



**TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOLÍVAR**  
**TRASLADO DE PRUEBAS RECIBIDAS**  
**(Artículo 110 CGP)**

**SIGCMA**

Medio de control NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO  
Radicado 13-001-23-33-000-2019-00227-00  
Demandante CIRCULO DE OBREROS SAN PEDRO CLAVER  
Demandado DISTRITO DE CARTAGENA  
Ponente MARCELA DE JESÚS LÓPEZ ÁLVAREZ

QUE DE CONFORMIDAD CON LO ORDENADO EN AUTO INTERLOCUTORIO NO. 40/2023, SE DEJA A DISPOSICIÓN DE LAS PARTES Y DEMÁS SUJETOS PROCESALES EN LA PÁGINA WEB DE LA SECRETARIA DEL TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOLÍVAR- SECCIÓN TRASLADOS, LA PRUEBA ENVIADA VÍA ELECTRÓNICA POR LA FUNDACIÓN CIRCULO DE OBREROS SAN PEDRO CLAVER EL DÍA LUNES 28 DE AGOSTO DE 2023 PARA QUE DENTRO DE LOS TRES (3) DÍAS SIGUIENTES, SI A BIEN LO TIENEN, EJERCITE SU DERECHO DE CONTRADICCIÓN Y DEFENSA A TRAVÉS DE LOS MEDIOS PROCESALES LEGALMENTE ESTATUIDOS, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN ELECTRÓNICA [desta01bol@notificacionesrj.gov.co](mailto:desta01bol@notificacionesrj.gov.co) HOY JUEVES SIETE (7) DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTE Y TRES (2023).

EMPIEZA EL TRASLADO: VIERNES OCHO (8) DE SEPTIEMBRE DE 2023,  
A LAS 8:00 A.M.

DENISE AUXILIADORA CAMPO PEREZ  
SECRETARIA GENERAL

VENCE EL TRASLADO: LUNES DOCE (12) DE SEPTIEMBRE DE 2023,  
A LAS 5:00 P.M.

**Centro Avenida Venezuela, Calle 33 No. 8-25 Edificio Nacional-Primer Piso**  
**E-Mail: [desta010bol@notificacionesrj.gov.co](mailto:desta010bol@notificacionesrj.gov.co)**





**TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOLÍVAR**  
**TRASLADO DE PRUEBAS RECIBIDAS**  
**(Artículo 110 CGP)**

**SIGCMA**

DENISE AUXILIADORA CAMPO PEREZ  
SECRETARIA GENERAL

*Centro Avenida Venezuela, Calle 33 No. 8-25 Edificio Nacional-Primer Piso*  
*E-Mail: [desta010bol@notificacionesrj.gov.co](mailto:desta010bol@notificacionesrj.gov.co)*



## **cumplimiento Auto 40 de 2023**

Giovanni Torregroza <giovannitorregroza@gmail.com>

Mar 15/08/2023 3:42 PM

Para:Notificaciones Despacho 01 Tribunal Administrativo - Bolivar - Cartagena  
<desta01bol@notificacionesrj.gov.co>

 5 archivos adjuntos (18 MB)

Remisión Documentos proceso2019-00227-00.pdf; contrato terranum.pdf; certificado notariado 06023798 claustro de san francisco.pdf; contrato curn.pdf; Constancia de envío al Distrito de CTG agosto2023.png;

## **radicación 13-001-23-33-000-2019-00227-00**

En cumplimiento del auto interlocutorio 40 de 2023 remito la información solicitada por el Tribunal así:  
Oficio remisorio, documentos solicitados y constancia de envío de los documentos a la parte demandada Distrito de Cartagena.

Gracias.

**Señores H Magistrados**  
**TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOLIVAR**  
**H. Magistrado Ponente: MARCELA DE JESÚS LÓPEZ**  
**ÁLVAREZ**

**REF:** Demanda de nulidad y restablecimiento del derecho  
**Demandante:** FUNDACION CIRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER.  
**Demandado:** DISTRITO TURISTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS.  
**RADICACIÓN: 13-001-23-33-000-2019-00227-00**

DARIO GIOVANNI TORREGROZA LARA, actuando en mi condición de apoderado especial de la FUNDACION CIRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER dentro del proceso referenciado con radicación 13-001-23-33-000-2019-00227-00, en cumplimiento de lo ordenado por su Despacho mediante **auto interlocutorio 40 de 2023** me permito remitir lo siguiente:

- a) copia legible e íntegra en texto PDF del contrato de arrendamiento y gestión celebrado por la FUNDACION CIRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER con la sociedad TERRANUM HOTELS S.A.S. atinente al predio con referencia catastral 01-01- 0135-0015-000 y matrícula inmobiliaria No. 060-23798.
- b) Copia actualizada del certificado de matrícula inmobiliaria 060-23798.

