

Bogotá D.C., octubre 20 de 2020

Señor

JUEZ 23 CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

E.S.D.

**REF.- PROCESO VERBAL SUMARIO DE ANGELA PATRICIA SANCHEZ CARVAJAL
CONTRA BIENCO S.A.S. INC. RADICADO NO. 2020-127.**

EXCEPCION PREVIA

CONSUELO CORREAL CASAS, mayor de edad, con domicilio en la Ciudad de Bogotá D.C., identificada con la C.C. No. 51.694.259, abogada en ejercicio con T.P. No. 58.250 del C.S.J., en mi condición de asesora legal externa con facultades de representación legal de **CONTINENTAL DE BIENES S.A.S BIENCO SAS. INC.**, sociedad debidamente constituida, con domicilio principal en Santiago de Cali y agencias en Barranquilla, Bogotá y Bucaramanga, identificada con el N.I.T 805.000.082-4, todo de conformidad al certificado de constitución y gerencia expedido por la Cámara de Comercio, documentos que se anexan al presente escrito, a usted con todo respeto, y dentro del término de traslado correspondiente, presento, junto con la contestación de la demanda y las excepciones de fondo a las pretensiones de la misma, la siguiente excepción previa:

EXCEPCION PREVIA INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES O POR INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES

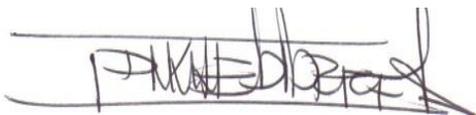
La demanda base de la presente acción contiene vicios de forma que contrarían lo dispuesto en el numeral 5 de artículo 82 y 1 del artículo 90 del Código General del Proceso, situación que amerita proponer este medio exceptivo. En efecto nótese la demanda no cumple con los requisitos formales establecidos en el artículo 82 y en especial en lo preceptuado en el numeral 5 de dicha norma, el que textualmente indica:

Numeral 5 "... Los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados...".

Si revisamos los 18 hechos del acápite respectivo de esta demanda en la mayoría de ellos se redacta de manera confusa y conjunta varios hechos en uno solo generando confusión en lo indicado y dificultad para poder dar respuesta como lo ordena la ley.

De otra parte, se evidencia en el escrito de demanda la falta de exactitud en el juramento estimatorio de los perjuicios y la falta de coherencia en dicha estimación lo cual además de configura la excepción aquí propuesta, nos da paso a objetar tal juramento como lo efectuaremos en el escrito de contestación de la demanda.

Si bien es cierto que en el memorial subsanatorio la parte actora hace referencia a este tema, no es menos cierto que el yerro persiste pues el mismo no reúne los requisitos exigidos en la ley, máxime cuando de su motivación frente a los valores pretendidos, se evidencia una clara falta de coherencia entre uno de dichos conceptos y los hechos de la demanda. En efecto, indica el apoderado del actor que determina como perjuicios el valor de la penalidad pactada en el contrato de arrendamiento sin ni siquiera entrar a demostrar cuales fueron los perjuicios que ascienden a dicho concepto, sin embargo, en los hechos de la demanda no hace referencia alguna al cobro de penalidad ni a la aplicación de la misma en su favor, como tampoco menciona los perjuicios causados diferentes al pago de un trasteo.



CONSUELO CORREAL CASAS

C.C. No. 51.694.259

T.P. No. 58.250

Bogotá D.C., octubre 20 de 2020

Señor

JUEZ 23 CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

E.S.D.

**REF.- PROCESO VERBAL SUMARIO DE ANGELA PATRICIA SANCHEZ CARVAJAL
CONTRA BIENCO S.A.S. INC. RADICADO NO. 2020-127**

CONSUELO CORREAL CASAS, mayor de edad, con domicilio en la Ciudad de Bogotá D.C., identificada con la C.C. No. 51.694.259, abogada en ejercicio con T.P. No. 58.250 del C.S.J., en mi condición de asesora legal externa con facultades de representación legal de **CONTINENTAL DE BIENES S.A.S BIENCO SAS. INC.**, sociedad debidamente constituida, con domicilio principal en Santiago de Cali y agencias en Barranquilla, Bogotá y Bucaramanga, identificada con el N.I.T 805.000.082-4, todo de conformidad al certificado de constitución y gerencia expedido por la Cámara de Comercio, documentos que se anexan al presente escrito, a usted con todo respeto, y dentro del término de traslado correspondiente, presento contestación de la demanda instaurada por la señora **ANGELA PATRICIA SANCHEZ CARVAJAL**, persona mayor de edad, domiciliada y residente en Bucaramanga, identificada con cedula de Ciudadanía No. 63.563.617 expedida en Bucaramanga, la cual fue interpuesta a fin de adelantar el **PRCOESO VERBAL SUMARIO** y contra sus pretensiones formulo las excepciones de fondo que a continuación detallo y fundamento.

PRONUNCIAMIENTO RESPECTO DE LOS HECHOS

En atención al numeral segundo del artículo 96 del Código General del Proceso me permito pronunciarme frente a los hechos de la demanda así:

AL PRIMERO: Es cierto, efectivamente se firmó un contrato de arrendamiento con vigencia de un año contado a partir del 01/12/2019, sobre el inmueble ubicado en CL 147 22 63 CASA 16 CONDOMINIO ALTOS DEL CAMPESTRE de Florida Blanca.

AL SEGUNDO: Es cierto me remito a lo indicado en la respuesta al hecho anterior.

AL TERCERO: No es cierto como se redacta, Es cierto que el inmueble se entregó el 20 de noviembre de 2019, tal y como se evidencia en el acta de entrega de dicha fecha, la cual se encuentra firmada por la codeudora SANCHEZ CARVAJAL ANDREACAROLINA; es de anotar que en el acta de entrega no se evidencia observación alguna sobre posible fuga de gas.

CUARTO: Este hecho contiene varias afirmaciones por lo que nos obliga a contestarlo de manera separada así. No nos consta los gastos en que incurrió la demandante en el trasteo al inmueble que aquí nos ocupa. Es cierto que la demandante informó sobre el olor a gas como también es cierto que nuestra asesora OLGA BECERRA GOMEZ como también es cierto que nuestra asesora le manifestó que nos contactaríamos con el propietario del inmueble.

AL QUINTO: Frente a este hecho es cierto que la arrendataria informo sobre el problema de gas que presentaba le inmueble, presentando el soporte de revisión realizada por Metrogas. Al respecto nuestra inmobiliaria de inmediato se contacto con el prestador del servicio para que enviaran una persona certificada e idónea para efectuar la reparación requerida, a lo cual nos indicaron que tan solo en la semana siguiente podrían enviar al técnico.

AL SEXTO: No nos constan las conversaciones telefónicas y la información que aduce la demandante se le dio verbalmente por los funcionarios de BIENCO SAS INC, por lo que no puedo aceptar este hecho como cierto debiendo sujetarnos a lo que se pruebe en este juicio. No obstante, si es pertinente aclarar que nuestra inmobiliaria en su función de administradora del referido contrato, se contacto con el propietario del inmueble quien manifestó su intención de hacerse cargo de la reparación requerida, sin embargo, solicito que le informáramos a la inquilina que permitiera el ingreso al inmueble dado que en visita

anterior, esta, según el propietario, se negó a dicho ingreso aduciendo que era un fin de semana.

AL SEPTIMO: No nos consta que la señora ANDREA CAROLINA SANCHEZ CARVAJA habitara o no el inmueble como tampoco que su malestar de salud haya sido producto del problema de gas que al parecer presentaba el inmueble, por lo que nos sujetaremos a lo que se prueba en este juicio. Sin embargo, lo que si es cierto es que con ocasión a la comunicación de la arrendataria en donde informa tal situación, BIENCO SAS INC decidió dar por terminado el contrato de arrendamiento sin cobro de penalidad de ninguna índole, decisión que le fuera notificada a la arrendataria solicitándole la entrega del bien de manera inmediata.

AL OCTAVO: No es cierto de la manera como está redactado: Efectivamente en aras de solucionar el problema se le informo a la inquilina que teníamos otro inmueble disponible en arriendo si era su deseo trasladarse a dicho bien, sin embargo, este nuevo inmueble efectivamente presentaba un canon mas alto y no quedaba en el mismo sector, pero en ultimas era decisión de ella si aceptaba nuestra nueva oferta o no, en ningún momento se le obligo a tomarla.

AL NOVENO: Es cierto que se le informo a la arrendataria sobre la terminación del contrato de arrendamiento por el daño que presentaba el inmueble y el cual a simple vista no era perceptible: debemos resaltar que ni siquiera la inquilina lo noto cuando conoció el inmueble y se decidió a tomarlo en arriendo.

Al ser un daño que no era posible evidenciar ni por la inmobiliaria administradora ni por la arrendataria y al haberse evidenciado una vez fue habitado por la aquí demandante ante el informe de Metrogas y la negativa de la arrendataria de permitir el ingreso al propietario para efectuar el arreglo, no quedaba otra salida que declarar la terminación inmediata del contrato de arrendamiento por la presunta inhabitabilidad del mismo, según lo dicho por la demandante, solicitando así mismo la desocupación máxime si la misma inquilina indicaba que no podía habitarlo y que incluso un miembro de su familia ya se había visto afectado en su salud por este tema. En este sentido enviamos la comunicación a la que hace referencia la demandante en este hecho.

AL DECIMO: Este hecho, al igual que los demás se encuentra muy mal redactado incumpliendo con uno de los requisitos formales de la demanda y es la claridad, precisión e individualización de los hechos. No obstante, lo anterior me referiré al mismo manifestando que NO ES CIERTO lo que allí se indica. Efectivamente el 26 de noviembre de 2020 ante los antecedentes descritos en los hechos anteriores se le solicito a la arrendataria la terminación del contrato de arrendamiento que legalmente se había dado por terminado el pasado 22 de noviembre de 2019. Sin embargo, la inquilina se negó a entregar el bien, pese a que ya se había declarado como inhabitables.

AL DECIMO PRIMERO: No es cierto de la manera como está redactado, es cierto que el 27 de noviembre de 2019 solicitamos nuevamente la entrega del inmueble, solicitud que tiene como antecedente la posición de la misma demandante en terminar de inmediato el vinculo contractual y devolver el bien según ella porque era inhabitable sin embargo cuando se accedió a su petición, al parecer se vuelve habitable y se niega a devolverlo.

AL DECIMO SEGUNDO: No nos consta que la demandante haya conseguido un nuevo inmueble. lo que si es cierto es que el 30/11/2020 se recibe correo donde la arrendataria informa que el inmueble se “desocupara”, sin embargo, no indica cuando. Ante la negativa de la arrendataria de entregar el inmueble y seguir habitándolo pese a que ella misma alego la inhabitabilidad del bien, obviamente se le dio continuidad al contrato de arrendamiento con las consecuencias a que hay lugar con ocasión a la continuidad del vinculo contractual.

AL DECIMO TERCERO: No es cierto de la manera como está redactado, no existe ningún tipo de abuso ni posición dominante ejercida por la empresa que represento. En efecto tal y como se manifestó en el hecho anterior, y ante la falta de entrega del bien por parte de la arrendataria, se le notifico sobre la continuidad el vínculo contractual.

AL DECIMO CUARTO: Como es el común denominados en esta demanda este hecho contiene varias aseveraciones que impiden un pronunciamiento general de si es o no cierto, por lo que me debo referir de manera separada así: Es cierto que se llevó a cabo la audiencia de conciliación a la que se hace referencia en este hecho; lo que no es cierto es el calificativo que la demandante le da al proceder de mi representada, pues en ningún momento hubo ni negligencia, ni mala intención ni mucho menos improvisación de nuestra

parte en el desarrollo de este contrato de arrendamiento. Nótese que la arrendataria fue la que visito el inmueble, lo inspecciono, no evidencio falla alguna en el estado del mismo, celebro de manera libre y voluntaria el contrato de arrendamiento, recibió a satisfacción el bien, solo después de que lo habita informa sobre el olor a gas a lo cual BIENCO SAS INC de inmediato fue diligente contactando tanto a la empresa prestadora del servicio de gas, como al propietario para que solucionaran De inmediato el impase y le permitieran a la arrendataria usufructuar el bien como es debido, fue la arrendataria quien se negó a permitir el ingreso al bien de los contratistas del propietario, fue ella misma quien solicito al terminación del contrato por considerar que el inmueble era inhabitable, ante tal solicitud fue BIENCO SAS INC quien atendió su petición de manera favorable dando por terminado el vinculo contractual sin cobro de penalidad alguna y declarando el bien inhabitable, razón por la cual tenia todo el derecho a exigir la entrega inmediata del inmueble, y es la arrendataria la que se niega a entregar el bien a pesar de haber manifestado que erra inhabitable y a pesar de haber aducido como daño grave la enfermedad de un familiar ocasionada supuestamente por al fuga del gas. Ahora pretende alegar una posición dominante, abusiva y poco diligente de mi representada porque le exige la entrega del inmueble uy al no evidenciarse dicha entrega, le informa que el contrato sigue entonces vigente.

