

*Martha Constanza Muñoz Bernal*  
*Abogada*

**Señora**  
**JUEZ 31 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**  
**E. S. D.**

Ref: Proceso Declarativo

De: ANA MERCEDES ARIZA CARO, ANDRES ABELINO ARIZA CUPA,  
GERMAN ARIZA, JAIRO ARIZA CARO, LUZ MARINA ARIZA CARO, MARIA  
DEL CARMEN ARIZA CARO, VILMA ARIZA CARO

Contra: INVERSIONES CALSAB SAS, ANA LUCIA CALDERON SABOGAL,  
JAIME GRACIA HERNANDEZ, GRACIA ASOCIADOS FINCA RAIZ LTDA

Radicado No. 11001400303120210009100

**MARTHA CONSTANZA MUÑOZ BERNAL**, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada civil y profesionalmente tal como aparece bajo mi firma, obrando en el proceso de la referencia en calidad de apoderada del señor **JAIME GRACIA FERNANDEZ representante Legal de GRACIA ASOCIADOS FINCA RAIZ LTDA**, dentro del término legal procedo a contestar la demanda en los siguientes términos:

#### **EN CUANTO A LOS HECHOS**

AL HECHO PRIMERO: Es cierto, así se encuentra en el documento allegado a las pruebas

AL HECHO SEGUNDO: No me consta, ya que para la fecha del contrato no tenía conocimiento directo del hecho.

AL HECHO TERCERO: No me consta, ya que para la fecha del contrato no tenía conocimiento directo del hecho.

AL HECHO CUARTO: No me consta, ya que para la fecha del contrato no tenía conocimiento directo del hecho.

AL HECHO QUINTO. Es cierto, y aclaro que la manifestación de no tener previa autorización no es cierto, ya que dentro del contrato de arrendamiento en la cláusula décima se pactó sobre la cesión del contrato así: *“Cesión: Los arrendatarios facultan a los arrendadores a ceder total o parcialmente este contrato y declara al cedente del contrato, es decir a los arrendadores, libre de cualquier responsabilidad como consecuencia de la cesión que haga de este contrato”*.

AL HECHO SEXTO. No es cierto, son manifestaciones temerarias por parte de los demandantes, pues el contrato de administración fue suscrito por un local de aproximadamente 529 m<sup>2</sup> y no por un local de 959,4 m<sup>2</sup> como se encuentra en el contrato de arrendamiento del inmueble comercial urbano de fecha 15 de Octubre de 2016, cabe aclarar que el bien inmueble consta de dos locales comerciales y el contrato de administración se realizó tan solo por un local lo que indica que si tenemos en cuenta que el canon de arrendamiento por el inmueble en su totalidad era de \$14.000.000 el local dado en Administración a mi representado tan solo configura el 55% del total del inmueble equivalente a \$7.700.000 y el contrato de Administración fue firmado por un valor de \$8.000.000 mensuales esto, es decir, por un valor mayor a lo que se arrendo la totalidad del inmueble.

*Martha Constanza Muñoz Bernal*  
*Abogada*

AL HECHO SEPTIMO. Es cierto, aclaro que se cancela por administración de un local de 529 m2 y no por un local de 959.4 m2

AL HECHO OCTAVO. Es Cierto, aclarando que al firmar el contrato de administración se aceptó las condiciones de pago.

AL HECHO NOVENO. Es cierto, al firmarse el contrato se hizo de manera voluntaria y con el libre consentimiento de todas las partes, ahora bien, quiero manifestar que los aquí demandantes de mala fe omitieron indicar al despacho que el día 20 de Octubre de 2020, celebraron una transacción entre los demandantes y las sociedades MADERIZA SAS y CALSAB SAS en donde convinieron transar las diferencias y dar por terminado los litigios y demandas que para esa época se encontraban en curso en especial la de restitución de bien inmueble que curso en el Juzgado 3 Civil Municipal de Bogotá D.C., igualmente de posibles procesos futuros con respecto a las diferencias del bien inmueble arrendado. En la cláusula quinta de la transacción se dejó estipulado que la presente transacción se notificaría de la cesión de los subcontratos de arrendamiento a los subarrendatarios que aún tienen el inmueble y en el parágrafo primero de igual manera se estipulo sobre la celebración y materialización de la cesión de los contratos de arrendamiento a los subarrendatarios llevara también las garantías contractuales. Obsérvese señor Juez que los aquí demandantes tenían pleno conocimiento del contrato de cesión al igual que del contrato de Administración sin que hicieran oposición alguna y se comprometieron a firmar el contrato de cesión lo que no hicieron ya que el día 27 de Octubre de 2020 INVERSIONES CALSAB SAS y mi representada se reunieron para firmar el contrato de cesión y los aquí demandantes no cumplieron la cita para suscribir la cesión.

AL HECHO DECIMO. No es un hecho, son manifestaciones temerarias por parte de la Abogada de los demandantes.

AL HECHO ONCE. Es cierto y aquí se demuestra una vez más que los demandantes tenían conocimiento que el contrato de Administración no era del 100% sino del 55% del inmueble y que el otro local que comprende el 45% del inmueble fue recibido por estos desde el día 23 de Octubre de 2020.

AL HECHO DOCE. No es cierto, que se pruebe pues el contrato de administración se firmó de buena fe sobre un local y no sobre tres como lo quiere hacer ver la parte demandante.

AL HECHO TRECE. No es cierto, al parecer están hablando es del contrato de administración.

AL HECHO CATORCE. No es cierto, no se ha causado un perjuicio, al contrario si se tiene en cuenta que en época de pandemia muchos arrendatarios tuvieron que hacer entrega de los inmuebles y sin embargo, mi representada continuo cancelando los canones de arrendamiento sobre el 55% del inmueble, que fue lo que tomo en administración, y además le ha ofrecido a los aquí demandantes sus servicios para arrendar el otro local por una suma igual al contrato de administración que actualmente tiene sobre el 55%.

*Martha Constanza Muñoz Bernal*  
*Abogada*

AL HECHO QUINCE. No es cierto, son manifestaciones temerarias, pues al contrario a pesar de la pandemia y la crisis económica que se ha vivido se ha cumplido con lo pactado en el contrato de administración.

AL HECHO DIECISEIS. No es cierto.

### **EN CUANTO A LAS PRETENSIONES**

De acuerdo a lo ordenado en el auto admisorio de la demanda me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la parte demandante así:

Pretensión PRIMERA. Me opongo ya que no se configura ninguna de las causales para que se declare la nulidad del contrato de administración de fecha 15 de Abril de 2019

Pretensión SEGUNDA. Me opongo ya que en el contrato de arrendamiento de fecha 15 de Octubre de 2016 en su cláusula decima se pactó sobre la cesión del contrato así: "**Cesión:** Los arrendatarios facultan a los arrendadores a ceder total o parcialmente este contrato y declara al cedente del contrato, es decir a los arrendadores, libre de cualquier responsabilidad como consecuencia de la cesión que haga de este contrato",.

Pretensión TERCERA. Me opongo ya que el contrato de administración y el contrato de cesión de posición contractual se manejó de buena fe y en cumplimiento de lo pactado inicialmente en el contrato de arrendamiento y además del contrato de transacción celebrada entre los demandantes y las sociedades MADERIZA SAS y CALSAB SAS.

Pretensión CUARTA: Me opongo ya que en el contrato de administración se estipulo un canon por \$8.000.000 que corresponde al 55% del inmueble.

Pretensión QUINTA: Me opongo.

Pretensión SEXTA: Me opongo

Pretensión SEPTIMA: Me opongo

Solicito respetuosamente se sirva condenar en costas a la parte Demandante.

### **EXCEPCIONES**

#### **EXCEPCION DE INEXISTENCIAS DE CAUSALES DE NULIDAD INVOCADAS POR LA PARTE DEMANDANTE**

El artículo 1741 del Código Civil ha informado que la nulidad absoluta es 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.

En cuanto al contrato de administración celebrado el día 15 de Abril de 2019 entre INVERSIONES CALSAB SAS y GRACIA ASOCIADOS FINCA RAIZ LTDA, se

*Martha Constanza Muñoz Bernal*  
*Abogada*

encuentra de acuerdo a los requisitos exigidos por la Ley para que este tenga validez y existencia sin que se configure la nulidad alegadas por las demandantes al indicar que existió un error en la persona, por la ilicitud en el objeto y la causa y por existir dolo y mala fe.

