

RV: 2018-332:CONTESTACIÓN ACCIÓN POPULAR

Alba Helena Saldarriaga Hernandez <asaldarh@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 10/02/2022 8:47

Para: Yaneth Gomez Salazar <ygomezs@cendoj.ramajudicial.gov.co>

De: Juzgado 08 Civil Circuito - Antioquia - Medellin <ccto08me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Enviado: miércoles, 9 de febrero de 2022 13:57

Para: Alba Helena Saldarriaga Hernandez <asaldarh@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: RV: 2018-332:CONTESTACIÓN ACCIÓN POPULAR



**JUZGADO 08 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
DE MEDELLÍN**

Email: ccto08me@cendoj.ramajudicial.gov.co
Carrera 52 # 42 - 73, Piso 13 Edificio José Félix de Restrepo

Teléfono: 262 26 25

Micrositio: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-008-civil-del-circuito-de-medellin/47>

De: Notificaciones <notificaciones@alvarezquinteroabogados.com>

Enviado: lunes, 7 de febrero de 2022 4:12 p. m.

Para: Juzgado 08 Civil Circuito - Antioquia - Medellin <ccto08me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: 2018-332:CONTESTACIÓN ACCIÓN POPULAR

Señor,

JUEZ OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN

La Ciudad

Referencia: Contestación Acción Popular

Accionante: BERNARDO ABEL HOYOS MARTÍNEZ

Accionado: MERCADERIA S.A.S.

Radicado: 05001310300820180033200

ALEJANDRA ALVAREZ MORENO mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía número 1.094.950.735, abogada en ejercicio con Tarjeta Profesional número 292.206 del C.S. de la J., en calidad de apoderada de MERCADERIA SAS, persona jurídica de derecho privado identificada con NIT. 900.882.422, representada legalmente por GERMÁN RESTREPO, conforme a poder debidamente conferido, por medio del presente escrito, respetuosamente me permito dar contestación a la ACCIÓN POPULAR, en la cual funjo como accionado.

Con respeto,

ALEJANDRA ALVAREZ MORENO

C.C. 1.094.950.735

T.P. 292.206 del C.S. de la J.

Señor,
JUEZ 11 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN
La Ciudad

Referencia: Contestación Acción Popular
Accionante: BERNARDO ABEL HOYOS MARTÍNEZ
Accionado: MERCADERIA S.A.S.
Radicado: 05001310300820180033200

ALEJANDRA ALVAREZ MORENO mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía número 1.094.950.735, abogada en ejercicio con Tarjeta Profesional número 292.206 del C.S. de la J., en calidad de apoderada de MERCADERIA SAS, persona jurídica de derecho privado identificada con NIT. 900.882.422, representada legalmente por GERMAN RESTREPO, conforme a poder debidamente conferido, por medio del presente escrito, respetuosamente me permito dar contestación a la ACCIÓN POPULAR, en la cual funjo como accionado, así:

I. DESIGNACIÓN PARTE

Vinculado: MERCADERIA SAS persona jurídica de derecho privado con NIT. 900.882.422. **Correo electrónico:** german.restrepo@mercaderia.com
Apoderado: ALEJANDRA ALVAREZ MORENO identificada con C.C. núm. 1.094.950.736, con T.P. núm. 292.206 del C.S. de la J. **Dirección:** Calle 10 número 43C-22 Edificio Centro Diez, oficina 302 Medellín Antioquia. **Teléfono:** 301 779 7286. **Correo electrónico:** notificaciones@alvarezquinteroabogados.com

II. RESPECTO LOS HECHOS

Conforme al Hecho enunciado en el literal B, de la acción popular, me permito manifestar:

Actualmente el establecimiento de comercio no se encuentra vulnerando los derechos fundamentales incoados por el accionante, se retiró el espacio de los carritos de mercado, sin afectar el espacio público como erróneamente lo manifiesta el accionante.

Así las cosas, en el dictamen emitido por la Alcaldía que adjunto al presente proceso, se puede evidenciar la inexistencia del espacio de los carritos de mercado.

Así las cosas, queda claro que no existe vulneración actual a derechos colectivos. Así mismo, no es clara la normatividad a la cual hace alusión el accionante.

III. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Mi mandante no ha vulnerado derecho colectivo alguno, contrario a eso, actualmente se encuentra cumpliendo con los requerimientos normativos respecto al espacio público.

Por lo tanto, existe una carencia actual del objeto de la litis, y deberá absolverse a mi representada de cualquier pretensión, así como del pago de costas procesales y agencias en derecho, al no haber motivación para incoar la acción popular.

IV. EXCEPCIONES DE MERITO

1. Inexistencia de Vulneración, Daño o Amenaza contra Derechos Colectivos

El presente mecanismo judicial conforme a lo establecido en el artículo 88 de la Constitución Política de Colombia, Art. 2 y 9 de la ley 472 de 1998, tiene por objeto la protección y defensa de los derechos e intereses colectivos vulnerados por acción u omisión de autoridades públicas o de particulares que violen o amenacen violar los derechos e intereses colectivos.

En este sentido, resulta incuestionable que la finalidad inmediata de la acción popular consiste en EVITAR el daño contingente, o HACER CESAR el peligro, la amenaza, la vulneración o agravios sobre estos derechos e intereses colectivos y/o restituir las cosas a su estado anterior.

