

PROCESO No. 2021 - 0032

adriana lopez <liderazgo19@hotmail.com>

Lun 11/09/2023 4:07 PM

Para: Juzgado 22 Pequeñas Causas Competencia Múltiple - Bogotá - Bogotá D.C.
<j22pqccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>; radicionafiansabogota
<radicionafiansabogota@gmail.com>

 2 archivos adjuntos (8 MB)

MODELIA CONTESTACION DEMANDA JUZG 22.docx.pdf; MODELIA ANEXOS CONTESTACION EJECUTIVO.pdf;

Apreciados Señores.

*Adjunto CONTESTACION DE DEMANDA Y ANEXOS para el PROCESO
RADICADO No. 2021 - 0032*

Gracias

ADRIANA LOPEZ CIFUENTES
ABOGADA

El contenido de este correo electrónico contiene información legal, confidencial, privilegiada y sometida a secreto profesional y presta merito probatorio según lo preceptuado en la Ley 527 de 1999, la Ley 1564 del 2012 y la Ley 2213 del 2022.

CIFUENTES

ADRIANA LOPEZ

ABOGADA

Señor
JUEZ 22 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MULTIPLE DE BOGOTÁ
E. S. D.

REF: PROCESO No. 2021 - 0032
EJECUTIVO DE SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS contra
GUSTAVO PÁEZ Y OTRO.

Deferente Señor Juez:

ADRIANA LOPEZ CIFUENTES, apoderada de los ejecutados dentro del proceso de la referencia, conforme a los poderes que ya fueron remitidos previamente al Despacho, encontrándome dentro del término, por medio del presente **CONTESTO LA DEMANDA** impetrada en los siguientes términos.

A LAS PRETENSIONES:

Me opongo a todas las pretensiones impetradas con base en las excepciones que se invocarán más adelante.

A LOS HECHOS:

AL PRIMERO. Es cierto. Así consta en la documental aportada.

AL SEGUNDO. Es cierto en cuanto al valor del canon pactado conforme obra en la documental aportada.

AL TERCERO. Es cierto.

AL CUARTO. Así consta en el contrato aportado.

AL QUINTO. Es absolutamente FALSO. Tal como se alegó oportunamente en el recurso de reposición impetrado contra el mandamiento de pago, la cesión **NUNCA FUE NOTIFICADA EN LEGAL**

NI DEBIDA FORMA a los arrendatarios, como lo dispone la ley y el mismo contrato.

AL SEXTO. Es absolutamente FALSO. A la fecha de presentación de la demanda no existía "CANON ACTUAL DE ARRENDAMIENTO" en virtud a que el predio ya había sido entregado a satisfacción a la propietaria del mismo.

AL SÉPTIMO. Así consta en el contrato.

AL OCTAVO. Es parcialmente cierto aunque en la actualidad NO SE ADEUDA SUMA ALGUNA.

AL NOVENO. Es absolutamente FALSO pues a la fecha de presentación de la demanda no se adeudaba suma alguna y el demandante y su abogada incurren en FRAUDE PROCESAL como se habrá de exponer en las excepciones y ante la Fiscalía General de la Nación.

AL DÉCIMO. Es parcialmente cierto. En efecto se pactó la cláusula penal mentada. No obstante, el cobro de aquella estaba sometida a una condición que **NO** fue cumplida por el arrendador.

Reza expresamente el PARÁGRAFO PRIMERO de la CLÁUSULA DÉCIMA: "Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y EL ARRENDATARIO Y EL COARRENDATARIO renuncia expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de este o cualquier otra obligación derivada del contrato, **NO SIN ANTES AGOTAR LA INSTANCIA DE ARBITRAMIENTO ANTE ENTIDAD COMPETENTE PARA DIRIMIR ALLÍ EL CONFLICTO**". (Subrayo y destaque)

AL DÉCIMO PRIMERO. Es parcialmente cierto. Si bien los arrendatarios renunciaron a los requerimientos, como se reseñó en el hecho anterior, ello estaba sometido a una condición que NO fue respetada ni cumplida por el arrendador.

AL DÉCIMO SEGUNDO. ES CIERTO. Y ESTE HECHO ACEPTADO POR EL EJECUTANTE CONFIRMA EL FRAUDE PROCESAL EN QUE INCURRE, toda vez que el HECHO SEXTO es totalmente contrario a lo aquí afirmado.

AL DÉCIMO TERCERO. No nos consta.

AL DÉCIMO CUARTO. La empresa demandante CONFIERE PODER A AFIANSA.

AL DECIMO QUINTO. ES ABSOLUTAMENTE FALSO. POR el contrario fue el arrendatario quien agotó todas la instancias para lograr un acuerdo al cual expresamente se negó tanto la

inmobiliaria como afiansa y su intransigente abogada hoy aqui apoderada.}

EXCEPCIONES DE MÉRITO

1.- INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR PARTE DEL ARRENDADOR

Mediante múltiples correos electrónicos remitidos a reparacionesbogota@bienco.com.co en los años 2019 y 2020, se requirió el arreglo de graves daños y afectaciones que el inmueble presentaba y que estaban impidiendo el uso y goce del predio, debidamente soportados con registro fotográfico.

Con fecha ABRIL 3 del 2020, estando bajo pandemia, los arrendatarios remiten por correo certificado y email al arrendador bienco la carta de terminación de contrato con justa causa.

Bogotá DC, Abril 3 del 2020

SEÑORES
BIENCO
CIUDAD.

REF. TERMINACION CON JUSTA CAUSA CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO
INMUEBLE 54111

Respetados Señores:

GUSTAVO ALONSO PAEZ MERCHAN, Arrendatario del inmueble en referencia, de conformidad con lo rituado en el Numeral 3° del Art. 24 de la Ley 820 del 2003, concordante con los artículos 1982 y 1985 del Código Civil, así como lo pactado en el Contrato de Arrendamiento suscrito con la CONSTRUCTORA INMOBILIARIA HERA SAS, por medio del presente les NOTIFICO la TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON JUSTA CAUSA, fundada en las siguientes argumentaciones:

1.- Durante Marzo y Abril del 2019 se presentó reclamación por daños en el predio. En respuesta remitida por Ustedes diáfananamente se lee:

"En atención al requerimiento presentado por goteras, confirmo que por la prioridad y severidad de la situación puede ejecutar Ley 820 - Código Civil para que realice directamente la reparación y envíe al correo (reparacionesbogota@bienco.com.co) los soportes correspondientes para efectuar el respectivo reintegro".

"Teniendo en cuenta que el contrato es Ley para las partes (art. 1602 Código civil) y existen obligaciones que nos exigen el cumplimiento de las reparaciones y que es un caso de emergencia, se procede tal como lo prevén las normas vigentes a realizar las reparaciones".

Muy a pesar de lo anterior. Cuando ya habíamos ejecutado y pagado los trabajos, unilateralmente se revoca lo previamente autorizado sin ningún respeto ni coordinación anticipada.

2.- Desde el mes de Octubre del mismo año, de manera telefónica e insistente se les informó que al predio se entraba el agua por la habitación principal y el balcón, sin obtener respuesta alguna.

3.- En Enero 14 del 2020 mediante correo electrónico se les solicitó ejecutar reparaciones al predio, las cuales son indispensables para el uso y goce del mismo, dado que como consecuencia de la permanente filtración de agua, en plena temporada invernal, fue necesario desocupar la casa desde mediados de Noviembre del 2019 y trasladar a los residentes a un hotel.

4.- La solicitud fue reiterada por nuestra Abogada, Dra Adriana López, tanto por teléfono como por email en Enero 24 y Enero 29 del 2020.

5.- Solo hasta el pasado 16 de Marzo fue posible que la Propietaria del inmueble iniciara los arreglos pertinentes que infortunadamente se vieron suspendidos por la directriz presidencial.

6.- En conversación telefónica sostenida entre la Señora Stella Aldana y nuestra Abogada el día 13 de marzo pasado, aquella expresamente le manifestó a la Dra. Adriana frente a las reclamaciones:

“si al Pastor no le sirve la casa que me la entregue”.

7.- Aún a pesar de que el inmueble se encuentra deshabitado desde el mes de Noviembre del 2019, hemos cancelado los cánones de arrendamiento en cumplimiento de la obligación estipulada. No obstante para el mes de Marzo del presente año, consideramos que dado el incumplimiento reiterado que hoy justifica nuestro finiquito legal, no es consecuente ni procedente que se nos continúe facturando por un objeto contractual viciado en su causa.

En consecuencia, fundados en lo contractualmente pactado y los derechos que la Ley nos confiere, así como la posición expresamente indicada por la propietaria del inmueble, pues en efecto no nos sirve un inmueble del que no podemos disfrutar ni gozar desde noviembre del 2019 por causas ajenas a nuestra responsabilidad, damos por terminado con justa causa el contrato de arrendamiento suscrito con la CONSTRUCTORA INMOBILIARIA HERA SAS y solicitamos fijar fecha y hora para hacer entrega del mismo, así como indemnizarnos los perjuicios causados, tal como lo ritúa el artículo 1991 del Código Civil.

Cordialmente,



GUSTAVO ALONSO PAEZ MERCHAN
CC No. 79.332.666 Bogotá

La respuesta que remite la inmobiliaria señala:

De: **Madeleine Corredor** <presencialci@bienco.com.co>
Date: lun., 4 may. 2020 a las 10:52
Subject: RESPUESTA TERMINACION DE CONTRATO.
To: <caoasisoficina@gmail.com>

Sr. PAEZ MERCHAN GUSTAVO ALONSO.

Buenos Días, esperamos que este bien.

En atención al requerimiento presentado sobre terminación anticipada del contrato de arrendamiento a causa de reparaciones locativas me permito dar respuesta a la solicitud en los siguientes términos:

En este primer punto tal como usted menciona esto es verídico y se registró bajo la PQS77842, exceptuando el último punto el cual indica usted que se desautorizó la reparación de los trabajos. La ejecución de la ley 20 no es una autorización que da la inmobiliaria, es la ley quien permite al arrendatario efectuar los daños y reintegrarle siempre y cuando no exceda el 30% del canon de arrendamiento.

Como lo indica la ley 820 de 2003 en el capítulo 7

ARTÍCULO 27. DESCUENTO POR REPARACIONES INDISPENSABLES NO LOCATIVAS.

En el caso previsto en el artículo 1993 del Código Civil, salvo pacto en contrario entre las partes, el arrendatario podrá descontar el costo de las reparaciones del valor de la renta. Tales descuentos en ningún caso podrán exceder el treinta por ciento (30%) del valor de la misma.

Por lo cual se realizó el siguiente movimiento registrado en la misma PQR.

Se recibe confirmación por parte del arrendatario por medio de correo sobre ejecución directa por Ley 820, la reparación costo \$ 1.3000.000 así que se aplica descuento por valor de \$ 564.130 Cta 1/3, el valor restante queda programado para descuento mensual (2 cuotas pendientes de \$ 564.130 y \$ 171.740) ya que solo se puede descontar 30% sobre valor del canon

Registro contable: CD 2019040061

Los demás puntos restantes el cual refieren a reparaciones reportadas en Octubre de 2019 y Enero de 2020, reportada en la PQS107616, se manejó notificando al propietario, ya que se debe seguir un conducto regular, el propietario es quien nos da el aval si podemos nosotros como inmobiliaria enviar un contratista o si el indica que directamente se encargara de los daños.

El día 29/01/2020, a la propietaria se le brindó los datos de los arrendatarios para coordinar visita bajo disponibilidad de ambas partes.

La propietaria indico que el día 20/02/2020 se iniciaría obras en el inmueble.

La señora Julieta el día 03/03/2020 indicó que las reparaciones se estaban ejecutando.

El 09/03/2020 la señora Julieta indico informa que se realizó la inspección con el contratista enviado por parte de la propietaria quedando pendiente la ejecución de las misma ya que el tiempo de lluvia no ha permitido la ejecución.

Ya finalmente es cuando por tema actual la propietario decidió por seguridad y por órdenes del gobierno nacional la suspensión de los trabajos.

Se confirma que si se realizó una gestión a su requerimiento indicando que el propietario es quien se iba hacer cargo directamente de los arreglos, ya que él es dueño legítimo del inmueble y no nosotros, por lo cual si el a nosotros nos indica ejecución directa, debemos es hacer un seguimiento del caso sin intervenir respetando la decisión del propietario.

Por consiguiente el tema de la desocupación debe ser avalada por el área de fidelización, el cual dará igualmente su respuesta a la terminación.

Esto aclarando que no es terminación justificada porque para terminar el contrato por temas de reparaciones locativas se tendría que catalogar el inmueble como inhabitable y para el caso, no se cataloga de esta manera ya que no hay daño estructural que afecte columnas, vigas, hundimiento y movimiento en suelo o estructuras en peligro de caída, ni ha ocasionado

problemas de salud a los habitantes ya que a la fecha no se han presentado diagnósticos, exámenes, certificados ni historial clínico en donde se evidencie que hay afectación a la salud causada por el inmueble desde la fecha de inicio del contrato de arrendamiento, adicional, la situación no presenta amenaza, vulnerabilidad, riesgo ni emergencia y la misma no provoca consecuencias de daño permanente.

Madeleine Corredor.

Gestor de Servicio al Cliente.

(571 7448888

ýwww.bienco.com.co

Síguenos en:



En Abril 27 del 2020 el arrendador remite la siguiente comunicación:

Bogotá DC 27 de Abril del 2020

**Señores
AFIANSA SA
Ciudad.**

PROPUESTA REFERENCIA DE PAGO 1004397952

GUSTAVO ALONSO PAEZ, arrendatario del inmueble localizado en la Carrera 80 B # 25 B 13 de la ciudad de Bogotá, por medio del presente les informo que el suscrito es el Representante Legal y Pastor de la Iglesia Centro de Alabanza Oasis, al igual que mi hijo FERNEY PAEZ.

La casa que tomamos en arriendo se utilizaba como hospedaje, facilitado por la Iglesia, para nuestros estudiantes de filosofía cristiana y liderazgo.

En los meses de Marzo y Abril del 2019 se presentaron reclamaciones a la inmobiliaria por daños en la casa. Primero fuimos autorizados a realizarlos y descontarlos de la renta. Después de ejecutados y en efecto descontados, se reversó tal permiso y nos fue cobrado el dinero que pagamos por ello.

Desde el mes de Octubre, de manera telefónica e insistente se le informó a Bienco que al predio se entraba el agua por la habitación principal y el balcón, sin obtener respuesta alguna. A mediados de Noviembre del 2019 los estudiantes que teníamos alojados en el predio fueron trasladados a un hotel en virtud a la filtración de agua y estado de uno de los baños.

En Enero 14 del 2020 mediante correo electrónico se le solicitó a Bienco ejecutar reparaciones al predio, las cuales son indispensables para el uso y goce del mismo. La solicitud fue reiterada por nuestra Abogada, Dra Adriana López, tanto por teléfono como por email en Enero 24 y Enero 29 del 2020.

Solo hasta Marzo 16 del 2020 fue posible que la Propietaria del inmueble iniciara los arreglos pertinentes que infortunadamente se vieron suspendidos por la directriz presidencial de aislamiento.

En conversación telefónica sostenida entre la Señora Stella Aldana y nuestra Abogada el día 13 de marzo pasado, aquella expresamente le manifestó a la Dra. Adriana frente a las reclamaciones:

"si al Pastor no le sirve la casa que me la entregue".

Aún a pesar de que el inmueble se encuentra deshabitado desde el mes de Noviembre del 2019, hemos cancelado los cánones de arrendamiento causados hasta el mes de Febrero del 2020 en cumplimiento de la obligación estipulada. Sin embargo para el mes de Marzo consideramos que el incumplimiento reiterado por parte de la inmobiliaria es causal para objetar el pago de la renta.

Ahora bien. Desde el día 3 de Abril del 2020 remitimos por correo electrónico a BIENCO la carta de terminación del contrato de arrendamiento con justa causa. Sólo hasta el pasado 17 de abril nos envían un email en el que manifiestan que dan por radicada la carta. El día 22 de abril nos comunicamos telefónicamente con la Inmobiliaria para tratar de resolver el asunto y la persona que contestó nos informó que teníamos que esperar 15 días hábiles, contados desde el 17 de abril, no desde cuando enviamos la carta, para que alguien nos diera respuesta pues de otro modo era imposible ser atendidos.

Tal como ya lo indiqué, la casa está deshabitada desde noviembre del 2019. Para agravar más nuestra situación, se expidieron todas las medidas de cuarentena obligatoria lo que impide que realicemos nuestras actividades ministeriales y educativas, por lo menos por el término de 18 meses según la directiva presidencial. Ello conlleva el total quebrantamiento de todo movimiento financiero del suscrito y mi hijo, así como la comunidad que depende de la Iglesia.

Es por todo lo descrito anteriormente que proponemos a la aseguradora cancelar de inmediato el 50% del arriendo del mes de marzo, teniendo en cuenta repito, el incumplimiento en el contrato por la inmobiliaria, la desocupación del inmueble desde noviembre y las graves consecuencias económicas por las que estamos pasando. Respecto al mes de Abril, dado que se le envió la carta a Bienco desde el día 3 del mismo mes y lo manifestó la misma propietaria, solicitamos agendar fecha para entregarla de manera urgente pues es absolutamente imposible seguir con el predio en ese estado y mucho menos impedidos para desarrollar nuestras actividades por el término de 18 meses.

Quedamos muy atentos a obtener cordial respuesta de su parte.

Atentamente,


GUSTAVO ALONSO PAEZ

Frente a lo anterior, afiansa remite la siguiente lacónica respuesta:

De: <cartera07@afiansa.com>

Date: mar., 5 may. 2020 a las 15:49

Subject: RV: CASO GUSTAVO ALONSO PAEZ CC 79332666 (BIENCO).

To: <caoasisoficina@gmail.com>

buen día

señor

Gustavo Alonso Paez

su propuesta de pago no es viable, pues entendemos su situación pero las reparaciones

son totalmente independientes al pago del canon de arrendamiento, son procesos separados, y dicho mes no entra en el decreto expuesto por el presidente de hacer acuerdo. Por lo tanto el canon de marzo se debe cancelar de forma inmediata.

Cordialmente,

Lina Orozco

Departamento de Cartera



Cll 10 No. 4 - 47 Piso 10

Edificio CorfiColombiana Cali

Tel 57 2 485 2500 Ext 118

WhatsApp 3122034275

cartera07@afiansa.com

Con fecha Abril 13 del 2020, la suscrita apoderada remite email a info@afiansa.com exigiendo aclarar informaciones y abstenerse de remitir mensajes intimidatorios a mis representados. **ANEXO** prueba.

Dados los incumplimientos de la inmobiliaria y su reiterada negativa a atender los requerimientos y terminación de contrato con justa causa probada, no solo por parte de los arrendatarios sino incluso de la misma propietaria del predio, con fecha 13 DE MAYO DEL 2020, la suscrita abogada peticiona solicitud de conciliación ante la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTA con la inmobiliaria BIENCO, AFIANSA Y STELLA ALDANA, dueña del inmueble rentado.

La audiencia se surtió de manera virtual los días 22 y 27 de MAYO DEL 2020 en donde la representante legal de Bienco y la apoderada de Afiansa, misma abogada hoy demandante, hicieron gala de absoluta patanería, intransigencia y obstinación que finalmente condujeron al fracaso de la conciliación, pese a las diferentes fórmulas presentadas por los convocantes e incluso el mismo conciliador.

ANEXO CONSTANCIA DE NO ACUERDO

2.- COBRO DE LO NO DEBIDO

Como consecuencia del NO ACUERDO de conciliación ante la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, en donde la misma propietaria del inmueble rentado fue maltratada por BIENCO Y LA ABOGADA DE AFIANSA, se sostuvo una comunicación directa entre la Señora STELLA ALDANA, dueña de la casa y los arrendatarios.

En efecto, el día 24 DE JULIO 2020, los arrendatarios hicieron entrega real y material del inmueble arrendado a su propietaria, Sra CARMEN STELLA ALDANA MORENO, tal como consta en el acta suscrita en esa fecha.

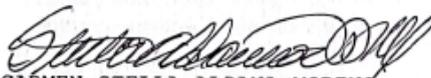
ACTA DE ENTREGA - INMUEBLE CARRERA 80 B # 25 B 13 DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ

En la Ciudad de Bogotá, a los veinticuatro (24) días del mes de Julio del año Dos Mil Veinte (2020) los ARRENDATARIOS, GUSTAVO ALONSO PAEZ MERCHAN Y FERNEY GUSTAVO PAEZ SILVA, identificados con las CC No. 79.332.666 Y 80.740.623 respectivamente, de conformidad con el acuerdo suscrito de manera directa con la Señora CARMEN STELLA ALDANA MORENO, identificada con la CC No. 51.725.108, en su calidad de PROPIETARIA del inmueble ubicado en la CARRERA 80 B # 25 B 13 de Bogotá, en la presente fecha hacen ENTREGA REAL Y MATERIAL del predio arrendado, dejando expresa constancia que al inmueble se le han hecho todas las adecuaciones, reformas y arreglos exigidos por la Propietaria y que ella es directamente quien recibe el predio, como titular del derecho de dominio en razón a la negligencia y desidia de BIENCO, como administrador, quien pese a haber transcurrido varios meses no ha ejercido ninguna gestión y se ha negado a atender las comunicaciones tanto de la Propietaria como de los Arrendatarios.

