

## CONTESTANCION DE LA DEMANDA -ANICIA LUNG ARRIETA

juan pomare <abogados.asociados.1602@gmail.com>

Mar 25/04/2023 6:07 PM

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - San Andres - San Andres <j01cmpalsaislas@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (20 MB)

PARTE 2.pdf; PARTE.pdf;

Buenas tardes .

se adjunta contestación de la demanda con anexos, dividida en 2 partes.

Agradezco su colaboración en el asunto



Señora, doctora.

**BLANCA LUZ GALLARDO CANCHILA**

Jueza Primero Civil Municipal

E.S.D.

REF: DEMANDA VERBAL REGULACION DE CANON DE  
ARRIENDO.

DEMANDANTE: RAUL ANTONIO BALLESTAS BOUTRONZ

DEMANDADA: ANICIA LUNG ARRIETA

RAD: 88001-4003-001-2023-00027-00

ASUNTO: CONTESTACION DE LA DEMANDA.

**JUAN CARLOS POMARE**, Mayor y vecino de esta localidad identificado tal como aparece al pie de mi correspondiente firma, abogado en ejercicio, obrando en nombre y representación de la demandada ANICIA LUNG DE ARRIETA, quien es lesa y me ha conferido poder amplio y suficiente, que a su tenor depreco se me reconozca personería jurídica para actuar.

Estando dentro del término legalmente estipulado para ello, acudo para darle contestación a la demanda, esgrimiendo los argumentos fácticos de hechos y de derechos de la siguiente forma.

La respuesta a cada uno de los hechos que constituyen el cuerpo de la demanda introductoria, se hará en el estricto orden en que fueron propuestos y que a su tenor procedo de la siguiente forma:

**PRIMER:** Si es cierto. No obstante, al demandante omitió manifestar que fueron dos (2) los contratos suscritos como base sobre dicho inmueble, el contrato aquí omitido fue suscrito el 19 de mayo del 2014. (Copia anexa).

**SEGUNDO: NO ES CIERTO**, como se dijo anteriormente fueron (2) dos los contratos suscritos entre las partes aquí enfrentadas en la Litis, empero ninguno de los cánones de arrendamiento fue pactado en la suma de \$3.000.000 TRES MILLONES DE PESOS, como alude el demandante. El primer contrato se suscribió por valor de \$ 1.000.000 UN MILLON DE PESOS y el segundo por el valor de \$ 2.000.000 DOS MILLONES DE PESOS.

El primer inmueble versa sobre una franja o porción de lote que hace parte de una de mayor extensión. Mientras que el otro contrato fue pactado sobre un local comercial de una sola planta, tal como se puede vislumbrar en los contratos anexados al plenario.

**TERCERO: NO ES CIERTO**. Que se pruebe tal afirmación, este argumento cae por su propio peso, pues NO obstante el demandante a la fecha de contestada la presente le adeuda las tres cuotas de canon de arrendamiento a mi poderdante por los meses de NOVIEMBRE, DICIEMBRE del año 2020 y ENERO del 2021. Hasta la fecha este no ha pedido devolución de dinero gastado en mejora alguna, lo cual sería extraño si le diéramos crédito a lo plasmado en este hecho en particular por la parte demandante.

De otra manera, cabe resaltar que, sobre el primer contrato, se pactó que las mejoras que se realizara sobre el inmueble serían CARPAS O ENTECHADO DE FACIL MOVILIDAD que funcionaría como un restaurante y dicha destinación no podría cambiarse sino por autorización escrita de la arrendadora y, quedaba totalmente prohibido el subarrendar y la venta de bebidas alcohólicas. Cuestiones o cláusulas que no fueron cumplidas por parte del arrendatario quien subcontrató parte del inmueble, por conducto de su compañera permanente o cónyuge ISAURA GELIZ CASTILLO como arrendadora y la señora SAMMIA ESTELYA SUAREZ MONTOYA en calidad de arrendataria y después de un tiempo de arrendado el inmueble comenzó a vender bebidas alcohólicas. (Copia anexa contrato de arrendamiento). Además de todo lo anterior, cabe resaltar que, en ninguno de los contratos de arrendamiento suscritos entre las partes, se pactó pago de mejoras, derecho de retención, reclamar indemnización por concepto de mejoras, a contrario sensu, se dejó consignado que, en todo caso, en cuanto a estas SIEMPRE QUEDARIAN A FAVOR DEL INMUEBLE y por ende de la arrendataria.



**CUARTO:** NO ES CIERTO. Desde que se suscribieron los contratos de arrendamientos, el demandante jamás canceló los reajustes anuales pactados en el 20% sobre el valor del canon inicial, constituyéndose en mora en el pago del canon de arrendamiento y por ende el incumplimiento de los contratos.

**QUINTO:** NO ES UN HECHO, es una pretensión, que se da por contestado tal cual quedó plasmado en el numeral tercero de este memorial.

**SEXTO:** NO ES CIERTO: A la fecha de contestación de la presente el señor demandante le adeuda a mi poderdante por concepto de cánones de arrendamiento los montos correspondientes a los meses de NOVIEMBRE, DICIEMBRE del 2020 y ENERO del 2021.

#### **A LAS PRETENSIONES.**

**PRIMER:** NO me opongo a ello, por todo lo contrario, que se proceda de la misma forma con ambos contratos, pues como se dijo anteriormente, desde que estos fueron suscritos, el demandante nunca canceló el alza en los cánones. Pero que no solamente se liquide, sino que también cancele el monto correspondiente, para proceder a darle terminación de los contratos por incumplimiento por parte del arrendatario.

De lo anterior, sin necesidad de hacer pago o indización alguna por temas de mejoras, ni tampoco tenga derecho a retención.