Se debe tener en cuenta que el inmueble fue arrendado por GRACIA ASOCIADOS FINCA RAIZ LTDA a la entidad CI MIPYMES AXG SOLUTION AND SERVICES SAS cuyo objeto es la comercialización de vehículos automotores el cual se encuentra legalmente constituido en la cámara de comercio por lo que no existe objeto y causa ilícita como causal de nulidad del contrato. Ahora bien tampoco existe erro en la persona ya que como se ha demostrado durante la contestación de esta demanda dentro del contrato de arrendamiento suscrito el 15 de Octubre de 2016 los aquí demandantes dejaron estipulado en la cláusula decima: ***“Cesión: Los arrendatarios facultan a los arrendadores a ceder total o parcialmente este contrato y declara al cedente del contrato, es decir a los arrendadores, libre de cualquier responsabilidad como consecuencia de la cesión que haga de este contrato”***, aunado a lo anterior en el contrato de transacción celebrado el 21 de Octubre de 2020 entre los aquí demandantes y las sociedades MADERIZA SAS y CALSAB SAS se dejó dispuesto entre otras que se firmaría el contrato de cesión con los subarrendatarios o subcontratantes y que a pesar de haber quedado debidamente estipulado los demandantes no dieron cumplimiento con la suscripción del mismo, lo que deja ver la mala fe con que se encuentran actuando al hacer pretender la nulidad del contrato que se encuentra legalmente suscrito y con los requisitos de Ley, así mismo, inicialmente recibieron canones de arrendamiento por mi representado sin que indicaran su descontento y que al contrario de existir un posible perjuicio lo que mi representada ha hecho es garantizarle un recibo de un canon de arrendamiento ejerciendo en el local actividades lícitas con personas que han dado cumplimiento al contrato de arrendamiento y además ofreciendo sus servicios para arrendar el otro 45% del inmueble y que recibieron a entera satisfacción el día 23 de Octubre de 2020 como ellos mismos lo indicaron en la demanda.

### **EN CUANTO A LAS PRUEBAS**

Me atengo a las documentales aportadas, a las solicitadas dentro del proceso y a las que se decreten de oficio.

Así mismo anexo a la presente contestación el contrato de transacción celebrado entre los aquí demandantes y las sociedades MADERIZA SAS y CALSAB SAS de fecha 20 de Octubre de 2020 en el que reciben el 45% del inmueble y se comprometen a suscribir el contrato de cesión con los arrendatarios o subarrendatarios.

### **INTERROGATORIO DE PARTE**

A fin de dar aclaración a los hechos y pretensiones de la demanda solicito se sirva fijar fecha y hora para que los aquí demandantes señores ANA MERCEDES ARIZA CARO, ANDRES ABELINO ARIZA CUPA, GERMAN ARIZA, JAIRO ARIZA CARO, LUZ MARINA ARIZA CARO, MARIA DEL CARMEN ARIZA CARO, VILMA ARIZA CARO, absuelvan interrogatorio de parte que de manera verbal se le formulará.

*Martha Constanza Muñoz Bernal*  
*Abogada*

## **INSPECCION JUDICIAL**

Solicito señor Juez que se decrete como prueba la inspección por parte de su Despacho al predio ubicado en la Diagonal 79 A No 72 – 11 de la ciudad de Bogotá para que se corrobore sobre las características generales del inmueble, la parte que se encuentran ocupando los arrendatarios del demandado GRACIA ASOCIADOS FINCA RAIZ LTDA, al igual que sus linderos cavidades y más.

## **EN CUANTO A LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Los fundamentos de derecho se ajustan a las normas procesales enunciadas y demás normas concordantes.

Invoco a mi contestación lo normado en los Artículos 1741 del Código Civil, artículo 90 del C.G.P y demás normas aplicables al caso concreto.

## **COMPETENCIA, CUANTIA**

Los escritos de la demanda señalan que los fundamentos invocados se ajustan a las normas procesales exigidas por la ley.

## **ANEXOS**

Me permito anexar las documentales indicadas en el acápite de pruebas y los siguientes documentos:

- 1.- Poder debidamente otorgado tal como lo dispuso el Artículo 5 del Decreto 806 de 2020.
- 2.- Pantallazo del correo electrónico donde se me otorga el poder.
- 3.- Certificado de Existencia y Representación Legal de GRACIA ASOCIADOS FINCA RAIZ LTDA.
- 4.- Fotocopia de la Cedula de ciudadanía del Representante Legal de GRACIA ASOCIADOS FINCA RAIZ LTDA
- 5.-

## **NOTIFICACIONES**

La demandante y demandada en las direcciones indicadas en la demanda.

La suscrita las recibiré en la CALLE 12 C No. 7-33 Oficina 302 de Bogotá, celular 3133965733, email: marthaabogada302@gmail.com.

Atentamente,



**MARTHA CONSTANZA MUÑOZ BERNAL**  
**C.C. No. 52.032.546 de Bogotá**  
**T.P. No. 238.148 del C.S. de la J.**

Señor  
JUEZ 31 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.  
E. S. D.

Ref: PROCESO VERBAL NULIDAD DE CONTRATO  
Radicado: 11001400303120210009100  
Demandante: ANA MERCEDES ARIZA CARO y Otros  
Demandado: GRACIA ASOCIADOS FINCA RAIZ LTDA

**JAIME GRACIA FERNANDEZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.495.785 de Bogotá D.C., actuando como Representante Legal de la empresa **GRACIA ASOCIADOS FINCA RAIZ LTDA** con domicilio principal en Bogotá D.C., identificado con el Nit 830.003.999-7, con el presente escrito me permito manifestar al señor Juez, que confiero poder especial, amplio y suficiente a la Abogada **MARTHA CONSTANZA MUÑOZ BERNAL**, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá, D.C., identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.032.656 de Bogotá D.C., y T.P. No. 238.148 del C.S. de la J., para que en mi nombre y representación, conteste y ejerza mi defensa en la DEMANDA VERBAL NULIDAD DE CONTRATO que cursa en el Juzgado 31 Civil Municipal de Bogotá D.C., bajo el Numero de radicado 11001400303120210009100.

Mi apoderada queda ampliamente facultada para, recibir, transigir, desistir, sustituir, reasumir, conciliar, presentar los recursos de ley, acciones constitucionales presentar excepciones previas y de mérito y todos aquellos inherentes al presente poder y al Artículo 77 del C.G.P.

Teniendo en cuenta lo dispuesto por el Artículo 5 del Decreto 806 de 2020, el presente poder se otorga mediante mensaje de datos al correo electrónico de la Apoderada [marthaabogada302@gmail.com](mailto:marthaabogada302@gmail.com)

Cordialmente,

  
**JAIIME GRACIA FERNANDEZ**  
Represente Legal  
**GARCIA ASOCIADOS FINCA RAIZ LTDA C.C.**  
No. 19.495.782 de Bogotá D.C.  
Email [graciaasociados@graciaasociados.com](mailto:graciaasociados@graciaasociados.com)  
Tel: 310 239 7957

Acepto,

  
**MARTHA CONSTANZA MUÑOZ BERNAL**  
C. C. No 52.032.546 de Bogotá D.C.  
T. P. No 238.148 del C. S. de la J.  
Email: [marthaabogada302@gmail.com](mailto:marthaabogada302@gmail.com)  
Tel: 313 396 5733



---

## PODER

---

**GERENCIA GRACIA** <graciaasociados@graciaasociados.com>

9 de septiembre de 2021, 9:05

Para: Oficina Martha Muñoz <marthaabogada302@gmail.com>

Dcutora Martha, adjunto el citado poder para atender el proceso en contra de mi sociedad entablado por la familia ariza, local calle 80

"Teniendo en cuenta lo dispuesto en el Artículo 05 del Decreto 806 del 04 de Junio de 2020 el presente poder se otorga mediante mi correo electrónico, al correo electrónico de la Abogada MARTHA CONSTANZA MUÑOZ BERNAL".

*Especial Saludo,*



**Jaime Gracia Fernandez** / Lider Financiero & Contratos

graciaasociados@graciaasociados.com / Celular: [3102397957](tel:3102397957)

Teléfono: 6352256 - 6212947

Calle 93 No. 13 - 42

Oficina 201

[www.graciaasociados.com](http://www.graciaasociados.com)



[El texto citado está oculto]



**PODER ABOGADA MARTHA MUÑOZ PROCESO FMLIA ARIZA SEPT 2021.pdf**

175K



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE NORTE

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 221057079AB559

7 DE SEPTIEMBRE DE 2021 HORA 09:09:27

0221057079 PÁGINA: 1 DE 3

\* \* \* \* \*

\*\*\*\*\*
LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS.

