

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO
**Juez Segundo Civil Circuito
ENVIGADO (ANT)**
REPORTE DE TRASLADOS



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

TRASLADO No.

Fecha del Traslado: 23/08/2022

Página 1

Nro Expediente	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Observacion de Actuación	Fecha Auto	FECHA INICIAL	FECHA FINAL
05266310300220220011600	Verbal	LUZ MARINA - RODRIGUEZ ESPITIA	URBANIZACION EL EMBRUJO P.H.	Traslado Art. 110 C.G.P. DE LAS EXPCECIONES DE MERITO SE CORRE TRASLADO POR EL TÉRMINO DE 5 DÍAS, COMENZANDO EL 23 DE AGOSTO DE 2022.	19/08/2022	23/08/2022	25/08/2022
05266310300220220012700	Verbal	CONSTRUCTORA CASTILLETES S.A.	LUIS ALFONSO HOYOS	Traslado Art. 110 C.G.P. sE CORRE TRASLADO DE LAS EXCEPCIONES PREVIAS PROPUESTAS CONFORME LO ESTABLECE EL ART. 110 DEL CGP. DE LAS EXPCECIONES DE MÉRITO SE CORRE TRASLADO POR EL TÉRMINO DE CINCO DÍAS, INICIANDO EL 23 DE AGOSTO DE 2022 HASTA EL 29 DE AGOSTO DE 2022.	19/08/2022	23/08/2022	25/08/2022

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 110 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO, SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR PUBLICO DE LA SECRETARIA
HOY 23/08/2022 A LA HORA DE LAS 8 A.M .

JAIME ALBERTO ARAQUE CARRILLO
SECRETARIO (A)

SEÑOR

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ENVIGADO

Ciudad

PROCESO: VERBAL (IMPUGNACION ACTAS DE ASAMBLEA)

DEMANDANTE: LUZ MARINA RODRIGUEZ ESPITIA

DEMANDADO: URBANIZACION EL EMBRUJO P.H

RADICADO: 2022-116

ASUNTO: CONTESTACION DEMANDA

SAMARA DEL PILAR AGUDELO CASTAÑO, mayor de edad, domiciliada en Medellín, identificada con la Cédula de Ciudadanía No 32240740 de Envigado, abogada en ejercicio, portadora de la T. P. No. 188638 C. S. de la J, actuando en calidad de Apoderada judicial de la URBANIZACION EL EMBRUJO P.H, permito contestar la demanda de la referencia en los siguientes términos:

A LOS HECHOS:

PRIMERO: *Es cierto, efectivamente la asamblea ordinaria se citó para el día jueves 3 de marzo de 2022 a las 6:30 p.m., esta convocatoria fue enviada vía correo electrónico a todos los correos de los propietarios inscritos igualmente se les envió vía WhatsApp y se verifico con llamada telefónica a cada una de las casas de que, si hubieran recibido el correo, comunicación recibida por todos los propietarios el día 15 de febrero de 2022.*

SEGUNDO: *Es cierto, la asamblea se realizó el día señalado en la citación y se efectuó en primera convocatoria.*

TERCERO: Es falso, No entendemos lo que pretende la demandante con esta afirmación, toda vez que si se cuenta el día del envío del correo electrónico; es decir el 15 de febrero de 2022, que en el HECHO PRIMERO de la demanda acepta que lo recibió en esta fecha, frente al día en que se realizó la asamblea transcurrieron 16 días por lo cual se dio pleno cumplimiento a la ley 675 de 2001 que establece que no se podrá citar con menos de 15 días.

Manifestamos señor Juez que pese a que en el texto de la convocatoria insertó la nota "CONSTANCIA: Se ha convocado con la anticipación no menos de 10 días de antelación a la fecha señalada para la reunión de asamblea, según art 48 CONVOCATORIA del reglamento de propiedad horizontal de la Urbanización." Esta anotación obedeció a una transcripción del artículo del reglamento de propiedad horizontal, sin embargo, la citación se envió con 17 días de anticipación dando cumplimiento a la ley 675 de 2001 situación que se enmarca en un vicio de forma del escrito y no fondo en tal sentido no se invalida la convocatoria.

Se equivoca la apoderada judicial cuando señala que el reglamento de LA URBANIZACION EL EMBRUJO no se ha adecuado a la ley 675 de 2001 pues cuando entro en vigencia esta norma se estableció El régimen de transición en el artículo 86 " Los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, se regirán por las disposiciones de la presente ley, a partir de la fecha de su vigencia y tendrán un término de un (1) año para modificar en lo pertinente sus reglamentos internos prorrogables por seis (6) meses más según lo determine el gobierno nacional.

Transcurrido este término previsto en el inciso anterior sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderán incorporadas las disposiciones de la presente ley a los reglamentos internos y las decisiones que se tomen en contrario serna ineficaz.

En tal sentido el inserto que contiene la convocatoria no tiene ninguna incidencia, pue es ineficaz, pero en la realidad se citó con la anticipación establecida en la ley 675 como lo afirma la misma demandante en su escrito.

La afirmación que hace la apoderada judicial de la parte demandante en que se infringió el artículo 50 del reglamento que dice que se debe de publicar la convocatoria en un lugar visible no tiene ningún sustentado, pues la convocatoria se publicó en la cartelera ubicada en LA PORTERIA que es el ingreso de la copropiedad, como se ha hecho en todos los años anteriores y este es el lugar más visible para todos los propietarios de LA URBANIZACION EL EMBRUJO P.H Ahora bien, debemos resaltar que el reglamento de la URBANIZACION EL EMBRUJO P.H es muy antiguo pues este no ha sido reformado debido a que cada año la demandante impugna las decisiones de asamblea que pretenden actualizar y modernizar el reglamento, la exigencia que trae a colación dicho reglamento es ineficaz en virtud del régimen de transición de la ley 675 de 2001 En definitiva, como se manifestó anteriormente las exigencias a la convocatoria contempladas en el artículo 50 del reglamento son normas derogadas por la ley 675 de 2001 en tal sentido solo debe de enviarse a cada uno de los propietarios y la citación vía correo electrónico es perfectamente válida.

CUARTO: Se envió la citación al correo electrónico de la demandante tal y fue recibida tal y como ella lo afirma, la manifestación que hace de que no se envió convocatoria al señor MAURICIO ENRIQUE ZAPATA quien es el ex cónyuge de la demandante y quien no residen en el inmueble desde hace muchos años; según ella misma se lo ha manifestado a la administración en diversas oportunidades en las que ha solicitado que todas las comunicaciones y derechos de petición en relación a la casa 33 se dirijan a su correo además llama la atención que el señor MAURICIO, quien sería el directamente afectado por el no envió de la convocatoria no sea el demandante en proceso de la referencia sino que sea la señora ESPITIA nuevamente interponiendo un proceso judicial para desgatar a la copropiedad y al aparato judicial injustificadamente, pues consideramos que si el señor MAURICIO cree que sufrió alguna vulneración y tiene algún interés en las decisiones adoptadas por la asamblea ordinaria de LA URBANIZACION EL EMBRUJO; es el quien debe de presentarse ante este despacho, igualmente quiero precisar que es equivocada la interpretación que hace la abogada de la ley 675 de 2001 y la jurisprudencia ha señalado

que el voto en la asamblea es por inmueble y no por derechos, así mismo la citación y convocatoria, es más si asisten dos representantes por un mismo inmueble solo se computara un voto entonces no es lógico lo que pretende la demandante que la administradora convoque varias veces a un mismo inmueble en virtud de que este sea propiedad de varias personas.

En relación a la afirmación de que la administradora tiene que tener actualizados los certificados de libertad de cada inmueble y la dirección de todos los propietarios, esto no es real pues es el propietario quien tiene la obligación de suministrar y actualizar la información de su dirección tanto física como electrónica a la administración pues es inimaginable que la copropiedad destine un rubro para certificados de libertad cada que se va a citar a una asamblea.

La convocatoria debe de tener inserto el nombre de las personas que se encuentran en mora y efectivamente se realizó de esta forma, y los saldo se toman de la contabilidad a diciembre del año inmediatamente anterior.

QUINTO: Es Parcialmente cierto: En relación a que la Asamblea se inició con un quorum del 52,1% es cierto, según la ley 675 de 2001 el quorum necesario para iniciar una asamblea es del 50 más 1 de los coeficientes de copropiedad ahora bien en relación a las afirmaciones subsiguientes que hace la apoderada de la parte demandante tenemos que oponernos y señalar lo siguiente:

Aunque no se trata de términos legales iguales, muchas veces se incurre en el error desconocer la diferencia entre *quórum* y *mayorías*, a pesar de tratarse de conceptos necesarios para determinar la instalación válida de la asamblea y la toma legal de decisiones.

El término *quórum* se entiende como el número mínimo de propietarios o apoderados que deben participar en una asamblea, para que la misma pueda *deliberar*, es decir, conocer y discutir un tema determinado.

Para intentar una explicación básica del término *mayoría* podríamos decir que "en un conjunto de personas o de objetos, la mayoría será el grupo que tiene una cantidad más elevada de integrantes o miembros".

Definición de quórum

La ley 675, en su artículo 45, indica que el quórum mínimo para deliberar será el que integre un número plural de propietarios que representen más de la mitad de coeficientes de copropiedad, es decir, que habrá quórum cuando la suma de los coeficientes de los propietarios o representantes presentes, sea mayor a 50, es decir, 50,0001.

ARTÍCULO 45. *Quórum y mayorías.* Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión.

Es prudente referirme a cada propuesta por separado como lo hace la apoderada judicial de la demandante.

PROPUESTA PRIMERA: DE IMPOSICION DE MULTA POR INASISTENCIA A LAS ASAMBLEAS se tomó con la mayoría calificada requerida del 70% por constituir una reforma al reglamento, de esto da fe el acta de asamblea y la grabación de la misma que anota que se tenía un quorum del 70.1% ya en votación esta propuesta fue aprobada por la mayoría de los coeficientes reunidos en la sesión.

El señalamiento que se hace en relación a que no se votó la forma en cómo se realizaría el debido proceso antes de imponer la sanción no invalida la decisión pues este debido proceso puede establecerse e insertarse en la reforma al reglamento en tal sentido solo tendríamos que analizar la interpretación que se hace de la ley 675 de 2001 por parte de la apoderada judicial de la demandante que consideramos es equivocada; pues esta mayoría se refiere a los coeficientes de los asistentes a la reunión y no a los coeficientes de propiedad de toda la URBANIZACION EL EMBRUJO en tal sentido al obtenerse el 43% de aprobación se cumplió con lo ordenado por la norma.

SEGUNDA PROPUESTA: Nuevamente la apoderada judicial de la parte demandante hace una interpretación errada y estática de la norma, pues lo quiere significar el artículo 41 con la expresión "sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal" es que la norma establece un tiempo pero que si el reglamento contiene un tiempo diferente es completamente válido por lo tanto era completamente válido someter a votación esta propuesta y en relación a la mayoría con la cual se tomó esta decisión es la que requiere la norma pues se hizo con el porcentaje del 70.1% para deliberar y se aprobó por el 68.9% de la votación.

TERCERA PROPUESTA: Es el mismo caso de las propuestas primera y segunda, reiteramos que si se obtuvo el quorum requerido por tratarse de una reforma al reglamento y fue aprobado por la mayoría de los coeficientes presentes

en la sección por lo que es una decisión completamente ajustada a la norma.

CUARTA PROPUESTA: La decisión se tomó de una forma válida, la norma no establece que se requieran elementos especiales para adoptar este tipo de decisiones.

QUINTA PROPUESTA: Es el mismo caso de las propuestas PRIMERA, SEGUNDA Y TERCERA

PROPUESTA SEPTIMA: Esta propuesta no fue aprobada por lo tanto debatir si se anotaron los votos desfavorables es completamente innecesario y no invalida la asamblea.

PROPUESTA OCTAVA: No tiene ninguna relevancia para el presente proceso, los comentarios que realiza la apoderada de la demandante, pues como bien lo dijo las circunstancias que relaciona fueron objeto de discusión dentro de la asamblea que se impugna pero no se votó ninguna decisión en ese sentido pero si considero necesario aclarar que el proceso con radicado 2005-216 no definió ninguna situación jurídica diferente a dejar sin efecto una asamblea realizada en el año 2005 por LA URBANIZACION EL EMBRUJO y la única consecuencia para este tipo de proceso es que se ordena la realización de una nueva asamblea.

La solicitud que realiza la apoderada judicial en este punto desborda los alcances de las pretensiones de la presente demanda pues estamos frente a un proceso de IMPUGNACION DE ACTA DE ASAMBLEA, por lo tanto, no realizare ningún comentario respecto de esta solicitud.

SEXTO: Es falso. Toda vez que la revisora fiscal, señora ELVIA RAQUEL SIERRA BOHORQUEZ realizó la presentación personal de su informe frente a la asamblea, estuvo presente durante toda la reunión y al finalizar su dictamen fue reelegida por la asamblea, ni la ley 675 de 2001 ni el reglamento de la URBANIZACION EL EMBRUJO exige que este informe se envíe con la convocatoria o en otro momento a los propietarios por lo tanto esta situación no invalida ni la convocatoria ni la asamblea.

SEPTIMO: Es falso, como se indicó anteriormente el dictamen se dio por parte de la revisora a la asamblea, y fue reelegida, no entendemos a que quórum se refiere la apoderada judicial, pues el quorum se logró al inicio de la reunión y por tal motivo se inició la asamblea no se exige un quorum calificado para la elección del revisor.

OCTAVO: Es falso. El señor VLADIMIR RESTREPO se postuló y fue nombrado por la asamblea como secretario de la misma cuando se dio inicio pero en proposiciones y varios se retiró como se evidencia en el acta y luego envía un mensaje por wasap a la administración ya en ese momento se había agotado la asamblea y mi mandante solo se dio cuenta de esta situación cuando terminó la asamblea en tal sentido era materialmente imposible nombrar un nuevo secretario y el acta se publicó con las firmas del

presidente de la asamblea y de la comisión verificadora del acta y la revisora fiscal que la convalido, según el artículo 431 del código de comercio.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES:

PRIMERA: Me opongo a esta solicitud, toda vez que la asamblea General Ordinaria celebrada el día 03 de marzo de 2022 a las 6:30 p.m, es completamente valida pues se cumplió con los requisitos de forma de y de fondo.

Me permito sustentar mi oposición con los siguientes argumentos; La asamblea de copropietarios debe de entenderse como un proceso que aparece como un verdadero conjunto de etapas dirigidas a obtener una toma de decisiones y para la validez y firmeza de las decisiones emanadas de este órgano, en cada una de estas etapas deben de haberse respetado todas las prescripciones o requerimientos legales o reglamentarios, puesto que ante la existencia de algún tipo de defecto o vicio durante el transcurso de este proceso de " Asamblea" pueden peligrar los efectos ordinarios de la misma bajo la figura de la nulidad.

Por lo anterior considero importante enunciar las etapas de la asamblea.

- 1) Etapa de convocatoria
- 2) Etapa de constitución formal del acto
- 3) Etapa de deliberación
- 4) Etapa de votación
- 5) Etapa de resolución de los puntos tratados
- 6) Etapa de documentación

En la realización de la asamblea que la demandante impugna mediante la presente demanda, se cumplió con los requisitos de forma; en relación a la convocatoria: Esta fue enviada a todos los propietarios de LA URBANIZACION EL EMBRUJO que corresponden a 86 casas y 3 locales mismo número de correos electrónicos que se enviaron desde el buzón de la administración el día 15 de febrero de 2022 según afirmación que la misma demandada realiza, es decir que el tiempo con el que se envió respecto a lo establecido en la ley 675 de 2001 que se hubiese insertado la expresión "

con 10 días de anticipación" no invalida la convocatoria pues se logró el fin de la convocatoria el cual la de hacer pública la fecha de la citación, ahora bien decir que en los inmuebles que son propiedad en común y proindiviso se debe de notificar a cada uno de los propietarios establece una carga muy pesada para la administración y debe de interpretar la norma en cuanto a que pese a que sean varios propietarios de un mismo inmueble solo se contabilizara un voto pues se atiende al coeficiente que se tenga y no en la pluralidad o singularidad de los propietarios también es clara la norma que la actualización de datos es una carga de los propietarios y no de la administración quienes son los obligados a notificar sus direcciones de contacto, en tal sentido consideramos que la convocatoria se realizó en debida forma por lo tanto declarar la nulidad de la asamblea no es procedente.

En relación al ACTA DE ASAMBLEA esta reúne los requisitos legales pues si el secretario decidió no firmar el acta al finalizar la asamblea esto no puede ser un castigo para toda la asamblea y previendo esta situación la ley en el artículo 431 del código de comercio faculto a los revisores fiscales para validar las actas cuando el secretario o presidente se nieguen a hacerlo.

SEGUNDA: Nos oponemos a esta pretensión pues reiteramos que la convocatoria se realizó en debida forma y En la fase final de la asamblea en PROPOSICIONES Y VARIOS se generaron varias propuestas tal y como se manifestó ampliamente por parte de la demandante, Las propuestas primera, segunda, tercera y quinta requerían mayoría calificada, la cual se obtuvo como consta en el acta de asamblea y en la grabación de la misma con el 70.1% de los coeficientes de propiedad motivo por el cual era legal presentar estas propuestas y votarlas por la asamblea, tal y como consta en el acta y en la grabación estas propuestas fueron aprobadas por la mayoría requerida para cada una de ellas en tal sentido estas propuestas que tienden todas a reformar el reglamento para que la copropiedad se modernice a las necesidades actuales, son válidas y producen plenos

efectos jurídicos en tal sentido el acta de la Asamblea del 3 de marzo de 2022 de LA URBANIZACION EL EMBRUJO debe de quedar en firme y proceder a elevarse a escritura pública y posterior registro.

TERCERA: Me opongo a esta pretensión pues reafirmamos que la Asamblea realizada por LA URBANIZACION EL EMBRUJO es válida, además se informa al señor juez que pese a que no fue concedida la medida Provisional solicitada por la parte demandante, somos respetuosos de las decisiones que toman los jueces y en tal sentido no se ha ejecutado ninguna acción tendiente a materializar las decisiones aprobadas por la asamblea además no entendemos el actuar tan temerario de la demandante, puesto que ella hace parte de la copropiedad EL EMBRUJO y un detrimento en relación a imposición de costas y agencias en derecho debe de salir del presupuesto de todos los copropietarios.

CUARTA: Me opongo, pues como lo manifesté anteriormente esta pretensión desborda el alcance del presente proceso que solo puede declarar la NULIDAD o VALIDEZ de la Asamblea realizada por los copropietarios de LA URBANIZACION EL EMBRUJO P.H el pasado 3 de marzo de 2022 y esta situación no fue sometida a votación en esta asamblea.

QUINTA: Me opongo a la solicitud de la demandante pues sus afirmaciones que hace la demandante no corresponden a la realidad, la Revisora cumplió con su informe y en consecuencia fue reelegida por la asamblea realizada el pasado 3 de marzo de 2022.

EXCEPCIONES.

TEMERIDAD Y MALA FE

Consideramos que la demandante en su calidad de propietaria de un bien de uso privado que hace parte de la URBANIZACION EL EMBRUJO P.H, goza

de todo el derecho de impugnar la asamblea, si considera que la misma puede afectar de algún modo a la comunidad, o a ella en particular; pero este no es el caso de la impugnación que nos convoca en esta demanda, pues las decisiones que se tomaron en esta asamblea y que implican reforma al reglamento propenden por modernizar a la copropiedad pues el reglamento data desde su construcción mucho antes de la expedición de la ley 7675 de 2001, estas decisiones se tomaron con el quorum del 70.1% que constituye la mayoría calificada establecida por la ley 675 de 2001 a su vez cada una de las decisiones se aprobaron con la mayoría requerida para hacer de estas unas decisiones válidas; también se denota su mala fe cuando solicita medida provisional tendientes a evitar perjuicios cuando sabe que no existe ningún perjuicio para los copropietarios toda vez que el reglamento no se ha reformado, adicional solicita condena en costas como si se tratara de un tema particular en que debe de existir un vencedor y un perdedor cuando el único afectado con estos procesos es la copropiedad EL EMBRUJO la que cada año debe de dar respuesta a las demandas que interpone la demandante frente a cada asamblea que se realiza y es más gravoso su comportamiento considerando que la demandante no ha cumplido con su obligación de pago de cuotas de administración por muchos años lo que obligo a la administración a iniciar un proceso ejecutivo en su contra y en el cual no ha logrado recaudo, es inaudito que solicite condena en costas para la copropiedad que tan afectada tiene por el no cumplimiento de su obligación.

EXCEPCIÓN GENERICA

Con esta me refiero a todas aquellas que resulten probadas en el curso del proceso, lo mismo que de los hechos que se llegaren a probar y que nos sirvan de soporte.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Ley 675 de 2001 Y Código de Comercio

PRUEBAS

- 1- *Constancia del envío de la convocatoria al correo electrónico de todos los propietarios inscritos, dicha convocatoria se envió acompañada de los siguientes informes:*
 - *Información contable y financiera a diciembre de 2021*
 - *Listado moroso el embrujo a diciembre de 2021*
 - *Proyecto de presupuesto el embrujo 2022*
- 2- *Correo de difusión por wathssap a las 83 casas que conforman la URBANIZACION EL EMBRUJO, enviado el día 15 de febrero de 2022*
- 3- *Fotografía de la convocatoria en la cartelera*
- 4- *Carta de la revisora fiscal que manifiesta que firma el ACTA supliendo al secretario.*
- 5- *Se prueba con el audio de la asamblea*

ANEXOS:

- *Poder*
- *Personería jurídica*
- *Pantallazo del mensaje de datos del poder conforme a la ley 2213 de 2022*

TESTIMONIALES

REVISORA FISCAL: RAQUEL SIERRA BOHORQUEZ Correo:
elembrujoph@gmail.com teléfono: 316-578-15-02, dirección: Carrera 81#
4g-65 Medellín.

NOTIFICACIONES

El demandante, en la dirección aportada con la demanda.

Demandado: En la dirección aportada con la demanda

*La suscrita, en la carrea 44a# 34 sur 34 Envigado, correo
samaracas31@hotmail.com*

Sin particulares, para más me suscribo del señor Juez

Cordialmente,



SAMARA DEL PILAR AGUDELO CASTAÑO

C.C 32.240.740 de Envigado

T.P No. 1888638 del C.S de la J

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ENVIGADO

RADICADO: 2022-116

E. S. D.

Respetado Doctor(a):

CLAUDIA CECILIA GUIRALES VILLA, mayor de edad, con domicilio en esta ciudad, identificada como aparece al pie de mi firma, actuando como representante legal de la URBANIZACIÓN EL EMBRUJO P.H identificada con NIT. 800.171.978-2, constituido en régimen de propiedad horizontal mediante ESCRITURA PUBLICA No. 4698 del 19 de Noviembre de 1991 de la Notaria 11 de Medellín, manifiesto a Usted que confiero poder especial a la Dra. SAMARA DEL PILAR AGUDELO CASTAÑO , mayor de edad, domiciliada en Medellín, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 32.240.740 de Envigado, abogada en ejercicio, portadora de la T. P. No. 188.638 del C. S. de la J correo: samaracas31@hotmail.com para que me represente en el PROCESO VERBAL que cursa en el Juzgado 2 Civil del Circuito de Envigado bajo el radicado 2022-116, en el cual el demandante es la señora LUZ MARINA RODRIGUEZ ESPITA y demandado LA URBANIZACIÓN EL EMBRUJO con el fin de que presente contestación a la demanda, aporte las pruebas pertinentes y surta todas las etapas procesales hasta la culminación del proceso con Sentencia.

Mi apoderada queda facultada para recibir, transigir, desistir, sustituir, reasumir, conciliar, confesar y en general para realizar todas las gestiones inherentes a todo poder, conforme a lo establecido en el Art. 73 del C. G del P, el presente poder se confiere conforme a la ley 2213 de 2022.

Sírvase obrar de conformidad.

Atentamente,



CLAUDIA CECILIA GUIRALES VILLA

C. C 43.514.210 de Medellín.

Representante Legal.

Acepto,

SAMARA DEL PILAR AGUDELO CASTAÑO

C.C 32.240.740 de Envigado

T.P No. 188638 del C.S de la J

outlook.officeapps.common.mailui/.../WAQMVAADWwATZDwVAZDIBVYV2ACDwMAUJZDZwADwMAAARgAAAvf.../wZORuG0HovZM0HwM5qJ.pdf?OyChwREZBhAAAB...

Todo - PODER EL EMBRUJO

Mensaje nuevo

Favoritos

Carpetas

Bandeja (731)

Correo no... 100

Borradores 317

Elementos e... 4

Scheduled

Element... 1755

Archivo

Notas

Historial de c...

Carpeta nueva

PODER FIRMADO

El Embrujo P H <elembrujoph@gmail.com>
Re: Usted
Día: 07/06/2022 20:22

PODER IMPUGNACION AS...
1118

Buenos días Sainara.

Le envío el poder debidamente firmado.

Cordialmente,

—
CLAUDIA CECILIA GUIRALES VILLA
Administradora
Urbanización El Embrujo

PODER FIRMADO

SOLICITUD ESTADO...

Activar Windows

PODER IMPUGNAN...pdf

PODER IMPUGNAN...pdf

CARTA REVISORA...pdf

CARTA.pdf

SOLICITUD RECO...docx

31°C

4:25 p. m.

5/20/2022

LA JEFE DE LA OFICINA ASESORA DE JURIDICA DEL MUNICIPIO DE ENVIGADO, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 8 de la ley 675 de 2001, delegada por el Alcalde Municipal mediante Decreto 509 de 2017, modificado a su vez por el Decreto 147 de 2018 y Decreto 406 de 2019,

CERTIFICA:

Mediante Resolución No. 1072 de fecha 13 de junio de 2002, el Municipio de Envigado inscribió como Persona Jurídica a la **URBANIZACIÓN EL EMBRUJO P.H.**, identificada con Nit. 800.171.978-2, ubicado en CR. 29 39 SUR 02, del Municipio de Envigado.

Mediante la Resolución No 4602 del día 04 de junio de 2019 se inscribió al señor **CLAUDIA CECILIA GUIRALES VILLA**, identificada con cédula de ciudadanía No 43.514.210, como Representante Legal y Administradora de la mencionada Urbanización.

Que la **URBANIZACIÓN EL EMBRUJO P.H.**, es una persona jurídica sin ánimo de lucro.

Se expide en el Municipio de Envigado, el ocho (08) de abril de dos mil veintidós (2022).



MARIA CAMILA DÍEZ CASTAÑO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró 
Nombre: Lida Cervantes Martinez
Cargo: Líder de Proyecto
Dependencia: Oficina Asesora de Jurídica

N° 3042



**CITACION ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS
AÑO 2022**

Enviado: 15 de febrero de 2022

La Administradora de la **URBANIZACION EL EMBRUJO P. H.**, cita a todos los PROPIETARIOS a la **Asamblea General Ordinaria**, la cual se realizará el día **lunes 3 de marzo de 2022, a las 6:30 p.m.**, en el salón social de la URBANIZACION EL EMBRUJO P. H. en la dirección que aparece en la parte inferior de la convocatoria.

Es necesario que lleguen a las 5:30 pm para llevar a cabo el registro de asistencia y los protocolos de Bioseguridad, es obligatorio el uso del tapabocas.

ORDEN DEL DIA

1. Verificación del Quórum.
2. Lectura y aprobación del Orden del Día.
3. Lectura del Reglamento de la Asamblea.
4. Designación del Presidente y Secretario de la Asamblea Ordinaria.
5. Designación de la Comisión para la revisión de la redacción del acta
6. Informe de Gestión Administrativa del año 2021.
7. Proposiciones y varios
8. Elección del Consejo de Administración para el año 2022
9. Elección del Comité de Convivencia para el año 2022
10. Dictamen de Revisoría Fiscal del año 2021
11. Aprobación de Estados Financieros a diciembre 31 de 2021
12. Presentación y Aprobación del Presupuesto de Ingresos y Gastos para el año 2022.
13. Elección o ratificación de la Revisoría Fiscal para el año 2022

De acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, salvo lo que en materia de decisión y quorum disponga este reglamento y las demás disposiciones legales aplicables, la asamblea general de copropietarios o sus representantes deliberará con un número plural de propietarios de unidades de propiedad. Si representen por lo menos el 51% del total de los coeficientes de copropiedad, a una convocada, no sesión, entonces se cita en esta misma convocatoria, a una **segunda reunión para el día viernes 4 de marzo de 2022 a las 6:30 p.m.** Para esta segunda reunión se sesionará y decidirá válidamente con un número

CARRERA 29 B No 39 SUR -02 Teléfono 270.12.97 correo:elembujoph@gmail.com



plural de personas que representen por lo menos el 20% de los coeficientes de copropiedad.

AVISOS IMPORTANTES

1. **PODERES:** Art. 45. Cada propietario no podrá designar más de un representante para que concurra a la Asamblea cualquiera que sea el número de inmuebles que posea. Le recuerdo a todos los Propietarios que **es obligatoria su participación**, bien sea presencial o por apoderado. En la citación se anexa el poder para que los propietarios que no puedan asistir a la reunión, nombren su apoderado o representante, diligencie y firme el formato que debe ser entregado en la reunión de asamblea por la persona apoderada.
2. **PROPOSICIONES Y VARIOS:** Los propietarios que tengan propuestas para hacer en la reunión de Asamblea deben llevarlas por escrito y entregarlas en el mismo momento en que se vaya a tratar el numeral 7. **Solo se discutirán y someterán a aprobación las propuestas que se relacionen únicamente con asuntos de interés colectivo y que involucren a Urbanización.**
3. **DECISIONES:** Adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los usuarios y ocupantes de la copropiedad.
4. **HOROSOS:** Para dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 575 del 2001, artículo 39j) y en el R. de P. H., adjunto con la presente convocación una relación de los propietarios en mora a diciembre 31 de 2021, el día de la asamblea se actualizará el listado a febrero 28 de 2022.
5. **LIBROS E INFORMACION:** La información contable se encuentra a disposición para su consulta en la oficina de la administración, con previa cita en el teléfono de contacto 320 219 81 20, con el fin de que la Asamblea se sesione de forma legal.
6. **CONSTANCIA:** Se ha convocado con la información no menos de diez (10) días de antelación a la fecha señalada para la reunión de asamblea según artículo 45 del CONVENIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL suscrito por la URBANIZACION, igualmente se procede a fijarse en las carteleras de la URBANIZACION.

Atentamente,

Claudia Cecilia Cárdenas Villa
Administradora

CARRERA 29 B No 39 SUR -02 Teléfono 270.12.97 correo:elembujoph@gmail.com

MARTES

🔒 Los mensajes enviados a esta lista de difusión están protegidos con cifrado de extremo a extremo. Haz clic para obtener más información.

Creaste una lista de difusión con 83 destinatarios

Buenas tardes

🕒 4:10 p. m.

Deseo que se encuentren muy bien de salud. Les envío la citación a la reunión de asamblea para este año 2022

🕒 4:11 p. m.

Es muy importante su asistencia presencial y si no puede asistir por favor enviar un representante o apoderado, ya que estas reuniones son costosas y si no tenemos el quorum la tenemos que postergar al siguiente día incurriendo con más gastos, por eso pido la colaboración de todos ustedes Propietarios para que asistan cumplidamente a la reunión. Muchas gracias y una feliz tarde.

🕒 4:13 p. m.

