Papelería TORO

GRAFICAS LTDA • 2009

AA 40572501

NOTARIA CUARTA DEL CIRCULO DE CARTAGENA

NUMERO: DOS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS (2.592)

FECHA: CUATRO(4) DE DICIEMBRE DE DOS MIL NUEVE

FORMATO DE CALIFICACION

ACTO: COMPRA-VENTA.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

VENDEDOR DOCUMENTO DE IDENTIDAD / NIT

F.J. RUMIE Y CIA. S. EN C. NIT 890402976- 0

COMPRADOR

DISTRITO T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: MUNICIPIO DE CARTAGENA-BOLIVAR

DIRECCION: Calle 32 No. 22-121, Avenida Pedro de Heredia, Barrio Pie de la Popa, Registrada

Folio de matricula inmobiliaria No. 060-44340

Referencia Catastral No. 01-02-0050-0021-000

VALOR DEL ACTO: $ 990.229.000.oo.

En la ciudad de Cartagena, Capital del Departamento de Bolívar, en la República de Colombia, a los cuatro (4) días del mes de diciembre de dos mil nueve (2009), ante este despacho del cual es titular la doctora EVELIA ROSA AYAZO AGUILAR, Notaria(o) Cuarta(o) del Círculo de Cartagena, comparecieron: El señor GERARDO RUMIE SOSSA, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 9.082.749 expedida en la ciudad de Cartagena, quien actúa en nombre y representación de la sociedad F.J. RUMIE Y CIA. S. EN C., tal como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio de Cartagena, el cual se anexa y hace parte integrante del presente instrumento público, y a quien yo el Suscrito Notario doy fe que identifiqué personalmente y que para el efecto del presente documento se denominará EL VENDEDOR; y por la otra parte ENRIQUE CHARTUNI GONZALEZ mayor de edad y de esta vecindad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 73.083.233 de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, quien fue nombrado Gerente General de Transcaribe S.A. en reunión de Junta Directiva de fecha Julio 14 de 2006, según Acta No. 24 del libro de acta, y posesionado *mediante Acta No. 007 del 11 de Septiembre de 2006, y quien se encuentra ampliamente* facultado para realizar esta negociación a nombre del DISTRITO TURISTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS, según convenio interadministrativo suscrito el 24 de Agosto de 2006, mediante el cual el Alcalde Mayor de Cartagena de Indias DELEGA en el Representante Legal de

TRANSCARIBE S.A. la competencia para firmar en nombre y representación del Distrito, la totalidad de actos y contratos necesarios para adquirir a nombre del Distrito de Cartagena los predios comprendidos en su jurisdicción y que se requieren para la construcción de la Infraestructura del Sistema Integrado de Transporte Masivo de pasajeros – SITM Transcaribe, quien para efectos del presente instrumento se denominara EL COMPRADOR y declararon que han acordado celebrar un CONTRATO DE COMPRAVENTA, el cual se rige por las cláusulas que a continuación se determinan, previa las siguientes CONSIDERACIONES: PRIMERA: Que mediante Escritura Pública No. 0654 del 15 de julio de 2003, se constituyó la sociedad pública por acciones denominada TRANSCARIBE S. A., sujeta al régimen de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, como ente gestor del Sistema Integrado de Transporte Masivo cuyos accionistas son: el Distrito de Cartagena con un 95% de las Acciones; Edurbe S.A. con un 0.40% de las Acciones; Distriseguridad con un 3.40% de las Acciones; el Instituto de Patrimonio y Cultura con un 0.2 0% de las Acciones y Coorvivienda con el 1% de Acciones. SEGUNDA: Que la cláusula 4ª de los Estatutos de Transcaribe S.A., establece que: "La sociedad tendrá por objeto social principal de conformidad con el Artículo 2° de la Ley 310 de 1.996 o las normas que la modifiquen, sustituyan, adicionen o reglamenten, ejercer la titularidad sobre le Sistema Integrado de Transporte Masivo de pasajeros del Distrito de Cartagena, que servirá al Distrito y a su respectiva área de influencia." TERCERA: Que dentro de las actividades que en cumplimiento del objeto social debe llevar a cabo TRANSCARIBE S.A. el numeral 5.2.1. establece que podrá "Ejecutar todos los actos o contratos y solicitar las autorizaciones que fueran necesarias y/o convenientes para el cabal cumplimiento del objeto social". Así mismo en el numeral 5.2.4. se expresa que Transcaribe podrá: "Adquirir, comprar, disponer de, vender, enajenar, tomar y entregar en arrendamiento, gravar a cualquier título, bienes muebles e inmuebles necesarios, o adecuados para cumplir el objeto social." CUARTA: Que de conformidad con la cláusula 5.2.8 de los estatutos, en cumplimiento de su objeto social, la sociedad TRANSCARIBE S.A., puede celebrar en nombre propio o de terceros, toda clase de operaciones, actos o contratos civiles y mercantiles, principales, accesorios o de garantía, o de cualquier otra clase, incluyendo licitaciones públicas o contratación directa, relacionadas con el objeto social o adecuados o recomendables para la realización de dicho objeto, siguiendo las normas vigentes de contratación estatal, ley 80 de 1.993 relacionados con el objeto social o adecuados para la realización del mismo. QUINTA: Que el Distrito de Cartagena, la Nación y Transcaribe S.A. suscribieron convenio para la cofinanciación del Sistema Integrado de Transporte Masivo del Distrito de Cartagena, el día 31 de Diciembre de 2003, cuyo objeto es la definición de los montos que la

AA 40572502

Nación y el Distrito aportarán para la financiación del Sistema . Integrado de Transporte Masivo, las vigencias fiscales en las . cuales deberán realizarse dichos aportes y las condiciones en las cuales deberán realizarse los correspondientes desembolsos. . SEXTA: Que en el convenio de cofinanciación el Distrito de . Cartagena y Transcaribe S.A. se comprometieron de acuerdo a los literales (n) de la cláusula 7.2. y (l) de la cláusula 7.3 a seguir los preceptos de las Normas de Salvaguarda del Banco Mundial, dentro de las cuales se encuentran los procedimientos de reasentamiento involuntario. Así mismo el Distrito se comprometió en el literal (g) del numeral 7.2 a adoptar las medidas y los mecanismos necesarios y convenientes, incluyendo la suscripción de convenios, para permitir a Transcaribe, realizar la planificación, construcción, operación, mantenimiento y control del SITM. SEPTIMA: Que mediante Acta de reunión extraordinaria de Junta Directiva No. 025 de 2006 de Transcaribe S.A., se faculta al Gerente de Transcaribe S.A. para realizar las adquisiciones prediales necesarias para ejecutar las obras del SITM, mediante enajenación voluntaria. OCTAVA: Que el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias y Transcaribe S.A. suscribieron el 24 de Agosto de 2006 convenio Interadministrativo en donde el Alcalde Mayor de Cartagena de Indias Delega en el Representante Legal de TRANSCARIBE S.A. la competencia para firmar en nombre y representación del Distrito, la totalidad de actos y contratos necesarios para adquirir a nombre del Distrito de Cartagena los predios comprendidos en su jurisdicción y que se requieren para la construcción de la Infraestructura del Sistema Integrado de Transporte Masivo de pasajeros – SITM Transcaribe. NOVENA: Que los desembolsos para los efectos de compra de los predios ya sea por enajenación voluntaria y/o expropiación por vía administrativa, serán cancelados por Transcaribe S.A. con cargo al Rubro Presupuestal No. 053501-2005 denominado Adquisición Predios Troncales y Terminales, en cuantía de $32.441.187.475.oo recursos que provienen del presupuesto para el año 2009 de Transcaribe S.A. y que fue aprobado mediante Acuerdo de Junta Directiva, por lo que para la compra de este inmueble se cuenta con certificado de disponibilidad presupuestal No. 200908-291. DECIMA: Que el Distrito de Cartagena de indias, requiere el área total de 266.53 metros cuadrados del bien inmueble de mayor extensión ubicado en la Calle 32 No. 22-121, Avenida Pedro de Heredia, Barrio Pie de la Popa, Registrada bajo el folio de matricula inmobiliaria No. 060-44340 con referencia catastral No. 01-02-0050-0021-000 de Propiedad del VENDEDOR, par a la ejecución de la Infraestructura de los Tramos 5A y 5B del proyecto de Sistema Integrado de Transporte Masivo del Distrito de Cartagena comprendido entre el sector de Bazurto y la India

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Catalina, cuyas características, linderos y especificaciones se detallan en la cláusula primera del presente instrumento, de acuerdo con los estudios y diseños que se adjuntan a esta escritura. DECIMA PRIMERA: Que la Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena y Bolívar, avaluó el total del área requerida de terreno de 266.53 metros cuadrados (M2), del bien inmueble ubicado en la Calle 32 No. 22-121, Avenida Pedro de Heredia, Barrio Pie de la Popa, Registrada bajo el folio de matricula inmobiliaria No. 060-44340 con referencia catastral No. 01-02-0050-0021-000, para la construcción de la infraestructura de los Tramos 5A y 5B del proyecto de Sistema Integrado de Transporte Masivo del Distrito de Cartagena comprendido entre el sector de Bazurto y la India Catalina, de la siguiente manera:

AREA REQUERIDA DE TERRENO:	266.53 M2 a $1.000.000.oo	=$266.530.000.oo
AREA REQ. DE CONSTRUCCION:	388.00 M2 a $1.600.000.oo	=$620.800.000.oo
REPOSICION DE FACHADA:	130.00 M2 a $700.000.oo	=$91.000.000.oo
MEJORAS ZONA DURA:	51.94 M2 a $100.000.00	=$5.194.000.oo
ESTERAS METALICAS:		=$2.205.000.oo
PORTON BODEGA:		=$4.500.000.oo
TOTAL:		=$990.229.000.oo

Para un gran valor total de avalúo comercial de NOVECIENTOS NOVENTA MILLONES DOSCIENTOS VEINTINUEVE PESOS M.CTE ($990.229.000.oo), suma esta que corresponde para todos los efectos legales y contractuales a lo regulado por el artículo 1° del Decreto 1420 de 1.998. PARAGRAFO 1: La totalidad del área requerida citada será adquirida para la construcción del Sistema Integrado de Transporte Masivo en el sector comprendido entre la Popa y la India Catalina de la ciudad de Cartagena de Indias, hecho que constituye motivo de utilidad pública de acuerdo con el literal e) del artículo 58 de la Ley 388 de 1.997, por lo cual las partes convienen realizar una negociación voluntaria. DECIMA SEGUNDA: Que el Distrito de Cartagena de Indias expidió la Resolución No. 0014 del 16 de Enero de 2007 "Por medio del cual se declara la existencia de condiciones de urgencia por razones de utilidad pública e interés social de los bienes inmuebles requeridos para la ejecución de la construcción de la infraestructura del Sistema Integrado de Transporte Masivo en la ciudad de Cartagena". DECIMA TERCERA: Que en el Artículo Cuarto de la Resolución No. 0014 del 16 de Enero de 2007 se estableció que: "Transcaribe S.A., como ente gestor del Sistema integrado de Transporte Masivo para la ciudad de Cartagena, procederá a determinar mediante acto formal el carácter administrativo de la expropiación, el cual contendrá como requisito el procedimiento de enajenación voluntaria, la formulación de la oferta de compra al titular o titulares de los derechos reales de los inmuebles

AA 40572503

requeridos, y los demás presupuestos legales. PARAGRAFO: . Transcaribe S.A. comunicará al Distrito de Cartagena en caso de que no se acepte la oferta de compra dentro de los términos . establecidos en el artículo 61 de la Ley 388 de 1.997, a fin de . iniciar el trámite para decretar la expropiación por vía . administrativa en los términos legales. (...). DECIMA CUARTA: Que TRANSCARIBE S.A. expidió la Resolución No. 252 del 14 de Junio de 2009 "Por la cual se inician las diligencias tendientes a la adquisición por enajenación voluntaria o expropiación por vía administrativa sobre bienes inmuebles necesarios para la ejecución de los Tramos 5A y 5B del proyecto de Sistema Integrado de Transporte Masivo del Distrito de Cartagena comprendido entre el sector de Bazurto y la India Catalina, y se formula una oferta de compra sobre los mismo". Así mismo expidió la Resolución No. 499 del 06 de noviembre de 2009 "Por el cual se modifica parcialmente la Resolución No. 252 del 14 de Junio de 2009" DECIMA QUINTA: Que en el Artículo Cuarto de la Resolución No. 252 del 14 de Junio de 2009, se estableció que: "TRANSCARIBE S.A. adelantará el negocio jurídico de enajenación voluntaria dentro de los treinta (30) días siguientes a la notificación de esta resolución, de acuerdo a lo consagrado en el artículo 68 de la Ley 388 de 1997 y comunicará al Distrito de Cartagena en caso de que no se acepte la oferta de compra dentro de dicho término, a fin de iniciar el trámite para decretar la expropiación por vía administrativa en los términos legales". DECIMA SEXTA: Que TRANSCARIBE S.A. notificó la oferta de compra al VENDEDOR tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria, la cual ha sido aceptada por el mismo mediante comunicación dirigida al Gerente de Transcaribe S.A., documento que se anexa a este instrumento como parte integrante y que será protocolizado con esta escritura pública. CLAUSULA PRIMERA. OBJETO: Por medio del presente instrumento EL VENDEDOR, manifiesta que transfiere a titulo de VENTA real y efectiva a favor del COMPRADOR, el pleno derecho de dominio, propiedad y posesión que tiene y ejerce sobre el área requerida de 266.53 metros cuadrados (M2) de terreno, la construcción y sus anexidades del bien inmueble de mayor extensión de su propiedad y que se encuentra ubicado en Jurisdicción del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, en la Calle 32 No. 22-121, Avenida Pedro de Heredia, Barrio Pie de la Popa, Registrada bajo el folio de matricula inmobiliaria No. 060-44340 con referencia catastral No. 01-02-0050-0021-000, cuyas medidas y linderos son los siguientes: Por el frente ósea el occidente con calle 32 o Avenida Pedro de Heredia, y mide 15.30 metros; por la derecha, entrando o sea el sur, con propiedad de Nila Esther Barrio de González y mide 17.44 metros; Por la izquierda, entrando o sea el norte con

propiedad Maria Salneri Vda. de Lázaro y mide 16.70 metros; y por el fondo o sea el oriente, con lote del cual se segrega y mide 16.04 metros. Área total requerida: 266.53 Metros Cuadrados. PARAGRAFO PRIMERO: Las áreas definidas y dadas en venta a que se hace referencia con anterioridad, se describen y detallan en los estudios y diseños anexos a la presente escritura de compraventa, los cuales para todos los efectos legales y contractuales se entienden que forman parte de la misma, y que deberán ser protocolizados junto con la escritura que perfeccione este contrato. PARAGRAFO SEGUNDO: No obstante la cabida y linderos expresados, la Compraventa de las áreas requeridas del bien inmueble ubicado en la Calle 32 No. 22-121, Avenida Pedro de Heredia, Barrio Pie de la Popa, Registrada bajo el folio de matricula inmobiliaria No. 060-44340 con referencia catastral No. 01-02-0050-0021-000, se hace como cuerpo cierto. CLAUSULA SEGUNDA. LINDEROS Y MEDIDAS DEL LOTE DE MAYOR EXTENCION. DEL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA No. 060-44340: Por el frente, con la Avenida Pedro de Heredia, en extensión de diez metros; por la derecha, entrando, con propiedad que es o fue de MANUEL CARAZO, en extensión de treinta y nueve metros; por la derecha, entrando, linda con predio de ENRIQUE MATHIEU, en extensión de cuarenta metros, y por el fondo, con propiedad de MARIA CRISTINA FORTICH, en extensión de diez metros. Los linderos y medidas aquí descritos se obtuvieron de la escritura pública No. 1618 de fecha 18 de mayo de 1.995 de la notaria 2ª del círculo notarial de Cartagena de Indias. CLAUSULA TERCERA. LINDEROS Y MEDIDAS DEL LOTE RESTANTE: Por el frente, con la Avenida Pedro de Heredia, en extensión de diez metros; por la derecha, entrando, con propiedad que es o fue de MANUEL CARAZO, en extensión de treinta y nueve metros; por la derecha, entrando, linda con predio de ENRIQUE MATHIEU, en extensión de cuarenta metros, y por el fondo, con propiedad de MARIA CRISTINA FORTICH, en extensión de diez metros. Área total lote restante: _____ metros cuadrados. CLAUSULA CUARTA. PRECIO – FORMA DE PAGO: El precio total de la venta objeto de este contrato de compraventa es la suma de NOVECIENTOS NOVENTA MILLONES DOSCIENTOS VEINTINUEVE PESOS M.CTE ($990.229.000.oo); según avalúo comercial realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena y Bolívar; suma esta que el COMPRADOR, se obliga pagar al VENDEDOR, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que la escritura publica de compraventa se encuentre debidamente protocolizada, previa presentación de la cuenta de cobro respectiva y llevado a cabo todos los tramites exigidos por Transcaribe S.A. para la realización de los mismos. PARAGRAFO: El precio total estipulado en la anterior cláusula, tiene como fundamento el avalúo comercial realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena y Bolívar, sobre el área requerida del inmueble ubicado en la Calle