\*\*\*\*\*
ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE Y CUENTA CON UN CÓDIGO DE VERIFICACIÓN QUE LE PERMITE SER VALIDADO ILIMITADAMENTE DURANTE 60 DÍAS, 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

\*\*\*\*\*
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

\*\*\*\*\*

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O INSCRIPCION DE DOCUMENTOS.

LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

=====
|ADVERTENCIA: ESTA SOCIEDAD NO HA CUMPLIDO CON LA OBLIGACION LEGAL DE|
|RENOVAR SU MATRICULA MERCANTIL. POR TAL RAZON LOS DATOS CORRESPONDEN|
| A LA ULTIMA INFORMACION SUMINISTRADA POR EL COMERCIANTE EN EL |
| FORMULARIO DE MATRICULA Y/O RENOVACION DEL AÑO : 2020 |
=====

CERTIFICA:

NOMBRE : GRACIA ASOCIADOS FINCA RAIZ LTDA
N.I.T. : 830.003.999-7
DOMICILIO : BOGOTÁ D.C.

CERTIFICA:

MATRICULA NO: 00644935 DEL 5 DE MAYO DE 1995

CERTIFICA:

RENOVACION DE LA MATRICULA :3 DE DICIEMBRE DE 2020
ULTIMO AÑO RENOVADO : 2020
ACTIVO TOTAL : 414,972,000

CERTIFICA:

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : CL 93 # 13 42 OFICINA 201
MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.
EMAIL DE NOTIFICACION JUDICIAL : CONTABILIDAD@GRACIAASOCIADOS.COM
DIRECCION COMERCIAL : CL 93 # 13 42 OFICINA 201



MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.

EMAIL COMERCIAL : GRACIAASOCIADOS@GRACIAASOCIADOS.COM

CERTIFICA:

CONSTITUCION: E.P. NO. 1.604 NOTARIA 48 DE SANTAFE DE BOGOTA DEL 28 DE ABRIL DE 1.995, INSCRITA EL 5 DE MAYO DE 1.995, BAJO EL NO 491.097 DEL LIBRO IX, SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD COMERCIAL DENOMINADA: GRACIA ASOCIADOS FINCA RAIZ LTDA

CERTIFICA:

REFORMAS:

DOCUMENTO NO.	FECHA	ORIGEN	FECHA	NO. INSC.
0000031	2003/01/10	NOTARIA 48	2003/02/05	00864895
0004448	2007/09/25	NOTARIA 48	2007/10/17	01164963
1648	2012/09/17	NOTARIA 26	2012/09/20	01667673
2043	2012/11/15	NOTARIA 26	2012/11/20	01682608
600	2015/05/11	NOTARIA 26	2015/08/21	02012642
1584	2017/10/31	NOTARIA 26	2017/12/05	02281735

CERTIFICA:

VIGENCIA: QUE LA SOCIEDAD NO SE HALLA DISUELTA. DURACION HASTA EL 28 DE ABRIL DE 2025

CERTIFICA:

OBJETO SOCIAL: EL OBJETO SOCIAL PRINCIPAL CONSISTIRA EN ACTIVIDADES DE TIPO COMERCIAL VINCULADOS AL NEGOCIO DE PROPIEDAD RAIZ, URBANOS Y RURALES; EN HACER INVERSIONES EN OTRAS SOCIEDADES DE CUALQUIER NATURALEZA Y EN TODA CLASE DE VALORES MOBILIARIOS, TALES COMO ACCIONES, TITULOS DE DEUDA, BONOS, CEDULAS, SEGURO EN GENERAL Y EFECTOS DE COMERCIO; LA COMPRA Y VENTA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES, EN AREAS URBANAS Y RURALES, LA CONSTRUCCION Y REMODELACION DE EDIFICIOS, DAR O TOMAR EN ARRENDAMIENTO BIENES MUEBLES INMUEBLES. TAMBIEN PODRA LA SOCIEDAD REALIZAR TODAS AQUELLAS ACTIVIDADES RELACIONADAS CON BARES - RESTAURANTES, SU PUESTA EN MARCHA Y DESARROLLO. ASI MISMO LA SOCIEDAD PODRA PRESTAR ASESORIAS EN TODOS LOS RAMOS .- EN DESARROLLO DE SU OBJETO SOCIAL Y PARA SU CUMPLIMIENTO, LA SOCIEDAD PODRA INVERTIR EN CUALQUIER TIPO DE SOCIEDADES; CONTRATAR TRABAJADORES, EFECTUAR CUALQUIER CLASE DE OPERACIONES DE CREDITO ACTIVO O PASIVO, RECIBIENDO O RECONOCIENDO INTERESES SEGUN EL CASO; ABRIR Y MANEJAR CUENTA DE BANCOS, CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA Y EN OTRAS ENTIDADES DE CREDITO; GIRAR, ACEPTAR, ENDOSAR, NEGOCIAR, AVALAR Y PROTESTAR TODA CLASE DE TITULOS VALORES, IMPORTAR Y EXPORTAR Y EN GENERAL, EJECUTAR TODO ACTO O CELEBRAR TODO CONTRATO LICITO QUE SE RELACIONE CON SU OBJETO SOCIAL.- LIMITE: PROHIBESE A LA SOCIEDAD CONSTITUIRSE EN GARANTE CON SU FIRMA O CON SUS BIENES DE OBLIGACIONES DE TERCEROS O DE LOS SOCIOS Y CAUCIONAR CON SUS BIENES OBLIGACIONES DISTINTAS A LAS PROPIAS . PROHIBESE A LA SOCIEDAD ASUMIR OBLIGACIONES DE CUALQUIER GENERO O SUSCRIBIR DOCUMENTOS DE CREDITOS DE CUALQUIER NATURALEZA, PARA OBJETOS DISTINTOS A LOS NEGOCIOS SOCIALES.- NO OBSTANTE LO ACABADO DE MENCIONAR EN ESTE ARTICULO LAS PROHIBICIONES NO SE APLICAN CUANDO LOS DOCUMENTOS QUE DEBAN SUSCRIBIRSE SE REFIEREN O NEGOCIOS EN LOS CUALES EN FORMA DIRECTA O INDIRECTA TENGA INTERES LA SOCIEDAD PREVIA AUTORIZACION DE LA JUNTA DE SOCIOS Y EN CUMPLIMIENTO AL OBJETO SOCIAL. 1) PROHIBASE A LA SOCIEDAD CONSTITUIRSE EN GARANTE CON SU FIRMA O CON SUS BIENES DE OBLIGACIONES DE TERCEROS O DE LOS SOCIOS Y CAUCIONAR CON SUS BIENES OBLIGACIONES DISTINTOS A LAS PROPIAS. 2) PROHIBASE A LA SOCIEDAD ASUMIR OBLIGACIONES DE

9



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE NORTE

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 221057079AB559

7 DE SEPTIEMBRE DE 2021 HORA 09:09:27

0221057079

PÁGINA: 2 DE 3

\* \* \* \* \*

CUALQUIER GENERO O SUSCRIBIR DOCUMENTOS DE CREDITOS DE CUALQUIER NATURALEZA, PARA OBJETOS DISTINTOS A LOS NEGOCIOS SOCIALES. NO OBSTANTE LO ACABADO DE MENCIONAR EN ESTE ARTICULO LAS PROHIBICIONES NO SE APLICAN CUANDO LOS DOCUMENTOS QUE DEBAN SUSCRIBIRSE SE REFIEREN A NEGOCIOS EN LOS CUALES EN FORMA DIRECTA O INDIRECTA TENGA INTERES LA SOCIEDAD PREVIA AUTORIZACION DE LA JUNTA DE SOCIOS Y EN CUMPLIMIENTO AL OBJETO SOCIAL, Y CONFORME A LA LIMITACION ECONOMICA DESCRITA EN EL ARTICULO DECIMO QUINTO (15?).

