Copia para el interesado

República de Colombia

#2266

Aa008425586

ESCRITURA PÚBLICA NUMERO: --

DOS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS .-

FECHA: 30 DE AGOSTO DEL 2013

OTORGADA NOTARIA TERCERA DE: SINCELEJO

----------SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACION - - - -

MATRICULAS INMOBILIARIAS: **340-113498 y 340-113499 .-**

REFERENCIA CATASTRAL:

UBICACION DEL PREDIO: URBANO (X)

MUNICIPIO: SINCELEJO, DEPARTAMENTO: SUCRE.

DIRECCIÓN: CALLE 23 Nº 16-33.- Oficinas 101 y 102

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO		VALOR ACTO
CÓDIGO	ESPECIFICACION.	
0125	COMPRAVENTA	$ 502.886.000

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO IDENTIFICACIÓN

DE: INVERSIONES SOFIA DEL MAR SAS **NIT. 900500463-7**

A: SEAHORSE PROPERTIES SAS **NIT 900406453-1**

En Sincelejo, cabecera del Circulo Notarial del mismo nombre, Departamento de Sucre, República de Colombia, a los Treinta (30) días del mes de Agosto del año dos mil trece (2013), cuyo titular es el doctor **LUIS JOSE GONZALEZ ANAYA**, comparecieron: **ARMIS NARVÁEZ VERGARA,** mayor de edad y vecina de Sincelejo, identificada con la cédula de ciudadanía número 64.738.967 expedida en Corozal, quien actúa en nombre y representación de **INVERSIONES SOFÍA DEL MAR S.A.S.** sociedad identificada con NIT 900500463-7, según poder otorgado por GUILLERMO ESCOLAR FLÓREZ, mayor de edad, vecino de Barranquilla, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.786.664 expedida en Bogotá, quien es el representante Legal de la Sociedad, según certificado de la Cámara de Comercio de Sincelejo, documentos que se protocolizan con esta escritura, manifiesta el apoderado bajo la gravedad del juramento, el cual entiende prestado por el otorgamiento de la presnete escritura, declaro que el poder con el cual actuó, el cual se protocoliza con el presente

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
República de Colombia
11-07-2013 1813aBVCB8HCCEC
Ca033565386
Cadena S.A. NIt. 8300305690

instrumento, se encuentra vigente, no ha sido revocado y el poderdante se encuentra vivo, es capaz y en pleno uso de sus facultades mentales, manifestó: * **PRIMERA**: Que en la calidad antes dicha transfiere a titulo de compraventa a favor de la Sociedad SEAHORSE PROPERTIES SAS, los derechos de dominio la propiedad y la posesión que tiene y ejerce sobre los siguientes bienes inmuebles: **a)** OFICINA 101: Localizada en el primer piso de la torre 2 del Edificio Las Marías, Propiedad Horizontal, predio demarcado en la nomenclatura urbana con el número ciento uno (101) Torre 2, de la Calle 23 #16-33. Su uso es Comercial y consta de: área Libre, dos oficinas cerradas, dos baños, Jardín interior. Área privada o de propiedad horizontal: CIENTO SETENTA Y UNO PUNTO SEIS METROS CUADRADOS (171.6mts2), área total construida: CIENTO CINCUENTA Y CUATRO PUNTO SEIS METROS CUADRADOS (154.6mts2), Área libre DIECISIETE METROS CUADRADOS (17.0 m2) , su altura libre es de dos metros sesenta centímetros (2,60mts) y está comprendido dentro de los siguientes linderos, siguiendo siempre el sentido contrario a las manecillas del reloj: DERECHA ENTRANDO: Se Parte del Punto 1, ubicado en el punto más extremo hacia el sur, se avanza en línea recta en medida de quebrada en dirección occidente-oriente en medida de 5.9mts hasta el punto 2, este sector colinda con vacío sobre área común del edificio en medio con calle 23.- FONDO: Desde el punto 2, se gira a la izquierda en ángulo de 90°, se avanza en línea quebrada en medida de 24.0 mts hasta el punto 3, este sector colinda con propiedad de Raimundo Nad Urzola.- IZQUIERDA ENTRANDO: Desde el punto 3, se gira a la izquierda en ángulo de 90°, se avanza en línea recta en medida de 9.34 mts hasta el punto 3, este sector colinda con Propiedad del Concejo Superior de la Judicatura, desde este punto se gira a la izquierda en ángulo de 90°, se avanza en línea quebrada en medida de 13.5 mts hasta el punto 5, este sector colinda con oficina 102 de la Torre 2.- FRENTE: Desde el punto 5, se gira a la izquierda en ángulo de 90°, se avanza en línea recta en medida de 9.1 mts hasta el punto 6, desde este punto se gira a la izquierda en ángulo de 90° y se avanza en línea recta en medida de 2,3mts, desde este punto se gira a la derecha, se avanza en línea recta en medida de 2.4mts hasta el punto 1 o punto de partida, este sector colinda con área común