La presente Acta de Entrega hace parte integrante del Acuerdo Transaccional suscrito entre los Arrendatarios y la Propietaria.

Se toma registro fotográfico del inmueble.

Recibe a satisfacción:


CARMEN STELLA ALDANA MORENO
CC No. 51.725.108 BTA.

Igualmente, con fecha JULIO 25 DEL 2020 se suscribió y autenticó ante Notario público el "ACUERDO TRANSACCIONAL PARA LA SATISFACCIÓN DE UNA OBLIGACIÓN Y TERMINACIÓN DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SOBRE BIEN INMUEBLE URBANO SUSCRITO ENTRE GUSTAVO ALONSO PAEZ MERCHAN (Y OTRO) Y CARMEN STELLA ALDANA MORENO".

Dentro de las consideraciones y cláusulas del contrato

anteriormente señalado se lee:

ACUERDO TRANSACCIONAL PARA LA SATISFACCIÓN DE UNA OBLIGACIÓN Y TERMINACIÓN DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SOBRE BIEN INMUEBLE URBANO SUSCRITO ENTRE GUSTAVO ALONSO PAEZ MERCHAN PROY Y CARMEN STELLA ALDANA MORENO

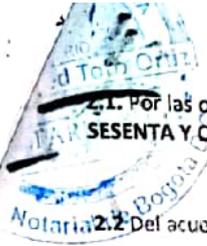
Página 1 de 7

Entre los suscritos a saber de una parte **CARMEN STELLA ALDANA MORENO** mayor de edad, domiciliada y residiada en la ciudad de Bogotá identificada con la cedula de ciudadanía No. 51.725.108 expedida en la ciudad de Bogotá D.C., quien para todos los efectos legales y contractuales se denominará la PROPIETARIA y de la otra parte **GUSTAVO ALONSO PAEZ MERCHAN** mayor de edad, domiciliado y residiado en la ciudad de Bogotá D.C. identificado con la cedula de ciudadanía No. 79.332.666 expedida en la ciudad de Bogotá D.C., actuando en su propio nombre y representación legal el cual cuenta con facultades plenas para transigir y **FERNEY GUSTAVO PAEZ SILVA** mayor de edad, domiciliado y residiado en la ciudad de Bogotá D.C. identificado con la cedula de ciudadanía No. 80.740.623 expedida en la ciudad de Bogotá D.C., actuando en su propio nombre y representación legal el cual cuenta con facultades plenas para transigir quienes para todos los efectos legales y contractuales se denominaran los **ARRENDATARIOS**, realizamos el siguiente acuerdo transaccional con apego al principio de la autonomía de la voluntad privada libre y exenta de vicios que se regulara en lo tocante a las cláusulas que a continuación se expresan y por lo no dispuesto en ellas, nos remitiremos supletivamente a el Código Civil y/o de Comercio previas las siguientes consideraciones:

CONSIDERACIONES

- 1- El PROPIETARIO actúa como parte del vínculo obligatorio de la administración de inmueble, pero los efectos del contrato de arrendamiento están desprovistos de cualquier efecto que lo vincule, debido a que es un tercero externo a la relación jurídica y aun cuando tiene la titularidad de derecho de dominio no fue quién firmó el contrato de arrendamiento.
- 2- dentro de las particularidades propias del contrato de arrendamiento, se encontraban claras y entendidas sin lugar a discusión, las relativas al pago, el término de duración y la forma de terminación del vínculo, basados en las leyes del sistema jurídico colombiano.
- 4 - En alusión a ello, a través de un método alternativo a la solución de conflictos, se quiso arreglar la cuestión problemática en el mes de mayo, en audiencia de conciliación virtual, sin que ello generara resultados.
- 5- De igual manera, al no ser una situación de posible negación contractual, por falta de cláusula de revisión y al no estar dentro de los condicionamientos propios de una imprevisión o imposibilidad de cumplimiento, los remedios jurídicos aplicables, aparte del pago de indemnización (destrate), es el mutuo acuerdo.

TRAMITE A SOLICITUD DE:



2.1. Por las obligaciones dinerarias debidas, que se tasan en la cifra de **SIETE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL PESOS MCTE (\$7.764.000)**.

2.2. Del acuerdo:

Las partes de mutuo acuerdo han determinado transar el valor total de la obligación pendiente descrita en el numeral 2.1 de este acuerdo en la suma **SIETE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL PESOS MCTE (\$7.764.000)**, Lo cual contempla las cargas económicas del vínculo contractual de arrendamiento (canon), por los meses de marzo, abril y mayo de 2020 e incluye la indemnización por terminación anticipada del contrato, lo que daría lugar a la restitución del inmueble a partir del primero (1) de junio de 2020, sin que entre estas partes exista otra obligación. En consecuencia, y como parte del acuerdo, la Propietaria exonera del pago de la renta a los Arrendatarios por los meses de Junio y Julio, dado que el predio se encuentra desocupado desde entonces y BIENCO no ha realizado ninguna gestión de administración del mismo como le correspondía legalmente.

2.2. Pago al afianzador:

Como la propietaria manifiesta que recibió el pago tardío de los meses de marzo y abril del 2020, por parte de la sociedad **AFIANSAADORA NACIONAL AFIANSA**, se deja expresa constancia que **LOS ARRENDATARIOS** pagarán a esa empresa la suma de **TRES MILLONES NOVECIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS MCTE (\$3.902.468)** por dicho conceptos, conforme al valor del canon de renta únicamente por esos 2 meses (Marzo y Abril 2020), cualquier sanción, interés, mora o penalidad adicional que se adeude a **AFIANSAADORA NACIONAL AFIANSA** deberá ir a cargo del **ARRENDATARIO**.

2.3. Pago a la Propietaria:

Conforme al valor total acordado entre las partes, **LOS ARRENDATARIOS** pagarán a la **PROPIETARIA** la suma de **TRES MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y UN MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS PESOS MCTE (\$3.861.532)**.



ACUERDO TRANSACCIONAL PARA LA SATISFACCIÓN DE UNA OBLIGACIÓN Y TERMINACIÓN DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SOBRE BIEN INMUEBLE URBANO SUSCRITO ENTRE GUSTAVO ALONSO PAEZ MERCHAN Y OTRO CARMEN STELLA ALDANA MORENO

ACUERDO DE LA RESTITUCIÓN: Las partes acuerdan que, una vez realizado el pago a la **PROPIETARIA** se procederá a la restitución del inmueble de forma material y física por parte del **ARRENDATARIO**, haciendo esta entrega del inmueble de manera personal a la **PROPIETARIA**, en virtud a la negligencia y desidia de **BIENCO** en su calidad de administrador del inmueble, pese a que habiendo transcurrido más de dos meses desde la celebración de la audiencia de conciliación fracasada ante la **Lona de Propiedad** y llegando a un arreglo directo entre las partes, la empresa **BIENCO** ha hecho caso omiso a todas las comunicaciones e informaciones reportadas por la **Propietaria** y los **Arrendatarios**, causando gravísimos perjuicios a ambas partes. La entrega real y material del predio se ejecutará el día **VEINTICUATRO (24) DE JULIO DEL 2020 A LAS 3 PM**, de lo cual quedará un acta de entrega, que se cotejara con el conocimiento de la propietaria de su propio inmueble.

ACUERDO DE NOTIFICACIÓN: La titular del derecho de dominio, notificara de manera expedita a la **ARRENDADORA** del acuerdo al que ha llegado, del pago efectivo realizado y de la entrega real y material del inmueble, por el restablecimiento de sus derechos relacionados con los atributos de la propiedad.

ACUERDO DE TERMINACIÓN: Con el cumplimiento efectivo de la prestación derivada del contrato de transacción, la **PROPIETARIA** determina que el contrato de arrendamiento extingue sus efectos jurídicos a partir del 1 de junio de 2020, es decir que al pago termina el contrato en la fecha establecida.

Nótese Señoría que la misma propietaria del inmueble rentado

deja expresa constancia en el acuerdo transaccional que:

"la empresa BIENCO ha hecho caso omiso a todas las comunicaciones e informaciones reportadas por la Propietaria y los Arrendatarios, causando gravísimos perjuicios a ambas partes".

En cumplimiento de lo transado, mis Poderdantes cancelaron a cabalidad cada uno de los ítems descritos en el acuerdo. A la propietaria se le transfirió la suma de \$2.000.000 a la cuentas de Davivienda por ella autorizada y \$1.861.532 se le entregaron en efectivo.

Desde Julio 27 del 2020 remití a los correos contáctenos@bienco.com.co, callcenter@bienco.com.co, info@afiansa.com y; directorjuridico@afiansa.com **(correo de la abogada aquí demandante)**, la notificación de la transacción suscrita con la propietaria del inmueble junto con el acta de entrega y peticioné información bancaria para consignar las rentas según lo acordado, sin obtener respuesta alguna por parte de BIENCO NI AFIANSA.

ANEXO CORREOS.

En consecuencia, a la afianzadora AFIANSA se le consignó mediante depósito judicial la SUMA CORRESPONDIENTE A LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO DE **MARZO Y ABRIL DEL 2020**, mismos que hoy están fraudulentamente ejecutando y en legal forma, mediante correo certificado y email se les notificó el pago, tal como consta en las pruebas que **ANEXO**.

Bogotá DC., Agosto 14 del 2020

SEÑORES

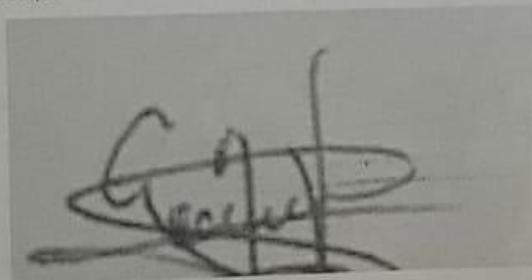
AFIANZADORA NACIONAL AFIANSA SA
CIUDAD.

REF. INMUEBLE CARRERA 80 B # 25 B 13 DE LA CIUDAD DE BOGOTA

En calidad de arrendatario del inmueble referenciado, de conformidad con lo señalado en el Art. 10 de la Ley 820 del 2003 y dada la negativa a recibir el pago, así como la negligencia y desidia por parte de la inmobiliaria bienco y de la aseguradora, aunada a los persistentes mensajes intimidatorios que nos remiten diariamente, por medio del presente les notifico la consignación efectuada ante el Banco Agrario de Colombia por los meses de renta de MARZO Y ABRIL del 2020.

Es de recordar, como se les ha informado en 3 oportunidades mediante correo electrónico remitido por nuestra Apoderada, que el inmueble objeto de renta fue entregado directamente a la propietaria y suscrito contrato de transacción con aquella, habiéndole cancelado las sumas acordadas estando a paz y salvo por todo concepto.

La presente notificación tiene fines judiciales.



GUSTAVO ALONSO PAEZ MERCHAN

CC No. 79.332.666 Bogotá

Av Calle 17 # 81 B 53 Bogotá

Lamentablemente, AFIANSA, en cabeza de su directora jurídica, misma abogada que hoy demanda y sus insensatos y perturbadores cobradores, se ha ensañado en contra de mis Poderdantes y durante **TRES (3) LARGOS Y TORTUOSOS AÑOS SE HAN DEDICADO A ENVIAR MENSAJES DE TEXTO Y WHATSAPP INTIMIDATORIOS A CUANTOS TELÉFONOS CONOCEN DE LOS ARRENDATARIOS, INCLUSO A LOS DE LA SUSCRITA ABOGADA, COBRANDO LAS RENTAS YA PAGADAS Y CUYO CONOCIMIENTO TIENEN DE SOBRA POR HABERSELES NOTIFICADO EN LEGAL FORMA.**

ADJUNTO varios de los correos que he contestado a los diferentes cobradores de AFIANSA, REPITO, SIEMPRE ENVIANDO COPIA A LA ABOGADA LIZZETH QUE AHORA SE ATREVE A EJECUTAR.

Y aún a pesar de todas las comunicaciones remitidas, la misma directora jurídica de Afiansa me contesta:

De: directorjuridico@afiansa.com <directorjuridico@afiansa.com>

Enviado: sábado, 22 de agosto de 2020 11:52 p. m.

Para: 'adriana lopez' <liderazgo19@hotmail.com>; 'CARTERA 02' <cartera2@afiansa.com>; info@afiansa.com <info@afiansa.com>; callcenter@bienco.com.co <callcenter@bienco.com.co>; gerenciafa@bienco.com.co <gerenciafa@bienco.com.co>

Asunto: RE: ESTADO DE CUENTA PAEZ MERCHAN GUSTAVO ALONSO CC 79332666

Buenas noches

Dra. Adriana

La falta de solución a este caso se debe a la forma como ustedes han manejado las cosas, primero nos citan a una audiencia de Conciliación en la cual no se llegó a ningún acuerdo, después de la diligencia sus poderdantes y usted inician negociaciones con la propietaria del inmueble desconociendo la calidad de arrendador de Bienco, hasta el momento la propietaria no ha hecho llegar a Bienco o Afiansa una comunicación clara de los valores condonados ni de la entrega del inmueble, el documento lo envía usted.

Conforme lo anterior le informo que a la fecha se adeudan canones de arrendamiento que se le reconocieron por Afiansa a la inmobiliaria y esta a su vez pago a la propietaria, adicional Bienco no ha exonerado del pago de la penalidad.

Lizzeth Agredo
Director Jurídico



Cll 10 No. 4 - 47 Piso 10
Edificio CorfiColombiana Cali
Tel 57 2 485 2500 Ext 180
Directorjuridico@afiansa.com

3.- PAGO TOTAL

Se funda la presente excepción en las mismas argumentaciones que la anterior de COBRO DE LO NO DEBIDO y que por economía procesal ruego a su Señoría tener como sustentada en igual forma.

4.- FRAUDE PROCESAL

Señala diáfananamente el Art. 453 del Código Penal:

"FRAUDE PROCESAL. El que por cualquier medio fraudulento induzca en error a un servidor público para obtener sentencia, resolución o acto administrativo, contrario a la ley, incurrirá en prisión de cuatro (4) a ocho (8) años.

Sin lugar a elucubración alguna, la parte demandante y la abogada LIZZETH VIANEY AGREDO CASANOVA está incurso en abierto y evidente FRAUDE PROCESAL pues logró obtener de su Señoría, mandamiento de pago y medidas de embargo en contra de mis Representados, por sumas de dinero que probadamente ella sabe que no se adeudan y aun así falta a la verdad, calla y engaña a la justicia, manteniendo la misma tozuda posición de hace tres años ante en el Centro de Conciliación de la Lonja de Bogotá.

Tal como se probó en la anterior excepción, no existe deuda alguna a cargo de los demandados y tanto el demandante, como afiansa y su desleal directora jurídica, hoy apoderada judicial, detentan las pruebas de nuestras alegaciones.

En atención a la presente excepción, SOLICITO al Despacho **COMPULSAR COPIAS CON DESTINO A LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN Y A LA COMISIÓN NACIONAL DE DISCIPLINA JUDICIAL PARA QUE INVESTIGUE LA ILEGAL CONDUCTA DE LA ABOGADA LIZZETH VIANEY AGREDO CASANOVA, IDENTIFICADA CON LA CC No. 67.039.049 DE CALI Y PORTADORA DE LA TARJETA PROFESIONAL No. 162.809 QUIEN INCURRE EN "FRAUDE PROCESAL", "OBRAR DE MALA FE EN LAS ACTIVIDADES RELACIONADAS CON EL EJERCICIO DE LA PROFESIÓN", "ABUSAR DE LAS VÍAS DE DERECHO Y "PROMOVER O FOMENTAR LITIGIOS INNECESARIOS, INOCUOS O FRAUDULENTOS", entre otras faltas.--**

Con fundamento en lo expuesto y probado, ruego al Despacho despachar favorablemente la totalidad de las excepciones y en consecuencia dictar sentencia anticipada a favor de mis Representados, ordenando el levantamiento de las medidas cautelares y condenando en costas al demandante por los graves perjuicios materiales, económicos y morales que está causando a los ejecutados, no solo aguantando durante tres (3) años a todo tipo de cobradores, perturbando en cualquier horario mediante llamadas, mensajes de texto y whatsapp a todos los teléfonos que conocen, incluido el de la suscrita apoderada, sino ahora agravando su situación con embargo de la cuentas bancarias y reporte negativo a las centrales de riesgo por **SUMAS QUE FUERON CANCELADAS EN SU TOTALIDAD DESDE HACE MÁS DE TRES AÑOS.**

PRUEBAS :

Ruego a su Señoría se digne decretar y tener como pruebas las siguientes.

I.- DOCUMENTALES.

1.- PDF contentivo de 65 páginas de archivos debidamente relacionados durante el desarrollo de las excepciones.

II.- INTERROGATORIO DE PARTE.

Ruego a su Señoría señalar fecha y hora donde habrá de surtirse el interrogatorio de parte que en forma verbal o escrita formularé a los Representantes legales de BIENCO HOY SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS Y afianzadora AFIANSA.

Nótese Señoría que SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER le confirme poder a AFIANSA Y a su vez ésta a la abogada.

III.- DECLARACION DE PARTE.

Ruego a su Señoría señalar fecha para que el Señor FERNEY GUSTAVO PAEZ SILVA concurra a rendir declaración de parte en audiencia.

IV.- TESTIMONIAL.

Peticiono al Despacho decretar el Testimonio de la Señora CARMEN STELLA ALDANA MORENO, en su calidad de propietaria del inmueble arrendado quien habrá de deponer sobre los hechos que obviamente y de manera directa le constan por haber recibido el predio y dineros a satisfacción y las

circunstancias que dieron lugar a ello.

Puede ser citada a través del email stella.aldana@gmail.com

En caso de no decretarse como interrogatorio de parte, peticiono se decrete la testimonial de la representante legal de AFIANSA para que deponga sobre los hechos objeto de litis. Podrá ser citada a través de la abogada demandante pues depende laboralmente de aquella.

NOTIFICACIONES Y CITACIONES:

El accionante y su Apoderada, en las direcciones aportadas con la demanda.

La Suscrita las recibirá en la Secretaría de su Despacho y en mi Oficina Profesional ubicada en la Carrera 7 No. 12 B 84 OF. 1001, TEL: 3002039520 en Bogotá, correo electrónico: liderazgo19@hotmail.com.

Dilectamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'ADRIANA LOPEZ CIFUENTES', written in a cursive style with a large initial 'A' and a long horizontal stroke at the end.

ADRIANA LOPEZ CIFUENTES
C.C. No. 51.942.142 Bogotá.
T.P. No. 92.114 C.S.J.

Fwd: Reparación Locativa INM 54111. BIENCO. ARRENDATARIO SR. GUSTAVO ALONSO PÁEZ MERCHÁN.

Oasis Paez <caoasisoficina@gmail.com>

Vie 3/04/2020 2:10 PM

Para: adriana lopez <liderazgo19@hotmail.com>

 29 archivos adjuntos (2 MB)

WhatsApp Image 2019-04-16 at 2.16.46 PM (1).jpeg; WhatsApp Image 2019-04-16 at 2.16.47 PM (1).jpeg; WhatsApp Image 2019-04-16 at 2.16.46 PM.jpeg; WhatsApp Image 2019-04-16 at 2.16.47 PM.jpeg; WhatsApp Image 2019-04-16 at 2.16.48 PM.jpeg; WhatsApp Image 2019-04-16 at 2.16.52 PM.jpeg; WhatsApp Image 2019-04-16 at 2.16.54 PM.jpeg; WhatsApp Image 2019-04-16 at 2.16.57 PM.jpeg; WhatsApp Image 2019-04-16 at 2.16.58 PM.jpeg; WhatsApp Image 2019-04-16 at 2.16.55 PM.jpeg; WhatsApp Image 2019-04-16 at 2.16.59 PM (1).jpeg; WhatsApp Image 2019-04-16 at 2.16.59 PM.jpeg; WhatsApp Image 2019-04-16 at 2.17.08 PM.jpeg; WhatsApp Image 2019-04-16 at 2.17.05 PM.jpeg; WhatsApp Image 2019-04-16 at 2.17.08 PM (1).jpeg; WhatsApp Image 2019-04-16 at 2.17.09 PM.jpeg; WhatsApp Image 2019-04-16 at 2.17.07 PM.jpeg; WhatsApp Image 2019-04-16 at 2.17.10 PM (1).jpeg; WhatsApp Image 2019-04-16 at 2.17.10 PM.jpeg; WhatsApp Image 2019-04-16 at 2.17.10 PM (2).jpeg; WhatsApp Image 2019-04-16 at 2.17.11 PM.jpeg; WhatsApp Image 2019-04-16 at 2.17.13 PM.jpeg; WhatsApp Image 2019-04-16 at 2.17.13 PM (1).jpeg; WhatsApp Image 2019-04-16 at 2.17.14 PM (1).jpeg; WhatsApp Image 2019-04-16 at 2.17.14 PM (2).jpeg; WhatsApp Image 2019-04-16 at 2.17.14 PM.jpeg; WhatsApp Image 2019-04-16 at 2.17.15 PM.jpeg; WhatsApp Image 2019-04-16 at 2.17.16 PM.jpeg; WhatsApp Image 2019-04-16 at 2.29.37 PM.jpeg;

----- Mensaje reenviado -----

De: **Oasis Paez** <caoasisoficina@gmail.com>

Fecha: El vie, 8 de nov. de 2019 a la(s) 9:36 a. m.