En este orden de ideas, salta a la vista que la naturaleza y filosofía misma de tal acción consiste en prevenir o dar fin a un daño existente en la actualidad, y de esta manera, terminar con una vulneración inminente y real de los derechos e intereses colectivos enunciados por la ley.

Respecto de la procedibilidad de la acción popular, el Honorable Consejo de Estado se ha pronunciado señalando lo siguiente:

“(...) Acción Popular. Requisitos: De la ley 472 de 1998 se pueden deducir los siguientes requisitos para la procedibilidad de la acción:

- 1. Que exista un interés colectivo que se encuentre amenazado, en peligro o vulnerado por una acción u omisión de las autoridades públicas o de los particulares.*
- 2. Que la acción se promueva durante el tiempo que subsista la amenaza o peligro al derecho e interés colectivo,*
- 3. Que la acción se dirija contra el particular, persona natural o jurídica, o la autoridad pública cuya actuación u omisión se considere que amenaza o viola el interés colectivo. (...)*” (Cursiva, negrilla y subrayado fuera de texto).

En consideración a lo anterior, en el caso motivo de esta contestación es clara la improcedencia de la acción popular, por NO encontrarse vulnerados los derechos colectivos, respecto a la publicidad exterior del establecimiento objeto de la litis, máxime cuando se esta cumpliendo a cabalidad con cada una de los requerimientos legales exigidos para esto.

2. Insuficiencia Probatoria

Es claro que la Carga probatoria recae sobre la parte accionante, No obstante, lo argumentado y expresado en el acápite anterior, es necesario manifestarle a su despacho una irregularidad detectada en las pruebas aportadas por el accionante la cual procederé a explicar a continuación.

Revisando los hechos y fundamentos de derecho planteados por la parte demandante, es evidente que se pretende sustentar la afectación, vulneración y/o amenaza de los derechos e intereses colectivos, por vulnerar el espacio público, sin embargo, esta situación es ajena a la realidad.

Teniendo en cuenta que, dentro del procedimiento establecido para las acciones populares, el artículo 30 de la Ley 472 de 1998 le impone a la parte accionante la obligación de probar los hechos, es decir, la carga de la prueba.

Es entonces preciso resaltar que el actor dentro de la oportunidad para aportar pruebas no se ocupó de allegar al expediente las pertinentes para demostrar una vulneración.

3. Buena fe

Mi mandante, ha actuado conforme a los postulados de la Buena fe, cumpliendo a la fecha con cada uno de los requerimientos legales.

4. Caducidad

Por otro lado, la Ley 472 de 1998 es precisa, clara y concisa en el momento de reglamentar la caducidad de la acción en su artículo 11 el cual establece:

*“(...) Artículo 11: Caducidad. La acción popular podrá promoverse durante el tiempo que subsista la amenaza o peligro al derecho e interés colectivo.(...)”
(Cursiva y subrayado fuera de texto).*

En consideración a la norma citada y con las circunstancias ya expuestas, es notorio a la luz de la ley, que la acción referenciada se encuentra caducada.

5. Prescripción

Solicito se declare prescripción de aquellos derechos que no hayan sido afectados por el pasar del tiempo.

9. No condena en costas o agencias en derecho

El 8 de noviembre del año 2018 la sala unitaria del H. Tribunal Superior de Medellín decidió, en acción popular bajo radicado 05 001 3103 004 2015 0032803 sobre las agencias de derecho en acciones de esta índole considero no condenar, toda vez que, quien pretende incoar la defensa de derechos colectivos a beneficio de su comunidad pretenda una retribución de carácter económico, además de no probarse gasto dentro del proceso alguno.

Ahora bien, en el presente caso al existir carencia actual del objeto y/o hecho superado no hay lugar a condena a mi representada por ningún concepto.

V. SOLICITUD

Por lo expuesto en el transcurso de la presente CONTESTACIÓN, solicito al Despacho, se absuelva a mi mandante de cualquier responsabilidad derivada de la presente acción, conforme lo establece el artículo 5 de la ley 472 de 1998, por no tener responsabilidad al cumplir con la normatividad relacionada con el espacio público.

Así mismo, solicito NO se acceda a las pretensiones incoadas por la parte accionante por los motivos expuestos con anterioridad.

Igualmente, solicito NO sea condenado mi mandante por suma alguna, por cuanto su actuar ha sido bajo los postulados de la buena fe, así como con lo establecido en la normatividad.

VI. PRUEBAS

1. Informe de la Alcaldía de Medellín del 19 de julio del año 2019.

VII. SOLICITUD DE PRUEBAS

Solicito respetuosamente se decreten y practiquen las siguientes pruebas, si el Juez lo considera conducente pertinente y útil:

1. Se decrete visita técnica por parte de la Alcaldía de Medellín al lugar de los hechos con el fin de determinar el cumplimiento de la normatividad vigente respecto al espacio público, pues a la fecha no existe el espacio de carritos de mercado.

Lo anterior, al ser la Entidad competente para determinar y emitir informe técnico para definir la vulneración o no de la reglamentación.


VIII. ANEXOS

Las mencionadas en el acápite de pruebas y el certificado de existencia y representación legal.

IX. NOTIFICACIONES

La suscrita recibirá notificaciones en el CALLE 10 NÚMERO 43C-22 EDIFICIO CENTRO DIEZ OFICINA 302. Medellín Antioquia. Celular: 301 779 7286. Correo Electrónico: notificaciones@alvarezquinteroabogados.com

Con respeto,



ALEJANDRA ALVAREZ MORENO
C.C. 1.094.950.735
T.P. 292.206 del C.S. de la J.