AA 40572674

32 No. 22-121, Avenida Pedro de Heredia, Barrio Pie . ——
de la Popa, Registrada bajo el folio de matricula . ——
inmobiliaria No. 060-44340 con referencia catastral No. . ——
01-02-0050-0021-000, elaborado el 21 de octubre de . ——
2009. CLAUSULA QUINTA. TRADICIÓN: EL ——
VENDEDOR, adquirió el derecho de dominio y la posesión material del bien inmueble en referencia, mediante contrato de compraventa celebrado con el señor GERARDO FRANCISCO RUMIE SOSSA, según consta en la escritura pública No. 1618 de fecha 18 de mayo de 1.995 de la notaria 2ª del círculo notarial de Cartagena de Indias debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena; este a su vez, adquirió el derecho de dominio y la posesión material del bien inmueble en referencia, mediante contrato de compraventa celebrado con la señora Concepción Muñoz Vda. De Restrepo, según consta en la escritura pública No. 1826 de fecha 11 de junio de 1.986 de la notaria 3ª del círculo notarial de Cartagena de Indias, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena; y esta a su vez adquirio el derecho de dominio y la posesión material del bien inmueble en referencia, mediante contrato de compraventa celebrado con los señores Jose de La Cruz, Matilde Isabel, Rosa Adela Ortega Vergara y Maria del Carmen Ortega Guerrero según consta en la escritura pública No. 1713 de fecha 30 de mayo de 1.986 de la notaria 3ª del círculo notarial de Cartagena de Indias, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena . La tradición del bien inmueble se ajusta a derecho. CLAUSULA SEXTA. SITUACIÓN JURIDICA: Del estudio jurídico del titulo de propiedad, se concluye que la tradición del bien inmueble fue hecha en legal forma y que la propiedad que hoy ostenta la sociedad F.J. RUMIE & CIA. S. EN C. se ajusta a derecho, como sobre el bien inmueble no existe ninguna limitación al dominio, se puede realizar cualquier tipo de negociación. CLAUSULA SEPTIMA. ENTREGA: La entrega real y material de las áreas dadas en venta, se hará por parte del VENDEDOR, al momento de la firma de este documento, y por consiguiente EL COMPRADOR podrá libremente a partir de este momento, disponer del inmueble para que los contratistas utilicen el área total requerida del bien inmueble para la ejecución del proyecto Sistema Integrado de Transporte Masivo. CLAUSULA OCTAVA. IMPUESTOS Y SERVICIO. EL VENDEDOR entregará el inmueble objeto de esta compraventa, con los servicios de acueducto, alcantarillado, teléfono, gas y energia eléctrica a paz y salvo y libres de ocupantes, igualmente los entregará a paz y salvo con el Tesoro Distrital por concepto de valorizaciones, tasas, contribuciones y demás cargos y gravámenes. Asi mismo deberá EL VENDEDOR

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

gestionar con las empresas de servicios públicos el sellamiento y/o taponamiento de las acometidas que tiene en el bien inmueble. PARAGRAFO: EL VENDEDOR autoriza expresamente al COMPRADOR, con la suscripción de este instrumento público para que pague -en caso que el inmueble presente alguna deuda por concepto de impuesto predial unificado- la deuda que presente el inmueble por dicho concepto, el cual se le descontará del precio total de esta venta. CLAUSULA NOVENA. SANEAMIENTO: El inmueble que aquí se vende se encuentra a paz y salvo por todo concepto y no ha sido enajenado por actos anteriores al presente, por lo tanto EL VENDEDOR, lo garantiza libre de embargos, demandas, pleitos pendientes, arrendamiento, patrimonio de familia inembargable, censo, uso, usufructo, anticresis y en general libre de todo gravamen. En todo caso, se obliga al saneamiento de los vicios por evicción y redhibitorios por la tradición y en los demás casos de Ley, a responder por cualquier gravamen o acción real que resulte contra el derecho de dominio que transfiere. CLAUSULA DECIMA. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los gastos notariales que genere el presente instrumento estarán a cargo de las partes en igual proporción. Los gastos de registro e inscripción de la escritura pública que perfecciona este instrumento público estarán a cargo del COMPRADOR. CLAUSULA DECIMA PRIMERA. ACEPTACIÓN: Presente EL COMPRADOR, manifiesta que acepta el contenido del presente documento público y la venta que por el se le hace, así como las demás estipulaciones aquí contenidas por estar en todo de acuerdo con lo convenido. CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA. FINALIDAD DE LA ADQUISICIÓN: El fin para el cual EL COMPRADOR adquiere el bien inmueble descrito en la cláusula primera del presente contrato, es para la construcción del Sistema Integrado de Transporte Masivo, en el tramo comprendido entre el sector del Pie de la Popa y la India Catalina de la ciudad de Cartagena.———————— INSERTOS. 1) Copia del Certificado de Existencia y Representación Legal de Transcaribe S.A.; — 2) Copia del Acta No. 24 de fecha Julio 14 de 2006 de nombramiento de Junta Directiva del Gerente de Transcaribe S.A. y copia del Acta de posesión No. 007 del 11 de Septiembre de 2006. 3) Copia del estudio de título del bien inmueble; 4) Copia del avalúo de la Lonja de Propiedad raíz de Cartagena y Bolívar; 5) Copia de la carta de aceptación de la oferta de compra; 6) Copia del Registro Topográfico No. RT-BI-097; 7) Copia Acta de Junta Directiva de Transcaribe S.A. No. 025 de 2006; 8) Copia del convenio interadministrativo de delegación de fecha 24 de Agosto de 2006, suscrito entre el Distrito de Cartagena y Transcaribe S.A. 9) Copia de la Resolución No. 0014 del 16 de Enero de 2007, Por medio del cual se declara la existencia de condiciones de urgencia por razones de utilidad pública e interés social de los bienes inmuebles requeridos para la ejecución de la construcción de la ————————————————

EL MOLDE GRAFICAS LTDA • 2009

entre el Distrito de Cartagena y Transcaribe S.A. 9) Copia de la Resolución No. 0014 del 16 de Enero de 2007, Por medio del cual se declara la existencia de condiciones de urgencia por razones de utilidad pública e interés social de los bienes inmuebles requeridos para la ejecución de la construcción de la infraestructura del Sistema Integrado de Transporte Masivo en la ciudad de Cartagena. ----------

10) Copia del Certificado de Libertad y Tradición;----------

11) Certificado de Disponibilidad Presupuestal No.200908-291;----------

12) Copia de la Resolución No. 252 del 14 de Junio de 2009 y de la Resolución No. 499 del 06 de noviembre de 2009 "Por el cual se modifica parcialmente la Resolución No. 252 del .14 de Junio de 2009". ----------

13) Certificado de existencia y representación legal de la sociedad F.J. RUMIE Y CIA. S. EN C.

14) Copia de la cédula del representante legal. ----------

Así lo dijeron otorgan, el suscrito notario del cual doy fe. ----------

El Notario exhorto al vendedor en los términos de la Resolución 10 del 01-04-2004, y este manifestó que se encuentra a paz y salvo con los servicios públicos domiciliarios del inmueble materia de esta venta.----------

Los comparecientes presentaron minuta.----------

El (los) compareciente(s) deja(n) constancia que revisaron cuidadosamente su(s) nombre(s), apellidos estado civil y el numero de su cedula de ciudadania y/o pasaporte. Que la(s) firma(s) estampada(s) en este instrumento son de su autoria asi como la(s) huella(s) digital(es) del indice de su mano derecha es genuina. Que su(s) declaracion(es) es(son) veraces y se ajusta(n) al negocio juridico celebrado entre ellas y a la ley. Que todos tienen aptitud legal .para celebrar el presente negocio juridico. Que sus declaraciones se someten en su integridad al principio de la buena fe y en consecuencia la notaria cree que sus .declaraciones son correctas. El notario de conformidad con la ley responde por la regularidad formal de este instrumento que autorizo, mas no por la veracidad de las declaraciones de(los) otorgante(s).----------

Se advirtió su registro para su completa validez----------

Res.9500-08. - - - - - - - - - -

Der$2.687.177. - - - - - - - - - -

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

E.P. #2.592 de 04-12- 2.009

Iva$434.628- Fondo$ 3.465,oo Super $3.465,oo INSERTOS: FACTURA DE PAGO- REFERE
CIA CATASTRAL #01-02-0050-0021-000- AVALUO $ 434.419.000- DIRECCION —
C 32 22 121 SECRETARIA DE HACIENDA DISTRITAL AÑO 2.009- - - - - -
PAZ Y SALVO DE VALORIZACION DISTRITAL No. 54445 REFERENCIA CATASTRAL No.
010200500021000- DIRECCION C 32 22 121 VALIDO 31-12- 2009 Hay firmas
Hojas AA 40572501, 40572502, 40572503, 40572674, 40572505

ES FIEL Y EXACTA COPIA
DE LA ESCRITURA PÚBLICA No 2592
DEL 4 DE 12 DE 2009
TOMADA DE SU ORIGINAL QUE EXPIDO Y AUTORIZO
EN 3 HOJAS CON DESTINO A
Interesado
22-12-09

EL COMPRADOR

ENRIQUE CHARTUNI GONZALEZ

C.C. No. 73.083.233 de Cartagena (Bolivar)

TRANSCARIBE S.A.

EL VENDEDOR

F.J. RUMIE Y CIA. S. EN C.

GERARDO RUMIE SOSSA,

C.C. No. 9.082.749

Representante Legal F.J. RUMIE Y CIA. S. EN C.