Asunto: Reparación Locativa INM 54111. BIENCO. ARRENDATARIO SR. GUSTAVO ALONSO PÁEZ MERCHÁN.

Para: <cartera12@afianza.com>

BUENOS DÍAS MARÍA GARCÍA:

ACORDE A LO CONVERSADO TELEFÓNICAMENTE, ADJUNTO LO RELACIONADO CON LAS REPARACIONES LOCATIVAS DEL INMUEBLE TOMADO EN ARRIENDO A TRAVÉS DE LA INMOBILIARIA BIENCO.

CORDIALMENTE,



----- Forwarded message -----

De: **Oasis Paez** <caoasisoficina@gmail.com>

Date: mar., 16 abr. 2019 a las 15:27

Subject: Re: Reparación Locativa INM 54111

To: Reparaciones Bogota <reparacionesbogota@bienco.com.co>

BUENAS TARDES.

NOS PERMITIMOS INFORMAR A USTEDES QUE YA SE HICIERON LAS REPARACIONES LOCATIVAS DEL INMUEBLE.

ADJUNTAMOS LA CUENTA DE COBRO Y FOTOS QUE HABLAN POR SÍ SOLAS.

ASÍ MISMO, LES SOLICITAMOS DESCONTAR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO DEL MES DE ABRIL LA SUMA DE \$ 1.300.000 CORRESPONDIENTES A LAS REPARACIONES EFECTUADAS.

CORDIALMENTE,

JULIETA DE AVILA
Administradora
IGLESIA CENTRO DE ALABANZA OASIS
Tel: 4126555

El mar., 16 abr. 2019 a las 9:29, Reparaciones Bogota (<reparacionesbogota@bienco.com.co>) escribió:

Sr. Gustavo,

Buenos días.

Queremos confirmar si realizo las reparaciones necesarias para solucionar el inconveniente por goteras del inmueble que habita y todo quedo a conformidad.

Muy buena semana santa.

Atentamente,

Andrea C. Garzón B.

Ejecutivo de Reparaciones Locativas y Servicios Públicos

☎(571) 7448888

www.bienco.com.co

Siguenos en:

 [cid:image001.png@01D43E2D.C857BA70](#)  [cid:image002.png@01D43E2D.C857BA70](#)

 [cid:image003.png@01D43E2D.C857BA70](#)

La información contenida en este mensaje es confidencial y para uso exclusivo de la persona u organización a la cual está dirigida. Si no es el receptor autorizado, cualquier retención, difusión, distribución o copia de este mensaje es prohibida y sancionada por la ley. Si por error recibe este mensaje, por favor reenvíelo al remitente y borre el mensaje recibido inmediatamente de su sistema. Los archivos anexos han sido escaneados y se cree que están libres de virus. Sin embargo, es responsabilidad del receptor asegurarse de ello. BIENCO S.A. no se hace responsable por pérdidas o daños causados por su uso.

De: Reparaciones Bogota <reparacionesbogota@bienco.com.co>

Enviado el: jueves, 11 de abril de 2019 09:15 a.m.

Para: 'caoasisoficina@gmail.com' <caoasisoficina@gmail.com>

Asunto: Reparación Locativa INM 54111

Sr. PAEZ MERCHAN GUSTAVO ALONSO,

Buenos días.

En atención al requerimiento presentado por goteras, confirmo que por la prioridad y severidad de la situación puede ejecutar Ley 820 - Código Civil para que realice directamente la reparación y envíe al correo (reparacionesbogota@bienco.com.co) los soportes correspondientes para efectuar el respectivo reintegro.

Teniendo en cuenta que el contrato es Ley para las partes (art. 1602 Código civil) y existen obligaciones que nos exigen el cumplimiento de las reparaciones y que es un caso de emergencia, se procede tal como lo prevén las normas vigentes a realizar las reparaciones.

En caso de no poder realizar directamente los trabajos necesarios para solucionar los inconvenientes, quedamos atentos a la respuesta por parte del propietario sobre ejecución directa o autorización para cotizar ya que se reportó la situación.

Muy buena semana.

Atentamente,

Andrea C. Garzón B.

Ejecutivo de Reparaciones Locativas y Servicios Públicos

 (571) 7448888

 www.bienco.com.co

Síguenos en:

 [cid:image001.png@01D43E2D.C857BA70](#)  [cid:image002.png@01D43E2D.C857BA70](#)
 [cid:image003.png@01D43E2D.C857BA70](#)

La información contenida en este mensaje es confidencial y para uso exclusivo de la persona u organización a la cual está dirigida. Si no es el receptor autorizado, cualquier retención, difusión, distribución o copia de este mensaje es prohibida y sancionada por la ley. Si por error recibe este mensaje, por favor reenvíelo al remitente y borre el mensaje recibido inmediatamente de su sistema. Los archivos anexos han sido escaneados y se cree que están libres de virus. Sin embargo, es responsabilidad del receptor asegurarse de ello. BIENCO S.A. no se hace responsable por pérdidas o daños causados por su uso.



Bogotá DC 27 de Abril del 2020

Señores
AFIANSA SA
Ciudad.

PROPUESTA REFERENCIA DE PAGO 1004397952

GUSTAVO ALONSO PAEZ, arrendatario del inmueble localizado en la Carrera 80 B # 25 B 13 de la ciudad de Bogotá, por medio del presente les informo que el suscrito es el Representante Legal y Pastor de la Iglesia Centro de Alabanza Oasis, al igual que mi hijo FERNEY PAEZ.

La casa que tomamos en arriendo se utilizaba como hospedaje, facilitado por la Iglesia, para nuestros estudiantes de filosofía cristiana y liderazgo.

En los meses de Marzo y Abril del 2019 se presentaron reclamaciones a la inmobiliaria por daños en la casa. Primero fuimos autorizados a realizarlos y descontarlos de la renta. Después de ejecutados y en efecto descontados, se reversó tal permiso y nos fue cobrado el dinero que pagamos por ello.

Desde el mes de Octubre, de manera telefónica e insistente se le informó a Bienco que al predio se entraba el agua por la habitación principal y el balcón, sin obtener respuesta alguna. A mediados de Noviembre del 2019 los estudiantes que teníamos alojados en el predio fueron trasladados a un hotel en virtud a la filtración de agua y estado de uno de los baños.

En Enero 14 del 2020 mediante correo electrónico se le solicitó a Bienco ejecutar reparaciones al predio, las cuales son indispensables para el uso y goce del mismo. La solicitud fue reiterada por nuestra Abogada, Dra Adriana López, tanto por teléfono como por email en Enero 24 y Enero 29 del 2020.

Solo hasta **Marzo 16 del 2020** fue posible que la Propietaria del inmueble iniciara los arreglos pertinentes que infortunadamente se vieron suspendidos por la directriz presidencial de aislamiento.

En conversación telefónica sostenida entre la Señora Stella Aldana y nuestra Abogada el día 13 de marzo pasado, aquella expresamente le manifestó a la Dra. Adriana frente a las reclamaciones:

"si al Pastor no le sirve la casa que me la entregue".

Aún a pesar de que el inmueble se encuentra deshabitado desde el mes de Noviembre del 2019, hemos cancelado los cánones de arrendamiento causados hasta el mes de Febrero del 2020 en cumplimiento de la obligación estipulada. Sin embargo para el mes de Marzo consideramos que el incumplimiento reiterado por parte de la inmobiliaria es causal para objetar el pago de la renta.

Ahora bien. Desde el día 3 de Abril del 2020 remitimos por correo electrónico a BIENCO la carta de terminación del contrato de arrendamiento con justa causa. Sólo hasta el pasado 17 de abril nos envían un email en el que manifiestan que dan por radicada la carta. El día 22 de abril nos comunicamos telefónicamente con la Inmobiliaria para tratar de resolver el asunto y la persona que contestó nos informó que teníamos que esperar 15 días hábiles, contados desde el 17 de abril, no desde cuando enviamos la carta, para que alguien nos diera respuesta pues de otro modo era imposible ser atendidos.

Tal como ya lo indiqué, la casa está deshabitada desde noviembre del 2019. Para agravar más nuestra situación, se expidieron todas las medidas de cuarentena obligatoria lo que impide que realicemos nuestras actividades ministeriales y educativas, por lo menos por el término de 18 meses según la directiva presidencial. Ello conlleva el total quebrantamiento de todo movimiento financiero del suscrito y mi hijo, así como la comunidad que depende de la Iglesia.

Es por todo lo descrito anteriormente que proponemos a la aseguradora cancelar de inmediato el 50% del arriendo del mes de marzo, teniendo en cuenta repito, el incumplimiento en el contrato por la inmobiliaria, la desocupación del inmueble desde noviembre y las graves consecuencias económicas por las que estamos pasando. Respecto al mes de Abril, dado que se le envió la carta a Bienco desde el día 3 del mismo mes y lo manifestó la misma propietaria, solicitamos agendar fecha para entregarla de manera urgente pues es absolutamente imposible seguir con el predio en ese estado y mucho menos impedidos para desarrollar nuestras actividades por el término de 18 meses.

Quedamos muy atentos a obtener cordial respuesta de su parte.

Atentamente,


GUSTAVO ALONSO PAEZ

RESPUESTA TERMINACION DE CONTRATO.

IGLESIA OASIS OFICINA <caoasisoficina@gmail.com>

Lun 4/05/2020 11:05 AM

Para: Gustavo Alonso Páez <guspaezoasis@gmail.com>

BUENOS DÍAS MI APÓSTOL.

ADJUNTAMOS RESPUESTA DE LA INMOBILIARIA BIENCO. LA MISMA SE LE ENVIÓ A ADRIANA.

CORDIAL SALUDO,

----- Forwarded message -----

De: **Madeleine Corredor** <presencialci@bienco.com.co>

Date: lun., 4 may. 2020 a las 10:52

Subject: RESPUESTA TERMINACION DE CONTRATO.

To: <caoasisoficina@gmail.com>

Sr. PAEZ MERCHAN GUSTAVO ALONSO.

Buenos Días, esperamos que este bien.

En atención al requerimiento presentado sobre terminación anticipada del contrato de arrendamiento a causa de reparaciones locativas me permito dar respuesta a la solicitud en los siguientes términos:

En este primer punto tal como usted menciona esto es verídico y se registró bajo la PQS77842, exceptuando el último punto el cual indica usted que se desautorizo la reparación de los trabajos. La ejecución de la ley 20 no es una autorización que da la inmobiliaria, es la ley quien permite al arrendatario efectuar los daños y reintegrarle siempre y cuando no exceda el 30% del canon de arrendamiento.

Como lo indica la ley 820 de 2003 en el capítulo 7

ARTÍCULO 27. DESCUENTO POR REPARACIONES INDISPENSABLES NO LOCATIVAS. En el caso previsto en el artículo 1993 del Código Civil, salvo pacto en contrario entre las partes, el arrendatario podrá descontar el costo de las reparaciones del valor de la renta. Tales descuentos en ningún caso podrán exceder el treinta por ciento (30%) del valor de la misma.

Por lo cual se realizó el siguiente movimiento registrado en la misma PQR.

Se recibe confirmación por parte del arrendatario por medio de correo sobre ejecución directa por Ley 820, la reparación costo \$ 1.3000.000 así que se aplica descuento por valor de \$ 564.130 Cta 1/3, el valor restante queda programado para descuento mensual (2 cuotas pendientes de \$ 564.130 y \$ 171.740) ya que solo se puede descontar 30% sobre valor del canon

Registro contable: CD 2019040061

Los demás puntos restantes el cual refieren a reparaciones reportadas en Octubre de 2019 y Enero de 2020, reportada en la PQS107616, se manejó notificando al propietario, ya que se debe seguir un conducto regular, el propietario es quien nos da el aval si podemos nosotros como inmobiliaria enviar un contratista o si el india que directamente se encargara de los daños.

El día 29/01/2020, a la propietaria se le brindó los datos de los arrendatarios para coordinar visita bajo disponibilidad de ambas partes.

La propietaria indico que el día 20/02/2020 se iniciaría obras en el inmueble.

La señora Julieta el día 03/03/2020 indicó que las reparaciones se estaban ejecutando.

El 09/03/2020 la señora Julieta indico informa que se realizó la inspección con el contratista enviado por parte de la propietaria quedando pendiente la ejecución de las misma ya que el tiempo de lluvia no ha permitido la ejecución.

Ya finalmente es cuando por tema actual la propietario decidió por seguridad y por órdenes del gobierno nacional la suspensión de los trabajos.

Se confirma que si se realizó una gestión a su requerimiento indicando que el propietario es quien se iba hacer cargo directamente de los arreglos, ya que él es dueño legitimo del inmueble y no nosotros, por lo cual si el a nosotros nos indica ejecución directa, debemos es hacer un seguimiento del caso sin intervenir respetando la decisión del propietario.

Por consiguiente el tema de la desocupación debe ser avalada por el área de fidelización, el cual dará igualmente su respuesta a la terminación.

Esto aclarando que no es terminación justificada porque para terminar el contrato por temas de reparaciones locativas se tendría que catalogar el inmueble como inhabitable y para el caso, no se cataloga de esta manera ya que no hay daño estructural que afecte columnas, vigas, hundimiento y movimiento en suelo o estructuras en peligro de caída, ni ha ocasionado problemas de salud a los habitantes ya que a la fecha no se han presentado diagnósticos, exámenes, certificados ni historial clínico en donde se evidencie que hay afectación a la salud causada por el inmueble desde la fecha de inicio del contrato de arrendamiento, adicional, la situación no presenta amenaza, vulnerabilidad, riesgo ni emergencia y la misma no provoca consecuencias de daño permanente.

Madeleine Corredor.

Gestor de Servicio al Cliente.

 571 7448888

 www.bienco.com.co

Síguenos en:



La información contenida en este mensaje es confidencial y para uso exclusivo de la persona u organización a la cual está dirigida. Si no es el receptor autorizado, cualquier retención, difusión, distribución o copia de este mensaje es prohibida y sancionada por la ley. Si por error recibe este mensaje, por favor reenvíelo al remitente y borre el mensaje recibido inmediatamente de su sistema . Los archivos anexos han sido escaneados y se cree que están libres de virus. Sin embargo, es responsabilidad del receptor asegurarse de ello. BIENCO S.A. no se hace responsable por pérdidas o daños causados por su uso.

Fwd: CASO GUSTAVO ALONSO PAEZ CC 79332666 (BIENCO).

IGLESIA OASIS OFICINA <caoasisoficina@gmail.com>

Jue 7/05/2020 6:10 PM

Para: adriana lopez <liderazgo19@hotmail.com>; Gustavo Alonso Páez <guspaezoasis@gmail.com>

 2 archivos adjuntos (904 KB)

INMUEBLE 54111.eml; CARTA ASEGURADORA PASTOR.PDF;

Adri bendiciones,
Adjunto respuesta de inmobiliaria.



----- Forwarded message -----

De: <cartera07@afiansa.com>

Date: mar., 5 may. 2020 a las 15:49

Subject: RV: CASO GUSTAVO ALONSO PAEZ CC 79332666 (BIENCO).

To: <caoasisoficina@gmail.com>

buen dia

señor

Gustavo Alonso Paez

su propuesta de pago no es viable, pues entendemos su situación pero las reparaciones son totalmente independientes al pago del canon de arrendamiento, son procesos separados, y dicho mes no entra en el decreto expuesto por el presidente de hacer acuerdo. Por lo tanto el canon de marzo se debe cancelar de forma inmediata.

Cordialmente,

Lina Orozco

Departamento de Cartera



Cll 10 No. 4 - 47 Piso 10

Edificio CorfiColombiana Cali

Tel 57 2 485 2500 Ext 118

WhatsApp 3122034275

cartera07@afiansa.com



Certificado SC - CER216762

La información contenida en este mensaje es confidencial y para uso exclusivo de la persona u organización a la cual está dirigida. Si no es el receptor autorizado, cualquier retención, difusión, distribución o copia de este mensaje es prohibida y sancionada por la ley. Si por error recibe este mensaje, por favor reenvíelo al remitente y borre el mensaje recibido inmediatamente de su sistema. Los archivos anexos han sido escaneados y se cree que están libres de virus. Sin embargo, es responsabilidad del receptor asegurarse de ello. AFIANZADORA NACIONAL S.A. no se hace responsable por pérdidas o daños causados por su uso.

De: Olvia ramirez <analistaderiesgocali1@afiansa.com>

Enviado el: martes, 28 de abril de 2020 2:19 p.m.

Para: cartera07@afiansa.com

Asunto: CASO GUSTAVO ALONSO PAEZ CC 79332666 (BIENCO).

Cordialmente,

Olvia Ramírez Rendon

Analista de Riesgo Cali



Cll 10 No. 4 - 47 Piso 10

Edificio CorfiColombiana Cali

Tel 57 2 485 2500 Ext 110

analistaderiesgocali1@afiansa.com



Certificado SC - CER216762

La información contenida en este mensaje es confidencial y para uso exclusivo de la persona u organización a la cual está dirigida. Si no es el receptor autorizado, cualquier retención, difusión, distribución o copia de este mensaje es prohibida y sancionada por la ley. Si por error recibe este mensaje, por favor reenvíelo al remitente y borre el mensaje recibido inmediatamente de su sistema. Los archivos anexos han sido escaneados y se cree que están libres de virus. Sin embargo, es responsabilidad del receptor asegurarse de ello. AFIANZADORA NACIONAL S.A. no se hace responsable por pérdidas o daños causados por su uso.

Bogotá DC, Abril 3 del 2020

SEÑORES
BIENCO
CIUDAD.

REF. TERMINACION CON JUSTA CAUSA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
INMUEBLE 54111

Respetados Señores:

GUSTAVO ALONSO PAEZ MERCHAN, Arrendatario del inmueble en referencia, de conformidad con lo rituado en el Numeral 3° del Art. 24 de la Ley 820 del 2003, concordante con los artículos 1982 y 1985 del Código Civil, así como lo pactado en el Contrato de Arrendamiento suscrito con la CONSTRUCTORA INMOBILIARIA HERA SAS, por medio del presente les NOTIFICO la TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON JUSTA CAUSA, fundada en las siguientes argumentaciones:

1.- Durante Marzo y Abril del 2019 se presentó reclamación por daños en el predio. En respuesta remitida por Ustedes diáfananamente se lee:

“En atención al requerimiento presentado por goteras, confirmo que por la prioridad y severidad de la situación puede ejecutar Ley 820 - Código Civil para que realice directamente la reparación y envíe al correo (reparacionesbogota@bienco.com.co) los soportes correspondientes para efectuar el respectivo reintegro”.

“Teniendo en cuenta que el contrato es Ley para las partes (art. 1602 Código civil) y existen obligaciones que nos exigen el cumplimiento de las reparaciones y que es un caso de emergencia, se procede tal como lo prevén las normas vigentes a realizar las reparaciones”.

Muy a pesar de lo anterior. Cuando ya habíamos ejecutado y pagado los trabajos, unilateralmente se revoca lo previamente autorizado sin ningún respeto ni coordinación anticipada.

2.- Desde el mes de Octubre del mismo año, de manera telefónica e insistente se les informó que al predio se

entraba el agua por la habitación principal y el balcón, sin obtener respuesta alguna.

3.- En Enero 14 del 2020 mediante correo electrónico se les solicitó ejecutar reparaciones al predio, las cuales son indispensables para el uso y goce del mismo, dado que como consecuencia de la permanente filtración de agua, en plena temporada invernal, fue necesario desocupar la casa desde mediados de Noviembre del 2019 y trasladar a los residentes a un hotel.