CERTIFICA:

ACTIVIDAD PRINCIPAL:

6820 (ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATA)

ACTIVIDAD SECUNDARIA:

6810 (ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS)

CERTIFICA:

CAPITAL Y SOCIOS: \$20,000,000.00 DIVIDIDO EN 4,000.00 CUOTAS CON VALOR NOMINAL DE \$5,000.00 CADA UNA, DISTRIBUIDO ASI :

- SOCIO CAPITALISTA (S)

GRACIA FERNANDEZ FERNANDO	C.C. 000000019296252
NO. CUOTAS: 1,320.00	VALOR: \$6,600,000.00
GRACIA AMAYA NATALIA ALEJANDRA	C.C. 000001019027856
NO. CUOTAS: 160.00	VALOR: \$800,000.00
GRACIA AMAYA JAIME ANDRES	C.C. 000001020778765
NO. CUOTAS: 160.00	VALOR: \$800,000.00
GRACIA FERNANDEZ JAIME	C.C. 000000019495785
NO. CUOTAS: 2,360.00	VALOR: \$11,800,000.00
TOTALES	
NO. CUOTAS: 4,000.00	VALOR: \$20,000,000.00

CERTIFICA:

REPRESENTACION LEGAL: EL REPRESENTANTE LEGAL ES: EL GERENTE Y SU SUPLENTE.-

CERTIFICA:

\*\* NOMBRAMIENTOS \*\*

QUE POR ACTA NO. 66 DE JUNTA DE SOCIOS DEL 14 DE AGOSTO DE 2017, INSCRITA EL 11 DE DICIEMBRE DE 2017 BAJO EL NUMERO 02283026 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE	
GRACIA FERNANDEZ JAIME	C.C. 000000019495785
SUPLENTE DEL GERENTE	
GRACIA FERNANDEZ FERNANDO	C.C. 000000019296252

CERTIFICA:

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: LA ADMINISTRACION DE LA

SOCIEDAD Y LA GESTION DE LOS NEGOCIOS SOCIALES ESTARAN A CARGO DEL GERENTE DE LA SOCIEDAD Y EN SU AUSENCIA DEL SUPLENTE DEL GERENTE EN EL ORDEN ESTABLECIDO EN EL ARTICULO VEINTICINCO ( 25 ) DE ESTOS ESTATUTOS. ESTOS PODRAN SER O NO SOCIOS DE LA COMPAÑIA, PERO SERAN SIEMPRE DE LIBRE NOMBRAMIENTO Y REMOCION DE LA JUNTA DE SOCIOS Y SE CONSERVARAN EN SUS PUESTOS HASTA NUEVA DECISION DE ESA MISMA JUNTA. EL SUPLENTE DEL GERENTE REEMPLAZARA AL GERENTE EN SUS FALTAS ABSOLUTAS O TEMPORALES, CON LAS MISMAS FACULTADES Y LIMITACIONES, PERO EN CASO DE FALTA PERMANENTE DEL GERENTE. LA JUNTA DE SOCIOS DEBERA CONFORMAR EN EL CARGO AL SUPLENTE DEL GERENTE QUE REEMPLACE AL TITULAR, EN UN PLAZO NO MAYOR DE DOS ( 2 ) MESES. EL GERENTE Y EL SUPLENTE DEL GERENTE, EN LAS CONDICIONES INDICADAS SON LOS REPRESENTANTES LEGALES DE LA SOCIEDAD, EN JUICIO O FUERA DE EL. EN ESA FORMA Y EN DICHAS PERSONAS DELEGAN LA TOTALIDAD DE LOS SOCIOS LA PLENITUD DE SUS FACULTADES, PARA ACTUACIONES JUDICIALES; LOS DEMAS SE DELEGAN CONFORME A LO INDICADO CON EL ARTICULO DIECISEIS. (16) DE ESTOS ESTATUTOS EL GERENTE Y EL SUPLENTE DEL GERENTE EN SU CASO, MIENTRAS ESTAS FUNCIONES SE ENCUENTRAN ASIGNADOS A PERSONAS SOCIAS DE LA EMPRESA O A LAS EXPRESAMENTE DESIGNADAS EN ESTA ESCRITURA, TIENEN ABSOLUTA LIBERTAD SOCIEDAD HASTA POR LA SUMA DE VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000, 00) M/CTE. Y EN CUANTO AL GENERO DE NEGOCIACION CON LAS LIMITACIONES QUE SE INDICAN EN LA CLAUSULAS VEINTICUATRO (24) DE ESTOS ESTATUTOS, NEGOCIOS QUE EXCEDAN DICHA LIMITACION DEBERAN SER APROBADAS POR LA JUNTA DE SOCIOS CONFORME A LOS ESTATUTOS. EN CASO DE NOMBRARSE PARA EL CARGO A UNA PERSONA NO SOCIA O DIFERENTE A LAS NOMBRADAS EN ESTA ESCRITURA DE CONSTITUCION, DEBERAN EN EL MISMO MOMENTO DETERMINARSELE SUS ASIGNACIONES Y LIMITACIONES, POR LA JUNTA DE SOCIOS.

CERTIFICA:

QUE LA SOCIEDAD TIENE MATRICULADOS LOS SIGUIENTES ESTABLECIMIENTOS:

NOMBRE : AUTO CASH

MATRICULA NO : 02987793 DE 19 DE JULIO DE 2018

RENOVACION DE LA MATRICULA : EL 3 DE DICIEMBRE DE 2020

ULTIMO AÑO RENOVADO : 2020

DIRECCION : CALLE 93 # 13- 42 OFICINA 202

TELEFONO : 6352267

DOMICILIO : BOGOTÁ D.C.

EMAIL : GRACIAASOCIADOS@GRACIAASOCIADOS.COM

\*\*\*\*\*

CERTIFICA:

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUÍ CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DÍAS HÁBILES DESPUÉS DE LA FECHA DE LA CORRESPONDIENTE ANOTACIÓN, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSO. LOS SÁBADOS NO SON TENIDOS EN CUENTA COMO DÍAS HÁBILES PARA LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ.

\* \* \* 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 : 3 DE DICIEMBRE

9



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE NORTE

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 221057079AB559

7 DE SEPTIEMBRE DE 2021 HORA 09:09:27

0221057079

PÁGINA: 3 DE 3

\* \* \* \* \*

DE 2020

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.

RECUERDE INGRESAR A [WWW.SUPERSOCIEDADES.GOV.CO](http://WWW.SUPERSOCIEDADES.GOV.CO) PARA VERIFICAR SI SU EMPRESA ESTA OBLIGADA A REMITIR ESTADOS FINANCIEROS. EVITE SANCIONES.

#### TAMAÑO EMPRESA

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 2.2.1.13.2.1 DEL DECRETO 1074 DE 2015 Y LA RESOLUCIÓN 2225 DE 2019 DEL DANE EL TAMAÑO DE LA EMPRESA ES MICROEMPRESA

LO ANTERIOR DE ACUERDO A LA INFORMACIÓN REPORTADA POR EL MATRICULADO O INSCRITO EN EL FORMULARIO RUES:

INGRESOS POR ACTIVIDAD ORDINARIA \$286,518,000

ACTIVIDAD ECONÓMICA POR LA QUE PERCIBIÓ MAYORES INGRESOS EN EL PERÍODO  
- CIIU : 6820

\*\*\*\*\*  
\*\* ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DE LA \*\*  
\*\* SOCIEDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION. \*\*  
\*\*\*\*\*

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO,  
VALOR : \$ 6,200

\*\*\*\*\*  
PARA VERIFICAR QUE EL CONTENIDO DE ESTE CERTIFICADO CORRESPONDA CON LA  
INFORMACIÓN QUE REPOSA EN LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LA CÁMARA DE  
COMERCIO DE BOGOTÁ, EL CÓDIGO DE VERIFICACIÓN PUEDE SER VALIDADO POR  
SU DESTINATARIO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A [WWW.CCB.ORG.CO](http://WWW.CCB.ORG.CO)  
\*\*\*\*\*

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.

*Constanza Peña A.*

8

REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA  
19.495.785

NUMERO

GRACIA FERNANDEZ

APELLIDOS

JAIME

NOMBRES

*Jaime Fernandez*  
FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 16-JUL-1962  
BOGOTA D.C.  
(CUNDINAMARCA)  
LUGAR DE NACIMIENTO

1.74 ESTATURA      O+ G.S. RH      M SEXO

10-MAR-1981 BOGOTA D.C.  
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

*Almaceatriz Rengifo Lopez*  
REGISTRADORA NACIONAL  
ALMACEATRIZ RENGIFO LOPEZ



A-1500111-47 141754-M-0019495785-20060512      02518 06132B 03 203709984

TRANSACCION CELEBRADA ENTRE ANDRES ABELINO ARIZA CUPA, EL FIDEICOMISO ARIZA CARO Y LOS SEÑORES OSCAR DANIEL CALDERON, JOSE DANIEL CALDERON, SANDRA JANNETH CALDERON Y LAS SOCIEDADES MADERISA S.A.S Y CALSAB S.A.S.