Adicional a lo anterior y para mejor conocimiento de ese Tribunal remitimos copia del contrato de arrendamiento que sobre el mismo inmueble se tuvo por parte de la FUNDACION CIRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER con la CORPORACIÓN UNIVERSITARIA RAFAEL NUÑEZ. Este contrato tuvo una vigencia del año 2001 hasta el año 2017.

Se aclara que, conforme al texto del contrato, un área del inmueble con referencia catastral 01-01- 0135-0015-000 y matrícula inmobiliaria No. 060-23798 no hizo parte del contrato (área del antiguo teatro Colón) por estar ocupada por la

FUNDACION CIRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO  
CLAVER.

Se aclara, también al H. Tribunal que el inmueble (no en su totalidad) ha sido desde el año 1942 hasta el presente la sede institucional de la FUNDACION CIRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER.

De igual manera se informa que estos escrito y sus documentos anexos antes de ser presentados ante el Tribunal fueron remitidos al Distrito de Cartagena al correo:

[notificacionesjudicialesadministrativo@cartagena.gov.co](mailto:notificacionesjudicialesadministrativo@cartagena.gov.co)

De los señores Magistrados,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'D. Giovanni Torregroza L.', written in a cursive style.

DARIO GIOVANNI TORREGROZA L.  
T.P. 21.459

Se anexa lo anunciado.



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

Certificado generado con el Pin No: 230811176580908609

Nro Matrícula: 060-23798

Pagina 1 TURNO: 2023-060-1-117648

Impreso el 11 de Agosto de 2023 a las 01:14:44 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 DE INDIAS VEREDA: CARTAGENA

FECHA APERTURA: 15-01-1979 RADICACIÓN: 79000115 CON: SIN INFORMACION DE: 15-01-1979

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

POR EL FRENTE, PLAZA EN MEDIO, TENIENDO DEL LADO DERECHO UN PORTALCONOCIDO CON EL NOMBRE DE PASAJE PORTO LINDANDO CON LA PLAZA DE LA INDEPENDENCIA Y EL MERDADO PUBLICO; POR EL COSTADO IZQUIERDO? ENTRANDO, CON EL ANTIGUO EDIFICIO LLAMADO DE LA VERACRUZ, HOY TEATRO CARTAGENA; POR EL LADO DERECHO, ENTRANDO, CON LA IGLESIA DE LA TERCERA ORDENY NUA CASA DEL SR. VICENTE GALLO; Y POR EL FONDO, CON LO QUE FUE CORRALON DE ELOY PORTO HOY TEATRO CARTAGENA.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) AVENIDA DEL MERCADOBA INMUEBLE CONOCIDO CON EL NOMBRE .....//DE ANTIGUO CONVENTO DE SAN FRANCISCO BARRIO GETSEMANI...;////

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-09-1949 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2560 DEL 25-08-1949 NOTARIA 1A. DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 CESION

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

DE: LA NACION

A: CIRCULO OBRERO DE SAN PEDRO CLAVER DE CARTAGENA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 19-10-2015 Radicación: 2015-060-6-21057

Doc: ESCRITURA 3036 DEL 28-09-2015 NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA DE INDIAS

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 2560 DEL 25/8/1949 DE LA NOTARIA 1A. DE BOGOTA, EN CUANTO AL NOMBRE CORRECTO DEL ADQUIRIENTE ES CIRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER Y NO CIRCULO OBRERO DE SAN PEDRO CLAVER

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 230811176580908609**

**Nro Matrícula: 060-23798**

Pagina 2 TURNO: 2023-060-1-117648

Impreso el 11 de Agosto de 2023 a las 01:14:44 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

**A: CIRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 29-12-2015 Radicación: 2015-060-6-26049

Doc: RESOLUCION 1458 DEL 26-05-2015 MINISTERIO DE CULTURA DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0360 DECLARATORIA DE EXISTENCIA DEL PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCION NUMERAL 1.2  
ART. 7º DE LA LEY 1185 DE 2008. ESTE Y OTROS.