4.- La solicitud fue reiterada por nuestra Abogada, Dra Adriana López, tanto por teléfono como por email en Enero 24 y Enero 29 del 2020.

5.- Solo hasta el pasado 16 de Marzo fue posible que la Propietaria del inmueble iniciara los arreglos pertinentes que infortunadamente se vieron suspendidos por la directriz presidencial.

6.- En conversación telefónica sostenida entre la Señora Stella Aldana y nuestra Abogada el día 13 de marzo pasado, aquella expresamente le manifestó a la Dra. Adriana frente a las reclamaciones:

“si al Pastor no le sirve la casa que me la entregue”.

7.- Aún a pesar de que el inmueble se encuentra deshabitado desde el mes de Noviembre del 2019, hemos cancelado los cánones de arrendamiento en cumplimiento de la obligación estipulada. No obstante para el mes de Marzo del presente año, consideramos que dado el incumplimiento reiterado que hoy justifica nuestro finiquito legal, no es consecuente ni procedente que se nos continúe facturando por un objeto contractual viciado en su causa.

En consecuencia, fundados en lo contractualmente pactado y los derechos que la Ley nos confiere, así como la posición

expresamente indicada por la propietaria del inmueble, pues en efecto no nos sirve un inmueble del que no podemos disfrutar ni gozar desde noviembre del 2019 por causas ajenas a nuestra responsabilidad, damos por terminado con justa causa el contrato de arrendamiento suscrito con la CONSTRUCTORA INMOBILIARIA HERA SAS y solicitamos fijar fecha y hora para hacer entrega del mismo, así como indemnizarnos los perjuicios causados, tal como lo ritúa el artículo 1991 del Código Civil.

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gustavo Paez Merchan', with a stylized flourish extending to the right.

GUSTAVO ALONSO PAEZ MERCHAN
CC No. 79.332.666 Bogotá

ADRIANA LOPEZ CIFUENTES
ABOGADA

Bogotá DC., Abril 13 del 2020

Señores
AFIANZADORA NACIONAL AFIANZA SA
Ciudad.

REF: DERECHO DE PETICION Y QUEJA.

Respetados Señores:

ADRIANA LOPEZ CIFUENTES, mayor de edad y de esta ciudad, Abogada en ejercicio, identificada como aparece al pie de mi firma, actuando en nombre y representación de los Señores GUSTAVO ALONSO PAEZ MERCHAN Y FERNEY GUSTAVO PAEZ SILVA, en su calidad de Arrendatario y deudor solidario de BIENCO, respecto al inmueble ubicado en la Carrera 80 B # 25 B 13 de la ciudad de Bogotá, por medio del presente MANIFIESTO Y SOLICITO:

1.- Mis Representados NO tienen vínculo contractual de ninguna naturaleza con AFIANZADORA NACIONAL AFIANZA SA.

2.- No obstante a lo anterior, la semana anterior recibí una llamada de la Señora YESSICA HERRERA, quien manifestó ser funcionaria de esa empresa, adelantando cobro coactivo de cánones de arrendamiento del inmueble descrito. Expresamente le indagué si tenía conocimiento e información de su cliente (Bienco) respecto a los pormenores de las circunstancias que nos vinculan con el predio, a lo cual expresamente me contestó que NO; que su única labor era llamar a cobrar la renta en mora.

3.- El inmueble objeto de renta se encuentra deshabitado desde mediados del mes de Noviembre del 2019 por causa atribuible al arrendador conforme a lo rituado en los artículos 1982 y 1985 del Código Civil Colombiano, afectación que aún hoy persiste.

4.- Frente a reclamación telefónica presentada el día 13 de Marzo del 2020 por la Suscrita Abogada directamente a la Señora Stella Aldana, propietaria del predio, aquella increpó textualmente: "*si al Pastor no le sirve la casa que me la entregue*".

5.- El pasado 3 de abril de la presente anualidad, mediante correo electrónico y mensajería certificada, se remitió a BIENCO la carta de terminación del contrato de arrendamiento con justa causa.

6.- Los días 7, 8, 9 y 11 de Abril pasado, en plena Semana Santa, mis Representados recibieron vía correo electrónico y whatsapp constantes mensajes intimidatorios y amenazantes de

parte de su empresa, repito, con la cual no poseen ningún vínculo contractual.

En efecto, en algunos de ellos se lee:

“..generará una mora más alta **CON REPORTE A LAS CENTRALES DE RIESGO...**” (Subrayo y Destaco).

El precedente ultimátum es absolutamente ilegal, infundado y violatorio de la normatividad regulada en el Decreto 417 del 2020 expedido por la Presidencia de la República y las Circulares Externas 007 y 014 del 2020 emanadas de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Concordante a lo descrito, el artículo 7° de la Ley 1328 del 2009 y las Circulares Externas 048 del 2008 y 039 del 2011 expedidas por la Superfinanciera, en armonía con excelsa Jurisprudencia de la H. Corte Constitucional y Corte Suprema de Justicia han sido reiterativas en proteger los derechos del Consumidor Financiero, aplicable a las aseguradoras.

En efecto, se ha señalado:

“Efectuar las gestiones de cobro de manera respetuosa y en horarios adecuados para los consumidores financieros. Para efectos de la presente circular, se entenderá por horarios adecuados, aquellos que no afecten la intimidad personal y familiar del deudor”. (Circular 048)

“No se puede cobrar en horarios diferentes a los laborales. Las entidades financieras directa o indirectamente saben que hay un entorno de respeto con el consumidor financiero y, en esa medida, debe propiciarse de un espacio de respeto de sus actividades personales”, indicó el superintendente Financiero, Jorge Castaño.

El funcionario señaló que desde hace algún tiempo la entidad expidió una circular en la que se establece que estos mecanismos de contactabilidad de los clientes que se encuentren en mora, no se pueden hacer en horarios diferentes a los laborales.

*Igualmente, advirtió que las entidades financieras, de **cobranza** o establecimientos de crédito **que realicen este tipo de prácticas serán sancionadas...**” (Comunicado Superintendencia Sep 12, 2019)*

Evidentemente, dado el actual confinamiento de toda la familia en casa, aunado a la celebración de la Semana Santa, es palmariamente ilegítimo y abusivo de parte de su entidad que se remitan mensajes amenazantes de cobro no solo en días Santos sino por si fuese poco a las 8 y 9 PM como consta en los correos.

Conforme a lo somera y fundadamente expuesto **PETICIONO** a esa entidad:

1.- Remitirme contrato que repose en sus dependencias que legalmente vincule a AFIANZADORA NACIONAL SA con los Señores GUSTAVO ALONSO PAEZ MERCHAN Y FERNEY GUSTAVO PAEZ SILVA.

2.- En virtud a la normatividad enunciada y transgredida por su parte, solicito abstenerse de ejecutar cualquier actividad de cobro intimidatoria y coactiva en contra de mis Representados.

Toda vez que en virtud a las medidas excepcionales no es posible adjuntar el poder para actuar, manifiesto que ejerzo como agente oficioso conforme lo ritúa el Art. 2304 del Código Civil y 57 del Código General del Proceso.

Recibiré notificaciones en el correo electrónico liderazgo19@hotmail.com

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Adriana Lopez Cifuentes', with a large, stylized flourish at the end.

ADRIANA LOPEZ CIFUENTES
C.C. No. 51.942.142 Bogotá
T.P. No. 92.114 C.S.J.

PETICION Y QUEJA

liderazgo19@hotmail.com

Lun 13/04/2020 5:29 PM

Para:info@afiansa.com <info@afiansa.com>

 1 archivos adjuntos (196 KB)

OASIS CARTA ASEGURADORA-convertido.pdf;

Buenas tardes. Cordialmente adjunto DERECHO DE PETICION Y QUEJA.

Quedo atenta.

ADRIANA LOPEZ CIFUENTES
ABOGADA

El contenido de este correo electrónico contiene información legal, confidencial, privilegiada y sometida a secreto profesional y presta merito probatorio según lo preceptuado en la Ley 527 de 1999.

 LONJA DE BOGOTÁ <small>FUNDADA EN 1945</small> <small>LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ</small>	LPRB-FT-CA-05	Fecha: 01/06/2016
	CONSTANCIA DE NO ACUERDO	Versión: 1

REF: 030-2020.

El suscrito Conciliador **JORGE HELI DURAN FORERO** identificado con la cédula de ciudadanía **80.238.809** de Bogotá y **T.P. 174.569** del C. S. de la Judicatura, con Código Ministerio del Interior y de Justicia **1256031**, adscrito al Centro de Conciliación y Arbitraje de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá autorizado mediante Resolución No. 1520 de 2006, de conformidad con la Ley 23 de 1991, la Ley 446 de 1998 y el numeral 2º del artículo 2º de la Ley 640 de 2001, levanta la presente constancia de inasistencia.

I.SOLICITUD.

ADRIANA LOPEZ CIFUENTES, identificado con C.C. No. **51.942.142**, actuado en su calidad de apoderada del señor **GUSTAVO ALONSO PAEZ MERCHAN**, identificado con la C.C. No. 79.332.666 y **FERNEY GUSTAVO PAEZ SILVA**, identificado con C.C. No. 80.740.623, solicitó, el día 13 de mayo de 2020 al Centro de Conciliación y Arbitraje, citar a las sociedades **BIENCO SA INC**, identificada con NIT No. 805.000.082-4, **AFIANZADORA NACIONAL SA AFIANSA**, identificada con matrícula mercantil No. 01825051 de la Cámara de Comercio de Bogotá, y a la señora **STELLA ALDANA**, con el fin de buscar un arreglo en relación con el conflicto relacionado con el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 80 B # 25 B 13, pago de la renta y su terminación.

II. CITACIÓN.

El día 13 de mayo de 2020, el suscrito conciliador desde la cuenta de correo electrónico jorgeheliduran@gmail.com, remitió las correspondientes citaciones invitando a la audiencia de conciliación para el día el 22 de mayo del mismo año, comunicaciones enviadas a los siguientes correos electrónicos:

caoasisoficina@gmail.com,
liderazgo19@hotmail.com,
presencialci@bienco.com.co,
callcenter@bienco.com.co,
analistaderiesgocali1@afiansa.com,
info@afiansa.com,
financiero@afiansa.com,
callcenter@bienco.com.co

	LPRB-FT-CA-05	Fecha: 01/06/2016
	CONSTANCIA DE NO ACUERDO	Versión: 1

A la fecha programada concurren los convocantes y convocados, y luego de mutuo acuerdo determinaron suspender la audiencia para el día continuarla el día 27 de mayo de 2020, fecha en la que se adelantó y culminó la misma.

En razón a las medidas de asilamiento preventivo obligatorio por la emergencia sanitaria y ambiental, las diligencias realizaron a través de medios electrónicos, por medio de la plataforma ZOOM habilitada por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá en los siguientes enlaces:

22 de mayo de 2020, en:

<https://us02web.zoom.us/j/85011052673?pwd=dUgyQjNFUlpqRUExWWpHaGx1anA2Zz09>

27 de mayo de 2020, en:

<https://us02web.zoom.us/j/85832194164?pwd=WjdyOHVmLzdzN0MzcGxsaUliUEpEQT09>

III.PARTES.

A las instalaciones del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá fueron convocadas las partes referidas en la solicitud, con el fin de llevar a cabo la audiencia de conciliación, inicialmente para los días 22 de mayo de 2020, y luego 27 de mayo de 2020, diligencia a la cual asistieron las siguientes personas:

Por la parte convocante:

GUSTAVO ALONSO PAEZ MERCHAN, identificado con cédula de ciudadanía Nro. 79.332.666, teléfono celular 3107792566 y correo electrónico caoasisoficina@gmail.com.

FERNEY GUSTAVO PAEZ SILVA, identificado con cédula de ciudadanía Nro. 80.740.623, teléfonos 794 0133 y 412 6555, y correo electrónico caoasisoficina@gmail.com.

ADRIANA LOPEZ CIFUENTES, identificada con cédula de ciudadanía Nro.51.942.142, teléfono celular 3002039520, y correo electrónico liderazgo19@hotmail.com.

	LPRB-FT-CA-05	Fecha: 01/06/2016
	CONSTANCIA DE NO ACUERDO	Versión: 1

Por la parte convocada:

CONSUELO CORREAL CASAS, identificada con cédula de ciudadanía Nro. 51694259, con dirección de notificación AV 5 AN 22 N 28 de Cali, Teléfono 6858480, y correo electrónico gerenciafa@bienco.com.co, en su calidad de Directora Jurídica y representante legal de CONTINENTAL DE BIENES SAS - BIENCO SAS INC, de acuerdo con certificado de existencia y representación legal acompañado para esta audiencia.

LIZZETH VIANEY AGREDO CASANOVA, identificada con cédula de ciudadanía Nro. 67.039.049, con dirección de notificación Cr 16 No. 96-64 Of 616 de Bogotá, Teléfono 7432525, y correo electrónico financiero@afiansa.com, en su calidad de profesional en derecho, representando a AFIANZADORA NACIONAL S.A. – AFIANSA, de acuerdo con certificado de existencia y representación legal acompañado para esta audiencia.

CARMEN STELLA ALDANA MORENO, identificada con cédula de ciudadanía Nro. 51725108, teléfono celular 316 3503094, y correo electrónico stella.aldana@gmail.com, en su calidad de propietaria del bien inmueble arrendado.

IV. HECHOS.

Los hechos objeto de la conciliación manifestados por la parte convocante en la solicitud de conciliación y que fueron aclarados en la audiencia, son los que se transcriben a continuación:

"1.- Mediante documento privado, firmado en esta ciudad el día 1 de Julio del 2015, los Señores GUSTAVO ALONSO PAEZ MERCHAN Y FERNEY GUSTAVO PAEZ SILVA, tomaron en arrendamiento a "CONSTRUCTORA INMOBILIARIA HERA SAS" el inmueble ubicado en la Carrera 80 B # 25 B 13 de la ciudad de Bogotá.

2.- El Señor GUSTAVO ALONSO PAEZ es el Pastor y Representante Legal de la IGLESIA CENTRO DE ALABANZA OASIS en Bogotá, al igual que su hijo FERNEY PAEZ.

3.- El inmueble rentado se utilizaba como hospedaje, facilitado por la Iglesia, para los estudiantes de filosofía cristiana y liderazgo.

4.- Con fecha 2 de Febrero del 2018, desde el correo electrónico de callcenter

	LPRB-FT-CA-05	Fecha: 01/06/2016
	CONSTANCIA DE NO ACUERDO	Versión: 1

de Bienco se remite el siguiente mensaje a mis representados:

"De: CALLCENTER 17
<callcenter@bienco.co> Fecha: El vie,
2 de feb. de 2018 a la(s) 10:37 a. m.
Asunto: INFORMACION BIENCO Y CUPON DE PAGO FEBRERO
CRM:0013494
Para: PAEZ MERCHAN GUSTAVO ALONSO
<caoasisoficina@gmail.com> Cc: PAEZ MERCHAN GUSTAVO
ALONSO <caoasisoficina@gmail.com>

Estimado Señor Arrendatario,

Reciba un cordial saludo de parte de la familia Bienco SA. INC con el cual le damos la bienvenida y le informamos que a partir del 1 de febrero, Bienco Inmobiliaria administrara el inmueble que tiene en arrendamiento, y que anteriormente administraba INMOBILIARIA HERA SAS (subrayado fuera de texto)

Queremos compartirle información de Servicio al Cliente para su interés:

1. Medios de Comunicación con Bienco :

- Correo electrónico único de Radicaciones :
callcenter@bienco.com.co
- Línea de Servicio al cliente : Bogotá:
744 88 88 Opción 2
Cali: 485 56 56
Opción 2
Bucaramanga: 697 17 17 Opción 2
- Página web www.bienco.com.co

2. Horarios de Atención Call center :

Lunes a Viernes: 8:00 a.m. a 7:00 pm
Sábados: 9:00 am a 4:00 pm
Domingos: 9:00 am a 1:00 pm

3. Medios de Pago : Nos permitimos informarle que su obligación comercial la podrá cancelar a través de los siguientes medios:

- Cupón de Pago: el cupón de pago con el canon de

	LPRB-FT-CA-05	Fecha: 01/06/2016
	CONSTANCIA DE NO ACUERDO	Versión: 1

arrendamiento que debancelar en el banco Colpatría ,Bancolombia, Banco de Bogotá .

- *En nuestra página web www.bienco.com.co podrá: Descargar su factura, cupón de pago y cancelar el canon de arrendamiento mediante pago PSE y que esto lo puede hacer ingresando su número de cédula y como clave inicial los cuatro ceros (0000), la cual sugerimos cambiar tan pronto haga su primera consulta. Los pagos se deben efectuar los 5 primeros días de cada mes , en caso de pasarse de esta fecha se le cobraran sanciones .*

Para activar PSE primero deberá inscribirse a la Página de PSE y solicitar la clave de transferencias a su Banco

- *Pago en Línea PSE:
En nuestra página web www.bienco.com.co encontrará en el enlace e instrucciones para realizar de forma fácil y segura el pago en línea de su canon de arrendamiento, ingresando a la opción arrendatarios y siguiendo los pasos que ahí se relacionan (tenga en cuenta que esta opción está disponible hasta la 3era. Fecha de pago - es decir hasta el 28 de cada mes)*

4. Puntos importantes a tener en cuenta en nuestra relación comercial :

- *En caso de no poder descargar el cupón de nuestra página web www.bienco.com.co, comunicarse a la línea de contacto de su ciudad para radicar solicitud y hacerlo llegar a su correo. Los pagos sin sanción son del 1 al 5 de cada mes.*

- *El único medio para radicar cualquier trámite vía correo electrónico es: callcenter@bienco.com.co si se envía a cualquier otro correo su solicitud no podrá ser atendida.*

Esperamos que esta información sea de mucha utilidad para nuestra relación comercial y quedamos atentos a cualquier inquietud adicional que se le pueda presentar, con la seguridad que encontrará en nosotros la mayor disposición para atenderlo como usted se lo merece.

Atentamente,

*EQUIPO
BIENCO CALI
AGENTE-
CALLCENTER*

	LPRB-FT-CA-05	Fecha: 01/06/2016
	CONSTANCIA DE NO ACUERDO	Versión: 1

485-5656 CALI
7448888 BOGOTA

6970171B/CARAMANGA
WWW.BIENCO.COM.CO

Nótese que en este correo refiere que "ADMINISTRARÁN" el inmueble sin que exista una cesión respecto al arrendador del mismo.

No obstante a lo anterior, los arrendatarios reconocieron esa calidad y desde entonces han cancelado la renta mediante cupones enviados por BIENCO.

5.- El predio en cuestión se utilizaba como hospedaje, facilitado por la Iglesia, para los estudiantes de filosofía cristiana y liderazgo.

6.- En los meses de Marzo y Abril del 2019 se presentaron varias reclamaciones a la inmobiliaria por daños en la casa. Primero, los inquilinos fueron autorizados a realizar las reparaciones y descontarlas de la renta, tal como consta en los correos electrónicos remitidos en tal sentido. Sin embargo, después de ejecutados y en efecto descontados, se reversó tal permiso y les fue cobrado el dinero que se pagó por ello.

7.- Desde el mes de Octubre del 2019, de manera telefónica e insistente se le informó a Bienco que al predio se entraba el agua por la habitación principal y el balcón, sin obtener respuesta alguna. A mediados de Noviembre del 2019 los estudiantes que se encontraban alojados en el inmueble rentado, fueron trasladados a un hotel en virtud a la filtración de agua y estado de uno de los baños.

8.- En Enero 14 del 2020 mediante correo electrónico, nuevamente se le solicitó a Bienco ejecutar reparaciones al predio, las cuales eran indispensables para el uso y goce del mismo. La solicitud fue reiterada por la suscrita Abogada, tanto por teléfono como por email en Enero 24 y Enero 29 del 2020.

Solo hasta Marzo 16 del 2020 fue posible que la Propietaria del inmueble iniciara los arreglos pertinentes que infortunadamente se vieron suspendidos por la directriz presidencial de aislamiento.

9.- En conversación telefónica sostenida entre la Señora Stella Aldana, propietaria del inmueble y la suscrita abogada el día 13 de marzo pasado, aquella expresamente me manifestó frente a nuestras reclamaciones:

"si al Pastor no le sirve la casa que me la entregue".

10.- Aún a pesar de que el inmueble se encuentra deshabitado desde el mes de

	LPRB-FT-CA-05	Fecha: 01/06/2016
	CONSTANCIA DE NO ACUERDO	Versión: 1

Noviembre del 2019, los Señores Páez han cancelado los cánones de arrendamiento causados hasta el mes de Febrero del 2020 en cumplimiento de la obligación estipulada.