Estos documentos también serán enviados a los correos de cada uno de ustedes donde les llega la factura, si alguno requiere físicos estos documentos por favor me lo solicitan por este mismo medio, para imprimirlos a hacerles la entrega de ellos.

🕒 4:15 p. m.

CONVOCATORIA ASAMBLEA.pdf

3 páginas · PDF · 214 kB

🕒 4:15 p. m.

LISTADO MOROSOS EL EMBRUJ...

1 página · PDF · 60 kB

🕒 4:16 p. m.



Escribe un mensaje aquí



CONSTANCIA DE FIRMA DE ACTA DE ASAMBLEA

Por la facultad que me confiere el artículo 431 del código de comercio, doy fe con mi firma, que el contenido del Acta concuerda con lo sucedido en la reunión de la Asamblea General Ordinaria, realizada el día 3 de marzo del 2022.

Lo anterior, dado a que el señor Vladimir Restrepo, nombrado como secretario para la reunión del Asamblea, no ejerció sus funciones por renuncia al cargo.

Se firma el día 5 de abril de 2022.



RAQUEL SIERRA BOHORQUEZ

Revisora Fiscal

TP - 79520 - T

RV: CONTESTACIÓN DEMANDA - RAD. 2022-00127

Recepcion Memoriales - Antioquia - Envigado <memorialesenv@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 02/08/2022 15:22

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Antioquia - Envigado <j02cctoenvigado@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS****Envigado, Antioquia**

Carrera 43 # 38 Sur 42 – Piso 1ro

Palacio de Justicia “Álvaro Medina Ochoa”

memorialesenv@cendoj.ramajudicial.gov.co

Teléfono fijo: (4) 331 26 76

De: Mariluz Valencia <mariluzvalenciaa@yahoo.es>**Enviado:** martes, 2 de agosto de 2022 15:13**Para:** Recepcion Memoriales - Antioquia - Envigado <memorialesenv@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Juzgado 02 Civil Circuito - Antioquia - Envigado <j02cctoenvigado@cendoj.ramajudicial.gov.co>**Cc:** jcamilo07@gmail.co <jcamilo07@gmail.co>**Asunto:** CONTESTACIÓN DEMANDA - RAD. 2022-00127

Buenas tardes,

En calidad de Apoderada judicial de la sociedad LOCOS POR EL FUTBOL S.A. de conformidad con el poder que se adjunta, me permito presentar CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA CON SUS ANEXOS y en escrito separado EXCEPCIONES PREVIAS, para que obren dentro del proceso, de acuerdo con los siguientes datos:

JUZGADO SEGUNDO CIVIL CIRCUITO - ENVIGADO
PROCESO: VERBAL (DECLARATIVO)

RADICADO: 2022-00127-00

DEMANDANTE: CONSTRUCTORA CASTILLETES S.A.

DEMANDADOS: LOCOS POR EL FUTBOL S.A. Y OTROS

APODERADA DE LA DEMANDADA: MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ

CEDULA: 43.578.735

T.P. 91.115 C.S.J.

De igual forma, se remite la presente CONTESTACIÓN Y EXCEPCIONES PREVIAS, con copia al Apoderado de la parte demandante, al correo electrónico registrado en la demanda jcamilo07@gmail.com, para los fines pertinentes.

Cordialmente,

MARILUZ VALENCIA ARBELAEZ
Apoderada parte demandada
Celular: 3185923240

MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ
ABOGADA TITULADA
U. DE A.
Especialista en Derecho Empresarial
U. DE M.

Medellín, 2 de agosto de 2022

Señor
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
ENVIGADO - ANTIOQUIA
E.S.D.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL - DECLARATIVO
DEMANDANTE: CONSTRUCTORA CASTILLETES S.A.
DEMANDADOS: LOCOS POR EL FUTBOL S.A Y OTROS
RADICADO: 2022-00127-00
ASUNTO: CONTESTACIÓN DE DEMANDA

MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía No. 43.578.735 de Medellín, abogada titulada en ejercicio, portadora de la Tarjeta Profesional No. 91.115 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderada de la sociedad **LOCOS POR EL FUTBOL S.A.**, con sigla **L.P.F. S.A.** con NIT. 811.038.218-5, en virtud del poder que se adjunta, otorgado por su representante legal – señor Juan Esteban Hoyos Vásquez, identificado con la cédula de ciudadanía No. 98.670.645, me permito en forma atenta y respetuosa, dentro del término legal, **CONTESTAR LA DEMANDA** de la referencia, como a continuación se expresa:

I- EN CUANTO A LOS HECHOS:

AL 1. Es cierto, de acuerdo con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-487647 y los linderos del inmueble que se transcriben en la cláusula VIGÉSIMA PRIMERA del Contrato de Arrendamiento, cuyos documentos se adjuntan con la demanda.

AL 2. Es cierto, de acuerdo con el texto del Contrato de Arrendamiento aportado como anexo de la demanda. Al respecto se aclara que, de acuerdo con la Cláusula CUARTA del citado contrato, se otorgó por parte del ARRENDADOR al ARRENDATARIO un plazo de gracia para el pago del canon mensual, desde el 01 de marzo y hasta el 15 de abril de 2003.

AL 3. Es cierto, de acuerdo con el Contrato de Arrendamiento aportado como anexo de la demanda.

AL 4. Es cierto.

Cra 86 No. 35B-20, Int. 406, Medellín, Antioquia.
Cel. 3185923240. E-mail: mariluzvalenciaa@yahoo.es

MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ
ABOGADA TITULADA
U. DE A.
Especialista en Derecho Empresarial
U. DE M.

AL 5. Es parcialmente cierto, en lo que tiene que ver con el pago del canon, más IVA, por cuanto la retención en la fuente tiene un tratamiento diferente.

AL 6. No es cierto. Se adjunta la certificación emitida por el Revisor Fiscal donde consta que el pago de los cánones mensuales para el periodo comprendido entre abril 15 de 2.003 y mayo de 2.004 fueron pagados en su totalidad por parte de LPF S.A. El Demandante solo enuncia una situación, no la sustenta con soportes que lo acrediten. Es así como, no aporta como anexo a la Demanda, ninguna prueba que dé cuenta de que este dicho sea cierto.

AL 7. Parcialmente cierto. La sociedad que represento dio respuesta a una solicitud remitida por la Demandante de fecha 04 de mayo de 2022 y en la misma se ofreció claridad sobre las circunstancias de la relación contractual entre las partes y sobre la insistencia en la necesidad de regularización del canon habida cuenta de la no atención por parte de los depositarios provisionales anteriores, aportando como soporte de la realidad contractual, el Otrosí fechado primero (01) de mayo de 2.004, mediante el cual se acordó entre las Partes disminuir el canon de arrendamiento a partir del primero (01) de julio de 2.004, quedando éste en la suma de cuatro millones de pesos m.l. (\$4.000.000). Es de considerar atención especial para el Despacho, el hecho que el Demandante aduzca no haber tenido copia del Otro sí, significando ello la discutible administración por parte de los diferentes depositarios provisionales.

AL 8. Es cierto, de acuerdo con el contrato de arrendamiento de fecha 15 de abril de 2.003 y el Otrosí de fecha primero (01) de mayo de 2.004, que se aportaron con la reforma de la demanda.

AL 9. No es cierto, toda vez que señala el demandante que *“los demandados aprovecharon la coyuntura judicial para continuar haciendo pagos del canon por valores inferiores a los pactados, sin mediar otrosí...”* toda vez que el mismo Demandante en reforma a la demanda, acepta y reconoce haberse suscrito un Otrosí No. 1 entre las partes, en fecha primero de mayo de 2004. Incluido en la reforma al HECHO 8.

Por otro lado, el demandante presenta un cuadro elaborado al parecer a la ligera, e impreciso, contentivo de una relación de pagos que no encuentra soporte alguno que dé cuenta que lo que allí se plasma corresponde con los asientos contables, en cumplimiento de las normas aceptadas en Colombia.

De acuerdo con lo informado por el mismo Demandante, no se aporta por éste los documentos que acreditan los pagos, como son los respectivos recibos contables, ni una certificación contable que acredite los valores enunciados, tan sólo hace referencia a una relación contenida en un cuadro. Que se pruebe.

Cra 86 No. 35B-20, Int. 406, Medellín, Antioquia.
Cel. 3185923240. E-mail: mariluzvalenciaa@yahoo.es

MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ
ABOGADA TITULADA
U. DE A.
Especialista en Derecho Empresarial
U. DE M.

En forma contraria a la actuación desplegada por el Demandante, se adjunta por parte de la sociedad demandada, certificación que acredita los pagos realmente efectuados por esta, certificados por su Revisor Fiscal, debidamente inscrito ante la Cámara de Comercio competente.

AL 10. Es parcialmente cierto. El nombramiento del Depositario Provisional se acredita con el certificado adjunto expedido por la Cámara de Comercio de Medellín.

Ahora, el hecho de revisar la contabilidad es un hecho subjetivo que no me consta. No obstante, al parecer, la revisión efectuada a la contabilidad no se surtió en debida forma, por cuanto refiere el hecho que los demandados no realizaban el pago acordado en el contrato de arrendamiento del año 2003, desconociéndose en consecuencia por parte del demandante la suscripción del Otrosí de fecha primero (01) de mayo de 2004, documento que determinó una modificación sustancial a la relación contractual, como es la disminución del canon, mismo que fue pasado por alto por la sociedad demandante.

Al 11. Es parcialmente cierto. A pesar de las medidas de aislamiento obligatorio, en razón de la emergencia sanitaria, social y ecológica decretada por el Gobierno Nacional a raíz de la pandemia, que impidieron el desarrollo del objeto contractual del arrendamiento, mi representada, haciendo un esfuerzo económico aún en medio del “cierre” efectuó pagos parciales de cánones, así:

Fecha del pago	Valor pagado – Canon (\$)
6/08/2020	10.000.000,00
26/10/2020	4.407.199,00
27/11/2020	30.000.000,00
24/12/2020	20.000.000,00
15/01/2021	10.000.000,00
5/02/2021	5.000.000,00
12/03/2021	10.000.000,00
23/04/2021	5.000.000,00
14/05/2021	5.000.000,00
11/06/2021	10.000.000,00
Total	109.407.199,00

AL 12. Es cierto, se estableció la cláusula penal, en el contrato de arrendamiento que se aportó con la demanda.

Cra 86 No. 35B-20, Int. 406, Medellín, Antioquia.
 Cel. 3185923240. E-mail: mariluzvalenciaa@yahoo.es

MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ
ABOGADA TITULADA
U. DE A.
Especialista en Derecho Empresarial
U. DE M.

AL 13. Es cierto, se suscribió el Otrosí No. 2, mediante el cual se hizo ampliación del objeto del contrato de arrendamiento referido.

AL 14. No es cierto. Que se pruebe.

AL 15. No es cierto. La afirmación del Demandante es abierta y se podría prestar para interpretaciones erradas por parte del Despacho de conocimiento y en contra de los intereses de mi representada. La Arrendataria ha realizado los pagos de los cánones mensuales de manera habitual, con excepción de algunos meses en los que nos encontrábamos en pleno periodo de pandemia y sometidos a las medidas de aislamiento decretadas por las autoridades competentes, que impidieron el desarrollo del objeto contractual, como se ampliará en el acápite de los ARGUMENTOS.

AL 16. No es cierto. De acuerdo con el cuadro explicativo que se aporta -mismo que se encuentra plenamente soportado-, en certificación emitida por el Revisor Fiscal, el cual contiene los valores oficiales que reposan en la contabilidad de la Sociedad LOCOS POR EL FUTBOL S.A., donde se acredita que mi representada canceló el valor de los cánones de manera cumplida en forma mensual, no obstante y en razón de la declaratoria de Emergencia producto de la Pandemia del COVID-19, para época del cierre, se llevaron a cabo los pagos informados bajo el hecho No.11, por concepto de cánones. En todo caso y como resultaba ser un asunto debatible, mi representada ha venido realizando "*provisión contable*", por las eventuales circunstancias que a futuro pudieren obligar a la sociedad el reconocimiento de pagos derivados de esta dura época, así como de las supuestas diferencias entre los valores históricos facturados por el arrendador y los efectivamente pagados durante el periodo mencionado.

AL 17. No es cierto. Toda vez que no es posible predicar unos intereses de mora, frente a una situación a todas luces resultó imprevisible, tal como pasaremos a explicarlo en el acápite de los ARGUMENTOS en coherencia con lo enunciado en la respuesta anterior.

AL 18. Es parcialmente cierto, por cuanto la comunicación de fecha 17 de mayo de 2022, refiere en su integridad respecto a ese párrafo, lo siguiente: "*No obstante, aun estando en pleno pico de la pandemia, LOCOS POR EL FUTBOL S.A., como gesto de buena voluntad, habida cuenta de las complejas circunstancias que implicaba la pandemia para los involucrados, y, a pesar de no contar con ingresos y por ende recursos disponibles al no estar operando por orden de autoridad competente (lo cual puede ser CERTIFICADO por nuestro Revisor Fiscal), realizó abonos a los cánones entre los meses de abril de 2020 y junio de 2021; a pesar de tratarse de fechas en las cuales se agudizó la pandemia del COVID-19 en Colombia.*" (Resalto ajeno a comunicación).

Cra 86 No. 35B-20, Int. 406, Medellín, Antioquia.
Cel. 3185923240. E-mail: mariluzvalenciaa@yahoo.es

MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ
ABOGADA TITULADA
U. DE A.
Especialista en Derecho Empresarial
U. DE M.

Por tanto, se denota con ello, que el dicho del Demandante resulta solo ajustado a su pretensión, desconociendo además las tantas solicitudes que se hiciera por parte de mi representada, al anterior depositario provisional CONSTRUCCIONES DUMOVA SAS, pretendiendo una reunión para ajustar las cuentas y que fueran reiteradas al actual depositario GRUPO INVERESA SAS, sin que se hubiese logrado respuesta positiva, por parte de alguno.

Se reitera, que en virtud de una decisión de autoridad competente - consistente en el aislamiento obligatorio generado por una pandemia mundial y el impedimento del ejercicio del comercio para mi representada- se imposibilitó el desarrollo del objeto del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes.

II- EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de ellas, como se pasa a enunciar:

Con respecto a la PRIMERA:

Nos oponemos a la declaratoria de incumplimiento del contrato, por las razones que se pasarán a exponer.

Frente a la SEGUNDA:

Nos oponemos a la declaratoria de terminación del contrato de arrendamiento, por los argumentos que pasaremos a esbozar.

Respecto a LA TERCERA

Nos oponemos a que se condene a la Arrendataria, a la restitución al Demandante del inmueble entregado a título de arrendamiento, por los argumentos a esbozar en el presente escrito.

Respecto a LA TERCERA – SIC-

Nos oponemos a que se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble en favor de la demandante, en consecuencia, con la anterior pretensión.

Frente a la CUARTA:

Nos oponemos a que se condene a la Arrendataria, al pago de la cláusula penal, por las razones presentadas en esta contestación.

Cra 86 No. 35B-20, Int. 406, Medellín, Antioquia.
Cel. 3185923240. E-mail: mariluzvalenciaa@yahoo.es

MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ
ABOGADA TITULADA
U. DE A.
Especialista en Derecho Empresarial
U. DE M.

Frente a la QUINTA:

Señor Juez, sírvase exonerar a mi representada por todo concepto incluidas las costas y gastos procesales.

III- EN CUANTO AL JURAMENTO ESTIMATORIO

El Demandante, de conformidad con el artículo 206 del CGP, cuantifica el valor adeudado en la suma de cuatrocientos setenta y un millones veinte mil ciento cuarenta y seis pesos m.l. (\$471.020.146), por concepto de cánones del periodo entre marzo de 2012 a abril de 2022 (\$330.615.781) e intereses de mora de los últimos cinco (5) años (\$140.404.366).

El artículo 206 del CGP, a propósito del Juramento Estimatorio, establece:

“(…)

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. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.

Formulada la objeción el juez concederá el término de cinco (5) días a la parte que hizo la estimación, para que aporte o solicite las pruebas pertinentes.

Aun cuando no se presente objeción de parte, si el juez advierte que la estimación es notoriamente injusta, ilegal o sospecha que haya fraude, colusión o cualquier otra situación similar, deberá decretar de oficio las pruebas que considere necesarias para tasar el valor pretendido.

Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) a la que resulte probada, se condenará a quien hizo el juramento estimatorio a pagar al Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada.

El juez no podrá reconocer suma superior a la indicada en el juramento estimatorio, salvo los perjuicios que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda o cuando la parte contraria lo objete. Serán ineficaces de pleno derecho todas las expresiones que

Cra 86 No. 35B-20, Int. 406, Medellín, Antioquia.
Cel. 3185923240. E-mail: mariluzvalenciaa@yahoo.es

MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ
ABOGADA TITULADA
U. DE A.
Especialista en Derecho Empresarial
U. DE M.

pretendan desvirtuar o dejar sin efecto la condición de suma máxima pretendida en relación con la suma indicada en el juramento.

El juramento estimatorio no aplicará a la cuantificación de los daños extrapatrimoniales. Tampoco procederá cuando quien reclame la indemnización, compensación los frutos o mejoras, sea un incapaz.

(...)"

El Código General del Proceso al regular el "Juramento Estimatorio" partió de la formulación de tener pretensiones justas y economizar la actividad probatoria, desarrollándolo no solo como medio de prueba, sino también como requisito de la demanda.

Es así como, dentro del capítulo del "Juramento Estimatorio" se debe discriminar cada uno de los conceptos, con las respectivas sumas pedidas, lo que deberá corresponder con la cuantía solicitada dentro del acápite de PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

En la demanda que nos ocupa, el Demandante dentro de las pretensiones de la demanda NO INCLUYÓ el valor por él estimado, según lo indicado en el "juramento", toda vez que solo cuantifica en el estimatorio el valor adeudado en la suma de cuatrocientos setenta y un millones veinte mil ciento cuarenta y seis pesos m.l. (\$471.020.146), por concepto de cánones del periodo entre marzo de 2012 a abril de 2022 (\$330.615.781) e intereses de mora de los últimos cinco (5) años (\$140.404.366), sin haber sido solicitado este dentro de las PRETENSIONES.

Previo a efectuar nuestro pronunciamiento respecto al Juramento Estimatorio, es de advertir, que el demandante al relatar los hechos toma como periodo objeto de reclamación los meses de marzo de 2012 a marzo de 2022, **dejando por fuera el mes de abril de 2022**, frente al cual, si hace referencia, en el Juramento Estimatorio.

A continuación, presento OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO, en los siguientes términos:

1. La estimación del Demandante es injusta e ilegal, ya que no tiene en cuenta valores pagados por la sociedad que represento, por concepto de cánones de arrendamiento, entre los meses de marzo de 2012 al año 2022, tal como se acredita con la certificación del revisor fiscal que se adjunta, quedando pendiente el ajuste en discusión correspondiente a la falta de cobro del aumento de canon a partir del año 2013 y evidenciado a partir de 2020.

Cra 86 No. 35B-20, Int. 406, Medellín, Antioquia.
Cel. 3185923240. E-mail: mariluzvalenciaa@yahoo.es

MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ
ABOGADA TITULADA
U. DE A.
Especialista en Derecho Empresarial
U. DE M.

2. Encontrándonos en pleno periodo de pandemia y acatando el Decreto 417 del 17 de marzo de 2020, en el cual se declara el estado de emergencia económica, social y ecológica en todo el territorio Nacional, mediada que se prolongó y se fue haciendo extensiva hasta el mes de junio de 2021, se hicieron abonos equivalentes a la suma \$109.407.199, tal como consta en la certificación del revisor fiscal.
3. Se aporta la certificación que demuestra el pago del reajuste de los cánones de abril, mayo, junio y julio de 2022, para que sean tenidos en cuenta por el Despacho, como disminución al valor estimado en el “juramento”.
4. Los valores diferenciales entre las partes, generados en época de pandemia, fueron contabilizados por la demandada como una provisión contable por valor de \$110.158.512, correspondiente a la diferencia entre la proyección de cánones de arrendamientos durante el periodo 1 de abril de 2020 a junio 30 de 2021 y los pagos parciales efectuados durante el mismo periodo. Véase certificación del revisor fiscal.
5. De igual forma se genera por mi representada una provisión contable por valor de \$112.281.275 por concepto de la posible diferencia generada por los incrementos del canon de arrendamiento, a partir del año 2013. En resumen la provisión asciende a la suma de \$222.439.787.
6. Del cotejo de los valores aducidos por el demandante en el juramento estimatorio y la certificación expedida por el revisor fiscal de la empresa demandada, se concluye que se está pretendiendo dentro del juramento un valor superior al proyectado por mi representado como se pasa a explicar:
 - Provisión por valores en pandemia: \$110.158.512
 - Provisión por posible diferencia: \$112.281.275
 - TOTAL \$222.439.787
 - Pretensiones de la demanda: \$471.020.146
 - Menos el valor de la provisión: \$222.439.787
 - **Diferencia generada en contra**
 - De la demandada: \$248.580.359**
7. Frente a los intereses de mora, el Demandante no refleja el valor de los conceptos respecto de los cuales liquida los intereses ni la tasa correspondiente. Esto implica, que no exista claridad en los intereses moratorios que se están pretendiendo cobrar en la demanda. Adicional está pretendiendo unos intereses de mora, frente a un periodo de exigencia de canon que se encuentra dentro de un periodo de imposible cumplimiento.
8. De otro lado, en el “juramento estimatorio”, el demandante NO INCLUYE el concepto de “cláusula penal”, ni tasa su cuantía, lo que implica en

Cra 86 No. 35B-20, Int. 406, Medellín, Antioquia.
 Cel. 3185923240. E-mail: mariluzvalenciaa@yahoo.es

MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ
ABOGADA TITULADA
U. DE A.
Especialista en Derecho Empresarial
U. DE M.

consecuencia, que no puede ser reconocida en el juramento estimatorio, no obstante ser mencionada en el capítulo de pretensiones de la demanda, por cuanto se debe discriminar cada uno de los conceptos, con las respectivas sumas pedidas, lo que no se presenta en este caso por parte del actor.

Con lo anterior damos cumplimiento al final del inciso 1º del artículo 206 citado, oponiéndonos al juramento estimatorio pretendido por el demandante.

IV. ARGUMENTOS DE DEFENSA

1. FRENTE A LA SOLICITUD DE DECLARATORIA DE INCUMPLIMIENTO:

El día 04 de mayo de 2022, el nuevo Depositario provisional - GRUPO INVERESA SAS – remite comunicación bajo asunto: “*Obligaciones pendientes de pago y regularización del canon conforme al contrato de arrendamiento*”, en la cual se informa que revisado el contrato que nos ocupa, se tiene como base de cobro del canon, el valor inicial de \$7.500.000, procediendo con el detalle de una relación de valores a todas luces errada, en tanto el soporte para el cobro desconoce una modificación al contrato del año 2004, llevándolos a la conclusión que lo adeudado al mes de abril de 2022 por la sociedad LOCOS POR EL FUTBOL S.A., asciende a la suma de \$2.536.563.268. Además, manifestando igualmente en la comunicación que se encuentran “*haciendo el respectivo cálculo moratorio, con el fin de poderse saldar la deuda completa.*”

Nos preguntamos entonces, ¿cómo fue esa revisión? y más aún, ¿cómo se encuentra asentada en la contabilidad de la sociedad CONSTRUCTORA CASTILLETES S.A., los valores que dice encontrarse adeudando la sociedad LOCOS POR EL FUTBOL S.A.?, pues según se señala en esa comunicación del 04 de mayo de 2022 “*Revisada la información existente, no se encuentra soporte alguno para que el canon tenga algún tipo de variación. Por lo que el canon que rige a partir del 1 de marzo de 2022 corresponde al valor de **TREINTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS M.L (\$ 32.367.758)**, por lo que se deben hacer los reajustes y pagos de los cánones que se dejaron de pagar sin autorización del arrendador...*”.

Lo anterior incluso, hasta el punto de señalar que el canon tiene un valor exageradamente superior, pues dicha cifra no cuenta con los impuestos de ley, resultando esto sí, bastante inquietante, en la medida en que al parecer, quien sí tiene las cuentas claras resulta ser el arrendatario, toda vez que en respuesta ofrecida al Depositario provisional de fecha 17 de mayo de 2022, le NOTIFICA **lo que en sus archivos existentes debió haber tenido el Arrendador**, generando con ello, la reforma a la demanda que se presentó.

Cra 86 No. 35B-20, Int. 406, Medellín, Antioquia.
 Cel. 3185923240. E-mail: mariluzvalenciaa@yahoo.es

MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ
ABOGADA TITULADA
U. DE A.
Especialista en Derecho Empresarial
U. DE M.

Ahora, sin que se informara cual fue la nueva revisión contable que se hiciera, el Demandante informa que la suma indicada correspondiente a \$2.536.563.268 señalada en la demanda, se redujera a \$435.857.819, de acuerdo con el hecho noveno, y según el juramento estimatorio a \$330.615.781, lo que demuestra una total imprecisión en los valores y una preocupación frente al manejo contable de la sociedad CONSTRUCTORA CASTILLETES S.A. Téngase en cuenta que la respuesta ofrecida el día 17 de mayo de 2022 por la sociedad que represento, recibida por el Depositario provisional el día siguiente en forma personal, sólo adjuntó como soporte el otrosí de fecha primero (1º) de mayo de 2004, nada adicional que pudiera dar sustento al Depositario, para que se llevara a cabo modificación de los asientos contables que tuviere la CONSTRUCTORA CASTILLETES S.A.

Reiterando, que es inexplicable cómo un documento tan importante como es el otrosí de fecha primero (1º) de mayo de 2004, en el que se reduce el canon a la suma de \$4.000.000, suma esta que resulta ser tan representativa, no se conserve en los archivos de la empresa, máxime tratándose de una Compañía que se encuentra administrada por el ESTADO, en cabeza de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAS – SAE, quien designa depositario provisional para ello.

Además, resulta de advertir Señor Juez, cómo ha sido el tema contable y tributario de la sociedad intervenida CONSTRUCTORA CASTILLETES S.A., respecto de la facturación y el pago de impuestos a la DIAN, por cuanto la diferencia en valores enunciada y según se dice revisada al interior de la Compañía demandante, es 5.8 veces mayor a la resultante de la operación luego de ajustar los cánones, de acuerdo con el citado Otrosí, situación que preocupa en razón de la responsabilidad fiscal tanto para el demandante como para el demandado frente a la DIAN.

Es además cuestionable, cómo se llevó a cabo una nueva revisión contable de la sociedad intervenida CONSTRUCTORA CASTILLETES S.A., pues tal como se informó en escrito de fecha 04 de mayo de 2022 y luego de “*Revisada la información existente*”, se presenta demanda por una suma equivalente a \$2.536.563.268 y en menos de dos días corridos entre el 17 de mayo de 2022 -admisión de la demanda y el 19 de mayo de 2022 -reforma a la demanda-, esto sin tener en cuenta que, el escrito presentado por mi representada fue recibido en físico el día 18 de mayo de 2022, a las 7:50 a.m., es decir entonces que les fue suficiente un (1) solo día, para efectuar de nuevo revisión a la contabilidad de la sociedad intervenida. Se insiste en que resulta cuestionable.

Señor Juez, con el fin de ofrecer certeza frente al valor en discusión, adjuntamos soporte mediante el cual se da fe pública por parte del Revisor Fiscal de la Compañía quien certifica en la condición que le asiste, al respecto de la sociedad Demanda: “... ha cumplido a cabalidad con el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de abril del año 2003

Cra 86 No. 35B-20, Int. 406, Medellín, Antioquia.
Cel. 3185923240. E-mail: mariluzvalenciaa@yahoo.es

MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ
ABOGADA TITULADA
U. DE A.
Especialista en Derecho Empresarial
U. DE M.

hasta julio de 2022 y así lo confirman los REGISTROS CONTABLES y el EXTRACTO BANCARIO, por esta razón puedo afirmar que la sociedad no tiene DEUDA ni PASIVO alguno registrado por concepto de cánones de arrendamiento a favor del ARRENDADOR con excepción del motivo especial generado por la pandemia COVID que decretó el gobierno nacional entre abril de 2020 y junio de 2021...”

Adicional señor Juez y entendiendo como se ha venido mencionando, que se presentó una dificultad, por un lado, por parte del depositario provisional en omitir en la facturación el incremento informado en el contrato -8%-, al parecer expedidas por un valor diferente, y, por otro lado, por parte del arrendatario, quien tras haber llevado a cabo los pagos con la facturación recibida de parte de los diferentes depositarios provisionales involucrados históricamente en la administración de CONSTRUCTORA CASTILLETES S.A, propietaria y arrendadora del inmueble en boga; ha considerado haberlo hecho en forma correcta, tanto en sus asientos contables, como desde el punto de vista administrativo.

No obstante, ante lo informado en el mes de noviembre de 2019 verbalmente al Arrendatario, esto es, haberse informado el presunto desajuste presentado entre los montos facturados y los supuestamente correspondientes según los incrementos históricos, fue lo que generó que por parte del Revisor Fiscal de la Compañía LOCOS POR EL FUTBOL S.A. se sugiriera en la Asamblea de Accionistas, la incorporación de la provisión, en cuantía equivalente a \$112.281.275, tal como se observa en la certificación.

Esto señor Juez, demuestra que no es factible predicar un incumplimiento al contrato en el presente caso, en tanto que, además de las circunstancias imprevisibles presentadas durante el periodo de abril de 2020 a junio de 2021, la diferencia en el ajuste del canon fue provocada por el Arrendador a través de sus diferentes depositarios provisionales involucrados históricamente con su administración y NO por el Arrendatario, quién siendo previsivo frente al momento que se resolviera el asunto, tuvo la diligencia debida, de crear las provisiones contables, a efecto de cubrir cualquier eventual riesgo posible.

Así las cosas, el valor provisionado para este concepto, según la certificación emitida por el Revisor Fiscal, asciende a la suma de \$112.281.275.

Bajo el anterior argumento, resulta prudente aclarar al Despacho, que en cumplimiento de la orden impartida, se ha dejado a órdenes del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Envigado, mediante depósito judicial, con cheque de gerencia emitido por Bancolombia e identificado con el No. 990034, en la cuenta del Banco Agrario de Colombia identificada con el No. 052662031002; el valor correspondiente a \$353.636.680, suma que comprendería lo que se encuentra en discusión y otro tanto, a efecto que no haya duda sobre el valor consignado, y de esta forma ser escuchados en el presente proceso, de

Cra 86 No. 35B-20, Int. 406, Medellín, Antioquia.
Cel. 3185923240. E-mail: mariluzvalenciaa@yahoo.es

MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ
ABOGADA TITULADA
U. DE A.
Especialista en Derecho Empresarial
U. DE M.

conformidad con el artículo 384 del C.G.P. Se aporta recibo y certificación del Revisor fiscal al respecto.

**2. FRENTE A LA SOLICITUD DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO Y
 RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE:**

Ahora, hemos de tener en cuenta para el tema que nos ocupa y que hace relación con las pretensiones principales de la demanda –cuales son la terminación del contrato y la restitución del bien inmueble entregado en arrendamiento-, la condición en que este se encuentra, toda vez que la medida cautelar que pesa sobre él, lo convierte en “*especial*” en lo que tiene que ver con su administración.