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

DE: MINISTERIO DE CULTURA

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 22-12-2016 Radicación: 2016-060-6-25375

Doc: ESCRITURA 0136 DEL 17-01-2014 NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$4,284,000,000

ESPECIFICACION: TITULO DE TENENCIA: 0502 ARRENDAMIENTO

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

DE: FUNDACION CIRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER

NIT# 8904007945

**A: TERRANUM HOTELS S.A.S**

NIT# 9004534651 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 31-10-2017 Radicación: 2017-060-6-22506

Doc: ESCRITURA 3608 DEL 23-11-2015 NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0957 CESION DE POSICION CONTRACTUAL DE FIDUCIARIO

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

DE: TERRANUM HOTELS S.A.S

NIT# 9004534651

**A: SAN FRANCISCO INVESTMENTS S.A.S**

NIT# 9008676535 X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 14-01-2021 Radicación: 2021-060-6-519

Doc: ESCRITURA 3363 DEL 03-11-2020 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION (DE ESTE Y OTRO) DE LA ESCRITURA PUBLICA NO.136 DEL 17/01/2014 DE LA NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA, POR CUANTO QUE SE REALIZO UN OTRO Y SE MODIFICO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SE MODIFICA Y REEMPLAZA- DISPOSICIONES ESPECIALES RELATIVAS AL ARRENDAMIENTO, GESTION Y USO DE LOS INMUEBLES, EL CAPITULO VI DE LA ENTREGA DEL B.I.C INMUEBLE DE SAN FRANCISCO Y EL CAPITULO VIII, SE MODIFICA Y REEMPLAZA DE LA SECCIÓN TERCERA-DISPOSICIONES GENERALES, EL CAPITULO IX DE LAS CONDICIONES DE ENTREGA DE LOS INMUEBLES, EL CAPITULO XII DE LAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES, Y SE ADICIONA DE LA SECCIÓN TERCERA DISPOSICIONES GENERALES EL CAPITULO XII-IMPUESTOS Y TASAS, SE MODIFICA Y REEMPLAZAN EL CAPITULO XV Y XI DE LA DURACIÓN Y LAS CAUSALES DE TERMINACIÓN, CAPITULO XIII DE LA CLÁUSULA PENAL.

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

**A: FUNDACION CIRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER**

NIT# 8904007945 X

**A: SAN FRANCISCO INVESTMENTS S.A.S**

NIT# 9008676535

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 25-05-2021 Radicación: 2021-060-6-11171



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

**Certificado generado con el Pin No: 230811176580908609**

**Nro Matrícula: 060-23798**

Pagina 3 TURNO: 2023-060-1-117648

Impreso el 11 de Agosto de 2023 a las 01:14:44 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

Doc: ESCRITURA 1711 DEL 26-04-2021 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION DE ESCRITURA NUMERO 3363 DEL 03/11/2020, NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA, EN CUANTO A LOS NUMERO CORRECTOS DE NIT.

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

**DE: FUNDACION CIRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER**

**NIT# 8904007945**

**DE: SAN FRANCISCO INVESTMENTS S.A.S**

**NIT# 9008676535**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\***

**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: 2023-060-1-117648**

**FECHA: 11-08-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MAYDINAYIBER MAYRAN URUEÑA ANTURI

*CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CLAUSTRO DE SAN FRANCISCO  
CELEBRADO ENTRE EL CIRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO  
CLAVER Y CORPORACIÓN UNIVERSITARIA RAFAEL NUÑEZ*