Señor,
JUZGADO 08 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
Medellín- Antioquia.

Referencia: Poder especial amplio y suficiente.

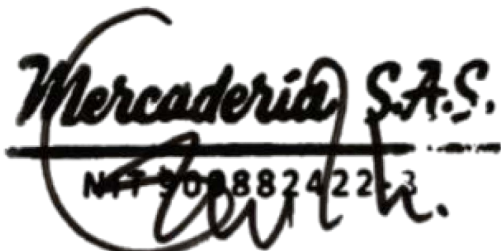
GERMAN DARÍO RESTREPO MOLINA mayor de edad identificado como aparece al pie de mi firma, actuando como representante legal de MERCADERIA S.A.S., persona jurídica de derecho privado e identificada con Nit: **900.882.422-3**, de la manera más respetuosa manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente a la abogada **ALEJANDRA ALVAREZ MORENO** mayor de edad identificada con cedula de ciudadanía número **1.094.950.735**, abogada en ejercicio con Tarjeta Profesional número 292.206 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación inicie y lleve hasta su terminación la defensa de mis intereses en **la acción popular** con radicado **2018-332** que cursa en su despacho, teniendo como demandante al señor **Bernardo Abel Hoyos**, y Demandado a **Mercadería S.A.S.**

Mi apoderado queda facultado para **adelantar la defensa ante un incidente de desacato**, Notificarse, **representar**, solicitar, presentar recursos, contestar, recibir, sustituir, renunciar, reasumir, desistir, asistir **actuar y representar en audiencias de pacto de cumplimiento**, asistir a audiencias, acordar, aportar documentación y en general todas las facultades del artículo 74 del Código General del Proceso y siguientes.

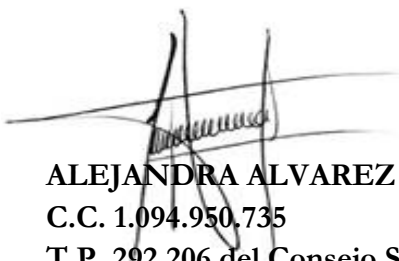
Así mismo, le concedan todas las facultades inherentes para el cabal cumplimiento del presente mandato en desarrollo de su actividad profesional.

El presente poder se realiza conforme a lo establecido en el Artículo 5 del Decreto 806 de 2020. Los poderes especiales para cualquier actuación judicial se podrán conferir mediante mensajes de datos, sin firma manuscrita o digital, con una sola antefirma, se presumirán auténticos y no requerirán ninguna presentación personal o reconocimiento.

Atentamente,



GERMAN DARIO RESTREPO MOLINA
C.C 70554238



ALEJANDRA ALVAREZ MORENO
C.C. 1.094.950.735
T.P. 292.206 del Consejo Superior de la Judicatura.

Notificaciones correo electrónico registrado en el SIRNA:
notificaciones@alvarezquinteroabogados.com

Asunto **PODER ACCION POPULAR 2018-332**
De Germán Restrepo <german.restrepo@mercaderia.com>
Destinatario <notificaciones@alvarezquinteroabogados.com>
Fecha 2022-02-07 16:02



-
- PODER 2018-332.pdf(~190 KB)
-

Señora:

ALEJANDRA ALVAREZ MORENO
C.C. No. 1.094.950.735
T.P. No. 292.206 del C. S. de la J.

Mediante el presente adjunto la minuta de poder a través de la cual los faculto para que, en nombre y representación de Mercadería S.A.S. adelanten las actuaciones judiciales a que haya lugar dentro de la acción popular con radicado 2018-332.

De esta manera los faculto para que actúen en calidad de apoderados judiciales de Mercadería S.A.S., quedando ampliamente facultado para notificarse, contestar, tramitar, transigir, conciliar, desistir, sustituir, recibir, presentar recursos y en general todo lo relacionado con la defensa de los intereses de la Compañía.

Cordialmente,

Germán Darío Restrepo Molina
Representante Legal
Mercadería S.A.S.



Remitente notificado con
[Mailtrack](#)

El contenido de este mensaje (y sus archivos adjuntos) es información privilegiada y confidencial. Si usted no es el destinatario real del mismo y la recibió por error, favor informe de ello a quien lo envía y destrúyalo en forma inmediata de todos sus dispositivos de almacenamiento. Está prohibida la retención, grabación, utilización o divulgación, por cualquier medio, en todo o en parte, de este mensaje y sus archivos adjuntos, para cualquier propósito por parte de personas distintas a sus destinatarios reales.

This communication (including all attachments) contains information which is privileged and confidential. If you have received this communication in error; please notify the sender immediately and delete this communication from all data storage devices. Any use, dissemination, distribution, copying or disclosure of this message and any attachments, in whole or in part, by anyone other than the intended recipient(s) is strictly prohibited.

**CONTRATO ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE
MEDELLIN – POBLADO VIZCAYA**



Entre los suscritos, por una parte:

SKY PLUS MEDELLIN S.A.S, sociedad comercial legalmente constituida y existente de acuerdo con las leyes de la República de Colombia e identificada con NIT 900.664.459, representada en este acto por la persona que se indica en la página de firmas según lo acredita con los documentos correspondientes que se adjuntan como Anexo 1 (el “Arrendador”);

Y, por otra,

MERCADERIA S.A.S., sociedad comercial legalmente constituida y existente de acuerdo con las leyes de la República de Colombia e identificada con NIT 900.882.422-3, representada en este acto por la persona que se indica en la página de firmas, según lo acredita con los documentos correspondientes que se adjuntan como Anexo 2 (el “Arrendatario”, y conjuntamente con el Arrendador, las “Partes”).