Es así como, en el año 2004 la extinta Dirección Nacional de Estupefacientes establecida en 1986 con el propósito de administrar y comercializar los bienes de narcotraficantes, testaferros y organizaciones delictivas, llevó a cabo un proceso de extinción de dominio, dentro del cual la Fiscalía General de la Nación decretó el embargo del establecimiento de comercio de la SOCIEDAD CONSTRUCTORA CASTILLETES S.A., propietaria del inmueble, al encontrar en su momento razones que motivaron su decisión. Hoy día, las funciones de administración son asumidas por la Sociedad de Activos Especiales -SAE S.A.S., quien de acuerdo con la ley 1708 de 2014, los faculta como administradores del FRISCO - Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado.

La SAE S.A.S., entonces, fue creada para estructurar y diseñar las fases del proyecto de administración de bienes provenientes de entidades como la Dirección Nacional de Estupefacientes y Acción Social de la Presidencia de la República; y ha sido encargada de llevar a cabo la Administración del establecimiento de comercio de la Sociedad CONSTRUCTORA CASTILLETES S.A. y posteriormente en el año 2014, con radicado 19507, una vez decreta la suspensión del poder adquisitivo de las acciones, lo ha sido de la sociedad en sí.

En este orden de ideas es la SAE SAS quien fija las políticas y lineamientos para que se adelante la gestión en las Empresas intervenidas.

En acatamiento de las funciones, la Administradora del FRISCO nombra, de conformidad con lo previsto en el artículo 92 del Código de Extinción de Dominio - Ley 1708 de 2014- así como lo informado en el inciso final del artículo 100 Ob.Cit., al Depositario provisional, que para el caso lo es la sociedad GRUPO INVERESA S.A.S., quien tiene la obligación de acatar lo dispuesto en dicha normativa, revistiendo en consecuencia la calidad de Administrador del bien afectado con la medida cautelar, según lo dispuesto en el párrafo del artículo 99 de la citada Ley, al señalar: “... *PARÁGRAFO. El depositario*

Cra 86 No. 35B-20, Int. 406, Medellín, Antioquia.
 Cel. 3185923240. E-mail: mariluzvalenciaa@yahoo.es

MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ
ABOGADA TITULADA
U. DE A.
Especialista en Derecho Empresarial
U. DE M.

provisional designado para la administración de sociedades deberá cumplir las obligaciones contenidas en los artículos 193 del Código de Comercio y 23 de la Ley 222 de 1995, como administrador de la sociedad. Al depositario provisional se aplicará la responsabilidad que en los artículos 24 y 25 de la Ley 222 de 1995 se señalan para los administradores por sus actuaciones". Debiendo entonces el Depositario provisional, dar estricto apego a esta Ley, así como a las normas comerciales, tributarias y demás, en su calidad de Administrador.

Lo anterior, respetado Señor Juez, para manifestar que, habiendo sido declarado el Estado de Emergencia Sanitaria en todo el Territorio Nacional, según Resolución 385 del 12 de marzo de 2020 y con posterioridad mediante Decreto 417 del 17 de marzo del mismo año, se declara el estado de emergencia económica, social y ecológica en todo el Territorio Nacional, misma que desencadenó una serie de medidas de protección en todos los aspectos sociales y de salud en favor de la protección de las personas, producto de la afectación por orden impartida de "encierro" por parte del Gobierno Nacional.

Entre estas medidas se encuentra la expedición del Decreto 579 del 15 de abril de 2020, expedido por el Ministerio de Vivienda, ciudad y territorio, "Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica", mismo que otorgó alivios en las obligaciones contenidas en los contratos de arrendamiento de inmuebles con destinación comercial y habitacional y que de conformidad con el parágrafo del artículo 6to., excluyó de dichas disposiciones los contratos de arrendamiento suscritos por el administrador del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado FRISCO, es decir, entre ellos el contrato de arrendamiento suscrito con la Sociedad LOCOS POR EL FUTBOL S.A., y que benefició los cánones comprendidos entre los días del 15 de abril de 2020 al 30 de junio de 2020, justo en el periodo en que se incrementaba el canon entre las Partes según disposiciones contractuales.

Excluye entonces la Norma, la posibilidad que se diera el alivio a una de las sociedades afectadas directamente con la pandemia mundial, como lo fue la sociedad LOCOS POR EL FUTBOL S.A., a pesar de que la medida dictada por el Ejecutivo **conlevó el CIERRE en un 100% de la actividad desplegada por el Arrendatario**, surtida en el inmueble objeto de reclamación.

No obstante señor Juez, la Demandada tuvo conocimiento en su momento que la Sociedad de Activos Especiales -SAE S.A.S., otorgó de manera directa beneficios a las sociedades que administra y fue entonces que, mediante comunicación de 27 de octubre de 2021, con radicado CE2021-026167 del 30 de octubre de 2021 dirigido al correo electrónico correspondenciaentrada@saesas.gov.co se reiteró solicitud ante el Depositario Provisional, remitiendo copia ante la misma SAE SAS, con el fin de que le

Cra 86 No. 35B-20, Int. 406, Medellín, Antioquia.
 Cel. 3185923240. E-mail: mariluzvalenciaa@yahoo.es

MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ
ABOGADA TITULADA
U. DE A.
Especialista en Derecho Empresarial
U. DE M.

fuera concedido a la sociedad que represento, en razón de la grave afectación que se encontraba sufriendo, los beneficios de alivios económicos en razón de la pandemia, frente al contrato de arrendamiento que se alega, sin que hasta la fecha se haya obtenido respuesta alguna sobre el particular.

Es de advertir Señor Juez que, previo el envío de la comunicación a SAE S.A.S., se intentó por parte de la Arrendataria reunión con el Depositario provisional anterior, asignado a la sociedad CONSTRUCTORA CASTILLETES S.A., esto es, la sociedad CONSTRUCCIONES DUMOVA S.A.S., pretendiendo obtener el beneficio aquí informado, sin que dicha reunión hubiese sido posible, no obstante éste, haber manifestado mediante correo electrónico, no tener intención de exigir judicialmente el pago de los cánones causados durante pandemia. Correo que adjuntamos en el acápite de Pruebas.

Lo anterior señor Juez para expresarle al Despacho las razones de peso que se tuvieron en su momento respecto a los pagos de los cánones efectuados en el periodo comprendido entre los meses de abril de 2020 a junio de 2021, reiterando que resultó ser un hecho público y notorio la afectación directa sufrida por el sector de los comerciantes dentro de los cuales se encuentra la Sociedad LOCOS POR EL FUTBOL S.A., dado que su actividad se encuentra enmarcada directamente en la prestación de servicios dirigidos al público, mismo que en razón del aislamiento obligatorio ordenado, no pudo hacer presencia en el inmueble para el cumplimiento del objeto social, en el periodo comprendido entre el mes de marzo de 2020 y el mes de junio de 2021; a más que con posterioridad al inicio de la apertura de dicho aislamiento, se impartieron órdenes para la afluencia de público, exigiendo un aforo reducido y limitado en los establecimiento de comercio, conllevando restricciones en su ingreso, es decir, que pasamos de un cierre del 100% con ausencia total de retribución, a una apertura reducida en el público y de suyo en los ingresos. Es de recordar que, en protección de los empleados, el Ministerio del Trabajo y Seguridad Social, impartió órdenes precisas a los empleadores¹, respecto el cumplimiento de las obligaciones laborales, permitiendo tan solo un acuerdo entre este y sus empleados, con el fin de mantener vigentes los contratos laborales, a pesar de su NO asistencia a laborar producto de las medidas de aislamiento.

Valga precisar respetado señor Juez, y tal como se acredita con certificación emitida por el Revisor Fiscal de la sociedad que represento, que ésta canceló de manera oportuna el valor de los salarios y prestaciones sociales a los ocho (8) empleados de la Compañía, téngase en cuenta que la sociedad LOCOS POR EL FUTBOL S.A., cumple con los deberes legales, así como con la responsabilidad social frente a sus colaboradores. Se adjunta a la presente contestación certificación del Revisor Fiscal que da cuenta de este

¹ Circulares 0021 y 0033 de 2020 proferidas por el Ministerio del Trabajo y Seguridad social
Cra 86 No. 35B-20, Int. 406, Medellín, Antioquia.
Cel. 3185923240. E-mail: mariluzvalenciaa@yahoo.es

MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ
ABOGADA TITULADA
U. DE A.
Especialista en Derecho Empresarial
U. DE M.

cumplimiento. Lo anterior señor Juez, sin mencionar los compromisos ante la DIAN, los cuales resultan ineludibles.

Así las cosas y basado en que los pagos pendientes de acreditar correspondientes al tan mencionado periodo de cierre por pandemia a raíz del COVID – 19, no pueden entenderse como un incumplimiento de las obligaciones contractuales que conlleven a la restitución del inmueble, en tanto se encuentra cobijado por una eximente de responsabilidad por haberse presentado un hecho imprevisible, irresistible y ajeno a su voluntad que afectó en particular a la sociedad que represento, debido exclusivamente a la labor desarrollada por ellos, de acuerdo con el objeto del contrato de arrendamiento; y si bien señor Juez es factible predicar una eximente para ambos extremos procesales, en tanto la pandemia afectó a todos sin excepción, es de tener en cuenta en el afán del Arrendatario por cumplir con su obligación, efectuó pagos aun encontrándose en cierre total de sus actividades.

Pretender terminar un contrato de arrendamiento que viene cumpliéndose por parte de mi representada durante los últimos 19 años, haciendo empresa y generando empleo, a pesar de las diferentes administraciones que lo han cobijado por parte de los depositarios provisionales que han intervenido históricamente en la gestión; y exigir la restitución del inmueble, basados en un supuesto incumplimiento, el cual desconoce un hecho de afectación global, resulta no solo lamentable desde el punto de vista social, si no el desconocimiento de teorías reconocidas desde antaño por nuestra legislación civil y comercial, como lo es la “teoría de la imprevisión”. Para ello señor Juez presentamos a continuación apartes doctrinales que sustenta nuestra posición justamente respecto del hecho imprevisible, como lo fue la Pandemia del COVID-19, así:

“(…)

COVID-19: Así es la regulación del caso fortuito o fuerza mayor y la rescisión por imprevisión en Latinoamérica

En Colombia, el caso fortuito o la fuerza mayor están definidos por el artículo 64 del Código Civil como el imprevisto que no es posible resistir. Si bien en materia civil no existe distinción entre ambas figuras y ambas exoneran de responsabilidad al deudor, en materia de contratación estatal la jurisprudencia ha tenido una posición dualista, según la cual el caso fortuito es un suceso interno, que ocurre dentro del campo de actividad del que causa el daño y que, por consiguiente, no exime de responsabilidad; mientras que la fuerza mayor es un acaecimiento externo ajeno a esa actividad que sí libera al deudor de responsabilidad.

Para que se configure un evento de caso fortuito o fuerza mayor, la jurisprudencia en Colombia ha establecido los siguientes requisitos:

a. La imprevisibilidad, esto es, que dentro de los cálculos ordinarios o circunstancias normales de la vida, no haya sido posible al agente o deudor contemplar por anticipado su ocurrencia. Los criterios que ha señalado la jurisprudencia para

Cra 86 No. 35B-20, Int. 406, Medellín, Antioquia.
Cel. 3185923240. E-mail: mariluzvalenciaa@yahoo.es

MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ
ABOGADA TITULADA
U. DE A.
Especialista en Derecho Empresarial
U. DE M.

determinar si un hecho es imprevisible son: (i) el referente a su normalidad y frecuencia; (ii) el atinente a la probabilidad de su realización; y (iii) el concerniente a su carácter inopinado, excepcional y sorpresivo.

b. La irresistibilidad, es decir, que no se haya podido evitar su acaecimiento ni tampoco sus consecuencias, imposibilitando absolutamente al agente obrar del modo debido.

De esta forma, la jurisprudencia ha establecido que no basta con que el hecho le dificulte al deudor el cumplimiento de sus obligaciones, para que lo exima de responsabilidad, sino que debe imposibilitar su cumplimiento. En efecto, el fundamento de la exención de responsabilidad del deudor procedente de estas figuras está en que nadie está obligado a lo imposible.

c. La externalidad, pues la jurisprudencia ha señalado que la fuerza mayor o el caso fortuito deben tener su origen en una actividad exógena a la que despliega el agente a quien se imputa un daño, por lo que no puede considerarse como tal un acontecimiento que tenga origen en la conducta que aquel ejecuta o de la que es responsable. Por ejemplo, una empresa transportadora no puede eximirse de responsabilidad por una falla mecánica en un vehículo. Al respecto, la jurisprudencia ha señalado, además, que quien pretenda obtener una utilidad del aprovechamiento organizado y permanente de una actividad riesgosa, no puede aspirar a que las anomalías que presenten los bienes utilizados con este propósito inexorablemente le sirvan como argumento para eludir su responsabilidad.

En caso de que concurren estos tres requisitos, el deudor quedará exonerado de responsabilidad, salvo que se encontrara en mora de entregar la cosa debida y ésta no hubiera sufrido daño si se hubiese entregado al acreedor o si la causa sobrevino por su culpa. La carga de la prueba de la ocurrencia de un caso fortuito o fuerza mayor estará en cabeza de quien la alegue.

La jurisprudencia en Colombia ha señalado de forma reiterada que la calificación de un hecho como fuerza mayor o caso fortuito debe efectuarse en cada situación específica, ponderando las circunstancias de tiempo, modo y lugar que rodearon el acontecimiento para la verificación de los requisitos, por lo que no existen acontecimientos que per se constituyan un caso fortuito o fuerza mayor.

Por lo anterior, en Colombia no es posible calificar de forma genérica el COVID-19 ni sus efectos como eventos de caso fortuito o fuerza mayor, sino que será necesario examinar en cada caso concreto si este puede considerarse como tal.

Rescisión por excesiva onerosidad sobreviniente (teoría de la imprevisión)

En Colombia, la teoría de la imprevisión tiene como sustento normativo el artículo 868 del Código de Comercio, que establece que cuando circunstancias extraordinarias, imprevistas o imprevisibles, posteriores a la celebración de un contrato de ejecución sucesiva, alteren o agraven la prestación de futuro cumplimiento a cargo de una de las partes, en grado tal que le resulte excesivamente onerosa, podrá pedir su revisión.

A su vez, en materia de contratación estatal, el artículo 27 de la Ley 80 de 1993 consagra el equilibrio contractual ...

Cra 86 No. 35B-20, Int. 406, Medellín, Antioquia.
 Cel. 3185923240. E-mail: mariluzvalenciaa@yahoo.es

MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ
ABOGADA TITULADA
U. DE A.
Especialista en Derecho Empresarial
U. DE M.

Los requisitos para que proceda la teoría de la imprevisión en Colombia son básicamente los siguientes:

a. Que se trate de un contrato de ejecución sucesiva, periódica o diferida (no aplica para contratos de ejecución instantánea o aleatorios).

b. Imprevisibilidad, es decir, hechos anormales que no pudieron ser previstos al momento de contratar.

c. Los hechos deben ser ajenos a la voluntad de las partes.

d. Deben causar la excesiva onerosidad en el cumplimiento del contrato. Al respecto, la Corte Suprema de Justicia ha señalado que el desequilibrio prestacional debe ser cierto, grave, esencial, fundamental, mayúsculo, enorme y significativo.

e. La prestación afectada debe ser de futuro cumplimiento. La jurisprudencia ha señalado que la revisión por imprevisión es inadmisiblesi la prestación, no obstante su excesiva onerosidad, ya se cumplió.

De esta forma, es claro que la teoría de la imprevisión no es igual a la fuerza mayor, pues si bien ambas comparten el requisito de imprevisibilidad, no ocurre lo mismo con el de irresistibilidad, que hace absolutamente imposible que el deudor pueda dar cumplimiento a sus obligaciones.

Adicionalmente, a diferencia de la fuerza mayor o el caso fortuito, la aplicación de la teoría de la imprevisión tiene como efectos, de un lado, la revisión del contrato para corregir, restablecer o reajustar el desequilibrio; o, del otro, su terminación, evitando las consecuencias nocivas que el incumplimiento entrañaría para el deudor. Ahora bien, la parte afectada no puede elegir entre el reajuste o la terminación, sino que será una decisión que adoptará el juez en cada caso particular. Por su parte, la carga de probar la imprevisión es de quien la alega².

(...)” (lo subrayado resulta externo a la cita)

Siendo claro en consecuencia Señor Juez, “que no basta con que el hecho le dificulte al deudor el cumplimiento de sus obligaciones, para que lo exima de responsabilidad, sino que debe imposibilitar su incumplimiento” hemos de señalar entonces que se trató para nuestro caso en particular, de un establecimiento de comercio abierto al público para el desarrollo de actividades exclusivas en la atención de personas externas quienes llegaban a solicitar los servicios, el cual estuvo **cerrado** por orden de autoridad competente en razón de un hecho totalmente imprevisible como fue la situación de pandemia provocada por el COVID-19.

Ahora bien, en lo que tiene que ver con que se acredite y no sea simplemente persé, se mencione el hecho de la pandemia, es de precisar señor juez las fechas y los soportes de Autoridad competente que conllevaron el cierre del inmueble que hoy ocupa la atención mediante la demanda interpuesta, así:

² https://www.garrigues.com/es_ES/noticia/covid-19-asi-es-regulacion-caso-fortuito-o-fuerza-mayor-rescision-imprevisio-latinoamerica

Cra 86 No. 35B-20, Int. 406, Medellín, Antioquia.
 Cel. 3185923240. E-mail: mariluzvalenciaa@yahoo.es

MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ
ABOGADA TITULADA
U. DE A.
Especialista en Derecho Empresarial
U. DE M.

Mediante la expedición del Decreto 417 del 17 de marzo de 2020, se decretó la emergencia económica, social y ecológica en todo el territorio Nacional; más adelante se mantuvieron las medidas, prueba de lo cual se tiene entre muchas otras, la Resolución 453 del 18 de marzo de 2020, expedido por los Ministerios de Salud y Protección Social y de Comercio, Industria y Turismo “Por la cual se adoptan medidas sanitarias de control en algunos establecimientos por causa del COVID-19 y se dictan otras disposiciones”.

Resolución 666 del 20 de abril de 2020, por la cual se adopta el protocolo de bioseguridad para mitigar, controlar y realizar el adecuado manejo de la pandemia del Coronavirus COVID-19

Resolución 1840 del 18 de octubre de 2020 “Por medio de la cual se adopta el protocolo de bioseguridad para el manejo y control del riesgo del coronavirus COVID-19 para la práctica de actividades físicas, recreativas y deportivas y se deroga la Resolución 991 de 2020

Decretos 531, 593 y 536 de 2020, por medio de los cuales se prorroga la medida de aislamiento

Resolución 1315 del 27 de agosto de 2021, por la cual se decide prorrogar hasta el 30 de noviembre de 2021 la emergencia sanitaria en todo el territorio nacional, declarada mediante la Resolución 385 de 2020 y prorrogada por las Resoluciones 844, 1462, 2230 de 2020, y 222 y 738 de 2021.

No siendo solo suficientes las directrices del Nivel Central, a nivel territorial se impartieron cierres adicionales, en tanto la propagación del virus se hacía mayor, tal como se acredita con la medida mediante la cual se declara una Cuarentena por la vida en los municipios del Área Metropolitana del Valle de Aburrá en el departamento de Antioquia” medidas restrictivas de aislamiento durante un fin de semana, que incluyó un puente festivo.

Dicha medida, contempló la prohibición de la circulación de los habitantes en los municipios, a partir de las 0:00 horas del viernes 17 de julio y hasta las 0:00 del martes 21 de julio de 2020, en el marco de la emergencia sanitaria provocada por el COVID-19.

Incluso mediante la Resolución 1615 del 30 de noviembre de 2021, expedido por el Ministerio del Interior, por medio del cual se exigía el carné de vacunación, se notaba las medidas insistentes de restricción en protección de las personas, pero lamentablemente en contra de quienes en este caso, resultan los Arrendatarios.

Para finalizar señor Juez, es así como mi representada ha estado atenta a que se lleve a cabo reunión, tendiente a revisar en particular la situación acaecida frente al cierre del establecimiento en el periodo de pandemia, pretendiendo con ello reajustar la situación, en tanto se trató de una afectación grave enorme y significativa, pues como se dijo, el establecimiento se encontró cerrado por ese periodo, no obstante el cumplimiento de todas las obligaciones que hemos mencionado ha cumplido el Arrendatario.

Cra 86 No. 35B-20, Int. 406, Medellín, Antioquia.
Cel. 3185923240. E-mail: mariluzvalenciaa@yahoo.es

MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ
ABOGADA TITULADA
U. DE A.
Especialista en Derecho Empresarial
U. DE M.

3. FRENTE AL MANEJO ADMINISTRATIVO DE LOS DEPOSITARIOS PROVISIONALES:

Sobre este asunto señor Juez y por tratarse de un bien sujeto a unas condiciones particulares, respecto a quien lleva a cabo su manejo y administración, mismas que deben ser reportadas en estricto sentido ante la SAE S.A.S., traemos para revisión las obligaciones en particular que le competen al Depositario provisional, mismas que se encuentran en el Decreto 1068 del 26 de mayo de 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público”, así:

“Artículo 2.5.5.6.6. Obligaciones de los depositarios provisionales. A los depositarios provisionales les serán exigibles las obligaciones contenidas en la Metodología de Administración del FRISCO, dentro de las cuales deberán indicarse como mínimo las siguientes.

1. Velar porque se mantenga la productividad de los bienes y la actividad económica que les corresponda, siempre que esta sea lícita.

2. Adoptar de manera oportuna las medidas correctivas y realizar las gestiones necesarias para garantizar la eficiente administración de los bienes.

3. Verificar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con la suscripción de los respectivos contratos de arrendamiento.

4. Velar por el oportuno y completo pago de los impuestos y demás gravámenes a que hubiere lugar sobre el bien dado en depósito provisional. La obligación de pago solo será exigible al depositario provisional para aquellos bienes cuyo recaudo alcance para cubrir tales erogaciones.

5. Rendir informes mensuales de gestión, contables, financieros, de uso y estado, ingresos o gastos, según la naturaleza del bien y relacionados con su administración.

...

7. Llevar la contabilidad mensual de los recursos consignados y pagos realizados por cada bien, de acuerdo al formato que para el efecto suministrará el administrador del FRISCO.

8. Consignar los dineros recaudados a la cuenta que designe el administrador del FRISCO para tales fines.

...

22. Llevar registros contables independientes por centros de costo de los bienes asignados por el administrador del FRISCO, tanto los ingresos, egresos, retenciones y desembolsos autorizados por la entidad.

23. Remitir los extractos bancarios en forma mensual dentro de los informes de gestión para su análisis por parte del administrador del FRISCO.

Cra 86 No. 35B-20, Int. 406, Medellín, Antioquia.
 Cel. 3185923240. E-mail: mariluzvalenciaa@yahoo.es

MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ
ABOGADA TITULADA
U. DE A.
Especialista en Derecho Empresarial
U. DE M.

28. Cumplir las demás obligaciones que la ley le imponga como depositario provisional.

De la lectura de la norma, y de los hechos comentados tanto en la demanda como en esta respuesta, se pueden evidenciar obligaciones que, en detrimento de los interés de mi representada, al parecer vienen pasando por alto aquellos Depositarios provisionales que históricamente han sido asignados para la Administración del inmueble objeto de reclamación por parte de la SAE. Para ello, le ruego señor Juez tener en cuenta incluso las comunicaciones remitidas por la sociedad LOCOS POR EL FUTBOL S.A., como lo es la comunicación de fecha 07 de diciembre de 2009 donde se le solicita al Depositario provisional en su momento -INMOBILIARIA GAVEL LTDA., el envío oportuno de las facturas de cobro para proceder con el pago, como que el verdadero interesado en pagar resultaba ser el propio Arrendatario y no, el que debía responder por el manejo contable y administrativo del inmueble, en cumplimiento de su responsabilidad como Administrador no solo según la Ley Comercial sino y más aún como Administrador de un bien objeto de extinción de dominio. Por otro lado, se presenta comunicación verbal por parte del depositario provisional CONSTRUCCIONES DUMOVA SAS en el mes de noviembre de 2020, donde refiere no haberse aplicado el incremento del 8% acordado contractualmente a los cánones desde el año 2012, desconociéndose en su momento la aplicación de un incremento, que al parecer no correspondía al acordado.

Se pretende entonces ilógicamente, de conformidad con las funciones establecidas por la ley para esta calidad especial de administrador, por el nuevo Depositario Provisional GRUPO INVERESA S.A.S., en calidad de Administrador “delegado” del FRISCO, la restitución apresurada del bien inmueble arrendado, no resultando comprensible como desde su inscripción en el registro mercantil - 22 de enero de 2022 - y sin mediar por lo menos reunión informal pretendiendo verificar las cifras, el nuevo Depositario provisional sin haberse enterado siquiera de los detalles de la situación en particular, asunto que se constata con el cobro inicial pretendido en la demanda por valor de \$2.536.563.268 presentada en fecha 17 de mayo de 2022, esté tras la restitución del bien.

Valga resaltar al Despacho que dicho inmueble, no solo ha tenido un buen manejo desde el punto de vista de su obligación contractual respecto al canon -salvo los desajustes producto incluso de la poca gestión administrativa y contable del Arrendador-, así como su esfuerzo por cumplir en medio de una pandemia, estando cerrado el establecimiento por orden de autoridad gubernamental, sino y más aún, históricamente ha contribuido de una manera notoria con la salud y la recreación de la comunidad mediante el desarrollo del Establecimiento de comercio EL TEMPLO DEL FUTBOL por cerca de 15 años, y recientemente al bienestar animal y de las denominadas “Familias Multiespecie” con la prestación de servicios para mascotas a través de su Establecimiento DOG’S COOL, y

Cra 86 No. 35B-20, Int. 406, Medellín, Antioquia.
Cel. 3185923240. E-mail: mariluzvalenciaa@yahoo.es

MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ
ABOGADA TITULADA
U. DE A.
Especialista en Derecho Empresarial
U. DE M.

finalmente con el embellecimiento de la ciudad y el reverdecimiento de la zona, pues basta con transitar por el sitio para evidenciar el profundo empeño que los Arrendatarios han empleado (siembra de árboles y desarrollo de arquitectura sostenible), llevando a cabo acciones y obras que contribuyen en espacios sanos para la población, jóvenes que estudian en lugares cercanos y pueden reunirse a departir en medio de un ambiente responsable en el cumplimiento de las normas municipales, abierto y cultural, muy diferente a lo que ocurre en la gran mayoría de los inmuebles administrados por la SAE, donde lamentablemente vemos como se aprovechan los bienes incautados para beneficios muy diferentes e incluso el disfrute personal de los Administradores, esto, sin mencionar los bienes que se encuentran en amenaza de ruina, de lo cual da cuenta los informes noticiosos transmitidos por los medio de comunicación.

Este “afán” por exigir la restitución del inmueble, luego que mediante Tutela interpuesta por quien al parecer fuera uno de los propietarios de la sociedad CONSTRUCTORA CASTILLETES S.A., -mismo que se encuentra atendiendo su proceso judicial-, a efecto de evitar la **enajenación temprana** del bien, de lo cual tuvimos conocimiento en tanto se publicó respuesta al incidente de desacato promovido en contra del Presidente de la SAE, nos hace suponer que, al parecer la acción pretendida basada en la falta del pago del canon de arrendamiento, reviste un interés diferente, no informado al Despacho. Se adjunta en ítem de pruebas copia de la contestación del incidente de desacato.

Todo lo anterior señor Juez para significar que muy posiblemente el cambio de depositarios y los manejos imprecisos que cada uno de ellos ha tenido en la labor encomendada denotan la falta de diligencia y cuidado de aquel buen padre de familia que exige la ley, máxime cuando se ocupen estos cargos que revisten una condición especial, a diferencia de una sociedad no intervenida.

Desafortunadamente quienes han tenido un buen manejo del bien, hoy se ven inmersos en un proceso de restitución, teniendo la única opción de ser “oídos” justo en el presente proceso judicial, actuación que sorprendió, a quien siempre esperó una respuesta positiva de su arrendador, como muy seguramente lo pudieron tener otros arrendatarios de sociedad privadas no vigiladas.

Estas actuaciones señor Juez, resultan entonces en una clara muestra de la falta de administración, que como se dijo, se ha mantenido durante la ejecución del contrato por parte de los Depositarios provisionales y que hoy, mediante la presente acción pretende ser aplicada y puesta en contra de los intereses de mi representada, quien ha venido cumplido durante cerca de 19 años, con el hacer empresa, pagar impuestos y generar empleo digno.

Cra 86 No. 35B-20, Int. 406, Medellín, Antioquia.
Cel. 3185923240. E-mail: mariluzvalenciaa@yahoo.es

MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ
ABOGADA TITULADA
U. DE A.
Especialista en Derecho Empresarial
U. DE M.

4. FRENTE AL DESCONOCIMIENTOS DE LAS ADECUACIONES LOCATIVAS, PARA ACONDICIONAR EL INMUEBLE A LA MODIFICACIÓN DEL OBJETO CONTRACTUAL.

Es claro que el contrato de arrendamiento aprobó reformas al inmueble y así mismo al suscribirse el Otrosí No. 2 de fecha primero (01) de febrero de 2018, se dio la necesidad por parte del arrendador de realizar las adecuaciones necesarias para la materialización del Otrosí, es por ello entonces que el arrendatario en cumplimiento de su objeto social, adelantó adecuaciones en el lote objeto de reclamación, en cuantía total equivalente, según certificación de la revisoría fiscal, a la suma de \$4.458.240.783, misma que deberá ser reconocida por el arrendador en caso de ordenarse la restitución del inmueble.

Esto deberá tenerse en cuenta señor Juez, al tomar una decisión de fondo, ya que las inversiones efectuadas por el arrendatario resultan ser un esfuerzo económico considerable y su retorno, requiere la explotación del inmueble, sin lo cual les generaría graves perjuicios y hasta el cierre definitivo de la empresa.

5. FRENTE AL COBRO DE LA CLÁUSULA PENAL:

Señor Juez, el cobro por este concepto se menciona en la Cuarta PRETENSIÓN DE LA DEMANDA, bajo la expresión: “Se ordene el pago de la cláusula penal por incumplimiento del contrato, en los términos pactados”, pero en el juramento estimatorio no se detalló por el demandante en la cuantificación del mismo, razón por la cual no podrá tenerse en cuenta en las pretensiones de la demanda, al tenor del artículo 206 del CGP, el cual expresa:

“(…)

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. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.

Formulada la objeción el juez concederá el término de cinco (5) días a la parte que hizo la estimación, para que aporte o solicite las pruebas pertinentes.

Aun cuando no se presente objeción de parte, si el juez advierte que la estimación es notoriamente injusta, ilegal o sospeche que haya fraude, colusión o cualquier otra situación similar, deberá decretar de oficio las pruebas que considere necesarias para tasar el valor pretendido.

Cra 86 No. 35B-20, Int. 406, Medellín, Antioquia.
 Cel. 3185923240. E-mail: mariluzvalenciaa@yahoo.es

MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ
ABOGADA TITULADA
U. DE A.
Especialista en Derecho Empresarial
U. DE M.

Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) a la que resulte probada, se condenará a quien hizo el juramento estimatorio a pagar al Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada.

El juez no podrá reconocer suma superior a la indicada en el juramento estimatorio, salvo los perjuicios que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda o cuando la parte contraria lo objete. Serán ineficaces de pleno derecho todas las expresiones que pretendan desvirtuar o dejar sin efecto la condición de suma máxima pretendida en relación con la suma indicada en el juramento.

El juramento estimatorio no aplicará a la cuantificación de los daños extrapatrimoniales. Tampoco procederá cuando quien reclame la indemnización, compensación los frutos o mejoras, sea un incapaz.