En la ciudad de Bogotá D.C. a los 21 días del mes de Octubre de 2020, se han reunido las partes que a continuación se identifican, ANDRES ABELINO ARIZA CUPA identificado con la cedula de ciudadanía número 18.137, ANA MERCERDES ARIZA CARO identificada con la cedula de ciudadanía número 51.957.129, GERMAN ARIZA CARO identificado con la cedula de ciudadanía número 19.409.038, JAIRO ARIZA CARO identificado con la cedula de ciudadanía número 19.483.228, LUZ MARINA ARIZA CARO identificada con la cedula de ciudadanía número 51.879.496, MARIA DEL CARMEN ARIZA CARO identificada con la cedula de ciudadanía número 51.741.432, VILMA ARIZA CARO identificada con la cedula de ciudadanía número 35.316.425, vecinos y domiciliados en la ciudad de Bogotá D.C. y quiénes para todos los efectos del presente contrato se reputa el *demandante*, por un parte; y por la otra parte MADERISA S.A.S., identificada con el Nit.: 830.123.200-6, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., representada legalmente por el señor JOSE DANIEL CALDERON CUBILLOS, quien se identifica con la cedula de ciudadanía número 3.174.738, la sociedad CALSAB S.A.S., identificada con el Nit.: 900.921.594-1 representada legalmente por la señora ANA LUCIA CALDERON SABOGAL, quien se identifica con la cedula de ciudadanía número 39.547.646, conforme consta en los certificados de existencia representación legal de las precitadas sociedades y así mismo en contra de los señores JOSE DANIEL CALDERON, en su calidad de persona natural, quien es mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía número 3.174.738, vecino y residente en la ciudad de Bogotá D.C., capaz para comparecer al presente proceso por sí mismo, el señor, el señor OSCAR DANIEL CALDERON, quien es mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía Nro. 79.956.677, vecino y residente de la ciudad de Bogotá D.C, quien es capaz para comparecer al presente proceso por sí mismo y la señora SANDRA JANNETH CALDERON, quien es mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía número 52.561.733, vecina y residente en la ciudad de Bogotá D.C, capaz y quienes en adelante se reputaran la *demandada*, han convenido celebrar *contrato de transacción* en aras de dar por terminada las demandas en curso y entre las partes y así mismo los eventuales litigios que se llegasen a presentar por los mismos hechos y los ya iniciados y por las razones aquí transigidos, la cual se regirá por el contenido del articulado 2469 a 2487 del Código Civil y en especial por las siguientes cláusulas:-----

CLAUSULA PRIMERA: *objeto de la transacción*: las partes acuerdan celebrar la presente transacción en aras de dar por terminados los litigios pendientes y que cursan en el Juzgado 03 Civil Municipal de Bogotá D.C. y/o al que este remitiese por cualquier factor, para la terminación del contrato de arrendamiento y el cobro de canones de arrendamiento en mora y así mismo, prever los que, por las mismas causas y hechos, puedan adelantarse en un futuro, así como declarar de común acuerdo, la terminación incondicionada del contrato de arrendamiento sobre el precitado inmueble.-----

PARÁGRAFO PRIMERO: la individualización de los bienes sobre los cuales se trata el pleito pendiente de restitución de bien inmueble comercial es el que a continuación se describe: inmueble identificado con el F.M.I. Nro. 50C-1640436 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Bogotá D.C. -Zona Centro y que se distingue con la nomenclatura urbana Diagonal 79A Nro. 72-11 de la ciudad de Bogotá D.C., el cual, fuera arrendado a la demandada mediante documento de fecha fecha 15 de octubre de 2016 y los otros-si al contrato de arrendamiento principal de fechas 15 de febrero de 2017 y 16 de mayo de 2017.-----

CLAUSULA SEGUNDA: *identificación de la transacción*: la presente transacción se celebra en aras de dar por terminado el proceso que la demandante inicio en contra de la demandada y que actualmente es de conocimiento del Juzgado 03 Civil Municipal de Bogota D.C. al que este remitiese por cualquier factor, fijando una serie de obligaciones con cargo a los contratantes y así mismo una serie de derechos derivados de la presente transacción, incluyendo en la presente transacción la terminación de común acuerdo del contrato de arrendamiento, sus obligaciones y sus derechos, los cuales se declararan a paz y salvo por las dos partes.-----

CLAUSULA TERCERA: *obligaciones de las partes*: las partes acuerdan como obligaciones derivados de la presente transacción, las que a continuación se describen: *para el demandante* i) retirar el proceso y sus medidas cautelares y que actualmente se sigue en contra de la demandada y que cursa en el Juzgado 03 Civil Municipal de Bogotá al que este remitiese por cualquier factor,

comoquiera que el mismo a la fecha no ha sido notificado a la demandada ii) obligarse para con la demandada a renunciar a toda acción legal o judicial que se derive con ocasión al incumplimiento y mora de la demandada en la entrega de los inmuebles antes descritos, así como el pago de cánones debidos a la fecha por concepto de arriendo y a favor del demandante, iii) entregar paz y salvo por parte del apoderado judicial de la acción de restitución en garantía de renunciar a la acción civil que actualmente cursa, iv) llevar a cabo las gestiones que certifiquen la terminación del proceso en contra de la demandada; a cargo de la demandada i) obligarse para con la demandante a realizar cesión de los contratos de sub-arrendamiento del inmueble y que a la fecha de la celebración de la presente que tengan a su favor sobre el inmueble, ii) renunciar a cualquier acción legal, judicial o arbitral derivada del negocio jurídico que se pretende resolver, incluidas las mejoras materiales sobre el inmueble y según el contrato de arrendamiento, iii) renunciar a cualquier acción legal o extra-legal o arbitral y/o judicial que pretenda el reconcomiendo de toda indemnización derivada del contrato de arrendamiento y por cualquier causa, iv) pagar los impuestos que, con ocasión a la mora en el pago de cánones de arrendamiento se hayan causado desde la fecha de la mora y a órdenes del demandante<sup>1</sup>, v) entregar los dineros provenientes de los contratos de sub-arriendo sobre el inmueble que estén a órdenes de la demandada y desde la fecha 01 de Octubre de 2020, vi) materializar las debidas notificaciones de cesión a los sub-arrendatarios del inmueble objeto de la presente transacción dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de firma del presente, junto con sus garantías vii) declararse a paz y salvo con la y a favor demandante de todas las obligaciones del contrato de arrendamiento.

CLAUSULA CUARTA: *efectos de la presente transacción:* con la presente transacción las partes quedan garantizadas en el objeto material de la presente y así mismo adquieren obligaciones mutuas en aras de lograr la mejor resolución y encaminada a la terminación del contrato de arrendamiento precitado y la entrega material del inmueble.

CLAUSULA QUINTA: *notificaciones de cesión y celebración de la presente transacción:* la notificación de la cesión de los sub-contratos de arrendamiento a los sub-arrendamientos que actualmente tienen el inmueble se llevara a cabo por parte de la demandada en los términos del presente contrato y así mismo, la notificación de la presente al Juzgado 03 Civil Municipal de Bogotá y/o al que este remitiese por cualquier factor, se llevara a cabo por parte de la demandante en los términos del C.G.P.

PARAGRAFO PRIMERO: la celebración y materialización de la cesión de los contratos de arrendamiento a los sub-arrendatarios llevara también la cesión de las garantías contractuales, la entrega de los contratos y demás anexos a los mismos a favor de la demandante.

CLAUSULA SEXTA: *domicilios:* al demandante en la dirección calle 82 bis # 83 - 57 de la ciudad de Bogotá D.C., a los demandados en la dirección Diagonal 79A Nro. 72-11 de la ciudad de Bogotá D.C. y/o al correo electrónico XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX@XXXXXXXXXXXXX y/o al correo XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX@XXXXXXXXXXXXX.