Se ha celebrado el presente contrato de arriendo de inmueble (en adelante, el “Contrato”), el cual se registrará por las cláusulas que se establecen a continuación:

PRIMERA:
OBJETO

Por medio del presente Contrato el Arrendador entrega al Arrendatario el uso, el goce y la tenencia, a título de arrendamiento, de un inmueble con un área privada aproximada de 295m2 (en adelante, el “Inmueble”), ubicado en la Carrera 30 N° 9 A – 47 Sótano , e identificado con los folios de matrícula inmobiliaria No. 001-1040687, 001-1040688, 001-1040689, 001-1040690, 001-1040691, 001-1040692, 001-1040693, 001-1040694, 001-1040695 y 001-1040696. Por su parte, el Arrendatario pagará al Arrendador el Canon que se indica más adelante en el Contrato.

SEGUNDA:
DESTINACIÓN

- 2.1 El Arrendatario hará uso del Inmueble de conformidad con las leyes colombianas, y según su actividad principal y objeto social, el cual incluye actividades de expendio y/o almacenaje de alimentos, producción y distribución de alimentos, suplementos alimenticios, establecimientos de comercio para la prestación de servicios de acondicionamiento físico y gimnasios, operación de cajeros electrónicos.
- 2.2 El Arrendador garantiza que el inmueble es apto para que en él se desarrollen las actividades antes mencionadas.

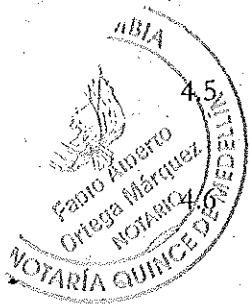
TERCERA:
ENTREGA DEL INMUEBLE AL ARRENDATARIO



- 3.1 El Arrendador entregará al Arrendatario el Inmueble, a más tardar el día 30 de octubre de 2017 y según las condiciones establecidas en el inventario contenido en el Anexo 3, para lo cual las Partes suscribirán la respectiva acta de entrega. Las partes entienden y aceptan que la entrega del Inmueble por parte del Arrendador al Arrendatario está supeditado a una circunstancia ajena a ambas partes, por esto en caso que el Arrendador no pueda entregar el Inmueble en la fecha estimada al Arrendatario, las partes podrán de mutuo acuerdo modificar la fecha máxima de entrega del Inmueble mediante otrosí suscrito por ambas partes. No obstante lo anterior, de no entregarse el Inmueble en la fecha estimada el Arrendatario podrá dar por terminado el contrato de manera unilateral y sin que por ello se generen perjuicios y sin perjuicio de la exigibilidad de las penalidades previstas en el Contrato.
- 3.2 No obstante, la fecha de entrega del inmueble está prevista para el 30 de octubre de 2017, el Arrendador concederá un periodo de gracia de un (1) mes contado a partir de la fecha de entrega, sin lugar al cobro de los cánones de arrendamiento. Dicho periodo de gracia se autoriza con el fin de que el Arrendatario efectúe las adecuaciones iniciales que requieran realizar al Inmueble, las cuales se ejecutarán por su propia cuenta, riesgo y responsabilidad
- 3.3 A partir de la entrega del inmueble, los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y todos los servicios de comunicación del Inmueble correrán por cuenta del Arrendatario. Si el Arrendatario tuviere que pagar alguna suma de dinero por concepto de alguno de los servicios prestados con anterioridad a la entrega, el Arrendatario podrá compensar tales sumas contra el Canon inmediatamente siguiente.

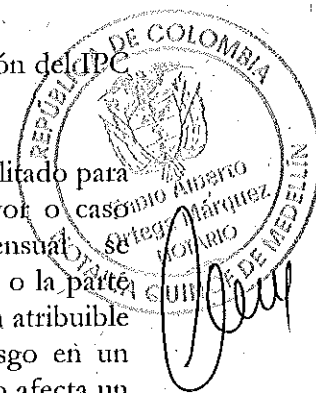
CUARTA:
CANON DE ARRENDAMIENTO

- 4.1 El Arrendatario pagará mensualmente al Arrendador, por concepto de canon de arrendamiento (una vez se venza el periodo de gracia) el valor de trece millones de pesos m/l (\$13.000.000) mensuales más IVA o impuesto aplicable según el régimen del Arrendador, (el "Canon").
- 4.2 El Arrendatario pagará al Arrendador el Canon dentro de los primeros diez (10) días de cada mes calendario, previa presentación de la respectiva factura por parte del Arrendador las cuales deberán ser remitidas a la Carrera 48 N° 98 A Sur – 350 Bodega 1 de la ciudad de La Estrella - Antioquia. El Arrendador entiende y acepta que cualquier retardo en el pago del canon de arrendamiento originado por la presentación de la factura sin el lleno de los requisitos legales, no generará intereses de mora a su favor.
- 4.3 El Arrendatario deberá pagar el Canon mediante *consignación o transferencia electrónica en la cuenta corriente N° 03516999279 del Banco Davivienda.*
- 4.4 La obligación de pago en cabeza del Arrendatario iniciará a partir de la fecha de entrega del Inmueble por parte del Arrendador.