REPUBLICA DE COLOMBIA
Notaria Cuarta del C.
Circulo de Cartagena

OVIDIA ROSA AYAZO AGUILAR

Notaria Cuarta de Cartagena

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200702649331557164 **Nro Matrícula: 060-44340**

Impreso el 2 de Julio de 2020 a las 08:23:37 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 060 - CARTAGENA DEPTO: BOLIVAR MUNICIPIO: CARTAGENA VEREDA: CARTAGENA
FECHA APERTURA: 02-08-1982 RADICACIÓN: 82-4409 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 16-07-1982
CODIGO CATASTRAL: **130010102005000210000**COD CATASTRAL ANT: 1-02-050-021-00
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= =

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
FRENTE CAMINO REAL PARA ALCIBIA Y MIDE 16 MTS; DERECHA ENTRANDO CASA Y SOLAR DE FRANCISCO ALES Y MIDE 41 MTS, IZQUIERDA CASA Y SOLAR DE CARMELA GUZMAN Y MIDE 41 MTS; Y FONDO SOLAR DE RAFAEL CARRILLO
COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: URBANO
1) LOTE CASA /***************/ EN EL PIE DE LA POPA

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-05-1914 Radicación: 4409
Doc: ESCRITURA 508 DEL 26-05-1914 NOTARIA 1 DE CARTAGENA VALOR ACTO: $22,500
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: PAJARO RAFAEL
A: VARGAS DE ORTEGA ALEJANDRINA X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-09-1983 Radicación: 7061
Doc: OFICIO SN DEL 12-09-1983 MUNICIPIO DE CARTAGENA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 403 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: OFICINA SUSTANCIADORA DE JUICIOS EJECUTIVOS POR JURISDICCION COACTIVA
A: ORTEGA VARGAS JOSE

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-08-1986 Radicación: 0724
Doc: SENTENCIA SN DEL 23-06-1983 JZDO. 1.CIVIL C. DE CARTAGENA VALOR ACTO: $532,000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION EN SUCESION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: VARGAS DE ORTEGA ALEJANDRINA
A: ORTEGA GUERRERO MARIA DEL CARMEN X
A: ORTEGA VARGAS JOSE DE LA CRUZ X
A: ORTEGA VARGAS MATILDE ISABEL X
A: ORTEGA VARGAS ROSA ADELA X

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/

Impreso el 2 de Julio de 2020 a las 08:23:37 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 05-06-1986 Radicación: 5796

Doc: OFICIO 189 DEL 05-06-1986 OF. SUSTANCIADORA DE JUICIOS E DE CARTAGENA VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 792 DESEMBARGO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: OFICINA SUSTANCIADORA DE JUICIOS EJECUTIVOS POR JURISDICCION COACTIVA

A: ORTEGA VARGAS JOSE **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA ORP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA ORP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA ORP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA ORP

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 06-06-1986 Radicación: 5834

Doc: ESCRITURA 1713 DEL 30-05-1986 NOTARIA 3 DE CARTAGENA VALOR ACTO: $1,235,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ORTEGA QUERRERO MARIA DEL CARMEN

DE: ORTEGA VARGAS JOSE DE LA CRUZ

DE: ORTEGA VARGAS MATILDE ISABEL

DE: ORTEGA VARGAS ROSA ADELA

A: MU\OZ VIUDA DE RESTREPO CONCEPCION **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA ORP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA ORP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA ORP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA ORP

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-06-1986 Radicación: 6249

Doc: ESCRITURA 1826 DEL 11-06-1986 NOTARIA 3 DE CARTAGENA VALOR ACTO: $1,235,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MU\OZ VDA DE RESTREPO CONCEPCION

A: RUMIE SANCHEZ JOSE ANTONIO **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA ORP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA ORP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA ORP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA ORP

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 15-06-1995 Radicación: 11300

Doc: ESCRITURA 1618 DEL 18-05-1995 NOTARIA 2 DE CARTAGENA VALOR ACTO: $114,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA ESTE Y OTROSZ

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: RUMIE SANCHEZ JOSE ANTONIO CC# 73140144

A: F.J RUMIE Y CIA. S. EN C. **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA ORP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA ORP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA ORP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA ORP

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 29-03-2010 Radicación: 2010-060-6-5614

Doc: ESCRITURA 2592 DEL 04-12-2009 NOTARIA CUARTA DE CARTAGENA VALOR ACTO: $990,229,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200702649331557164 **Nro Matrícula: 060-44340**

Impreso el 2 de Julio de 2020 a las 08:23:37 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: F.J.RUMIE Y CIA S.EN.C **NIT# 8904029760**

A: DISTRITO TURISTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS **NIT# 12345** **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA ORIP

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 08-02-2012 Radicación: 2012-060-6-2502

Doc: ESCRITURA 1552 DEL 02-09-2011 NOTARIA CUARTA DE CARTAGENA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: OTRO: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE 399.46 M2

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: F.J.RUMIE Y CIA S.EN.C **NIT# 8904029760 X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA ORIP

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 08-02-2012 Radicación: 2012-060-6-2502

Doc: ESCRITURA 1552 DEL 02-09-2011 NOTARIA CUARTA DE CARTAGENA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION DE LA ESCRITURA PUBLICA N° 2592 DEL 4/12/2009 DE LA NOTARIA CUARTA DE CGENA EN LO REFERENTE A LOS LINDEROS Y MEDIDAS DEL LOTE DE MAYOR EXTENSION Y LA DECLARACION DE PARTE RESTANTE DEL PREDIO .

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: DISTRITO TURISTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS **NIT# 12345**

A: F.J.RUMIE Y CIA S.EN.C **NIT# 8904029760**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA ORIP

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 08-02-2012 Radicación: 2012-060-6-2502

Doc: ESCRITURA 1552 DEL 02-09-2011 NOTARIA CUARTA DE CARTAGENA VALOR ACTO: $145,763,320

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL 72.49 M2

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: F.J.RUMIE Y CIA S.EN.C **NIT# 8904029760**

A: DISTRITO TURISTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS **NIT# 12345** **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA ORIP

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 08-02-2012 Radicación: 2012-060-6-2502

Doc: ESCRITURA 1552 DEL 02-09-2011 NOTARIA CUARTA DE CARTAGENA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: OTRO: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE 326.97 M2

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: F.J.RUMIE Y CIA S.EN.C **NIT# 8904029760 X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA ORIP

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA ORIP

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

8 -> 249527

11 -> 264241

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA ORIP

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200702649331557164 **Nro Matrícula: 060-44340**

Impreso el 2 de Julio de 2020 a las 08:23:37 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Anotación Nro: 3 Nro corrección: 1 Radicación: 0724 Fecha: 30-04-1986

APELLIDOS GUERRERO ENMENDADO VALE

Anotación Nro: 7 Nro corrección: 1 Radicación: 2012-060-3-22 Fecha: 04-01-2012
NOMBRE CORREGIDO EN PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO VALE ART 35 DCTO-LEY 1250/70
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2010-060-3-296 Fecha: 14-11-2010
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)
Anotación Nro: 8 Nro corrección: 1 Radicación: 2012-060-3-22 Fecha: 04-01-2012
VALOR DEL ACTO INCLUIDO VALE ART 35 DCTO-LEY 1250/70.

= =

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos
USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-060-1-60221 **FECHA: 02-07-2020**
EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MAYDINAYIBER MAYRAN URUEÑA ANTURI

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200717868132008267 **Nro Matrícula: 060-52692**

Impreso el 17 de Julio de 2020 a las 04:42:32 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 060 - CARTAGENA DEPTO: BOLIVAR MUNICIPIO: CARTAGENA VEREDA: CARTAGENA
FECHA APERTURA: 15-11-1983 RADICACIÓN: 83-8502 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 04-11-1983
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= =

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

POR EL FRENTE CALLE DE POR MEDIO CON CASA DE LA SE/ORA LEONOR MARTINEZ Y MIDE 16.00 MTS; POR LA DERECHA ENTRANDO CON LA CASA Y SOLAR DE LA SE/ORA CARMELA GUZMAN ANTES. HOY DEL SE/OR JOSE HADDAD Y MIDE 36.00 MTS; POR LA IZQUIERDA CON LA CASA Y SOLAR DE LA SE/ORA DE LA SE/ORA ALENJADRINA VARGAS Y MIDE 16.00 MTS.-

COMPLEMENTACION:

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) CALLE NUEVA DEL TORIL. CASA.LOTE #22-A-94. ....-. PIE DE LA POPA.

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-11-1983 Radicación: SN

Doc: SENTENCIA SN DEL 19-12-1982 JZDO. 4. C.C. DE CARTAGENA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 180 PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SCHIFFINO DE PIÑERES ITALINA CC# 22766422 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-03-2003 Radicación: 2003-6206

Doc: OFICIO 0587 DEL 03-03-2003 TESORERIA DISTRITAL DE CARTAGENA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: TESORERIA DISTRITAL DE CARTAGENA UNIDAD DE JURISDICCION COACTIVA NIT# 8904801844

A: SCHIFFINO DE PIÑERES ITALINA CC# 22766422 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 13-04-2005 Radicación: 2005-6774

Doc: OFICIO UJC179 DEL 11-04-2005 TESORERIA DISTRITAL DE CARTAGENA VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0771 CANCELACION EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: TESORERIA DISTRITAL -UNIDAD DE JURISDICCION COACTIVA- CARTAGENA NIT# 36

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-04-2005 Radicación: 2005-7387

Doc: ESCRITURA 1036 DEL 20-04-2005 NOTARIA 2 DE CARTAGENA VALOR ACTO: $38,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200717868132008267 **Nro Matrícula: 060-52692**

Impreso el 17 de Julio de 2020 a las 04:42:32 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SCHIFFINO DE PIÑERES ITALINA CC# 22766422

A: F.J.RUMIE Y CIA S. EN C. **X**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

= =

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-060-1-64024 **FECHA: 17-07-2020**

EXPEDIDO EN: BOGOTA



El Registrador: MAYDINAYIBER MAYRAN URUEÑA ANTURI

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL ENTRE TECNOURBANAS INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES S.A . NIT 900.132.984-3 Y FJ RUMIE Y CIA S EN C.