**SEGUNDO:** Me opongo a ello, y que el condenado sea el demandante.

#### **PRUEBAS DOCUMENTALES**

- Poder para actuar.
- Dos contratos de arrendamiento.
- Contrato de arrendamiento suscrito entre
- Pantallazo conversación del demandado con la hija de mi poderdante, sostenido por whassap.
- Registro mercantil cámara de comercio donde se vislumbra las actividades mercantiles del demandante dentro del local comercial. (4folios útiles).
- Fotografía parte interior local comercial.

- Suspensión temporal por comparendo de policía. (local comercial).

#### INTERROGATORIO DE PARTE.

Se señalará fecha y hora para la práctica de esta diligencia, en la persona del demandante RAUL ANTONIO BALLESTAS, a quien formularé interrogatorio en forma oral, en el día y oportunidad señalado por el despacho.

#### TESTIMONIO

Depreco se cite y haga comparecer a la señora HELENA KATIA ARRIETA LUNG, identificada mediante cédula de ciudadanía 40987249, con el fin de que deponga todo lo que le consta sobre los hechos y respuestas de la demanda.

Se solicita este testimonio para un mejor proveer del despacho pues la antes mencionada le consta todo lo tendiente al tema por estar vinculada al trato directo del tema objeto de porfías.

A la testigo se le podrá citar en su email [klungmay@gmail.com](mailto:klungmay@gmail.com)

O por mi conducto.

#### EXCEPCION DE MERITO

TEMERIDAD y MALA FE por parte del actor.

LAS GENERICAS QUE ENERVEN LAS PRETENSIONES DE LA PARTE DEMANDANTE.

#### **ANEXOS**

Todos los documentos anunciados como pruebas.

#### **NOTIFICACIONES**

Al suscrito en el correo electrónico y la dirección física mentada en el membrete.

JUAN CARLOS POMARE  
Abogado & Asociados

Señora, doctora

BLANCA LUZ GALLARDO CANCHILA

**JUEZA PRIMERO CIVIL MUNICIPAL**

E.S.D.

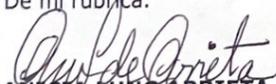
REF: MEMORIAL PODER

**ANICIA LUNG ARRIETA**, mayor de edad, vecina de esta localidad, identificada tal como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en nombre y representación propia, en mi condición de parte pasiva, acudo ante usted para manifestarle que le otorgo poder amplió y suficiente al dr JUAN CARLOS POMARE, que de igual forma es mayor de edad y se identifica como figura al final de su correspondiente firma, para que actúe, desarrolle y llegue hasta su terminación defendiendo mis interés, dándole contestación y de contera proponiendo excepciones y demanda de reconvenición en contra de la demanda VERBAL REGULACION DE CANON DE ARRENDAMIENTO interpuesto en mi contra por el señor RAUL ANTONIO BALLESTAS BOUTRONZ que cursa ante su despacho bajo el radicado 88001-4003-001-2023-00027-00

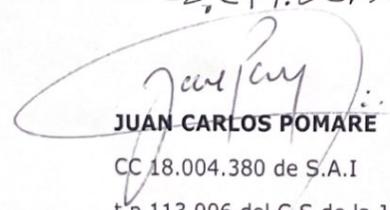
A mi apoderado se le podrá notificar al siguiente correo electrónico. abogados.asociados.1602@gmail.com

El **Dr POMARE**, queda revestido de todas las facultades necesarias para adelantar todo lo tendiente en lo que tenga que ver con el objeto expreso del presente poder, los cuales se encuentran taxativamente expresos en el art 77 del Código General del Proceso, además lo autorizo para formular tachas de falsedad, transigir, conciliar, recibir desistir y, por último, reasumir el presente poder.

De mi rúbrica.

  
**ANICIA LUNG ARRIETA**

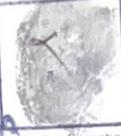
CC 23.244.329 Sai

  
**JUAN CARLOS POMARE**

CC 18.004.380 de S.A.I

t.p 113.006 del C.S de la J

Acepto


**RAFAEL MEZA ACOSTA**  
 NOTARIA ÚNICA SAN ANDRÉS ISLA  
**PRESENTACIÓN PERSONAL**  
 El anterior dirigido a Humilio S. Meza S. CAJ  
 fue presentado personalmente por: Mónica M. Amieta  
 C.C. 23247829 de SM  
Quilda Orieta  


25 ABR 2023  
 Índice Derecho

  
 25 ABR 2023  
 NOTARIO ÚNICO DE  
 SAN ANDRÉS ISLA  
 PRESENCIA DE  
 LA DACTILAR


**EL SUSCRITO NOTARIO ÚNICO DEL CÍRCULO DE SAN ANDRÉS ISLA CERTIFICA**  
 Que el sistema biométrico exigido por ley no fue utilizado y por tanto no hubo cotejo dactilar en esta diligencia por las siguientes razones.

- 1. FALLA TÉCNICA
- 2. IMPEDIMENTO FÍSICO
- 3. POR FIRMA REGISTRADA
- 4. FALTA DE CONECTIVIDAD
- 5. SUSPENSIÓN FLUIDO ELÉCTRICO
- 6. OTROS

Artículo 32 Resolución 6467 de 2015 S N R

  
 RAFAEL MEZA ACOSTA  
 NOTARIO

**Tipo Anotación:**

COMPLEMENTO DESCRIPCIÓN DEL COMPC

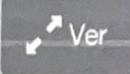
**Medios de Prueba Complementarios:**

Orden de comparendo

**Anotación:**

Concepto sanitario, 3 Registro Nacional de Turismo y de más que la norma demandan posteriormente se realiza la suspensión de la actividad hasta que actualice sus documentos.