Entre los suscritos a saber: Por una parte JAIME DE LA CRUZ ZUBIRIA, mayor de edad, domiciliado en Cartagena, identificado con cédula de ciudadanía No. 10.518.874 expedida en Popayán, en su calidad de Representante Legal del *CÍRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER*, entidad privada sin ánimo de lucro, con personería jurídica reconocida por el Ministerio de Gobierno mediante resolución No. 76 del 29 de julio de 1942, con domicilio en la ciudad de Cartagena, por una parte, la que en adelante y para los efectos de este contrato se denominará EL ARRENDADOR y, por la otra, MIGUEL HENRIQUEZ EMILIANI, mayor de edad, domiciliado en Cartagena, identificado con cédula de ciudadanía No. 9.046.081 expedida en Cartagena, quien actúa en nombre y representación, de la *CORPORACIÓN UNIVERSITARIA RAFAEL NUÑEZ*, según folio 470 del Registro 464, del libro de Registro de Rectores y Representantes Legales de Instituciones no oficiales de Educación Superior que se lleva en la Secretaria General del Instituto Colombiano para el Fomento de la Educación Superior ICFES, con Personería Jurídica reconocida mediante Resolución # 6644 del 5 de Junio de 1985 expedida por el Ministerio de Educación Nacional, quien en adelante se llamará EL ARRENDATARIO, todos mayores, hemos convenido en celebrar el Contrato de Arrendamiento de un inmueble que seguidamente se expresa: PRIMERA: OBJETO: EL ARRENDADOR, CIRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER en su calidad de propietario del CONVENTO O CLAUSTRO DE SAN FRANCISCO, y en desarrollo de lo previsto en el artículo segundo de la Ley primera (1ª) de Mil novecientos cuarenta y siete (1.947) entrega a título de arrendamiento a EL ARRENDATARIO, *CORPORACIÓN UNIVERSITARIA RAFAEL NUÑEZ* y este declara recibir a satisfacción el inmueble en mención, es decir, el Convento o Claustro de San Francisco, situado en el Centro, Barrio Getsemaní, carrera 8B No. 25-56, de esta ciudad y cuyas medidas y linderos son los siguientes de conformidad con Folio de Matricula inmobiliaria respectiva: por el Frente, plaza en medio, teniendo del lado derecho un portal conocido con el nombre de Pasaje Porto, lindando con la Plaza de la Independencia y el

Mercado Público; por el costado Izquierdo, entrando, con el antiguo edificio llamado Veracruz, hoy "Teatro Cartagena"; por el lado Derecho, entrando, con la iglesia de la Tercera Orden y una casa del señor Vicente Gallo y por el Fondo con lo que fue corralón de Eloy Porto hoy "Teatro Cartagena". Corresponde al inmueble objeto del contrato el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-0023798 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena. **PARÁGRAFO:** No obstante la anterior descripción de los linderos y especificaciones del inmueble objeto del presente contrato, queda expresamente convenido por las partes que no queda comprendido en el mismo la parte del inmueble correspondiente a la antigua Iglesia de San Francisco, hoy "Teatro Colón", como tampoco el inmueble referido a La Iglesia de la Tercera Orden. **EL ARRENDATARIO** se obliga a restituir al vencimiento o terminación del contrato el inmueble recibido, en el mismo estado y condiciones en que le fue entregado a la fecha de la firma del presente contrato. **SEGUNDA: DESTINACION DEL INMUEBLE:** El inmueble se destinará exclusivamente para SEDE DE LA CORPORACION UNIVERSITARIA RAFAEL NUÑEZ, como centro de servicios educativos. **TERCERA: OFICINAS DEL CIRCULO DE OBREROS:** **EL ARRENDATARIO** acepta expresamente que el arrendador mantenga una oficina dentro del Claustro de San Francisco, en el sitio que se definirá de común acuerdo sin que ello afecte en modo alguno el valor del canon que debe pagar el Arrendatario de conformidad con el presente contrato. El uso de esta área por parte del Arrendador no causará ningún tipo de retribución o compensación en ningún tiempo a favor de el arrendatario, no obstante lo cual se asignara un contador independiente para medir el consumo de energía de dicha oficina y su costo, previamente verificado, se deducirá mensualmente del canon de arrendamiento pactado en la cláusula octava de este contrato **CUARTA: PROHIBICIONES:** Queda prohibido expresamente a **EL ARRENDATARIO:** 1. Guardar o permitir guardar en el inmueble materias, sustancias u objetos perjudiciales a la salubridad, conservación y seguridad del mismo. 2. Permitir o Hacer excavaciones en los pisos, paredes, muros o cielo raso y similares. 3. Conectar aparatos que causen daños en las instalaciones y/o acometidas eléctricas o hidráulicas. 4. Utilizar los pasillos como aulas u oficinas, 5. Encerrar los pasillos o corredores, 6. Destinar el inmueble para cualquier fin ilícito, incluyendo los previstos en el decreto 180 de 1.998 (Artículo tercero, parágrafo, literal b) y el Artículo 34 de la Ley 30 de 1.986. 5. Las demás que establezca la Ley o el presente contrato. **QUINTA: DURACION DEL CONTRATO:** El término de duración inicial del presente contrato será de CINCO (5) AÑOS, contados a partir del ocho (8) del mes de Octubre del

