días a partir del 15 de julio del 2022 para un total de $10.366.480 y así poder saldar el valor inicial.

Muchas gracias, espero su pronta respuesta y que podamos llegar a un acuerdo. Feliz tarde.