Entre los suscritos, **JOSE ANTONIO RUMIE SANCHEZ**, mayor de edad y vecino de Cartagena, identificado con la cédula número 73,140.144 de Cartagena (Bolívar), actuando como Representante Legal, en su condición de socio gestor suplente, de la sociedad denominada **F.J. RUMIE Y CIA. S. en C.**, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número 522 de fecha 5 de Abril de 1.978, de la Notaria Tercera (3) del Círculo Notarial de Cartagena, con matrícula mercantil No. 09-13148-06, NIT. No. 890.402.976-8 con domicilio en la ciudad de Cartagena, plenamente facultado para contratar tal y como consta en los estatutos de la sociedad y en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Cartagena, documento que se incluye como Anexo No. 1 del presente contrato, sociedad que en delante se denominará **EL ARRENDADOR**, de una parte; y por la otra, **JAIRO ALBERTO JARAMILLO VASQUEZ**, varón, mayor de edad identificado con la cédula de ciudadanía No. 72.124.878 expedida en Santo tomas, actuando su condición de Representante Legal de **TECNOURBANAS INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES S.A . NIT 900.132.984-3**, en adelante se debidamente facultado para celebrar el presente contrato y quien denominará **EL ARRENDATARIO,** hemos decidido suscribir un contrato de arrendamiento comercial que se regirá por la ley comercial colombiana y por las cláusulas que a continuación se indican, previos los siguientes:

CONSIDERANDOS

1) Que **EL ARRENDADOR**, es mandatario para efecto de explotación económica una Bodega con lote ubicado en el barrio pie de la popa Avenida Pedro de Heredia # 22-121 de la ciudad de Cartagena de Indias.

2) Que por su parte **TECNOURBANAS INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES S.A . NIT 900.132.984-3** es la empresa arrendataria.

3) Que es decisión de las partes que **EL ARRENDATARIO** ocupe a título de arrendamiento, el inmueble adelante descrito, para t un parqueadero de vehículos.

CLÁUSULAS

CLÁUSULA 1. OBJETO. EL ARRENDADOR entrega a título de arrendamiento a **EL ARRENDATARIO** y este toma y recibe a igual título, una Bodega y un lote ubicados en el barrio pie de la popa Avenida Pedro de Heredia # 22-121 de la ciudad de Cartagena de Indias identificado en mayor extensión con el folio de la matrícula inmobiliaria No. 060-44340 y 060-0052692 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, con los linderos que se describen a continuación:

Los linderos de la bodega y sus medidas son: Norte, con propiedad de Maria Salneri viuda de Lázaro, y mide 44.40 metros; Oriente, con propiedad de esperanza Chico Caballero y mide 17.00 Metros; por el Sur, colinda con la propiedad de Esther Berrio de González y mide 42.30 metros; y por el Occidente con la calle 32 y mide por este lado 15.80 metros. La bodega se identifica con la referencia catastral Nº 01-02-0050-0021-000 y matricula inmobiliaria Nº 060-44340.

Los linderos del lote por la derecha entrando con la casa solar de la señora Carmela Guzmán hoy de José Hadad mide 36.00 metros, por la Izquierda con la casa y solar y solar de la señora Alejandrina Vargas y mide 16.00 metros a este inmueble le corresponde el folio de matrícula particular Nº 060-0052692, y su referencia catastral 01-02-0050-0012-000

La bodega con el Lote cuentan con un área total de 1055 mts 2.

PARÁGRAFO PRIMERO: La anterior descripción del inmueble se hace sin perjuicio del plano de la bodega mas el lote e inventario que se realizará a la entrega del mismo y también se suscribirá un acta de entrega del inmueble. Las partes acuerdan como parte integral de este contrato estos tres documentos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL ARRENDADOR garantiza que tiene pleno dominio sobre el inmueble arrendado y que éste se encuentra libre de gravámenes, embargos o cualquier otra limitación del dominio. En todo caso, se obliga a acudir al saneamiento ante cualquier perturbación de hecho o de derecho que **EL ARRENDATARIO** llegare a sufrir en la tenencia del bien.

CLÁUSULA 2.- DESTINACIÓN DEL ESPACIO FÍSICO. **EL ARRENDATARIO** sólo podrá destinar el inmueble arrendado para adecuar en el mismo, un parqueadero de vehículos.

PARÁGRAFO: Cualquier otra destinación, dará derecho a **EL ARRENDADOR**, para dar por terminado el contrato y solicitar la restitución inmediata del inmueble, previo el envío de comunicación escrita a **EL ARRENDATARIO**.

CLÁUSULA 3.- CONDICIONES DE ENTREGA DEL ESPACIO FISICO: **EL ARRENDADOR** entregará el inmueble a **EL ARRENDATARIO,** en las condiciones en que se encuentra actualmente. Las partes se comprometen a levantar un acta de entrega del inmueble en la cual se describan las condiciones de entrega del mismo. Así mismo, **EL ARRENDADOR** se compromete a entregar el inmueble con medidores independientes, para contabilizar el consumo de luz y agua.

CLÁUSULA 4.- MEJORAS Y REPARACIONES. **EL ARRENDATARIO** podrá, a su exclusivo costo y responsabilidad las mejoras locativas que eventualmente deba realizarle al inmueble arrendado.

EL ARRENDADOR autoriza a **EL ARRENDATARIO** para realizar las obras de arquitectura interior apropiadas y para colocar o instalar en el mismo todos aquellos equipos, muebles, y objetos que considere convenientes para el desempeño de sus actividades, pero no podrá efectuar mejoras o cambios estructurales en la bodega y el lote sin el consentimiento previo, expreso y por escrito de **EL ARRENDADOR**.

En caso de vencimiento del plazo del contrato o de terminación anticipada o resolución del mismo por cualquier causa o motivo, **EL ARRENDATARIO** retirará del Lote sólo los equipos y todos los muebles, y en caso de no poder quitar algún elemento por afectar el inmueble estos quedaran en beneficio de **EL ARRENDADOR**, sin que tenga que reembolsar su valor y/o inversión **AL ARRENDATARIO**.

PARÁGRAFO PRIMERO. Al momento de terminar el **CONTRATO**, **EL ARRENDATARIO** podrá separarlas y llevárselas, siempre y cuando con dicho retiro, no se le cause detrimento a la cosa arrendada. Si su separación no fuere posible sin detrimento de la cosa arrendada, las mejoras efectuadas en el inmueble pasarán a ser de propiedad de **EL ARRENDADOR**, sin derecho a pago alguno por dichas mejoras a favor de **EL ARRENDATARIO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Será a cargo y responsabilidad del **ARRENDATARIO**, durante todo el tiempo de vigencia del presente **CONTRATO** y sus prórrogas, el mantenimiento y aseo del área o inmueble materia de arrendamiento.

CLÁUSULA 5.- FECHA DE INICIACIÓN DE VIGENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y FECHA DE ENTREGA DEL ESPACIO FISICO: El contrato inicia su vigencia, a partir del quince (15) de Diciembre de 2017.

CLÁUSULA 6. CANÓN DE ARRENDAMIENTO. **EL ARRENDATARIO** pagará mensualmente y a título de canon de arrendamiento a **EL ARRENDADOR**, será la suma de veintiún millones cien mil pesos ($21.100.000) sin incluir IVA.

EL ARRENDATARIO pagará también por cada mes a **EL ARRENDADOR** por concepto de IVA sobre el canon de arrendamiento, el monto que la ley tributaria determine, pago que hará en el mismo plazo y condiciones convenidos para el valor de la contraprestación.

Para el pago del canon, **EL ARRENDADOR** presentará la factura en la oficina que por este contrato se arrienda, el **ARRENDATARIO** pagará a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de presentación de la factura el cual se deberán consignar a la cuenta corriente 830080263 del Banco de Occidente.

El canon de arrendamiento se aumentara año por año de la vigencia del contrato en un porcentaje no inferior al aumento del índice de precios al consumidor (IPC) del respectivo periodo inmediatamente anterior más cuatro (4) puntos.

CLÁUSULA 7. Si **EL ARRENDATARIO** cancelare el canon o cánones de arrendamiento con posterioridad a la fecha establecida, se obliga a pagar a **EL ARRENDADOR** la tasa de interés de mora mensual, vigente y autorizada por la Superintendencia Financiera al momento en que suceda la mora sobre el canon o cánones de arrendamiento vencidos, interés que se estima independientemente de las penas restantes pactadas por incumplimiento.

CLÁUSULA 8.- DERECHOS DEL ARRENDATARIO. EL ARRENDATARIO, en virtud de la celebración del presente contrato, tendrá los siguientes derechos:

1. Realizar sobre el Inmueble, previa autorización escrita del **ARRENDADOR**, las modificaciones necesarias para el desarrollo de la actividad para la cual será destinado.

2. El derecho de goce y uso del Inmueble, dentro del cumplimiento de las estipulaciones de este contrato.

3. El derecho a sub-arrendar el inmueble total o parcialmente previa autorización escrita del ARRENDADOR.'

4. Los demás derechos estipulados en el presente contrato, en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio, y en la Ley.

CLÁUSULA 9.- DERECHOS DEL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR, en virtud de la celebración del presente contrato, tendrá los siguientes derechos:

1. Derecho a recibir cumplidamente el canon de arrendamiento en las condiciones establecidas en el presente Contrato.

2. Derecho a que se le restituya efectivamente la tenencia del inmueble objeto de este Contrato, dentro de los treinta días (30) corrientes siguientes a la fecha en la que se dé el retraso en el pago de uno o más cánones de arrendamiento mensual.

3. Exigir al **ARRENDATARIO** la realización de las reparaciones locativas que mantengan en buen estado de conservación y uso el inmueble objeto de este contrato.