CLAUSULA SEPTIMA: *otras disposiciones:* con la firma del presente las partes se obligan a respetar y cumplir las obligaciones aquí pactadas, a acceder a prestar la colaboración necesaria para la transacción sobre el inmueble y ejercer las actividades que sean menester para materializar dicha transacción, a cumplir las obligaciones aquí pactadas, so pena de una cláusula penal igual o equivalente a DIEZ MILLONES DE PESOS M/C (\$10,000.000.00).

CLAUSULA OCTAVA: *obligaciones adicionales:* con la firma de la presente los contratantes aceptan expresamente y de manera incondicionada que cubrirán los gastos que genere el cumplimiento del presente contrato para cada una de las partes.

CLAUSULA NOVENA: *merito ejecutivo:* las partes acuerdan imprimir merito ejecutivo a la presente transacción, siendo procedente reclamar el cumplimiento de las obligaciones aquí pactadas, sin perjuicio de las acciones legales encaminadas a resarcir perjuicios que por el incumplimiento de la presente se puedan generar.

En mérito de lo expuesto, firman: POR LOS DEMANDANTES:

<sup>1</sup> Se incluya como parte del presente contrato la liquidación de impuestos acordada entre las partes. La cual será pagada en un término igual a la firma del presente contrato, sin perjuicio de que los títulos que se giren como garantía, sean cobrados ejecutivamente y como títulos autónomos, al igual que la cláusula penal por incumplimiento del presente contrato.

*Andrés Abelino Ariza Cupa*  
ANDRES ABELINO ARIZA CUPA  
C.C. 18.137

*Ana Mercedes Ariza Caro*  
ANA MERCERDES ARIZA CARO  
C.C. 51.957.129

GERMAN ARIZA CARO  
C.C. 19.409.038

*Jairo Ariza Caro*  
JAIRO ARIZA CARO  
C.C. 19.483.228

*Luz Marina Ariza Caro*  
LUZ MARINA ARIZA CARO  
C.C. 51.879.496

*Maria del Carmen Ariza Caro*  
MARIA DEL CARMEN ARIZA CARO  
C.C. 51.741.432

*Wilma Ariza Caro*  
WILMA ARIZA CARO  
C.C. 35.316.425

POR LOS DEMANDADOS:

MADERISA S.A.S  
Nit.: 830.123.200-6

*Jose Daniel Calderon Cubillos*  
JOSE DANIEL CALDERON CUBILLOS  
C.C. 3.174.738

*Sandra Janneth Calderon*  
SANDRA JANNETH CALDERON  
C.C. 52.561.733

CALSAB S.A.S  
Nit.: 900.921.594-1

*Ana Lucia Calderon Sabogal*  
ANA LUCIA CALDERON SABOGAL  
C.C. 39.547.646

*Oscar Daniel Calderon*  
OSCAR DANIEL CALDERON  
C.C. 79.956.677

prropuesta calle 80 sin octubre.xls  
 Todavía no se guardó.

IMPUESTOS ADEUDADOS	
MES PENDIENTE DE PAGO	IVA
JULIO (2016)	1.258.794
AGOSTO	2.517.588
SEPTIEMBRE	2.517.588
<b>TOTAL IMPUESTOS ADEUDADOS</b>	<b>6.293.969</b>

RETENCIONES A CARGO DEL ARRENDADOR						
MES PENDIENTE DE PAGO	RETE FUENTE ANDRES	RETEICA ANDRES	RETE FUENTE JAIRO	RETE FUENTE GERMAN	RETEICA JAIRO	RETEICA GERMAN
JULIO (2016)	23.983	84.828	23.983	23.983	8.491	8.491
AGOSTO	483.788	127.898	483.777	483.777	12.800	12.800
SEPTIEMBRE	483.788	127.898	483.777	483.777	12.800	12.800
<b>RETENCIONES PENDIENTES POR HACER</b>	<b>1.001.459</b>	<b>319.624</b>	<b>106.043</b>	<b>106.043</b>	<b>34.091</b>	<b>34.091</b>
<b>TOTAL RETENCIONES</b>	<b>1.777.298</b>					
<b>SALDO A FAVOR DEL ARRENDADOR</b>	<b>4.516.671</b>					

ESTE VALOR GERA GIRADO AL ARRENDADOR



*[Handwritten signature]*

FC NOTARIA ÚNICA DE COTA GUINDÁ  
 ESPACIO EN BLANCO

FC NOTARIA ÚNICA DE COTA GUINDÁ  
 ESPACIO EN BLANCO

## CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN

Celebrado entre:

**EL PROPIETARIO** para este efecto **EL COMITENTE:**

Nombre : INVERSIONES CALSAB SAS  
NIT : 900.921.594-1  
Representante legal : ANA LUCÍA CALDERON SABOGAL  
C.C : 39.547.646  
Dirección Oficina : CONJUNTO CAMPRESTRE EL ABRA 1, CASA 9, VEREDA  
EL ABRA, MUNICIPIO DE COTA CUNDINAMARCA, COLOMBIA  
Teléfonos : 31258691444  
Correo Electrónico : [INVERSIONESCALSAB@GMAIL.COM](mailto:INVERSIONESCALSAB@GMAIL.COM)  
[OSDACAL@HOTMAIL.COM](mailto:OSDACAL@HOTMAIL.COM)

**EL ADMINISTRADOR:** GRACIA ASOCIADOS FINCA RAÍZ LTDA., sociedad legalmente representada por JAIME GRACIA FERNÁNDEZ.

Entre **EL COMITENTE** y **EL ADMINISTRADOR**, identificados como aparece al pie de sus firmas, se ha celebrado el presente contrato de administración, el cual se registrará por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA.- OBJETO:** **EL COMITENTE** contrata los servicios de **EL ADMINISTRADOR** para que éste entregue en arrendamiento y en general administre por cuenta de **EL COMITENTE** sus propiedades localizadas en:

Dirección Diagonal 79ª # 72 -11, bodega, local 1 y 2 , Bogotá D.C. con un área aproximada de 529 m2

Folios de matrícula : 50C-1640436

**EL COMITENTE** declara que es actualmente **ARRENDATARIO** del citado inmueble en mayor extensión, y que tiene la autorización para subarrendar parcialmente el inmueble. Por lo cual, dentro del predio dado en arriendo, no se podrá por ningún motivo arrendar totalmente, siempre debe quedar por lo menos un (1) metro cuadrado, debidamente identificado y rotulado con los datos de **EL COMITENTE**, cuya destinación es la recepción de correspondencia y sostenimiento de equipos electrónico de comunicación para usufructo del **EL COMITENTE**, dicha cláusula deberá ser incluida dentro de los contratos de arrendamiento realizado por el **ADMINISTRADOR**, so pena de asumir en su totalidad los costos que este incumplimiento acarree en el contrato de **ARRENDAMIENTO** entre **EL COMITENTE** y los propietarios del inmueble. **PARAGRAFO:** **EL COMITENTE** reconoce y declara que el uso del inmueble actualmente es comercial, Bodega, local.

**SEGUNDA.- CANON MENSUAL:** Se fija en la suma (\$8.000.000) moneda corriente más el IVA, si así corresponde conforme el Régimen tributario del **COMITENTE**. Y tendrá un ajuste anual del ipc mas dos puntos

**TERCERA.- EL COMITENTE** faculta a **EL ADMINISTRADOR**. Para celebrar los contratos de arrendamiento sobre el citado inmueble, bajo las garantías que a su juicio sean oportunas previo conocimiento y autorización de **EL COMITENTE**.