DECIMO QUINTO: No nos consta la llamada telefónica que haya efectuado la afianzadora Nacional a la aquí demandante, lo que si nos consta y es cierto es que con ocasión a la falta de voluntad por parte de la demandante en entregar el inmueble y seguir ocupando el bien si pago alguno, este caso se reportó en mora a la afianzadora Nacional, entidad con quien se tiene una fianza colectiva de los contratos de arrendamiento y quien en caso de incumplimiento del arrendataria, como obedeció en este asunto, es quien adelanta tanto las gestiones extraprocesales como procesales. En efecto con ocasión a que el inmueble fue reportado ante la afianzadora, fue esta entidad la que efectivamente recibió de la arrendataria el inmueble el pasado 29 de enero de 2020, es decir dos meses después de haberlo dado por terminado por inhabitabilidad y pese a ello seguir siendo ocupado y habitado sin pago de canon alguno por la aquí demandante.

DECIMO SEXTO: Nuevamente incurre en un grave error la apoderada de la demandante al redactar un sin numero de situaciones en un mismo hecho lo cual dificulta su lectura e interpretación, lo que da para a la excepción previa de ineptitud de la demanda por falta de

requisitos formales; sin embargo, me pronunciare al respecto de manera clara y separada así:

No es cierto que BIENCO SAS INC haya ejecutado la totalidad del contrato sin justa causa, reiteramos que, ante la petición de la arrendataria de dar por terminado el contrato por tratarse de un inmueble INHABITABLE, pese a que el daño que presentaba el inmueble era solucionable situación que no pudo ser intervenida por el propietario por la misma culpa de la demandante quien se negó a permitir el ingreso de sus contratistas para tal fin, la inmobiliaria acepto la terminación del vinculo contractual y siendo coherente con la causal de terminación, a saber la INHABITABILIDAD, solicito la entrega inmediata; no obstante fue la misma inquilina la que se negó a entregar el bien efectuando dicha entrega tan solo el pasado 20 de enero de 2020 es decir 3 meses después de que se declaro por parte nuestra la terminación del contrato sin cobro de penalidad, pero claro obviamente debía entregarse el bien pues de seguir siendo habitado por la aquí demandante necesariamente se desvirtuaba el calificativo de inhabitable y por ende la causal de terminación anticipada, situación que le fue advertida a la demandante y que pese a ello se negó a entregar el bien, lo que conlleva a concluir que quien le dio la continuidad al contrato fue la misma arrendataria aquí demandante.

En lo que respecta a la afianzadora no podemos pronunciarnos sobre hechos que no comprometen nuestro proceder, Es evidente que ante el incumplimiento de la arrendataria en el pago de los cánones causados con ocasión a la continuidad que ella misma le dio al contrato al no entregarlo de manera oportuna, nos vimos avocados a reporta el caso ante la Afianzadora quien, como ya lo manifesté es la entidad que adelanta las respectivas acciones judiciales.

Lo que es cierto es que, en caso de mora o incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, como aquí sucedió, tanto la arrendataria como los deudores solidarios se ven involucrados en las respectivas acciones con las consecuencias legales y contractuales que ello conlleva.

No es cierto que exista una posición abusiva de parte de la aquí demandada, simplemente el reportar este caos a la afinadora es consecuencia directa del proceder malintencionado de la demandante quien pretendió aprovecharse de la situación para usufructuar y gozar un inmueble por mas de tres meses sin pago alguno.

AL DECIMO SEPTIMO: No nos consta lo dicho en este hecho, sin embargo, es de resaltar lo siguiente:

1. BIENCO SAS INC no negó la existencia del daño en el inmueble por el contrario de inmediato, una vez tuvo conocimiento del mismo procedió a contactar no solo a la entidad prestadora del servicio sino también el propietario para darle una pronta solución, situación que no se concretó por el proceder de la actora quien se negó a permitir el ingreso para efectuar de manera oportuna dicha reparación.
2. No obstante, BIENCO SAS INC con el ánimo de evitar futuros inconvenientes, acepto la terminación unilateral del contrato sin cobro de penalidad alguna, pese al proceder negligente de la demandante y declaro la inhabilitación del bien como se lo solicito la actora, razón por la cual el inmueble debía ser reintegrado de manera inmediata máxima si su habitabilidad ponía en riesgo la seguridad y salubridad de las personas que lo iban a habitar.
3. Fue la arrendataria aquí demandante quien se negó a entregar el inmueble habitando algo que según ella era inhabitable por más de 3 meses y pretendiendo no cancelar suma alguna por ello.
4. De lo aquí denunciado no se evidencia en ninguna parte mala fe o dolo de la inmobiliaria ni mucho menos incumplimiento de sus obligaciones. A contrario sensu si se denota una posición de aprovechamiento d en beneficio propio y contra los intereses no solo de la inmobiliaria sino del propietario por parte de la aquí demandante.

AL DECIMO OCTAVO: No es cierto que mi representada haya incumplido con las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento; como ya lo he venido manifestando de manera inmediata al recibo de la reclamación por parte de la arrendataria del presunto daño que presentaba el inmueble la entidad arrendadora intervino para que se superará la inconveniente situación que no se evidencio por la misma culpa del autor. No olvidemos que BIENCO S.A.S. INS como agencia inmobiliaria tiene obligaciones de medio más no de resultados y en el caso que nos ocupa dichas obligaciones se cumplieron a cabalidad sin obtenerse el resultado, reitero, de la propia culpa de quien aquí demanda.

PRONUNCIAMIENTO RESPECTO DE LAS PRETENSIONES

En atención al numeral segundo del artículo 96 del Código General del Proceso, me permito pronunciarme frente a las pretensiones de la demanda oponiéndome a todas y cada una de ellas por carecer de fundamentos legales y fácticos y en contra de ellas me permito presentar las excepciones que más adelante formulare y fundamentaré, sin perjuicio de pronunciarme frente a cada una de las pretensiones en los siguiente términos:

En lo que respecta a la **pretensión primera** relacionada con declarar resuelto el contrato de arrendamiento por incumplimiento de las obligaciones de la demandada me opongo a dicha declaratoria fundando mi oposición en los siguientes puntos:

1. El contrato de arrendamiento que aquí nos ocupa termino con la entrega del inmueble por parte de la demandante el pasado 20 de enero de 2020 a la AFIANZADORA NACIONAL y al propietario del inmueble tal y como la misma demandante lo ratifica en los hechos de su demanda.
2. No se evidencia en este juicio prueba alguna que acredite el incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento en cabeza de mi representada; a contrario sensu lo que se evidencia es el incumplimiento por parte de la arrendataria aquí demandante de la obligación de restituir el bien al 25 de noviembre de 2020, fecha en la que mi mandante accedió a dar por terminado el contrato y declarar la inhabilitación del bien a pesar de que el daño que presentaba el mismo podía ser reparado por el propietario sin que la arrendataria lo hubiese permitido. Por el contrario, a pesar de insistir en dicha inhabilitación, lo ocupó y lo disfrutó por casi dos meses sin reconocimiento del pago del canon de arrendamiento pactado y contra su propio dicho de inhabilitación del propio bien.
3. No es cierto que el contrato que nos ocupa haya sido objeto de modificación el 25 de noviembre de 2019, como lo indica la aquí demandante en esta pretensión; en dicha fecha lo ocurrió fue la aceptación de las peticiones de la actora por parte de BIENCO en cuanto a dejar sin efectos el contrato dándolo por terminado por inhabilitación.

Con referencia a la **pretensión segunda**, es totalmente improcedente pretender el reintegro de la única suma de dinero que la demandante cancelo a título de canon de arrendamiento cuando está ocupo el inmueble por dos meses siendo el valor pretendido como reintegro inferior al valor del canon mensual pactado.

Por último, en lo que respecta a la **pretensión tercera**, es igualmente reprochable lo aquí pretendido dado que no se cumplen, con los requisitos de ley que más adelante explicare para que opera la indemnización de perjuicios que con esta acción pretende la demandante.

Además de lo aquí manifestado contra estas pretensiones me permito proponer las excepciones previas que formulare en escrito separado y las de fondo que a continuación enuncio y fundamento, así:

EXCEPCIONES DE FONDO

EXCEPCIÓN DE FONDO AUSENCIA DE INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE LA DEMANDADA DERIVADAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE AQUÍ SE MENCIONA

Las pretensiones de la demanda se centran en la declaratoria de terminación de un vínculo contractual de arrendamiento con ocasión al presunto incumplimiento de obligaciones derivadas de dicho contrato por parte de mi representada y consecuentemente el reintegro de la única suma cancelada a título de canon que no alcanza ni siquiera al valor de un canon mensual de arrendamiento pactado y al reconocimiento y pago de indemnizaciones por perjuicios al parecer causados y derivados, según la demandante, de una responsabilidad civil contractual.

En tal virtud debemos centrarnos en las obligaciones del arrendador y especialmente en la que el actor indica como incumplida. Al respecto manifiesta el actor que BIENCO incumplió con la obligación de mantener el inmueble en condiciones aptas para ser habitado, afirmación que no corresponde a la realidad dado que si bien es cierto el inmueble presento un daño al parecer proveniente por una fuga de gas, daño que no fue perceptible ni por el arrendador ni por el arrendatario al momento de la celebración del contrato, también lo es que una vez enterado de dicha anomalía de manera inmediata y en cumplimiento de sus obligaciones de administrador del contrato de arrendamiento efectuó todas las actuaciones

tendientes a reparar el daño y así permitir el uso y goce del bien por parte del inquilino sin que le hubiese sido imposible por el proceder del mismo arrendatario lo que da paso a la siguiente excepción.

No existe en el expediente ni se evidencia en el acápite de hechos de la demanda denuncia alguna de cualquier otra obligación a cargo de mi representada que hubiese sido infringida por esta. Por el contrario de lo dicho por el actor y lo ratificado en la contestación de esta demanda BIENCOS S.A.S. INC en procura de preservar la seguridad de la arrendataria y sus familiares, y ante la insistencia de está en no querer continuar con el contrato de arrendamiento se allano a su petición dando por terminado el contrato de arrendamiento de manera anticipada sin cobro de penalidad alguna y declarando el inmueble inhabitable, a pesar de que, reitero, el daño que se evidenciaba no lo hacia inhabitable hecho este fue confirmado por la misma arrendataria al seguir ocupando el bien después de la declaratoria de inhabilitabilidad.

Así las cosas, es evidente que no existe incumplimiento alguno de mi mandante en las obligaciones que del referido contrato se derivan a su cargo y que consecuentemente las pretensiones de está demanda fundadas en ese presunto e inexistente incumplimiento no están llamadas a prosperar.

EXCEPCION DE FONDO DE CULPA DEL ACTOR

Como lo demostraré en este juicio tanto la entidad demandada como el propietario del bien estuvieron prestos a reparar el problema del gas que se evidencio al momento de la habitabilidad del bien por parte de la arrendataria sin que les hubiese sido posible intervenir para solucionarlo dado a la negativa de la demandante en permitir el ingreso al personal idóneo y capacitado para tal fin, situación está que compromete su responsabilidad exonerando a la parte demandada en tal sentido.

Ahora bien, si en el hipotético caso que se le hubiese causado un daño al actor, lo cual reitero no fue así porque la conducta denunciada como incumplida por parte de BIENCO no se dio, Si los hechos denunciados en la demanda comprometen el proceder culposo, imprudente o negligente del actor que derivó en los presuntos daños causados, no es admisible que éste pretenda a través de un fallo obtener un resarcimiento de los mismos desplazando su responsabilidad en la ocurrencia de los hechos al demandado; en derecho se conoce este principio como el *Nemo auditur propriam turpitudinem allegans*.