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

República de Colombia
Copia para el interesado
Aa008425587

de acceso a la Torre 2.-* CENIT: Placa de entrepiso que lo separa de la oficina 201, 202 de la torre 2 y área de circulación del segundo piso de la Torre NADIR: Placa de piso que lo separa del terreno natural.-* * * * * * * * * * * * * *

b) OFICINA 102: Localizada en el primer piso de la torre 2 del Edificio Las Marías, Propiedad Horizontal, predio demarcado en la nomenclatura urbana con el número ciento dos (102) Torre 2, de la Calle 23 #16-33. Su uso es Comercial y consta de: Tres oficinas cerradas, dos baños, cocineta, hall de reparto y recepción. Área privada o de propiedad horizontal: DOSCIENTOS TREINTA Y UN METROS CUADRADOS (231.0mts2), área total construida: DOSCIENTOS TREINTA Y UN METROS CUADRADOS (231.0mts2), Área libre: CERO CUADRADOS (0.0 m2) , su altura libre es de dos metros sesenta centímetros (2,60mts) y está comprendido dentro de los siguientes linderos, siguiendo siempre el sentido contrario a las manecillas del reloj: DERECHA ENTRANDO: Se Parte del Punto 1, ubicado en el punto más extremo hacia el Occidente, se avanza en línea quebrada en segmentos de recta en dirección occidente-oriente en medidas de 1.1mt, 2.0 mt, 1.2mts, 1.0mt, 0.4mt y 9.8mts hasta el punto 2, este sector colinda con baño área común del edificio y oficina 101 de la Torre 2.-* * * * FONDO: Desde el punto 2, se gira a la izquierda en ángulo de 98°, se avanza en línea quebrada en medida de 16.8mts hasta el punto 3, este sector colinda con propiedad del Concejo Superior de la Judicatura.- IZQUIERDA ENTRANDO: Desde el punto 3, se gira a la izquierda en ángulo de 90°, se avanza en línea quebrada en medida de 14.5mts hasta el punto 4, este sector colinda con Propiedades de Kannan Harb-Mattar y Celina Otero Dajud. Desde el punto 4, se gira a la derecha en ánguio de 90°, se avanza en línea recta en medida de 10.5mts hasta el punto 5, este sector colinda con patio interior de la Oficina 201 de la Torre 1.- FRENTE: Desde el punto 5, se avanza en línea recta en medida de 4.0 mts hasta el punto 1, o punto de partida, este sector colinda con área común de acceso a la Torre 2.- CENIT: Placa de entrepiso que lo separa de la oficina 202, 203 de la torre 2 y área de circulación del segundo piso de la Torre NADIR: Placa de piso que lo separa del terreno natural.-* * * * * * * * * PARÁGRAFO 1: No obstante la cabida y linderos antes señalados de la Of. 101 y 102 de la Torre 2 del Edificio La Marías se venden como cuerpo cierto; de tal

República de Colombia
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
11-07-2013 19132CEaYCD8CC
Ca033565147
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la cabida aquí declarada, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes.-------
PARÁGRAFO 2: La venta incluye las mejoras, usos, servidumbres, anexidades y costumbres que legal y naturalmente le(s) corresponda(n) al (a los) inmueble(s) objeto de este contrato. PARAGRAFO 3º : El lote de terreno en el cual se encuentra construido el Edificio "LAS MARIAS", propiedad horizontal, del cual forman parte las oficinas 101 y 102, está determinado por los siguientes linderos y medidas: NORTE: Con Predio del Consejo Superior de la Judicatura y mide 25.0 metros; ESTE: Con Predio de Propiedad de Raymundo Nader Urzola y mide 29.5 metros; SUR: Colinda con calle 23 y mide 25.0 metros; OESTE: Con predio de Celina Dajud Kankan Mattar y mide 25,0 metros.- Área del predio: 676.11 m2. y se construyó sobre el lote de terreno con folio 340-21378 cuya descripción, cabida y linderos generales es la siguiente: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: El Edificio Las Marías se encuentra sometido al régimen legal vigente de propiedad horizontal y su reglamento de copropiedad está contenido en la escritura pública No. 1.768 del 12 de Agosto de 2013 otorgada en la Notaria Segunda de Sincelejo debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo en los Folios de Matrícula Inmobiliaria respectivos. PARÁGRAFO 4: Además del dominio individual ésta venta incluye un derecho sobre los bienes comunes del Edificio, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal. -