**CUARTA.- CÁNONES y DEDUCCIONES:** El canon mensual de arrendamiento será recibido directamente por **EL ADMINISTRADOR** quien pagara el saldo a **EL COMITENTE** en las oficinas de **EL ADMINISTRADOR** o los depositará en la Cuenta Bancaria relacionada en el Anexo uno (1) de este contrato, previa las siguientes deducciones mensuales autorizadas desde ya por **EL COMITENTE**:

- El seis (6%) del valor bruto del canon como remuneración por los servicios prestados en desarrollo de la cláusula primera más el Impuesto del Valor Agregado (IVA) de dicha suma.
- El valor de las reparaciones que sean necesarias para conservar en buenas condiciones el inmueble y permitir el uso y disfrute del mismo y conforme a la Ley, previa comunicación y autorización de **EL COMITENTE**.
- Los costos judiciales o extrajudiciales en que tenga que incurrir **EL ADMINISTRADOR** para cobro de cánones atrasados, servicios o reparaciones que queden pendientes por parte de **EL ARRENDATARIO**, y/o para obtener la restitución del inmueble arrendado, siempre y cuando no los cubra la compañía aseguradora, previa comunicación y autorización de **EL COMITENTE**.
- Los dineros que adeude **EL COMITENTE** a **EL ADMINISTRADOR** por préstamos, anticipos, Avances de los cánones de arrendamiento.
- El valor de la prima del seguro de arrendamiento fijada por la Compañía de seguros

El saldo a favor de **EL COMITENTE** a que se refiere ésta cláusula será pagado dentro de los primeros diez (10) días calendario de cada mes. **PARAGRAFO PRIMERO.** Todos y cada uno de los contratos arrendamiento que el **ADMINISTRADOR** realice, deberán ser amparados con una póliza de seguro de arrendamiento por parte del arrendatario, so pena que en el eventual evento en el que esto no se cumpla a cabalidad, el administrador asumirá el pago de los cánones y los costos que demanden la restitución del inmueble, por lo cual, en el evento en que el arrendatario no pague los cánones se deberá ser efectiva la póliza de seguro y el **ADMINISTRADOR** se girara a **EL COMITENTE** el valor correspondiente a los cinco (5) días hábiles después que la Compañía Aseguradora cancelen el siniestro.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Para todos los efectos, la cuantía del presente contrato se determinará por el valor de las comisiones que reciba **EL ADMINISTRADOR** durante la vigencia del contrato de arrendamiento.

**QUINTA.- VIGENCIA:-** El presente Contrato de Administración tiene una vigencia igual a la del Contrato de Arrendamiento o sus prorrogas, para lo cual **EL COMITENTE** se compromete y obliga a respetar los acuerdos, terminaciones anticipadas pactadas y contratos firmados por **EL ADMINISTRADOR**, siempre y cuando las condiciones del arrendamiento hayan sido previamente autorizadas por escrito sean por **EL COMITENTE**. Una vez termine el contrato de arrendamiento por cualquier causa, en caso que **EL ADMINISTRADOR** arriende nuevamente el inmueble, el presente contrato de administración se entenderá prorrogado en los mismos

términos y condiciones exceptuando el valor del arrendamiento el cual lo establecerá **EL COMITENTE** con la asesoría de **EL ADMINISTRADOR**, siempre y cuando haya una autorización por escrito para este efecto. **PARAGRAFO:** La vigencia esta sujeta igualmente a los términos y tiempos que en dado caso la compañía aseguradora o **EL ADMINISTRADOR** acuerden o convergan con **EL ARRENDATARIO**, por razones de terminaciones anticipadas, siniestros, abandono, etc.

**SEXTA.- TERMINACIÓN:** **EL ADMINISTRADOR** y **EL COMITENTE** podrán dar por terminado el presente contrato avisando a la otra parte con sesenta (60) días de anticipación a la fecha en que desea darlo por terminado conforme a lo siguiente: **PARAGRAFO PRIMERO:** Cuando se encuentre vigente un contrato de arrendamiento **EL COMITENTE** pagará dos (2) meses de renta a **EL ADMINISTRADOR**, quien cederá todos sus derechos y deberes derivados del contrato de arrendamiento respectivo y **EL COMITENTE** se obliga a aceptarlo, asumiendo la responsabilidad legal y contractual frente a **EL ARRENDATARIO**. **PARAGRAFO SEGUNDO.-** **EL COMITENTE** podrá avisar a **EL ADMINISTRADOR** en cualquier momento su decisión de No Promover el contrato de **ARRENDAMIENTO** que esté vigente, quedando sujeto **EL COMITENTE** a la desocupación del inmueble en los términos de Ley y fechas pactadas en el contrato de arrendamiento. **PARAGRAFO TERCERO.-** **EL COMITENTE** asumirá los costos, daños y perjuicios en caso de demandas o sanciones a **EL ARRENDADOR** (Administrador en este caso) por parte de **EL ARRENDATARIO** con ocasión de incumplimientos, perturbaciones o actos indebidos por parte de **EL COMITENTE** y que afecten a **EL ARRENDATARIO**.

**SEPTIMA.-** En caso de venta del inmueble arrendado bien sea a **EL ARRENDATARIO** o a un tercero con la intervención directa de cualquiera de los funcionarios de **EL ADMINISTRADOR**, **EL COMITENTE** pagará a **GRACIA ASOCIADOS FINCA RAÍZ LTDA.** La suma equivalente al tres por ciento (3%) del valor total de venta. **PARAGRAFO.-** En todo caso **EL COMITENTE** se obliga a que el comprador o nuevo propietario, conozca y respete los términos pactados en los contratos de Administración y Arrendamiento respectivamente.

**OCTAVA.- FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR:** **EL ADMINISTRADOR**, desarrollara entre otras las siguientes actividades a su discreción:

- Prestar sus mejores oficios y conocimiento en el gremio y sector inmobiliario, bajo el marco de la ley, con el fin de procurar el mejor desarrollo y mas conveniente de los contratos de arrendamiento firmados, en procura que el **COMITENTE** no se vea afectado en lo posible.
- Atender todas las solicitudes y requerimientos del **ARRENDATARIO**, comunicándolas cuando así lo crea conveniente y necesario al **COMITENTE**.
- Visitar el inmueble cuando así lo permita el arrendatario para constatar su estado.
- Visitar el inmueble cuando **EL ARRENDATARIO** haga cualquier requerimiento de reparaciones, debiendo cotizar el costo del arreglo y decidiendo quien debe incurrir con dicho costo, en el caso que sea a costo del **COMITENTE**, se le comunicara para su autorización.
- Asesorar y atender al **COMITENTE** en todo lo relacionado con el desarrollo del contrato de arriendo y administración cuando así lo requiera, al igual con los trámites ante los diferentes entes distritales que así sean necesarios.

- Asesorar y decidir junto con el COMITENTE, las mejores opciones de solución ante cualquier situación que se pueda presentar con EL ARRENDATARIO o casos que se deban resolver que afecten o beneficien al inmueble.
- Recaudar y pagar cumplidamente los cánones de arrendamiento del inmueble
- Asistir a la entrega y restitución del inmueble, elaborando un inventario físico general del inmueble, el cual debe ser la guía a la terminación de los contratos.
- Requerir al ARRENDATARIO cuando tenga el conocimiento que esta incumpliendo sus obligaciones contraídas en el contrato de arrendamiento.

**NOVENA.- CLAUSULA PENAL.-** El incumplimiento por cualquiera de las partes de cualquiera de las cláusulas del presente contrato lo constituirá en deudor de LA PARTE CUMPLIDA por una suma equivalente a dos cánones mensuales vigentes.

**DECIMA.- ESTADO DE CUENTA:** EL ADMINISTRADOR entregará o enviara vía correo electrónico trimestralmente a EL COMITENTE el estado de cuenta y este se reputara definitivamente aprobado si no se recibe objeción alguna dentro de los diez (10) días siguientes al recibo del estado.

**DECIMA PRIMERA.- EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD:** Es entendido que EL ADMINISTRADOR prestará sus mejores oficios para arrendar el inmueble a personas idóneas y lograr la restitución en las mejores condiciones posibles, por lo tanto EL COMITENTE renuncia expresamente a deducir responsabilidad alguna a EL ADMINISTRADOR o exigir el pago de indemnización por razón de los daños y/o pérdidas que pueda sufrir el inmueble, sin consideración de su causa. En caso de daños y/o pérdidas EL ADMINISTRADOR y COMITENTE de común acuerdo tomaran las medidas que amerite cada caso. **PARAGRAFO:** Durante el tiempo que el inmueble este arrendado, todos los riesgos de robo, incendio, invasión, ocupación de hecho, etc., serán responsabilidad de EL ARRENDATARIO en los términos de Ley

**DÉCIMA SEGUNDA.- EXCLUSIVIDAD.-** EL COMITENTE se abstendrá de arrendar total o parcialmente el inmueble objeto del presente contrato de administración por el término de quince (15) días a partir de la fecha.

**DÉCIMA TERCERA.- DELEGACIÓN:** EL ADMINISTRADOR podrá delegar total o parcialmente sus obligaciones y funciones y/o ceder a cualquier título el presente contrato, siempre y cuando EL COMITENTE lo autorice por escrito.

**DÉCIMA CUARTA.- MODIFICACIONES:** Los contratantes renuncian a todo requerimiento para cumplir sus obligaciones y acuerdan que sólo se podrá modificar válidamente el presente documento mediante acuerdo escrito.