EXCEPCION DE INEXISTENCIA DE CLAUSULA PENAL PACTADA

Pretende el actor que mi mandante sea condenada al pago de tres cánones de arrendamiento a título de cláusula penal establecida en el contrato. Al respecto es importante determinar el concepto de cláusula penal y sus formalidades para poder luego concluir si hay o no lugar a ella, en el caso que nos ocupa a favor de la parte demandante.

La cláusula penal está definida en nuestro ordenamiento civil artículo 1592, el cual textualmente preceptúa:

“... La cláusula penal es aquella en que **una persona**, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal...” (resaltado fuera de texto)»

De la anterior definición podemos concluir varios aspectos importantes para el caso subjudice:

1. Sea lo primero aclarar que la cláusula penal es producto de un convenio entre las partes que suscriben un contrato, cuya finalidad no es otra diferente a garantizar el cumplimiento del mismo. Aquí es importante remitirnos al contrato de arrendamiento que se alega incumplido por mi mandante, para determinar que la cláusula penal pactada se estableció como garantía del pago de los cánones de arrendamiento por parte del arrendatario al arrendador, Así está pactada y aceptada por las partes que inicialmente suscribieron el contrato.
2. Otro aspecto importante a resaltar es que no necesariamente la cláusula penal debe comprometer recíprocamente a los firmantes del convenio o contrato, sopena de entenderse como una clausula leonina; de la lectura de la norma citada se deduce que una sola de las partes puede asegurar el cumplimiento de sus obligaciones sujetándose a una pena en caso de incumplimiento a través de la penalidad, que fue lo que sucedió en este asunto.

3. Al entenderse como una tasación anticipada de los perjuicios es indispensable que la penalidad se encuentre consignada en el texto del contrato. En el caso en estudio efectivamente está contenida dicha penalidad, pero no de la manera como la pretende hacer efectiva el apoderado, contrario a todo razonamiento jurídico lo que pretende es darle aplicación analógica pretendiendo que su contenido se aplique también en contra del arrendador cuando así no se acordó entre las partes y fue redactada dentro del marco legal.

En este orden de ideas mal puede pretender el actor en el numeral tercero del acápite de pretensiones y en el acápite denominado “concepto” en donde involucra en el ítem tercero está penalidad al indicar “... indemnización del precio de tres meses de arrendamiento...” “... \$4.590.000...”, esta suma de dinero como pago de una cláusula penal que no fue pactada a favor de su cliente.

EXCEPCION DE FONDO DE INEXISTENCIA DEL PERJUICIO, FALTA DE RELACION CAUSAL ENTRE LA CONDUCTA CUESTIONADA POR EL ACTOR Y EL DAÑO ALEGADO POR EL QUE PRETENDE UNA INDEMNIZACION- INEXISTENCIA DE PRUEBA DE LOS PERJUICIOS CUANTIFICADOS EN LA PRETENSION 3 DE LA DEMANDA

Para que haya lugar a la prosperidad de las pretensiones determinadas en el numeral tercero del acápite de pretensiones es indispensable que se evidencian los tres requisitos esenciales, a saber:

1. Que exista una conducta desplegada por la parte demandada, (hecho generador del daño),
2. El daño ocasionado por dicha conducta, y consecuentemente
3. La relación de causalidad entre la conducta del sujeto pasivo y el daño causado (nexo causal).

En lo que respecta a las causales que eximen de responsabilidad tenemos que estas se centran en la fuerza mayor o caso fortuito, culpa de un tercero y culpa de la víctima

En el caso que nos ocupa, se evidencia la inexistencia de los tres requisitos esenciales para que opere la responsabilidad de la entidad demandada y consecuentemente su obligación de pago pretendido, como también se configuran causales que eximen de cualquier responsabilidad a la aquí demandada y que dan paso a la siguiente excepción.

En cuanto a los requisitos:

En efecto, en cuanto a los requisitos para que se configure la responsabilidad civil extracontractual, no son claras cuáles son las conductas denunciadas por el actor como generadoras del presunto daño, si se refiere al presunto daño del inmueble en lo que a la fuga de gas hace referencia situación que es la única que se evidencia en los hechos de la demanda como un presunto incumplimiento de las obligaciones por parte de BIENCO S.A.S. derivadas del contrato de arrendamiento que aquí nos ocupa, queda plenamente demostrado en este juicio que BIENCO S.,A.S. INC no tuvo ninguna injerencia en dicho daño que una vez lo conoció desplego todas las conductas tendientes a su reparación sin que le hubiese sido posible atenderla por la culpa del actor. Así las cosas, se evidencia la ausencia del primer requisito

En lo que respecta al daño alegado, llama notoriamente la atención que en ningún acápite de la demanda se menciona cual fue el presunto daño sufrido por el actor, se habla de daño emergente en donde se involucran los valores pagados como arrendamiento y trasteo, desconociendo que la demandante ocupó el inmueble por dos meses y tan solo canceló la suma de \$756.070 pesos que no corresponde ni siquiera a un mes de canon de arrendamiento, negándose a entregar el inmueble después de aceptada su petición de declaración de inhabitable y usufructuándolo pese a tal declaración sin contraprestación alguna, conceptos que no guardan relación con las conductas denunciadas como perjuicios, involucra igualmente en este concepto el cobro de una penalidad que como ya se explicó no fue pactada en favor del inquilino y que tampoco corresponde al concepto de daño ni emergente ni de lucro cesante. Recordemos que quien alega este tipo de pretensiones es quien tiene la carga de la prueba de los hechos en que la funda y en esta demanda brilla por su ausencia no solo los medios probatorios que justifiquen lo pretendido, sino la identificación del presunto daño sufrido por el actor.

Por último es aún más evidente la falta el nexo causal, tercer requisito esencial para acceder a lo aquí pretendido y es que al no haber una conducta generadora de un daño, al no evidenciarse el daño, pues es consecuencia lógica que no podamos entrar a determinar un nexo causal entre dos hechos inexistentes

y en general no existe claridad ni identidad del daño que alega el actor, y es que mal puede haber tal definición en su demanda porque no hubo incumplimiento alguno que diera paso a pretender las sumas consignadas en este acápite; no existe prueba del daño ocasionado como tampoco existe prueba del nexo causal entre el presunto daño y el proceder de la copropiedad.

OBJECION AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Teniendo en cuenta que la aquí demandante pretende una indemnización por presuntos perjuicios causados por la entidad que represento, según su dicho, debe dar estricto cumplimiento al artículo 206 del código general del proceso, el que textualmente preceptúa: "... Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo..."

Ahora bien, en el caso que nos ocupa, evidentemente la parte demandante pretende una condena por unos presuntos perjuicios y si bien es cierto que el libelo de demanda contiene el acápite de estimación de perjuicios los cuales afirma la demandante los denuncia bajo la gravedad del juramento, no cumplen a cabalidad con lo preceptuado en la norma transcrita-

En efecto en dicha norma se establece como requisito indispensable que la estimación razonada de los perjuicios, estimación que brilla por su ausencia dado que su estimación no es razonada. evidencia en el escrito de demanda la falta de exactitud en el juramento estimatorio de los perjuicios y la falta de coherencia en dicha estimación lo cual nos da

paso a objetar tal juramento como lo efectuaremos en el escrito de contestación de la demanda.

Si bien es cierto que en el memorial subsanatorio la parte actora hace referencia a este tema, no es menos cierto que el yerro persiste pues el mismo no reúne los requisitos exigidos en la ley, máxime cuando de su motivación frente a los valores pretendidos, se evidencia una clara falta de coherencia entre uno de dichos conceptos y los hechos de la demanda. En efecto, indica el apoderado del actor que determina como perjuicios el valor de la penalidad pactada en el contrato de arrendamiento sin ni siquiera entrar a demostrar cuales fueron los perjuicios que ascienden a dicho concepto, sin embargo, en los hechos de la demanda no hace referencia alguna al cobro de penalidad ni a la aplicación de la misma en su favor, como tampoco menciona los perjuicios causados diferentes al pago de un trasteo.

PRUEBAS

Como fundamento a los argumentos de las excepciones aquí propuestas solicito comedidamente al señor Juez se sirva decretar practicar y tener como tales las siguientes pruebas:

DOCUMENTALES

1. Los documentos que obran en el expediente y los documentos que fueron aportados por la demandante.
2. Copia del contrato de arrendamiento
3. Carta de fecha 10 de diciembre de 2019 enviada a la inquilina en donde se le avisa que ante su negativa de entregar el inmueble pese a los requerimiento en tal sentido, se dejará sin efecto la declaratoria de inhabitabilidad y consecuentemente se reactivara la ejecución del contrato.

TESTIMONIALES:

Solicito se sirva citar como testigos de los hechos aquí denunciados a las personas que a continuación relaciono:

1. **HENRY GONZALO RUIZ URDANETA**, persona mayor de edad domiciliado y residente en Bucaramanga, identificado con la cedula de ciudadanía No. 6.716.811, quien tiene la calidad de propietario del inmueble que aquí nos ocupa y a quien le consta el incumplimiento de la entrega del inmueble y la negativa de la arrendataria en permitir el ingreso de sus contratistas para efectuar las reparaciones que requería el inmueble. El mencionado testigo puede ser localizado en Carrera 54 a 74-40 Lagos del Cacique o al e-mail: henryruizurdnet@hotmail.com
2. **YESICA MARCELA VALERO NUÑEZ**, persona mayor de edad domiciliada y residente en Bucaramanga, identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.098.755.259, quien tiene la calidad de gestor de atención de **BIENCO S.A.S. INC** y a quien le consta el incumplimiento de la entrega del inmueble y la negativa de la arrendataria en permitir el ingreso de sus contratistas para efectuar las reparaciones que requería el inmueble. El mencionado testigo puede ser localizado en Cra 28 No.55 A – 55 Ofc 201 o al E-mail: asistenteopedmga@bienco.com.co

PETICION ESPECIAL

Solicito al señor Juez no tener en cuenta los testimonios indicados en el acápite de pruebas de la demanda toda vez que la solicitud de los mismos no está ajustada a los términos establecidos en el Código General del Proceso y adicionalmente se pide el testimonio de quien es parte dentro de este juicio lo cual no es procedente.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito comedidamente se sirva autorizar el interrogatorio de parte que formularé al demandante el cual aportare en sobre cerrado posteriormente, pero en todo caso en momento oportuno reservándome el derecho de formular más preguntas el día de la diligencia.

NOTIFICACIONES

Las partes las recibirán en las direcciones aportadas en la demanda.

Yo las recibiré en su Despacho o en mi oficina ubicada en la calle carrera 9 A No. 61.51
Oficina 103 de la ciudad de Bogotá D.C.

ANEXOS

- 1- Los documentos relacionados como pruebas
- 2- Cámara de Comercio de BIENCO S.AS. INC.

Del señor Juez, cordialmente

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'CONSUELO CORREAL CASAS', is written over a horizontal line. To the right of the signature, there is a small blue mark or stamp.

CONSUELO CORREAL CASAS

C.C. No. 51.694.259

T.P. No. 58.250 del C.S.J.



Camara de Comercio de Cali
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL
Fecha expedición: 06/10/2020 02:18:27 pm

Recibo No. 7087056, Valor: \$6.100

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0820KR5VKA

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

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social:CONTINENTAL DE BIENES SAS
Sigla:BIENCO SAS INC
Nit.:805000082-4
Domicilio principal:Cali

MATRÍCULA

Matrícula No.: 395019-16
Fecha de matrícula en esta Cámara : 21 de febrero de 1995
Último año renovado:2020
Fecha de renovación:03 de julio de 2020
Grupo NIIF:Grupo 2

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: AV 5 AN 22 N 28
Municipio:Cali-Valle
Correo electrónico:gerenciaafa@bienco.com.co
Teléfono comercial 1:6858480
Teléfono comercial 2:No reportó
Teléfono comercial 3:No reportó

Dirección para notificación judicial:AV 5 AN 22 N 28
Municipio:Cali-Valle
Correo electrónico de notificación:gerenciaafa@bienco.com.co
Teléfono para notificación 1:6858480
Teléfono para notificación 2:No reportó
Teléfono para notificación 3:No reportó

La persona jurídica CONTINENTAL DE BIENES SAS NO autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Recibo No. 7087056, Valor: \$6.100

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0820KR5VKA

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

CONSTITUCIÓN

Por Escritura Pública No. 695 del 18 de febrero de 1995 Notaria Sexta de Cali ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 21 de febrero de 1995 con el No. 1456 del Libro IX ,se constituyó sociedad de naturaleza Comercial denominada PROMOTORA DE PROYECTOS DEL VALLE LTDA SIGLA:PROMOVALLE LTDA.