4. Derecho a que se le entregue el inmueble, en el mismo estado y condición en que se le entregó al **ARRENDATARIO**, para lo cual **EL ARRENDATARIO** tendrá la obligación de realizar las modificaciones locativas necesarias a su costa.

5. Derecho a que a la terminación del contrato de arrendamiento el ARRENDATARIO en caso que hubiere Sub-arrendado el bien inmueble objeto de este contrato, debe ser el responsable de la restitución del bien al ARRENDADOR y del desalojo en caso que el Sub- Arrendatario se negare o tardara en desalojar.

CLÁUSULA 10.- GASTOS DE SERVICIOS PÚBLICOS E IMPUESTOS: Son a cargo del **ARRENDATARIO** el pago de los servicios públicos de energía y demás servicios instalados, a partir de la fecha de iniciación del Contrato de Arrendamiento.

PARÁGRAFO PRIMERO: El ARRENDADOR asumirá el pago del impuesto predial y de valorización del inmueble arrendado.

CLÁUSULA 11.- PRIMA. EL ARRENDATARIO declara haber recibido el inmueble arrendado sin haber pagado prima y en consecuencia se obliga a restituirlo sin derecho a cobrar suma alguna por este concepto o por mejoras de algún tipo realizadas por él. El **ARRENDATARIO** renuncia a exigir al **ARRENDADOR** y/o al propietario, cualquier indemnización por concepto de la prima, buen nombre, good will, etc. con que se haya podido acreditar el inmueble.

CLÁUSULA 12.- SUBARRIENDO Y CESIÓN: El **ARRENDATARIO** no podrá subarrendar, ni ceder, ni transferir la tenencia del inmueble sin la previa autorización escrita del **ARRENDADOR**. Las partes aclaran que este contrato de arrendamiento no forma ni formará parte de ningún establecimiento de comercio y que, por lo tanto, en caso de enajenación del establecimiento de comercio no se producirá la cesión del contrato de arrendamiento. (Art. 523 Inc. 3 C. de Co.) Para los efectos legales, esta estipulación equivale a la oposición a que se refiere el numeral 3 del Artículo 528 del Código de Comercio, de tal suerte que la responsabilidad del arrendatario no cesará con la enajenación del establecimiento, ni con el aviso de la supuesta transferencia, ni aún con la inscripción de la enajenación en el Registro Mercantil.

El **ARRENDADOR** podrá ceder el presente contrato en cualquier tiempo, sin necesidad de obtener la autorización del **ARRENDATARIO**. Para el efecto de la notificación de que trata el Artículo 1959 del Código Civil, ésta se surtirá enviando comunicación escrita por correo certificado al **ARRENDATARIO** a la dirección de notificación registrada en este contrato o entregándosela personalmente, a elección del **ARRENDADOR**. (Art. 887 del C. de Co.).

Por su parte, **EL ARRENDADOR** podrá, en cualquier momento durante la vigencia del presente contrato, enajenar a cualquier título el inmueble a un tercero y cederle los derechos que se derivan del mismo, a la persona o personas que elija. En todo caso, **EL ARRENDADOR** garantiza que con ocasión de la venta del inmueble o de la cesión de derechos, no se dará por terminado el Contrato y que el nuevo propietario o cesionario respetará el arrendamiento durante la vigencia del mismo, en las condiciones pactadas, así como en los términos establecidos en el Código de Comercio para estos eventos.

CLÁUSULA 13.- ABANDONO DEL ESPACIO FISICO. Al suscribir este contrato, el **ARRENDATARIO** faculta expresamente al **ARRENDADOR** para ingresar al inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos testigos, en procura de

evitar el deterioro o el desmantelamiento del inmueble, siempre que por cualquier circunstancia permanezca abandonado o deshabitado por el término de dos meses o más.

CLÁUSULA 14.- PLAZO DEL CONTRATO. El término de duración del presente Contrato de arrendamiento será de un (1) año, contado a partir de la entrega real y efectiva del inmueble dado en arriendo por parte del **ARRENDADOR** a **EL ARRENDATARIO**.

El **CONTRATO** se entenderá prorrogado automáticamente por períodos de un (1) año en las condiciones establecidas, salvo que alguna de las partes manifieste por escrito a la otra su voluntad de no prorrogarlo, enviando una comunicación por correo certificado a la dirección para notificaciones consignada en este contrato, avisando por lo menos con tres (3) meses de anticipación a la fecha de vencimiento del plazo inicial o del período prorrogado.

Las condiciones contractuales permanecerán intactas, excepto lo relativo a los aumentos del canon.

CLÁUSULA 15.- TERMINACIÓN ANTICIPADA: **EL ARRENDATARIO** podrá dar por terminado en cualquier momento y de manera unilateral el presente **CONTRATO**, sin que por ello haya lugar a ninguna clase de indemnización, sanción, multa y/o compensación alguna a favor de **EL ARRENDADOR**, para lo cual deberá enviar comunicación escrita a **EL ARRENDADOR**, con una antelación mínima de un ciento veinte (120) días calendario a la fecha en que se pretende la terminación, la cual no requiere en ningún caso ser motivada.

CLÁUSULA 16.- CLÁUSULA PENAL. El retardo o incumplimiento total o parcial de alguna o algunas de las obligaciones que la ley o este **CONTRATO** imponen a **EL ARRENDATARIO**, lo constituye en deudor del **ARRENDADOR** por la suma equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento, que éste podrá exigirle inmediatamente a manera de pena, sin menoscabo de su derecho a la indemnización de perjuicios y al cobro de la renta. Para su cobro por la vía ejecutiva, este documento prestará merito suficiente y no será necesario requerimiento alguno.

A su vez, el retardo o incumplimiento total o parcial de alguna o algunas de las obligaciones que la ley o este **CONTRATO** imponen a **EL ARRENDADOR**, lo constituyen en deudor del **ARRENDATARIO** por la suma equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento, que éste podrá exigirle inmediatamente a manera de pena, sin menoscabo de su derecho a la indemnización de perjuicios. Para su cobro por la vía ejecutiva, este documento prestará merito suficiente y no será necesario requerimiento alguno.

CLÁUSULA 17- MODIFICACIÓN. Cualquier modificación a alguna de las estipulaciones contenidas en el presente contrato debe ser expresa y constar por escrito y suscrita por los representantes legales de ambas partes.

CLÁUSULA 18- CAUSALES DE TERMINACIÓN. Sin perjuicio de lo establecido en el presente Contrato, son causales de terminación del mismo las siguientes:

1. El vencimiento del plazo salvo que se prorrogue automáticamente este contrato.

2. El no pago, dentro del término previsto, de uno o más cánones de arrendamiento, o de cualquier otra suma prevista a cargo del **ARRENDATARIO** en este **CONTRATO**. Lo anterior siempre y cuando el no pago se deba a causas imputables directa y exclusivamente a **EL ARRENDATARIO.**

3. Por mutuo acuerdo.

4. Por las demás causales establecidas en la ley.

5. La destrucción total del inmueble objeto de este contrato.

6. El incumplimiento de **EL ARRENDADOR** de cualquiera de las obligaciones plasmadas en el presente contrato y en la ley.

7. Que **EL ARRENDADOR** no pueda obtener las autorizaciones y permisos necesarios que permitan la operación y explotación del local para los fines para los cuales fue arrendado.

CLAUSULA 19. EL **ARRENDATARIO** responderá hasta por la culpa leve en el cumplimiento de sus obligaciones.

El **ARRENDADOR** no asume ninguna clase de responsabilidad por los daños o perjuicios que el **ARRENDATARIO** pueda sufrir por causas atribuibles exclusivamente a terceros o debida a la culpa leve del **ARRENDADOR** o de sus empleados o dependientes, ni por robos, hurtos, ni por siniestros causados por incendio, inundación o terrorismo etc. Tampoco asume el **ARRENDADOR** responsabilidad alguna, si las autoridades en cumplimiento de normas vigentes o futuras, no permitieren al **ARRENDATARIO** dar al inmueble el destino previsto en este contrato.

CLÁUSULA 20. En el evento que el **ARRENDADOR** Sub- arrendare el bien inmueble objeto del presente contrato a un tercero, en caso de terminación del contrato de arrendamiento **EL ARRENDADOR** será el responsable de la restitución del bien al **ARRENDATARIO**, y en el evento que el Sub Arrendatario se negare a restituir el bien, **EL ARRENDADOR** tiene la obligación de realizar los trámites del desalojo y cualquier otra diligencia que se derive del mismo.

CLAUSULA 21 .NOTIFICACIONES. Cualquier aviso, comunicación o notificación relacionada con el presente contrato o con el cumplimiento de las obligaciones que de él emanan, deberá remitirse a las siguientes direcciones:

EL ARRENDADOR.
FJ RUMIE Y CIA S EN C NIT 890.402.976
Representante legal: JOSE ANTONIO RUMIE SANCHEZ C.C.73.140.144
Dirección: Centro La Matuna cra 10 # 35-15
Edificio Rumie Oficina 301

EL ARRENDATARIO.
TECNOURBANAS INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES S.A . NIT 900.132.984-3
JAIRO ALBERTO JARAMILLO VASQUEZ C.C..No. 72.124.878
Cargo: Representante Legal
Dirección: CRA 53 # 82-86 Oficina 102. Barranquilla- Colombia

Si alguna de las partes cambiare su domicilio para la recepción de las comunicaciones que deben dirigirse en razón al presente contrato, deberá dar aviso de ello a la otra parte, mediante carta dirigida por correo certificado. El cambio de dirección sólo tendrá efectos a los quince (15) días siguientes calendario, contados a partir de la fecha de introducción de la comunicación al correo o de utilización de los medios anteriormente determinados.