(...)"

V. EXCEPCIONES

1. EXCEPCIÓN PREVIA:

De conformidad con el numeral 5° del artículo 100 del C. G. P propongo como excepción previa, la que formulo en escrito separado, consistente en la **INEPTITUD DE LA DEMANDA POR INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES**

Por lo anterior, solicito señor Juez, dar el trámite correspondiente a la excepción previa propuesta, de conformidad con el artículo 101 del C.G.P.

2. EXCEPCIONES DE FONDO:

2.1. EXCEPCIÓN DE PAGO:

Sustentada en el artículo Art. 384, numeral 4 del CGP, formulada en los siguientes términos:

Tal como se amplió sustancialmente en los argumentos de esta contestación, se tiene como prueba de la presente excepción, el soporte No. 1 emitido por el Revisor Fiscal de la Compañía, de fecha 26 de julio de 2022, en el que CERTIFICA que la sociedad demanda:

"... ha cumplido a cabalidad con el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de abril del año 2003 hasta julio de 2022 y así lo confirman los REGISTROS CONTABLES y el

Cra 86 No. 35B-20, Int. 406, Medellín, Antioquia.
Cel. 3185923240. E-mail: mariluzvalenciaa@yahoo.es

MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ
ABOGADA TITULADA
U. DE A.
Especialista en Derecho Empresarial
U. DE M.

EXTRACTO BANCARIO, por esta razón puedo afirmar que la sociedad no tiene DEUDA ni PASIVO alguno registrado por concepto de cánones de arrendamiento a favor del ARRENDADOR con excepción del motivo especial generado por la pandemia COVID que decretó el gobierno nacional entre abril de 2020 y junio de 2021...

Y agrega que: *"...En los meses de diciembre de 2020 y junio del 2021, como Revisor Fiscal de la sociedad le sugerí a la Asamblea de Accionistas del año 2021 y a la administración de la compañía RECONOCER una PROVISION CONTABLE a favor del ARRENDADOR CONSTRUCTORA CASTILLETES SA, debido a que LOCOS POR EL FUTBOL S.A estaba en espera de que la Sociedad de Activos Especiales SAE definiera la solicitud de aplicar el beneficio por las medidas gubernamentales del COVID toda vez que la sociedad debió cerrar su operación comercial..."*, por lo que se generó la provisión contable en favor del arrendador, por valor de \$110.158.512

De otro lado, en certificación No. 4 de fecha 26 de julio de 2022, el citado Revisor Fiscal acredita que:

"...3. En noviembre de 2020 el depositario del arrendador CONSTRUCTORA CASTILLETES SAS que para ese entonces era CONSTRUCCIONES DUMOVA SAS comunicó verbalmente a LOCOS POR EL FUTBOL S.A que había detectado un error presentado a partir año 2012 según el cual el canon de arrendamiento no había sido incrementado hasta el 8% y que por tanto existía una deuda PRESUNTA en contra de LOCOS POR EL FUTBOL S.A por concepto de diferencia de canon a partir de ese año.

4. Como Revisor Fiscal de la sociedad le sugerí a la administración y la Asamblea de Accionistas del año 2021 que realizara una provisión contable (entiéndase como un registro contable y no como el reconocimiento de un pasivo) sobre estas diferencias de canon entre LOCOS POR EL FUTBOL S.A y CONSTRUCTORA CASTILLETES SA, por el periodo comprendido entre marzo de 2012 marzo de 2022, por un valor estimado de \$112.281.275 hasta que la AUTORIDAD COMPETENTE decida sobre lo pertinente.

5. Al sugerir a la administración una PROVISION CONTABLE debe entenderse como tal que la sociedad está haciendo un registro contable por orden de las NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD a la que está regida, mas no está RECONOCIENDO un PASIVO (entiéndase una CUENTA POR PAGAR) en favor del arrendador CONSTRUCTORA CASTILLETES SA porque no existe una orden de una autoridad competente que condene a LOCOS POR EL FUTBOL S.A a pagar dicha diferencia...."

Por lo enunciado y debidamente acreditado con la prueba respectiva, se demuestra señor Juez, que se ha cumplido por mi representada con los pagos de los cánones derivados del contrato de arrendamiento que nos ocupa, además de las circunstancias imprevisibles presentadas durante el periodo de abril de 2020 a junio de 2021 y que la diferencia en el ajuste del canon fue provocada por el Arrendador a través de sus diferentes depositarios provisionales involucrados históricamente con su administración y NO por el Arrendatario.

Cra 86 No. 35B-20, Int. 406, Medellín, Antioquia.
 Cel. 3185923240. E-mail: mariluzvalenciaa@yahoo.es

MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ
ABOGADA TITULADA
U. DE A.
Especialista en Derecho Empresarial
U. DE M.

Por el contrario, el arrendatario con el fin de cumplir con sus obligaciones contables y contractuales, tuvo la diligencia de crear las provisiones contables que se mencionaron, con el fin de cubrir a futuro cualquier eventual riesgo posible.

En consideración con lo esbozado, solicito de manera atenta Señor Juez, se decrete la excepción de pago propuesta, con respecto de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento que nos ocupa.

Se reitera, en esta oportunidad que en cumplimiento de la orden impartida por el artículo 384 del C.G.P. y a fin de ser escuchados en el presente proceso, se ha dejado por parte de la demanda, a órdenes del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Envigado, mediante depósito judicial, con cheque de gerencia emitido por Bancolombia e identificado con el No. 990034, en la cuenta del Banco Agrario de Colombia identificada con el No. 052662031002; el valor correspondiente a \$353.636.680, suma que comprendería lo que se encuentra en discusión y otro tanto, a efecto que no haya duda sobre el valor consignado. Se aporta recibo y certificación del Revisor fiscal al respecto.

Además, téngase en cuenta el valor debitado de la cuenta de la demandada, a raíz del embargo decretado, por valor de \$59.094.494, como se acredita con la certificación No.5 del Revisor Fiscal que se adjunta, el cual fue trasladado al Banco Agrario a órdenes del Despacho.

2.2. EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN ORDINARIA:

Su invocación se fundamenta en el artículo 2536 del Código Civil, que en su tenor literal expresa: "Prescripción de la acción ejecutiva y ordinaria.

La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años. Y la ordinaria por diez (10). La acción ejecutiva se convierte en ordinaria por el lapso de cinco (5) años, y convertida en ordinaria durará solamente otros cinco (5).

Una vez interrumpida o renunciada una prescripción, comenzará a contarse nuevamente el respectivo término."

Es así como la acción ordinaria entendida como aquella que busca la declaración de un derecho por parte del juez, mediante proceso declarativo, de acuerdo con el citado precepto, prescribe a los 10 años, los cuales se cuentan desde la fecha en que se presenta el hecho que se quiere reclamar como derecho, como es en el caso que nos ocupa, donde se pretende el reconocimiento de la existencia de un contrato de arrendamiento y las obligaciones derivadas del mismo.

Cra 86 No. 35B-20, Int. 406, Medellín, Antioquia.
Cel. 3185923240. E-mail: mariluzvalenciaa@yahoo.es

MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ
ABOGADA TITULADA
U. DE A.
Especialista en Derecho Empresarial
U. DE M.

Vale aclarar que la prescripción como fuente de extinción de las obligaciones civiles en este caso se configura con el simple transcurso del tiempo.

En consecuencia y por lo enunciado, solicito de manera atenta Señor Juez, se decrete la PRESCRIPCIÓN respecto de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento objeto de reclamación, de las vigencias 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 y hasta el día 17 de mayo de 2012, por cuanto la demanda fue presentada el mencionado día (17 de mayo de 2022).

2.3. EXCEPCIÓN DE RECONOCIMIENTO DE MEJORAS:

Esta excepción se propone con fundamento en el artículo Art. 384, numeral 4 del CGP, en el aparte que indica: "...cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción....", y se sustenta en los siguientes términos:

Tal como se esbozó en los argumentos de esta contestación, se tiene como prueba de la presente excepción, el soporte No. 7 emitido por el Revisor Fiscal de la demandada de fecha 26 de julio de 2022, en la que expresa:

"(...)

2. Que con el fin de ejercer debidamente el objeto del contrato de arrendamiento, la sociedad LOCOS POR EL FUTBOL S.A. hizo las siguientes REPARACIONES LOCATIVAS por los siguientes montos las cuales se encuentran registradas debidamente en la contabilidad de la Compañía: efectuados en las siguientes fechas:
 - 30 de octubre de 2003 \$ 2.176.833.160
 - 31 de diciembre de 2012 \$ 1.577.726.625
 - 31 de diciembre de 2019 \$ 703.680.998
 El monto total de dichas reparaciones locativas ascienden a: CUATRO MIL MILLONES CUATROSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA MIL SETECIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS ML (\$ 4.458.240.783).

(...)"

Téngase en cuenta que el contrato de arrendamiento aprobó reformas al inmueble y así mismo al suscribirse el Otrosí No. 2 de fecha primero (01) de febrero de 2018, se dio la necesidad por parte del arrendador de realizar las adecuaciones necesarias para la materialización del Otrosí, es por ello entonces que el arrendatario en cumplimiento de su objeto social, adelantó adecuaciones en el lote objeto de reclamación, en cuantía total

Cra 86 No. 35B-20, Int. 406, Medellín, Antioquia.
 Cel. 3185923240. E-mail: mariluzvalenciaa@yahoo.es

MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ
ABOGADA TITULADA
U. DE A.
Especialista en Derecho Empresarial
U. DE M.

equivalente, según certificación adjunta, a la suma de \$4.458.240.783, misma que deberá ser reconocida por el arrendador en caso de ordenarse la restitución del inmueble.

Las mejoras considerables en la cuantía referida, fueron ejecutadas con por consentimiento expreso del arrendador, contenido en el contrato de arrendamiento y en el Otrosí de fecha primero (01) de febrero de 2018, lo cual aumentó considerablemente el valor del inmueble objeto de reclamación, por lo que deben ser reconocidas a mi poderdante. De lo contrario se generaría un "ENRIQUERCIMIENTO ILICITO", al trasladarse un capital cuantioso del patrimonio de mi representada a la sociedad propietaria del inmueble, sin contraprestación de ninguna índole.

Por ello señor Juez, en aras de la equidad solicito en forma respetuosa, sea reconocido el valor de las mejoras a mi representada, reiterando que dichas inversiones efectuadas por el arrendatario fueron fruto de un esfuerzo económico enorme y su retorno, requiere la explotación del inmueble, so pena de generárseles graves perjuicios y hasta el cierre definitivo de la empresa.

IV. MEDIOS DE PRUEBA:

DOCUMENTALES: Téngase como pruebas las siguientes:

1. Certificado de existencia y representación legal de la Demandada.
2. Comunicación del 11 de abril de 2007, donde la sociedad LOCOS POR EL FUTBOL S.A. solicita a INMOBILIARIA GAVEL LTDA el envío oportuno de las facturas.
3. Comunicación del 7 de diciembre de 2009, donde la sociedad LOCOS POR EL FUTBOL S.A. solicita a INMOBILIARIA GAVEL LTDA el envío oportuno de las facturas.
4. Comunicación de mayo 4 de 2018 de CONSTRUCTORA CASTILLETE S.A. a LOCOS POR EL FUTBOL S.A.
5. Comunicado de fecha 28 de agosto de 2.020 dirigido por LOCOS POR EL FUTBOL S.A. a la SAE S.A.S y CONSTRUCCIONES DUMOVA S.A.S Depositario provisional CONSTRUCTORA CASTILLETES S.A ASUNTO: Solicitud de beneficio de descuento en canon de arrendamiento por COVID19 (Contrato de arrendamiento entre LOCOS POR EL FUTBOL S.A y CONSTRUCTORA CASTILLETES S.A –Depositario
6. Correo enviando a SAE el día 28 de octubre de 2021 y respuesta de SAE - informa radicado CE2021-026167 del 30 de octubre de 2021
7. Comunicación del 27 de octubre de 2021
8. Copia del recibo de la consignación judicial por valor de \$353.636.680

Cra 86 No. 35B-20, Int. 406, Medellín, Antioquia.
 Cel. 3185923240. E-mail: mariluzvalenciaa@yahoo.es

MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ
ABOGADA TITULADA
U. DE A.
Especialista en Derecho Empresarial
U. DE M.

9. Correo de fecha 14 de abril de 2020, mediante el Depositario CONSTRUCTORA CASTILLETES informa a la Demandada que no se presentará acción legal en su contra
10. Certificación No. 1 del Revisor fiscal
11. Certificación No. 2 del Revisor fiscal
12. Certificación No. 3 del Revisor fiscal
13. Certificación No. 4 del Revisor fiscal
14. Certificación No. 5 del Revisor fiscal
15. Certificación No. 6 del Revisor fiscal
16. Certificación No. 7 del Revisor fiscal
17. Certificación No. 8 del Revisor fiscal
18. Certificación No. 9 del Revisor fiscal
19. Copia de la cédula del Revisor fiscal
20. Tarjeta Profesional del Revisor fiscal
21. Certificado de antecedentes del Revisor fiscal

2. TESTIMONIALES:

Solicito que se fije día y hora para recibir declaración juramentada a las siguientes personas, que responderán sobre los argumentos esbozados en la contestación de la demanda, quienes se localizan, de acuerdo con los siguientes datos:

- a) IVAN VELASQUEZ DAZA: con cédula de ciudadanía No. 19.392.373. Correo electrónico: gavelltda@yahoo.com. Telefonos: (601)2183736, (601)2183732, (604)2660107, (604)2660127. Celular: 3104080916.
- b) CARLOS MARTÍN DURAN FERRO: con cédula de ciudadanía No. 11.343.249. Correo electrónico: cmduran@colpecrom.com. Celulares: 3102393990 y 3204888471.
- c) DUVALIER ALBERTO MONTOYA VASQUEZ: con cédula de ciudadanía No. 71.727.192. Correo electrónico: administrativa@dumovasas.com; Teléfonos: 4798444, 3723163. Celular: 3207822872.

3. OFICIOS:

Solicito respetuosamente que se oficie a la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAS – SAS SAS con correo electrónico correspondenciaentrada@saesas.gov.co para que pronuncie sobre lo siguiente:

Cra 86 No. 35B-20, Int. 406, Medellín, Antioquia.
 Cel. 3185923240. E-mail: mariluzvalenciaa@yahoo.es

MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ
ABOGADA TITULADA
U. DE A.
Especialista en Derecho Empresarial
U. DE M.

- a) Remitir copia de la respuesta dada al radicado CE2021-026167 del 30 de octubre de 2021, respecto de la solicitud de información efectuada por la sociedad LOCOS DEL FUTBOL S.A.
- b) Informar a cuáles empresas, con razón social y NIT, se otorgaron los alivios económicos, derivados de contratos de arrendamiento generados en razón de la emergencia sanitaria, social y ecológica decretada por el Gobierno Nacional a raíz de la pandemia por COVID -19

VII. PROCEDIMIENTO:

El establecido por la parte actora.

VIII. ANEXOS:

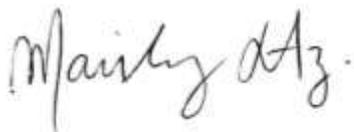
- Poder para actuar
- Los documentos enunciados en el acápite de pruebas.

IX. NOTIFICACIONES:

La parte demandada: En la Carrera 48 No. 26Sur-87 de Envigado, Antioquia, Correo electrónico: financiero.contabilidad@hotmail.com; Celular: 3105307664.

La suscrita: En la Carrera 86 No. 35 B – 20, interior 406 de Medellín. Correo electrónico: mariluzvalenciaa@yahoo.es; Celular: 3185923240.

Atentamente,



MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ
C.C. 43.578.735 de Medellín
T.P. 91.115 del C. S. de la J.

Cra 86 No. 35B-20, Int. 406, Medellín, Antioquia.
Cel. 3185923240. E-mail: mariluzvalenciaa@yahoo.es

MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ
ABOGADA TITULADA
U. DE A.
Especialista en Derecho Empresarial
U. DE M.



Medellín, julio de 2022

Señor
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
ENVIGADO - ANTIOQUIA
E.S.D.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL -DECLARATIVO
DEMANDANTE: CONSTRUCTORA CASTILLETES S.A.
DEMANDADOS: LOCOS POR EL FUTBOL S.A. Y OTROS
RADICADO: 2022-00127-00
ASUNTO: PODER

JUAN ESTEBAN HOYOS VASQUEZ, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Medellín, Antioquia, identificado con la cédula de ciudadanía No. 98.670.645, actuando como representante legal de la sociedad **LOCOS POR EL FUTBOL S.A.** con NIT. 811038218-5, en condición de demandada, dentro del proceso de la referencia, mediante el presente escrito, manifiesto a usted que confiero **PODER** especial, amplio y suficiente a la Doctora **MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ**, mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía No. 43.578.735 de Medellín y portadora de la Tarjeta Profesional No. 91.115 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, para que represente a la citada sociedad, dentro del proceso de la referencia, hasta su culminación.

La apoderada queda investida en general con todas las facultades para el buen desempeño de este mandato y en especial, las de contestar la demanda, proponer excepciones, recibir, desistir, transigir conciliar, sustituir, renunciar, reasumir, tachar documentos por falsedad, presentar recursos y las demás actuaciones que fueren necesarias para la buena defensa de los intereses de la sociedad que represento.

Cra 86 No. 35B-20, Int. 406, Medellín, Antioquia.
Cel. 3185923240. E-mail: mariluzvalenciaa@yahoo.es

NOTARIA
C3
AU

DOCUMENTO CON ESPACIOS
EN BLANCO AL MOMENTO
DE AUTENTICAR **NOTARIA11**
DEL CIRCUITO DE MEDELLIN

DOCUMENTO CON ESPACIOS
EN BLANCO AL MOMENTO
DE AUTENTICAR **NOTARIA11**
DEL CIRCUITO DE MEDELLIN

NOTARIA
C3
AU
AUTENTICAR

NOTARIA
C3
AU

MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ

ABOGADA TITULADA

U. DE A.

Especialista en Derecho Empresarial

U. DE M.



Solicito Señor Juez, reconocer personería jurídica a la apoderada, en los términos para los efectos del presente poder.

Del señor Juez,

Atentamente,

JUAN ESTEBAN HOYOS VASQUEZ

C.C. 98.670.645

Representante legal

LOCOS POR EL FUTBOL S.A.

NIT. 811038218-5

Acepto,

MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ

C.C. 43.578.735

T.P. 91.115 del C.S.J.

Cra 86 No. 35B-20, Int. 406, Medellín, Antioquia.
Cel. 3185923240. E-mail: mariluzvalenciaa@yahoo.es

NOTARÍA ONCE (11) DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN



DILIGENCIA DE PRESENTACION PERSONAL Verificación Biométrica Decreto-Ley 19 de 2012



df57i

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el 2022-07-26 14:47:28
El anterior escrito dirigido a: JUEZ 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE ENVIGADO - ANT
Fue presentado personalmente ante la suscrita Notaria Once (11) del Círculo de Medellín por: HOYOS VASQUEZ JUAN ESTEBAN C.C. 98670645, quien solicitó el servicio

En todo lo cual doy fe. Y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.

x *Juan Esteban Hoyos Vasquez*

FIRMA

Beatriz Elena Castaño Alzate

NOTARIA ONCE (11) DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN
BEATRIZ ELENA CASTAÑO ALZATE



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO



**CAMARA DE COMERCIO ABURRA SUR
LOCOS POR EL FUTBOL S.A.**

Fecha expedición: 2022/08/01 - 17:55:28 **** Recibo No. S001273284 **** Num. Operación. 99-USUPUBXX-20220801-0282



CODIGO DE VERIFICACIÓN VcWdPDSnMF

El Jueves 1 de Diciembre del 2022 se elegirá la Junta Directiva de la **CAMARA DE COMERCIO ABURRA SUR**, La inscripción de Listas de Candidatos debe hacerse durante la Segunda Quincena del mes de Octubre.

Para información más detallada podrá comunicarse al Teléfono (604)444.23.44 Ext. 1110; dirigirse a la Presidencia Ejecutiva, en la Sede Principal de Itagui (Calle 48 Nro. 50-16, Parque Obrero-Brasil), o consultar a través de la Página Web www.ccas.org.co.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL O DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS.

Con fundamento en las matrículas e inscripciones del Registro Mercantil,

CERTIFICA

NOMBRE, SIGLA, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

NOMBRE o RAZÓN SOCIAL: LOCOS POR EL FUTBOL S.A.

SIGLA: L.P.F. S.A.

ORGANIZACIÓN JURÍDICA: SOCIEDAD ANÓNIMA

CATEGORÍA : PERSONA JURÍDICA PRINCIPAL

NIT : 811038218-5

ADMINISTRACIÓN DIAN : MEDELLIN

DOMICILIO : ENVIGADO

MATRÍCULA - INSCRIPCIÓN

MATRÍCULA NO : 86726

FECHA DE MATRÍCULA : MARZO 18 DE 2003

ULTIMO AÑO RENOVADO : 2022

FECHA DE RENOVACION DE LA MATRÍCULA : MARZO 25 DE 2022

ACTIVO TOTAL : 2,823,417,000.00

GRUPO NIIF : GRUPO III - MICROEMPRESAS

UBICACIÓN Y DATOS GENERALES

DIRECCIÓN DEL DOMICILIO PRINCIPAL : CR 48 NO 26 SUR 87

MUNICIPIO / DOMICILIO: 05266 - ENVIGADO

TELÉFONO COMERCIAL 1 : 3105307664

TELÉFONO COMERCIAL 2 : 312851019

TELÉFONO COMERCIAL 3 : NO REPORTÓ

CORREO ELECTRÓNICO No. 1 : financiero.contabilidad@hotmail.com

DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIÓN JUDICIAL : CR 48 NO 26 SUR 87

MUNICIPIO : 05266 - ENVIGADO

TELÉFONO 1 : 3105307664

**CAMARA DE COMERCIO ABURRA SUR
LOCOS POR EL FUTBOL S.A.**

Fecha expedición: 2022/08/01 - 17:55:28 **** Recibo No. S001273284 **** Num. Operación. 99-USUPUBXX-20220801-0282



CODIGO DE VERIFICACIÓN VcWdPDSnMF

TELÉFONO 2 : 3128510149

CORREO ELECTRÓNICO : financiero.contabilidad@hotmail.com

NOTIFICACIONES A TRAVÉS DE CORREO ELECTRÓNICO

De acuerdo con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, **SI AUTORIZO** para que me notifiquen personalmente a través del correo electrónico de notificación : financiero.contabilidad@hotmail.com

CERTIFICA - ACTIVIDAD ECONÓMICA

ACTIVIDAD PRINCIPAL : M7500 - ACTIVIDADES VETERINARIAS

ACTIVIDAD SECUNDARIA : F4290 - CONSTRUCCION DE OTRAS OBRAS DE INGENIERIA CIVIL

OTRAS ACTIVIDADES : I5612 - EXPENDIO POR AUTOSERVICIO DE COMIDAS PREPARADAS

OTRAS ACTIVIDADES : G4669 - COMERCIO AL POR MAYOR DE OTROS PRODUCTOS N.C.P.

CERTIFICA - AFILIACIÓN

EL COMERCIANTE ES UN AFILIADO DE ACUERDO CON LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 12 DE LA LEY 1727 DE 2014.

CERTIFICA - CONSTITUCIÓN

POR ESCRITURA PUBLICA NÚMERO 673 DEL 10 DE MARZO DE 2003 OTORGADA POR NOTARIA 20 DE MEDELLIN, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 37910 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 18 DE MARZO DE 2003, SE INSCRIBE : LA CONSTITUCIÓN DE PERSONA JURIDICA DENOMINADA LOCOS POR EL FUTBOL S.A..

CERTIFICA - REFORMAS

DOCUMENTO	FECHA	PROCEDENCIA	DOCUMENTO	INSCRIPCION	FECHA
EP-3252	20031211	NOTARIA 20	MEDELLIN	RM09-40339	20031223
EP-1512	20041028	NOTARIA 25	MEDELLIN	RM09-43126	20041103
EP-1702	20070917	NOTARIA 22	MEDELLIN	RM09-55289	20071116
EP-4065	20091214	NOTARIA SEGUNDA	MEDELLIN	RM09-65428	20091217
EP-519	20150226	NOTARIA SEGUNDA	ENVIGADO	RM09-100570	20150302

CERTIFICA - VIGENCIA

QUE LA DURACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA (VIGENCIA) ES HASTA EL 10 DE MARZO DE 2023

CERTIFICA - OBJETO SOCIAL

OBJETO SOCIAL:

-ORGANIZACION, REALIZACION, PROMOCION, COORDINACION, VENTA Y COMERCIALIZACIÓN DE EVENTOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS Y ADEMAS EVENTOS DE RECREACION FAMILIAR.

-CREACION, DESARROLLO Y COMERCIALIZACION DE ESCUELAS DE FORMACION DEPORTIVA.

-FABRICACION, PRODUCCION, DISTRIBUCION Y COMERCIALIZACION DE ARTICULOS

**CAMARA DE COMERCIO ABURRA SUR
LOCOS POR EL FUTBOL S.A.**

Fecha expedición: 2022/08/01 - 17:55:28 **** Recibo No. S001273284 **** Num. Operación. 99-USUPUBXX-20220801-0282



CODIGO DE VERIFICACIÓN VcWdPDSnMF

DEPORTIVOS.

-COMPRA, VENTA, PERMUTA Y CESION DE DERECHOS DEPORTIVOS DE FUTBOLISTAS Y ATLETAS EN GENERAL.

- VENTA, DISTRIBUCION Y EDICION DE LITERATURA Y SOFTWARE DEPORTIVOS.

-COMERCIALIZACION Y VENTA DE ESPACIOS PUBLICITARIOS.

-EL COMERCIO DE MERCANCIAS EN GENERAL, NACIONALES O EXTRANJERAS, EN CUALQUIER FORMA LEGAL, COMO IMPORTACION, EXPORTACION, COMPRA, VENTA, PERMUTA, Y DISTRIBUCION DE ELLAS, COMISION Y CONSIGNACION POR ACTIVA O POR PASIVA Y EJECUCION Y CELEBRACION DE LOS ACTOS Y CONTRATOS COMPLEMENTARIOS A DICHO FIN.

-PRECAUTELAR E INVERTIR SU CAPITAL.

-LA ADMINISTRACION, EXPLOTACION, COMPRA, VENTA, ARRENDAMIENTO, CONSTRUCCION Y URBANIZACION DE TODA CLASE DE INMUEBLES, CONSTRUCCION DE EDIFICIOS, CANCHAS, LOCALES, BODEGAS, POR SI O POR INTERPUESTA PERSONA.

-COMPRA, VENTA, ADMINISTRACION Y NEGOCIACION DE ACCIONES, BONOS Y VALORES BURSATILES Y PARTES DE INTERES EN SOCIEDADES DE CUALQUIER NATURALEZA.

-ADQUIRIR, USAR, REGISTRAR, ENAJENAR, COMERCIALIZAR Y CELEBRAR TODA CLASE DE NEGOCIOS SOBRE LA PROPIEDAD INDUSTRIAL.

-DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES AGROPECUARIAS, GANADERA Y MINERA EN TODAS SUS POSIBLES MODALIDADES.

-PRODUCCION, VENTA Y COMERCIALIZACION DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS.

-VENTA Y COMERCIALIZACION DE LICORES NACIONALES Y EXTRANJEROS. PARA LA REALIZACION DE SU OBJETO LA SOCIEDAD PODRA ADQUIRIR, USUFRUCTUAR, GRAVAR O LIMITAR, DAR O TOMAR EN ARRENDAMIENTO O A OTRO TITULO TODA CLASE DE BIENES MUEBLES O INMUEBLES, ENAJENARLOS CUANDO POR RAZONES DE NECESIDAD O CONVENIENCIA FUERE ACONSEJABLE; TOMAR DINERO EN MUTUO, DAR EN GARANTIA SUS BIENES MUEBLES O INMUEBLES Y CELEBRAR TODAS LAS OPERACIONES DE CREDITO QUE LE PERMITA OBTENER LOS FONDOS U OTROS ACTIVOS NECESARIOS PARA EL DESARROLLO DE LA EMPRESA; CONSTITUIR COMPANIAS FILIALES PARA EL ESTABLECIMIENTO Y EXPLOTACION DE EMPRESAS DESTINADAS A LA REALIZACION DE CUALQUIERA DE LAS ACTIVIDADES COMPRENDIDAS EN EL OBJETO SOCIAL, Y TOMAR INTERES COMO PARTICIPE, ASOCIADA O ACCIONISTA, FUNDADORA O NO, EN OTRAS EMPRESAS DE OBJETO ANALOGO O COMPLEMENTARIO AL SUYO, HACER APORTES EN DINERO, EN ESPECIE O EN SERVICIOS A ESAS EMPRESAS, ENAJENAR SUS CUOTAS, DERECHOS O ACCIONES EN ELLAS, FUSIONARSE CON TALES EMPRESAS O ABSOLVERLAS; ADQUIRIR PATENTES, NOMBRES COMERCIALES, MARCAS Y DEMAS DERECHOS DE PROPIEDAD INDUSTRIAL, ADQUIRIR Y OTORGAR CONCESIONES PARA SU EXPLOTACION; Y EN GENERAL, CELEBRAR O EJECUTAR TODA CLASE DE CONTRATOS, ACTOS U OPERACIONES, SOBRE MUEBLES O INMUEBLES, DE CARACTER CIVIL O COMERCIAL, QUE GUARDEN RELACION DE MEDIO A FIN CON EL OBJETO SOCIAL EXPRESADO EN EL PRESENTE ARTICULO, Y TODAS AQUELLAS QUE TENGAN COMO FINALIDAD EJERCER LOS DERECHOS Y CUMPLIR LAS OBLIGACIONES LEGAL O CONVENCIONALMENTE

**CAMARA DE COMERCIO ABURRA SUR
LOCOS POR EL FUTBOL S.A.**

Fecha expedición: 2022/08/01 - 17:55:28 **** Recibo No. S001273284 **** Num. Operación. 99-USUPUBXX-20220801-0282



CODIGO DE VERIFICACIÓN VcWdPDSnMF

DERIVADAS DE LA EXISTENCIA Y DE LAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS POR LA COMPANIA.

-DISEÑO, CONSTRUCCION, REMODELACION, RECUPERACION, PREPARACION, ASESORIA, CONSULTORIA Y MANTENIMIENTO INTEGRAL DE ZONAS VERDES, CAMPOS DEPORTIVOS EN GRAMA NATURAL Y ARTIFICIAL, OBRAS DE PAISAJISMO, JARDINERIA Y URBANISMO.

ASI COMO EL DISEÑO, CONSTRUCCION, REMODELACION, ADECUACION, CONSULTORIA Y MANTENIMIENTO INTEGRAL DE SISTEMAS DE RIEGO MANUALES, AUTOMATICOS Y SISTEMAS DE DRENAJE.

PRESTACION DE SERVICIOS DE TODO TIPO DE OBRAS CIVILES, ASEO, ELECTRICIDAD Y ORNAMENTACION, ARREGLOS LOCATIVOS, PINTURAS, DISEÑO, ELABORACION, ADECUACION Y MANTENIMIENTO DE TODO TIPO DE INSTALACIONES FISICAS, UBICADAS EN SECTORES RURALES, URBANOS, AGRICOLAS, SOCIALES, INDUSTRIALES Y DEPORTIVOS.