El Canon se ajustará cada año contractual en un porcentaje igual a la variación del IPC para el año calendario inmediatamente anterior.

En aquel escenario en que el Inmueble, o una parte del mismo, resulte inhabilitado para su uso por causa de incendio o por cualquier otro siniestro, fuerza mayor o caso fortuito, fallas estructurales del Inmueble, entre otros, el Canon mensual disminuirá proporcionalmente al área afectada mientras que el Inmueble, o la parte afectada, sea utilizable, siempre que la causa que inhabilite el Inmueble no sea atribuible al Arrendatario. El Arrendador reparará el inmueble por su cuenta y riesgo en un término que materialmente se requiera. No obstante lo anterior, si el siniestro afecta un porcentaje igual o mayor al 20% del área total arrendada, el Arrendatario podrá dar por terminado el contrato sin que por este hecho se genere el pago de indemnización o penalidad alguna, siempre que la causa que inhabilitó el Inmueble no le sea atribuible al Arrendatario.



QUINTA: OBLIGACIONES ESPECIALES DEL ARRENDADOR

- 5.1 Entregar el Inmueble en la fecha pactada en la Cláusula Tercera, en buen estado, y siendo aptos para ser utilizados inmediatamente según la finalidad prevista en la Cláusula Segunda.
- 5.2 Librar y mantener indemne al Arrendatario de toda perturbación en el uso y en el goce del Inmueble.
- 5.3 Proceder a la facturación oportuna del Canon.
- 5.4 Realizar las reparaciones necesarias al inmueble.
- 5.5 Pagar las cuotas extraordinarias de administración si es del caso.
- 5.6 Recibir el Inmueble en la fecha que para el efecto le indique el Arrendatario de conformidad con lo establecido en este Contrato, especialmente en la fecha que para el efecto le indique el Arrendatario en uso de la facultad prevista en el Numeral 9.3. de este Contrato.
- 5.7 Colaborar con el Arrendatario en la obtención de cualquier licencia o autorización que se requiera para la realización de adecuaciones o mejoras por parte del Arrendatario.
- 5.8 El Arrendador renuncia a exigir del Arrendatario cualquier indemnización por los daños y los perjuicios causados por algún suceso de fuerza mayor, caso fortuito, o por cualquier otra causa no imputable al Arrendatario o sus dependientes que afecte el Inmueble. El Arrendador asume la totalidad de los riesgos (y mantendrá indemne al Arrendatario) por pérdidas o daños del Inmueble (no atribuible al Arrendatario), así como por cualquier daño sufrido por un tercero, el Arrendatario, sus contratistas o empleados por causas atribuibles a fallas estructurales, desprendimientos de materiales, incumplimiento de normatividad del Inmueble.

- 5.9 El Arrendador se obliga a suministrar al Arrendatario las pólizas de seguros que tiene a su favor sobre el Inmueble.



SEXTA:
OBLIGACIONES ESPECIALES DEL ARRENDATARIO

- 6.1. Realizar los pagos de los servicios públicos de acueducto y de alcantarillado, de aseo, de teléfono, y de energía eléctrica y demás servicios públicos que sean instalados en el Inmueble.
- 6.2. Mantener el Inmueble en el estado que le fue entregado, salvo el deterioro natural.
- 6.3. Utilizar el Inmueble destinándolo exclusivamente conforme con lo autorizado y descrito en el presente Contrato.
- 6.4. Efectuar las reparaciones locativas, necesarias para su operación para lo cual no debe contar con previa autorización del Arrendador.
- 6.5. Restituir el Inmueble al Arrendador cuando termine el Contrato por cualquier causa. La restitución deberá hacerse en buen estado, pero se tendrá en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimo del Inmueble.
- 6.6. Tramitar los permisos y licencias respectivas para utilizar el espacio exterior de las fachadas
- 6.7. Dar a conocer al Arrendador las pólizas de seguros que tienen con respecto a la operación de negocios y de responsabilidad civil.

SEPTIMA:
DURACIÓN

Este Contrato tendrá una vigencia de 5 años contados a partir de su firma. El presente Contrato se prorrogará automáticamente en las mismas condiciones y por el mismo término, a menos que el Arrendador o el Arrendatario manifiesten su intención a la otra Parte con 3 meses de anticipación a la terminación del contrato, caso en el cual el contrato se entenderá terminado sin lugar a sanciones.

OCTAVA:
MEJORAS

- 8.1. En el evento en que haya lugar a la realización de reparaciones necesarias al Inmueble, ya sea para mantener el Inmueble en buen estado o por fuerza mayor, el Arrendador se compromete realizar las obras o las reparaciones a las que haya lugar de manera inmediata. Se aclara que entre otras, son necesarias la reparación de goteras y de humedades. El Arrendatario podrá, a su discreción, ejecutar las mejoras necesarias,

pudiendo compensar los gastos en que incurra contra los Cánones a su cargo, sin necesidad de notificación previa o autorización por parte del Arrendador.


El Arrendatario podrá hacer mejoras útiles al Inmueble, tales como, cambio de piso, pintura, apertura de nuevos ductos de aire acondicionado, entre otros, sin necesidad de la autorización previa y escrita del Arrendador, tales mejoras serán por cuenta del Arrendatario. El Arrendatario podrá (sin que esté obligado a hacerlo) retirar tales mejoras al vencimiento del presente Contrato.