REFORMAS ESPECIALES

Por Escritura Pública No. 2817 del 20 de octubre de 1999 Notaria Catorce de Cali ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 10 de noviembre de 1999 con el No. 7548 del Libro IX ,cambio su nombre de PROMOTORA DE PROYECTOS DEL VALLE LTDA SIGLA: PROMOVALLE LTDA. . por el de PROMOTORA DE PROYECTOS DEL VALLE S.A. .

Por Escritura Pública No. 2817 del 20 de octubre de 1999 Notaria Catorce de Cali ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 10 de noviembre de 1999 con el No. 7548 del Libro IX ,se transformó de SOCIEDAD LIMITADA en SOCIEDAD ANÓNIMA bajo el nombre de PROMOTORA DE PROYECTOS DEL VALLE S.A. .

Por Escritura Pública No. 2529 del 29 de septiembre de 2000 Notaria Catorce de Cali ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 19 de octubre de 2000 con el No. 7129 del Libro IX ,cambio su nombre de PROMOTORA DE PROYECTOS DEL VALLE S.A. . por el de PROMOTORA DE PROYECTOS DEL VALLE S.A. SIGLA: PROMOVALLE S.A. .

Por Escritura Pública No. 604 del 11 de marzo de 2008 Notaria Quince de Cali ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 28 de marzo de 2008 con el No. 3329 del Libro IX ,cambio su nombre de PROMOTORA DE PROYECTOS DEL VALLE S.A. SIGLA: PROMOVALLE S.A. . por el de CONTINENTAL DE BIENES S.A SIGLA: BIENCO S.A. PROMOVALLE .

Por Escritura Pública No. 2939 del 14 de octubre de 2010 Notaria Catorce de Cali ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 19 de octubre de 2010 con el No. 12305 del Libro IX ,cambio su nombre de CONTINENTAL DE BIENES S.A SIGLA: BIENCO S.A. PROMOVALLE . por el de CONTINENTAL DE BIENES S.A. SIGLA: BIENCO S.A. INC .

Recibo No. 7087056, Valor: \$6.100

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0820KR5VKA

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

Por Acta No. 44 del 24 de octubre de 2018 Asamblea De Accionistas ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 18 de diciembre de 2018 con el No. 20121 del Libro IX ,cambio su nombre de CONTINENTAL DE BIENES S.A. SIGLA: BIENCO S.A. INC . por el de CONTINENTAL DE BIENES SAS SIGLA: BIENCO SAS INC .

Por Acta No. 44 del 24 de octubre de 2018 Asamblea De Accionistas ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 18 de diciembre de 2018 con el No. 20121 del Libro IX ,se transformó de SOCIEDAD ANÓNIMA en SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA bajo el nombre de CONTINENTAL DE BIENES SAS SIGLA: BIENCO SAS INC .

TERMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es INDEFINIDA

OBJETO SOCIAL

La sociedad tendrá como objeto social: la sociedad podrá ejecutar cualquier actividad comercial o civil, lícita, incluyendo pero sin limitarse a: la administración de bienes propios y de terceros, prestar el servicio de avalúos para inmuebles, maquinaria y activos en general, y la intermediación en la compra venta de bienes muebles e inmuebles. Con sus recursos de liquidez podrá comprar acciones, CDTS, bonos, y cualquier tipo de títulos de renta en Colombia y en el exterior.

Dentro de su objeto social anteriormente determinado están comprendidos la ejecución y celebración de toda clase de actos y contratos, inherentes al giro ordinario de los negocios y a la naturaleza de la sociedad, tales como: ejercer los derechos o cumplir las obligaciones legales o convencionales derivadas de la existencia y actividad de la compañía; adquirir o enajenar muebles e inmuebles corporales o incorporales, de su propiedad o de terceros, explotarlos o tenerlos a cualquier título; celebrar contratos de cuenta corriente, girar, endosar, protestar, aceptar, garantizar, avalar, descontar, otorgar, y tener títulos valores y efectos de comercio, contratar servicios intermedios a la producción, constituir garantías hipotecarias o prendarias sobre bienes muebles o inmuebles, fusionarse con una u otras sociedades, escindirse, constituir empresas unipersonales u otras sociedades y en general cuantos actos o contratos se realicen con las operaciones que constituyen el objeto social, en forma directa. por consiguiente, la capacidad legal de esta compañía es plena, sin más limitaciones que las contenidas en la ley y en los estatutos.

Recibo No. 7087056, Valor: \$6.100

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0820KR5VKA

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

PROHIBICIONES: LA SOCIEDAD NO PODRÁ SER GARANTE DE OBLIGACIONES DE TERCEROS, EXCEPTO DE SUS MISMOS ACCIONISTAS PREVIA AUTORIZACIÓN DE LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS, APROBADA POR UNANIMIDAD.

CAPITAL

	CAPITAL AUTORIZADO
Valor:	\$5.000.000.000
No. de acciones:	5.000.000
Valor nominal:	\$1.000

	CAPITAL SUSCRITO
Valor:	\$2.260.000.000
No. de acciones:	2.260.000
Valor nominal:	\$1.000

	CAPITAL PAGADO
Valor:	\$2.260.000.000
No. de acciones:	2.260.000
Valor nominal:	\$1.000

REPRESENTACIÓN LEGAL

La Representación Legal.- la representación legal de la sociedad estará a cargo de una persona natural o jurídica, accionista o no, designado para un término de dos años por la junta directiva quien se denominará gerente general, al igual que sus suplentes, los gerentes jurídicos que serán representantes legales jurídicos y judiciales y se encargarán única y exclusivamente de atender los temas jurídicos y judiciales de la compañía, y los gerentes fiscales que serán representantes legales para asuntos tributarios y judiciales y se encargarán única y exclusivamente de atender los temas tributarios de la compañía.

Recibo No. 7087056, Valor: \$6.100

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0820KR5VKA

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

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

Facultades del representante legal.- el gerente general y sus suplentes ejercerán todas las funciones propias de la naturaleza de su cargo, serán los representantes legales de la sociedad, y en especial, tendrán las siguientes funciones:

- 1°. representar a la sociedad ante los accionistas, ante terceros y ante toda clase de autoridades del orden administrativo y jurisdiccional, con amplias facultades generales para el buen desempeño de su cargo, y con los poderes especiales que exige la ley para transigir, comprometer y desistir y para comparecer inclusive en juicio en donde se dispute la propiedad de bienes muebles o inmuebles.
- 2°. ejecutar todos los actos u operaciones correspondientes al objeto social, de conformidad con lo previsto en las leyes y en estos estatutos.
- 3°. implementar y ejecutar las decisiones dictadas por la asamblea general de accionistas o la junta directiva.
- 4°. manejar los asuntos y operaciones de la sociedad, tanto los externos como los concernientes a su actividad interna y, en particular, las operaciones, la contabilidad, la correspondencia y la vigilancia de sus bienes, todo dentro de las orientaciones e instrucciones emanadas de la asamblea y de la junta directiva.
- 5°. decidir sobre los asuntos comerciales, financieros, técnicos y administrativos de la compañía que no requieran aprobación de la junta directiva.
- 6°. coordinar y controlar la gestión comercial de la compañía y mantener las relaciones públicas de la misma.
- 7°. autorizar con su firma todos los documentos públicos o privados que deban otorgarse en desarrollo de las actividades sociales o en interés de la sociedad.
- 8°. presentar a la asamblea general en sus reuniones ordinarias, y a la junta directiva, un inventario y un balance de fin de ejercicio, junto con un informe escrito sobre la situación de la sociedad, un detalle completo de la cuenta de pérdidas y ganancias y un proyecto de distribución de utilidades obtenidas.
- 9°. crear los demás cargos y empleos que considere necesarios para el buen funcionamiento de la compañía, señalando sus funciones y remuneración, y seleccionar, nombrar, remover y reemplazar todos los cargos de la sociedad cuyo nombramiento y remoción no corresponda a la asamblea general de accionistas.
- 10°. tomar todas las medidas que reclame la conservación de los bienes sociales, vigilar la actividad de los empleados de la administración de la sociedad e impartirles las órdenes e instrucciones que exija la buena marcha de la compañía.
- 11°. convocar la asamblea general a reuniones ordinarias o extraordinarias cuando lo juzgue conveniente y hacer las convocatorias del caso cuando lo ordenen los estatutos, o el revisor fiscal.
- 12°. convocar la junta directiva cuando lo considere necesario o conveniente y mantenerla informada del curso de los negocios sociales.
- 13°. presentar a la consideración de la junta directiva informe sobre la marcha de la compañía y sobre su situación comercial, técnica, administrativa y financiera.
- 14°. cumplir las órdenes e instrucciones que le imparta la asamblea general y la junta directiva.
- 15°. cumplir y hacer cumplir los estatutos, y, en particular, asegurar que ningún dinero de origen ilegal pase por la sociedad o se vea envuelto en la prestación de

Recibo No. 7087056, Valor: \$6.100

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0820KR5VKA

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

servicios que constituyan su objeto social.

16°. preparar y ejecutar el presupuesto aprobado por la junta directiva de la sociedad.
17°. solicitar autorización a la junta directiva para los negocios, actos, contratos o créditos de la sociedad o sus subsidiarias cuya cuantía exceda la suma de tres mil (3.000) smlmv, y para cualquier endeudamiento cuando el monto total de endeudamiento bruto/ebitda de la sociedad y sus subsidiarias sea superior a tres (3) veces.

18°. constituir apoderados especiales para atender los asuntos judiciales y extrajudiciales, así como las tramitaciones que deban adelantarse ante las autoridades de cualquier orden, con la autorización previa de la junta directiva cuando esta se requiera.

19°. determinar la inversión de los fondos disponibles que no sean necesarios para las operaciones inmediatas de la sociedad.

20°. realizar con debida diligencia la recolección e inversión de los fondos de la compañía.

21°. cumplir la ley aplicable sobre prevención del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo.

22°. presentar rendición de cuentas de su administración al final de cada periodo, dentro del mes siguiente a la fecha de su retiro o cuando la asamblea general de accionistas o la junta directiva lo requiera. para este propósito los estados financieros relevantes deben presentarse junto con un reporte de los ejercicios y actividades;

23°. reportar estados financieros a la superintendencia de sociedades y demás organismos de control que sea obligatorio.

24°. cumplir o hacer cumplir oportunamente todos los requisitos o exigencias legales que se relacionen con el funcionamiento y actividades de la sociedad.

parágrafo primero.- facultades de los gerentes jurídicos: los gerentes jurídicos serán representantes legales y judiciales, y únicamente ejercerán las siguientes funciones:

1°. representar a la sociedad ante todas las autoridades y entidades públicas del orden nacional, departamental y municipal;

2°. contestar requerimientos ordinarios o especiales;

3°. interponer recursos ordinarios y extraordinarios ante autoridades judiciales, administrativas o gubernamentales;

4°. constituir apoderados especiales para interponer recursos o para instaurar demandas para cualquier asunto ante cualquier jurisdicción;

5°. contestar requerimientos de los organismos de control;

6°. representar a la sociedad en todos los procesos civiles, ejecutivos, penales, laborales, administrativos, policivos y en general todas las actuaciones que se adelanten ante las jurisdicciones civiles, arbitrales, laborales, penales, de familia, contencioso administrativo y en fin cualquier autoridad del estado colombiano, y para todas la actuaciones posteriores relacionadas con los recursos posteriores, incluyendo casación, y la ejecución de las sentencias.

7°. notificarse, contestar interrogatorios de parte, presentar demandas o contestarlas, facultar y designar apoderados especiales y en fin, toda la representación de la sociedad en estas instancias.