COMPRA Y VENTA DE EQUIPOS, MAQUINARIA, ACCESORIOS Y TODO TIPO DE IMPLEMENTACION RECREACIONAL Y DE ALTA COMPETENCIA.

ASI COMO LA IMPORTACION, EXPORTACION, COMPRA, VENTA, FABRICACION, EMBALAJE, COMERCIALIZACION, REPRESENTACION DE MARCAS NACIONALES E INTERNACIONALES, DISTRIBUCION, REPARACION, Y VENTA DE EQUIPOS Y PARTES QUE TENGAN QUE VER CON EL TOTAL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO SOCIAL DE LA EMPRESA.

CERTIFICA - CAPITAL

TIPO DE CAPITAL	VALOR	ACCIONES	VALOR NOMINAL
CAPITAL AUTORIZADO	2.200.000.000,00	2.200.000,00	1.000,00
CAPITAL SUSCRITO	689.020.000,00	689.020,00	1.000,00
CAPITAL PAGADO	689.020.000,00	689.020,00	1.000,00

CERTIFICA

JUNTA DIRECTIVA - PRINCIPALES

POR ACTA NÚMERO 10 DEL 27 DE MARZO DE 2008 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 59477 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2008, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
MIEMBRO PRINCIPAL JUNTA DIRECTIVA	HOYOS VASQUEZ JUAN ESTEBAN	CC 98,670,645

POR ACTA NÚMERO 10 DEL 27 DE MARZO DE 2008 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 59477 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2008, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
MIEMBRO PRINCIPAL JUNTA DIRECTIVA	VELEZ ANGEL JUAN GONZALO	CC 70,085,834

**CAMARA DE COMERCIO ABURRA SUR
LOCOS POR EL FUTBOL S.A.**

Fecha expedición: 2022/08/01 - 17:55:28 **** Recibo No. S001273284 **** Num. Operación. 99-USUPUBXX-20220801-0282



CODIGO DE VERIFICACIÓN VcWdPDSnMF

POR ACTA NÚMERO 10 DEL 27 DE MARZO DE 2008 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 59477 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2008, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
MIEMBRO PRINCIPAL JUNTA DIRECTIVA	GAVIRIA DEL RIO CARLOS MARIO	CC 70,041,864

CERTIFICA

JUNTA DIRECTIVA - SUPLENTES

POR ACTA NÚMERO 10 DEL 27 DE MARZO DE 2008 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 59477 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2008, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
PRIMER SUPLENTE PERSONAL JUNTA DIRECTIVA.	HOYOS VASQUEZ GABRIEL JAIME	CC 71,786,755

POR ACTA NÚMERO 10 DEL 27 DE MARZO DE 2008 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 59477 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2008, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
PRIMER SUPLENTE PERSONAL JUNTA DIRECTIVA	FAJARDO ALVAREZ JORGE EDUARDO	CC 98,542,923

POR ACTA NÚMERO 10 DEL 27 DE MARZO DE 2008 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 59477 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2008, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
PRIMER SUPLENTE PERSONAL JUNTA DIRECTIVA.	DE LOS RIOS SIERRA JUAN JOSE	CC 71,752,953

POR ESCRITURA PUBLICA NÚMERO 673 DEL 10 DE MARZO DE 2003 DE NOTARIA 20 DE MEDELLIN, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 37910 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 18 DE MARZO DE 2003, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
SEGUNDO SUPLENTE PERSONAL JUNTA DIRECTIVA	HOYOS BONILLA LUIS ALFONSO	CC 8,237,264

POR ESCRITURA PUBLICA NÚMERO 673 DEL 10 DE MARZO DE 2003 DE NOTARIA 20 DE MEDELLIN, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 37910 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 18 DE MARZO DE 2003, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
SEGUNDO SUPLENTE PERSONAL	VASQUEZ GONZALEZ JUAN MANUEL	CC 70,111,770

**CAMARA DE COMERCIO ABURRA SUR
LOCOS POR EL FUTBOL S.A.**

Fecha expedición: 2022/08/01 - 17:55:28 **** Recibo No. S001273284 **** Num. Operación. 99-USUPUBXX-20220801-0282



CODIGO DE VERIFICACIÓN VcWdPDSnMF

JUNTA DIRECTIVA

POR ESCRITURA PUBLICA NÚMERO 673 DEL 10 DE MARZO DE 2003 DE NOTARIA 20 DE MEDELLIN, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 37910 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 18 DE MARZO DE 2003, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
SEGUNDO SUPLENTE PERSONAL JUNTA DIRECTIVA	RESTREPO MAYA LEONARDO	CC 71,795,273

CERTIFICA

REPRESENTANTES LEGALES - PRINCIPALES

POR ACTA NÚMERO 139 DEL 16 DE MARZO DE 2015 DE LA JUNTA DIRECTIVA, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 102075 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 13 DE MAYO DE 2015, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE	HOYOS VASQUEZ JUAN ESTEBAN	CC 98,670,645

CERTIFICA

REPRESENTANTES LEGALES SUPLENTE

POR ESCRITURA PUBLICA NÚMERO 673 DEL 10 DE MARZO DE 2003 DE NOTARIA 20 DE MEDELLIN, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 37910 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 18 DE MARZO DE 2003, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
PRIMER SUPLENTE DEL GERENTE	HOYOS BONILLA LUIS ALFONSO	CC 8,237,264

POR ESCRITURA PUBLICA NÚMERO 673 DEL 10 DE MARZO DE 2003 DE NOTARIA 20 DE MEDELLIN, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 37910 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 18 DE MARZO DE 2003, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
SEGUNDO SUPLENTE DEL GERENTE	VELEZ ANGEL JUAN GONZALO	CC 70,085,834

POR ACTA NÚMERO 10 DEL 27 DE MARZO DE 2008 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 59477 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2008, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
3ER MIEMBRO PPAL JUNTA DIR. SUPLENTE DEL GERENTE	GAVIRIA DEL RIO CARLOS MARIO	CC 70,041,864

POR ACTA NÚMERO 10 DEL 27 DE MARZO DE 2008 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS, REGISTRADO EN

**CÁMARA DE COMERCIO ABURRA SUR
LOCOS POR EL FUTBOL S.A.**

Fecha expedición: 2022/08/01 - 17:55:28 **** Recibo No. S001273284 **** Num. Operación. 99-USUPUBXX-20220801-0282



CODIGO DE VERIFICACIÓN VcWdPDSnMF

ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 59477 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2008, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
1ER MIEMBRO SPT E JUNTA DIR. SUPLENTE DEL GERENTE	HOYOS VASQUEZ GABRIEL JAIME	CC 71,786,755

POR ACTA NÚMERO 10 DEL 27 DE MARZO DE 2008 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 59477 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2008, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
1ER MIEMBRO SPT E JUNTA DIR. SUPLENTE DEL GERENTE	DE LOS RIOS SIERRA JUAN JOSE	CC 71,752,953

POR ACTA NÚMERO 10 DEL 27 DE MARZO DE 2008 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 59477 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2008, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
1ER MIEMBRO SPT E JUNTA DIR. SUPLENTE DEL GERENTE	FAJARDO ALVAREZ JORGE EDUARDO	CC 98,542,923

POR ESCRITURA PUBLICA NÚMERO 673 DEL 10 DE MARZO DE 2003 DE NOTARIA 20 DE MEDELLIN, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 37910 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 18 DE MARZO DE 2003, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
2DO MIEMBRO SPT E JUNTA DIR. SUPLENTE DEL GERENTE	VASQUEZ GONZALEZ JUAN MANUEL	CC 70,111,770

POR ESCRITURA PUBLICA NÚMERO 673 DEL 10 DE MARZO DE 2003 DE NOTARIA 20 DE MEDELLIN, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 37910 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 18 DE MARZO DE 2003, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
2DO MIEMBRO SPT E JUNTA DIR. SUPLENTE DEL GERENTE	RESTREPO MAYA LEONARDO	CC 71,795,273

CERTIFICA - FACULTADES Y LIMITACIONES

GERENCIA: GERENTE. LA ADMINISTRACIÓN INMEDIATA DE LA SOCIEDAD, SU REPRESENTACIÓN LEGAL Y LA GESTIÓN DE LOS NEGOCIOS SOCIALES ESTARÁN A CARGO DE UN GERENTE. TODOS LOS EMPLEADOS DE LA COMPAÑÍA CON EXCEPCIÓN DE LOS ASIGNADOS POR LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS Y LOS DEPENDIENTES DEL REVISOR FISCAL, SI LOS HUBIERE, ESTARÁN SOMETIDOS AL GERENTE EN EL DESEMPEÑO DE SUS CARGOS.

SUPLENTES. EN LOS CASOS DE FALTA TEMPORAL DEL GERENTE, Y EN LAS ABSOLUTAS MIENTRAS SE PROVEE EL CARGO, O CUANDO SE HALLARE LEGALMENTE INHABILITADO PARA ACTUAR EN ASUNTO DETERMINADO, EL GERENTE SERÁ REEMPLAZADO POR LOS MIEMBROS PRINCIPALES DE LA

**CAMARA DE COMERCIO ABURRA SUR
LOCOS POR EL FUTBOL S.A.**

Fecha expedición: 2022/08/01 - 17:55:28 **** Recibo No. S001273284 **** Num. Operación. 99-USUPUBXX-20220801-0282



CODIGO DE VERIFICACIÓN VcWdPDSnMF

JUNTA DIRECTIVA, EN EL ORDEN DE DESIGNACIÓN Y A FALTA DE ÉSTOS, POR LOS SUPLENTE DE LA MISMA LISTA, EN IGUAL ORDEN.

FUNCIONES. EL GERENTE ES UN MANDATARIO CON REPRESENTACIÓN, INVESTIDO DE FUNCIONES EJECUTIVAS Y ADMINISTRATIVAS Y COMO TAL, TIENE A SU CARGO LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA SOCIEDAD, LA GESTIÓN COMERCIAL Y FINANCIERA, LA RESPONSABILIDAD DE LA ACCIÓN ADMINISTRATIVA, LA COORDINACIÓN Y LA SUPERVISIÓN GENERAL DE LA EMPRESA, LAS CUALES CUMPLIRÁ CON ARREGLO A LAS NORMAS DE ESTOS ESTATUTOS Y LAS DISPOSICIONES LEGALES, Y CON SUJECCIÓN A LAS ÓRDENES E INTRUSIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA.

ADEMÁS DE LAS FUNCIONES GENERALES ANTES INDICADAS, CORRESPONDE AL GERENTE:

A) EJECUTAR Y HACER CUMPLIR LOS ACUERDOS Y DECISIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL Y DE LA JUNTA DIRECTIVA.

B) NOMBRAR Y REMOVER LIBREMENTE A LOS EMPLEADOS DE SU DEPENDENCIA, ASÍ COMO A LOS DEMÁS QUE LE CORRESPONDA NOMBRAR Y REMOVER EN EJERCICIO DE LA DELEGACIÓN DE FUNCIONES QUE PARA TAL EFECTO PUEDA HACERLE LA JUNTA DIRECTIVA.

C) CITAR A LA JUNTA DIRECTIVA CUANDO LO CONSIDERE NECESARIO O CONVENIENTE, Y MANTENERLA ADECUADA Y OPORTUNAMENTE INFORMADA SOBRE LA MARCHA DE LOS NEGOCIOS SOCIALES; SOMETER A SU CONSIDERACIÓN LOS BALANCES DE PRUEBA Y LOS DEMÁS ESTADOS FINANCIEROS DESTINADOS A LA ADMINISTRACIÓN, Y SUMINISTRARLE LOS INFORMES QUE ELLA SOLICITE EN RELACIÓN CON LA SOCIEDAD Y CON SUS ACTIVIDADES.

D) PRESENTAR A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS, EN SU REUNIÓN ORDINARIA, EL INFORME SOBRE LA FORMA COMO HAYA LLEVADO A CABO SU GESTIÓN, Y LAS MEDIDAS CUYA ADOPCIÓN RECOMIENDE A LA ASAMBLEA.

E) LAS DEMÁS QUE LE CONFIEREN ESTOS ESTATUTOS O LA LEY.

PODERES: COMO REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD EN PROCESO LEGAL Y FUERA DE PROCESO, EL GERENTE TIENE FACULTADES PARA EJECUTAR O CELEBRAR, SIN OTRAS LIMITACIONES QUE LAS ESTABLECIDAS EN LOS ESTATUTOS O EN CUANTO SE TRATE DE OPERACIONES QUE DEBAN SER PREVIAMENTE AUTORIZADAS POR LA JUNTA DIRECTIVA O POR LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS.

TODOS LOS ACTOS O CONTRATOS COMPRENDIDOS DENTRO DEL OBJETO SOCIAL O QUE TENGAN CARÁCTER PARA LA REALIZACIÓN DE LOS FINES DE LA EMPRESA, Y LOS QUE SE RELACIONEN DIRECTAMENTE CON LA EXISTENCIA Y EL FUNCIONAMIENTO DE LA MISMA. EL GERENTE QUEDA INVESTIDO DE LOS PODERES ESPECIALES PARA TRANSIGIR, ARBITRAR Y COMPROMETER LOS NEGOCIOS SOCIALES; PROMOVER O COADYUVAR ACCIONES JUDICIALES, ADMINISTRATIVAS O CONTENCIOSAS ADMINISTRATIVAS EN LAS QUE LA COMPAÑÍA TENGA INTERÉS E INTERPONER TODOS LOS RECURSOS QUE SEAN PROCEDENTE CONFORME A LA LEY; DESISTIR DE LAS ACCIONES O RECURSOS QUE INTERPONGA; NOVAR OBLIGACIONES Y CRÉDITOS; DAR O RECIBIR BIENES EN PAGO; CONSTITUIR APODERADOS JUDICIALES, DELEGARLES FACULTADES, RENOVAR MANDATOS Y SUSTITUCIONES.

PARAGRAFO. EL GERENTE NO PODRÁ OTORGAR, ACEPTAR O SUSCRIBIR TÍTULOS VALORES DE CONTENIDO CREDITICIO EN NOMBRE DE LA COMPAÑÍA CUANDO FALTE LA CORRESPONDIENTE CONTRA PRESTACIÓN CAMBIARÍA EN FAVOR DE ELLA, A MENOS QUE SEA EXPRESAMENTE AUTORIZADO, Y

**CAMARA DE COMERCIO ABURRA SUR
LOCOS POR EL FUTBOL S.A.**

Fecha expedición: 2022/08/01 - 17:55:28 **** Recibo No. S001273284 **** Num. Operación. 99-USUPUBXX-20220801-0282



CODIGO DE VERIFICACIÓN VcWdPDSnMF

BAJO LA CONDICIÓN DE QUE LA COMPAÑÍA DERIVE PROVECHO DE LA OPERACIÓN

QUE ENTRE LAS FUNCIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA ESTAN "Y) AUTORIZAR PREVIAMENTE LAS OPERACIONES QUE TENGA POR OBJETO:

1)ADQUIRIR, HIPOTECAR Y EN CUALQUIER FORMA GRAVAR O LIMITAR EL DOMINIO DE BIENES RAÍCES, CUALQUIERA QUE SEA SU CUANTÍA.

2)CONSTITUIR PRENDA SOBRE LOS BIENES SOCIALES O DARLOS EN ANTICRESIS; HACER INVERSIONES EN BIENES DE CAPITAL O EFECTUAR REPARACIONES O MEJORAS DE LOS MISMOS, CUANDO UNAS O OTRAS IMPLIQUEN, EN CADA CASO, COSTOS O DESEMBOLSOS EN CUANTÍA IGUAL O SUPERIOR A CIEN SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES VIGENTES AL MOMENTO DE LA OPERACIÓN(100) .

3)CELEBRAR CONTRATOS DE SUMINISTRO EN QUE LA COMPAÑÍA ACTÚE COMO PROVEEDORA O BENEFICIARIA, U OTRA CLASE DE CONTRATOS QUE IMPLIQUE PRESTACIONES PERIÓDICAS O CONTINUADAS DE COSAS O SERVICIOS, CON O SIN CARÁCTER DE EXCLUSIVIDAD.

4)TOMAR DINERO EN MUTUO (PRÉSTAMO) EN CUANTÍA IGUAL O SUPERIOR DE CIEN (100) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES VIGENTES, Y CELEBRAR, SEA CUAL FUERE SU NATURALEZA, CUYA CUANTÍA SEA O EXCEDA DE LA INDICADA SUMA, EXCEPTO LOS RELACIONADOS CON LA ADQUISICIÓN, VENTA Y DISTRIBUCIÓN DE PRODUCTOS FABRICADOS O DISTRIBUIDOS POR LA SOCIEDAD, LA ADQUISICIÓN DE MATERIAS O MATERIALES Y EL DESCUENTO DE TÍTULOS VALORES O DE CRÉDITOS ORIGINADOS DE LAS OPERACIONES SOCIALES, LOS CUALES PODRÁ CELEBRAR O EJECUTAR EL GERENTE ILIMITADAMENTE, SIN NECESIDAD DE AUTORIZACIÓN PREVIA DE LA JUNTA.

CERTIFICA

REVISOR FISCAL - PRINCIPALES

POR ACTA NÚMERO 23 DEL 19 DE OCTUBRE DE 2017 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 123659 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 23 DE OCTUBRE DE 2017, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION	T. PROF
REVISOR FISCAL PRINCIPAL	CATANO GUTIERREZ JHON FREDY	CC 71,768,141	103061

CERTIFICA

REVISORES FISCALES - SUPLENTE

POR ACTA NÚMERO 10 DEL 27 DE MARZO DE 2008 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 59479 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2008, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION	T. PROF
REVISOR FISCAL SUPLENTE	ZAPATA SALDARRIAGA HUGO ANDRES	CC 71,315,031	129956

**CAMARA DE COMERCIO ABURRA SUR
LOCOS POR EL FUTBOL S.A.**

Fecha expedición: 2022/08/01 - 17:55:28 **** Recibo No. S001273284 **** Num. Operación. 99-USUPUBXX-20220801-0282



CODIGO DE VERIFICACIÓN VcWdPDSnMF

CERTIFICA - ESTABLECIMIENTOS

QUE ES PROPIETARIO DE LOS SIGUIENTES ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO EN LA JURISDICCIÓN DE ESTA CÁMARA DE COMERCIO:

***** NOMBRE ESTABLECIMIENTO : DOGSCOOL**

MATRICULA : 242023

FECHA DE MATRICULA : 20210702

FECHA DE RENOVACION : 20220325

ULTIMO AÑO RENOVADO : 2022

DIRECCION : CR 48 NO 26 SUR 87

MUNICIPIO : 05266 - ENVIGADO

TELEFONO 1 : 3105307664

TELEFONO 2 : 3148324814

CORREO ELECTRONICO : jfc@silvotecnia.com

ACTIVIDAD PRINCIPAL : M7500 - ACTIVIDADES VETERINARIAS

VALOR DEL ESTABLECIMIENTO : 20,000,000

EMBARGOS, DEMANDAS Y MEDIDAS CAUTELARES

**** LIBRO : RM08, INSCRIPCION: 19610, FECHA: 20220608, ORIGEN: JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD, NOTICIA: EN EL PROCESO VERBAL INSTAURADO POR CONSTRUCTORA CASTILLETES S.A. CONTRA LOCOS POR EL FUTBOL S.A., SE DECRETÓ EL EMBARGO DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO DENOMINADO DOGSCOOL.**

INFORMA - TAMAÑO DE EMPRESA

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es MICRO EMPRESA

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

Ingresos por actividad ordinaria : \$695,894,000

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIU : M7500

CERTIFICA

LA INFORMACIÓN ANTERIOR HA SIDO TOMADA DIRECTAMENTE DEL FORMULARIO DE MATRÍCULA Y RENOVACIÓN DILIGENCIADO POR EL COMERCIANTE

CERTIFICA

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUÍ CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DÍAS HÁBILES DESPUES DE LA FECHA DE INSCRIPCIÓN, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSOS. EL DÍA SÁBADO NO SE DEBE CONTAR COMO DÍA HÁBIL.

VALOR DEL CERTIFICADO : \$6,500

CERTIFICADO EXPEDIDO A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS VIRTUALES (SII)

IMPORTANTE: La firma digital del secretario de la CAMARA DE COMERCIO ABURRA SUR contenida en este certificado electrónico se encuentra emitida por una entidad de certificación abierta autorizada y vigilada por la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con las exigencias establecidas en la Ley 527 de 1999 para validez jurídica y probatoria de los documentos electrónicos.

**CAMARA DE COMERCIO ABURRA SUR
LOCOS POR EL FUTBOL S.A.**

Fecha expedición: 2022/08/01 - 17:55:28 **** Recibo No. S001273284 **** Num. Operación. 99-USUPUBXX-20220801-0282

**CODIGO DE VERIFICACIÓN VcWdPDSnMF**

La firma digital no es una firma digitalizada o escaneada, por lo tanto, la firma digital que acompaña este documento la podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos pdf.

No obstante, si usted va a imprimir este certificado, lo puede hacer desde su computador, con la certeza de que el mismo fue expedido a través del canal virtual de la cámara de comercio y que la persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado impreso, puede verificar por una sola vez el contenido del mismo, ingresando al enlace <https://siiaburrasur.confecamaras.co/cv.php> seleccionando la cámara de comercio e indicando el código de verificación VcWdPDSnMF

Al realizar la verificación podrá visualizar (y descargar) una imagen exacta del certificado que fue entregado al usuario en el momento que se realizó la transacción.

La firma mecánica que se muestra a continuación es la representación gráfica de la firma del secretario jurídico (o de quien haga sus veces) de la Cámara de Comercio quien avala este certificado. La firma mecánica no reemplaza la firma digital en los documentos electrónicos.



Walter Ortiz Montoya
Secretario

*** FINAL DEL CERTIFICADO ***



Envigado, Abril 11 de 2.007

Señores
 INMOVILIARIA GAVEL LTDA
 Atn. IVAN VELASQUEZ DAZA ✓

Referencia: Pago cánones de arrendamiento lote propiedad de CONSTRUCTORA CASTILLETES S.A ubicado en Cra 48 # 26 Sur 87 de Envigado. Arrendatario LOCO POR EL FUTBOL S.A

Por medio de la presente, como representante legal de la sociedad LOCOS POR EL FUTBOL S.A, identificado con NIT 811.038.218 - 5 me permito solicitar las facturas de los cánones pendientes por pagar a la fecha:

- Diciembre: \$ 5.131.500
 - Enero: \$ 5.131.500
 - Febrero: \$ 5.131.500
 - Marzo: \$ 5.131.500
 - Abril: \$ 5.131.500
- \$25.657.500**

Además les agradezco informar a que entidad debo cancelar este valor, sin olvidar que sin factura no puedo realizar los pagos

Quedo pendiente de su respuesta

Cordialmente


 OMAR FATA ARGENTO
 Representante Legal

Cra. 48 No. 26 Sur 87 Tel.: 302 40 24 www.eltemplodelfutbol.com Envigado - Colombia.

Melend Jiménez.
gavel Ltda@yahoo.com.

Envigado, 7 de Diciembre de 2009.

Señores
INMOBILIARIA GAVEL LTDA
E.S.M

Asunto: Envío oportuno de facturas de cobro del canon de arrendamiento sobre el lote ubicado en la Carrera 48 # 26 Sur-87 de Envigado cuyo propietario es CONSTRUCTORA CASTILLETES LTDA.

Cordial saludo,

Como representante legal de la sociedad LOCOS POR EL FUTBOL S.A, arrendataria del lote identificado en el asunto, le solicito encarecidamente el envío oportuno (En el mes correspondiente) de las facturas mensuales del canon de arrendamiento del mencionado lote administrado por ustedes. Nuestro domicilio social está ubicado en la misma dirección del lote arrendado.

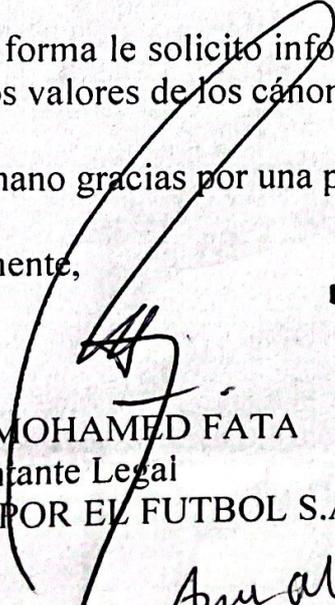
De igual forma le solicito informarme de una cuenta bancaria para proceder a consignar en ella los valores de los cánones de arrendamiento a causarse en adelante.

De antemano gracias por una pronta respuesta.

Cordialmente,

LOCOS POR EL FUTBOL S.A.

NIT. 811.038.218-5


OMAR MOHAMED FATA
Representante Legal
LOCOS POR EL FUTBOL S.A

Ana Alana Cevallos

Medellín, 4 de mayo de 2022

Señores
LOCOS POR EL FUTBOL S.A
 Carrera 48 Nro. 26 Sur 87
 Envigado.

ASUNTO: Obligaciones pendientes de pago y regularización del canon conforme al contrato de arrendamiento.

Cordial saludo.

La sociedad **CONSTRUCTORA CASTILLETES S.A.** ha venido realizando la revisión del contrato de arrendamiento que se tiene con la sociedad **LOCOS POR EL FUTBOL S.A** conforme al contrato de arrendamiento CA-13441494 Y CA-13441494 del 15 de abril de 2003, el cual conforme a la cláusula **CUARTA- Canon de Arrendamiento**, establece para la época de celebración, un canon mensual por valor de **SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M.L (\$7.500.000)** el cual se incrementaría en un 8% cada año.

Revisada la información existente, no se encuentra soporte alguno para que el canon tenga algún tipo de variación. Por lo que el canon que rige a partir del 1 de marzo de 2022 corresponde al valor de **TREINTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS M.L (\$ 32.367.758)**, por lo que se deben hacer los reajustes y pagos de los cánones que se dejaron de pagar sin autorización del arrendador, conforme al siguiente cuadro:

RELACION VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO Vs. PAGOS REALIZADOS							
AÑO		VALOR CANON CONTRATO	VALOR A PAGAR +IVA+RFTE	VALOR PAGADO	PENDIENTE DE PAGO	MESES DE CANON	VALOR DEUDA POR AÑO
2003	Marzo	\$ 7.500.000	\$ 8.437.500	\$ 4.320.000	\$ 4.117.500	10	\$ 41.175.000
2004	Marzo	\$ 8.100.000	\$ 8.626.500	\$ 4.320.000	\$ 4.306.500	12	\$ 51.678.000
2005	Marzo	\$ 8.748.000	\$ 9.316.620	\$ 4.320.000	\$ 4.996.620	12	\$ 59.959.440
2006	Marzo	\$ 9.447.840	\$ 10.061.950	\$ 4.665.000	\$ 5.396.950	12	\$ 64.763.395
2007	Marzo	\$ 10.203.667	\$ 11.479.126	\$ 5.038.200	\$ 6.440.926	12	\$ 77.291.107
2008	Marzo	\$ 11.019.961	\$ 12.397.456	\$ 5.441.256	\$ 6.956.200	12	\$ 83.474.396
2009	Marzo	\$ 11.901.557	\$ 13.389.252	\$ 5.876.000	\$ 7.513.252	12	\$ 90.159.025
2010	Marzo	\$ 12.853.682	\$ 14.460.392	\$ 6.258.533	\$ 8.201.859	12	\$ 98.422.311
2011	Marzo	\$ 13.881.977	\$ 15.617.224	\$ 6.895.297	\$ 8.721.927	12	\$ 104.663.120
2012	Marzo	\$ 14.992.535	\$ 16.866.602	\$ 7.446.921	\$ 9.419.681	12	\$ 113.036.166
2013	Marzo	\$ 16.191.937	\$ 18.215.930	\$ 7.633.059	\$ 10.582.871	12	\$ 126.994.448
2014	Marzo	\$ 17.487.292	\$ 19.673.204	\$ 8.234.000	\$ 11.439.204	12	\$ 137.270.448

2015	Marzo	\$ 18.886.276	\$ 21.247.060	\$ 8.903.200	\$ 12.343.860	12	\$ 148.126.324
2016	Marzo	\$ 20.397.178	\$ 22.946.825	\$ 9.505.947	\$ 13.440.878	12	\$ 161.290.538
2017	Marzo	\$ 22.028.952	\$ 24.782.571	\$ 10.052.540	\$ 14.730.031	12	\$ 176.760.374
2018	Marzo	\$ 23.791.268	\$ 27.478.915	\$ 10.856.742	\$ 16.622.173	12	\$ 199.466.075
2019	Marzo	\$ 25.694.570	\$ 29.677.228	\$ 13.464.727	\$ 16.212.501	12	\$ 194.550.014
2020	marzo	\$ 27.750.135	\$ 32.051.406	\$ 11.691.799	\$ 20.359.607	1	\$ 20.359.607
2020	Abril	\$ 27.750.135	\$ 32.051.406	\$ -	\$ 32.051.406	1	\$ 32.051.406
2020	mayo	\$ 27.750.135	\$ 32.051.406	\$ -	\$ 32.051.406	1	\$ 32.051.406
2020	junio	\$ 27.750.135	\$ 32.051.406	\$ -	\$ 32.051.406	1	\$ 32.051.406
2020	julio	\$ 27.750.135	\$ 32.051.406	\$ 10.000.000	\$ 22.051.406	1	\$ 22.051.406
2020	Agosto	\$ 27.750.135	\$ 32.051.406	\$ -	\$ 32.051.406	1	\$ 32.051.406
2020	septiembre	\$ 27.750.135	\$ 32.051.406	\$ -	\$ 32.051.406	1	\$ 32.051.406
2020	octubre	\$ 27.750.135	\$ 32.051.406	\$ 10.000.000	\$ 22.051.406	1	\$ 22.051.406
2020	noviembre	\$ 27.750.135	\$ 32.051.406	\$ 20.000.000	\$ 12.051.406	1	\$ 12.051.406
2020	diciembre	\$ 27.750.135	\$ 32.051.406	\$ 20.000.000	\$ 12.051.406	1	\$ 12.051.406
2021	enero	\$ 27.750.135	\$ 32.051.406	\$ 10.000.000	\$ 22.051.406	1	\$ 22.051.406
2021	febrero	\$ 27.750.135	\$ 32.051.406	\$ 5.000.000	\$ 27.051.406	1	\$ 27.051.406
2021	marzo	\$ 29.970.146	\$ 34.615.519	\$ 10.000.000	\$ 24.615.519	1	\$ 24.615.519
2021	abril	\$ 29.970.146	\$ 34.615.519	\$ 5.000.000	\$ 29.615.519	1	\$ 29.615.519
2021	mayo	\$ 29.970.146	\$ 34.615.519	\$ -	\$ 34.615.519	1	\$ 34.615.519
2021	junio	\$ 29.970.146	\$ 34.615.519	\$ 10.000.000	\$ 24.615.519	1	\$ 24.615.519
2021	julio	\$ 29.970.146	\$ 34.615.519	\$ 15.559.774	\$ 19.055.745	1	\$ 19.055.745
2021	agosto	\$ 29.970.146	\$ 34.615.519	\$ 15.559.774	\$ 19.055.745	1	\$ 19.055.745
2021	septiembre	\$ 29.970.146	\$ 34.615.519	\$ 15.559.774	\$ 19.055.745	1	\$ 19.055.745
2021	octubre	\$ 29.970.146	\$ 34.615.519	\$ 15.559.774	\$ 19.055.745	1	\$ 19.055.745
2021	noviembre	\$ 29.970.146	\$ 34.615.519	\$ 15.559.774	\$ 19.055.745	1	\$ 19.055.745
2021	diciembre	\$ 29.970.146	\$ 34.615.519	\$ 15.559.774	\$ 19.055.745	1	\$ 19.055.745
2022	enero	\$ 29.970.146	\$ 34.615.519	\$ 15.559.774	\$ 19.055.745	1	\$ 19.055.745
2022	febrero	\$ 29.970.146	\$ 34.615.519	\$ 15.559.774	\$ 19.055.745	1	\$ 19.055.745
2022	marzo	\$ 32.367.758	\$ 37.384.760	\$ 15.559.774	\$ 21.824.986	1	\$ 21.824.986
2022	abril	\$ 32.367.758	\$ 37.384.760	\$ 15.559.775	\$ 21.824.985	1	\$ 21.824.985
							\$ 2.536.563.268

A la fecha nos encontramos haciendo el respectivo calculo de intereses moratorios, con el fin de poderse saldar la deuda completa.