SEGUNDO: LIBERTAD Y SANEAMIENTO. EL VENDEDOR garantiza que los inmuebles objeto de esta venta son de su exclusiva propiedad, que no los ha enajenado a ninguna otra persona y se hallan libre de hipotecas, uso, usufructo, censo, embargos, demandas pendientes, condiciones resolutorias, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia. -

TERCERO: TRADICIÓN.- Que la sociedad Inversiones Sofía del Mar SAS adquirió según da cuenta la Escritura 483, de fecha 09 de Marzo del 2012, de la Notaria Tercera del Circulo de Sincelejo, inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos bajo el Número de Matrícula Inmobiliaria No 340-21.378.- Por escritura pública 1.768 de la Notaria Segunda del Circulo de Sincelejo, de fecha Agosto 12 del año en curso, se constituyó régimen de propiedad horizontal

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

y de él se desprenden, entre otras, las dos matrículas inmobiliarias, **Oficina 101, 340- 113498 y Oficina 102, 340- 113499.** -

CUARTO VALOR.- El precio o valor total de la venta es la suma de QUINIENTOS DOS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL PESOS ($502.886.000,oo), M/CTE., suma de dinero que Las Vendedoras tienen recibidos a entera satisfacción de manos de la Compradora.- - - - - - - - - -

QUINTO: La Vendedora garantiza que el inmueble que vende se encuentra libre de gravámenes, censo, hipoteca, pleito pendiente, embargo judicial, demanda civil registrada, patrimonio de familia inembargable por escritura pública, limitaciones del derecho de dominio, condiciones resolutorias, pero que en todo caso se comprometen al saneamiento de lo vendido conforme a la Ley. Y que además entregan el inmueble a paz y salvo por todos los servicio públicos; a paz y salvo por impuesto de valorización, predial y con el Tesoro Municipal por impuestos, contribuciones, liquidadas hasta la fecha de la presente escritura, los impuestos tasas, cuotas, contribuciones, valorizaciones y cualquier gravamen que se reajuste se liquide o se cause posteriormente serán de cargo de la Compradora.- -

SEXTO: ORIGEN DE LOS FONDOS: El COMPRADOR declara que el origen de los recursos con los que adquiere los citados inmuebles, provienen de ocupación, oficio, profesión, actividad o negocio lícito. Así mismo, declara que dichos recursos no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano, o en cualquier norma que lo modifique o adicione. EL VENDEDOR quedará eximida de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que el COMPRADOR proporcione a aquel para la celebración de este negocio. Igualmente EL VENDEDOR declara que el los inmuebles que venden los adquirió con el producto de actividades lícitas. El COMPRADOR quedará eximido de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que EL VENDEDOR proporcione a aquel para la celebración de este negocio. -

SEPTIMO.- ENTREGA DEL INMUEBLE.- La entrega real y material de los inmuebles objeto de este contrato por parte de EL VENDEDOR a EL COMPRADOR, se hará a la firma de la presente escritura, totalmente

República de Colombia
11-07-2013 10133CCEa6YCY6H
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
Ca033565388
Cadena s.a. Nit. 890.930.534-0

desocupado, junto con todas sus anexidades, usos y costumbres que legalmente le corresponden, con todas las instalaciones funcionando correctamente y a paz y salvo por concepto de todos los servicios públicos con que cuenta(n) el (los) inmueble(s).- -

OCTAVO. El valor de los derechos notariales que cause el otorgamiento de la presente escritura será sufragado por ambas partes contratantes en igual proporción. Los de retención en la fuente serán asumidos totalmente por EL VENDEDOR. Los gastos correspondientes a los tributos de anotación y registro serán asumidos y pagados íntegramente por EL COMPRADOR.------------------

NOVENO: PODER ESPECIAL.- EL VENDEDOR confiere poder especial a EL COMPRADOR para que corrija cualquier error que se encuentre en la nomenclatura, referencia catastral, linderos y medidas, títulos antecedentes y cualquier otro aspecto de esta escritura. Este poder se entiende conferido exclusivamente para ajustar los datos de los inmuebles vendidos a la información que se encuentre en los títulos antecedentes y en la oficina de registro correspondiente.--

CLÁUSULA NOTARIAL: SOBRE AFECTACIÓN A VIVIENDA DE FAMILIA EL LOS) VENDEDOR - LEY 258 DE 1996. No se cumplen los presupuestos legales sobre afectación a vivienda familiar porque el inmueble materia del presente contrato es un local comercial y el vendedor es persona jurídica. El Notario advirtió a los contratantes que la ley establece que "Quedaran viciados de nulidad absoluta los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar. -