HX

2.001. El contrato se entenderá automáticamente prorrogado por periodos de dos años, a partir de la fecha de su vencimiento inicial, si ninguna de las partes expresa a la otra su voluntad de dar por terminado el contrato mediante aviso escrito efectuado con una antelación mínima de seis (6) meses respecto de la fecha de vencimiento inicial del contrato o de cualquiera de sus prorrogas. SEXTA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO : El contrato terminara por las siguientes causas: a) Por mutuo acuerdo entre las partes contratantes. b) Por incumplimiento de el arrendatario de cualquiera de las obligaciones que a su cargo se derivan del presente contrato. c) Cuando por Disposición Legal o por orden de autoridad competente se prohíba la destinación del inmueble objeto del presente contrato para el fin previsto en el mismo. d) Cuando el inmueble deba ser reconstruido o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o cuando el arrendador necesite el inmueble para un establecimiento suyo, casos en los cuales el arrendador deberá dar aviso al arrendatario con no menos de seis (6) meses de anticipación. e) Cuando de conformidad con lo previsto en la cláusula quinta, cualquiera de las partes exprese a la otra su voluntad de darlo por terminado con una antelación mínima de seis meses (6) respecto de la fecha de vencimiento inicial del contrato o de cualquiera de sus prorrogas SEPTIMA: DESTRATE: Cuando el contrato termine anticipadamente, por decisión de EL ARRENDATARIO o por cualquier incumplimiento por su parte de alguna de las cláusulas del contrato, deberá pagar a EL ARRENDADOR, a título de indemnización, el valor de los cánones correspondientes al término faltante para la expiración del plazo pactado inicial o de la prorroga según sea el caso OCTAVA: CANON DE ARRENDAMIENTO: El precio del canon de arrendamiento, se fija en la suma de DIECIOCHO MILLONES DE PESOS (\$18.000.000.00) mensuales Moneda Legal Colombiana, pagaderos mensualmente, suma de dinero, que EL ARRENDATARIO, se obliga a pagar por anticipado dentro de los cinco (5) primeros días de la respectiva mensualidad en las oficinas de EL ARRENDADOR o a su orden, durante todo el tiempo de vigencia de éste contrato, sus prórrogas tácitas o renovaciones expresas. La mera tolerancia de EL ARRENDADOR en aceptar el pago del precio del canon con posterioridad a los cinco (5) primeros días citados, no se entenderá como ánimo de modificar ésta cláusula. La mora en el pago dará derecho a EL ARRENDADOR a exigir intereses, calculados a la tasa más alta permitida por el Gobierno para la mora en los préstamos bancarios de libre asignación, sin perjuicio de la facultad de dar por terminado el contrato de arriendo por incumplimiento del EL ARRENDATARIO, y exigir la indemnización correspondiente. La

Am

modificación del canon de arrendamiento, en caso de que se opere, no se mirará en ningún caso como novación del presente contrato. EL ARRENDATARIO renuncia expresamente a ser requeridos privada o judicialmente en el caso de mora en el pago del canon arrendamiento en la forma pactada en ésta cláusula. El canon de arrendamiento aquí pactado será reajustado anualmente en un valor equivalente al del incremento que haya tenido el índice nacional de precios al consumidor expedido por el DANE, para el año calendario inmediatamente anterior al de la ejecución contractual (vencimiento del término del contrato o de la prórroga vigente). El aumento pactado regirá durante el término inicial de vigencia de este contrato y sus respectivas prorrogas. PARAGRAFO: EL ARRENDATARIO se compromete a entregar como anticipo al contrato presente, la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$50.000.000.00), los que serán descontados por parte del Arrendatario al Arrendador de los cánones mensuales en un término de doce meses en cuotas iguales y fijas es decir, de cuatro millones ciento sesenta y seis mil seiscientos sesenta y seis pesos con sesenta centavos (\$4.166.666.60) contados a partir del primer mes de iniciación del contrato. NOVENA: PERIODO DE GRACIA: EL ARRENDADOR le concederá a el ARRENDATARIO un periodo de gracia de tres meses a partir de la firma del contrato, el que será dedicado a efectuar las adecuaciones necesaria para el uso académico del inmueble de acuerdo con la destinación prevista en la cláusula segunda del presente contrato; durante el mentado periodo, EL ARRENDATARIO no cancelará el canon de arrendamiento, pero si será responsable y por consiguiente, de su exclusiva cuenta, todas las facturaciones que se produzcan por concepto de servicios públicos de Energía, Agua, alcantarillado, Gas, Teléfono y demás, dentro de dicho periodo. Las adecuaciones que realice el arrendatario deberán ajustarse plenamente a las normas vigentes sobre restauración y remodelación de los monumentos históricos nacionales, cumpliendo, además, con lo previsto en la cláusula décima sexta del presente contrato DECIMA: MORA: La mora en la entrega del inmueble cuando EL ARRENDATARIO está obligado a entregarlo de acuerdo con la legislación vigente y el presente contrato; la destinación del inmueble para fines distintos a los contemplados en la cláusula quinta del presente, o para fines reñidos con la moral, las buenas costumbres, la higiene, la seguridad, o la violación de cualquiera de las demás obligaciones que la Ley y éste Contrato imponen a EL ARRENDATARIO, dará derecho a EL ARRENDADOR para exigir la restitución inmediata del inmueble, sin necesidad de requerir a EL ARRENDATARIO privada o judicialmente. En el evento anterior, EL ARRENDATARIO pagará a EL ARRENDADOR a