Cordialmente,



SANTIAGO JARAMILLO SÁNCHEZ
Representante Legal GRUPO INVERESA S.A.S.
Depositario Provisional CONSTRUCTORA CASTILLETES S.A.
Resolución 1688 del 10 de agosto de 2021 SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES
(SAE S.A.S.)

JUAN ESTEBAN HOYOS VASQUEZ
Representante Legal
LOCOS POR EL FUTBOL S.A
NIT. 811.038.218

Envigado, 28 de Agosto de 2.020

Señores

SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S

CONSTRUCCIONES DUMOVA S.A.S
Depositario provisional CONSTRUCTORA CASTILLETES S.A

ASUNTO: Solicitud de beneficio de descuento en canon de arrendamiento por COVID19 (Contrato de arrendamiento entre LOCOS POR EL FUTBOL S.A y CONSTRUCTORA CASTILLETES S.A -Depositario provisional CONSTRUCCIONES DUMOVA S.A.S número desconocido)

Buenos días, espero que esta carta los encuentre gozando de salud en medio de la pandemia COVID19

A continuación, como representante legal de LOCOS POR EL FUTBOL S.A identificado con NIT. 811.038.218 me dirijo a usted con el fin de buscar el beneficio consistente en descuento del canon de arrendamiento anunciado recientemente por la SAE.

Como hemos informado reiteradamente, tras casi 17 años de actividades comerciales realizadas en el lote ubicado en la Carrera 48 # 26 Sur-87 de Envigado, a raíz de la emergencia sanitaria declarada por el propio gobierno nacional el pasado 12 de Marzo de 2.020, y hasta la fecha, nos vimos en la penosa obligación de cerrar al público nuestros establecimientos de comercio (Restaurantes y recreación) que funcionan en el mencionado inmueble; buscando cumplir la ley y prevenir el contagio del virus COVID19 entre nuestros grupos de interés y entre la comunidad en general, acogiendo las recomendaciones de las autoridades y siendo coherentes con nuestros valores y principios profesionales y personales.

Esta situación por supuesto llena de incertidumbre la posibilidad de continuar con nuestra actividad económica hacia el futuro al habernos generado la privación de la posibilidad de generar ingresos por tanto tiempo y habiéndonos generado, tanto a la empresa como a sus accionistas, millonarias pérdidas y deudas representadas en recursos financieros de los que tuvimos que disponer para mantener la nómina y pagar gastos fijos estos casi 5 meses.

JUAN ESTEBAN HOYOS VASQUEZ
Representante Legal
LOCOS POR EL FUTBOL S.A
NIT. 811.038.218

Además, ahora que se vislumbra la posibilidad de apertura de nuestros establecimientos por parte del gobierno nacional, la normatividad habla de unos aforos de apenas el 20% de la capacidad de los establecimientos del tipo que operamos en el lote en cuestión lo que sin duda afectará sustancialmente nuestra posibilidad de generar ingresos mientras no se normalice la situación derivada del COVID19

De esta manera solicitamos la posibilidad de tener un contacto urgente donde exploremos la posibilidad de acogernos al mayor beneficio posible de los anunciados recientemente por la SAE.

Quedo pendiente de sus comentarios sobre el particular y de su contacto.

Saludos,



JUAN ESTEBAN HOYOS VASQUEZ
Representante Legal
LOCOS POR EL FUTBOL S.A
Celular 3128510149
Jehv1979@gmail.com

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

De: **Correspondencia Entrada** <correspondenciaentrada@saesas.gov.co>
Fecha: El sáb, 30 de oct. de 2021 a la(s) 11:57 a. m.
Asunto: RE: COMUNICACION LOCOS POR EL FUTBOL S.A
Para: Juan Esteban Hoyos Vásquez <jehv1979@gmail.com>, Andres Felipe Romero Manchola <aromero@saesas.gov.co>

Buenas tardes:

Me permito dar respuesta al correo del 28 de octubre del 2021 en el cual envían documentos para radicar, con el fin de informar el número de radicado asignado en el sistema:

CE2021-026167

Atentamente,

Correspondencia Entrada

Grupo Interno de Trabajo de Archivo y Correspondencia

correspondenciaentrada@saesas.gov.co

Tel: 7431444 ext 108

[Calle 93b # 13 - 47](#) – [Bogotá](#)

www.saesas.gov.co

Facebook: www.facebook.com/saesas1

Twitter: @saesas1

Instagram: saesas1

De: Juan Esteban Hoyos Vásquez <jehv1979@gmail.com>

Enviado el: jueves, 28 de octubre de 2021 4:37 p. m.

Para: correspondenciasentrada@saesas.gov.co; Correspondencia Entrada <correspondenciaentrada@saesas.gov.co>; Andres Felipe Romero Manchola

<aromero@saesas.gov.co>

Asunto: COMUNICACION LOCOS POR EL FUTBOL S.A

Buenas tardes,

Anexo comunicaciones del 22 de junio de 2021 y del 27 de octubre de 2021 enviadas por LOCOS POR EL FUTBOL S.A y recibidas por el depositario provisional CONSTRUCCIONES DUMOVA [S.A.S](#), representante legal de CONSTRUCTORA CASTILLETES S.A; en relación con el contrato de arrendamiento del lote ubicado en la Carrera 48 # 26 sur - 87 del municipio de Envigado, Antioquia.

Favor asignar número de radicado a estas comunicaciones e informarlo al correo electrónico jehv1979@gmail.com

Cualquier inquietud no dude en contactarme.

Saludos cordiales,

JUAN ESTEBAN HOYOS VASQUEZ

Representante legal

LOCOS POR EL FUTBOL S.A

Celular 3128510149

--

JUAN ESTEBAN HOYOS VASQUEZ

Celular 3128510149

2 archivos adjuntos

Medellín, octubre 27 de 2021

Señor:

DUVALIER ALBERTO MONTOYA VÁSQUEZ

Representante legal

Constructora Castilletes S.A.

Construcciones Dumova S.A.S.

Ciudad

Asunto: Reiteración de solicitud efectuada en el marco de la “*Comunicación de respuesta – Información de Estado de Cuenta Locos por el Fútbol S.A.*”.

Cordial saludo,

Juan Esteban Hoyos, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma y actuando en mi calidad de representante legal de la sociedad Locos por el Fútbol S.A., mediante la presente, reitero la solicitud elevada a usted el pasado 22 de junio de 2021, por medio de documento con el siguiente asunto: *Comunicación de respuesta – Información de Estado de Cuenta Locos por el Fútbol S.A.*”, la cual consta de tres puntos, cuyo tenor literal se transcribe a continuación, a objeto de mayor claridad en la presente solicitud:

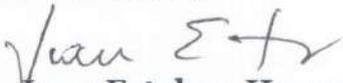
“Solicitud:

1. *Sírvase indicar cuál es la política de alivios la Sociedad de Activos Especiales - SAE- mencionada en su comunicación y remitir copia al suscrito.*
2. *Sírvase convocar una reunión en la que nos encontremos presentes los arrendatarios, representantes de la SAE y usted como depositario, para discutir los puntos en comentario, toda vez que no es de recibo que el administrador del inmueble y el arrendatario, solicitemos a usted un alivio en los cánones y usted, como depositario, se niegue a acceder a la solicitud bajo el argumento que “ya que el canon de arrendamiento que esta en el contrato no es acorde al estimado de renta por ser un valor muy inferior, como agravante a la condición, el contrato no cuenta con los requisitos para aplicarle la política de alivios SAE”. Sin que tenga un documento idóneo que respalde afirmaciones tan graves, ni remita al menos una copia de la política de alivios de la SAE.*
3. *En la misma convocatoria de reunión sírvase señalar que es la voluntad del arrendatario llegar a un acuerdo sobre el pago de las diferencias conciliadas, con el objeto de informar a usted como depositario cuáles son los valores que deberá facturar”.*

A la presente se anexa la enunciada "Comunicación de respuesta – Información de Estado de Cuenta Locos por el Fútbol S.A." radicada el 22 de junio de 2021 en sus oficinas.

El suscrito recibe notificaciones en la siguiente dirección: carrera 48 #26 sur-87 Envigado, Antioquia, teléfono: 312-8510149 y la siguiente dirección de correo electrónico: jehv1979@gmail.com.

Atentamente,


Juan Esteban Hoyos
C.C. 98.670.645



Esta comunicación va dirigida en copia al doctor Andrés Felipe Romero Manchola, Gerente de Sociedades Activas. Vicepresidencia de Sociedades -Sociedad de Activos Especiales S.A.S. SAE.

**Banco Agrario de Colombia**

NIT. 800.037.800- 8

28/07/2022 10:29 Cajero: rgomezca

Oficina: 1359 - ENVIGADO

Terminal: B1359CJ0425Y Operación: 237950644

Transacción: RECEPCION PAGO DJ PIN INDIVI**Valor: \$353,636,680.00**

Costo de la transacción: \$0.00

Iva del Costo: \$0.00

GMF del Costo: \$0.00

Secuencial PIN : 609107

Tipo ID consignante : CC - CEDULA DE CIUDADANIA

ID consignante : 98670645

Nombre consignante : JUAN ESTEBAN HOYOS VASQ

Juzgado : 052662031002 002 CIVIL CIRCUITO

Concepto : 1 DEPOSITOS JUDICIALES

Número de proceso : 05266310300220220012700

Tipo ID demandante : N - NIT JURIDICAS

ID demandante : 8000471952

Demandante : CONSTRUCTORA CASTILL CONSTRU

Tipo ID demandado : N - NIT JURIDICAS

ID demandado : 8110382185

Demandado : LOCOS POR EL FUTBOL LOCOS POR

Forma de pago : CHEQUE LOCAL

Banco : 7 - BANCOLOMBIA

Cuenta del cheque : 230000000001

Número del cheque : 990034

Valor operación : \$353,636,680.00

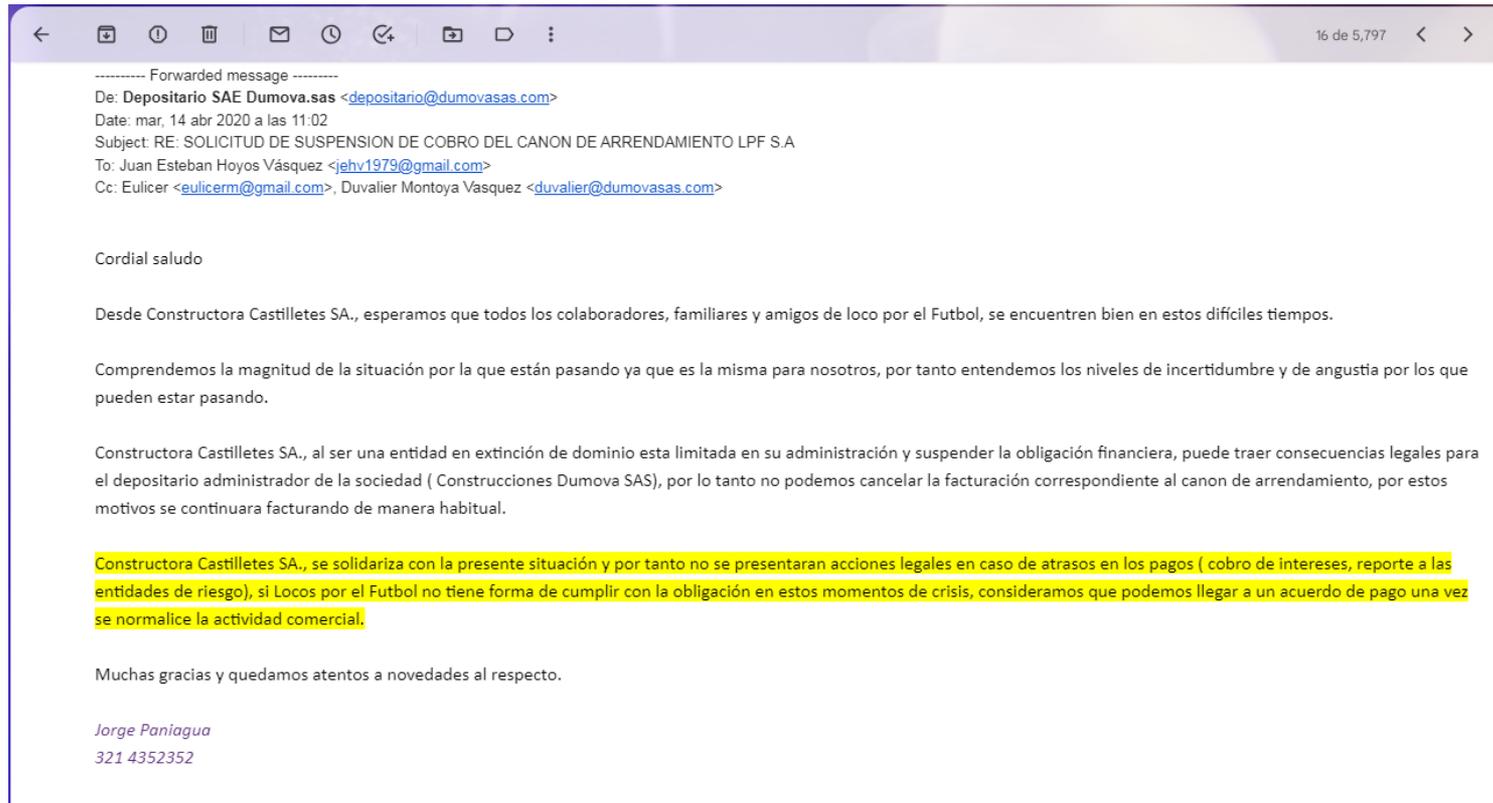
Valor total pagado : \$353,636,680.00

Código de Operación : 261346958

Número del título : 413590000624365

Transacción queda sujeta a la confirmación del cheque

Antes de retirarse de la ventanilla por favor verifique que la transacción solicitada se registró correctamente en el comprobante. Si no está de acuerdo infórmele al cajero para que la corrija. Cualquier inquietud comuníquese en Bogotá al 5948500 resto de



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

De: **Depositario SAE Dumova.sas** <depositario@dumovasas.com>
Date: mar, 14 abr 2020 a las 11:02
Subject: RE: SOLICITUD DE SUSPENSION DE COBRO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO LPF S.A
To: Juan Esteban Hoyos Vásquez <jehv1979@gmail.com>
Cc: Eulicer <eulicerm@gmail.com>, Duvalier Montoya Vasquez <duvalier@dumovasas.com>

Cordial saludo

Desde Constructora Castilletes SA., esperamos que todos los colaboradores, familiares y amigos de loco por el Futbol, se encuentren bien en estos difíciles tiempos.

Comprendemos la magnitud de la situación por la que están pasando ya que es la misma para nosotros, por tanto entendemos los niveles de incertidumbre y de angustia por los que pueden estar pasando.

Constructora Castilletes SA., al ser una entidad en extinción de dominio esta limitada en su administración y suspender la obligación financiera, puede traer consecuencias legales para el depositario administrador de la sociedad (Construcciones Dumova SAS), por lo tanto no podemos cancelar la facturación correspondiente al canon de arrendamiento, por estos motivos se continuara facturando de manera habitual.

Constructora Castilletes SA., se solidariza con la presente situación y por tanto no se presentaran acciones legales en caso de atrasos en los pagos (cobro de intereses, reporte a las entidades de riesgo), si Locos por el Futbol no tiene forma de cumplir con la obligación en estos momentos de crisis, consideramos que podemos llegar a un acuerdo de pago una vez se normalice la actividad comercial.

Muchas gracias y quedamos atentos a novedades al respecto.

Jorge Paniagua
321 4352352



JHON FREDY CATAÑO GUTIERREZ

En mi calidad de Revisor Fiscal de:

LOCOS POR EL FUTBOL S.A.

NIT 811.038.218-5

CERTIFICO QUE:

Se ha efectuado una auditoria de los registros de contratos con proveedores, y se ha encontrado la siguiente información con respecto al contrato de arrendamiento de lote ubicado en la CR 48 No. 26 Sur – 87 sector las Vegas del municipio de Envigado:

1. Existe un contrato de arrendamiento físico entre **CONSTRUCTORA CASTILLETES SA NIT 800.047.195-2** y **LOCOS POR EL FUTBOL S.A NIT 811.038.218-5** suscrito el día quince (15) de abril de 2003. El arrendador (CONSTRUCTORA CASTILLETES S.A) desde el año 2004 fue intervenida por el Fondo Nacional de Estupefacientes, hoy **Sociedad de Activos Especiales SAE** entidad del gobierno nacional, razón por la cual el arrendatario (LOCOS POR EL FUTBOL S.A) ha sostenido su relación contractual con diversos **DEPOSITARIOS** designados por la SAE. El contrato de arrendamiento es el número **CA-1344149** con un término contractual de 5 años y renovable por las partes en periodos iguales. El canon inicial fue de \$7.500.000 más impuestos. Existe un **OTRO SI** a dicho contrato con fecha del primero (1) de mayo de 2004 en la cual las partes acuerdan UN NUEVO valor por el arrendamiento a partir del mes de junio de 2004; el cual está aceptado y firmado por ambas partes.
2. Este contrato de arrendamiento mediante la clausula CUARTA menciona un **PERIODO DE GRACIA** del canon entre el 1 de marzo de 2003 y el 15 abril de 2003, fecha en la cual no hay pago por concepto de arrendamiento.
3. De acuerdo con los registros contables y la conciliación bancaria auditadas por mi como Revisor Fiscal de la sociedad, se evidencia que la sociedad **LOCOS POR EL FUTBOL S.A** ha cumplido a cabalidad con el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de abril del año 2003 hasta julio de 2022 y así lo confirman los REGISTROS CONTABLES y el EXTRACTO BANCARIO, por esta razón puedo afirmar que la sociedad no tiene DEUDA ni PASIVO alguno registrado por concepto de cánones de arrendamiento a favor del ARRENDADOR con excepción del motivo especial generado por la pandemia COVID que decretó el gobierno nacional entre abril de 2020 y junio de 2021, y la cual se detalla en el punto 4 de esta certificación.

Pasa a la hoja numero 2

4. En marzo de 2020 el Gobierno Nacional decretó un encierro obligatorio a la sociedad colombiana por motivo de la PANDEMIA mundial del COVID-19. **LOCOS POR EL FUTBOL S.A** debió acatar dicho encierro y cerró su operación comercial entre el 1 de abril de 2020 y junio 30 de 2021, abriendo la operación únicamente cuando el Gobierno autorizaba y de forma ocasional. En esta situación económica la sociedad no registró INGRESOS para solventar el pago TOTAL del canon de arrendamiento. Sin embargo, se evidencia en la auditoría pagos parciales por parte de **LOCOS POR EL FUTBOL S.A** como arrendatario por las siguientes sumas de dinero:

Valor	Fecha	Detalle
10,000,000	6/08/2020	Tranferencia bancaria
4,407,199	26/10/2020	Tranferencia bancaria
30,000,000	27/11/2020	Tranferencia bancaria
20,000,000	24/12/2020	Tranferencia bancaria
10,000,000	15/01/2021	Tranferencia bancaria
5,000,000	5/02/2021	Tranferencia bancaria
10,000,000	12/03/2021	Tranferencia bancaria
5,000,000	23/04/2021	Tranferencia bancaria
5,000,000	14/05/2021	Tranferencia bancaria
10,000,000	11/06/2021	Tranferencia bancaria
109,407,199	TOTAL ABONOS	

5. En los meses de diciembre de 2020 y junio del 2021, como Revisor Fiscal de la sociedad le sugerí a la Asamblea de Accionistas del año 2021 y a la administración de la compañía **RECONOCER** una **PROVISION CONTABLE** a favor del ARRENDADOR CONSTRUCTORA CASTILLETES SA, debido a que **LOCOS POR EL FUTBOL S.A** estaba en espera de que la Sociedad de Activos Especiales SAE definiera la solicitud de aplicar el beneficio por las medidas gubernamentales del COVID toda vez que la sociedad debió cerrar su operación comercial.

El detalle del reconocimiento de esta PROVISION CONTABLE en la contabilidad de la sociedad fue el siguiente cuadro:

Pasa a la hoja numero 3

Valor canon	Mes Canon	Año
14,407,199	Abril	2020
14,407,199	Mayo	2020
14,407,199	Junio	2020
14,407,199	Julio	2020
14,407,199	Agosto	2020
14,407,199	Septiembre	2020
14,407,199	Octubre	2020
14,407,199	Noviembre	2020
14,407,199	Diciembre	2020
14,407,199	Enero	2021
14,407,199	Febrero	2021
14,407,199	Marzo	2021
15,559,774	Abril	2021
15,559,774	Mayo	2021
15,559,774	Junio	2021
219,565,711		

A continuación se detalla la provisión contable

Provisión del canon de arrendamiento entre el 1 de abril de 2020 y el 30 de junio de 2021	\$ 219.565.711
Pagos parciales efectuados por el arrendatario en igual periodo	\$ 109.407.199
PROVISION CONTABLE A FAVOR DEL ARRENDADOR	\$ 110.158.512

Esta provisión contable se encuentra debidamente registrada en la contabilidad de la Compañía sin inclusión de intereses moratorios ya que fue un evento especial del cual el arrendatario no tenía control alguno y solo cumplió las órdenes del Gobierno Nacional.

Expedido en Envigado a los veintiséis (26) días del mes de julio de 2022



JHON FREDY CATAÑO GUTIERREZ
 Revisor Fiscal
LOCOS POR EL FUTBOL S.A
 NIT 811.038.218-5



JHON FREDY CATAÑO GUTIERREZ

En mi calidad de Revisor Fiscal de:

LOCOS POR EL FUTBOL S.A.

NIT 811.038.218-5

CERTIFICO QUE:

1. Existe un contrato de arrendamiento físico entre **CONSTRUCTORA CASTILLETES SA NIT 800.047.195-2** y **LOCOS POR EL FUTBOL S.A** NIT 811.038.218-5 suscrito el día quince (15) de abril de 2003. El arrendador (CONSTRUCTORA CASTILLETES S.A) desde el año 2004 fue intervenida por el Fondo Nacional de Estupefacientes, hoy **Sociedad de Activos Especiales SAE** entidad del gobierno nacional, razón por la cual el arrendatario (LOCOS POR EL FUTBOL S.A) ha sostenido su relación contractual con diversos **DEPOSITARIOS** designados por la SAE.
2. De acuerdo con los registros contables EXISTE el reconocimiento de una PROVISION CONTABLE a FAVOR de CONSTRUCTORA CASTILLETES SA por concepto de diferencia entre la proyección de canones de arrendamientos durante el periodo 1 de abril de 2020 a junio 30 de 2021 y los pagos parciales efectuados durante el mismo periodo.
3. El valor de esta PROVISION CONTABLE a FAVOR de CONSTRUCTORA CASTILLETES SA asciende a la suma de CIENTO DIEZ MILLONES CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS DOCE PESOS ML (**\$110.158.512**)

Expedido en Envigado a los veintiséis (26) días del mes de julio de 2022

JHON FREDY CATAÑO GUTIERREZ

Revisor Fiscal

LOCOS POR EL FUTBOL S.A

NIT 811.038.218-5

LOCOS POR EL FUTBOL S.A NIT 811038218-5

Dirección Avenida las Vegas No. 26 Sur – 87 Mall Contenedores – Envigado Antioquia

Contactos 302-3306201



JHON FREDY CATAÑO GUTIERREZ

En mi calidad de Revisor Fiscal de:

LOCOS POR EL FUTBOL S.A.

NIT 811.038.218-5

CERTIFICO QUE:

1. Por orden del Gobierno Nacional y motivados por todos los decretos expedidos por la pandemia mundial del COVID-19, la sociedad debió cerrar su operación comercial entre el 1 de abril de 2020 y el 30 de junio de 2021, en este lapso de tiempo, la empresa solo hizo aperturas ocasionales cuando el gobierno nacional lo permitió.
2. Debido a esta situación, la empresa dejó de percibir sus ingresos operacionales para el cumplimiento normal de sus obligaciones mensuales ya que no estaba ejerciendo operación comercial alguna.
3. En un esfuerzo de los accionistas, se evidencia que la sociedad pudo PAGAR cabalmente todos los salarios, prestaciones sociales, seguridad social de todos y cada uno de los 8 empleados en este lapso de tiempo y no realizó despidos alguno de los colaboradores.

Expedido en Envigado a los veintiséis (26) días del mes de julio de 2022

JHON FREDY CATAÑO GUTIERREZ

Revisor Fiscal

LOCOS POR EL FUTBOL S.A

NIT 811.038.218-5



JHON FREDY CATAÑO GUTIERREZ

En mi calidad de Revisor Fiscal de:

LOCOS POR EL FUTBOL S.A.

NIT 811.038.218-5

CERTIFICO QUE:

1. Existe un contrato de arrendamiento físico entre **CONSTRUCTORA CASTILLETES SA NIT 800.047.195-2** y **LOCOS POR EL FUTBOL S.A** NIT 811.038.218-5 suscrito el día quince (15) de abril de 2003. El arrendador (CONSTRUCTORA CASTILLETES S.A) desde el año 2004 fue intervenida por el Fondo Nacional de Estupefacientes, hoy **Sociedad de Activos Especiales SAE** entidad del gobierno nacional, razón por la cual el arrendatario (LOCOS POR EL FUTBOL S.A) ha sostenido su relación contractual con diversos **DEPOSITARIOS** designados por la SAE. El contrato de arrendamiento es el número **CA-1344149** con un término contractual de 5 años y renovable por las partes en periodos iguales. El canon inicial fue de \$7.500.000 más impuestos. Existe un **OTRO SI** a dicho contrato con fecha del primero (1) de mayo de 2004 en la cual las partes acuerdan una reducción del canon de arrendamiento a la suma de a \$4.000.000 a partir del mes de junio de 2004; el cual está aceptado y firmado por ambas partes
2. La sociedad **LOCOS POR EL FUTBOL S.A** como arrendataria ha cumplido a cabalidad con el pago de su arrendamiento durante todo el periodo del contrato.
3. En noviembre de 2020 el depositario del arrendador CONSTRUCTORA CASTILLETES SAS que para ese entonces era CONSTRUCCIONES DUMOVA SAS comunicó verbalmente a **LOCOS POR EL FUTBOL S.A** que había detectado un error presentado a partir año 2012 según el cual el canon de arrendamiento no había sido incrementado hasta el 8% y que por tanto existía una deuda PRESUNTA en contra de **LOCOS POR EL FUTBOL S.A** por concepto de diferencia de canon a partir de ese año.
4. Como Revisor Fiscal de la sociedad le sugerí a la administración y la Asamblea de Accionistas del año 2021 que realizara una provisión contable (entiéndase como un registro contable y no como el reconocimiento de un pasivo) sobre estas diferencias de canon entre **LOCOS POR EL FUTBOL S.A** y **CONSTRUCTORA CASTILLETES SA**, por el periodo comprendido entre marzo de 2012 marzo de 2022, por un valor estimado de \$112.281.275 hasta que la AUTORIDAD COMPETENTE decida sobre lo pertinente.
5. Al sugerir a la administración una PROVISION CONTABLE debe entenderse como tal que la sociedad esta haciendo un registro contable por orden de las NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD a la que está regida, mas no está RECONOCIENDO un PASIVO (entiéndase una CUENTA POR PAGAR) en favor del arrendador CONSTRUCTORA CASTILLETES SA porque no existe una orden de una autoridad competente que condene a **LOCOS POR EL FUTBOL S.A** a pagar dicha diferencia.

LOCOS POR EL FUTBOL S.A NIT 811038218-5

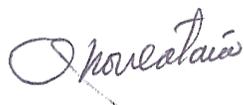
Dirección Avenida las Vegas No. 26 Sur – 87 Mall Contenedores – Envigado Antioquia

Contactos 302-3306201

6. Se aclara de igual manera que **LOCOS POR EL FUTBOL S.A** es una sociedad catalogada como microempresa por el monto de sus ingresos y sus resultados económicos no le permiten efectuar una provisión en EFECTIVO de dicha diferencia, solo está contabilizando una provisión contable frente a una eventual contingencia cuya probabilidad de pérdida o ganancia es incierta y por este y único motivo realiza dicho asiento contable.

7. Que todo lo dicho anteriormente, puede constatarse en los libros oficiales de contabilidad y en el registro de actas de accionistas que la sociedad conserva en su domicilio social.

Expedido en Envigado a los veintiséis (26) días del mes de julio de 2022



JHON FREDY CATAÑO GUTIERREZ

Revisor Fiscal

LOCOS POR EL FUTBOL S.A

NIT 811.038.218-5



JHON FREDY CATAÑO GUTIERREZ

En mi calidad de Revisor Fiscal de:

LOCOS POR EL FUTBOL S.A.

NIT 811.038.218-5

CERTIFICO QUE:

1. La sociedad tiene un contrato de arrendamiento vigente entre **LOCOS POR EL FUTBOL S.A** y **CONSTRUCTORA CASTILLETES SA**, el cual es administrado en la actualidad por un depositario de la Sociedad de Activos Especiales SAE del gobierno nacional.
2. Que en mayo de 2022, el depositario presentó una demanda para obtener el PRESUNTO pago de la deuda por concepto de canones de arrendamientos no cancelados mas el pago de los respectivos intereses y la correspondiente restitución del inmueble ubicada en la Avenida Las Vegas No. 26 Sur – 87 del municipio de Envigado a **LOCOS POR EL FUTBOL S.A**
3. Que debido a dicha demanda, se ordenó el embargo por parte del juez competente, siendo retenidas las sumas de dinero debitadas cuentas corriente numero 9471-3163912 y la cuenta de ahorros número 1027-2618722 de Bancolombia, ambas a nombre de la sociedad **LOCOS POR EL FUTBOL S.A** como se detalla a continuación:

CONCEPTO TECNICO	CTA BANCOLOMBIA	VALOR	FECHA
DEBITO POR EMBARGO	AHORROS	31,429,888.00	13/06/2022
DEBITO POR EMBARGO	AHORROS	3,750,757.00	14/06/2022
DEBITO POR EMBARGO	AHORROS	1,486,605.00	15/06/2022
DEBITO POR EMBARGO	CORRIENTE	8,342,052.00	05/05/2022
DEBITO POR EMBARGO	CORRIENTE	14,084,967.00	13/06/2022
DEBITO POR EMBARGO	CORRIENTE	225.00	15/06/2022
TOTAL DEBITOS POR EMBARGOS		59,094,494.00	

El valor antes referido fue descontado del monto total a consignar en el título judicial del Banco Agrario con el único objetivo de dar respuesta a la demanda interpuesta por el depositario en contra de la sociedad **LOCOS POR EL FUTBOL S.A.**

Expedido en Envigado a los veintiocho (28) días del mes de julio de 2022



JHON FREDY CATAÑO GUTIERREZ

Revisor Fiscal

LOCOS POR EL FUTBOL S.A

NIT 811.038.218-5



JHON FREDY CATAÑO GUTIERREZ

En mi calidad de Revisor Fiscal de:

LOCOS POR EL FUTBOL S.A.