**Bitácora Actuaciones**

Ver	Fecha	Tipo Anotación	Medida	Aplicación Medio
 Ver	30/01/2023 9:53:00	COMPLEMENTO DESCRIPCIÓN DEL COMPORTAMIENTO CONTRARIO A LA CONVIVENCIA		

**Tipo Anotación:**

COMPLEMENTO DESCRIPCIÓN DEL COMPC

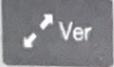
**Medios de Prueba Complementarios:**

Orden de comparendo

**Anotación:**

establecidos para su correcto funcionamiento de acuerdo con el artículo 87 de la mencionada ley, 1 Cámara de comercio, 2 Concepto sanitario, 3 Registro Nacional de

**Bitácora Actuaciones**

Ver	Fecha	Tipo Anotación	Medida	Aplicación Medida
 Ver	30/01/2023 9:53:00	COMPLEMENTO DESCRIPCIÓN DEL COMPORTAMIENTO CONTRARIO A LA CONVIVENCIA		

**Medidas**

**Tipo Anotación:**

COMPLEMENTO DESCRIPCIÓN DEL COMPC

**Medios de Prueba Complementarios:**

Orden de comparendo

**Anotación:**

El desarrollo en actividades de control con la observancia de nuestra misionalidad se encontró irregularidad en el establecimiento mencionado que no cuenta con los requisitos

**Bitácora Actuaciones**

Ver	Fecha	Tipo Anotación	Medida	Aplicación Medida
 Ver	30/01/2023 9:53:00	COMPLEMENTO DESCRIPCIÓN DEL COMPORTAMIENTO CONTRARIO A LA CONVIVENCIA		

Observaciones

\* **Relato hechos:**

con la documentación establecida para el funcionamiento. NOTA RNMC: Se continúa relato de los hechos en la pestaña actuación policial en la casilla

**Descargos:**

Manifiesta que la cámara de comercio tenia que esperar hasta el mes de enero y tiene a los bomberos.

6. Tipo de Medida Correctiva	Atribución	Instancia	* Remitido a:
Multa General Tipo 4	INSPECTOR DE POLICÍA	PRIMERA	INSPECCIÓN DE POLICÍA SAN ANDRES
Suspensión temporal de actividad	COMANDANTE DE ESTACIÓN, SUBESTACIÓN, CAI PONAL	PRIMERA	CAI COLOMBIA



- [Inicio](#)
- [Registros](#)
- [Estado de su Trámite](#)
- [Cámaras de Comercio](#)
- [Consulta Tratamiento Datos Personales](#)
- [Formatos CAE](#)
- [Recaudo Impuesto de Registro](#)
- [Consulta Para Entidades](#)

- [Consulta Beneficio a Empresarios](#)

- [Guía de Usuario Público](#)

- [Guía de Usuario Registrado](#)

- [Cámaras de Comercio](#)

- [¿Qué es el RUES?](#)

Acceso privado

[Regresar](#)

# RAUL ANTONIO BALLESTAS BOUTRONZ

La siguiente información es reportada por la cámara de comercio y es de tipo informativo

Sigla

Cámara de comercio

SAN ANDRES

Identificación

CEDULA DE CIUDADANIA 73109589 NIT 1428073355

REGISTRO MERCANTIL



## Registro Mercantil

Numero de Matricula	35525
Último Año Renovado	2023
Fecha de Renovacion	20230207
Fecha de Matricula	20140521
Fecha de Vigencia	Indefinida
Estado de la matricula	ACTIVA
Motivo Cancelación	NORMAL
Tipo de Organización	PERSONA NATURAL
Categoría de la Matricula	PERSONA NATURAL
Fecha Ultima Actualización	20230207

**Información Propietario / Establecimientos, agencias o sucursales** [Ver detalle](#)

Razon Social ó Nombre	Cámara de Comercio	Matrícula	Estado
LA HERA DE HIERRO	SAN ANDRES	40985	CANCELADA
LA NUEVA BATEA	SAN ANDRES	35526	ACTIVA

Mostrando registros del 1 al 2 de un total de 2 registros

[Anterior](#) [Siguiente](#)

[Comprar Certificado](#)

Representantes Legales *Esta información corresponde al reporte realizado por la Cámara de Comercio.*

### Actividades Económicas

- 5611 Expendio a la mesa de comidas preparadas
- 5630 Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento
- 9007 Actividades de espectáculos musicales en vivo
-



- [Inicio](#)
- [Registros](#)
- [Estado de su Trámite](#)
- [Cámaras de Comercio](#)
- [Consulta Tratamiento Datos Personales](#)
- [Formatos CAE](#)
- [Recaudo Impuesto de Registro](#)

- [Consulta Para Entidades](#)

Tipo de Organización ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO

- [Consulta Beneficio a Empresarios](#)

- [Guía de Usuario Público](#)

- [Guía de Usuario Registrado](#)

- [Cámaras de Comercio](#)

- [¿Qué es el RUES?](#)

Acceso privado

[Regresar](#)

## LA NUEVA BATEA

La siguiente información es reportada por la cámara de comercio y es de tipo informativo

Sigla

Cámara de comercio

SAN ANDRES

Identificación

SIN IDENTIFICACION

REGISTRO MERCANTIL



## Registro Mercantil

Numero de Matricula	35526
Último Año Renovado	2023
Fecha de Renovacion	20230207
Fecha de Matricula	20140521
Fecha de Vigencia	Indefinida
Estado de la matricula	ACTIVA
Motivo Cancelación	NORMAL
Tipo de Sociedad	SOCIEDAD COMERCIAL
Tipo de Organización	ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO
Categoría de la Matricula	ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO
Fecha Ultima Actualización	20230207

**Información Propietario / Establecimientos, agencias o sucursales** [Ver detalle](#)

Razon Social ó Nombre	NIT o Núm Id.	Cámara de Comercio
RAUL ANTONIO BALLESTAS BOUTRONZ	73109589 - 6	SAN ANDRES

Mostrando registros del 1 al 1 de un total de 1 registros

[Anterior](#) [Siguiente](#)

[Comprar Certificado](#)

### Actividades Económicas

- **5611** Expendio a la mesa de comidas preparadas
- **5630** Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ARRENDADOR: RAUL BALLESTAS BOUTRONZ