8°. retirar de los despachos judiciales y oficina judicial los títulos judiciales expedidos a nombre de la compañía, y para solicitar al banco agrario de Colombia s.a. o ante la entidad financiera correspondiente, el pago de los títulos de arrendamiento consignados por los clientes inquilinos a nombre de la compañía, y para recibir el

Recibo No. 7087056, Valor: \$6.100

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0820KR5VKA

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

cheque girado correspondiente.

9°. conciliar procesal o extraprocesalmente, transigir, admitir hechos en el proceso judicial, sustituir, recibir y desistir, o delegar estas atribuciones en apoderados.
10°. firmar los documentos de registro de esta sociedad ante la cámara de comercio respectiva y renovar la matrícula mercantil.

en desarrollo de estas facultades que se les confieren a los gerentes jurídicos y representantes legales judiciales, siempre obtendrá previamente instrucciones de la junta directiva y/o del representante legal de la sociedad para intervenir en dichas audiencias y comprometer y obligar a la sociedad.

el gerente y sus suplentes podrán ejercer en cualquier tiempo las funciones de los gerentes jurídicos.

parágrafo segundo.- facultades de los gerentes fiscales: los gerentes fiscales serán representantes legales tributarios y judiciales, y únicamente ejercerán las siguientes funciones:

- 1.- representar a la sociedad ante todas las autoridades tributarias, cambiarlas, aduaneras y demás entidades públicas del orden nacional, departamental y municipal;
- 2.- obtener y actualizar el registro único tributario (rut); firmar y presentar toda clase de declaraciones tributarias o aduaneras en medios litográficos o electrónicos;
- 3.- obtener firma digital;
- 4.- contestar requerimientos ordinarios o especiales;
- 5.- interponer recursos ordinarios y extraordinarios;
- 6.- constituir apoderados especiales para interponer recursos o para instaurar demandas para asuntos tributarios ante la jurisdicción contencioso administrativa o la que haga sus veces;
- 7.- solicitar autorización de facturación;
- 8.- presentar información en medios magnéticos;
- 9.- contestar requerimientos de los organismos de control;
- 10.- interponer recursos ante los organismos de control;
- 11.- todas aquellas relacionadas directamente con asuntos de carácter tributario nacional, departamental o municipal.
- 12.- notificarse, contestar interrogatorios de parte, presentar demandas o contestarlas, facultar y designar apoderados especiales y en fin, toda la representación de la sociedad en estas instancias.
- 13.- conciliar procesal o extraprocesalmente, transigir, admitir hechos en el proceso judicial, sustituir, recibir y desistir, o delegar estas atribuciones en apoderados.

En desarrollo de estas facultades que se les confieren a los gerentes fiscales y representantes legales judiciales para temas jurídicos, tributarios y judiciales, siempre obtendrá previamente instrucciones de la junta directiva y/o del representante legal de la sociedad para intervenir en dichas audiencias y comprometer y obligar a la sociedad.

Los Gerentes fiscales no serán responsables de los pagos de los impuestos y retenciones en la fuente a cargo de la sociedad, cuya responsabilidad se atribuye al representante legal exclusivamente.

el gerente y sus suplentes podrán ejercer en cualquier tiempo las funciones de los gerentes fiscales.

Recibo No. 7087056, Valor: \$6.100

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0820KR5VKA

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

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por Acta No. 44 del 24 de octubre de 2018, de Asamblea De Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 18 de diciembre de 2018 con el No. 20121 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
GERENTE	CESAR LEONEL GIRALDO AGUIRRE	C.C.94429671
GERENTE JURIDICO	CECILIA ESPERANZA GARZON CASTRILLON	C.C.36995551
GERENTE JURIDICO	CONSUELO CORREAL CASAS	C.C.51694259
GERENTE FISCAL	JORGE ALBERTO VALENCIA GARCIA	C.C.10225237
PRIMER SUPLENTE DEL GERENTE GENERAL	FRANCISCO JAVIER SERNA DIAZ	C.C.16608744
SEGUNDO SUPLENTE DEL GERENTE GENERAL	ANDRES HERNANDEZ BOHMER	C.C.16723294

JUNTA DIRECTIVA

Por Acta No. 44 del 24 de octubre de 2018, de Asamblea De Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 18 de diciembre de 2018 con el No. 20121 del Libro IX, Se designó a:

PRINCIPALES	IDENTIFICACIÓN
NOMBRE	
CESAR LEONEL GIRALDO AGUIRRE	C.C.94429671
ANDRES HERNANDEZ BOHMER	C.C.16723294
JORGE ALBERTO VALENCIA GARCIA	C.C.10225237

REVISORES FISCALES

Por Acta No. 44 del 24 de octubre de 2018, de Asamblea De Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 18 de diciembre de 2018 con el No. 20121 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
REVISOR FISCAL PRINCIPAL	ELIZABETH PADILLA VELARDE	C.C.31852067 T.P. 32174-T
REVISOR FISCAL SUPLENTE	LUZ MARINA PEÑA LOZANO	C.C.31846153 T.P. 33868-T

Recibo No. 7087056, Valor: \$6.100

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0820KR5VKA

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

PODERES

Por documento privado del 12 de mayo de 2016 de Cali ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 17 de mayo de 2016 con el No. 129 del Libro V Confiero poder especial a la señora maría del ROSARIO VARGAS GONZÁLEZ mayor de edad, vecina de Cali, identificada con c.c. 29.360.880 de Cali, para que en su calidad de gerente comercial de BIENCO S.A. INC. en Cali, suscriba en nombre de las empresas los contratos de corretaje, de mandato y de arrendamiento que en virtud del mandato originado por los clientes propietarios de inmuebles, deba firmar la empresa en cumplimiento de su objeto social.SOCIAL.

Por Escritura Pública No. 2398 del 09 de agosto de 2017 Notaria Quinta de Cali ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 25 de septiembre de 2017 con el No. 156 del Libro V Compareció JORGE ALBERTO VALENCIA GARCIA, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Cali, identificado con cédula de ciudadanía no. 10.225.237, actuando en su calidad de gerente general y como tal representante legal de la sociedad continental de bienes s.a. BIENCO S.A. INC SIGLA BIENCO S.A.

Manifestó:

primero: que en la condición anotada y como quiera que su calidad de representante legal le otorga la facultad de representar judicial, extrajudicial y administrativamente a la sociedad, así como nombrar apoderados generales y especiales, por medio del presente acto procede a otorgar poder general para la representación legal en asuntos judiciales, administrativos y prejudiciales, respecto de toda clase de procesos o actuaciones en que tenga interés jurídico la sociedad continental de BIENES SA BIENCO SA INC. incluida la capacidad de ejercer la representación legal judicial o extrajudicial en audiencias de conciliación, judicial o extrajudicial, tribunales de arbitramento, interrogatorios o declaraciones de parte con especiales facultades para confesar y comprometer los intereses de la sociedad, transigir, conciliar, recibir, sustituir el poder en apoderados especiales, renunciar al poder y reasumirlo, demandar y desistir, tramitar y adelantar ante el banco agrario, el pago de títulos de arrendamientos consignados por los inquilinos y títulos emitidos en procesos judiciales a favor de CONTINENTAL DE BIENES SA, BIENCO SA INC, a la abogada CECILIA ESPERANZA GARZON CASTRILLON, también mayor de edad, domiciliada en Cali, identificada con la cédula de ciudadanía no. 36.995.551 expedida en Ipiales (Nar), titular de la tarjeta profesional de abogado no.52.371 expedida por el consejo superior de la judicatura.

Segundo. que el poder otorgado, además y de conformidad con lo dispuesto en el numeral 23. del artículo 1° del decreto extraordinario 2282 de 1989, en concordancia con los artículos 65 y 70 del código de procedimiento civil, aplicable a toda clase de actuaciones, sin distinción de jurisdicción o rango administrativo o policivo, le permite al apoderado llevar la representación legal judicial de continental de bienes s.a. en toda clase de procesos. sin que constituya limite respecto de las no enunciadas, podrá representar a la sociedad, especialmente en procesos conciliatorios / audiencias de conciliación, sin que importe el distrito y aún respecto de convocatorias provocadas en

Recibo No. 7087056, Valor: \$6.100

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0820KR5VKA

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

el mismo domicilio social, transaccionales / contratos de transacción, prejudiciales, como en la práctica de pruebas anticipadas, administrativos ante entidades gubernamentales, incluidas las entidades autónomas de control o unidades administrativas especiales; en procesos extrajudiciales y judiciales ante cualquier jurisdicción especialmente de carácter civil, penal, laboral, administrativa, policiva, de familia, contencioso administrativa y en general de cualquiera en la cual pudieran ventilarse, adelantarse o defenderse acciones activas o pasivas en que tenga interés la entidad representada, incluida su actuación en tribunales de arbitramento, respecto de la modalidad arbitral.

Parágrafo primero: el apoderado también podrá notificarse de actos administrativos que recaigan sobre situaciones que afecten los intereses de la sociedad y representarla respecto de las actuaciones en que se desprendan o produzcan, así como interponer recursos, cualquiera que fuere su naturaleza, sin importar la instancia.

Parágrafo segundo: en los procesos en que actúe el apoderado, podrá éste adelantar todo el trámite, incluidas las actuaciones posteriores que sean consecuencia de la sentencia y se cumplan en el mismo expediente, o en otro, cuando la instancia lo implique, llegado incluso a interponer el recurso de casación, caso en el cual queda habilitado para formular la demanda de casación y adelantar totalmente la actuación, o formular oposición, respecto de actuaciones pasivas.

Paragrafo tercero: respecto de todos los procesos también podrá el apoderado cobrar ejecutivamente, en el proceso o en proceso separado las condenas impuestas en sentencias o autos que resuelvan incidentes. Esta facultad implica la posibilidad de recibir.

Tercero: el apoderado queda dotado, además, de las facultades necesarias y suficientes para actuar en la forma prevista en los numerales 24 y 27 del artículo 1° del decreto extraordinario 2282 de 1989 o el artículo 70 del código de procedimiento penal, especialmente para: demandar en cualquier clase de proceso o convertirse en parte civil dentro de procesos penales, en investigaciones preliminares, notificarse del auto admisorio de demandas o mandamientos ejecutivos, según el caso, contestar demandas y proponer excepciones, sin importar que se trate de previas o perentorias, formular incidentes, pedir y participar en la practica de pruebas, confesar en los interrogatorios en que actúe, conciliar, transigir, recibir, solicitar medidas cautelares y en fin para que cumpla su función de litigar sin limitación alguna en representación de la sociedad, cuando sea parte en procesos o cuando se ventilen sus intereses.

Parágrafo: el apoderado queda dotado de las facultades necesarias para ejercer actos preparatorios al proceso, como la conciliación y la práctica de pruebas anticipadas, para adelantar todo el trámite, sin importar su naturaleza.

cuarto: en virtud de lo anterior y cuando el apoderado lo requiera, como apoderado judicial, prejudicial o extrajudicial y administrativo, podrá libremente designar apoderados especiales para procesos en particular, siempre que en el documento de designación se establezca especialmente la clase, referencia de proceso y las facultades otorgadas, no pudiendo por ninguna circunstancia sustituir este poder general.

Recibo No. 7087056, Valor: \$6.100

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0820KR5VKA

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

Quinto: la apoderada está facultada para retirar de los despachos judiciales, oficina judicial los títulos judiciales expedidos a nombre de CONTINENTAL DE BIENES S.A. BIENCO S.A INC, y para solicitar al banco agrario de Colombia s.a. el pago de los títulos de arrendamiento consignados por los clientes inquilinos a nombre de CONTINENTAL DE BIENES SA BIENCO S.A .INC, y parar recibir el cheque girado a favor de la compañía que representa.

Por documento privado del 12 de abril de 2018 de Cali ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 19 de abril de 2018 con el No. 41 del Libro V EL SEÑOR JORGE A. VALENCIA G. IDENTIFICADO CON C.C. 10.225.237 DE MANIZALES, EN SU CONDICIÓN DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD BIENCO S.A. INC NIT 805000082-4 DOMICILIADA EN LA CIUDAD DE CALI MANIFIESTO QUE CONFIERE PODER ESPECIAL A:

A LA SEÑORA MARIA ALEJANDRA GUTIÉRREZ MARÍN MAYOR DE EDAD VECINA DE CALI, IDENTIFICADA CON C.C. 38.643.878, PARA QUE EN SU CALIDAD DE DIRECTORA DE COLOCACIONES DE LA SEDE NORTE, FIRME EN NOMBRE DE BIENCO S.A. INC. SOLO LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO QUE DEBA SUSCRIBIR LA EMPRESA EN LA CIUDAD DE CALI.