- 8.3. El Arrendatario podrá realizar mejoras al Inmueble, tales como la adhesión a las paredes de decorativos, cuadros, logos, redistribución de los módulos de trabajo, entre otros. Si se llegaren a realizar esta clase de mejoras, podrán ser retiradas por el Arrendatario (sin que esté obligado a hacerlo), al vencimiento del presente Contrato, siempre y cuando, el retiro de las adecuaciones no altere el estado del Inmueble y no accedan al mismo.
- 8.4. Durante la vigencia del presente Contrato, en caso que el Arrendatario necesite instalar antenas o equipos de refrigeración quedará autorizado para ello. Estas instalaciones serán tratadas como mejoras útiles dando desde ya el Arrendador la autorización para el efecto.

NOVENA: CAUSALES DE TERMINACIÓN

Las Partes han acordado que, el presente Contrato se podrá dar por terminado por las siguientes causales:

- 9.1 Por mutuo acuerdo de las Partes que conste por escrito antes del vencimiento del Contrato.
- 9.2 Por vencimiento del término de vigencia cuando así lo haya notificado alguna de las Partes.
- 9.3 Por el Arrendatario podrá terminar el Contrato en cualquier momento (durante su término inicial o sus prorrogas) y sin justa causa siempre y cuando hayan transcurrido 18 meses de vigencia del contrato, bastando para el efecto un aviso al Arrendador con al menos 3 meses de anticipación a la fecha en que el Arrendatario desea dar por terminado el contrato. El Arrendatario pagará, al momento de la restitución, una suma por concepto de terminación anticipada igual 2 Cánones vigentes a la fecha en que se envíe el aviso de terminación. Con excepción de la suma indicada en este párrafo, el Arrendatario podrá terminar el presente Contrato sin penalidad, multa, indemnización o derecho de compensación alguno a favor del Arrendador.
- 9.4 Por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de alguna de las Partes sin que la misma sea subsanada en un término de 10 días calendario contados a partir de la notificación del incumplimiento:

- 
- 9.5 Por la ocurrencia de cualquier hecho, a juicio exclusivo de la autoridad competente, que ponga en peligro de contaminación, o afecte o pueda afectar las condiciones sanitarias de los alimentos que se expendan o almacenen en el Inmueble.
- 9.6 Por la falsedad o inexactitud de cualquiera de las declaraciones indicadas en el Numeral 13.8. de este Contrato.
- 9.7 En caso que el Arrendador o el propietario del Inmueble sea incluido de la lista OFAC o cualquier lista similar.
- 9.8 Por la causal prevista en el Numeral 4.6. de este Contrato.
- 9.9 Los demás previstas en la ley.

DECIMA:

CLAUSULA PENAL COMPENSATORIA

En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del Contrato por alguna de las Partes, no subsanado un término de 10 días calendario contados a partir de la notificación del incumplimiento, o por la falsedad o inexactitud de cualquiera de las declaraciones indicadas en el Numeral 13.8. de este Contrato, la Parte incumplida se obliga a pagar a la otra Parte, a título de cláusula penal compensatoria, una suma igual a 3 Cánones mensuales vigentes en la fecha del incumplimiento. El pago de la pena no extingue la obligación principal, y la Parte cumplida podrá exigir el cumplimiento de la obligación correspondiente y los perjuicios adicionales que pruebe. Las Partes renuncian expresamente a todo requerimiento para efectos de constitución en mora. La Cláusula Penal aquí prevista no será aplicable (a) en el evento de incumplimiento en el pago del Canon para lo cual se aplicarán intereses moratorios a la tasa de mora aplicable a este tipo de contratos, (b) ni para la obligación de restitución del Inmueble.

DÉCIMA PRIMERA:

CLÁUSULA PENAL MORATORIA/MULTAS

Por el simple retardo del Arrendador en la entrega del Inmueble o por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del Contrato por cualquiera de las Partes, la Parte incumplida pagará a la otra a título de cláusula penal moratoria, una suma igual al 10% del valor Canon mensual vigente en la fecha de incumplimiento por cada día de incumplimiento. El pago de la pena no extingue la obligación principal, y la Parte cumplida podrá exigir el cumplimiento de la obligación correspondiente y los perjuicios adicionales que pruebe. Las Partes renuncian expresamente a todo requerimiento para efectos de constitución en mora. La Cláusula Penal aquí prevista no será aplicable (a) en el evento de incumplimiento en el pago del Canon para lo cual se aplicarán intereses moratorios a la tasa de mora aplicable a este tipo de contratos, (b) ni para la obligación de restitución del Inmueble.

DECIMA SEGUNDA:

TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE POR PARTE DEL ARRENDADOR

En todo caso, en el evento en que el Arrendador transfiera el Inmueble a un tercero, aquel se obliga a tomar las medidas necesarias para que el nuevo propietario respete los términos y

condiciones de este Contrato y el derecho del Arrendatario a usar y gozar del Inmueble en forma quieta y pacífica, por lo tanto, se obliga a no suscribir la correspondiente escritura pública de compraventa hasta tanto no haya obtenido el consentimiento por escrito del adquirente en el sentido de aceptar de manera incondicional los términos de este Contrato.