NIT 811.038.218-5

CERTIFICO QUE:

De acuerdo a nuestros registros contables y a los contratos comerciales auditados por mi de acuerdo a mis funciones como Revisor Fiscal de la sociedad se evidencia que la sociedad:

1. Tiene un contrato de arrendamiento vigente entre CONSTRUCTORA CASTILLETES SA y LOCOS POR EL FUTBOL S.A. por un lote ubicado en la carrera 48 No. 26 Sur – 87 en la ciudad de Envigado.
2. De acuerdo a los registros contables la sociedad ha cumplido cabalmente con el pago del arrendamiento a la fecha de esa certificación desde el mes de abril de 2022 a julio de 2022 incluso.
3. Según las cuentas auditadas, el valor del canon de arrendamiento pagado durante el año 2022 corresponde al siguiente valor:

Canon de abril de 2022 pagado el día 2022-Abril-04

Canon de arrendamiento	\$ 14.549.399
Iva del canon 19%	\$ 2.764.386
Total Canon de arrendamiento	\$ 17.313.785
Retención en la fuente 3.5%	\$ 509.229
Giro bancario	\$ 16.804.556

Canon de mayo de 2022 pagado el día 2022-May-06

Canon de arrendamiento	\$ 14.549.399
Iva del canon 19%	\$ 2.764.386
Total Canon de arrendamiento	\$ 17.313.785
Retención en la fuente 3.5%	\$ 509.229
Giro bancario	\$ 16.804.556

Canon de junio de 2022 pagado el dia 2022-Jun-04

Canon de arrendamiento	\$ 14.549.399
Iva del canon 19%	\$ 2.764.386
Total Canon de arrendamiento	\$ 17.313.785
Retención en la fuente 3.5%	\$ 509.229
Giro bancario	\$ 16.804.556

Canon de julio de 2022 pagado el dia 2022-Jul-07

Canon de arrendamiento	\$ 14.549.399
Iva del canon 19%	\$ 2.764.386
Total Canon de arrendamiento	\$ 17.313.785
Retención en la fuente 3.5%	\$ 509.229
Giro bancario	\$ 16.804.556

Ajustes Canon mayo-junio-julio de 2022 pagado el dia 2022-Jul-26

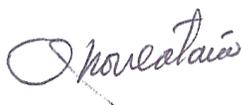
Ajuste canon mayo de 2022	\$ 1.657.054
Ajuste canon junio de 2022	\$ 1.657.054
Ajuste canon julio de 2022	\$ 1.657.054
Intereses mora	\$ 227.222
Giro Bancario	\$ 5.198.384

Ajustes Canon abril de 2022 pagado el dia 2022-Jul-31

Ajuste canon abril de 2022	\$ 1.657.054
----------------------------	--------------

4. Los valores antes mencionados se consignaron con el único objetivo de atender el estimado probatario del demandante para ser oídos ante el juez.

Expedido en Envigado a los primero (1) días del mes de agosto de 2022



JHON FREDY CATAÑO GUTIERREZ

Revisor Fiscal

LOCOS POR EL FUTBOL S.A

NIT 811.038.218-5



JHON FREDY CATAÑO GUTIERREZ

En mi calidad de Revisor Fiscal de:
LOCOS POR EL FUTBOL S.A.
 NIT 811.038.218-5

CERTIFICO QUE:

1. La sociedad tiene un contrato de arrendamiento vigente entre LOCOS POR EL FUTBOL S.A y CONSTRUCTORA CASTILLETES SA, el cual es administrado en la actualidad por un depositario de la Sociedad de Activos Especiales SAE del gobierno nacional. El lote esta ubicado en la Avenida las Vegas con placa 26 Sur – 87 de la ciudad de Envigado.
2. Que con el fin de ejercer debidamente el objeto del contrato de arrendamiento, la sociedad LOCOS POR EL FUTBOL S.A. hizo las siguientes REPARACIONES LOCATIVAS por los siguientes montos las cuales se encuentran registradas debidamente en la contabilidad de la Compañía: efectuados en las siguientes fechas:

30 de octubre de 2003	\$ 2.176.833.160
31 de diciembre de 2012	\$ 1.577.726.625
31 de diciembre de 2019	\$ 703.680.998

El monto total de dichas reparaciones locativas ascienden a: CUATRO MIL MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA MIL SETECIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS ML (\$ 4.458.240.783)

Expedido en Envigado a los veintiocho (28) días del mes de julio de 2022

JHON FREDY CATAÑO GUTIERREZ
 Revisor Fiscal
LOCOS POR EL FUTBOL S.A
 NIT 811.038.218-5



JHON FREDY CATAÑO GUTIERREZ

En mi calidad de Revisor Fiscal de:

LOCOS POR EL FUTBOL S.A.

NIT 811.038.218-5

CERTIFICO QUE:

1. Existe un contrato de arrendamiento físico entre **CONSTRUCTORA CASTILLETES SA NIT 800.047.195-2** y **LOCOS POR EL FUTBOL S.A NIT 811.038.218-5** suscrito el día quince (15) de abril de 2003. El arrendador (CONSTRUCTORA CASTILLETES S.A) desde el año 2004 fue intervenida por el Fondo Nacional de Estupefacientes, hoy **Sociedad de Activos Especiales SAE** entidad del gobierno nacional, razón por la cual el arrendatario (LOCOS POR EL FUTBOL S.A) ha sostenido su relación contractual con diversos **DEPOSITARIOS** designados por la SAE. El contrato de arrendamiento es el número **CA-1344149** con un término contractual de 5 años y renovable por las partes en periodos iguales. El canon inicial fue de \$7.500.000 más impuestos. Existe un **OTRO SI** a dicho contrato con fecha del primero (1) de mayo de 2004 en la cual las partes acuerdan UN NUEVO valor por el arrendamiento a partir del mes de junio de 2004; el cual está aceptado y firmado por ambas partes.
2. En mayo de 2022, el arrendador CONSTRUCTORA CASTILLETES SA representada por su depositario GRUPO INVERESA SAS presentó una demanda para obtener el PRESUNTO pago de la deuda por concepto de canones de arrendamientos más el pago de los respectivos intereses y la correspondiente restitución del inmueble ubicado en la Avenida Las Vegas No. 26 Sur – 87 del municipio de Envigado en contra de la sociedad **LOCOS POR EL FUTBOL S.A**
3. **LOCOS POR EL FUTBOL S.A** a fin de realizar el deposito judicial exigido a la sociedad por el articulo 384 del CGP, para ser oídos en el proceso con radicado número 202200127 estimó mediante su equipo contable que los valores de capital e intereses, conceptos pretendidos por el demandante; representados en los valores retenidos equivalentes a la suma de \$59.094.494 mas la consignación bajo ordenes del Juzgado por valor de \$353.636.680 para un total de \$ 412.731.174. Que este depósito se realiza UNICA y EXCLUSIVAMENTE como ESTIMADO PROBATORIO

Continúa pagina 2

Expedido en Envigado a los veintiséis (26) días del mes de julio de 2022



JHON FREDY CATAÑO GUTIERREZ

Revisor Fiscal

LOCOS POR EL FUTBOL S.A

NIT 811.038.218-5



JHON FREDY CATAÑO GUTIERREZ
 En mi calidad de Revisor Fiscal de:
LOCOS POR EL FUTBOL S.A.
 NIT 811.038.218-5

CERTIFICO QUE:

1. Existe un contrato de arrendamiento físico entre **CONSTRUCTORA CASTILLETES SA NIT 800.047.195-2.** y **LOCOS POR EL FUTBOL S.A** NIT 811.038.218-5 suscrito el día quince (15) de abril de 2003. El arrendador (CONSTRUCTORA CASTILLETES S.A) desde el año 2004 fue intervenida por el Fondo Nacional de Estupefacientes, hoy **Sociedad de Activos Especiales SAE** entidad del gobierno nacional, razón por la cual el arrendatario (LOCOS POR EL FUTBOL S.A) ha sostenido su relación contractual con diversos **DEPOSITARIOS** designados por la SAE. El contrato de arrendamiento es el número **CA-1344149** con un término contractual de 5 años y renovable por las partes en periodos iguales. El canon inicial fue de \$7.500.000 más impuestos. Existe un **OTRO SI** a dicho contrato con fecha del primero (1) de mayo de 2004 en la cual las partes acuerdan UN NUEVO valor por el arrendamiento a partir del mes de junio de 2004; el cual está aceptado y firmado por ambas partes.

2. De acuerdo con los registros contables y la conciliación bancaria auditadas por mi como Revisor Fiscal de la sociedad, se evidencia que la sociedad **LOCOS POR EL FUTBOL S.A** ha cumplido a cabalidad con el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de abril del año 2003 hasta mayo de 2004 y así lo confirman los REGISTROS CONTABLES y el EXTRACTO BANCARIO, por esta razón puedo afirmar que la sociedad no tiene DEUDA ni PASIVO alguno por este periodo del contrato de arrendamiento.

Expedido en Envigado al primer (1) días del mes de agosto de 2022

JHON FREDY CATAÑO GUTIERREZ
 Revisor Fiscal
LOCOS POR EL FUTBOL S.A
 NIT 811.038.218-5

REPÚBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACIÓN PERSONAL
CÉDULA DE CIUDADANÍA

NÚMERO **71.768.141**
CATAÑO GUTIERREZ

APELLIDOS
JHON FREDY

NOMBRES

Jhon Fredy Cataño
FIRMA




ÍNDICE DERECHO

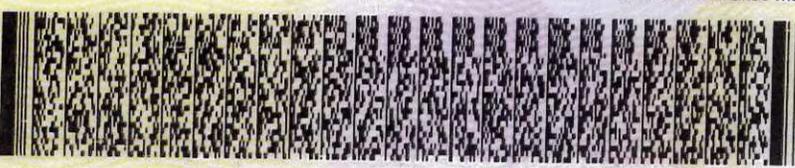
FECHA DE NACIMIENTO **11-FEB-1977**

MEDELLIN
(ANTIOQUIA)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.70 **O+** **M**
ESTATURA G.S. RH SEXO

08-JUN-1995 MEDELLIN
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICIÓN

Juan Carlos Galindo Vacha
REGISTRADOR NACIONAL
JUAN CARLOS GALINDO VÁCHA



A-0112100-01094097-M-0071768141-20190819 0067443538A 1 9909725027

NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

República de Colombia
Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL | JUNTA CENTRAL DE CONTADORES



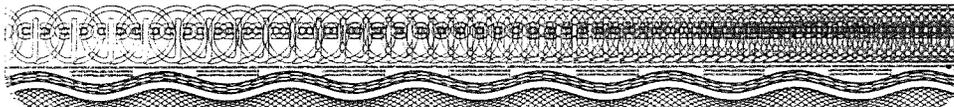
103061-T

JHON FREDY
CATAÑO GUTIERREZ
C.C. 71768141
RES. INSCRIPCION 132 DEL 29/07/2004
CORPORACION UNIVERSITARIA DE CIENCIA Y
DESARROLLO

JOSE ORLANDO RAMIREZ ZULUAGA
DIRECTOR GENERAL

298294

112585



Identificación Plástica S.A. 180942/0119

República de Colombia
Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL | JUNTA CENTRAL DE CONTADORES



Esta tarjeta es el único documento que lo acredita como Contador Público de acuerdo con lo establecido en la Ley 43 de 1990. Es personal e intransferible.

Agradecemos a quien encuentre esta tarjeta comunicarse al PBX: (57)(1) 644 4450 o devolverla a la UAE - Junta Central de Contadores a la Carrera 16 No. 97- 46 Of.301 en Bogotá D.C.

Jhoncatano

FIRMA



Notario
5
JORGE IVAN
CARVAJAL SEPÚLVEDA
NOTARIO
HACE CONSTAR:
02 FEB 2021
QUE ESTA COPIA COINCIDE
CON EL DOCUMENTO ORIGINAL
QUE HE TENIDO A LA VISTA.

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL

JUNTA CENTRAL DE CONTADORES



Certificado No:

69801682E656070A

LA REPUBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
JUNTA CENTRAL DE CONTADORES

CERTIFICA A:
QUIEN INTERESE

Que el contador público JHON FREDY CATAÑO GUTIERREZ identificado con CÉDULA DE CIUDADANÍA No 71768141 de MEDELLIN (ANTIOQUIA) Y Tarjeta Profesional No 103061-T SI tiene vigente su inscripción en la Junta Central de Contadores y desde la fecha de Inscripción.

NO REGISTRA ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS *****

EL CONTADOR PUBLICO NO HA CUMPLIDO CON LA OBLIGACION DE ACTUALIZAR EL REGISTRO

Dado en BOGOTA a los 26 días del mes de Julio de 2022 con vigencia de (3) Meses, contados a partir de la fecha de su expedición.

[Handwritten signature]

DIRECTOR GENERAL

ESTE CERTIFICADO DIGITAL TIENE PLENA VALIDEZ DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 2 DE LA LEY 527 DE 1999, DECRETO UNICO REGLAMENTARIO 1074 DE 2015 Y ARTICULO 6 PARAGRAFO 3 DE LA LEY 962 DEL 2005

Para confirmar los datos y veracidad de este certificado, lo puede consultar en la página web www.jcc.gov.co digitando el número del certificado

CONTESTACIÓN DEMANDA - RAD. 2022-00127

Mariluz Valencia <mariluzvalenciaa@yahoo.es>

Mar 02/08/2022 15:14

Para: Recepcion Memoriales - Antioquia - Envigado <memorialesenv@cendoj.ramajudicial.gov.co>;Juzgado 02 Civil Circuito - Antioquia - Envigado <j02cctoenvigado@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: jcamilo07@gmail.co <jcamilo07@gmail.co>

Buenas tardes,

En calidad de Apoderada judicial de la sociedad LOCOS POR EL FUTBOL S.A. de conformidad con el poder que se adjunta, me permito presentar CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA CON SUS ANEXOS y en escrito separado EXCEPCIONES PREVIAS, para que obren dentro del proceso, de acuerdo con los siguientes datos:

JUZGADO SEGUNDO CIVIL CIRCUITO - ENVIGADO

PROCESO: VERBAL (DECLARATIVO)

RADICADO: 2022-00127-00

DEMANDANTE: CONSTRUCTORA CASTILLETES S.A.

DEMANDADOS: LOCOS POR EL FUTBOL S.A. Y OTROS

APODERADA DE LA DEMANDADA: MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ

CEDULA: 43.578.735

T.P. 91.115 C.S.J.

De igual forma, se remite la presente CONTESTACIÓN Y EXCEPCIONES PREVIAS, con copia al Apoderado de la parte demandante, al correo electrónico registrado en la demanda jcamilo07@gmail.com, para los fines pertinentes.

Cordialmente,

MARILUZ VALENCIA ARBELAEZ

Apoderada parte demandada

Celular: 3185923240

Medellín, agosto 2 de 2022.

Señor
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ENVIGADO.
E. S. D.

REFERENCIA: **PROCESO VERBAL.**
DEMANDANTE: CONSTRUCTORA CASTILLETES S. A.
DEMANDADOS: LOCOS POR EL FÚTBOL S.A. y OTROS.
RADICADO NRO.: 2022-00127-00
ASUNTO: EXCEPCIÓN PREVIA.

MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ, abogada en ejercicio, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.578.735, portadora de la tarjeta profesional de abogada número 91.115 del C. S. de la J., actuando en mi calidad de apoderada judicial de la sociedad demandada LOCOS POR EL FÚTBOL S.A, por medio del presente, me permito proponer la siguiente **EXCEPCIÓN PREVIA**, en el asunto al cual hace alusión la referencia:

EXCEPCIÓN DE INEPTITUD DE LA DEMANDA POR INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES.

Esta excepción la hago consistir en lo siguiente:

La demanda presentada tiene por objeto que se dé por terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, invocando como causal para dar por terminado dicho contrato, el incumplimiento del mismo por los demandados, a causa de la mora en el pago de los cánones adeudados por los demandados.

Con base en dicha causal, en la demanda se hace énfasis en que a la demanda se le debe dar el trámite de un proceso verbal de mínima cuantía, por disposición expresa del numeral 9 del artículo 384 del C. G. P., el cual es del siguiente tenor: “Única instancia. Cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia”.

Pero si se miran las diversas pretensiones incluidas en la reforma de la demanda, se verá que dentro de las mismas, en la CUARTA de ellas, se incluye que: “Se ordene el pago de la cláusula penal por incumplimiento de contrato, en los términos pactados”.

Esta última pretensión - la del pago de la cláusula penal, en manera alguna puede tramitarse por las vías de un proceso verbal de mínima cuantía, toda vez que si se mira la entidad de dicha cláusula penal, necesariamente tiene que someterse a un proceso declarativo (verbal) de doble instancia, en vista de su cuantía, esto es, superior en todo caso a cuarenta salarios mínimos legales mensuales vigentes.

En tal sentido, la reforma a la demanda presentada ha acumulado, indebidamente, dos pretensiones que no pueden ser tramitadas bajo la misma cuerda, esto es, la

terminación de un contrato de arrendamiento por falta de pago y la cláusula penal que se estableció en el mismo como sanción, y por lo tanto, dicha reforma de demanda ha debido ser rechazada, por INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES.

Como pruebas para acreditar esta excepción, la cual formulo con base en el numeral 5° del artículo 100 del C. G. P., solicito tener en cuenta la reforma a la demanda presentada.

Con fundamento en los argumentos esbozados, le solicito señor Juez, dar el trámite correspondiente a la presente excepción previa propuesta, de conformidad con el artículo 101 del C.G.P.

Del señor Juez.

Atentamente,



MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ
C. C. 43.578.735.
T. P. 91.115 C.S.J.

RV: Envío de respuesta de demanda. Proceso Radicado Nro. 2022-00127-00

Recepcion Memoriales - Antioquia - Envigado <memorialesenv@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 02/08/2022 16:20

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Antioquia - Envigado <j02cctoenvigado@cendoj.ramajudicial.gov.co>



CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Envigado, Antioquia

Carrera 43 # 38 Sur 42 – Piso 1ro

Palacio de Justicia “Álvaro Medina Ochoa”

memorialesenv@cendoj.ramajudicial.gov.co

Teléfono fijo: (4) 331 26 76

De: Recepcion Memoriales - Antioquia - Envigado <memorialesenv@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Enviado: martes, 2 de agosto de 2022 16:19

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Antioquia - Envigado <j02cctoenvigado@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: RV: Envío de respuesta de demanda. Proceso Radicado Nro. 2022-00127-00



CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Envigado, Antioquia

Carrera 43 # 38 Sur 42 – Piso 1ro

Palacio de Justicia “Álvaro Medina Ochoa”

memorialesenv@cendoj.ramajudicial.gov.co

Teléfono fijo: (4) 331 26 76

De: jorge orlando valencia mesa <jorvale@hotmail.com>

Enviado: martes, 2 de agosto de 2022 16:16

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Antioquia - Envigado <j02cctoenvigado@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Recepcion Memoriales - Antioquia - Envigado <memorialesenv@cendoj.ramajudicial.gov.co>; jcamilo07@gmail.com <jcamilo07@gmail.com>

Asunto: Envío de respuesta de demanda. Proceso Radicado Nro. 2022-00127-00

 [PODER GENERAL Y NOTA DE VIGENCIA \(ALFONSO HOYOS\).pdf](#)

17/8/22, 16:01

Correo: Juzgado 02 Civil Circuito - Antioquia - Envigado - Outlook

Buenas tardes. Adjunto respuesta demanda a nombre del demandado LUIS ALFONSO HOYOS, en el proceso radicado Nro. 2022-00127-00

Medellín, julio de 2022



Señor
**JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
ENVIGADO - ANTIOQUIA
E.S.D.**

**REFERENCIA: PROCESO VERBAL - DECLARATIVO
DEMANDANTE: CONSTRUCTORA CASTILLETES S.A.
DEMANDADOS: LOCOS POR EL FUTBOL S.A. Y OTROS
RADICADO: 2022-00127-00
ASUNTO: PODER**

JUAN ESTEBAN HOYOS VASQUEZ, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Medellín, Antioquia, identificado con la cédula de ciudadanía No. 98.670.645, actuando como Apoderado general del señor **LUIS ALFONSO HOYOS**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 8.237.264, según escritura pública No. 3.700 del 14 de diciembre de 2012, en condición de demandado dentro del proceso de la referencia, mediante el presente escrito, manifiesto a usted que confiero PODER especial, amplio y suficiente al Doctor **JORGE ORLANDO VALENCIA MESA**, mayor de edad, con domicilio y residencia en el municipio de Jericó, Antioquia, identificado con la cédula de ciudadanía No. 3.512.347 y portador de la Tarjeta Profesional No. 12.274 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, para que represente al señor **LUIS ALFONSO HOYOS**, dentro del proceso de la referencia, hasta su culminación.

El apoderado queda investido en general con todas las facultades para el buen desempeño de este mandato y en especial, las de contestar la demanda, proponer excepciones, recibir, desistir, transigir conciliar, sustituir, renunciar, reasumir, tachar documentos por falsedad, presentar recursos y las demás actuaciones que fueren necesarias para la buena defensa de los intereses del señor **LUIS ALFONSO HOYOS**.



Solicito Señor Juez, reconocer personería jurídica al apoderado, en los términos para los efectos del presente poder.

Del señor Juez,

Atentamente,

JUAN ESTEBAN HOYOS VASQUEZ

C.C. 98.670.645

Apoderado general

Del señor LUIS ALFONSO HOYOS

Acepto,

JORGE ORLANDO VALENCIA MESA

C.C. 3.512.347

T.P. 12.274 del C.S.J.

NOTARÍA ONCE (11) DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN

NOTARÍA 11

DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN

DILIGENCIA DE PRESENTACION PERSONAL

Verificación Biométrica Decreto-Ley 19 de 2012

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el 2022-07-26 14:47:07
El anterior escrito dirigido a: JUEZ 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE ENVIGADO - ANT
Fue presentado personalmente ante la suscrita Notaria Once (11) del Círculo de Medellín por: HOYOS VASQUEZ JUAN ESTEBAN C.C. 98670645, quien solicitó el servicio.
En todo lo cual doy fe. Y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.



df572

x *Juan E V*

FIRMA

Beate Elena Castaño Alzate

NOTARIA ONCE (11) DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN
BEATRIZ ELENA CASTAÑO ALZATE



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO



Señor
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ENVIGADO (ANTIOQUIA).
E.S.D.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL.
DEMANDANTE: CONSTRUCTORA CASTILLETES S.A.
DEMANDADOS: LOCOS POR EL FUTBOL S.A Y OTROS
RADICADO: 2022-00127-00
ASUNTO: CONTESTACIÓN DE DEMANDA

JORGE ORLANDO VALENCIA MESA, abogado en ejercicio, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.512.347 y portador de la Tarjeta Profesional número 12.274 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado especial del señor LUIS ALFONSO HOYOS, según poder que se adjunta, otorgado por su apoderado general señor JUAN ESTEBAN HOYOS VÁSQUEZ, en forma respetuosa me permito dar respuesta a la demanda de la referencia, en la siguiente forma:

AL HECHO PRIMERO.- Es cierto.

AL HECHO SEGUNDO.- Es cierto, con la aclaración que, de acuerdo con la Cláusula CUARTA del citado contrato, se otorgó por parte del ARRENDADOR al ARRENDATARIO un plazo de gracia para el pago del canon mensual, en la forma establecida en el mismo.

AL HECHO TERCERO.- Es cierto, lo cual se colige del contrato de arrendamiento aportado como anexo de la demanda.

AL HECHO CUARTO.- Es cierto.

AL HECHO QUINTO.- Es parcialmente cierto, en lo que tiene que ver con el pago del canon acordado, adicionado con el IVA, toda vez que la retención en la fuente tiene un régimen o tratamiento diferente.

AL HECHO SEXTO.- No es cierto. Si se mira la certificación emitida por el Revisor Fiscal, adjuntada por la apoderada de LOCOS POR EL FÚTBOL, se verá que fueron pagados los cánones mensuales para el periodo comprendido entre abril 15 de 2.003 y mayo de 2.004 fueron pagados en su totalidad por parte de LPF S.A. La afirmación del actor carece de sustento en el acervo probatorio presentado con la demanda. Brilla por su ausencia cualquier prueba que dé cuenta de que lo afirmado en este hecho sea cierto.

AL HECHO SÉPTIMO.- Es parcialmente cierto. Locos por el Fútbol dio respuesta a una solicitud remitida por la Demandante de fecha 04 de mayo de 2022 y en la misma se ofreció claridad sobre las circunstancias de la relación contractual entre las partes y sobre la insistencia en la necesidad de regularización del canon habida cuenta de la no atención por parte de los depositarios provisionales anteriores, aportando como soporte de la realidad contractual, el Otrosí fechado primero (01) de mayo de 2.004, mediante el cual se acordó entre las Partes disminuir el canon de arrendamiento a partir del primero (01) de julio de 2.004, quedando éste en la suma de cuatro millones de pesos m.l. (\$4.000.000).

AL HECHO OCTAVO.- Es cierto.

AL HECHO NOVENO.- No es cierto. Mírese la reforma a la demanda y de ella se deduce que el actor acepta y reconoce haberse suscrito el OTROSÍ No. 1, entre las partes, en fecha primero de mayo de 2004.

El cuadro de pagos presentado por el actor no tiene soporte de ninguna índole, según asientos contables que brillan por su ausencia.

Según lo informa el mismo Demandante, no se aportan los documentos que acreditan los pagos, como son los respectivos recibos contables, ni una certificación contable que

acredite el pago de los valores enunciados. Por lo tanto, este hecho deberá ser probado en forma legal.

AL HECHO DÉCIMO.- Es parcialmente cierto. El nombramiento del Depositario Provisional se acredita con el certificado adjunto expedido por la Cámara de Comercio de Medellín.

En lo que dice relación a la revisión de la contabilidad es un aspecto subjetivo, y dicha revisión no se realizó en debida forma, prueba de lo cual es el desconocimiento que se hace del Otrosí de fecha primero (01) de mayo de 2004, que fue el documento que modificó sustancialmente el valor del canon de arrendamiento acordado

AL HECHO DÉCIMO PRIMERO.- Es parcialmente cierto. A pesar de las situaciones tan extraordinarias que se presentaron en la época de la pandemia, en razón de la emergencia sanitaria, social y ecológica decretada por el Gobierno Nacional, las cuales impidieron el desarrollo de las actividades desarrolladas por los demandados, se hizo un esfuerzo muy grande para tratar de cumplir, haciendo pagos parciales de los cánones de arrendamiento, en la siguiente forma:

Fecha del pago	Valor pagado - Canon (\$)
6/08/2020	10.000.000,00
26/10/2020	4.407.199,00
27/11/2020	30.000.000,00
24/12/2020	20.000.000,00
15/01/2021	10.000.000,00
5/02/2021	5.000.000,00
12/03/2021	10.000.000,00
23/04/2021	5.000.000,00
14/05/2021	5.000.000,00
11/06/2021	10.000.000,00
Total	109.407.199,00

AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO.- Es cierto lo del establecimiento de la cláusula penal, en el contrato de arrendamiento que se aportó con la demanda.

AL HECHO DÉCIMO TERCERO.- Es cierto.

AL HECHO DÉCIMO CUARTO.- No es cierto. Este hecho debe ser materia de prueba.

AL HECHO DÉCIMO QUINTO. No es cierto en la forma tajante como se formula. La sociedad arrendataria ha realizado los pagos de los cánones mensuales de manera habitual, con excepción de algunos meses en los que, por causa de la pandemia, sometidos a un estado de cosas excepcional, fue imposible cumplir exactamente con el pago de los cánones de arrendamiento, en vista de las circunstancias extraordinarias que impidieron el desarrollo del objeto contractual, las cuales son ampliamente conocidas.

AL HECHO DÉCIMO SEXTO.- No es cierto. En consonancia con el cuadro explicativo que adjuntó la demandada LOCOS POR EL FUTBOL, cuadro explicativo que se encuentra soportado por el Revisor Fiscal, el cual contiene los valores oficiales que reposan en la contabilidad de la Sociedad LOCOS POR EL FUTBOL S.A., se acredita que la sociedad demandada canceló el valor de los cánones de manera cumplida en forma mensual, no obstante y en razón de la declaratoria de Emergencia producto de la Pandemia del COVID-19, para época del cierre, se llevaron a cabo los pagos informados bajo el hecho No.11, por concepto de cánones.

AL HECHO DÉCIMO SÉPTIMO. No es cierto. Es discutible, a todas luces, cobrar unos intereses moratorios en una situación imprevisible, como en la citada época de la pandemia, en la cual toda la economía sufrió un revés ostensible y donde todos los factores económicos se fueron al traste.

AL HECHO DIEZ Y OCHO.- Es parcialmente cierto, por cuanto la comunicación de fecha 17 de mayo de 2022, refiere en su integridad respecto a ese párrafo, lo siguiente: "No

obstante, aun estando en pleno pico de la pandemia, LOCOS POR EL FUTBOL S.A., como gesto de buena voluntad, habida cuenta de las complejas circunstancias que implicaba la pandemia para los involucrados, y, a pesar de no contar con ingresos y por ende recursos disponibles al no estar operando por orden de autoridad competente (lo cual puede ser CERTIFICADO por nuestro Revisor Fiscal), realizó abonos a los cánones entre los meses de abril de 2020 y junio de 2021; a pesar de tratarse de fechas en las cuales se agudizó la pandemia del COVID-19 en Colombia.”

Es de notar que, en este sentido, se desconocen las varias solicitudes que hizo la sociedad demandada al anterior depositario provisional CONSTRUCCIONES DUMOVA SAS, para que se hiciera un ajuste de cuentas, las cuales fueron reiteradas al actual depositario GRUPO INVERESA SAS, sin acuerdo ni respuesta positiva de ninguna índole.

Por la respuesta dada, en nombre de mi representado, manifiesto que me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demanda, por carecer de derecho el actor y no ser ciertos los hechos de los cuales las mismas se hacen depender.

EXCEPCIONES:

Formulo como tales, con el carácter de EXCEPCIONES DE FONDO, las siguientes:

EXCEPCIÓN DE COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS.- Esta excepción la hago consistir en el hecho de que al inmueble arrendado se le hicieron una serie de mejoras de carácter necesario, para adecuarlo al estado de poder cumplir a cabalidad con las funciones para las cuales fue arrendado, mejoras que aparecen debidamente discriminadas en la respuesta a la demanda presentada por la apoderada de Locos por el Fútbol, y para cuya prueba me allano a todas y cada una de las pruebas solicitadas por dicha apoderada en su escrito de contestación de demanda.