ARRENDATARIA: ANICIA LUNG DE ARRIETA

DURACION: UN (1) AÑO

Entre los suscritos a saber: Por una parte ANICIA LUNG DE ARRIETA, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada por medio de la Cédula de ciudadanía número 23.247.329 expedida en San Andrés, Isla, y quien para los efectos de este contrato se denominará en adelante LA ARRENDADORA, por otra parte el señor RAUL BALLESTAS BOUTRONZ también mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado por medio de la cédula de ciudadanía número 73.109.589 expedida en Cartagena (Bolívar)), y quien se denominará en adelante EL ARRENDATARIO, se ha celebrado un contrato de ARRENDAMIENTO que se rige por las siguientes cláusulas: PRIMERA: la ARRENDADORA hace entrega AL ARRENDATARIO y éste en tal condición recibe, el siguiente bien inmueble que es de propiedad de la primera: UN LOTE DE TERRENO; que está situado en la ciudad de San Andrés, Isla, y que hace parte de otro de mayor extensión, con frente a la AV. Colón; lote distinguido por medio de los siguientes linderos y medidas: Por el NORTE (ó frente) linda con la AV. Colón en extensión de veintidós mts. (22.00 Mts.); Por el SUR linda con predio que fué del señor José Barjum, hoy propiedad del señor Ali Waked, en extensión de veintitrés mts. Con cincuenta ctms.(23.50 Mts.); ESTE linda también con propiedad que fue de José Barjum, hoy propiedad del señor Ali Waked, en extensión de nueve mts. (9.00 Mts.); y OESTE, (ó lado derecho entrando), linda con predios de propiedad de la misma ARRENDADORA, que ha sido alquilado al mismo ARRENDATARIO, según Contrato de fecha primero (1º.) de Junio del año 2014, en extensión de veintiun mts.(21,00 Mts.), y por el fondo linda con propiedad del señor Manuel Restrepo Villegas en extensión de cinco mts, con cincuenta ctms.(5,50 Mts.), SEGUNDA: El término de duración de este contrato es de un (1) año, que se cuenta a partir del día primero (1º.) de Junio del año dos mil catorce (2014), consecencialmente culmina el día treintiuno (31) de Mayo del año dos mil quince (2015). TERCERA: El precio mensual de este arrendamiento es la suma de UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000.00) Mcte., que el ARRENDATARIO se obliga a cancelar a la ARRENOADORA ó a quien ésta autorice en su casa de habitación en esta misma ciudad, ubicada en el Barrio Sarie Bay, por mensualidades anticipadas y dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes. CUARTA:



CONTRATO ARRENDAMIENTO: ANICIA LUNG DE ARRIETA Y RAUL BALLESTAS BOUTRONZ

HOJA No. DOS(2).-

EL ARRENDATARIO solo podrá colocar en el inmueble que se le arrienda **CARPAS ó ENTECHADO** de fácil movilidad, que destinará para el funcionamiento de lícito comercio, en el género de restaurante y venta de artículos que tengan afinidad con la misma actividad, y no podrá cambiar esta destinación sin la autorización previa- escrita de la ARRENDADORA. **QUINTA:** el pago de los servicios de energía, agua, teléfono, aseo, alcantarillado, si lo hubiere, y cualquier otro que resultare en razón del funcionamiento del inmueble arrendado, serán por cuenta y cargo del ARRENDATARIO. **PARAGRAFO:** Si por incumplimiento ú omisión del ARRENDATARIO en el pago de alguno de los servicios ya enumerados sean suspendidos, y la ARRENDADORA pagare alguno de éstos servicios, (lo cual no es de su obligación), podrá repetir(ó demandar) el pago contra el ARRENDATARIO mediante el proceso ejecutivo singular, bastándole su afirmación y la presentación de la respectiva constancia de pago. **SEXTA:** Queda totalmente prohibido al ARRENDATARIO lo siguiente: a)- Subarrendar en todo ó en parte el inmueble de que trata este contrato, sin la autorización previa escrita de la ARRENDADORA. b)-transferir en venta el inmueble que por este contrato se le arrienda. c)- Cambiarle la destinación de este inmueble, especificada con claridad en la Cláusula Cuarta de este contrato. d)- Instalar elementos conductores de la energía, alcantarillado ó agua, a menos que proceda autorización escrita de LA ARRENDADORA. e)- Cambiar la destinación establecida en el Contrato. f)- Instalar en el inmueble negocios de actividad ilícita ó que contraríen la moral ó las buenas costumbres ó vayan en contra de las disposiciones administrativas, judiciales ó de policía. g)- Almacenar en el inmueble elementos inflamables ó explosivos ó que entrañen peligro de destrucción ó deterioro para el mismo inmueble ó los circunvednos con excepción de las instalaciones de gas propano, para lo cual tomará las estrictas medidas de seguridad. h)-Incurrir en mora en el pago de la renta ó de los servicios que son de su cargo según lo establecido en este contrato. **PARAGRAFO:** Si por cualquier causa hubiere necesidad de la acción judicial LA ARRENDADORA no tendrá necesidad de hacer reconveniones ni requerimientos al ARRENDATARIO, por cuanto ésta renuncia expresamente a los mismos desde ahora. **SEPTIMA:** La prórroga ó la renovación del presente contrato deberá figurar por escrito, que suscribirán las partes contratantes con una antelación no menor de treinta (30) días, sin tal requisito se entenderá que no hay voluntad de prórroga, ni de renovación; de todas maneras si se continuare el arrendamiento mas allá del término pactado, EL ARRENDATARIO estará obligado al reajuste del veinte por ciento (20%) en relación con el precio del año inmediatamente anterior pactada las prórrogas ó las renovaciones por mutuo acuerdo, así mismo se pactará el reajuste. **OCTAVA:** A solicitud escrita de la ARRENDADORA, el ARRENDATARIO

PASAN.....