título de cláusula penal una suma igual a dos (2) veces el canon mensual de arrendamiento vigente al momento de iniciar la acción judicial, suma esta que será exigible ejecutivamente DECIMA PRIMERA: PRIMA: Al vencimiento del presente contrato no podrá EL ARRENDATARIO exigir suma alguna por concepto de prima comercial o similar, a lo cual renuncia expresamente DECIMA SEGUNDA: SERVICIOS PUBLICOS: Los servicios públicos de energía, recolección de basuras, acueducto, gas, alcantarillado, teléfono y demás, correrán por cuenta exclusiva de EL ARRENDATARIO a partir del recibo del inmueble de manos del Arrendador. Se obliga EL ARRENDATARIO a la conservación y reparación de las instalaciones de los servicios citados y a respetar los reglamentos de las Empresas respectivas prestadoras de tales servicios. Al Arrendatario no le está permitido disponer del retiro o suspensión de los Servicios Públicos referidos en este contrato. EL ARRENDADOR, no se hace responsable en ningún caso por las deficiencias en la prestación de los servicios públicos enunciados en esta cláusula, a que tiene derecho el inmueble objeto del contrato y que son atendidos por las empresas correspondientes. Igualmente el Arrendatario podrá cancelar los recibos por consumo de Servicios Públicos correspondientes a periodos anteriores a la entrega del inmueble por parte del Circulo de Obreros, quedando autorizado a descontarlos del total del Canon de Arriendo en la primera mensualidad. DECIMA TERCERA: TELEFONO: Se deja constancia que el inmueble materia de éste contrato se entrega con las líneas telefónicas detalladas en el acta de entrega. PARÁGRAFO : EL ARRENDATARIO se compromete a cancelar oportunamente la cuenta mensual del servicio telefónico, a responder por todo daño o perjuicio que se cause en el evento de que el servicio sea suspendido o se ocasione la pérdida de la línea por falta de pago y en todo caso se obliga a entregarlo a paz y salvo al término del Contrato de Arrendamiento incluyendo el mes de ocupación en que se devuelve el inmueble DECIMA CUARTA : Si EL ARRENDATARIO no cancela en su oportunidad los servicios de aseo, acueducto y alcantarillado, energía, gas domiciliario y teléfono y como consecuencia, Acuacar S.A.E.S.P., Electrocosta S.A. E.S.P., Surtigas S.A. E.S.P., Telecartagena S.A. o quien a la fecha haga sus veces, los suspendieren o retiraren, o si por desconocimiento, o cualquier causa sancionaren al inmueble por violación de los reglamentos o legislación de Servicios Públicos, éste hecho se tendrá como incumplimiento del contrato y EL ARRENDADOR podrá exigir la terminación del contrato y consecuentemente la restitución inmediata del inmueble, además, el monto total de las sanciones respectivas, con la indemnización

correspondiente. Para éste evento, EL ARRENDATARIO autoriza expresamente a EL ARRENDADOR para hacer el pago respectivo de dichos servicios y sanciones, pudiendo éste ultimo exigir ejecutivamente al arrendatario por los valores pagados a las correspondientes entidades incluyendo las sanciones respectivas y la reconexión a que hubiere lugar; para tal efecto, serán prueba suficiente los recibos de liquidación de las correspondientes empresas y bastará la afirmación de EL ARRENDADOR de que corresponden a los servicios causados durante la época que EL ARRENDATARIO ocupó el inmueble a que dichos servicios corresponden.