PRESENTE: **GUILLERMO JOSE SEBA CAMERA,** mayor de edad y vecino de Sincelejo, identificado con la cédula de ciudadanía número 92.500.276 expedida en Sincelejo, quien actúa en nombre y representación de la SOCIEDAD SEAHORSE PROPERTIES SAS, con NIT 900.406.453-1, según poder otorgado por ANDRÉS FERNANDO TAYLOR FUENTES, mayor de edad, vecino de Cartagena, identificado con la cédula de ciudadanía número 18.004.764 expedida en San Andrés, quien es el representante Legal de la Sociedad, según certificado de la Cámara de Comercio de San Andrés, documentos que se protocolizan con esta escritura, manifiesta el apoderado bajo la gravedad del juramento, el cual

República de Colombia
Copia para el interesado

Aa008425589

10

entiende prestado por el otorgamiento de la presnete escritura, declaro que el poder con el cual actuó, el cual se protocoliza con el presente instrumento, se encuentra vigente, no ha sido revocado y el poderdante se encuentra vivo, es capaz y en pleno uso de sus facultades mentales, y manifesto: a) Que acepta la venta común y proindiviso mediante este público instrumento se hace a favor de la Sociedad que representa su poderdante; b) Declara haber recibido el inmueble a entera satisfacción, por estar de acuerdo a lo pactado; c) Que conoce y acepta el Reglamento de Copropiedad a que está sometido el inmueble.- Para efectos de la Ley 258 de 1996, esta no procede por adquirir persona jurídica.----------

(Hasta aquí la minuta presentada en medio magnético por lo interesados)

SE DEJA EXPRESA CONSTANCIA QUE A LOS OTORGANTES SE LES ADVIRTIO LA OBLIGACIÓN DE LEER Y CONSTATAR LOS DATOS CONSIGNADOS EN LA PRESENTE ESCRITURA, PUES CUALQUIER CORRECCION POSTERIOR IMPLICARA EL OTORGAMIENTO DE UNA NUEVA ESCRITURA PUBLICA QUE DEMANDARÁ GASTOS.-**********

A los Comparecientes: El Notario advirtió a los Comparecientes: **1.-** Que han observado y verificado su nombre completo, estado civil, numero de documento de identidad, declaran además que todas las declaraciones consignadas en el presente instrumento son correctas y que en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en las mismas, que conocen la ley y sabe(n) que el notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones del interesado, que en el caso de un error, inexactitud u omisión en sus declaraciones deberán a sus costas otorgar una nueva escritura de aclaración o corrección. **2.-** Que declaran que tanto el objeto como la causa que originan el presente contrato son totalmente lícitos, de tal manera que si así no fuere serán, asumirán ellos la responsabilidad que se derive del acto. **3.-** A los otorgantes se les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para registro, en la Oficina correspondiente, dentro del término legal, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo.----------

Leído el presente publico instrumentos por los comparecientes, enterados de su contenido y advertidos de su registro dentro del término legal, lo firman junto conmigo el Notario que doy fe.----------

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
Ca03365155
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

11

Se protocolizan los siguientes documentos: Certificado de existencia y representación legal de Seahorse Propierties S.A.S.; y **INVERSIONES SOFIA DEL MAR SAS** , Paz y Salvo Predial 000402 de fecha 30 de Agosto del 2013, valido a Diciembre 31 del 2013, Referencia_____ Catastral _____ Número 010202310008000, Avalúos: $465.395.000,oo, Paz y Salvos de Valorización 79381, expedido por el FOMVAS, en los términos y efectos fiscales en que ha sido expedido por el competente, las partes conocen y aceptan las condiciones en que ha sido expedido el paz y salvo de valorización. Derechos:$ Súper-fondo $13.300.oo

Retefuente $0,oo IVA $

Hojas #

REPÚBLICA DE COLOMBIA
NOTARÍA 3 DEL CÍRCULO DE SINCELEJO
Escrituración
ARMIS DEL ROSARIO NARVAEZ VERGARA
C.C. 64.738.967

ARMIS NARVÁEZ VERGARA
C. C. # 64738967 Expd

REPÚBLICA DE COLOMBIA
NOTARÍA 3 DEL CÍRCULO DE SINCELEJO
Escrituración
GUILLERMO JOSE SEBA CAMERA
C.C. 92.500.276

GUILLERMO JOSE SEBA CAMERA
C. C. # 92 500 276 SIN

REPÚBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA TERCERA CIRCULO DE SINCELEJO

LUIS JOSE GONZALEZ ANAYA
Notario Tercero.-

Elaboró: Marco F.

Esta Fotocopia reproduce fielmente el Original del Protocolo de la Escritura Pública No. 2266 de Fecha 30 Treinta — de agosto de 2013
Otorgada en la Notaría Tercera de Sincelejo, Contenida en las hojas de Papel sallado Nros: Aa 008425586- Aa 008425587-Aa 008425588-Aa 008425589-
es 1ra copia que expido hoy agosto (30) — del Año 2013