CONTRATO ARRENDAMIENTO: ANICIA LUNG DE ARRIETA Y RAUL BALLESTAS BOUTRONZ- HOJA No. TRES(3).

constituirá durante la vigencia del contrato, las fianzas y pólizas de seguridad de que trata el Artículo 15 de la Ley 820 del año 2003. Y constituirá una Póliza contra destrucción ó incendio ante una empresa de legal funcionamiento, concediéndosele un plazo de treinta (30) días desde la vigencia del contrato para tal cometido. NOVENA: A pesar de que el inmueble arrendado se destinará a actividad distinta a la de vivienda urbana las partes pondrán darlo por terminado unilateralmente, ajustándose a lo dispuesto en los Artículos veintidós(22), numeral 7º.23, 24, numeral cuarto (4º) y el 25 de la Ley 820/2003, según el caso. DECIMA: Domicilio procesal para todos los efectos, lo será la ciudad de San Andrés, Isla, lugar donde se encuentra el inmueble, donde suscriben ARRENDADORA Y ARRENDATARIO.- Para constancia se firma el presente en la ciudad de San Andrés, Isla, en dos (2) ejemplares del mismo valor y tenor, y ante dos testigos hábiles, hoy diecinueve(19) de Mayo del año dos mil catorce (2014).

LA ARRENDADORA:

*Anicia Lung de Arrieta*  
ANICIA LUNG DE ARRIETA

EL ARRENDATARIO:

*Raul Ballestas*  
RAUL BALLESTAS BOUTRONZ

TESTIGO:

TESTIGO:

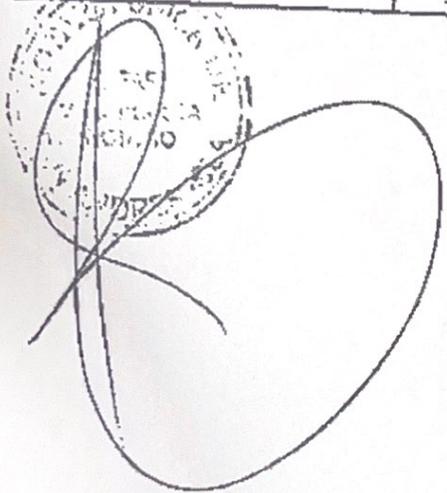
**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO**  
**ANTE EL NOTARIO ÚNICO DE SAN ANDRÉS ISLA**

Companario Alicia Luna 80  
Arrieta

quien exhibió la C.C. 23.247.329 de SAS  
 y declaró que la firma y huella que aparece  
 en el presente documento son suyas y que el  
 contenido del mismo es cierto.

EL Declarante, Alicia Arrieta

 **RAFAEL MEZA ACOSTA**  
 Notaría Única San Andrés Isla



**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO**  
**ANTE EL NOTARIO ÚNICO DE SAN ANDRÉS ISLA**

Companario Rafael Meza Acosta  
Meza Acosta

quien exhibió la C.C. 73.109.587  
 y declaró que la firma y huella que aparece  
 en el presente documento son suyas y que el  
 contenido del mismo es cierto.

EL Declarante, Rafael Meza Acosta

 **RAFAEL MEZA ACOSTA**  
 Notaría Única San Andrés Isla

20 MAY 2014



## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE

Entre los suscritos, a saber: Por una parte ANICIA LUNG DE ARRIETA mayor de edad vecina de esta ciudad, identificada por medio de la cédula de ciudadanía #23.247.329 expedida en San Andrés Isla y quien para los efectos de este contrato se denominará en adelante LA ARRENDADORA; por otra parte el señor RAUL BALLESTAS BOUTRONZ, también mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado por medio de la cédula de ciudadanía #73.109.589 expedida en Cartagena (Bolívar) y quien se denominará en adelante EL ARRENDATARIO, se ha celebrado un contrato de arrendamiento que se rige por las siguientes cláusulas: - **PRIMERA:** LA ARRENDADORA hace entrega a EL ARRENDATARIO y éste en tal condición lo recibe, el siguiente bien inmueble que es de propiedad de la primera: Un local comercial de una sola planta, construido en madera, techo de eternit, pisos embaldosados, levantado sobre un lote de terreno que hace parte de otro de mayor extensión. La PARTE QUE SE ENTREGA EN ARRIENDO hoy mide Seis metros (6.00 mts.) de frente por cinco metros con noventa centímetros (5.90 mts.) de fondo en su parte interior; y una (1) zona exterior para atender público en forma de ele (L) de diez metros con setenta centímetros (10.70 mts.) de largo por tres metros con veinte centímetros (3.20 mts.) de ancho, por una parte, y por el otro lado un espacio de cuatro metros (4.00 mts.) de ancho por cinco metros con noventa centímetros (5.90 mts.) de largo; y por último, el espacio de los dos (2) servicios sanitarios con un área de tres metros (3.00 mts.) de largo por un metro con veinticinco centímetros (1.25 mts.) de ancho para UN AREA TOTAL EN METROS NEGOCIADA de NOVENTA Y SEIS METROS CON NOVENTA Y NUEVE CENTIMETROS CUADRADOS (96.99 mts.2). Este inmueble se encuentra ubicado en jurisdicción del Departamento archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Isla de San Andrés, en el

PASAN.....