Sin embargo para el mes de Marzo consideramos que el incumplimiento reiterado por parte de la inmobiliaria es causal justificada para objetar el pago de la renta.

11.- Desde el día 3 de Abril del 2020 los arrendatarios remitieron por correo electrónico a BIENCO la carta de terminación del contrato de arrendamiento con justa causa.

Sólo hasta el pasado 17 de abril, Bienco envía un email en el que manifiestan que dan por radicada la carta.

El día 22 de abril del 2020 la Suscrita abogada se comunicó telefónicamente con la Inmobiliaria para tratar de resolver el asunto y la persona que contestó me informó que teníamos que esperar 15 días hábiles, contados desde el 17 de abril, no desde cuando se remitió la misiva, para que alguien nos diera respuesta pues de otro modo era imposible ser atendidos.

12.- Aún a pesar de las reclamaciones interpuestas ante la inmobiliaria y plenamente conocedores de las circunstancias que han rodeado el no pago de la renta del mes de marzo del 2020, Bienco reporta en mora el contrato de arrendamiento ante AFIANZADORA NACIONAL SA AFIANSA.

13.- Estos últimos inician una agresiva campaña de cobro a los Señores Gustavo Páez y Ferney Páez.

Durante los días 7, 8, 9 y 11 de Abril pasado, en plena Semana Santa, mis Representados recibieron vía correo electrónico y whatsapp constantes mensajes intimidatorios y amenazantes de parte de AFIANSA.

En efecto, en algunos de ellos se lee expresamente:

*"..generará una mora más alta **CON REPORTE A LAS CENTRALES DE RIESGO...**" (Subrayo y Destaco).*

El precedente ultimátum es absolutamente ilegal, infundado y violatorio de la normatividad regulada en el Decreto 417 del 2020 expedido por la Presidencia de la República y las Circulares Externas 007 y 014 del 2020 emanadas de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Concordante a lo descrito, el artículo 7º de la Ley 1328 del 2009 y las Circulares

	LPRB-FT-CA-05	Fecha: 01/06/2016
	CONSTANCIA DE NO ACUERDO	Versión: 1

Externas 048 del 2008 y 039 del 2011 expedidas por la Superfinanciera, en armonía con excelsa Jurisprudencia de la H. Corte Constitucional y Corte Suprema de Justicia han sido reiterativas en proteger los derechos del Consumidor Financiero, aplicable a las aseguradoras.

En efecto, se ha señalado:

"Efectuar las gestiones de cobro de manera respetuosa y en horarios adecuados para los consumidores financieros. Para efectos de la presente circular, se entenderá por horarios adecuados, aquellos que no afecten la intimidad personal y familiar del deudor". (Circular 048)

"No se puede cobrar en horarios diferentes a los laborales. Las entidades financieras directa o indirectamente saben que hay un entorno de respeto con el consumidor financiero y, en esa medida, debe propiciarse de un espacio de respeto de sus actividades personales", indicó el superintendente Financiero, Jorge Castaño.

El funcionario señaló que desde hace algún tiempo la entidad expidió una circular en la que se establece que estos mecanismos de contactabilidad de los clientes que se encuentren en mora, no se pueden hacer en horarios diferentes a los laborales.

Igualmente, advirtió que las entidades financieras, de cobranza o establecimientos de crédito que realicen este tipo de prácticas serán sancionadas..." (Comunicado Superintendencia Sep 12, 2019)

Evidentemente, dado el actual confinamiento de toda la familia en casa, aunado a la celebración de la Semana Santa, es palmariamente ilegítimo y abusivo de parte de AFIANSA que se remitan mensajes amenazantes de cobro no solo en días Santos sino por si fuese poco a las 8 y 9 PM como consta en los correos.

14.- Frente a lo anterior, con fecha Abril 13 del 2020, remití a AFIANSA queja señalando los pormenores de los hechos aquí esbozados y entre otras cosas, expresamente manifesté:

"Toda vez que en virtud a las medidas excepcionales no es posible adjuntar el poder para actuar, manifiesto que ejerzo como agente oficioso conforme lo ritúa el Art. 2304 del Código Civil y 57 del Código General del Proceso".

Mediante comunicado de Abril 29 procedente del correo de servicio al cliente de AFIANSA, se le da respuesta a mi queja, dirigida al Señor GUSTAVO PAEZ en donde se lee entre otras:

"Como ya se ha mencionado anteriormente, el proceder de AFIANSA., está ajustado a parámetros contractuales y legales, por consiguiente, le

	LPRB-FT-CA-05	Fecha: 01/06/2016
	CONSTANCIA DE NO ACUERDO	Versión: 1

informamos se seguirá adelantando la gestión de cobro hasta tanto la obligación sea puesta al día.

"Dentro la gestión de cobro, el arrendatario indica que el inmueble se encuentra desocupado desde noviembre de 2019 , pero dicha situación es desconocida para AFIANZADORA NACIONAL SA".

"Es importante mencionar que, recibimos comunicación escrita por parte de la señora Adriana López Cifuentes , en representación del señor Gustavo Alonso Páez Merchán, sin embargo, la señora Adriana no aporó poder que acredite la calidad de apoderado judicial y al no contar con este documento no podemos ampliarle mayor información en futuras comunicaciones correspondiente al caso, por considerarse una falta a las políticas de seguridad de la información constituidas por nuestra compañía, con el fin de que personas no autorizadas accedan a la información que reposa en nuestra base de datos.

Claramente desconoce la AFIANZADORA NACIONAL la figura legal y válida de la agencia oficiosa.

15.- Con fecha 28 de abril del 2020, mediante correo electrónico remitido a AFIANSA, muy a pesar de los daños y circunstancias actuales, el Señor GUSTAVO PAEZ presenta una propuesta y fórmula de arreglo para el pago de la renta de marzo e insiste en la terminación del contrato con justa causa peticionada a la inmobiliaria desde el 3 de abril del 2020.

16.- Como respuesta a lo anterior, en un lacónico correo adendado el pasado 5 de mayo, AFIANSA manifiesta:

*"De: <cartera07@afiansa.com> Date: mar., 5 may. 2020 a las 15:49
Subject: RV: CASO GUSTAVO ALONSO PAEZ
CC 79332666 (BIENCO).
To: <caoasisoficina@gmail.com>*

buen dia señor

Gustavo Alonso Paez

su propuesta de pago no es viable, pues entendemos su situación pero las reparaciones son totalmente independientes al pago del canon de arredamiento, son procesos separados, y dicho mes no entra en el decreto expuesto por el presidente de hacer acuerdo. Por lo tanto el canon de marzo se debe cancelar de forma inmediata.

Cordialmente,

	LPRB-FT-CA-05	Fecha: 01/06/2016
	CONSTANCIA DE NO ACUERDO	Versión: 1

*Lina Orozco Departamento de Cartera
Cll 10 No. 4 - 47 Piso 10
Edificio CorfiColombiana Cali
Tel 57 2 485 2500 Ext 118*

*WhatsApp 3122034275
cartera07@afiansa.com*

17.- Tratándose de la solicitud de terminación del vínculo contractual remitida a BIENCO en Abril 3, ésta se pronunció en comunicado fechado el pasado 4 de mayo indicando:

"Se confirma que si se realizó una gestión a su requerimiento indicando que el propietario es quien se iba hacer cargo directamente de los arreglos, ya que él es dueño legítimo del inmueble y no nosotros, por lo cual si el a nosotros nos indica ejecución directa, debemos es hacer un seguimiento del caso sin intervenir respetando la decisión del propietario.

Por consiguiente el tema de la desocupación debe ser avalada por el área de fidelización, el cual dará igualmente su respuesta a la terminación.

Esto aclarando que no es terminación justificada porque para terminar el contrato por temas de reparaciones locativas se tendría que catalogar el inmueble como inhabitable y para el caso, no se cataloga de esta manera ya que no hay daño estructural que afecte columnas, vigas, hundimiento y movimiento en suelo o estructuras en peligro de caída, ni ha ocasionado problemas de salud a los habitantes ya que a la fecha no se han presentado diagnósticos, exámenes, certificados ni historial clínico en donde se evidencie que hay afectación a la salud causada por el inmueble desde la fecha de inicio del contrato de arrendamiento, adicional, la situación no presenta amenaza, vulnerabilidad, riesgo ni emergencia y la misma no provoca consecuencias de daño permanente.

*Madeleine Corredor.
Gestor de Servicio al Cliente.
☐ 571 7448888
☐ www.bienco.com.co*

18.- Tal como ya lo indiqué, la casa está deshabitada desde noviembre del 2019. Para agravar más la situación de mis Poderdantes, se expidieron todas las medidas de cuarentena obligatoria lo que impide que realicen sus actividades ministeriales y educativas, por lo menos por el término de 18 meses según la directiva presidencial. Ello conlleva el total quebrantamiento de todo movimiento financiero tanto del Señor GUSTAVO ALONSO PAEZ como de su Hijo FERNEY PAEZ, así como de la comunidad que depende de la Iglesia".

Respecto de los anteriores, los convocados manifestaron que tales hechos planteados en la solicitud no guardan correspondencia con el comportamiento

	LPRB-FT-CA-05	Fecha: 01/06/2016
	CONSTANCIA DE NO ACUERDO	Versión: 1

contractual de los convocantes, señalamiento al cual también se refirieron los convocantes.

V. PRETENSIONES.

Las pretensiones manifestadas por la convocante en la solicitud de conciliación y aclaradas en la audiencia es la que se relaciona a continuación:

"Mediante la celebración de la Audiencia de Conciliación se pretende llegar a un acuerdo con los convocados respecto al pago de la renta del mes de MARZO del 2020 y la terminación del contrato de arrendamiento con justa causa como se notificó a BIENCO desde el día 3 de abril."

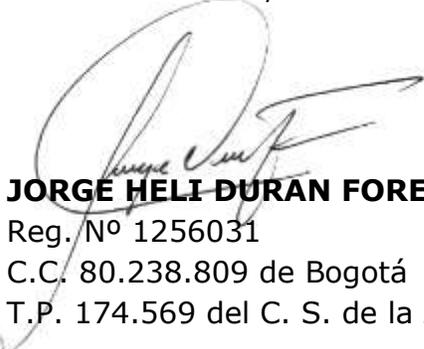
Los convocados en desarrollo de la diligencia presentan otras propuestas en relación con la pretensión anterior.

VI. CONSTANCIA

El Conciliador deja constancia de que luego de escuchadas las partes, de analizadas las diferentes fórmulas de arreglo, y de haber realizado diferentes propuestas de arreglo provenientes de las partes y del suscrito conciliador, todo lo anterior dentro de un ambiente de imparcialidad y legalidad, de haberse suspendido la diligencia del 22 de mayo de 2020 y reanudada el día 27 de mayo de 2020, no fue posible llegar a un acuerdo conciliatorio, por lo tanto, NO HAY CONCILIACIÓN.

Por lo anterior, se levanta la presente constancia de no acuerdo, a los veintisiete (27) días del mes de mayo para los fines legales pertinentes, en especial para lo establecido en los artículos 22 y 35 de la Ley 640 de 2001.

EL CONCILIADOR,



JORGE HELI DURAN FORERO
Reg. N° 1256031
C.C. 80.238.809 de Bogotá
T.P. 174.569 del C. S. de la J.

ACTA DE ENTREGA - INMUEBLE CARRERA 80 B # 25 B 13 DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ

En la Ciudad de Bogotá, a los veinticuatro (24) días del mes de Julio del año Dos Mil Veinte (2020) los ARRENDATARIOS, GUSTAVO ALONSO PAEZ MERCHAN Y FERNEY GUSTAVO PAEZ SILVA, identificados con las CC No. 79.332.666 Y 80.740.623 respectivamente, de conformidad con el acuerdo suscrito de manera directa con la Señora CARMEN STELLA ALDANA MORENO, identificada con la CC No. 51.725.108, en su calidad de PROPIETARIA del inmueble ubicado en la CARRERA 80 B # 25 B 13 de Bogotá, en la presente fecha hacen ENTREGA REAL Y MATERIAL del predio arrendado, dejando expresa constancia que al inmueble se le han hecho todas las adecuaciones, reformas y arreglos exigidos por la Propietaria y que ella es directamente quien recibe el predio, como titular del derecho de dominio en razón a la negligencia y desidia de BIENCO, como administrador, quien pese a haber transcurrido varios meses no ha ejercido ninguna gestión y se ha negado a atender las comunicaciones tanto de la Propietaria como de los Arrendatarios.

La presente Acta de Entrega hace parte integrante del Acuerdo Transaccional suscrito entre los Arrendatarios y la Propietaria.

Se toma registro fotográfico del inmueble.

Recibe a satisfacción:


CARMEN STELLA ALDANA MORENO
CC No. 51.725.108 BTA.

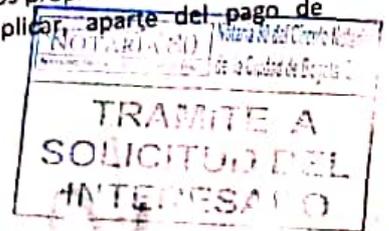
ACUERDO TRANSACCIONAL PARA LA SATISFACCIÓN DE UNA OBLIGACIÓN Y TERMINACIÓN DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SOBRE BIEN INMUEBLE URBANO SUSCRITO ENTRE GUSTAVO ALONSO PAEZ MERCHAN (PRO) Y CARMEN STELLA ALDANA MORENO

Página 1 de 7

Entre los suscritos a saber de una parte **CARMEN STELLA ALDANA MORENO** mayor de edad, domiciliada y residiendo en la ciudad de Bogotá identificada con la cedula de ciudadanía No. 51.725.108 expedida en la ciudad de Bogotá D.C., quien para todos los efectos legales y contractuales se denominará la **PROPIETARIA** y de la otra parte **GUSTAVO ALONSO PAEZ MERCHAN** mayor de edad, domiciliado y residiendo en la ciudad de Bogotá D.C. identificado con la cedula de ciudadanía No. 79.332.666 expedida en la ciudad de Bogotá D.C., actuando en su propio nombre y representación legal el cual cuenta con facultades plenas para transigir y **FERNEY GUSTAVO PAEZ SILVA** mayor de edad, domiciliado y residiendo en la ciudad de Bogotá D.C. identificado con la cedula de ciudadanía No. 80.740.623 expedida en la ciudad de Bogotá D.C., actuando en su propio nombre y representación legal el cual cuenta con facultades plenas para transigir quienes para todos los efectos legales y contractuales se denominaran los **ARRENDATARIOS**, realizamos el siguiente acuerdo transaccional con apego al principio de la autonomía de la voluntad privada libre y exenta de vicios que se regulara en lo tocante a las cláusulas que a continuación se expresan y por lo no dispuesto en ellas, nos remitiremos supletivamente a el Código Civil y/o de Comercio previas las siguientes consideraciones:

CONSIDERACIONES

- 1- **EL PROPIETARIO** actúa como parte del vínculo obligacional de la administración de inmueble, pero los efectos del contrato de arrendamiento están desprovistos de cualquier efecto que lo vincule, debido a que es un tercero externo a la relación jurídica y aun cuando tiene la titularidad de derecho de dominio no fue quién firmó el contrato de arrendamiento.
- 2- dentro de las particularidades propias del contrato de arrendamiento, se encontraban claras y entendidas sin lugar a discusión, las relativas al pago, el término de duración y la forma de terminación del vínculo, basados en las leyes del sistema jurídico colombiano.
- 3- Por efectos de la emergencia sanitaria a raíz de la SARS - CoV 2 (coronavirus), se han generado varias imposibilidades que han generado falta de ingreso para un extremo y por ende detrimento patrimonial para el otro.
- 4 - En alusión a ello, a través de un método alternativo a la solución de conflictos, se quiso arreglar la cuestión problemática en el mes de mayo, en audiencia de conciliación virtual, sin que ello generara resultados.
- 5- De igual manera, al no ser una situación de posible negación contractual, por falta de cláusula de revisión y al no estar dentro de los condicionamientos propios de una imprevisión o imposibilidad de cumplimiento, los remedios jurídicos aplicables, aparte del pago de indemnización (destrate), es el mutuo acuerdo.



**ACUERDO TRANSACCIONAL PARA LA SATISFACCIÓN DE UNA OBLIGACIÓN Y TERMINACIÓN DE UN CONTRATO
ARRENDAMIENTO SOBRE BIEN INMUEBLE URBANO SUSCRITO ENTRE GUSTAVO ALONSO PAEZ MERCHAN (Y OTRO)
CARMEN STÉLLA ALDANA MORENO**

Página 2 de

6 – en esa arista, las partes firmantes, el PROPIETARIO y el ARRENDATARIO, han llegado a un acuerdo en relación con el poder liberatorio de las obligaciones de manera definitiva, conocido como el pago.

7 – Lo anterior, desbordando los efectos del contrato de arrendamiento y que, el arrendador está excluido de esta convención por lo que no le aplica.

8 – Por lo anterior, las partes han querido terminar la cuestión problemática que los gobierna y en esa medida se realiza el contrato de transacción que contiene las estipulaciones que en adelante se anotan.

CLAUSULAS

CLAUSULA PRIMERA – DELIMITACIÓN DE LAS PARTES: Las partes están compuestas por:

- **PROPIETARIO:** CARMEN STELLA ALDANA MORENO mayor de edad, domiciliada y residenciada en la ciudad de Bogotá identificada con la cedula de ciudadanía No. 51.725.108 expedida en la ciudad de Bogotá D.C.
- **ARRENDATARIO:** GUSTAVO ALONSO PAEZ MERCHAN mayor de edad, domiciliado y residenciado en la ciudad de Bogotá D.C. identificado con la cedula de ciudadanía No. 79.332.666 expedida en la ciudad de Bogotá D.C., actuando en su propio nombre y representación legal el cual cuenta con facultades plenas para transigir y FERNEY GUSTAVO PAEZ SILVA mayor de edad, domiciliado y residenciado en la ciudad de Bogotá D.C. identificado con la cedula de ciudadanía No. 80.740.623 expedida en la ciudad de Bogotá D.C., actuando en su propio nombre y representación legal el cual cuenta con facultades plenas para transigir.

CLAUSULA SEGUNDA – DELIMITACIÓN DE LA OBLIGACIÓN: Acorde con la obligación de restitución y cumplimiento del contrato de arrendamiento relacionado con la obligación de pago a transar se delimita en:

1. **DELIMITACIONES DE LA OBLIGACIÓN:** Las partes aquí firmantes, establecen que las sumas que se determinan en esta cláusula son por la cuales la PROPIETARIA transa la obligación de restitución y pago en relación con la PROPIETARIA CARMEN STELLA ALDANA MORENO mayor de edad, domiciliada y residenciada en la ciudad de Bogotá identificada con la cedula de ciudadanía No. 51.725.108 expedida en la ciudad de Bogotá D.C. y por ende el ARRENDATARIO estima que suscrita esta transacción y cumplida en todas sus partes le quedaran sin pendientes, es decir a paz y salvo proveniente del acuerdo de voluntades suscrito entre las partes siempre que se cumpla en In Integrum.

Están pendientes de satisfacción (pago) del acuerdo transaccional y por ende se transa solo por las siguientes obligaciones:



ACUERDO TRANSACCIONAL PARA LA SATISFACCIÓN DE UNA OBLIGACIÓN Y TERMINACIÓN DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SOBRE BIEN INMUEBLE URBANO SUSCRITO ENTRE GUSTAVO ALONSO PAEZ MERCHAN (Y OTRO) Y CARMEN STELLA ALDANA MORENO

Página 3 de 7

2.1. Por las obligaciones dinerarias debidas, que se tasan en la cifra de **SIETE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL PESOS MCTE (\$7.764.000)**.

2.2 Del acuerdo:

Las partes de mutuo acuerdo han determinado transar el valor total de la obligación pendiente descrita en el numeral 2.1 de este acuerdo en la suma **SIETE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL PESOS MCTE (\$7.764.000)**, Lo cual contempla las cargas económicas del vínculo contractual de arrendamiento (canon), por los meses de marzo, abril y mayo de 2020 e incluye la indemnización por terminación anticipada del contrato, lo que daría lugar a la restitución del inmueble a partir del primero (1) de junio de 2020, sin que entre estas partes exista otra obligación. En consecuencia, y como parte del acuerdo, la Propietaria exonera del pago de la renta a los Arrendatarios por los meses de Junio y Julio, dado que el predio se encuentra desocupado desde entonces y BIENCO no ha realizado ninguna gestión de administración del mismo como le correspondía legalmente.

2.2. Pago al afianzador:

Como la propietaria manifiesta que recibió el pago tardío de los meses de marzo y abril del 2020, por parte de la sociedad **AFIANSORA NACIONAL AFIANSA**, se deja expresa constancia que **LOS ARRENDATARIOS** pagarán a esa empresa la suma de **TRES MILLONES NOVECIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS MCTE (\$3.902.468)** por dicho conceptos, conforme al valor del canon de renta únicamente por esos 2 meses (Marzo y Abril 2020), cualquier sanción, interés mora o penalidad adicional que se adeude a **AFIANSORA NACIONAL AFIANSA** deberá ir a cargo de **ARRENDATARIO**.