DECIMA QUINTA: MANTENIMIENTO El mantenimiento de todo el inmueble, sus anexidades será cargo del arrendatario por todo el tiempo que dure el contrato. Tiene especial relevancia el mantenimiento de los Aires acondicionados (Aire Central y los Individualizados; y el mantenimiento de la Sub-estación de Energía, Transformadores de energía internos localizados en el claustro), que hacen parte del inmueble dado en arrendamiento, los que igualmente serán de cargo exclusivo de EL ARRENDATARIO, quien para tal efecto se obliga a presentar al arrendador en un término de 15 días contados desde la fecha en que se firme el presente contrato de arrendamiento, contratos de mantenimientos suscritos con firmas de reconocida trayectoria, eficiencia y responsabilidad en la materia, por el mismo término a que se contrae el presente contrato de arrendamiento. Si dentro del término pactado EL ARRENDATARIO no cumpliera con la obligación estipulada en la presente cláusula, los costos del mantenimiento y de cualquier reparación que sean necesarias hacerle a los Aires y Sub-estación de Energía serán igualmente de su cargo, y podrán exigirse judicial o extrajudicialmente el monto o suma total de los mismo incluyendo los repuestos y la mano de obra, con la sola afirmación del Arrendador de que dichos daños ocurrieron en el término de ejecución del contrato y con la responsabilidad del Arrendatario; para el efecto anterior, el Arrendatario renuncia expresamente a cualquier tipo de requerimiento. DECIMA SEXTA: RECIBO Y ESTADO DEL INMUEBLE: EL ARRENDATARIO declara haber recibido el inmueble con sus anexidades a su entera satisfacción, en el estado y condiciones que puntualiza el inventario que por separado se firma en la fecha y se considera parte integrante de éste contrato. Ninguna mejora podrá ser hecha sin la autorización escrita de EL ARRENDADOR. Hecha sin ella, acrecerá el inmueble, sin perjuicio de que EL ARRENDADOR pueda exigir su retiro. En ningún caso tendrá EL ARRENDATARIO derecho a retención sobre el inmueble por razón de mejoras, ni derecho a indemnización alguna. Está obligado EL ARRENDATARIO a efectuar en el inmueble las

reparaciones locativas con los materiales adecuados de conformidad con el aspecto arquitectónico y estructural del mismo, atendiendo a la consideración de Patrimonio Histórico Nacional, a la declaratoria de " Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional " (Resolución 1871 del 28 de Diciembre del 2.0009) y lo normado en el artículo 2.029 y siguientes del Código Civil, incluyendo todas las reparaciones que sean necesarias para la conservación del inmueble al igual que el de sus anexidades contempladas en el inventario respectivo que hace parte integrante del contrato. PARAGRAFO : Cualquier seguridad, accesorio o implemento adicional que la parte arrendataria instale en las puertas, ventanas o cualquier otro lugar del inmueble, tales como cerraduras, cadenas, pasadores, rejas, etc., no las podrá retirar y quedarán de propiedad de la parte arrendadora sin que haya lugar a reconocimiento de suma alguna por éste concepto; los mencionados accesorios o seguridades no podrán alterar la apariencia ni la estructura de las puertas y ventanas, ni deben contravenir las normas urbanísticas que compete como Patrimonio Histórico Nacional. El arrendatario no podrá realizar ninguna acción sobre el inmueble que signifique cambios en la altura, estructura, y demás elementos constitutivos del inmueble, incluyendo remodelación, restauración, etc; cualquier cambio que el arrendatario pretenda llevar a cabo no puede afectar las funciones y características de la edificación y en todo caso antes de acometer cualquier obra deberá ser autorizada por escrito por el arrendador. Los tramites y permisos requeridos para cualquier obra en el claustro o Convento de San Francisco serán diligenciados y obtenidos exclusivamente por el arrendatario ante las autoridades competentes, teniendo en cuenta que el Claustro ha sido declarado "Bien Cultural de Interés Nacional" y deberá por consiguiente, además, conservar y respetar las normas Urbanísticas que competen como Patrimonio Histórico Nacional. DECIMA SÉPTIMA: ENTREGA DEL INMUEBLE: EL ARRENDADOR, se compromete a entregar el inmueble sin arrendatarios u ocupantes en el inmueble, con excepción del espacio que actualmente ocupa el Colegio del Cuerpo, CORPOPUENTE, la cual debe desocupar a mas tarda el día 31 de Diciembre del año 2001 DECIMA OCTAVA: INSPECCION: EL ARRENDADOR por si o por medio de la persona que designe, podrá visitar, cuando lo estime conveniente el inmueble materia de éste contrato a fin de comprobar si EL ARRENDATARIO emplea en su conservación el cuidado que corresponde conforme a la Ley y el presente contrato. DECIMA NOVENA: AUTORIZACIÓN PARA RECUPERAR INMUEBLE: Al suscribir este contrato EL ARRENDATARIO faculta expresamente al arrendador para