VIENEN.....

sector de "MACCA GROUND", comprendido dentro de los siguientes linderos: Al norte colinda con la Avenida Colón, Calle 3 número 5-30, al sur linda con predio que fue del señor JOSÉ BARJUM, hoy propiedad del señor ALI WHAKED. Al este con predio de la ARRENDADORA y al oeste con predio del señor MANUEL RESTREPO VILLEGAS. Este local está dotado con servicios de luz, agua, alcantarillado y servicio sanitario. - SEGUNDA: El término de duración de este contrato es de un (1) año que se cuenta a partir del día primero (1º) de junio del año dos mil catorce (2014) consecucionalmente culmina el día treinta y uno (31) del mes de mayo del año dos mil quince (2015). - TERCERA: el precio mensual de este arrendamiento es la suma de DOS MILLONES DE PESOS (\$2'000.000), que EL ARRENDATARIO se obliga a cancelar a LA ARRENDADORA o a quien ésta autorice, en su casa de habitación en esta misma ciudad ubicada en el Barrio Sarie Bay Carrera 17 N° 3A-20, teléfonos 512-6185, por mensualidades anticipadas y dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes. - CUARTA: EL ARRENDATARIO destinará el inmueble que se le arrienda para el funcionamiento de un establecimiento lícito de comercio, en el género de restaurante y venta de artículos que tengan afinidad con la misma actividad (COMIDAS RÁPIDAS, CAFES, BEBIDAS NO ALCOHÓLICAS Y REFRESCOS, DESAYUNOS COMPLETOS, FRITOS, CARNES FRIAS Y AFINES, DEBIDAMENTE TRATADAS Y CONSERVADAS), y no podrá cambiar esta destinación sin la autorización previa escrita de LA ARRENDADORA. - QUINTA: el pago de los servicios de energía, agua, teléfono, alcantarillado (si lo hubiere) y cualquier otro que resultare en razón del funcionamiento comercial del establecimiento arrendado, serán por cuenta y cargo de EL ARRENDATARIO. - PARÁGRAFO: En caso de que LA ARRENDADORA pague alguno de estos servicios lo

PASAN.....



VIENEN....

cual no es de su obligación, podrá demandar o exigir el pago contra EL ARRENDATARIO, mediante el proceso ejecutivo singular, bastándole su afirmación y la presentación de la respectiva constancia de pago. - SEXTA: Queda totalmente prohibida a EL ARRENDATARIO lo siguiente: a). - Subarrendar en todo o en parte el inmueble que por este contrato se le arrienda; b). - Transferir en venta el establecimiento de comercio que funcione en el bien inmueble arrendado a terceros; c). - Realizar mejoras en el inmueble, excepto las reparaciones locativas, de todas maneras las mejoras que realizare con o sin la autorización de LA ARRENDADORA quedarán a favor del inmueble, desde la realización de las mismas y cuando el contrato termine por cualquier causa, no pudiendo EL ARRENDATARIO ejercer derecho de retención por dichas mejoras, ni reclamar indemnización alguna por ellas, ni establecer ni solicitar por dichas mejoras justiprecios judiciales o extraprocesales. d). - Cambiar la estructura arquitectónica del inmueble, ni reinstalar elementos conductores de la energía, agua o alcantarillado, a menos que proceda previa autorización escrita de la empresa de servicios públicos domiciliarios correspondientes y de LA ARRENDADORA; e). - Cambiar la destinación establecida en el contrato; f). - Instalar en el inmueble negocios de actividad ilícita o que contraríen la moral y buenas costumbres o vayan en contra de las disposiciones administrativas, judiciales o de policía; g). - Almacenar en el inmueble elementos inflamables o explosivos o que entrañen peligro de destrucción o deterioro para el mismo inmueble o los circunvecinos con excepción de las instalaciones de gas propano para lo cual tomará las estrictas medidas de seguridad; h). - Incurrir en mora en el pago de la renta o de los servicios que son de su cargo según lo establecido en este contrato.

PASAN.....

VIENEN....

– **PARÁGRAFO:** Si por cualquier causa hubiere necesidad de la acción judicial LA ARRENDADORA no tendrá necesidad de hacer reconversiones ni requerimientos a EL ARRENDATARIO, por cuanto éste renuncia expresamente a los mismos desde ahora. – **SEPTIMA:** La prórroga o renovación del presente contrato deberá figurar por escrito que suscribirán las partes contratantes con una antelación no menor de treinta (30) días, sin tal requisito se entenderá que no hay voluntad de prórroga ni de renovación, de todas maneras si se continuare el arrendamiento mas allá del término pactado, EL ARRENDATARIO estará obligado al reajuste del veinte por ciento (20%) en relación con el precio del año inmediatamente anterior; pactada las prórrogas o las renovaciones por mutuo acuerdo, así mismo se pactará el reajuste. – **OCTAVA:** EL ARRENDATARIO se obliga durante la vigencia del contrato a constituir las fianzas y pólizas de seguridad de que trata el Art. 15 de la Ley 820 del año 2003, y constituir una póliza contra destrucción o incendio ante una empresa de legal funcionamiento concediéndosele un plazo de treinta (30) días desde la vigencia del contrato para tal cometido. – **NOVENA:** A pesar de que el inmueble arrendado se destinará a actividad distinta a la de vivienda urbana, las partes podrán dar por terminado este contrato unilateralmente, ajustándose a lo dispuesto en los artículos 22, numeral 7º, 23, 24 numeral 4º y el 25, de la Ley 820/2003, según el caso. – **DECIMA:** Domicilio procesal para todos los efectos, lo será la ciudad de San Andrés, Isla, lugar donde se encuentra el inmueble, donde suscriben ARRENDADORA y ARRENDATARIO. – Para constancia se firma el presente contrato en la ciudad de San Andrés isla, en dos ejemplares del mismo valor y tenor y ante dos testigos hábiles, hoy diecinueve (19) de mayo del año dos mil catorce (2.014).....

PASAN.....

VIENEN....

LA ARRENDADORA

*Anicia Lung de Arrieta*  
ANICIA LUNG DE ARRIETA

EL ARRENDATARIO

*Raul Ballestas*  
RAUL BALLESTAS BOUTRONZ

TESTIGO:

TESTIGO:

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO**  
ANTE EL NOTARIO ÚNICO DE SAN ANDRÉS ISLA

Compareció *Raul Ballestas*  
*Anicia Lung de Arrieta*

quien exhibió la C.C. *13-1095879*  
y declaró que la firma y huella que aparece en el presente documento son suyas y que el contenido del mismo es cierto.