2.3. Pago a la Propietaria:

Conforme al valor total acordado entre las partes, **LOS ARRENDATARIOS** pagarán a la **PROPIETARIA** la suma de **TRES MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y UN MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS PESOS MCTE (\$3.861.532)**.

CLAUSULA TERCERA- DEL ACUERDO: forma e Imputación del pago:

ACUERDO DE PAGO. Las partes acuerdan que el deudor pagara en forma transaccional y en las proporciones arriba señaladas, la suma de **SIETE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL PESOS MCTE (\$7.764.000)** y en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones esta transacción perderá efectos y los pagos realizados se imputaran primero a la satisfacción de los canones de arrendamiento debidos, después a la cláusula de la pena. Después a los intereses y después al valor de restitución.

TRAMITE A SOLICITUD DEL INTERESADO

**ACUERDO TRANSACCIONAL PARA LA SATISFACCIÓN DE UNA OBLIGACIÓN Y TERMINACIÓN DE UN CONTRATO
ARRENDAMIENTO SOBRE BIEN INMUEBLE URBANO SUSCRITO ENTRE GUSTAVO ALONSO PAEZ MERCHAN (Y OTRO)
CARMEN STELLA ALDANA MORENO**

Página 4 de

ACUERDO DE LA RESTITUCIÓN: Las partes acuerdan que, una vez realizado el pago a la PROPIETARIA se procederá a la restitución del inmueble de forma material y física por parte del ARRENDATARIO, haciendo esta entrega del inmueble de manera personal a la PROPIETARIA, en virtud a la negligencia y desidia de BIENCO en su calidad de administrador del inmueble, pese a que habiendo transcurrido más de dos meses desde la celebración de la audiencia de conciliación fracasada ante la Loma de Propiedad y llegando a un arreglo directo entre las partes, la empresa BIENCO ha hecho caso omiso a todas las comunicaciones e informaciones reportadas por la Propietaria y los Arrendatarios, causando gravísimos perjuicios a ambas partes. La entrega real y material del predio se ejecutará el día VEINTICUATRO (24) DE JULIO DEL 2020 A LAS 3 PM, de lo cual quedará un acta de entrega, que se cotejara con el conocimiento de la propietaria de su propio inmueble.

ACUERDO DE NOTIFICACIÓN: La titular del derecho de dominio, notificara de manera expedita a la ARRENDADORA del acuerdo al que ha llegado, del pago efectivo realizado y de la entrega real y material del inmueble, por el restablecimiento de sus derechos relacionados con los atributos de la propiedad.

ACUERDO DE TERMINACIÓN: Con el cumplimiento efectivo de las prestación derivada del contrato de transacción, la PROPIETARIA determina que el contrato de arrendamiento extingue sus efectos jurídicos a partir del 1 de junio de 2020, es decir que al pago termina el contrato en la fecha establecida.

ACUERDO DE DEPOSITO PAGO DE SERVICIOS PUBLICOS: A la entrega del inmueble, se dejara un depósito de DOS CIENTOS MIL PESOS MCTE(\$200.000.00), por lo meses de mayo y junio, en tal caso de existir pagos con cargo a los ARRENDATARIOS, este valor será reintegrado.

CLAUSULA CUARTA – DEL PAGO: Entre las partes han asumido que el pago se hará de la siguiente manera:

ACUERDO DE PAGO: De común acuerdo se estipula, que el ARRENDATARIO pagará el dinero en forma transaccional la suma de, SIETE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL PESOS MCTE (\$7.764.000) de la siguiente manera:

Pago al afianzador:

Como la propietaria manifiesta que recibió el pago tardío de los meses de marzo y abril del 2020, por parte de la sociedad AFIANZADORA NACIONAL AFIANSA, se deja expresa constancia que LOS ARRENDATARIOS pagarán a esa empresa la suma de TRES MILLONES NOVECIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS MCTE (\$3.902.468) por dichos conceptos, conforme al valor del canon de renta únicamente por esos 2 meses (Marzo y Abril 2020), cualquier sanción, interés, mora o penalidad adicional que se adeude a AFIANZADORA NACIONAL AFIANSA deberá ir a cargo del ARRENDATARIO.

ACUERDO TRANSACCIONAL PARA LA SATISFACCIÓN DE UNA OBLIGACIÓN Y TERMINACIÓN DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SOBRE BIEN INMUEBLE URBANO SUSCRITO ENTRE GUSTAVO ALONSO PAEZ MERCHAN (Y OTRO) Y CARMEN STELLA ALDANA MORENO

Pago a la Propietaria:

Conforme al valor total acordado entre las partes, LOS ARRENDATARIOS pagarán a la PROPIETARIA la suma de TRES MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y UN MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS PESOS MCTE (\$3.861.532), el día 24 de julio de 2020.

4.1. DEL PAGO: Los pagos a la PROPIETARIA descritos deberán hacerse en la oportunidad señalada, es decir el día descrito, correspondiente en la modalidad de transferencia o consignarse en la cuenta Ahorros Davivienda No. 0067 7018 1540 a nombre de DIEGO ALEJANDRO PORRAS ALDANA Identificado con cédula de ciudadanía No 1.020.717.348 de Bogotá.

CLAUSULA QUINTA – DE LOS EFECTOS: Para tener en cuenta, los efectos sobre los cuales se registró el presente contrato:

EFFECTOS LEGALES DEL ACUERDO: Este acuerdo transaccional se rige por las normas del código civil especialmente en su título XXXIX, artículos 2469 y siguientes y las normas especiales donde contiene el acuerdo de voluntades de las partes para la delimitación y pago de las obligaciones descritas.

5.1. TIPO DE OBLIGACIÓN: Con este contrato se entiende que las partes no quieren realizar una nueva obligación (novación) ni que se esté dando un plazo adicional al pago, solamente que a través de este, se prevé la terminación por pago y hasta tanto no se verifique, la prestación no puede decretarse como cumplida.

5.2. LA NO NOVACIÓN: Este acuerdo no nova la obligación inicial y por ende la concesión de un nuevo plazo es en procura de encontrar la satisfacción de la obligación.

5.3. En caso de incumplimiento, la tasación del valor que en este documento se realiza, es solo para este acuerdo, por lo que el no pago produce extinción de la delimitación del valor y por ende estaremos a lo que indique en la contención judicial.

CLAUSULA SEXTA – ACELERACIÓN: El incumplimiento en el pago generara:

6. CLAUSULA ACELERATORIA: La PROPIETARIA declarara vencido el plazo convencionalmente pactado, inclusive los efectos se extienden hasta las obligaciones y que dan origen a este contrato transaccional para la satisfacción de la obligación entre las partes, que constituyan el saldo de lo insatisfecho si los ARRENDATARIOS no pagase en tiempo y oportunidad esta(s) obligación(es), dejan al PROPIETARIO en la posibilidad de exigir el pago a través de la ejecución en proceso, por el total de la obligación con sus respectivos intereses.

CLAUSULA SÉPTIMA – DEL INCUMPLIMIENTO: en cuanto al incumplimiento:

7. INCUMPLIMIENTO: En el evento en que el deudor incumpla cualquiera de las obligaciones derivadas del contrato de transacción, la obligación principal, genera los intereses tasados y demás cargas y emolumentos deberán ser pagadas en su integridad por el deudor de acuerdo

TRAMITE A SOLICITUD DEL INTERESADO

ACUERDO TRANSACCIONAL PARA LA SATISFACCIÓN DE UNA OBLIGACIÓN Y TERMINACIÓN DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SOBRE BIEN INMUEBLE URBANO SUSCRITO ENTRE GUSTAVO ALONSO PAEZ MERCHAN (Y OTRO) Y CARMEN STELLA ALDANA MORENO

Página 6 de 7

con derivado del contrato de arrendamiento y solo en este aspecto cobraría relevancia este contrato.

7.1. Los pagos realizados de forma parcial generarán incumplimiento y se imputarán primero a intereses y después a capital, como lo indica la cláusula tercera (3), una vez realizada la liquidación, estos serán cobrado dentro de la acción ejecutiva.

CLAUSULA OCTAVA- DEL TITULO EJECUTIVO: El contrato de transacción al tener obligaciones claras, expresas y actualmente exigibles se convierten en la herramienta idónea para cobrar por la vía de la acción ejecutiva:

8. **TITUTO EJECUTIVO:** Este acuerdo transaccional debe ser cumplido estrictamente por las partes pues su incumplimiento genera un cobro ejecutivo de conformidad en el LIBRO TERCERO. Seccional Segunda, Título XXVII, art 422 y siguientes del Código General del Proceso, siendo esta una obligación, clara, expresa y actualmente exigible

CLAUSULA NOVENA – IDEMNIDAD: En cualquier controversia futura, los ARRENDATARIOS dejan indemnidad a la propietaria por cualquier reclamación que se pueda presentar en el orden judicial o administrativo.

CLAUSULA DECIMA - CUMPLIMIENTO: el cumplimiento de forma íntegra de este acuerdo transaccional dará lugar a terminar cualquier obligación entre las partes.

CLAUSULA DECIMAPRIMERA - CONOCIMIENTO: El presente documento se firma en señal de entendimiento y aceptación autenticado firma, huella y contenido, por lo que posteriormente no se podrá alegar ningún vicio del consentimiento.

Para constancia y señal de entendimiento se firma en la ciudad de Bogotá D.C. conjuntamente el día Veinticinco (25) de julio de 2020 en dos (2) ejemplares de igual valor y tenor literal con destino hacia las partes.

PROPIETARIA


CARMENN STELLA ALDANA MORENO
C.C.No. 51.725.108 expedida en Bogotá D.C.

ARRENDATARIOS



GUSTAVO ALONSO PAEZ MERCHAN
C.C.No. 79.332.666 expedida en Bogotá D.C.



FERNEY GUSTAVO PAEZ SILVA
C.C.No. 80.740.623 expedida en Bogotá D.C.

NOTARIA

40

HOJA DE CONTINUIDAD

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y AUTENTICACION DE FIRMA

Art. 68 Decreto Ley 960/70

Por falta de espacio para estampar sellos pertinentes se adiciona esta hoja, para conservar la continuidad y forma del documento: Debe estar con sello de unión de hojas.

Certificado No. SC-4363-1
CODIGO: N40-PT02-04
Versión 2 - Vigencia 09/09/2013

CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.
VICTORIA C. SAAVEDRA S.

Teléfono: 011 234 1111

NOTARIA 40

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Ante la suscrita Notaria Cuarenta del Circuito de Bogotá D.C. Comparecio:

PAEZ SILVA FERNEY GUSTAVO
quien exhibió: C.C. 80740623

y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y expresamente manifiesta que el contenido del mismo es cierto.

Bogotá D.C. 25/07/2020 a las 00:00 h.

[Firma]
FIRMA

NELCY ESPERANZA LOPEZ PAEZ
NOTARIA 40 (E) BOGOTÁ D.C.

IDT

NOTARIA 40

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Ante la suscrita Notaria Cuarenta del Circuito de Bogotá D.C. Comparecio:

PAEZ MERCHAN GUSTAVO ALONSO
quien exhibió: C.C. 79332666

y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y expresamente manifiesta que el contenido del mismo es cierto.

Bogotá D.C. 25/07/2020 a las 8:59:33 a.m.
xwzpz111pqbplp

[Firma]
FIRMA

NELCY ESPERANZA LOPEZ PAEZ
NOTARIA 40 (E) BOGOTÁ D.C.



NOTARIA 80
Notaria 80 del Circuito Notarial de la Ciudad de Bogotá D.C.

TRAMITE A SOLICITUD DEL INTERESADO

BOGOTÁ DC, JULIO 25/20

RECISI DEL SEÑOR FERNEY PAEZ LA SUMA DE UN MILLON
OCHOCIENTOS SESENTA Y UN MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS
PESOS (\$ 1.861.532) EN EFECTIVO COMO PAGO DENTRO DEL
ACUERDO TRANSACCIONAL AUTENTICADO EN ESTA MISMA FECHA.
DOS MILLONES DE PESOS (\$ 2.000.000) FUERON TRANSFERIDOS
A LA CUENTA DE DA VIVIENDA DE DIEGO ALEJANDRO PORRAS DESDE
EL PORTAL DE BANCOLOMBIA.


51728108 Bto.

Terminal B0360CJ040EUH
Oficina - BOGOTA CALLE CIEN
Fecha

Código Operación 245878054
Código Branch 90423650
Funcionario natgonza
Fecha y Hora Impresión 12/08/2020 03:26:26

BANCO AGRARIO DE COLOMBIAS .A
Nit 800 - 037 - 800 - 8
COMPROBANTE DEPOSITOS JUDICIALES

SABOGAL GOMEZ CESAR ALEJANDRO

Identificación 79995393

Nombre del Cliente
EMISION DEPOSITOS JUDICIALES

TIPO ID	DEMANDANTE	TIPO ID	DEMANDADO	NO. TITULO	VALOR	NO. PROCESO
CC	73332666 GUSTAVO ALONSO PAEZ MERCHAN	N	900053702 AFIANZADORA NACIONAL S.A.	0000000000000000	1,940,134.00	CL 10 NO 1 47 PISO 10

FORMA DE PAGO

FORMA	TIPO CUENTA	No CUENTA	MONEDA	VALOR
-------	-------------	-----------	--------	-------

FORMA DE COBRO

FORMA	TIPO CUENTA	No CUENTA	MONEDA	GMF	VALOR
EFFECTIVO			PESO COLOMBIANO		1,940,234.00

[Handwritten Signature]
Firma Y No. Identificación del Cliente/Usuario



Firma Autorizada



Terminal B0360CJ040EUH
Oficina - BOGOTA CALLE CIEN
Fecha

Código Operación 245877872
Código Branch 90417988
Funcionario natgonza
Fecha y Hora Impresión 12/08/2020 03:17:22

BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A
Nit 800 - 037 - 800 - 8
COMPROBANTE DEPOSITOS JUDICIALES

Nombre del Cliente
EMISION DEPOSITOS JUDICIALES

SABOGAL GOMEZ CESAR ALEJANDRO

Identificación 79995393

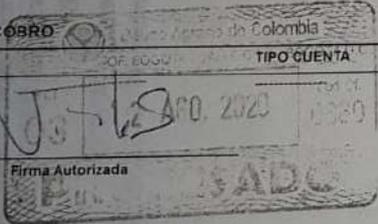
TIPO ID	DEMANDANTE	TIPO ID	DEMANDADO	NO. TITULO	VALOR	NO. PROCESO
CC	79331666 GUSTAVO ALONSO PAEZ MERCHAN	N	9000533702 AFIANZADORA NACIONAL S.A.	0000000000000000	1,940,234.00	CL 10 NO 4 47 PISO 10

FORMA DE PAGO

FORMA	TIPO CUENTA	No CUENTA	MONEDA	VALOR
-------	-------------	-----------	--------	-------

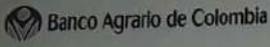
FORMA DE COBRO

FORMA	TIPO CUENTA	No CUENTA	MONEDA	GMF	VALOR
EFFECTIVO			PESO COLOMBIANO		1,940,234.00



[Handwritten Signature]
CC 79995393 / 3002653123
Firma Y No. Identificación del Cliente/Usuario





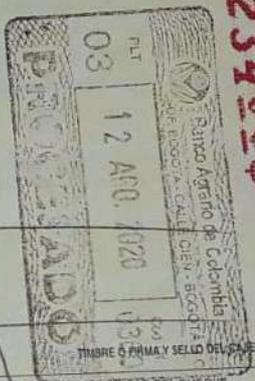
DEPOSITO DE ARRENDAMIENTOS
 Decretos 1043 de 1956 - 427 de 1996 y 3817 de 1982 Ley 56/85 - Decreto 1814 de 1990

No. 3226236 40

VIVIENDA LOCAL COMERCIAL U OFICINA INDEMNIZACION

MARQUE CON X ESTA CASILLA EN CASO DE QUE EL BENEFICIARIO DE LA INDEMNIZACION SEA AL ARRENDATARIO.

FECHA EMISION AÑO 2020 MES 8 DIA 2		MUNICIPIO BOGOTA, D.C.	NUMERO DE OPERACION 245877872	NUMERO DE TITULO
CODIGO OFICINA 360	OFICINA RECEPTORA BOGOTA CALLE CIEN	CANON DE ARRENDAMIENTO	AÑO 2020 MES 8	CAUSA NO RECIBE
ARRENDATARIO O INQUILINO	DOCUMENTO DE IDENTIDAD 1. <input type="radio"/> C.C. 3. <input type="radio"/> NIT. 5. <input type="radio"/> TI. 2. <input type="radio"/> C.E. 4. <input type="radio"/> PASAPORTE 6. <input type="radio"/> NUIP	NUMERO 79332665	PRIMER APELLIDO PAEZ MERCHAN	SEGUNDO APELLIDO GUSTAVO ALONSO
ARRENDADOR O BENEFICIARIO	DOCUMENTO DE IDENTIDAD 1. <input type="radio"/> C.C. 3. <input type="radio"/> NIT. 5. <input type="radio"/> TI. 2. <input type="radio"/> C.E. 4. <input type="radio"/> PASAPORTE 6. <input type="radio"/> NUIP	NUMERO 9000533702	PRIMER APELLIDO AFTANZADORA	SEGUNDO APELLIDO MARTIN
DIRECCION DEL INMUEBLE B 13		DIRECCION ARRENDADOR O REPRESENTANTE		
VALOR EN LETRAS CUATRO PESOS CON 00/100 M/STE		VALOR EN NUMEROS \$ 1,940,234.00		
FORMA DE RECAUDO: <input type="radio"/> EFECTIVO <input type="radio"/> NOTA DEBITO \$				
TIPO DE CTA <input type="radio"/> AHORROS <input type="radio"/> CORRIENTE No. DE CTA.		No. CHEQUE <input type="checkbox"/> BANCO <input type="checkbox"/>		
<input type="radio"/> CHEQUE PROPIO <input type="radio"/> CHEQUE LOCAL \$				
FIRMA DEPOSITANTE		FIRMA SELLO AUTORIZADO BANCO AGRARIO DE COLOMBIA		



Banco Agrario de Colombia
 No. 3226236
 40

ARRENDADOR O BENEFICIARIO
 # 9042057

NO NEGOCIABLE

PARA SU VALIDEZ ESTE COMPROBANTE REQUIERE FIRMA DEL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, PROTECTOR Y SELLO - EL TITULO SULO SE ENTREGA UNA VEZ SE RECIBA CONFORMIDAD DEL CHEQUE
 NIT: 800.037.800-8 -SB-FT-044 MAYO/2020

proquiden



Servientrega S.A. NIT. 890.512.330-3 Principal Bogotá D.C., Colombia Av. Calle 6 No. 34 A - 11. Somos Grandes Contribuyentes. Resolución DIAN DIAN 012635 del 14 Diciembre de 2018. Autorizaciones Rasol DIAN 09638 de Nov. 24/2003. Responsables y Revalidados de IVA. Autorización de Numeración de Facturación 18763001814691 DEL 11/19/2019 AL 5/19/2021 PREFLUJO C073 DEL No. 1801 AL No. 3601

Fecha: 14 / 08 / 2020 16:51

Fecha Prog. Entrega: 18 / 08 / 2020



FACTURA DE VENTA No.: C073 2638

GUIA No.: 9114934407

CDS/SER: 1 - 10 - 1569

CARRERA 79 D # 15 -04

REMITENTE
GUSTAVO PAEZ
Tel/cel: 3002039520
Ciudad: BOGOTA
País: COLOMBIA
Email: FACTURA.RETAIL@SERVIENTREGA.COM

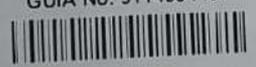
Cod. Postal: 110821
Dpto: CUNDINAMARCA
D.I./NIT: 3002039520

FIRMA DEL REMITENTE
(NOMBRE LEGIBLE Y D.I.)