AL SEÑOR JORGE EDUARDO OVIEDO PALENCIA, MAYOR DE EDAD VECINO DE BOGOTÁ D.C., IDENTIFICADO CON C.C. 14.271.250, PARA QUE EN SU CONDICIÓN DE GERENTE DE PROYECTOS Y EN EJERCICIO DE SU CARGO CELEBRE Y FIRME CONTRATOS DE COMPRA DE "CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO" Y MANDATOS" ASOCIADOS A LOS MISMOS HASTA POR UN VALOR DE QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$500.000.000,00), SIN QUE PUEDAN FRACCIONARSE.

Por documento privado del 09 de abril de 2019 de Cali ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 30 de abril de 2019 con el No. 53 del Libro V , EL SEÑOR FRANCISCO JAVIER SERNA D., MAYOR DE EDAD, VECINO DE CALI, IDENTIFICADO CON C..C 16.608.744 DE CALI, EN SU CONDICIÓN DE REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE DE LA SOCIEDAD BIENCO S.A.S INC, NIT. 805.000.082-4; MANIFESTÓ: QUE OTORGA PODER ESPECIAL A JOHN ALEJANDRO HOLGUIN LOAIZA, MAYOR DE EDAD VECINO DE CALI, IDENTIFICADO CON C..C. 14.466.509 DE CALI, PARA QUE EN SU CONDICIÓN DE COORDINADOR COMERCIAL DE LA OFICINA DE JAMUNDÍ (V) SUSCRIBA EN ESE MUNICIPIO Y EN NOMBRE DE BIENCO S.A.S. INC., LOS CONTRATOS DE MANDATO QUE EN VIRTUD DE LA FACULTAD ORIGINADA POR LOS CLIENTES PROPIETARIOS DE INMUEBLES DEBA FIRMAR LA EMPRESA EN CUMPLIMIENTO DE SU OBJETO SOCIAL, Y LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS OTORGADOS EN EL MUNICIPIO DE JAMUNDÍ (V) IGUALMENTE EN DESARROLLO DE SU OBJETO SOCIAL.

Recibo No. 7087056, Valor: \$6.100

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0820KR5VKA

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

Por documento privado del 16 de agosto de 2019 de Cali , inscrito en esta Cámara de Comercio el 23 de agosto de 2019 con el No. 112 del Libro V Modificado por documento privado de Cali del 18 de noviembre de 2019, inscrito en la cámara de comercio el 27 de noviembre de 2019 nro. 149 del libro V, El señor FRANCISCO JAVIER SERVA D. Identificado con c.c. 10.225.237, en mi condición de Representante Legal suplente de la Sociedad BIENCO S.A. INC NIT 805000082-4 domiciliada en la Ciudad de Cali manifiesto que confiero poder especial a:

MARIA ALEJANDRA GUTIERREZ M. identificada con c.c 38.643.878 de Cali para que en su calidad de Directora Comercial, además de los contratos de arrendamiento suscriba tambien en nombre de BIENCO S.A.S. Inc., los contratos de mandato en Cali y Jamundí en desarrollo de su objeto social cuya cuantía individual de ambos no supere setenta y cinco (75) salarios minimos legales mensuales vigentes (SMLMV)

ZULEYDI CASTAÑO CASTAÑEDA, identificada con c.c. 1.130.671.733 de Cali para que en su calidad de coordinadora comercial, suscriba en nombre de BIENCO S.A.S INC solo los contratos mandato que, en virtud de la facultad originada por los clientes propietarios de inmuebles, deba firmar la Empresa en cumplimiento de su objeto social. Los contratos de arrendamiento de Cali y Jamundí en desarrollo de su objeto social, cuya cuantía individual de ambos no supere setenta y cinco (75) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV).

ANGELA MARIA QUINTERO OCHOA, identificada con c.c. 1.151.937.529 de Cali para que en su calidad de coordinadora comercial, suscriba en nombre de BIENCO S.A.S INC solo los contratos mandato que, en virtud de la facultad originada por los clientes propietarios de inmuebles, deba firmar la empresa en cumplimiento de su objeto social.

JOHANA PATRICIA QUINTERO GRAJALES, identificada con c.c. 1.130.640.950 de Cali para que en su calidad de coordinadora comercial, suscriba en nombre de BIENCO S.A.S INC LOS contratos mandato, corretaje y arrendamiento de arrendamiento que, en virtud de la facultad originada por los clientes propietarios de inmuebles, deba firmar la empresa en cumplimiento de su objeto social.

Por documento privado del 12 de diciembre de 2019 de Cali , inscrito en esta Cámara de Comercio el 19 de diciembre de 2019 con el No. 159 del Libro V , Francisco Javier Serna Díaz, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con c.c.16608744 de Cali, en mi condición de, representante legal suplente de la sociedad "BIENCO S.A.S, "INC.", NIT 805.000.082-4 domiciliada en; la ciudad de Cali con registro vigente ante la Cámara de Comercio de Cali, y sucursal en Bogotá D.C. Por medio del presente, escrito, manifiestos e informo que CONFIERO PODER ESPECIAL a: Zuleidy Castaño Castañeda, quien se identifica con la cedula 1130671733 y Ángela María Quintero Ochoa, quien se identifica con la cedula de ciudadanía número 1151937529 Para que suscriba en nombre de la empresa solo los contratos corretaje, mandato y de arrendamiento, que, en virtud del mandato originado por los clientes propietarios de bienes, deba firmar la empresa en

Recibo No. 7087056, Valor: \$6.100

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0820KR5VKA

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

cumplimiento de su objeto social.

Los contratos de mandato y/o arrendamiento cuya cuantía exceda los sesenta millones de pesos (\$60.000.000,00) por contrato deberán ser suscritos directamente por el Gerente General de la Sociedad.

En el mismo acto aclaro poder conferido a Johanna Patricia Quintero Grajales, cuyo nombre real es Johanna Patricia Quiñones Grajales, identificada con la cedula de ciudadanía número 1.130.640.950 Para que suscriba en nombre de la empresa solo los contratos corretaje, mandato y de arrendamiento, que, en virtud del mandato originado por los clientes propietarios de bienes, deba firmar la empresa en cumplimiento de su objeto social.

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
E.P. 5071 del 09/11/1995 de Notaria Sexta de Cali	9189 de 15/11/1995 Libro IX
E.P. 2716 del 28/10/1996 de Notaria Quinta de Cali	170 de 13/01/1998 Libro IX
E.P. 3157 del 01/09/1998 de Notaria Segunda de Cali	6111 de 02/09/1998 Libro IX
E.P. 2817 del 20/10/1999 de Notaria Catorce de Cali	7548 de 10/11/1999 Libro IX
E.P. 2529 del 29/09/2000 de Notaria Catorce de Cali	7129 de 19/10/2000 Libro IX
E.P. 00209 del 01/02/2005 de Notaria Quince de Cali	2593 de 03/03/2005 Libro IX
E.P. 604 del 11/03/2008 de Notaria Quince de Cali	3329 de 28/03/2008 Libro IX
E.P. 3667 del 21/12/2009 de Notaria Veintidos de Cali	14810 de 23/12/2009 Libro IX
E.P. 2939 del 14/10/2010 de Notaria Catorce de Cali	12305 de 19/10/2010 Libro IX
E.P. 2462 del 13/09/2012 de Notaria Quinta de Cali	11022 de 13/09/2012 Libro IX
E.P. 1433 del 23/09/2015 de Notaria Doce de Cali	20768 de 01/10/2015 Libro IX
ACT 44 del 24/10/2018 de Asamblea De Accionistas	20121 de 18/12/2018 Libro IX

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

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

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

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

Recibo No. 7087056, Valor: \$6.100

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0820KR5VKA

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

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 6820

ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO

A nombre de la persona jurídica figura(n) matriculado(s) en la Cámara de Comercio de Cali el(los) siguiente(s) establecimiento(s) de comercio/sucursal(es) o agencia(s):

Nombre: BIENCO NORTE
Matrícula No.: 395020-2
Fecha de matricula: 21 de febrero de 1995
Ultimo año renovado: 2020
Categoría: Establecimiento de comercio
Dirección: AV 5 AN 22 N 28
Municipio: Cali

Nombre: BIENCO SUR
Matrícula No.: 738694-2
Fecha de matricula: 14 de mayo de 2008
Ultimo año renovado: 2020
Categoría: Establecimiento de comercio
Dirección: CL. 16 No. 100 A 93
Municipio: Cali

Nombre: BIENCO ALFAGUARA
Matrícula No.: 989964-2
Fecha de matricula: 29 de junio de 2017
Ultimo año renovado: 2020
Categoría: Establecimiento de comercio
Dirección: CALLE 2 N 22 175 LC 33
Municipio: Jamundi



Camara de Comercio de Cali
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL
Fecha expedición: 06/10/2020 02:18:27 pm

Recibo No. 7087056, Valor: \$6.100

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0820KR5VKA

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

LA INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO SE ENCUENTRA EN EL RESPECTIVO CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL, EL CUAL DEBERÁ SOLICITARSE DE MANERA INDEPENDIENTE.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

TAMAÑO DE EMPRESA

De conformidad con lo provisto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es: MEDIANA

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

Ingresos por actividad ordinaria \$13.486.174.143

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

Este certificado refleja la situación jurídica del inscrito hasta la fecha y hora de su expedición.

Que no figuran otras inscripciones que modifiquen total o parcialmente el presente certificado.

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y de la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro aquí certificados quedan en firme diez (10) días hábiles después de la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos; el sábado no se tiene como día hábil para este conteo.

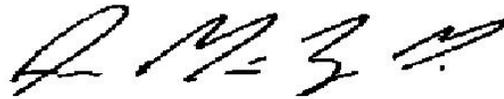
En cumplimiento de los requisitos sobre la validez jurídica y probatoria de los mensajes de datos determinados en la Ley 527 de 1999 y demás normas complementarias, la firma digital de los certificados generados electrónicamente se encuentra respaldada por una entidad de certificación digital abierta acreditada por el organismo nacional de acreditación (onac) y sólo puede ser verificada en ese formato.

Dado en Cali a los 06 días del mes de octubre del año 2020 hora: 02:18:27 PM

Recibo No. 7087056, Valor: \$6.100

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0820KR5VKA

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



No. **66936**

LUGAR Y FECHA DEL CONTRATO:
ARRENDADOR:

Bucaramanga, 18 de Noviembre de 2019
BIENCO S.A.S Inc. NIT. 805.000.082-4
APODERADO ESPECIAL
GUSTAVO ADOLFO VICTORIA JARAMILLO
C.C. 1.144.066.466 DE CALI
MATRICULA DE ARRENDADOR No. 003-2013

ARRENDATARIO:

SANCHEZ CARVAJAL ANGELA PATRICIA ✓
C.C# 63.563.617 de BUCARAMANGA ✓

CONDICIONES GENERALES

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato el arrendador concede al arrendatario el goce del inmueble que adelante se identifica por su dirección y linderos, de acuerdo con el inventario que las partes firman por separado.

SEGUNDA: DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: La dirección catastral a la firma del contrato corresponde a CALLE 147 #22-63 CASA 16 CONDOMINIO ALTOS DEL CAMPESTRE PROP. HORIZ. de acuerdo con el Certificado de Tradición. La nomenclatura física a que corresponde es la CL 147 22 63 CASA 16 CONDOMINIO ALTOS DEL CAMPESTRE ✓

TERCERA: LINDEROS DEL INMUEBLE: Generales AL Oriente Colinda Con CL 147 22 65, AL Occidente colinda con CL 147 22 61, Norte colinda Con RESERVA FORESTAL, Al Sur Colinda con CL 147 22 66. **Especiales** Cenit Colinda NO APLICA, Nadir Colinda Con NO APLICA, AL Oriente Colinda ZONA COMUN, AL Occidente colinda con CASA 17, Norte Colinda Con ZONA COMUN, Al Sur Con CASA 15.

CUARTA: DESTINACIÓN: El arrendatario se compromete a destinar este inmueble exclusivamente para: VIVIENDA URBANA.