**DÉCIMA QUINTA.-** Las partes declaran que las sumas que la compañía aseguradora cobre a EL ARRENDATARIO en caso de siniestro por concepto de partes contractuales por incumplimiento, serán para esta conforme a la póliza de seguro. Serán para EL ADMINISTRADOR siempre y cuando EL COMITENTE haya recibido el pago de sus rentas mensuales conforme lo pactado, en caso contrario el administrador en su gestión prejudicial de cobros de cláusulas penales tendrá unos honorarios correspondientes al 15% de lo cobrado o recuperado. El saldo será girado al comitente conforme lo pactado.

**DECIMA SEXTA.- EL COMITENTE** se compromete a entregar el inmueble en perfecto; funcionando debidamente las instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias. Para el buen uso y goce del inmueble por parte de **EL ARRENDATARIO**. Al igual que todos los servicios públicos debidamente funcionando y al día en su pago.

**DECIMA SEPTIMA.- EL COMITENTE** asume la responsabilidad por reclamos de los arrendatarios originados por el mal estado de el inmueble arrendado o por fallas o deficiencias en su construcción o vicios ocultos y se obliga a restituir a el **ADMINISTRADOR**, todas aquellas sumas a las cuales fuere condenado a pagar por decisiones administrativas o judiciales, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que se formule la cuenta correspondiente siempre y cuando el **ADMINISTRADOR** haya notificado **EL COMITENTE** en debido tiempo, con el fin de subsanar los requerido por fallas o deficiencias en su construcción o vicios ocultos

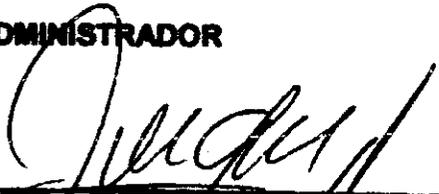
**DECIMA OCTAVA.- EL COMITENTE** declara conocer las disposiciones Legales que rigen los contratos de arrendamiento comprometiéndose a respetarlos conforme a la ley.

**DECIMA NOVENA: MEJORAS Y ADECUACIONES: EL COMITENTE** autoriza al **EL ADMINISTRADOR** y/o en su defecto al **ARRENDATARIO** para realizar la construcción, alteración o adición de las mejoras requeridas para la puesta en funcionamiento del Establecimiento y la adecuación del Local, en cualquier tiempo, siempre que las mismas no afecten la estabilidad del Local. el **ARRENDATARIO** estará facultado para realizar reparaciones internas, sin afectar la estructura del Local, cuando por necesidades comerciales o de imagen el **ARRENDATARIO** requiera de la realización de dichas obras. Todas y cada una de las mejoras, reparaciones y/o adecuaciones, serán únicamente a cargo del **ARRENDATARIO**, por ningún motivo se reconocerán valor alguno por estas mejoras y a la terminación del contrato serán de propiedad del **COMITENTE** y el arrendatario renuncia a cobrar judicial o extrajudicialmente cualquier suma por el valor de las adecuaciones. Se prohíbe al **EL ADMINISTRADOR** y/o en su defecto al **ARRENDATARIO** que se disminuya el área cubierta del local. En caso que se realicen será a cargo del **EL ADMINISTRADOR** y/o el **ARRENDATARIO** el costo de la nueva construcción, diseño, compensación por área, impuestos y/o demás costos que demande en curaduría y construcción con el fin de volver a obtener otra vez el área cubierta dada en renta.

**VIGESIMA.- PROTECCION DE DATOS (HABEAS DATA) - BASE DE DATOS:** El comitente faculta y autoriza expresamente desde ya al Administrador en cumplimiento de la ley y su decreto reglamentario # 1377 DE 2013, para que en desarrollo y objeto del contrato, recolecte, use, circule, almacene, suprima, sus datos personales, los de los inmuebles de su propiedad y en general todo dato que pueda ser necesario para el administrador o exigido por el cliente o Arrendatario del inmueble o de sus inmuebles dados en arrendamiento; el comitente reconoce y acepta que la base de datos recolectada por el administrador es necesaria para darle fiel cumplimiento al presente contrato, para suministrar informes y estados de cuenta, informes de retenciones en la fuente, ivas y demás temas legales que pueden ser necesarios para uso del comitente o de su arrendatario o cliente.

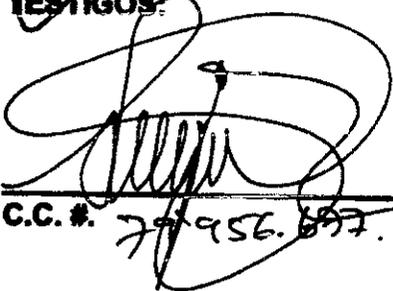
Para constancia de lo anterior, se firme en la ciudad de Bogotá, D.C. ante dos testigos, el día Quince (15) del mes de Abril del año 2019.

EL ADMINISTRADOR



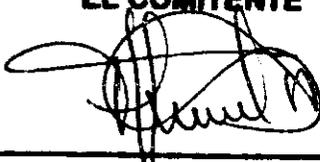
GRACIA ASOCIADOS FINCA RAIZ LTDA.  
JAIMÉ GRACIA FERNÁNDEZ

TESTIGOS:



C.C. #. 77956.697.

EL COMITENTE



39'547.646

C.C. #.



**ANEXO AL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN**

**CONDICIONES DE ARRENDAMIENTO.-**

CANON MENSUAL ACORDADO: OCHO MILLONES DE PESOS (\$8.000.000)

INCREMENTO ANUAL: IPC mas dos (2) puntos.

Periodo de gracia para EL ARRENDATARIO: hasta el 31 de mayo de 2019.

**INSTRUCCIONES PARA EL PAGO A EL COMITENTE.-**

GIRAR PAGO A: inversiones calsab sas

CONSIGNAR EN: banco de Bogotá, cuenta corriente numero 299.120.451

RÉGIMEN: SIMPLIFICADO  COMUN

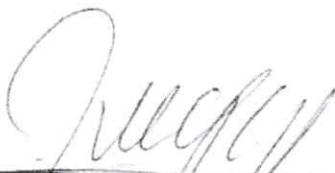
ENVIAR EXTRACTO A: [inversionescalsab@gmail.com](mailto:inversionescalsab@gmail.com)  
[osdacal@hotmail.com](mailto:osdacal@hotmail.com)

**OBSERVACIONES.**

Para constancia, se firma en Bogotá, el día Quince (15) del mes de Abril del año 2019

**EL ADMINISTRADOR**

**EL COMITENTE**



GRACIA ASOCIADOS FINCA RAIZ LTDA  
REP. LEGAL. JAIME GRACIA FERNÁNDEZ

391577-646

Calle 93 No. 13 -42 Of. 202 Tel.: 6352256 -67

[Graciaasociados@graciaasociados.com](mailto:Graciaasociados@graciaasociados.com)

Jgf/marzo/2019



## CONTESTACION DEMANDA J31CM Rad 2021-091

Oficina Martha Muñoz <marthaabogada302@gmail.com>

Vie 10/09/2021 14:25

Para: Juzgado 31 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl31bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: familiaarizacaro@gmail.com <familiaarizacaro@gmail.com>; notificacionesjudicialesgym@gmail.com

<notificacionesjudicialesgym@gmail.com>; ingenieroabogadoasociados@gmail.com

<ingenieroabogadoasociados@gmail.com>

 1 archivos adjuntos (4 MB)

CONTESTACION DEMANDA J31CM Rad 2021-091.pdf;

Buenas tardes

A fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el Numeral 14 del Artículo 78 del C.G.P. la presente contestación se envía con copia a las partes a los correos electrónicos indicados en la demanda

Atentamente

MARTHA CONSTANZA MUÑOZ BERNAL

Telefono 313 396 5733

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO TREINTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

## CONSTANCIA SECRETARIAL

Bogotá D.C., ABRIL 25 DE 2022, a la hora de las 8 A.M., se fijó en lista N° 006. CONTESTACIÓN DE DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MÉRITO, quedando en traslado de la parte contraria, por el término de cinco (5) días de conformidad a lo normado por el inc. 2° ART. 110 C.G.P., *concoordante con el art. 370 ibídem.*

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Elizabeth Elena Coral Bernal', written in a cursive style.

ELIZABETH ELENA CORAL BERNAL  
SECRETARIA