DESTINATARIO	CLO 20	AVISOS JUDICIALES PZ: 1	
		Ciudad: CALI	
		VALLE	CONTADO
		NORMAL	TERRESTRE
CALLE 10 # 4 -47. PISO 10 EDIFICIO CORFICOLOMBIANA			
AFIANZADORA NACIONAL			
Tel/cel: 4852500 D.I./NIT: 4852500			
País: COLOMBIA Cod. Postal: 760044			
e-mail:			

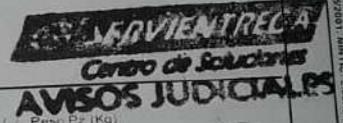


GUÍA No. 9114934407



Dice Contener: NOTIFICACION
Obs. para entrega:
Vr. Declarado \$ 5.000
Vr. Flete: \$ 0
Vr. Sobreflete: \$ 100
Vr. Mensajería expresa: \$ 17.200
Vr. Total \$ 17.300
Vr. a Cobrar: \$ 0

Vol (Pz) / / Peso Pz (Kg)
Peso (Vol) / / Peso (Kg) 0.00
No. Remisión SE0000002798398
No. Bolsa seguridad
No. Sobreporte
Guía Retorno Sobreporte:



Quien Recibe:
SALOMON DELGADO

PRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA FACTURA DE VENTA ELECTRÓNICA
IFE
7c8912f89419993f1b58db33143c84bd8a0c6001a756448a8cf20e7d24516a727da11
0bc10a43cdf083e760c23e



El usuario deja expresa constancia que tuvo conocimiento del contenido que se encuentra publicado en la página web de Servientrega S.A. www.servientrega.com, y en las carteleras colocadas en los Centros de Soluciones, que regula el servicio acordado entre las partes, cuyo contenido clausular acepta expresamente al momento de la suscripción de este documento. Así mismo, declara conocer nuestro Aviso de Privacidad y Aceptar la Política de Protección de Datos Personales los cuales se encuentran en el sitio web. Para la presentación de peticiones, quejas y recursos remitirse al portal web www.servientrega.com o a la línea telefónica: (1) 7700200.

Ministerio de Transportes, Licencia No. 485 de Marzo 2003, emitida por el Ministerio de Transportes, Licencia No. 1776 de Sept. 2020. REMITENTE



Centro de Soluciones

El documento que compone el presente envío fue elaborado con el presentado por el M. J. de la ... siendo idénticos.

El interesado ... es responsable de la responsabilidad ... AEGA por la veracidad de los datos contenidos en los documentos ... guía

No. 911 493 244 07

Tipo	# anexos
<input checked="" type="checkbox"/> Notificaciones	<u>2</u>
<input type="checkbox"/> Citaciones a diligencias varias	<u> </u>
<input type="checkbox"/> Otros Documentos Legales	<u> </u>

Los anexos no son extraíbles.

Bogotá DC., Agosto 14 del 2020

SEÑORES

AFIANZADORA NACIONAL AFIANSA SA

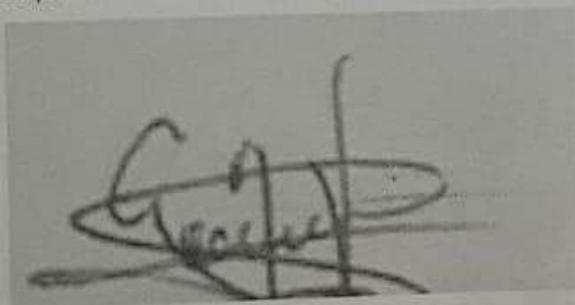
CIUDAD.

REF. INMUEBLE CARRERA 80 B # 25 B 13 DE LA CIUDAD DE BOGOTA

En calidad de arrendatario del inmueble referenciado, de conformidad con lo señalado en el Art. 10 de la Ley 820 del 2003 y dada la negativa a recibir el pago, así como la negligencia y desidia por parte de la inmobiliaria bienco y de la aseguradora, aunada a los persistentes mensajes intimidatorios que nos remiten diariamente, por medio del presente les notifico la consignación efectuada ante el Banco Agrario de Colombia por los meses de renta de MARZO Y ABRIL del 2020.

Es de recordar, como se les ha informado en 3 oportunidades mediante correo electrónico remitido por nuestra Apoderada, que el inmueble objeto de renta fue entregado directamente a la propietaria y suscrito contrato de transacción con aquella, habiéndole cancelado las sumas acordadas estando a paz y salvo por todo concepto.

La presente notificación tiene fines judiciales.



GUSTAVO ALONSO PAEZ MERCHAN

CC No. 79.332.666 Bogotá

Av Calle 17 # 81 B 53 Bogotá

RV: INMUEBLE 54111

adriana lopez

Mié 29/07/2020 6:28 PM

Para: info@afiansa.com <info@afiansa.com>; directorjuridico@afiansa.com
<directorjuridico@afiansa.com>; analistaderiesgocali1@afiansa.com <analistaderiesgocali1@afiansa.com>

 1 archivos adjuntos (164 KB)

Acta entrega modelia.pdf;

Buenas tardes. En calidad de Apoderada de los arrendatarios del inmueble en referencia y conforme a lo acordado con la Propietaria del predio, les peticiono informarnos el número de cuenta y banco en donde habremos de consignar la renta del mes de Marzo y Abril del 2020, así como indicarnos los valores por tal concepto.

Cordialmente,

ADRIANA LOPEZ CIFUENTES
ABOGADA

El contenido de este correo electrónico contiene información legal, confidencial, privilegiada y sometida a secreto profesional y presta merito probatorio según lo preceptuado en la Ley 527 de 1999, la Ley 1564 del 2012 y el Decreto 806 del 2020.

De: adriana lopez <liderazgo19@hotmail.com>

Enviado: lunes, 27 de julio de 2020 11:56 a. m.

Para: gerenciafa@bienco.com.co <gerenciafa@bienco.com.co>

Asunto: RV: INMUEBLE 54111

De: adriana lopez <liderazgo19@hotmail.com>

Enviado: lunes, 27 de julio de 2020 11:52 a. m.

Para: contactenos@bienco.com.co <contactenos@bienco.com.co>

Asunto: RV: INMUEBLE 54111

De: adriana lopez <liderazgo19@hotmail.com>

Enviado: lunes, 27 de julio de 2020 11:51 a. m.

Para: contáctenos@bienco.com.co <contáctenos@bienco.com.co>; callcenter@bienco.com.co <callcenter@bienco.com.co>; info@afiansa.com <info@afiansa.com>; directorjuridico@afiansa.com <directorjuridico@afiansa.com>

Asunto: INMUEBLE 54111

Buen día. En calidad de Apoderada de los arrendatarios del inmueble en referencia, por medio de la presente y para los fines legales pertinentes me permito adjuntar el acta de entrega del inmueble en renta, verificada directamente a la Propietaria del mismo.

Cordialmente,

ADRIANA LOPEZ CIFUENTES
ABOGADA

El contenido de este correo electrónico contiene información legal, confidencial, privilegiada y sometida a secreto profesional y presta merito probatorio según lo preceptuado en la Ley 527 de 1999, la Ley 1564 del 2012 y el Decreto 806 del 2020.

RV: INMUEBLE 54111

adriana lopez

Sáb 1/08/2020 11:52 AM

Para: info@afiansa.com <info@afiansa.com>; directorjuridico@afiansa.com <directorjuridico@afiansa.com>; analistaderiesgocali1@afiansa.com <analistaderiesgocali1@afiansa.com>; callcenter@bienco.com.co <callcenter@bienco.com.co>; contactenos@bienco.com.co <contactenos@bienco.com.co>

Buenos días.

En virtud a que no recibimos ninguna respuesta a la misiva remitida el pasado 29 de Julio, dilectamente les notificamos que procederemos a realizar el pago por consignación en la forma prevista en la Ley.

Cordialmente,

ADRIANA LOPEZ CIFUENTES
ABOGADA

El contenido de este correo electrónico contiene información legal, confidencial, privilegiada y sometida a secreto profesional y presta merito probatorio según lo preceptuado en la Ley 527 de 1999, la Ley 1564 del 2012 y el Decreto 806 del 2020.

De: adriana lopez <liderazgo19@hotmail.com>

Enviado: miércoles, 29 de julio de 2020 6:28 p. m.

Para: info@afiansa.com <info@afiansa.com>; directorjuridico@afiansa.com <directorjuridico@afiansa.com>; analistaderiesgocali1@afiansa.com <analistaderiesgocali1@afiansa.com>

Asunto: RV: INMUEBLE 54111

Buenas tardes. En calidad de Apoderada de los arrendatarios del inmueble en referencia y conforme a lo acordado con la Propietaria del predio, les peticiono informarnos el número de cuenta y banco en donde habremos de consignar la renta del mes de Marzo y Abril del 2020, así como indicarnos los valores por tal concepto.

Cordialmente,

ADRIANA LOPEZ CIFUENTES
ABOGADA

El contenido de este correo electrónico contiene información legal, confidencial, privilegiada y sometida a secreto profesional y presta merito probatorio según lo preceptuado en la Ley 527 de 1999, la Ley 1564 del 2012 y el Decreto 806 del 2020.

De: adriana lopez <liderazgo19@hotmail.com>
Enviado: lunes, 27 de julio de 2020 11:56 a. m.
Para: gerenciafa@bienco.com.co <gerenciafa@bienco.com.co>
Asunto: RV: INMUEBLE 54111

De: adriana lopez <liderazgo19@hotmail.com>
Enviado: lunes, 27 de julio de 2020 11:52 a. m.
Para: contactenos@bienco.com.co <contactenos@bienco.com.co>
Asunto: RV: INMUEBLE 54111

De: adriana lopez <liderazgo19@hotmail.com>
Enviado: lunes, 27 de julio de 2020 11:51 a. m.
Para: contáctenos@bienco.com.co <contáctenos@bienco.com.co>; callcenter@bienco.com.co <callcenter@bienco.com.co>; info@afiansa.com <info@afiansa.com>; directorjuridico@afiansa.com <directorjuridico@afiansa.com>
Asunto: INMUEBLE 54111

Buen día. En calidad de Apoderada de los arrendatarios del inmueble en referencia, por medio de la presente y para los fines legales pertinentes me permito adjuntar el acta de entrega del inmueble en renta, verificada directamente a la Propietaria del mismo.

Cordialmente,

ADRIANA LOPEZ CIFUENTES
ABOGADA

El contenido de este correo electrónico contiene información legal, confidencial, privilegiada y sometida a secreto profesional y presta merito probatorio según lo preceptuado en la Ley 527 de 1999, la Ley 1564 del 2012 y el Decreto 806 del 2020.

RE: ESTADO DE CUENTA - AFIANZADORA NACIONAL

adriana lopez

Lun 10/08/2020 10:54 AM

Para:Sandra Paola Mosquera <Carterajuridica3@afiansa.com>

*Respetada Señora.**En calidad de Apoderada de los arrendatarios cordialmente le informo:*

- 1.- El inmueble objeto de renta fue entregado directamente a la propietaria el día 24 de julio, tal como consta en el acta de entrega que le remití al correo de la abogada Lizette, su directora jurídica, y del cual acusó recibo, pero información que al parecer no les ha suministrado.*
- 2.- Las rentas de los meses de JUNIO Y JULIO fueron condonadas por la dueña del inmueble en su calidad de titular de los derechos sobre el predio y en virtud a la negligencia y desidia de BIENCO quien después de surtida la audiencia de conciliación que convocamos ante la Lonja de Propiedad de Bogotá, nunca más se dignó atender ninguna comunicación ni de la propietaria ni de la suscrita.*
- 3.- Desde el 29 de Julio remití dos correos electrónicos a su directora jurídica peticionando el número de cuenta y los valores a consignar por los meses de Marzo y abril y hasta el día de hoy ha sido imposible siquiera obtener respuesta.*
- 4.- Con fecha Agosto 1 nuevamente remití email tanto a su directora jurídica como a Bienco notificando que dado el silencio y la negativa en atender nuestras comunicaciones, procederemos a realizar el pago por consignación a través del trámite judicial y ante el Banco Agrario de Colombia.*
- 5.- Después de 15 días de estar solicitando la información respecto al valor adeudado, no obstante recibir mis Representados infinitos mensajes de cobro y amenazas de acciones judiciales en su contra, SOLO HASTA HOY, 10 DE AGOSTO, finalmente se nos remite el estado de cuenta precedente.*
- 6.- Es absolutamente inadmisibles que durante CUATRO (4) MESES, tanto mis Poderdantes como la Suscrita Abogada, hemos agotado todos los medios para zanjar este asunto dentro de los términos legales y la soberbia, incuria y dejadez de BIENCO y de AFIANSA han impedido el objetivo final en grave perjuicio de los intereses, tanto de la propietaria de la casa como de los arrendatarios.*

*El presente mensaje se remite con el objeto de dejar clara nuestra posición y tiene fines judiciales.**Dilectamente,*

ADRIANA LOPEZ CIFUENTES
ABOGADA

El contenido de este correo electrónico contiene información legal, confidencial, privilegiada y sometida a secreto profesional y presta merito probatorio según lo preceptuado en la Ley 527 de 1999, la Ley 1564 del 2012 y el Decreto 806 del 2020.

De: Sandra Paola Mosquera <Carterajuridica3@afiansa.com>
Enviado: lunes, 10 de agosto de 2020 10:27 a. m.
Para: liderazgo19@hotmail.com <liderazgo19@hotmail.com>
Asunto: ESTADO DE CUENTA - AFIANZADORA NACIONAL

Buenos días

Teniendo en cuenta solicitud realizada, se envía estado de cuenta de la deuda a la fecha del contrato de arrendamiento a nombre del sr Gustavo Alonso Páez Merchán, reportado a nuestra compañía por Bienco inmobiliaria.

NOTA: este estado de cuenta, aun NO tiene incluido el canon del mes de Agosto, por lo tanto el valor va a incrementar.

Cordialmente

Sandra Paola Mosquera
Asesor de Cartera Juridica



Cll 10 No. 4 - 47 Piso 10
Edificio CorfiColombiana Cali
Tel 57 2 485 2500 Ext 156
Carterajuridica3@afiansa.com



Certificado SC - CER216762

La información contenida en este mensaje es confidencial y para uso exclusivo de la persona u organización a la cual está dirigida. Si no es el receptor autorizado, cualquier retención, difusión, distribución o copia de este mensaje es prohibida y sancionada por la ley. Si por error recibe este mensaje, por favor reenvíelo al remitente y borre el mensaje recibido inmediatamente de su sistema. Los archivos anexos han sido escaneados y se cree que están libres de virus. Sin embargo, es responsabilidad del receptor asegurarse de ello. AFIANZADORA NACIONAL S.A. no se hace responsable por pérdidas o daños causados por su uso.

RE: ESTADO DE CUENTA PAEZ MERCHAN GUSTAVO ALONSO CC 79332666

adriana lopez

Mar 18/08/2020 11:40 AM

Para: CARTERA 02 <cartera2@afiansa.com>; info@afiansa.com
<info@afiansa.com>; directorjuridico@afiansa.com <directorjuridico@afiansa.com>; callcenter@bienco.com.co
<callcenter@bienco.com.co>; gerenciafa@bienco.com.co <gerenciafa@bienco.com.co>

POR TERCERA VEZ reenvío las aclaraciones que se han remitido a todos los correos electrónicos de los que nos han escrito de esa empresa, todo con copia a su directora jurídica y a la inmobiliaria bienco, reiterando los perjuicios que se están causando a mis Representados.

ADRIANA LOPEZ CIFUENTES
ABOGADA

El contenido de este correo electrónico contiene información legal, confidencial, privilegiada y sometida a secreto profesional y presta merito probatorio según lo preceptuado en la Ley 527 de 1999, la Ley 1564 del 2012 y el Decreto 806 del 2020.

De: adriana lopez <liderazgo19@hotmail.com>
Enviado: lunes, 10 de agosto de 2020 10:54 a. m.
Para: Sandra Paola Mosquera <Carterajuridica3@afiansa.com>
Asunto: RE: ESTADO DE CUENTA - AFIANZADORA NACIONAL

Respetada Señora.

En calidad de Apoderada de los arrendatarios cordialmente le informo:

- 1.- El inmueble objeto de renta fue entregado directamente a la propietaria el día 24 de julio, tal como consta en el acta de entrega que le remití al correo de la abogada Lizette, su directora jurídica, y del cual acusó recibo, pero información que al parecer no les ha suministrado.*
- 2.- Las rentas de los meses de JUNIO Y JULIO fueron condonadas por la dueña del inmueble en su calidad de titular de los derechos sobre el predio y en virtud a la negligencia y desidia de BIENCO quien después de surtida la audiencia de conciliación que convocamos ante la Lonja de Propiedad de Bogotá, nunca más se dignó atender ninguna comunicación ni de la propietaria ni de la suscrita.*
- 3.- Desde el 29 de Julio remití dos correos electrónicos a su directora jurídica peticionando el número de cuenta y los valores a consignar por los meses de Marzo y abril y hasta el día de hoy ha sido imposible siquiera obtener respuesta.*
- 4.- Con fecha Agosto 1 nuevamente remití email tanto a su directora jurídica como a Bienco notificando que dado el silencio y la negativa en atender nuestras*

comunicaciones, procederemos a realizar el pago por consignación a través del trámite judicial y ante el Banco Agrario de Colombia.

5.- Después de 15 días de estar solicitando la información respecto al valor adeudado, no obstante recibir mis Representados infinitos mensajes de cobro y amenazas de acciones judiciales en su contra, SOLO HASTA HOY, 10 DE AGOSTO, finalmente se nos remite el estado de cuenta precedente.

6.- Es absolutamente inadmisibles que durante CUATRO (4) MESES, tanto mis Poderdantes como la Suscrita Abogada, hemos agotado todos los medios para zanjar este asunto dentro de los términos legales y la soberbia, incuria y dejadez de BIENCO y de AFIANSA han impedido el objetivo final en grave perjuicio de los intereses, tanto de la propietaria de la casa como de los arrendatarios.

El presente mensaje se remite con el objeto de dejar clara nuestra posición y tiene fines judiciales.

Dilectamente,

ADRIANA LOPEZ CIFUENTES
ABOGADA

El contenido de este correo electrónico contiene información legal, confidencial, privilegiada y sometida a secreto profesional y presta merito probatorio según lo preceptuado en la Ley 527 de 1999, la Ley 1564 del 2012 y el Decreto 806 del 2020.

De: CARTERA 02 <cartera2@afiansa.com>

Enviado: martes, 18 de agosto de 2020 11:25 a. m.

Para: liderazgo19@hotmail.com <liderazgo19@hotmail.com>; caoasisoficina@gmail.com <caoasisoficina@gmail.com>; pastorferney@gmail.com <pastorferney@gmail.com>

Asunto: ESTADO DE CUENTA PAEZ MERCHAN GUSTAVO ALONSO CC 79332666

Buen día

Envío estado de cuenta del arrendatario en asunto esta incluida la clausula penal y los meses de Marzo, Abril, Mayo, Junio y Julio del 2020 , envió medios de pago

Para pago en línea con PSE o TARJETA DE CREDITO en

https://www.afiansa.com/pagos_online/recaudo_arrendamiento

También puede pagar en el corresponsal Bancario más cercano a su lugar de aislamiento. Ubique su lugar más cercano aquí.

<https://www.grupobancolombia.com/personas/buscador-sucursales>

-

su referencia de pago tanto para pago virtual como corresponsal es 1004397952, para realizar pago por corresponsal bancario el convenio es 38791 de Bancolombia.

Quedo atenta a su comentario

Cordialmente,

Maria Fernanda Murcia

Asesora de Cartera



Cll 10 No. 4 - 47 Piso 10
Edificio CorfiColombiana Cali
Tel 57 2 485 2500 Ext 119
cartera2@afiansa.com



Certificado SC - CER216762

Certificado SC - CER216762

La información contenida en este mensaje es confidencial y para uso exclusivo de la persona u organización a la cual está dirigida. Si no es el receptor autorizado, cualquier retención, difusión, distribución o copia de este mensaje es prohibida y sancionada por la ley. Si por error recibe este mensaje, por favor reenvíelo al remitente y borre el mensaje recibido inmediatamente de su sistema. Los archivos anexos han sido escaneados y se cree que están libres de virus. Sin embargo, es responsabilidad del receptor asegurarse de ello. AFIANZADORA NACIONAL S.A. no se hace responsable por pérdidas o daños causados por su uso.

RV: ESTADO DE CUENTA PAEZ MERCHAN GUSTAVO ALONSO CC 79332666

adriana lopez

Mié 30/09/2020 9:18 PM

Para: carterajuridica5@afiansa.com <carterajuridica5@afiansa.com>; Sandra Paola Mosquera <Carterajuridica3@afiansa.com>; CARTERA 02 <cartera2@afiansa.com>; info@afiansa.com <info@afiansa.com>

 2 archivos adjuntos (2 MB)

MODELIA TRANSACCION.pdf; Acta entrega modelia.pdf;

Respetados Señores.

En calidad de Apoderada Judicial de los arrendatarios del inmueble tantas veces mentado, POR QUINTA VEZ remito el correo contentivo de los puntos que al parecer la falta de organización de esa empresa y su abogada, directora jurídica, no han podido socializar y legalizar.