QUINTA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO: UN MILLON QUINIENTOS TREINTA MIL PESOS (\$1.530.000) M/CTE, pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada período mensual, por anticipado, al arrendador o a su orden.

SEXTA: INCREMENTOS DEL PRECIO: Vencido el primer año de vigencia de este contrato y así sucesivamente cada doce (12) mensualidades, en caso de prórroga tácita o expresa, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en lo máximo legal permitido. Al suscribir este contrato el arrendatario y los deudores solidarios quedan plenamente notificados de todos los reajustes automáticos pactados en este contrato y que han de operar durante la vigencia del mismo.

SÉPTIMA: LUGAR PARA EL PAGO: Salvo pacto expreso entre las partes, el arrendatario pagará el precio del arrendamiento mediante el trámite señalado en la página Web del ARRENDADOR que es la siguiente: www.bienco.com.co EL ARRENDATARIO declara expresamente que ha recibido instrucciones claras del proceso de pago que se hará mediante un CUPÓN DE PAGO y se hará directamente en las Instituciones Financieras señaladas en dicho CUPÓN. Como quiera que el trámite del pago es automático mediante gestión directa del ARRENDATARIO en la página Web, EL ARRENDATARIO declara que en ningún caso se presentará negativa del ARRENDADOR en recibir y por ese motivo no acudirá al pago por consignación ante el BANCO AGRARIO.

OCTAVA: VIGENCIA DEL CONTRATO: DOCE meses que comienzan a partir del 1/12/2019. ✓

NOVENA: PRÓRROGAS: Este contrato se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y, que el arrendatario, se avenga a los reajustes de la renta pactados en la cláusula sexta y autorizados en la Ley 820 de 2003.

... Contrato de Arrendamiento
Con **SANCHEZ CARVAJAL ANGELA PATRICIA** ✓

MA009/04 Cali - / MA-02/13 admundi / MA2004/092 Bogotá / MA003/2013 Bucaramanga / MA 450-19 Barranquilla



DÉCIMA: SERVICIOS: Estarán a cargo del arrendatario los siguientes servicios: Alcantarillado, Acueducto, Recolección de basuras (AMB 160936) Energía (ESSA 531140) Alumbrado público, Teléfono (NO APLICA), Gas (METROGAS 732980).

El presente documento junto con los recibos cancelados por el arrendador constituye título ejecutivo para cobrar judicialmente al arrendatario y sus garantes los servicios que dejaren de pagar siempre que tales montos correspondan al período en el que éstos tuvieron en su poder el inmueble. A cargo del arrendador estarán los siguientes servicios: NINGUNO.

UNDÉCIMA: COSAS O USOS CONEXOS: Además del inmueble identificado y descrito anteriormente tendrá el arrendatario derecho de goce sobre las siguientes cosas y usos: NO APLICA.

DÉCIMA SEGUNDA: CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN: Se obliga también al arrendatario a cancelar al arrendador la suma de **TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$350.000) M/CTE** por concepto de cuota mensual de administración y los demás servicios prestados por la Administración al Conjunto y a cargo del Propietario del Inmueble con excepción de las cuotas extraordinarias, pagadera por anticipado dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad. Este valor se reajustará automáticamente a partir del día que la asamblea de copropietarios de la unidad modifique la cuota de sostenimiento según lo previsto en la ley 675 de 2001. El arrendatario y los deudores solidarios renuncian expresamente a los requerimientos para constitución en mora respecto de esta obligación pecuniaria.

DÉCIMA TERCERA: CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las cláusulas de este contrato, y aún el simple retardo en el pago de dos o más mensualidades, lo constituirá en deudor del arrendador por una suma equivalente al triple del precio mensual del arrendamiento que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente a título de pena. Se entenderá, en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que el arrendador podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el arrendatario y los deudores solidarios renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato.

PARÁGRAFO: CLÁUSULA PENAL POR RETARDO EN EL PAGO DE UN CANON DE ARRENDAMIENTO: Como quiera que se ha pactado que el canon de arrendamiento debe ser cancelado dentro de los primeros cinco (5) días de cada periodo mensual, EL ARRENDATARIO declara que, en el evento de cancelar el canon de arrendamiento por fuera del plazo pactado, se obliga a cancelar a TITULO DE CLAUSULA PENAL por el incumplimiento y sin que dé lugar a la terminación del contrato, las siguientes sumas de dinero:

13.1. Si el pago se hace entre el día sexto (6) y el día quince (15) de retardo se obliga a cancelar a título de sanción el Cinco por ciento (5%) sobre el valor del canon vigente para ese momento.

13.2. Si el pago se hace entre el día dieciséis (16) y el día veintiocho (28) de retardo se obliga a cancelar a título de sanción el Diez por ciento (10%) sobre el valor del canon vigente para ese momento.

13.3. Si el pago se hace entre el día veintinueve (29) y el último día de la mensualidad de retardo se obliga a cancelar a título de sanción el Quince por ciento (15%) sobre el valor del canon vigente para ese momento.

13.4. Pasado el último día de la respectiva mensualidad sin que **EL ARRENDATARIO** hubiere realizado el pago del canon de arrendamiento directamente al arrendador o a su orden en los términos del presente contrato, el pago debe realizarse directamente en la Aseguradora o a través del abogado que indique **EL ARRENDADOR** y se causará la CLAUSULA PENAL establecida en la CLAUSULA TRECE equivalente al triple del precio mensual del arrendamiento.

DÉCIMA CUARTA: ESPACIOS EN BLANCO: El arrendatario faculta expresamente al arrendador para llenar en este documento los espacios en blanco.

DÉCIMA QUINTA: REQUERIMIENTOS: El arrendatario y los deudores solidarios que al final del contrato se citan renuncian expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 del C.C. y 428 del C.G.P. Relativos a la constitución en mora.

DÉCIMA SEXTA: PREAVISOS PARA LA ENTREGA: El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. La terminación unilateral por parte del arrendatario en cualquier otro momento sólo se aceptará con previo pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento que esté vigente en el momento de entrega del inmueble.

DÉCIMA SÉPTIMA: CAUSALES DE TERMINACIÓN A favor del arrendador serán las siguientes: a) La cesión o subarriendo. b) El cambio de destinación del inmueble. c) El no pago del precio dentro del término previsto en este contrato. d) La destinación del inmueble para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble o la salubridad de sus habitantes. e) La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador. f) La no cancelación de los servicios públicos a cargo del arrendatario siempre que origine la desconexión o pérdida del servicio. g) La no cancelación del valor de las cuotas de administración, dentro del término pactado. h) Las demás previstas en la ley.

DÉCIMA OCTAVA: CESIÓN DE LOS DERECHOS: Podrá el arrendador ceder libremente los derechos que emanan de este contrato y tal cesión producirá efectos respecto del arrendatario a partir de la fecha de la comunicación certificada en que a estos se comunique.

DÉCIMA NOVENA: RECIBO Y ESTADO: El arrendatario declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que hace parte del mismo, y que en el mismo estado lo restituirá al arrendador a la terminación del mismo, o cuando éste haya de cesar por alguna de las causales previstas, salvo al deterioro proveniente del tiempo y del uso legítimo.

PARÁGRAFO: El inmueble deberá ser entregado resanado y pintado con pintura de primera calidad y en el color existente en que se recibió al inicio del contrato.

VIGÉSIMA: MEJORAS: No podrá el arrendatario ejecutar en el inmueble mejoras de ninguna especie, excepto las reparaciones locativas, sin permiso escrito del arrendador. Si se ejecutaren accederán al propietario del inmueble sin indemnización para quien las efectuó. El arrendatario renuncia expresamente a descontar de la renta el valor de las reparaciones indispensables, a que se refiere el artículo 27 de la ley 820 de 2003.

VIGÉSIMA PRIMERA: GASTOS: Los gastos que cause este contrato, incluido el impuesto de timbre, o de cualquier otra naturaleza imputable al contrato, corresponden al arrendatario.

VIGÉSIMA SEGUNDA: CESIÓN O CAMBIO DE TENENCIA: Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio y que, por lo tanto, la enajenación del que eventualmente se establezca en el inmueble no solo no transfiere ningún derecho de arrendamiento al adquirente sino que constituye causal de terminación del contrato, toda vez que el arrendatario se obliga expresamente a no ceder, a no subarrendar el inmueble, ni transferir su tenencia ni cambiar su destinación o uso. Para los efectos legales, esta estipulación equivale a la oposición a que se refiere el numeral 3 del Artículo 528 del Código del Comercio, de tal suerte que la responsabilidad del arrendatario no cesará con la enajenación del establecimiento, ni con el aviso de la transferencia, ni aún con la inscripción de la enajenación en el Registro Mercantil.

VIGÉSIMA TERCERA: ABANDONO DEL INMUEBLE: Al suscribir este contrato el arrendatario faculta expresamente al arrendador para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento de tal inmueble siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de un mes y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario. La misma facultad tendrán los deudores solidarios en caso de abandono del inmueble para efectos de restituirlo al arrendador.

VIGÉSIMA CUARTA: AUTORIZACIÓN: El arrendatario y los deudores solidarios autorizan expresamente al arrendador y a su eventual cesionario o subrogatorio para incorporar, reportar, procesar y consultar en bancos de datos, la información que se relacione con este contrato o que de él se derive.

VIGÉSIMA QUINTA: DEUDORES SOLIDARIOS: - Los suscritos:

SANCHEZ CARVAJAL ANDREA CAROLINA, PLATA TORRES ANDRES ALBERTO | con | C.C # **1.098.653.291** y **1.098.644.115** respectivamente. ✓

Por medio del presente documento nos declaramos deudores del ARRENDADOR en forma solidaria e indivisible junto con el Arrendatario de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el término inicialmente pactado como durante sus prórrogas o renovaciones expresas o tácitas y hasta la restitución real del inmueble al arrendador, por concepto de: arrendamientos, servicios públicos, Indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, cláusulas penales, costas procesales y cualquier otra derivada del contrato, las cuales podrán ser exigidas por el arrendador a todos o cualquiera de los obligados, por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales a los cuales renunciamos expresamente, sin que por razón de esta solidaridad asumamos el carácter de fiadores ni arrendatarios del inmueble objeto del presente contrato, pues tal calidad la asume exclusivamente a **SANCHEZ CARVAJAL ANGELA PATRICIA**, y sus respectivos causa habientes. Todo lo anterior sin perjuicio que en caso de abandono del inmueble cualquiera de los deudores solidarios pueda hacer entrega válidamente del inmueble al arrendador o a quien éste señale, bien sea judicial o extrajudicialmente. Para este exclusivo efecto el arrendatario otorga poder amplio y suficiente a los deudores solidarios en este mismo acto y al suscribir el presente contrato.

VIGÉSIMA SEXTA: CESIÓN DEL CONTRATO: Aceptamos desde ahora cualquier cesión que el ARRENDADOR haga respecto del presente contrato y aceptamos expresamente que la notificación de que trata el Artículo 1960 del Código Civil se surta con el solo envío de la nota de cesión acompañada de copia simple del contrato, por correo certificado, a la dirección que aparece registrada en este contrato al pie de sus respectivas firmas.

VIGÉSIMA SÉPTIMA: AUTORIZACIÓN PARA USO DE DATOS PERSONALES EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO A SUSCRIBIR CON BIENCO S.A.S INC.:

En cumplimiento de la política de calidad y de manejo de datos personales, de BIENCO S.A.S Inc., disponible para su consulta en nuestra página WEB www.bienco.com.co, los datos de carácter personal que usted suministre a BIENCO S.A.S Inc, serán objeto de tratamiento en los términos de la Ley 1581 de 2012, y de las normas que en adelante la reglamenten, modifiquen y complementen. BIENCO S.A.S Inc se compromete a implementar todas las medidas necesarias para garantizar un tratamiento idóneo de los datos personales y a cumplir con las disposiciones que se tienen en esta materia.

Sus datos personales serán incorporados en nuestras bases de datos con las finalidades que se determinan a continuación:

- 27.1. Tramitar su vinculación como ARRENDATARIO.
- 27.2. Para el envío de correos electrónicos y otros medios electrónicos equivalentes, de productos y servicios que BIENCO S.A.S Inc determine puedan ser de su interés.
- 27.3. Envío de toda información relacionada con el contrato de ARRENDAMIENTO suscrito.
- 27.4. Para efectuar las notificaciones relacionadas con el contrato de arrendamiento, relacionados con fechas de vencimiento del contrato, incrementos en canon de arrendamiento, respuesta a solicitudes, peticiones o requerimientos que Ud. realice en desarrollo del contrato de ARRENDAMIENTO.