CLÁUSULA 22- DOMICILIO CONTRACTUAL. Para los efectos judiciales y extra-judiciales a los cuales diere lugar el presente contrato, se señala como domicilio especial la ciudad de Cartagena de Indias.

CLÁUSULA 23.- CLÁUSULA COMPROMISORIA. Las **PARTES** acuerdan que cualquier diferencia o controversia que surja entre ellas en relación con este CONTRATO, incluyendo, pero sin limitarse a las que se deriven de su firma, formalización, ejecución, cumplimiento, interpretación o terminación, que no pueda ser resuelta amigablemente entre ellas dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la solicitud cursada por escrito por una de las **PARTES** a la otra, se someterá a un trámite de Amigable Composición, convocado por cualquiera de ellas, que se surtirá en el Centro de Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cartagena para que funcione de acuerdo con su Reglamento. La iniciación de este procedimiento no implicará la terminación ni suspensión del **CONTRATO**, debiendo las partes cumplir con las obligaciones contractuales no afectadas por la controversia. La decisión del Amigable Componedor será definitiva y de obligatorio cumplimiento para las partes.

El costo del procedimiento será pagado por las partes en cuantías iguales. El amigable componedor será un (1) abogado titulado, quien será nombrado por el Centro.

CLÁUSULA 24.- LEY APLICABLE. Este Contrato se regirá por las leyes de la República de Colombia.

CLÁUSULA 25.- PERFECCIONAMIENTO: El presente Contrato se entenderá perfeccionado con la firma de las **PARTES**.

CLÁUSULA 26. CONFIDENCIALIDAD. EL **ARRENDATARIO** se obliga a mantener en reserva y a no divulgar, ni a utilizar el presente contrato para fines distintos a los previstos en el mismo. Su incumplimiento dará lugar a la indemnización de ley.

CLÁUSULA 27 DOCUMENTOS DEL CONTRATO. Hacen parte integrante del presente Contrato todos los documentos, actas, acuerdos, informes y/o comunicaciones que se produzcan en desarrollo del objeto del presente Contrato.

Para constancia se firma el presente documento, en dos (2) ejemplares idénticos, en la ciudad de Cartagena de Indias, el día primero (15) de diciembre de dos mil diecisiete (2017).

JAIRO JARAMILLO VASQUEZ
C.C. No. 72.124.878 de Santo Tomas
Representante Legal
TECNOURBANAS INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES S.A.
EL ARRENDATARIO

JOSE ANTONIO RUMIE SANCHEZ
C.C. No 73.140.144 de Cartagena
Representante Legal
FJ RUMIE Y CIA S EN C
EL ARRENDADOR

WK 1527053

1036.- 20 abril 2005

NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA.----------

NUMERO:-1.036(UN MIL TREINTA Y SEIS) DE DOS MIL CINCO (2005) ==========

FECHA:- VEINTE (20) DEL MES ABRILDE DOS MIL CINCO (2005) ==========

ACTO:- V E N T A.----------

OTORGANTE:- ITALINA MARIA ESCHIFFINO DE PIÑERES.----------

A FAVOR DE:- F.J. RUMIE Y CIA. S. EN C.----------

FOLIO DE MATRICULA No.- 060-0052692.----------

REF. CAT. No.- 01-02-0050-0012-000.----------

INMUEBLE:- URBANO:- LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA PARA HABITACIÓN EN EL CONSTRUIDA, SITUADA EN EL BARRIO DEL PIE DE LA POPA, SECTOR CALLE NUEVA DEL TORIL CON NOMENCLATURA URBANA ACTUAL C33 No.- 22-126 EN ESTA CIUDAD DE CARTAGENA.----------

En la Ciudad de Càrtagena, Capital del Departamento de Bolívar, en la República de Colombia a los días VEINTE (20) ========== del mes de === A B R I L ========== del año DOS MIL CINCO (2005) ante mí EUDENIS DEL CARMEN CASAS BERTEL ========== Notario Segundo PRINCIPAL ========= de éste Círculo Notarial, Compareció la Señora:- AIRLY ALEXANDRA CANTILLO SHIFFINO, mujer, mayor de edad, vecina y domiciliada en esta Ciudad, de Nacionalidad Colombiana, Identificada con la Cédula de Ciudadanía Número 45.488.795 expedida en Cartagena, quien concurre a este acto en su calidad de Apoderada Especial de la Señora:- ITALINA MARIA ESCHIFFINO DE PIÑERES, mujer, mayor de edad, vecina y domiciliada en ésta Ciudad, de Nacionalidad Colombiana, Identificada con la Cédula de Ciudadanía Número 22.766.442 Expedida en Cartagena, quien manifiesta que su estado civil es el de Casada con Sociedad Conyugal Vigente, como lo acredita con el Poder especial que debidamente autenticado entrega con destino al protocolo y se expidan del mismo tantas copias cuantas sean necesarias y que su Representada tiene la libre administración sobre sus bienes, quien en el cuerpo de este acto se denominará LA VENDEDORA, a quien Identifique y quien tiene a mi juicio la capacidad legal necesaria para el otorgamiento de la presente

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

escritura y de todo lo cual doy fe y manifestó lo siguiente:- ----------

PRIMERO:- OBJETO:- Que en las condiciones antes dichas, transfiere a titulo de venta, real, pura y simple a favor de:- F. J. RUMIE Y CIA. S. EN C., quien en el cuerpo de este acto se denominará LA ENTIDAD COMPRADORA, el pleno derecho de dominio y la posesión, material, que tienen y ejercen Sobre El Siguiente Bien Inmueble:- UN LOTE DE TERRENO, JUNTO CON LA CASA PARA HABITACIÓN EN EL EXISTENTE, SITUADA EN EL BARRIO DEL PIE DE LA POPA, SECTOR CALLE NUEVA DEL TORIL, CON NOMENCLATURA URBANA ACTUAL C33 No.- 22-126 EN ESTA CIUDAD DE CARTAGENA, Y SE DISTINGUE POR LOS SIGUIENTES LINDEROS Y MEDIDAS ESPECIALES:- POR EL FRENTE, Calle de por medio con Casa de la Señora Leonor Martines y mide 16.00 metros.- POR LA DERECHA:- Entrando con la Casa y solar de la Señora Carmela Guzmán, antes, hoy de José Haddad y mide 36.00 metros.- POR LA IZQUIERDA:- Con la Casa y solar de la Señora Alejandrina Vargas y mide 16.00 metros.- A este Inmueble le corresponde el Folio de Matricula Particular No.- 060-0052692, la Referencia Catastral No.- 01-02-0050-0012-000.- PARÁGRAFO PRIMERO:- No obstante la cabida y linderos acabados de expresar la compraventa se hace como la de un Cuerpo cierto y verdadero.------

SEGUNDO:- ADQUISICION:- Que LA VENDEDORA, se Hizo al dominio de lo aquí transferido, Prescripción Adquisitiva de Dominio, Tramitada en el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cartagena, de fecha Diciembre 19 de 1982, e inscrita en la Oficina de Registro de Cartagena, el cuatro de noviembre de 1983, bajo el Folio de Matricula Inmobiliaria No.- 060-0052692.----------

TERCERO:- PRECIO.- Que el Precio de ésta Venta es la Suma Total de TREINTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MCTE ($38.000.000.oo), Suma Esta que LA Apoderada de la VENDEDORA, manifiesta tener Recibido de Manos del Representante Legal Suplente de la Entidad COMPRADORA, en dinero efectivo a su entera satisfacción sin poder decir ni alegar nada en contrario en ningún tiempo ni lugar.----------

CUARTO:- POSESION Y LIBERTAD:- EL INMUEBLE objeto de ésta Compraventa son del Dominio Exclusivo de LA VENDEDORA, quien lo posee quieta regular, Pacifica, Pública y materialmente, no lo ha Enajenado antes de Ahora y lo Transfiere Libre de Hipotecas, embargos, demandas, censo,

anticresis, condiciones resolutorias, limitaciones de dominio y servidumbres, usufructo, uso o habitación, arrendamientos por Escritura Pública, Patrimonio de Familia Inembargable, y Afectaciones a Vivienda Familiar.----------

QUINTO:- SANEAMIENTOS:- LA Apoderada de LA VENDEDORA se Obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, en la forma prevista por la ley.----------

SEXTO:- ENTREGA.- LA APODERADA DE LA VENDEDORA entrega en la Fecha AL Representante legal Suplente de la Entidad Compradora el Bien que por esta Escritura Venden con todas sus anexidades, usos, Servidumbres, y dotado de las Redes Principales de los Servicios de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, agua, gas Natural, y acometidas para Teléfono, con todos estos Servicios Debidamente Cancelados y al día y El Representante Legal Suplente de la Entidad Compradora así lo Recibe y en el Estado Actual en que se encuentra:----------

SEPTIMO:- IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES, SERVICIOS.- EL inmueble que se transfiere se encuentra a paz y salvo por concepto de Impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, etc., En consecuencia, los que se liquiden, causen o reajusten con posterioridad a la fecha, correrán por cuenta exclusiva del Comprador.----------