Es de notar que en el contrato de arrendamiento en el cual se aprobaron reformas al inmueble, para cumplir a cabalidad con su objeto, se suscribió el Otrosí No. 2 de fecha primero (01) de febrero de 2018, en el cual se estableció la necesidad por parte del arrendador de realizar las adecuaciones necesarias para el cabal cumplimiento del objeto perseguido con la celebración del contrato de arrendamiento. En cumplimiento de dicho otro sí, los arrendatarios, en cumplimiento de su objeto social, realizaron adecuaciones en el lote objeto de reclamación, en cuantía total equivalente, según certificación de la revisoría fiscal, a la suma de \$4.458.240.783, misma que deberá ser reconocida por el arrendador en caso de ordenarse la restitución del inmueble. En este sentido se reclama la compensación o, en su defecto, el pago del mayor valor a los demandados, por parte de la entidad demandante.

EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN.- La cual formulo respecto de cualquier reclamación formulada por la parte actora y que se haya causado con una anterioridad a diez años, contados hacia atrás, a partir de la fecha de presentación de la demanda.

OBJECION AL JURAMENTO ESTIMATORIO:

Con el debido respeto me permito manifestar que OBJETO la estimación hecha por la parte demandante, en el juramento estimatorio y como pruebas en dicha tacha, me allano, en un todo a las pruebas solicitadas por la apoderada de la sociedad Locos por el Fútbol, en su respuesta a esta misma demanda.

Se hace énfasis en que la sociedad demandada, en cumplimiento de la orden impartida por el artículo 384 del C.G.P. y a fin de ser escuchados en el presente proceso, ha dejado a órdenes del Despacho a su cargo, mediante depósito judicial, con cheque de gerencia emitido por Bancolombia e identificado con el No. 990034, en la cuenta del Banco Agrario de Colombia identificada con el No. 052662031002; el valor correspondiente a \$353.636.680, suma que comprende el valor que se dice adeudado por concepto de cánones dejados de pagar.

MEDIOS DE PRUEBA:

Me allano a todas y cada una de las pruebas solicitadas por la apoderada de la sociedad LOCOS POR EL FUTBOL, en su respuesta a esta misma demanda.

ANEXOS:

- Poder para actuar

NOTIFICACIONES:

Mi representado y el suscrito apoderado recibimos notificaciones en la Calle 55 Nro. 77 C-100, Apto. 804, Medellín. Correo electrónico: jorvale@hotmail.com. Teléfono móvil Nro. 311639811.

Señor Juez.

Jorge Orlando Valencia Mesa
C. de C. Nro. 3.512.347
T. P. Nro. 12.274 C. S. J,

Medellín, agosto 2 de 2022.



República de Colombia



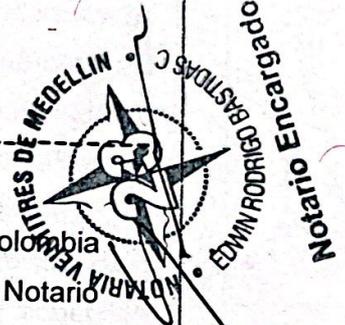
Aa001496575

ESCRITURA NÚMERO: Tres Mil Setecientos (3.700) .

PODER GENERAL

DE: LUIS ALFONSO HOYOS

A: JUAN ESTEBAN HOYOS VASQUEZ



En el municipio de Medellín, Departamento de Antioquia República de Colombia en el despacho de la Notaria veintitrés del Círculo de Medellín cuya Notario encargado es el Dr. **EDWIN RODRIGO BASTIDAS CADAVID**, a los catorce (14) días del mes de diciembre del año DOS MIL DOCE (2.012), se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: Compareció: El señor **LUIS ALFONSO HOYOS** quien dijo ser mayor de edad, residente en Medellín, de estado civil casado con sociedad conyugal en proceso de disolución y liquidación, identificado con la cédula de ciudadanía número 8.237.264 expedida en Medellín, obrando en nombre propio manifestó: - - -

- **PRIMERO:** Que por medio de este instrumento confiere **PODER GENERAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** al señor **JUAN ESTEBAN HOYOS VASQUEZ**, mayor de edad, residente en el Municipio de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 98.670.645 de Envigado (Ant.), de estado civil casado con sin sociedad conyugal, para que asuma la personería del poderdante y la represente en la ejecución y celebración de los siguientes actos y contratos relacionados con sus bienes, derechos y obligaciones: _____

A). Para administrar los bienes muebles e inmuebles del poderdante, recaudar sus productos y celebrar con relación a ellos toda clase de contratos de disposición y administración. _____

B). Para exigir, cobrar y percibir cualesquiera cantidades de dinero, o de otras especies, que se adeuden al poderdante, expedir los recibos y hacer las cancelaciones correspondientes. _____

C). Para pagar a los acreedores del poderdante y hacer con ellos los arreglos sobre los términos de pago de sus respectivas acreencias. _____

Model notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Ca000166902

D). Para exigir y admitir cauciones que aseguren los créditos reconocidos o que se reconozcan en favor del poderdante, sean reales o personales. -----

E). Para exigir cuentas a quienes tengan obligación de rendirlas el poderdante, aprobarlas o improbarlas y pagar o recibir, según el caso, el saldo respectivo y otorgar el finiquito correspondiente. -----

F). Para admitir en pago, por cuenta de ella créditos reconocidos o que se reconozcan a favor del poderdante, bienes o especies distintos de los que estén obligados a dar y para rematar o hacer rematar tales bienes en juicio. G). Para cancelar los créditos constituidos o que se constituyan en favor de la poderdante, sea que conste en simples documentos privados, ya en escrituras públicas, por estar garantizados con hipoteca y para cancelar las hipotecas, prendas, fianzas y cualesquiera otras cauciones constituidas en su favor, y recibir lo que por ellas se adeude. -----

H). Para condonar total o parcialmente las deudas a favor del poderdante y para conceder a los deudores esperas para satisfacer sus obligaciones. -----

I). Para enajenar, a título oneroso, los bienes de la poderdante, muebles, o inmuebles, materiales o inmateriales, sean presentes o futuros. -----

J). Para adquirir en favor del poderdante, bienes muebles e inmuebles a cualquier título, y para enajenar éstos y los que ya posee, para constituir usufructo sobre ellos, o derechos sobre ellos o derechos de uso o habitación para gravarlos con hipoteca o servidumbre, para permutarlos y para constituir tanto estos bienes como los muebles, en propiedad fiduciaria. -----

K). Para asegurar las obligaciones del poderdante o las que contraiga a nombre de el, con hipoteca sobre sus bienes inmuebles o con prenda sobre los bienes muebles. -----

L) Para dar en arrendamiento por escritura pública o documento y con las limitaciones legales los bienes muebles o inmuebles del mismo poderdante. -----

LL). Para novar las obligaciones del poderdante o las contraídas en favor de ella, y para transigir pleitos, dudas y diferencias que ocurran relativas a los derechos y a las obligaciones del poderdante. -----

S). Para intervenir en los pleitos que ocurran relativos a los derechos y obligaciones de poderdante. -----

T). Para representar, judicial o extrajudicialmente, el poderdante y promover acciones en nombre de esta, ante cualesquiera corporaciones, funcionarios o empleados de los órdenes judicial o administrativa, en cualesquier proceso, peticiones, actos, diligencias o gestiones en que el poderdante tenga que intervenir, directa o indirectamente, sea como demandante o como demandado; o como coadyuvante de cualquiera de las partes o terceros, interviniente, sea para iniciar o seguir tales peticiones, procesos, actos, diligencias o gestiones. -----

U). Para desistir de los procesos, gestiones o reclamaciones en que intervenga a nombre de la poderdante, de los recursos que en ellos se interpongan y de los incidentes que promueva. -----

V). Para transigir o comprometerse en ellos y en todas las gestiones judiciales o reclamaciones extrajudicial en que intervenga a nombre de la poderdante. -----

W). Para someter a la decisión de tribunales de arbitramento constituidos de acuerdo con la ley o con la costumbre, los pleitos, dudas, diferencias etc. relativos a los derechos obligaciones del poderdante , y para representarla en el juicio o juicios arbitrales respectivos. -----

X). Para concurrir a las reuniones generales de acreedores de carácter judicial o extrajudicial y aceptar o desochar en ellas las propuestas de arreglo que se hagan e intervenir en los nombramientos que en ella deban hacerse. -----

Y). Para sustituir total o parcialmente este poder y revocar sustituciones y, en general, para asumir activa y pasivamente, judicial y extrajudicialmente, la personería del poderdante siempre que lo estime conveniente, en actos y contratos de cualquier naturaleza y cuantía, de manera que en ningún caso quede sin representación en negocios de interés para ella, y ya se trate de actos dispositivos o meramente administrativos. -----

Z). Para otorgar, suscribir y firmar para los fines del presente poder, los documentos públicos y privados que sean necesarios o convenientes. -----

Para efectos de la Ley 252 de 1996, modificada por medio de la Ley 854 de Noviembre 25 de 2003 sobre mi estado civil es casado con sociedad conyugal



República de Colombia



Aa001496574

en proceso de disolución y liquidación -----
LEIDA esta escritura en forma legal, la otorgante estuvo de acuerdo con ella, la aceptó en la forma como está redactada y, en testimonio de su aprobación y asentimiento la firma. -----
Se extendió en las hojas de papel notarial números: 1496575, 1496573, 1496574.

Derechos Notariales \$ 45.320.00. -----

IVA 16% \$ 9.941.00. -----

FONDO Y SUPER \$ 8.500.00. -----

Resolución 9500 del 31 de diciembre de 2008. SE IMPRIME HUELLA DACTILAR DEL DEDO INDICE DERECHO.

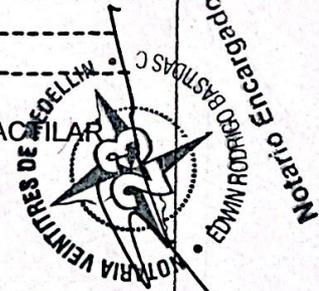
LUIS ALFONSO HOYOS

CC. Nro. 8.237.264

Dirección: Calle 17A Sur # 35-56

Teléfono: 2688477

Actividad económica Pensionado



EDWIN RODRIGO BASTIDAS CADAVID

NOTARIO VEINTITRES (E) DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN

Notario Encargado

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el Guarario

Ca000166900

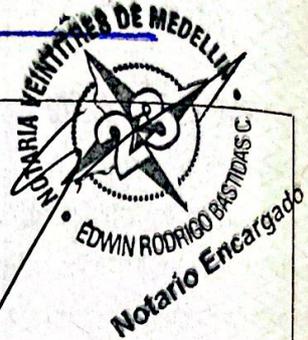
Cadema S.A. No. 890935340

NOTARIA VEINTITRES DEL CIRCULO DE MEDELLIN

Es fiel y verdadera Copia que se expide tomada del original de la escritura pública N° 3700 del 14 de Dic de 2012

Consta de 3 hojas útiles y se destina para Interesado

14 DIC 2012



NOTARIA VEINTITRES DEL CIRCULO DE MEDELLIN
ESPACIO EN BLANCO

NOTA DE VIGENCIA

AMANDA DE JESUS HENAO RODRIGUEZ, en mi calidad de NOTARIA
VEINTITRÉS DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN – ANTIOQUIA

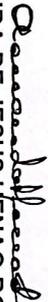
CERTIFICO

Que revisados los archivos que reposan en esta notaría se constató que la escritura que a continuación se describe:

- Escritura: 3700 del 14 de diciembre del 2012.
- Acto: **PODER GENERAL**
- Otorgante (s): **LUIS ALFONSO HOYOS** Identificado (a) con Cedula de Ciudadanía N° 8.237.264

A la fecha **NO** presenta nota alguna **DE REVOCATORIA, ADICION, MODIFICACION, NI SUSTITUCION**. Por lo tanto, se encuentra **VIGENTE**.

Se expide a los 11 dias del mes de julio de 2022.


AMANDA DE JESUS HENAO RODRIGUEZ
NOTARIA 23 DE MEDELLÍN



Amanda Henao R.

RV: CONTESTACIÓN DEMANDA - RAD. 2022-00127

Recepcion Memoriales - Antioquia - Envigado <memorialesenv@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 02/08/2022 16:31

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Antioquia - Envigado <j02cctoenvigado@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS****Envigado, Antioquia**

Carrera 43 # 38 Sur 42 – Piso 1ro

Palacio de Justicia “Álvaro Medina Ochoa”

memorialesenv@cendoj.ramajudicial.gov.co

Teléfono fijo: (4) 331 26 76

De: Mariluz Valencia <mariluzvalenciaa@yahoo.es>**Enviado:** martes, 2 de agosto de 2022 16:24**Para:** Recepcion Memoriales - Antioquia - Envigado <memorialesenv@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Juzgado 02 Civil Circuito - Antioquia - Envigado <j02cctoenvigado@cendoj.ramajudicial.gov.co>**Cc:** jcamilo07@gmail.com <jcamilo07@gmail.com>**Asunto:** CONTESTACIÓN DEMANDA - RAD. 2022-00127

Buenas tardes,

En calidad de Apoderada judicial del señor GABRIEL JAIME HOYOS VASQUEZ, me permito presentar CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA CON SUS ANEXOS y en escrito separado EXCEPCIONES PREVIAS, para que obren dentro del proceso, de acuerdo con los siguientes datos:

JUZGADO SEGUNDO CIVIL CIRCUITO - ENVIGADO
PROCESO: VERBAL (DECLARATIVO)

RADICADO: 2022-00127-00

DEMANDANTE: CONSTRUCTORA CASTILLETES S.A.

DEMANDADOS: LOCOS POR EL FUTBOL S.A. Y OTROS

APODERADA DE LA DEMANDADA: MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ

CEDULA: 43.578.735

T.P. 91.115 C.S.J.

De igual forma, se remite la presente CONTESTACIÓN Y EXCEPCIONES PREVIAS, con copia al Apoderado de la parte demandante, al correo electrónico registrado en la demanda jcamilo07@gmail.com, para los fines pertinentes.

Cordialmente,

MARILUZ VALENCIA ARBELAEZ
Apoderada parte demandada
Celular: 3185923240

Medellín, agosto 2 de 2022.

Señor
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ENVIGADO.
E. S. D.

REFERENCIA: **PROCESO VERBAL.**
DEMANDANTE: CONSTRUCTORA CASTILLETES S. A.
DEMANDADOS: GABRIEL JAIME HOYOS VÁSQUEZ y OTROS.
RADICADO NRO.: 2022-00127-00
ASUNTO: EXCEPCIÓN PREVIA.

MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ, abogada en ejercicio, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.578.735, portadora de la tarjeta profesional de abogada número 91.115 del C. S. de la J., actuando en mi calidad de apoderada judicial del señor **GABRIEL JAIME HOYOS VASQUEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No.71.786.755, por medio del presente, me permito proponer la siguiente **EXCEPCIÓN PREVIA**, en el proceso de la referencia:

EXCEPCIÓN DE INEPTITUD DE LA DEMANDA POR INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES.

Esta excepción la hago consistir en lo siguiente:

La demanda presentada tiene por objeto que se dé por terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, invocando como causal para dar por terminado dicho contrato, el incumplimiento del mismo por los demandados, a causa de la mora en el pago de los cánones adeudados por los demandados.

Con base en dicha causal, en la demanda se hace énfasis en que a la demanda se le debe dar el trámite de un proceso verbal de mínima cuantía, por disposición expresa del numeral 9 del artículo 384 del C. G. P., el cual es del siguiente tenor: “Única instancia. Cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia”.

Pero si se miran las diversas pretensiones incluidas en la reforma de la demanda, se verá que dentro de las mismas, en la CUARTA de ellas, se incluye que: “Se ordene el pago de la cláusula penal por incumplimiento de contrato, en los términos pactados”.

Esta última pretensión - la del pago de la cláusula penal, en manera alguna puede tramitarse por las vías de un proceso verbal de mínima cuantía, toda vez que si se mira la entidad de dicha cláusula penal, necesariamente tiene que someterse a un proceso declarativo (verbal) de doble instancia, en vista de su cuantía, esto es, superior en todo caso a cuarenta salarios mínimos legales mensuales vigentes.

En tal sentido, la reforma a la demanda presentada ha acumulado, indebidamente, dos pretensiones que no pueden ser tramitadas bajo la misma cuerda, esto es, la

terminación de un contrato de arrendamiento por falta de pago y la cláusula penal que se estableció en el mismo como sanción, y por lo tanto, dicha reforma de demanda ha debido ser rechazada, por INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES.

Como pruebas para acreditar esta excepción, la cual formulo con base en el numeral 5° del artículo 100 del C. G. P., solicito tener en cuenta la reforma a la demanda presentada.

Con fundamento en los argumentos esbozados, le solicito señor Juez, dar el trámite correspondiente a la presente excepción previa propuesta, de conformidad con el artículo 101 del C.G.P.

Del señor Juez.

Atentamente,



MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ
C. C. 43.578.735.
T. P. 91.115 C.S.J.

MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ
ABOGADA TITULADA
U. DE A.
Especialista en Derecho Empresarial
U. DE M.

Medellín, 2 de agosto de 2022

Señor
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
ENVIGADO - ANTIOQUIA
E.S.D.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL - DECLARATIVO
DEMANDANTE: CONSTRUCTORA CASTILLETES S.A.
DEMANDADOS: GABRIEL JAIME HOYOS VASQUEZ Y OTROS
RADICADO: 2022-00127-00
ASUNTO: CONTESTACIÓN DE DEMANDA

MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía No. 43.578.735 de Medellín, abogada titulada en ejercicio, portadora de la Tarjeta Profesional No. 91.115 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderada judicial del señor **GABRIEL JAIME HOYOS VASQUEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No.71.786.755, en virtud del poder que reposa en el expediente, me permito en forma atenta y respetuosa, dentro del término legal, **CONTESTAR LA DEMANDA** de la referencia, como se pasa a enunciar - partiendo de la premisa que dado que mi representado en calidad de codeudor, se encuentra en el mismo extremo procesal (demandados) de la sociedad LOCOS POR EL FUTBOL S.A. quién es el deudor principal, en su nombre y representación, me adhiero a los argumentos, excepciones y pruebas por ella aportados y solicitadas, en respuesta a la demanda del día 02 de agosto de 2022 -:

I- EN CUANTO A LOS HECHOS:

AL 1. Es cierto, de acuerdo con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-487647 y los linderos del inmueble que se transcriben en la cláusula VIGÉSIMA PRIMERA del Contrato de Arrendamiento, cuyos documentos se adjuntan con la demanda.

AL 2. Es cierto, de acuerdo con el texto del Contrato de Arrendamiento aportado como anexo de la demanda. Al respecto se aclara que, de acuerdo con la Cláusula CUARTA del citado contrato, se otorgó por parte del ARRENDADOR al ARRENDATARIO un plazo de gracia para el pago del canon mensual, desde el 01 de marzo y hasta el 15 de abril de 2003.

Cra 86 No. 35B-20, Int. 406, Medellín, Antioquia.
Cel. 3185923240. E-mail: mariluzvalenciaa@yahoo.es

MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ
ABOGADA TITULADA
U. DE A.
Especialista en Derecho Empresarial
U. DE M.

AL 3. Es cierto, de acuerdo con el Contrato de Arrendamiento aportado como anexo de la demanda.

AL 4. Es cierto.

AL 5. Es parcialmente cierto, en lo que tiene que ver con el pago del canon, más IVA, por cuanto la retención en la fuente tiene un tratamiento diferente.

AL 6. No es cierto. En contestación de la demanda por la sociedad LOCOS POR EL FUTBOL S.A., presentada el día 02 de agosto de 2022, se adjuntó certificación emitida por el Revisor Fiscal donde consta que el pago de los cánones mensuales para el periodo comprendido entre abril 15 de 2.003 y mayo de 2.004 fueron pagados en su totalidad por parte de LPF S.A. El Demandante solo enuncia una situación, no la sustenta con soportes que lo acrediten. Es así como, no aporta como anexo a la Demanda, ninguna prueba que dé cuenta de que este dicho sea cierto.

AL 7. Parcialmente cierto. Me atengo a lo contestado por la sociedad LOCOS POR EL FUTBOL S.A. en respuesta a la demanda.

AL 8. Es cierto, de acuerdo con el contrato de arrendamiento de fecha 15 de abril de 2.003 y el Otrosí de fecha primero (01) de mayo de 2.004, que se aportaron con la reforma de la demanda.

AL 9. No es cierto. Me atengo a lo contestado por la sociedad LOCOS POR EL FUTBOL S.A. en respuesta a la demanda.

AL 10. Es parcialmente cierto. Me atengo a lo contestado por la sociedad LOCOS POR EL FUTBOL S.A. en respuesta a la demanda.

AL 11. Es parcialmente cierto. Me atengo a lo contestado por la sociedad LOCOS POR EL FUTBOL S.A. en respuesta a la demanda.

AL 12. Es cierto, se estableció la cláusula penal, en el contrato de arrendamiento que se aportó con la demanda.

AL 13. Es cierto, se suscribió el Otrosí No. 2, mediante el cual se hizo ampliación del objeto del contrato de arrendamiento referido.

AL 14. No es cierto. Que se pruebe.

Cra 86 No. 35B-20, Int. 406, Medellín, Antioquia.
Cel. 3185923240. E-mail: mariluzvalenciaa@yahoo.es

MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ
ABOGADA TITULADA
U. DE A.
Especialista en Derecho Empresarial
U. DE M.

AL 15. No es cierto. Me atengo a lo contestado por la sociedad LOCOS POR EL FUTBOL S.A. en respuesta a la demanda.

AL 16. No es cierto. Me atengo a lo contestado por la sociedad LOCOS POR EL FUTBOL S.A. en respuesta a la demanda.

AL 17. No es cierto. Me atengo a lo contestado por la sociedad LOCOS POR EL FUTBOL S.A. en respuesta a la demanda.

AL 18. Es parcialmente cierto. Me atengo a lo contestado por la sociedad LOCOS POR EL FUTBOL S.A. en respuesta a la demanda.

II- EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de ellas, como se pasa a enunciar:

Con respecto a la PRIMERA:

Nos oponemos a la declaratoria de incumplimiento del contrato, por las razones que se pasarán a exponer.

Frente a la SEGUNDA:

Nos oponemos a la declaratoria de terminación del contrato de arrendamiento, por los argumentos que pasaremos a esbozar.

Respecto a LA TERCERA

Nos oponemos a que se condene a los demandados, a la restitución al Demandante del inmueble entregado a título de arrendamiento, por los argumentos a esbozar en el presente escrito.

Respecto a LA TERCERA – SIC-

Nos oponemos a que se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble en favor de la demandante, en consecuencia, con la anterior pretensión.

Frente a la CUARTA:

Nos oponemos a que se condene a los demandados, al pago de la cláusula penal, por las razones presentadas en esta contestación.

Cra 86 No. 35B-20, Int. 406, Medellín, Antioquia.
Cel. 3185923240. E-mail: mariluzvalenciaa@yahoo.es

MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ
ABOGADA TITULADA
U. DE A.
Especialista en Derecho Empresarial
U. DE M.

Frente a la QUINTA:

Señor Juez, sírvase exonerar a mi representada por todo concepto incluidas las costas y gastos procesales.

III- EN CUANTO AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Me atengo a lo contestado por la sociedad LOCOS POR EL FUTBOL S.A. en respuesta a la demanda.

IV. ARGUMENTOS DE DEFENSA

Me atengo a lo contestado por la sociedad LOCOS POR EL FUTBOL S.A. en respuesta a la demanda.

V. EXCEPCIONES

Señor Juez, de manera atenta, se insiste en la formulación de las excepciones previas y de mérito planteadas por la demandada LOCOS POR EL FUTBOL S.A. y en ese sentido, se proponen las siguientes:

1. EXCEPCIÓN PREVIA:

De conformidad con el numeral 5° del artículo 100 del C. G. P propongo como excepción previa, la que formulo en escrito separado, consistente en la **INEPTITUD DE LA DEMANDA POR INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES**

Por lo anterior, solicito señor Juez, dar el trámite correspondiente a la excepción previa propuesta, de conformidad con el artículo 101 del C.G.P.

2. EXCEPCIONES DE FONDO:

2.1. EXCEPCIÓN DE PAGO:

Sustentada en el artículo Art. 384, numeral 4 del CGP, formulada en los siguientes términos:

Se tiene como prueba de la presente excepción, el soporte No. 1 emitido por el Revisor Fiscal de la Compañía, de fecha 26 de julio de 2022, en el que CERTIFICA que la sociedad demanda:

Cra 86 No. 35B-20, Int. 406, Medellín, Antioquia.
Cel. 3185923240. E-mail: mariluzvalenciaa@yahoo.es

MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ
ABOGADA TITULADA
U. DE A.
Especialista en Derecho Empresarial
U. DE M.

“... ha cumplido a cabalidad con el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de abril del año 2003 hasta julio de 2022 y así lo confirman los REGISTROS CONTABLES y el EXTRACTO BANCARIO, por esta razón puedo afirmar que la sociedad no tiene DEUDA ni PASIVO alguno registrado por concepto de cánones de arrendamiento a favor del ARRENDADOR con excepción del motivo especial generado por la pandemia COVID que decretó el gobierno nacional entre abril de 2020 y junio de 2021...”

Y agrega que: *“...En los meses de diciembre de 2020 y junio del 2021, como Revisor Fiscal de la sociedad le sugerí a la Asamblea de Accionistas del año 2021 y a la administración de la compañía RECONOCER una PROVISION CONTABLE a favor del ARRENDADOR CONSTRUCTORA CASTILLETES SA, debido a que LOCOS POR EL FUTBOL S.A estaba en espera de que la Sociedad de Activos Especiales SAE definiera la solicitud de aplicar el beneficio por las medidas gubernamentales del COVID toda vez que la sociedad debió cerrar su operación comercial...”*, por lo que se generó la provisión contable en favor del arrendador, por valor de \$110.158.512

De otro lado, en certificación No. 4 de fecha 26 de julio de 2022, el citado Revisor Fiscal acredita que:

“...3. En noviembre de 2020 el depositario del arrendador CONSTRUCTORA CASTILLETES SAS que para ese entonces era CONSTRUCCIONES DUMOVA SAS comunicó verbalmente a LOCOS POR EL FUTBOL S.A que había detectado un error presentado a partir año 2012 según el cual el canon de arrendamiento no había sido incrementado hasta el 8% y que por tanto existía una deuda PRESUNTA en contra de LOCOS POR EL FUTBOL S.A por concepto de diferencia de canon a partir de ese año.

4. Como Revisor Fiscal de la sociedad le sugerí a la administración y la Asamblea de Accionistas del año 2021 que realizara una provisión contable (entiéndase como un registro contable y no como el reconocimiento de un pasivo) sobre estas diferencias de canon entre LOCOS POR EL FUTBOL S.A y CONSTRUCTORA CASTILLETES SA, por el periodo comprendido entre marzo de 2012 marzo de 2022, por un valor estimado de \$112.281.275 hasta que la AUTORIDAD COMPETENTE decida sobre lo pertinente.

5. Al sugerir a la administración una PROVISION CONTABLE debe entenderse como tal que la sociedad está haciendo un registro contable por orden de las NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD a la que está regida, mas no está RECONOCIENDO un PASIVO (entiéndase una CUENTA POR PAGAR) en favor del arrendador CONSTRUCTORA CASTILLETES SA porque no existe una orden de una autoridad competente que condene a LOCOS POR EL FUTBOL S.A a pagar dicha diferencia....”

Por lo enunciado y debidamente acreditado con la prueba respectiva, se demuestra señor Juez, que se ha cumplido por la sociedad LOCOS POR EL FUTBOL S.A. y por mi representado con los pagos de los cánones derivados del contrato de arrendamiento que nos ocupa, además de las circunstancias imprevisibles presentadas durante el periodo de

Cra 86 No. 35B-20, Int. 406, Medellín, Antioquia.
Cel. 3185923240. E-mail: mariluzvalenciaa@yahoo.es

MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ
ABOGADA TITULADA
U. DE A.
Especialista en Derecho Empresarial
U. DE M.

abril de 2020 a junio de 2021 y que la diferencia en el ajuste del canon fue provocada por el Arrendador a través de sus diferentes depositarios provisionales involucrados históricamente con su administración y NO por el Arrendatario.

Por el contrario, el arrendatario con el fin de cumplir con sus obligaciones contables y contractuales, tuvo la diligencia de crear las provisiones contables que se mencionaron, con el fin de cubrir a futuro cualquier eventual riesgo posible.

En consideración con lo esbozado, solicito de manera atenta Señor Juez, se decrete la excepción de pago propuesta, con respecto de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento que nos ocupa.

Se reitera, en esta oportunidad que en cumplimiento de la orden impartida por el artículo 384 del C.G.P. y a fin de ser escuchados en el presente proceso, se ha dejado por parte de la demanda LOCOS POR EL FUTBOL S.A., a órdenes del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Envigado, mediante depósito judicial, con cheque de gerencia emitido por Bancolombia e identificado con el No. 990034, en la cuenta del Banco Agrario de Colombia identificada con el No. 052662031002; el valor correspondiente a \$353.636.680, suma que comprendería lo que se encuentra en discusión y otro tanto, a efecto que no haya duda sobre el valor consignado.

Además, téngase en cuenta el valor debitado de la cuenta de la demandada LOCOS POR EL FUTBOL, a raíz del embargo decretado, por valor de \$59.094.494, como se acredita con la certificación No.5 del Revisor Fiscal que se adjuntó en la contestación a la demanda por parte de dicha sociedad.

2.2. EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN ORDINARIA:

Se fundamenta en el artículo 2536 del Código Civil, que en su tenor literal expresa: "Prescripción de la acción ejecutiva y ordinaria.

La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años. Y la ordinaria por diez (10). La acción ejecutiva se convierte en ordinaria por el lapso de cinco (5) años, y convertida en ordinaria durará solamente otros cinco (5).

Una vez interrumpida o renunciada una prescripción, comenzará a contarse nuevamente el respectivo término."

Es así como la acción ordinaria entendida como aquella que busca la declaración de un derecho por parte del juez, mediante proceso declarativo, de acuerdo con el citado precepto, prescribe a los 10 años, los cuales se cuentan desde la fecha en que se presenta el hecho que se quiere reclamar como derecho, como es en el caso que nos

Cra 86 No. 35B-20, Int. 406, Medellín, Antioquia.
Cel. 3185923240. E-mail: mariluzvalenciaa@yahoo.es

MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ
ABOGADA TITULADA
U. DE A.
Especialista en Derecho Empresarial
U. DE M.

ocupa, donde se pretende el reconocimiento de la existencia de un contrato de arrendamiento y las obligaciones derivadas del mismo.

Vale aclarar que la prescripción como fuente de extinción de las obligaciones civiles en este caso se configura con el simple transcurso del tiempo.

En consecuencia y por lo enunciado, solicito de manera atenta Señor Juez, se decrete la PRESCRIPCIÓN respecto de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento objeto de reclamación, de las vigencias 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 y hasta el día 17 de mayo de 2012, por cuanto la demanda fue presentada el mencionado día (17 de mayo de 2022).

VI. MEDIOS DE PRUEBA:

Me atengo a las pruebas aportadas y solicitadas por la sociedad LOCOS POR EL FUTBOL S.A. en respuesta a la demanda de fecha 2 de agosto de 2022.

VII. NOTIFICACIONES:

La suscrita y el demandado: En la Carrera 86 No. 35 B – 20, interior 406 de Medellín.
Correo electrónico: mariluzvalenciaa@yahoo.es; Celular: 3185923240.

Atentamente,



MARILUZ VALENCIA ARBELÁEZ
C.C. 43.578.735 de Medellín
T.P. 91.115 del C. S. de la J.

Cra 86 No. 35B-20, Int. 406, Medellín, Antioquia.
Cel. 3185923240. E-mail: mariluzvalenciaa@yahoo.es