EL Declarante *Raul Ballestas*

 RAFAEL MEZA ACOSTA  
Notaría Única San Andrés Isla  
20 MAY 2014

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO**  
ANTE EL NOTARIO ÚNICO DE SAN ANDRÉS ISLA

Compareció *Anicia Lung de Arrieta*  
*Anicia Lung de Arrieta*

quien exhibió la C.C. *13-249-329-3A1*  
y declaró que la firma y huella que aparece en el presente documento son suyas y que el contenido del mismo es cierto.

EL Declarante *Anicia Lung de Arrieta*

 RAFAEL MEZA ACOSTA  
Notaría Única San Andrés Isla  
19 MAY 2014

*[Handwritten signature]*  




LC-05529543

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

LUGAR Y FECHA DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO **SAN ANDRÉS ISLAS, 19 DICIEMBRE 2022**

ARRENDADOR (ES) **SAURA GELY CASILLAS**

Nombre e identificación **SAURA GELY CASILLAS 95.537.002**

Nombre e identificación **SAURA GELY CASILLAS 95.537.002**

ARRENDATARIO (S) **SAMMIA ESTELA SUAREZ MONTAÑA**

Nombre e identificación **SAMMIA ESTELA SUAREZ MONTAÑA 1123628578**

Nombre e identificación **SAMMIA ESTELA SUAREZ MONTAÑA 1123628578**

Dirección del inmueble **CENTRO, al lado Bomba porfirio la Boteca.**

Precio o canon: **1.500.000** ( \$ 1.500.000 )

Fecha de pago **QUINCES DE CADA MES**

Sitio y lugar de pago **CENTRO, LOCAL**

Término de duración del contrato: **DOCE** ( 2022 ) Año (s)

Fecha de iniciación del contrato: Día: **15** ( 03 ) Mes

Año **2022** Fecha de terminación del contrato: Día: **15** ( 12 ) Mes

Año **2022** ( ) Año (s)

inmueble tiene los servicios de: **AGUA Y LUZ**

cuyo pago corresponde a: **SAMMIA ESTELA SUAREZ MONTAÑA**

Además de las anteriores estipulaciones, las partes de común acuerdo convienen las siguientes cláusulas: PRIMERA - OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato, EL (LOS) ARRENDADOR (ES) concede (n) a título de arrendamiento a EL (LOS) ARRENDATARIO (S) el goce del inmueble cuyos linderos se determinan en la cláusula VIGÉSIMA SEGUNDA. SEGUNDA - FORMA DE PAGO, OPORTUNIDAD Y SITIO: EL (LOS) ARRENDATARIO (S) se obliga (n) a pagar a el (los) ARRENDADOR (ES) el canon de arrendo acordado dentro de los primeros ( ) días de cada periodo contractual, a el (los) ARRENDADOR (ES) o a su orden, mediante la siguiente forma de pago: **Efectivo o transferencia Bancaria.**

El canon se aumentará al vencimiento de cada periodo contractual en un ( ) por ciento ( %). Si el precio se pagare en cheque, se entenderá el pago satisfecho una vez el banco realice el abono y siempre y cuando el cheque se presente en tiempo en el banco para su pago y dentro del plazo contractual estipulado para el pago. PARÁGRAFO: EL (LOS) ARRENDATARIO (S) también pagará(n) por cada mes al (LOS) ARRENDADOR (ES) un equivalente al ( ) ( %) o el monto que la Ley Tributaria determine en el futuro, por concepto de Impuesto al Valor Agregado (IVA), pago que se hará en el mismo plazo y condiciones convenidas para el pago del arrendamiento. TERCERA - DESTINACIÓN: EL (LOS) ARRENDATARIO (S) se compromete (n) a utilizar el inmueble objeto de este contrato única y exclusivamente como local comercial para el desarrollo de su actividad comercial consistente en:

y se obligan a no darle un uso que sea contrario a la ley, el orden público y las buenas costumbres. En consecuencia, EL (LOS) ARRENDATARIO (S) no podrá (n) destinar el inmueble a los fines contemplados, demás normas concordantes y por lo expuesto, en virtud de este contrato se obliga (n) a no usar el inmueble para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de grupos terroristas, ni tampoco para el procesamiento, almacenamiento o venta de sustancias prohibidas, alucinógenas y similares. CUARTA - SUBARRIENDO Y CESIÓN: EL (LOS) ARRENDATARIO (S) no podrá (n) subarrendar totalmente el inmueble, ni ceder el contrato sin la autorización previa, expresa y escrita DE EL (LOS) ARRENDADOR (ES). QUINTA - MEJORAS: EL (LOS) ARRENDATARIO (S) no podrá (n) sin la autorización previa, expresa y escrita de EL (LOS) ARRENDADOR (ES) hacerle mejoras al inmueble. En todo caso, al término del contrato, las mejoras quedarán de propiedad DE EL (LOS) ARRENDADOR (ES). SEXTA - REPARACIONES: EL (LOS) ARRENDATARIO (S) se obliga (n) a efectuar las reparaciones locativas y aquellas que se causen por hechos de él o de sus dependientes. Estarán a cargo de EL (LOS) ARRENDADOR (ES) las reparaciones necesarias al inmueble arrendado. SÉPTIMA - SERVICIOS PÚBLICOS. A partir del momento en que el inmueble arrendado sea entregado a EL (LOS) ARRENDATARIO(S) y hasta la fecha de su desocupación y entrega al (LOS) ARRENDADOR (ES), estará a cargo de aquel el pago de los servicios públicos de ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO, RECOLECCIÓN DE BASURAS, ENERGÍA ELÉCTRICA Y GAS NATURAL, de acuerdo con la respectiva facturación. EL (LOS) ARRENDADOR (ES) se reserva (n) el derecho de solicitar mensualmente a EL (LOS) ARRENDATARIO(S) los recibos de constancia de pago de los mismos. PARÁGRAFO PRIMERO: Las reclamaciones que tengan que ver con la óptima prestación o facturación de los servicios públicos anotados serán tramitadas directamente por EL (LOS) ARRENDATARIO(S) ante las respectivas empresas prestadoras del servicio. Cualquier otro servicio adicional al que pretendan acceder EL (LOS) ARRENDATARIO(S) deberá ser previamente autorizado por EL (LOS) ARRENDADORES. PARÁGRAFO SEGUNDO: Si EL (LOS) ARRENDATARIO(S) no pagan oportunamente los servicios públicos antes señalados, este hecho se tendrá como incumplimiento del contrato, pudiendo el (LOS) ARRENDADOR (S) darlo por terminado unilateralmente sin necesidad de los requerimientos privados judiciales previstos en la ley. PARÁGRAFO TERCERO: Igualmente, si como consecuencia del no pago oportuno de los servicios públicos las empresas respectivas los suspenden, retiran el contador o la línea telefónica, estarán a cargo de EL (LOS) ARRENDATARIO(S) el pago de los intereses de mora, sanciones y los gastos que demande su reconexión. PARÁGRAFO CUARTO: En caso de acordarse la prestación de garantías o fianzas por parte de EL (LOS) ARRENDATARIO(S) a favor de las entidades prestadoras de los servicios públicos antes indicadas, con el fin de garantizar a cada una de ellas el pago de las facturas correspondientes, tal pacto se hará constar por escrito separado, con el lleno de los requisitos exigidos para tal efecto. OCTAVA - CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN: EL (LOS) ARRENDATARIO(S) se obligan a pagar con el canon de arrendamiento, el valor mensual que por concepto de cuota de administración se encuentre a la fecha de inicio del presente contrato aprobada por la Copropiedad, esto es la suma de ( \$ ), anticipadamente dentro de los ( ) primeros días del respectivo mes, así como los reajustes e incrementos a su valor, que posteriormente sean aprobados. PARÁGRAFO EL (LOS) ARRENDATARIO(S) se comprometen a cumplir y respetar cabalmente todas y cada una de las normas establecidas por el reglamento de propiedad horizontal. NOVENA - INSPECCIÓN: EL (LOS) ARRENDATARIO (S) permitirá (n) las visitas que en cualquier tiempo EL (LOS) ARRENDADOR (ES) o sus representantes tengan a bien realizar, para constatar el estado y conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés. Igualmente permitirán las visitas de inspección por parte de las empresas de servicios públicos que prestan tales servicios. DÉCIMA - SEGUROS: EL (LOS) ARRENDATARIO (S) pagará (n) la diferencia de valor que resulte en el seguro de incendio del local, si la tasa se modifica por causa de la destinación dada al inmueble. DÉCIMA PRIMERA - RESTITUCIÓN: EL (LOS) ARRENDATARIO (S) restituirá (n) el inmueble a EL (LOS) ARRENDADOR (ES) a la terminación del contrato en el



LEGIS  
Todos los derechos Reservados



El (S) ATRIBUICION...  
...responsable de...  
...ADRENDATARIO (S)  
...firmado o  
...para  
...parte



**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO**

ANTE EL NOTARIO UNICO DE SAN ANDRES ISLA

Compareció Edurna Gellie  
Basilio

quien exhibió la C.C. 45687007  
y declaro que la firma y huella que aparece en el presente documento son suyas y que el contenido del mismo es cierto.

El Declarante, Edurna Gellie Castillo

RAFAEL MEZA ACOSTA  
Notaria única San Andrés, Isla



NOTARIA UNICA DE  
SAN ANDRES, ISLA  
PRESENCIA HUELLA DACTILAR

Fecha: 19 DIC 2022



**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO**

ANTE EL NOTARIO UNICO DE SAN ANDRES ISLA

Compareció Edurna Gellie  
Basilio

quien exhibió la C.C. 45687007  
y declaro que la firma y huella que aparece en el presente documento son suyas y que el contenido del mismo es cierto.

El Declarante, Edurna Gellie Castillo

RAFAEL MEZA ACOSTA  
Notaria única San Andrés, Isla



**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO**

ANTE EL NOTARIO UNICO DE SAN ANDRES ISLA

Compareció Edurna Gellie  
Basilio

quien exhibió la C.C. 45687007  
y declaro que la firma y huella que aparece en el presente documento son suyas y que el contenido del mismo es cierto.

El Declarante, Edurna Gellie Castillo

RAFAEL MEZA ACOSTA  
Notaria única San Andrés, Isla



**CERTIFICA**

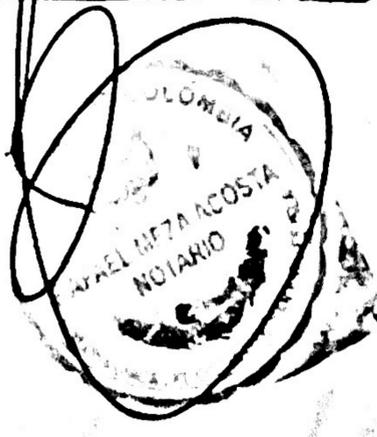
Que el sistema biométrico exigido por ley no fue utilizado y por tanto no hubo colejo dactilar en esta diligencia por las siguientes razones.

- 1. FALLA TECNICA
- 2. IMPEDIMENTO FISICO
- 3. POR FIRMA REGISTRADA
- 4. FALTA DE CONECTIVIDAD
- 5. SUSPENSION FLUIDO ELECTRICO
- 6. OTROS

Artículo 3º Resolución 8487 de 2015 S N R

19 DIC 2022

NOTARIA UNICA DE  
SAN ANDRES, ISLA  
19 DIC 2022





quinta  
estacion