DÉCIMA TERCERA:
DISPOSICIONES VARIAS

- 13.1. El presente Contrato no podrá ser cedido a ningún tercero sin la autorización previa y expresa de la otra Parte.
- 13.2. El Arrendador recibirá comunicaciones en la dirección: Carrera 30 Calle 9 A - 47 interior 5 Medellín- Antioquia.
- 13.3. El Arrendatario recibirá comunicaciones en la dirección Carrera 48 N° 98 A Sur - 350 Bodega 1. La estrella antioquia
- 13.4. Cualquier cambio en las anteriores deberá ser informado por escrito a la otra Parte.
- 13.5. Ninguna modificación del Contrato, sea total o parcial, será considerada válida por las Partes, excepto que la misma conste por escrito debidamente suscrito por las Partes.
- 13.6. Cada una de las Partes asumirá los gastos y costos en que respectivamente hubiere incurrido para la celebración del presente Contrato.
- 13.7. El Arrendador declara y garantiza que las siguientes afirmaciones son ciertas a la fecha de firma de este Contrato, siendo la misma causa determinante para la firma de este Contrato por parte del Arrendatario:
 - (i) Que el Inmueble es de su propiedad y/o tiene los poderes necesarios para la firma de este Contrato.
 - (ii) Que el Inmueble cuenta con todas las autorizaciones, las especificaciones y cumple con la normatividad aplicable para que el mismo se pueda usar para la destinación indicada en este Contrato.
 - (iii) Que el Inmueble tiene una medida cautelar que grava el mismo, no obstante lo anterior el Arrendador se obliga a mantener indemne al Arrendatario ante cualquier litigio que pueda llegar a perturbar su tenencia quieta y pacífica sobre el mismo y el Arrendador se obliga a indemnizar los perjuicios que se causen por lo anterior.
 - (iv) Que el Inmueble es apto para la destinación prevista en este Contrato.
 - (v) Que el Inmueble se encuentra amparado, durante toda la vigencia del Contrato, contra todo riesgo, incluyendo los daños estructurales, por una póliza de seguros expedida por una compañía de seguros debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

DÉCIMA CUARTA:
INDEPENDENCIA DE LAS PARTES



El presente Contrato no constituye una relación laboral entre el Arrendatario y el Arrendador, ni entre los empleados, representantes, funcionarios o contratistas de las Partes. El Arrendador tendrá la calidad de Arrendador independiente y no tendrá la calidad de socio; agente, representante ni mandatario del Arrendatario, ni tendrá facultades para representar, adquirir derechos ni contraer obligaciones en nombre del Arrendatario.

Cada una de las partes será responsable por la supervisión, dirección y control de su propio personal y actuará en forma independiente como verdadero empleador de sus trabajadores, o contratante de sus subcontratistas con plena autonomía técnica y de dirección. En consecuencia, serán de exclusivo cargo y responsabilidad de cada una de las partes, los salarios, prestaciones sociales, indemnizaciones y subsidios de carácter legal o extralegal que tenga que reconocer a sus trabajadores, o cualquier suma por concepto de tarifas, contraprestación, indemnización que debe reconocer a sus subcontratistas.

Para constancia de lo anterior, las Partes suscriben el presente Contrato en dos (2) ejemplares originales de un mismo tenor, el 27 de septiembre de 2017.

El Arrendador

El Arrendatario

GIOVANNY RODRIGUEZ
SEPULVEDA

C.C: 98.563.030

REPRESENTANTE LEGAL

DIANA LUCIA CORDOBA GALLEGO

C.C 42.687.378.

APODERADA ESPECIAL

NOTARÍA QUINCE DEL CIRCULO MEDELLIN
RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y DEL CONTENIDO
 Autenticación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Medellin, 2017-09-27 15:56:55 Documento: 1evtd
 Ante FABIO ALBERTO ORTEGA MARQUEZ NOTARIO 15 DEL
 CIRCULO DE MEDELLIN comparecieron
RODRIGUEZ SEPULVEDA GIOVANNY
 Identificado con C.C. 98563030

Quien declaró que la firma de este documento es suya, el contenido del mismo es cierto 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