OCTAVA:- SEGURIDAD.- LA APODERADA DE LA VENDEDORA GARANTIZA AL Representante Legal Suplente de la Entidad COMPRADORA, que el Inmueble Vendido es de su exclusiva propiedad por no haberlo enajenado a nadie y haberlo adquirido de la forma que se especifico en el punto Segundo de éste mismo Instrumento:----------

NOVENO:- GASTOS:- Los Gastos que se Causen Por el Otorgamiento y Registro de esta Escritura, en lo que concierne a la compraventa, se pagarán así:- Los Derechos de Notariado por Cuenta de LA ENTIDAD COMPRADORA, lo mismo que el pago por el Impuesto de Registro y anotación, la Boleta Fiscal y de Beneficencia y el pago por el Impuesto de Retención en la Fuente.----------

DECIMO:- COMPARECENCIA.- En éste Estado Comparecen El Señor:- JOSE RUMIE SANCHEZ, varón, mayor de edad, vecino y domiciliado en esta ciudad

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

de Nacionalidad Colombiana, Identificado con la Cédula de Ciudadanía Número 73.140.144 Expedida en Cartagena, quien concurre a este acto en su calidad de Suplente del socio Gestor y representante legal de l Sociedad F.J. RUMIE Y CIA. S. EN C., Nit. No.- 890.402.976-0, Matricula No.- 09-13148-06, con domicilio Principal en esta Ciudad, Constituida por el Instrumento No.- 522 del 5 de Abril de 1978, otorgada en la Notaria Tercera de Cartagena, e inscrita en la Camara de Comercio de Cartagena el 18 del mes de Abril de 1978, bajo el No.- 5.635 del libro respectivo, y reformada por escrituras Públicas posteriores, como lo acredita con el Certificado de Constitución y Gerencia, el cual entrega con destino al Protocolo y se expidan del mismo tantas copias cuantas sean necesarias junto con las del presente instrumento, quien en el cuerpo de este acto se ha venido llamando LA ENTIDAD COMPRADORA, a quien Identifique y quien tiene a mi juicio la capacidad legal necesaria para el otorgamiento de la presente Escritura y de todo lo cual doy fe y manifestó:- a)- Que en las condiciones atrás dichas, acepta para su Representada la presente Escrituras, la venta que se les hace y las demás estipulaciones en ella contenidas, por estar todo de acuerdo con lo convenido.- b)- Que han recibido materialmente y a su entera satisfacción el bien que por este instrumento adquieren.- c) Que se hizo al dominio de lo aquí Transferido con dineros provenientes de su propio pecunio esfuerzo y trabajo y dentro del ejercicio de Actividades Licitas originadas de la Empresa.- Leído este Instrumento los otorgantes lo aprobaron y firmaron conmigo y ante mi el suscrito Notario que de todo lo cual doy fe.- DERECHOS $, Colegio Notarios $2.925.oo Supernotariado $2.925.oo I.V.A $ Para EL otorgamiento de la presente Escritura se entregaron los siguientes Certificados de Impuestos Fiscales.- ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS, SECRETARIA DE HACIENDA DISTRITAL LEY 44 DE 1990, FACTURA DE PAGO No.- 0510101012443739-98, DE FECHA 28 del mes de Febrero de 2005, SE EXPIDE AL PREDIO UBICADO EN C33 No.- 22-126, CON REF. CAT. No.- 01-02-0050-0012-000, con Autoavaluo de $38.945.000.oo a nombre de:- ITALINA ESCHIFFINO PIÑEREZ, con esta Factura se Cancelaron Vigencias Anteriores hasta el 31 de Diciembre de 2005, hay sellos y firmas, DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACIÓN DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS, PAZ Y SALVO No.- 32916 Expedido al predio con Ref. Cat. No.- 01-02-

WK 1527055

0050-0012-000, Cuyo Domicilio es C33 No.- 22-126, POR ENCONTARSE A PAZ Y SALVO CON SU CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN, SALDO A LA FECHA $0.00, VALIDOS PARA LA VENTA (SI), DADO EN CARTAGENA A LOS 20 dias del mes de Abril del año de 2005, VENCIMIENTO Mayo 19 de 2005, HAY SELLOS (FDOS.), SE ADVIERTE EL REGISTRO DENTRO DEL TERMINO LEGAL DE SESENTA DIAS PARA SU COMPLETA VALIDEZ, Protocolo Elaborado en los Sellos Nos.- WK-1527053, 1527054, 1527055



AIRLY ALEXANDRA CANTILLO SCHIFFINO.-

(Como Apoderada Especial de ITALINA MARIA ESCHIFFINO DE PIÑERES.-

LA VENDEDORA.-



JOSE RUMIE SÁNCHEZ.-

(Suplente del Socio Gestor y Representante legal de F.J. RUMIE Y CIA. S. EN C.)

LA ENTIDAD COMPRADORA.-

EL NOTARIO SEGUNDO PRINCIPAL

EUDENIS DEL CARMEN CASAS BERTEL

Proto.- Enilce.- VTA.2005.LOTE.F.J.RUMIE Y CIA.S.EN C.DOC

Es fiel, y primera Copia de la E.P. No 1036 del 20 de Abril de 2005 para entregar a Parte Interesada

Expedida en 4 hojas útiles y autorizo en Cartagena a 20 de Abril de 2005

Eudenis Casas B.
NOTARIA SEGUNDA

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

OTRO SI No. 1 AL CONTRATO DE 2017 DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL CELEBRADO ENTRE TECNOURBANAS INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES S.A. Y FJ RUMIE & CIA S. EN C.

Por una parte;

(i) **JOSE ANTONIO RUMIE SANCHEZ**, identificado(a) con cc No. 73.140.144 expedida en Cartagena, mayor de edad, con domicilio en Cartagena de Indias, actuando en su calidad de representante legal de **FJ RUMIE & CIA S. EN C.** con NIT. 890.402.976-8, circunstancias que acredita con certificado de existencia y representación legal que se anexa, en su calidad de propietario del inmueble ubicado en el barrio Pie de la Popa Avenida Pedro Heredia No. 22-121 de la ciudad de Cartagena, en adelante el **ARRENDADOR**,

Y por la otra;

(ii) **TECNOURBANAS INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES S.A.** , sociedad legalmente constituida, con el Nit. No. 900.132.984-3, representada en este acto por el señor **JAIRO JARAMILLO VASQUEZ,** identificado con la cédula de ciudadanía No. **72.124.878** expedida en Bogotá D.C., mayor de edad, vecino de Bogotá, obrando en su calidad de representante legal, tal y como consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, en adelante **EL ARRENDATARIO**,

CONSIDERACIONES

PRIMERA. EL ARRENDADOR y EL ARRENDATARIO celebraron contrato de arrendamiento el 15 de diciembre de 2017, mediante el cual el arrendador otorga el uso y goce del inmueble ubicado en el barrio Pie de la Popa Avenida Pedro Heredia No.22-121 de la ciudad de Cartagena, a título de arrendamiento al arrendatario.

SEGUNDA. Por razones de desarrollo de los negocios de **TECNOURBANAS,** Las partes acuerdan MODIFICAR el párrafo inicial de la cláusula DOCE del Contrato de Arrendamiento Comercial principal y vigente, que consiste en autorizar al ARRENDATARIO para que pueda subarrendar el inmueble; conforme a lo anterior el párrafo inicial de la cláusula doceava del Contrato de Arrendamiento, quedará así:

CLÁUSULA 12.- SUBARRIENDO Y CESIÓN. EL ARRENDATARIO, podrá subarrendar el inmueble para efectos del desarrollo de sus negocios por el mismo termino de duración del contrato primigenio, sin necesidad de autorización del ARRENDADOR.

En lo no modificado en este otrosí la clausula continuara como viene redactada en el contrato primigenio.

OTRO SI No. 1 AL CONTRATO DE 2017 DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL CELEBRADO ENTRE TECNOURBANAS INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES S.A. Y FJ RUMIE & CIA S. EN C.

CLAUSULA SEGUNDA: Las partes acuerdan que las demás cláusulas del Contrato de Arrendamiento permanecerán vigentes en los mismos términos en que fueron originalmente pactadas, o en los términos en los que hayan sido modificadas.

Las partes reconociéndose mutuamente la capacidad legal necesaria para otorgar el presente documento dando fe de la legalidad del documento firman de manera libre y voluntaria.

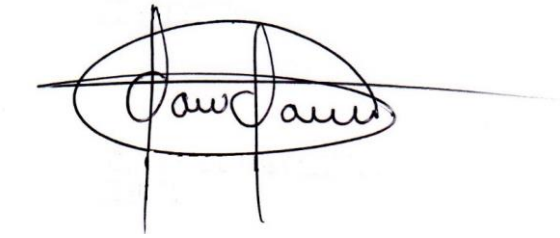
Para constancia y en señal de acuerdo, se firman dos (2) ejemplares, en la ciudad de Cartagena de Indias a los dos (2) días del mes de julio de 2020.

EL ARRENDADOR



JOSE RUMIE SANCHEZ
Representante Legal
FJ RUMIE & CIA S. EN C.

EL ARRENDATARIO



JAIRO JARAMILLO VASQUEZ
Representante Legal
TECNOURBANAS INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES S.A.