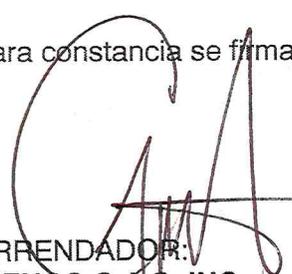
Para ejercer los derechos de actualización, rectificación, cancelación y oposición sobre sus datos personales, podrá dirigirse por correo electrónico a datospersonales@bienco.com.co estableciendo como asunto el siguiente enunciado: DERECHO DE HABEAS DATA o de igual forma podrá dirigir su solicitud o reclamo a la siguiente dirección: Avda. 5A Norte No. 22 N-28 Cali, teléfono 6858480

VIGÉSIMA OCTAVA: AUTORIZACIÓN EXPRESA DEL ARRENDATARIO PARA ENTREGA DE COPIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:

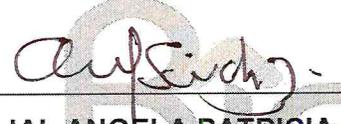
En cumplimiento de las normas legales vigentes el arrendatario autoriza al arrendador para que una copia del contrato de arrendamiento le sea entregado en DOCUMENTO ELECTRÓNICO al correo electrónico que ha señalado en la SOLICITUD DE ARRENDAMIENTO o mediante MENSAJE DE TEXTO al WhatsApp a el teléfono celular que se ha suministrado para recibir información.

VIGÉSIMA NOVENA: NOTIFICACIÓN PARA EFECTOS TRIBUTARIOS: Para efectos tributarios notificamos que BIENCO S.A.S Inc. actúa como mandatario de **RUIZ URDANETA HENRY GONZALO**, identificado(s) con C.C. **6.716.811**, quien es el beneficiario del pago y de las retenciones tributarias que se le apliquen por parte del arrendatario.

Para constancia se firma por las partes y ante testigos hábiles hoy 18 de Noviembre de 2019.



ARRENDADOR:
BIENCO S.A.S. INC.
GUSTAVO ADOLFO VICTORIA JARAMILLO
c.c. **1.144.066.466 DE CALI**
APODERADO ESPECIAL

ARRENDATARIO: 
SANCHEZ CARVAJAL ANGELA PATRICIA
C.C# **63.563.617** de **BUCARAMANGA**
Correo electrónico: **angelasanchez1808@hotmail.com**

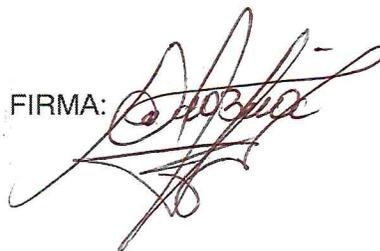
ELABORO:
NOMBRE: ANA MILENA PORTILLA
C.C. 1.098.718.222 DE BUCARAMANGA

FIRMA:

REVISO:

NOMBRE: OLGA BARRERA GOMEZ
C.C. 34.671.934 DE PATIA

FIRMA:



DEUDORES SOLIDARIOS

Información válida para notificación judicial

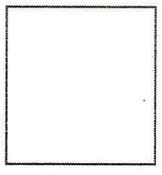
Nombre: SANCHEZ CARVAJAL ANDREA CAROLINA	Nombre: PLATA TORRES ANDRES ALBERTO
c.c. 1.098.653.291	c.c. 1.098.644.115
Dir. Oficina: Cru 35 A-48-52	Dir. Oficina:
Tels. Oficina: 6577694	Tels. Oficina:
Dir. Casa: Dagonal 19 # 153 B-10	Dir. Casa: Dig 19 # 1535-10
Tels. Casa: 3046769540	Tels. Casa: 301788071
Correo electrónico: andreatanchez78@gmail.com	Correo electrónico: andrew315@gmail.com

Firma: ANDREA C. SANCHEZ C. 

Firma: Andrés Plata 

Nombre: |
c.c. |
Dir. Oficina: |
Tel. Oficina: |
Dir. Casa: |
Tel. Casa: |
Correo electrónico |

Nombre: |
c.c. |
Dir. Oficina: |
Tel. Oficina: |
Dir. Casa: |
Tel. Casa: |
Correo electrónico |

Firma: 

Firma: 

ELABORO:
NOMBRE: ANA MILENA PORTILLA
C.C. 1.098.718.222 DE BUCARAMANGA

REVISO:
Olga Barrera Gómez
NOMBRE: OLGA BARRERA GOMEZ
C.C. 34.671.934 DE PATIA

FIRMA:

FIRMA: Olga Barrera Gómez



No se realiza la identificación biométrica por no ser solicitada expresamente por el usuario.
Res. 3296 de 2019 SNR

RECONOCIMIENTO Y PRESENTACIÓN PERSONAL

El Presente documento fue presentado personalmente ante el suscrito Notario Octavo del Circulo de Bucaramanga por:

ANDRES ALBERTO PIATA TORRES
ANDREA CAROLINA SANCHEZ CARVAJAL
Identificado con CC# 1098644115
CC# 1098653291

Quien además reconoció como suya la firma puesta en el mismo y aceptó que el contenido de este es cierto, en constancia se suscribe la presente diligencia en Bucaramanga

Andrés Plata
19 NOV 2019
1098644115

x *ANDREA C SANCHEZ C.*
1098653291

RECONOCIMIENTO Y PRESENTACIÓN PERSONAL

El Presente documento fue presentado personalmente ante el suscrito Notario Octavo del Circulo de Bucaramanga por:

ANGELA PATRICIA SANCHEZ CARVAJAL
Identificado con CC# 63563617

Quien además reconoció como suya la firma puesta en el mismo y aceptó que el contenido de este es cierto, en constancia se suscribe la presente diligencia en Bucaramanga

19 NOV 2019
Angela Sanchez
63563617

Manuel Salazar Vega Niño
DR. MANUEL SALVADOR VEGA NIÑO
CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA
NOTARIO OCTAVO



Manuel Salazar Vega Niño
DR. MANUEL SALVADOR VEGA NIÑO
CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA
NOTARIO OCTAVO



----- Mensaje original -----

De: ADMINISTRADOR BIENCO CRM;

Recibido: Tue Dec 10 2019 08:15:11 GMT-0500 (hora estándar de Colombia)

Para: SANCHEZ CARVAJAL ANGELA PATRICIA;

Asunto: Notificación de actualización estado solicitud PQS101016 CRM:0001446



BIENCO EN CONTACTO

Señor (a) SANCHEZ CARVAJAL ANGELA PATRICIA

REF: Notificación de actualización estado de solicitud

Nos permitimos informarle que su solicitud ha sido actualizada:

Ítem	Descripción
PQRS	PQS101016
Inmueble	66744
Dirección	CL 147 22 63 CASA 16 CONDOMINIO ALTOS DEL CAMPESTRE
Ciudad	
Tema	010514 SOLICITUD DE ENTREGA DE INMUEBLE POR PARTE DE ARRENDATARIO AL VENCIMIENTO (CARTA O CORREO)
Descripción de la Solicitud	25/11/2019 04:26 p.m. Terminación de contrato por estado del inmueble. Arrendatario envía email para gestión. Ver email adjunto Lino González N. - Radicaciones
Tipo	Petición
Avances de la solución Bucaramanga, 25 de Noviembre de 2019 Señor SANCHEZ CARVAJAL ANGELA PATRICIA Arrendatario CL 147 22 63 CASA 16 CONDOMINIO ALTOS DEL CAMPESTRE Ciudad Respuesta Terminación de contrato anticipado INM 66744 En atención a la solicitud nos referimos a sus peticiones sobre terminación anticipada del contrato de arrendamiento por in habitabilidad del inmueble ubicado en la CL 147 22 63 CASA 16 CONDOMINIO ALTOS DEL

CAMPESTRE en los siguientes términos:

El área de reparaciones avala la entrega anticipada en consecuencia al mal estado de la acometida interna de gas natural (METROGAS).

El proceso de restitución se debe ser de estricto cumplimiento con una serie de disposiciones por parte del área de desocupaciones dentro de las cuales está la pre visita (se revisará el estado del inmueble en general, salvo deterioro por uso normal).

solicitamos que el proceso de entrega se de en el menor tiempo posible ya que el inmueble se declaro inhabitable y en necesaria la desocupación por el riesgo latente que puede llegar tener los residentes;

tener en cuenta que BIENCO S.A.S INC y propietario no se hacen responsables de situaciones fortuitas que se presenten ya que el inmueble es declarado inhabitable a partir de la fecha y se requiere de la desocupación inmediata.

Quedamos atentos a programación y disposición para entrega del inmueble.

Atentamente,

Yesika M. Valero N.
Asistente Operativa
☐577 6971717
☐www.bienco.com.co
25/11/2019 4:43 p.m.

.....
Bucaramanga, 25 de Noviembre de 2019

Señor
SANCHEZ CARVAJAL ANGELA PATRICIA
Arrendatario

Cordial saludos,

Por lo anterior mencionada nos permitimos informarle que la desocupación se da sin clausula penal teniendo en cuenta que es un inmueble declarado inhabitable.

quedamos atentos a la entrega del inmueble.

Atentamente,

Yesika M. Valero N.
Asistente Operativa
☐577 6971717
☐www.bienco.com.co
25/11/2019 4:55 p.m.

.....
buen día,

señora
SANCHEZ CARVAJAL ANGELA PATRICIA
Arrendataria,

cordial saludo,

por medio de la presente me permito informarle que se realizara recepción de inmueble el día 26/11/2019 alas 5:00pm, teniendo en cuenta que se requiere de manera inmediata por fallas en acometida interna de gas, adicional a esto no ha sido posible el ingreso por parte del propietario para realizar dicha reparación.

De no realizarse este procedimiento el día de hoy, se continuara con el contrato de arrendamiento hasta su fecha de terminación.

Atentamente,

Yesika M. Valero N.
Asistente Operativa
☐577 6971717
☐www.bienco.com.co
26/11/2019 10:55 a.m.

.....
buen dia,

señora
SANCHEZ CARVAJAL ANGELA PATRICIA

Cordial saludo,

Nos permitimos informarle que se realizara recepción del inmueble para el día de hoy a las 2:00PM,

Por lo tanto agradecemos puntualidad, para realizar el procedimiento.

Atentamente,

Yesika M. Valero N.
Asistente Operativa
☐577 6971717
☐www.bienco.com.co
27/11/2019 11:09 a.m.

.....
Bucaramanga, diciembre de 2019

Señora
ANGELA PATRICIA SANCHEZ CARVAJAL
Arrendataria
Inmueble 66744
Bucaramanga

REF.- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMUEBLE 66936 UBICADO EN FLORIDABLANCA

Respetada señora

Reciba un cordial saludo. La presente con el fin de manifestarle que en atención a su falta de disponibilidad de entrega del inmueble referenciado, tal y como se evidencia en el acta de entrega de fecha 27/11/2019, el contrato de arrendamiento suscrito con usted en calidad de arrendataria seguirá vigente hasta le fecha de expiración del termino inicialmente pactado, o de alguna de sus prorrogas, quedando sin valor y efecto cualquier pacto anterior contrario a la continuidad del vinculo contractual que nos ocupa.

En lo que respecta a las reparaciones que el inmueble requiere, es de advertirle que si bien, hemos reconocido que son de nuestra competencia, el que usted no nos permita el ingreso para efectuar dichas reparaciones, no es exime de cualquier responsabilidad derivada del presunto incumplimiento de las obligaciones a nuestro cargo y por ende no la faculta a terminar anticipadamente el referido contrato.

Así las cosas, la invitamos a que siga cancelando puntualmente el canon de arrendamiento y nos permita el ingreso al inmueble para efectuar las reparaciones a que haya lugar.

Cordialmente

ANGELICA MARIA CAMPOS
Representante Legal
BIENCO SA.S. INC
10/12/2019 8:15 a.m.

Cordialmente,

Equipo BIENCO

¿Necesita más ayuda? póngase en contacto con nosotros al correo
contactenos@bienco.com.co o en el Call Center

www.bienco.com.co

NIT. 805.000.082-4