Nuevamente les solicito cesar su agresiva campaña de cobro y la continuación de causación de perjuicios a mis Poderdantes, so pena de iniciar las acciones legales que ya hemos anunciado previamente.

ADRIANA LOPEZ CIFUENTES
ABOGADA

El contenido de este correo electrónico contiene información legal, confidencial, privilegiada y sometida a secreto profesional y presta merito probatorio según lo preceptuado en la Ley 527 de 1999, la Ley 1564 del 2012 y el Decreto 806 del 2020.

De: adriana lopez <liderazgo19@hotmail.com>

Enviado: martes, 18 de agosto de 2020 11:40 a. m.

Para: CARTERA 02 <cartera2@afiansa.com>; info@afiansa.com <info@afiansa.com>; directorjuridico@afiansa.com <directorjuridico@afiansa.com>; callcenter@bienco.com.co <callcenter@bienco.com.co>; gerenciafa@bienco.com.co <gerenciafa@bienco.com.co>

Asunto: RE: ESTADO DE CUENTA PAEZ MERCHAN GUSTAVO ALONSO CC 79332666

POR TERCERA VEZ reenvío las aclaraciones que se han remitido a todos los correos electrónicos de los que nos han escrito de esa empresa, todo con copia a su directora jurídica y a la inmobiliaria bienco, reiterando los perjuicios que se están causando a mis Representados.

ADRIANA LOPEZ CIFUENTES
ABOGADA

El contenido de este correo electrónico contiene información legal, confidencial, privilegiada y sometida a secreto profesional y presta merito probatorio según lo preceptuado en la Ley 527 de 1999, la Ley 1564 del 2012 y el Decreto 806 del 2020.

De: adriana lopez <liderazgo19@hotmail.com>
Enviado: lunes, 10 de agosto de 2020 10:54 a. m.
Para: Sandra Paola Mosquera <Carterajuridica3@afiansa.com>
Asunto: RE: ESTADO DE CUENTA - AFIANZADORA NACIONAL

Respetada Señora.

En calidad de Apoderada de los arrendatarios cordialmente le informo:

- 1.- El inmueble objeto de renta fue entregado directamente a la propietaria el día 24 de julio, tal como consta en el acta de entrega que le remití al correo de la abogada Lizette, su directora jurídica, y del cual acusó recibo, pero información que al parecer no les ha suministrado.*
- 2.- Las rentas de los meses de JUNIO Y JULIO fueron condonadas por la dueña del inmueble en su calidad de titular de los derechos sobre el predio y en virtud a la negligencia y desidia de BIENCO quien después de surtida la audiencia de conciliación que convocamos ante la Lonja de Propiedad de Bogotá, nunca más se dignó atender ninguna comunicación ni de la propietaria ni de la suscrita.*
- 3.- Desde el 29 de Julio remití dos correos electrónicos a su directora jurídica peticionando el número de cuenta y los valores a consignar por los meses de Marzo y abril y hasta el día de hoy ha sido imposible siquiera obtener respuesta.*
- 4.- Con fecha Agosto 1 nuevamente remití email tanto a su directora jurídica como a Bienco notificando que dado el silencio y la negativa en atender nuestras comunicaciones, procederemos a realizar el pago por consignación a través del trámite judicial y ante el Banco Agrario de Colombia.*
- 5.- Después de 15 días de estar solicitando la información respecto al valor adeudado, no obstante recibir mis Representados infinitos mensajes de cobro y amenazas de acciones judiciales en su contra, SOLO HASTA HOY, 10 DE AGOSTO, finalmente se nos remite el estado de cuenta precedente.*
- 6.- Es absolutamente inadmisibles que durante CUATRO (4) MESES, tanto mis Poderdantes como la Suscrita Abogada, hemos agotado todos los medios para zanjar este asunto dentro de los términos legales y la soberbia, incuria y dejadez de BIENCO y de AFIANSA han impedido el objetivo final en grave perjuicio de los intereses, tanto de la propietaria de la casa como de los arrendatarios.*

El presente mensaje se remite con el objeto de dejar clara nuestra posición y tiene fines judiciales.

Dilectamente,

ADRIANA LOPEZ CIFUENTES
ABOGADA

El contenido de este correo electrónico contiene información legal, confidencial, privilegiada y sometida a secreto profesional y presta merito probatorio según lo preceptuado en la Ley 527 de 1999, la Ley 1564 del 2012 y el Decreto 806 del 2020.

De: CARTERA 02 <cartera2@afiansa.com>

Enviado: martes, 18 de agosto de 2020 11:25 a. m.

Para: liderazgo19@hotmail.com <liderazgo19@hotmail.com>; caoasisoficina@gmail.com <caoasisoficina@gmail.com>; pastorferney@gmail.com <pastorferney@gmail.com>

Asunto: ESTADO DE CUENTA PAEZ MERCHAN GUSTAVO ALONSO CC 79332666

Buen día

Envío estado de cuenta del arrendatario en asunto esta incluida la clausula penal y los meses de Marzo, Abril, Mayo, Junio y Julio del 2020, envió medios de pago

Para pago en línea con PSE o TARJETA DE CREDITO en

https://www.afiansa.com/pagos_online/recaudo_arrendamiento

También puede pagar en el corresponsal Bancario más cercano a su lugar de aislamiento. Ubique su lugar más cercano aquí.

<https://www.grupobancolombia.com/personas/buscador-sucursales>

su referencia de pago tanto para pago virtual como corresponsal es **1004397952**, para realizar pago por corresponsal bancario el convenio es 38791 de Bancolombia.

Quedo atenta a su comentario

Cordialmente,

Maria Fernanda Murcia

Asesora de Cartera



Cll 10 No. 4 - 47 Piso 10
Edificio CorfiColombiana Cali
Tel 57 2 485 2500 Ext 119
cartera2@afiansa.com



Certificado SC - CER216762

Certificado SC - CER216762

La información contenida en este mensaje es confidencial y para uso exclusivo de la persona u organización a la cual está dirigida. Si no es el receptor autorizado, cualquier retención, difusión, distribución o copia de este mensaje es prohibida y sancionada por la ley. Si por error recibe este mensaje, por favor reenvíelo al remitente y borre el mensaje recibido inmediatamente de su sistema. Los archivos anexos han sido escaneados y se cree que están libres de virus. Sin embargo, es responsabilidad del receptor asegurarse de ello. AFIANZADORA NACIONAL S.A. no se hace responsable por pérdidas o daños causados por su uso.

RV: ESTADO DE CUENTA PAEZ MERCHAN GUSTAVO ALONSO CC 79332666

adriana lopez

Mar 13/10/2020 5:33 PM

Para: CARTERA 02 <cartera2@afiansa.com>; carterajuridica5@afiansa.com
<carterajuridica5@afiansa.com>; Sandra Paola Mosquera
<Carterajuridica3@afiansa.com>; cartera12@afiansa.com <cartera12@afiansa.com>; info@afiansa.com
<info@afiansa.com>; financiero@afiansa.com <financiero@afiansa.com>

Bogotá DC., Octubre 13 del 2020

Señores

AFIANSA SA

Ciudad de Cali.

Ref. **DERECHO DE PETICION.**

ADRIANA LOPEZ CIFUENTES, Abogada en ejercicio, Apoderada de los Señores GUSTAVO ALONSO PAEZ MERCHAN Y FERNEY GUSTAVO PAEZ SILVA, arrendatarios a la Empresa Hera Construcciones, en ejercicio del Derecho de Petición rituado en el Art. 23 de la Constitución Nacional y demás normas concordantes, por medio del presente y **POR SEXTA VEZ** remito el correo contentivo de los puntos que al parecer la falta de organización de esa empresa y su abogada, directora jurídica, no han podido socializar y legalizar.

Toda vez que está documentalmente probado ante esa empresa que las obligaciones de mis Poderdantes se han cumplido, PETICIONO:

- 1.- Se expida el PAZ Y SALVO que en derecho corresponde.
- 2.- Se me informe la razón por la cual se sigue adelantando su agresiva campaña de cobro tanto mediante llamadas telefónicas como mensajes de texto, cuando repito, está probado el cumplimiento de lo legalmente atinente a mis Representados.
- 3.- En razón a que se nos informó que ya se había conferido poder para demandar a los arrendatarios, peticiono, como ya se había solicitado previamente, la información sobre la radicación de la demanda en ejercicio del Derecho consagrado en el Art. 29 de la Constitución Nacional y el Decreto 806 del 2020.
- 4.- Dado que hemos remitido las informaciones y documentos a todos los funcionarios y correos electrónicos que nos los han requerido y seguimos con la grave persecución y causación de perjuicios, sin que sea posible obtener comunicación fluida y certera con alguien de esa compañía, peticiono agendar una cita directamente con la Señora NANCY MILENA FLOREZ RENGIFO, Gerente y Representante Legal, previo a accionar judicialmente.

Quedo atenta a la respuesta dentro del término de Ley.

Cordialmente,

ADRIANA LOPEZ CIFUENTES

ABOGADA

El contenido de este correo electrónico contiene información legal, confidencial, privilegiada y sometida a secreto profesional y presta merito probatorio según lo preceptuado en la Ley 527 de 1999, la Ley 1564 del 2012 y el Decreto 806 del 2020.

De: adriana lopez <liderazgo19@hotmail.com>

Enviado: martes, 18 de agosto de 2020 11:40 a. m.

Para: CARTERA 02 <cartera2@afiansa.com>; info@afiansa.com <info@afiansa.com>; directorjuridico@afiansa.com <directorjuridico@afiansa.com>; callcenter@bienco.com.co <callcenter@bienco.com.co>; gerenciafa@bienco.com.co <gerenciafa@bienco.com.co>

Asunto: RE: ESTADO DE CUENTA PAEZ MERCHAN GUSTAVO ALONSO CC 79332666

POR TERCERA VEZ reenvío las aclaraciones que se han remitido a todos los correos electrónicos de los que nos han escrito de esa empresa, todo con copia a su directora jurídica y a la inmobiliaria bienco, reiterando los perjuicios que se están causando a mis Representados.

ADRIANA LOPEZ CIFUENTES
ABOGADA

El contenido de este correo electrónico contiene información legal, confidencial, privilegiada y sometida a secreto profesional y presta merito probatorio según lo preceptuado en la Ley 527 de 1999, la Ley 1564 del 2012 y el Decreto 806 del 2020.

De: adriana lopez <liderazgo19@hotmail.com>

Enviado: lunes, 10 de agosto de 2020 10:54 a. m.

Para: Sandra Paola Mosquera <Carterajuridica3@afiansa.com>

Asunto: RE: ESTADO DE CUENTA - AFIANZADORA NACIONAL

Respetada Señora.

En calidad de Apoderada de los arrendatarios cordialmente le informo:

1.- El inmueble objeto de renta fue entregado directamente a la propietaria el día 24 de julio, tal como consta en el acta de entrega que le remití al correo de la abogada Lizette, su directora jurídica, y del cual acusó recibo, pero información que al parecer no les ha suministrado.

2.- Las rentas de los meses de JUNIO Y JULIO fueron condonadas por la dueña del inmueble en su calidad de titular de los derechos sobre el predio y en virtud a la negligencia y desidia de BIENCO quien después de surtida la audiencia de conciliación que convocamos ante la Lonja de Propiedad de Bogotá, nunca más se dignó atender ninguna comunicación ni de la propietaria ni de la suscrita.

3.- Desde el 29 de Julio remití dos correos electrónicos a su directora jurídica peticionando el número de cuenta y los valores a consignar por los meses de Marzo y abril y hasta el día de hoy ha sido imposible siquiera obtener respuesta.

4.- Con fecha Agosto 1 nuevamente remití email tanto a su directora jurídica como a Bienco notificando que dado el silencio y la negativa en atender nuestras comunicaciones, procederemos a realizar el pago por consignación a través del trámite judicial y ante el Banco Agrario de Colombia.

5.- Después de 15 días de estar solicitando la información respecto al valor adeudado, no obstante recibir mis Representados infinitos mensajes de cobro y amenazas de acciones judiciales en su contra, SOLO HASTA HOY, 10 DE AGOSTO, finalmente se nos remite el estado de cuenta precedente.

6.- Es absolutamente inadmisibile que durante CUATRO (4) MESES, tanto mis Poderdantes como la Suscrita Abogada, hemos agotado todos los medios para zanjar este asunto dentro de los términos legales y la soberbia, incuria y dejadez de BIENCO y de AFIANSA han impedido el objetivo final en grave perjuicio de los intereses, tanto de la propietaria de la casa como de los arrendatarios.

El presente mensaje se remite con el objeto de dejar clara nuestra posición y tiene fines judiciales.

Dilectamente,

ADRIANA LOPEZ CIFUENTES
ABOGADA

El contenido de este correo electrónico contiene información legal, confidencial, privilegiada y sometida a secreto profesional y presta merito probatorio según lo preceptuado en la Ley 527 de 1999, la Ley 1564 del 2012 y el Decreto 806 del 2020.

De: CARTERA 02 <cartera2@afiansa.com>

Enviado: martes, 18 de agosto de 2020 11:25 a. m.

Para: liderazgo19@hotmail.com <liderazgo19@hotmail.com>; caoasisoficina@gmail.com <caoasisoficina@gmail.com>; pastorferney@gmail.com <pastorferney@gmail.com>

Asunto: ESTADO DE CUENTA PAEZ MERCHAN GUSTAVO ALONSO CC 79332666

Buen día

Envío estado de cuenta del arrendatario en asunto esta incluida la clausula penal y los meses de Marzo, Abril, Mayo, Junio y Julio del 2020, envió medios de pago

Para pago en línea con PSE o TARJETA DE CREDITO en
https://www.afiansa.com/pagos_online/recaudo_arrendamiento

También puede pagar en el corresponsal Bancario más cercano a su lugar de aislamiento. Ubique su lugar más cercano aquí.

<https://www.grupobancolombia.com/personas/buscador-sucursales>

su referencia de pago tanto para pago virtual como corresponsal es **1004397952**, para realizar pago por corresponsal bancario el convenio es 38791 de Bancolombia.

Quedo atenta a su comentario

Cordialmente,

Maria Fernanda Murcia

Asesora de Cartera



Cll 10 No. 4 - 47 Piso 10
Edificio CorfiColombiana Cali
Tel 57 2 485 2500 Ext 119
cartera2@afiansa.com



Certificado SC - CER216762

Certificado SC - CER216762

La información contenida en este mensaje es confidencial y para uso exclusivo de la persona u organización a la cual está dirigida. Si no es el receptor autorizado, cualquier retención, difusión, distribución o copia de este mensaje es prohibida y sancionada por la ley. Si por error recibe este mensaje, por favor reenvíelo al remitente y borre el mensaje recibido inmediatamente de su sistema. Los archivos anexos han sido escaneados y se cree que están libres de virus. Sin embargo, es responsabilidad del receptor asegurarse de ello. AFIANZADORA NACIONAL S.A. no se hace responsable por pérdidas o daños causados por su uso.

RV: ESTADO DE CUENTA PAEZ MERCHAN GUSTAVO ALONSO CC 79332666

adriana lopez

Vie 16/10/2020 10:38 AM

Para: cartera12@afiansa.com <cartera12@afiansa.com>

Señora

MARIA GARCIA

AFIANSA

De conformidad con nuestra comunicación telefónica del día de ayer, cordialmente le ratifico lo esbozado en el email que obra en la parte inferior, adicionando:

1.- El mismo 24 de julio, fecha de entrega del predio, le fueron cancelados a la propietaria los dineros acordados en el contrato de transacción.

2.- Frente al silencio, desidia y negligencia de esa empresa y de Bienco, las rentas de marzo y abril del 2020 fueron consignadas mediante depósito al Banco Agrario de Colombia con fecha Agosto 12 de la presente anualidad y debidamente notificado a Ustedes en la forma legalmente dispuesta por nuestra codificación sustancial y procesal.

El presente email no reemplaza el derecho de petición radicado precedentemente.

ADRIANA LOPEZ CIFUENTES
ABOGADA

El contenido de este correo electrónico contiene información legal, confidencial, privilegiada y sometida a secreto profesional y presta merito probatorio según lo preceptuado en la Ley 527 de 1999, la Ley 1564 del 2012 y el Decreto 806 del 2020.

De: adriana lopez <liderazgo19@hotmail.com>

Enviado: lunes, 10 de agosto de 2020 10:54 a. m.

Para: Sandra Paola Mosquera <Carterajuridica3@afiansa.com>

Asunto: RE: ESTADO DE CUENTA - AFIANZADORA NACIONAL

Respetada Señora.

En calidad de Apoderada de los arrendatarios cordialmente le informo:

1.- El inmueble objeto de renta fue entregado directamente a la propietaria el día 24 de julio, tal como consta en el acta de entrega que le remití al correo de la abogada Lizette, su directora jurídica, y del cual acusó recibo, pero información que al parecer no les ha suministrado.

2.- Las rentas de los meses de JUNIO Y JULIO fueron condonadas por la dueña del inmueble en su calidad de titular de los derechos sobre el predio y en virtud a la negligencia y desidia de BIENCO quien después de surtida la audiencia de conciliación que convocamos ante la Lonja de Propiedad de Bogotá, nunca más se dignó atender ninguna comunicación ni de la propietaria ni de la suscrita.

3.- Desde el 29 de Julio remití dos correos electrónicos a su directora jurídica peticionando el número de cuenta y los valores a consignar por los meses de Marzo y abril y hasta el día de hoy ha sido imposible siquiera obtener respuesta.

4.- Con fecha Agosto 1 nuevamente remití email tanto a su directora jurídica como a Bienco notificando que dado el silencio y la negativa en atender nuestras comunicaciones, procederemos a realizar el pago por consignación a través del trámite judicial y ante el Banco Agrario de Colombia.

5.- Después de 15 días de estar solicitando la información respecto al valor adeudado, no obstante recibir mis Representados infinitos mensajes de cobro y amenazas de acciones judiciales en su contra, SOLO HASTA HOY, 10 DE AGOSTO, finalmente se nos remite el estado de cuenta precedente.

6.- Es absolutamente inadmisibles que durante CUATRO (4) MESES, tanto mis Poderdantes como la Suscrita Abogada, hemos agotado todos los medios para zanjar este asunto dentro de los términos legales y la soberbia, incuria y dejadez de BIENCO y de AFIANSA han impedido el objetivo final en grave perjuicio de los intereses, tanto de la propietaria de la casa como de los arrendatarios.

El presente mensaje se remite con el objeto de dejar clara nuestra posición y tiene fines judiciales.

Dilectamente,

ADRIANA LOPEZ CIFUENTES
ABOGADA

El contenido de este correo electrónico contiene información legal, confidencial, privilegiada y sometida a secreto profesional y presta merito probatorio según lo preceptuado en la Ley 527 de 1999, la Ley 1564 del 2012 y el Decreto 806 del 2020.

De: CARTERA 02 <cartera2@afiansa.com>

Enviado: martes, 18 de agosto de 2020 11:25 a. m.

Para: liderazgo19@hotmail.com <liderazgo19@hotmail.com>; caoasisoficina@gmail.com <caoasisoficina@gmail.com>; pastorferney@gmail.com <pastorferney@gmail.com>

Asunto: ESTADO DE CUENTA PAEZ MERCHAN GUSTAVO ALONSO CC 79332666

Buen día

Envío estado de cuenta del arrendatario en asunto esta incluida la clausula penal y los meses de Marzo, Abril, Mayo, Junio y Julio del 2020 , envió medios de pago

Para pago en línea con PSE o TARJETA DE CREDITO en https://www.afiansa.com/pagos_online/recaudo_arrendamiento

También puede pagar en el corresponsal Bancario más cercano a su lugar de aislamiento. Ubique su lugar más cercano aquí.

<https://www.grupobancolombia.com/personas/buscador-sucursales>

su referencia de pago tanto para pago virtual como corresponsal es **1004397952**, para realizar pago por corresponsal bancario el convenio es 38791 de Bancolombia.

Quedo atenta a su comentario

Cordialmente,

Maria Fernanda Murcia

Asesora de Cartera



Cll 10 No. 4 - 47 Piso 10
Edificio CorfiColombiana Cali
Tel 57 2 485 2500 Ext 119
cartera2@afiansa.com



Certificado SC - CER216762

Certificado SC - CER216762

La información contenida en este mensaje es confidencial y para uso exclusivo de la persona u organización a la cual está dirigida. Si no es el receptor autorizado, cualquier retención, difusión, distribución o copia de este mensaje es prohibida y sancionada por la ley. Si por error recibe este mensaje, por favor reenvíelo al remitente y borre el mensaje recibido inmediatamente de su sistema. Los archivos anexos han sido escaneados y se cree que están libres de virus. Sin embargo, es responsabilidad del receptor asegurarse de ello. AFIANZADORA NACIONAL S.A. no se hace responsable por pérdidas o daños causados por su uso.