FABIO ALBERTO ORTEGA MARQUEZ
 NOTARIO 15 DEL CIRCULO DE MEDELLIN

346-26abe430

ANEXO 3 - REQUERIMIENTOS TECNICOS DE ENTREGA LOCALES

MERCADERIA JUSTO & BUENO



Descripción	Detalle	Chequeo Si/ No
Área Local	Mínimo 330 mtrs ²	290 mts con proyeccion a ampliacion
Ancho Frente	Mínimo 8,5m	X
Niveles	1 Solo Nivel, en caso de tener desnivel Rampa con pendiente máxima de 3%. Desnivel de 3 Cm en 1 área de rampa no debe estar incluida en los 300mtr ² mínimos	X
Bahía de Descargue	Proporcionar bahía de descargue para camión según especificaciones de Mercadería	Ok
Descargue a Nivel	Se debe adecuar la entrada del local para descargue a nivel del camión, la plataforma al bajarse debe quedar a nivel para el descargue de estibas, sin pendientes.	na
Resistencia de Loza	En caso de que el local se encuentre encima de sótanos o parqueaderos, la loza debe tener una resistencia 1.000 kilos por metro cuadrado.	na
Espacio para condensadora	Se requiere espacio en el cuarto de máquinas o en la fachada, para ubicar condensadora donde pueda respirar al exterior, el espacio debe ser dependiendo unidad	X
Contador de Agua y Luz	Independientes	X
Capacidad Eléctrica	La red eléctrica debe ser trifásica y contemplar una capacidad de carga interna de 28 KVA tiendas con aire acondicionado requieren 30 kva	X
Energía	Trifásica , Voltaje de 220 voltios	X
Cubierta y/o Cielos rasos .	Concreto a la vista pintado de blanco, Para el caso de locales con cubierta se requiere teja termo acústica inyectada con poliuretano (Para tiendas en temperaturas superiores a 28 ^o C En el caso de no instalar este tipo de teja se deberá instalar un cielo raso en pvc más fresca que mejore la temperatura interna del local) con sus respectivos canales y bajantes de aguas lluvias dimensionados al área cubierta.	Na
Iluminación:	Lámparas cerradas T8, de 18 vatios. Factor de potencia: 1. Luz cálida (amarilla). - Marca de las lámparas: debe ser la que garantice el factor de potencia 1, para evitar que el consumo sea mayor del esperado, Distancia entre las lámparas de 2,00mtrs, Altura 3 mtrs	NA
Acometida eléctrica	Cable No 4	X
Pisos	El piso en un solo nivel, se recibirá con baldosa de grano, destroncado, pulido y brillado de marca Alfa formato de 30*30 o 33*33 en lo posible la referencia blanco Huila, con guarda escoba del mismo material en toda el área del local esto incluye área de bodega, de servicios y de ventas. La baldosa de 30*30 blanco Huila tiene un descuento del 25% para Mercadería en la ciudad de Bogotá	X.



Bodega	<ul style="list-style-type: none"> Cocineta: 1 Lavaplatos en acero inoxidable con su respectiva grifería sencilla con canastilla y sifón. Mínimo de 150 ml. Entropaño superior e inferior. Lava escobas levantado del piso con sifón de registro enchapado y con llave boca manguera 1 Sanitario ahorrador de agua de color blanco. 1 lavamanos sin pedestal de color blanco con su respectiva grifería sencilla. 1 orinal de color blanco con su respectiva grifería. 1 Llave tipo jardín a altura de 0,45 mtrs en el área de aforo. <p>En áreas húmedas o de servicios como son wc, aforo, y cocina debe ir enchapado en su totalidad con cerámica blanca de formato 30*20 hasta llegar al tope del cielo raso.</p>	na
Desagües	Según Especificaciones de Mercadería, 2 o 3 Área de Ventas 1 Bodega, 1 Baño, 1 Cuarto de Aforos, 1 Cocineta 1 Desagüe A 10 CM en cada pared lateral y a más o menos 3.50 de la pared posterior.	X
Tanque de agua	Tanque de agua plástico con capacidad de 500 litros tipo ajover con sus respectivos accesorios.	ELMISMO DEL HOTEL
Parqueaderos	Frente de la tienda y calle de entrada a la tienda se debe llenar con Triturado	X
Paredes	Los muros internos deben quedar en Revocados liso o estuco, con terminación en pintura a 2 manos de los colores institucionales tipo lavable. Las alturas de estos muros pueden ser mayores a 4.70 mt.	X
Pintura	<p><u>REFERENCIAS PINTURAS</u></p> <p>- Pared frontal interna: Viniltex de Pintuco Glaseado Azul AZ040-T</p> <p>- Paredes internas: Color Rojo Mercadería 9008824223 (Homecenter), muro izquierdo.</p> <p>Color Azul Mercadería 9008824223 (Homecenter), muro de externo Degustación.</p> <p>Color Amarillo Mercadería 9008824223 (Homecenter) muro derecho Viniltex de Pintuco, Blanco arena muros internos de bodega. La pintura depende del Layout</p>	NA
Fachadas	La fachada se recibirá en estuco plástico con terminación en pintura koraza 5 años en color institucional, dicho altura dependerá del diseño de la fachada normalmente 5.70mt. Koraza de Pintuco Glaseado Azul AZ040-T .1.20 De altura Azul Mercadería.	NA
División Bodega	En mampostería interna, drywall o superboard se recibirá los muros de trastienda que separa el área de ventas con	na



	bodega y dejar vanos para la puerta de bodega y mueble de degustación, wc, aforo, y cocina, estos muros tendrán una altura de 2.5 mt	
Puertas	Puertas metálicas enrollables con pintura tipo domestico de color blanco arena en la parte exterior e interior con color Glaseado Azul, en todo el frente del inmueble y se dejara sus respectivos pasadores internos para instalar candados tipo antizisalla n. 6 y en la puerta derecha dejar una pequeña compuerta de 20*20 con cerradura. Se anexa plano para complementar el diseño del inmueble.	ENTREGA LA QUE TIENE DEBEMOS ADECUARLA

[Handwritten signature]

NOTARIA QUINCE DEL CIRCULO MEDELLIN

Compareció ante el NOTARIO QUINCE DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN:

CORDOBA GALLEGO DIANA LUCIA

Identificado con: C.C. 42687378
 y manifestó que el contenido del documento que antecede es cierto, que la firma que en él aparece es suya y que es la misma que usa en todos sus actos.

Medellin 27/09/2017 a las 11:44:36 a.m.
 xwwr212en27da7a2




 FABIO ALBERTO ORTEGA MARQUEZ
 NOTARIO 15 DEL CIRCULO DE MEDELLIN

6POA76U9Q6E43JM6
 www.notariaenlinea.com

[Handwritten signature]