penetrar en el inmueble previa comunicación al administrador del edificio o quien haga su veces, o en su defecto al mismo Arrendatario por Carta Certificada y de esa forma recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de 2 testigos; todo ello, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento del inmueble, siempre que por cualquiera circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de un mes o más y que la exposición al riesgo sea tal que amenaza la integridad física y estructural del bien o la seguridad del vecindario a juicio exclusivo del Arrendador. VIGÉSIMA: CESION DE CONTRATO: EL ARRENDATARIO podrá ceder el presente contrato de arrendamiento, previa autorización escrita de EL ARRENDADOR, siempre y cuando EL ARRENDATARIO cesionario tenga la solvencia económica suficiente a juicio exclusivo de EL ARRENDADOR. VIGESIMA PRIMERA: CESION DE DERECHOS: Podrá EL ARRENDADOR en cualquier tiempo transferir sus derechos a un tercero sin que se requiera expresa autorización o notificación especial al arrendatario; obligándose al mismo (Arrendatario) a cumplir sus obligaciones con el cesionario desde la fecha en que tal acto se le comunique mediante escrito dirigido al arrendatario. VIGESIMA SEGUNDA: MERITO EJECUTIVO: Con el lleno de los requisitos legales, cualquiera de las obligaciones derivadas de éste contrato, y en especial las de pagar el Canon de arrendamiento, los Servicios Públicos, sanciones de las entidades prestadoras de los Servicios Públicos y demás, podrá ser exigida ejecutivamente al arrendatario por EL ARRENDADOR, con base en el presente contrato. VIGESIMA TERCERA: EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD: El Arrendador, Circulo de Obreros de San Pedro Claver, no responde ni asume ningún tipo de compromiso por eventuales daños a objetos o personas, lesiones, o accidentes ocurridos en el Claustro de San Francisco por causas o con ocasión de la estructura de la edificación, al igual que por sus instalaciones o acometidas, por demás, por que la parte Arrendataria conoce y acepta el estado en que se entrega el inmueble y es de su exclusiva obligación y responsabilidad la adecuación y mantenimiento del mismo para que opere como Sede de la Corporación Universitaria Rafael Nuñez, y con el destino fijado en el presente contrato. Desde ya el Arrendatario exonera expresamente al arrendador por cualquier tipo de responsabilidad derivada de la estructura del Claustro; toda la responsabilidad será del arrendatario, y por consiguiente asume exclusivamente la misma, durante el periodo que dure el presente contrato y hasta que se produzca la entrega real y material del inmueble de manos del arrendatario al arrendador. VIGESIMA CUARTA: REPARACIONES: Todas las reparaciones, refuerzos, apuntalamientos, adecuaciones, que se

deban realizar para asegurar el funcionamiento normal del Claustro o Convento de San Francisco como sede de la **CORPORACIÓN UNIVERSITARIA RAFAEL NÚÑEZ**, corren por cuenta exclusiva del arrendatario previo los permisos necesarios. VIGESIMA QUINTA En caso de que el Colegio del Cuerpo no desocupe el local que se encuentra ocupando en las instalaciones del Claustro de San Francisco, para la fecha del treinta y uno de Diciembre del presente año (2.001) en los términos previstos, el ARRENDATARIO queda en la facultad de descontar del canon de arriendo previsto en la cláusula octava de este contrato, a partir del primer mes de arriendo, es decir del ocho (8) de Enero del 2.002, una suma igual a la vigente que la Escuela del Cuerpo cancela al Circulo de Obreros de San Pedro Claver, la cual es de tres millones de pesos (\$3.000.000.00), hasta tanto se produzca la desocupación total del inmueble, más una sanción por incumplimiento a título de retención del 10% del valor del arriendo mensual previsto en la cláusula octava de este contrato, suma esta que el ARRENDATARIO devolverá al ARRENDADOR una vez se libere el inmueble de la ocupación por parte del Colegio del Cuerpo. En la eventualidad de que a 15 de julio del 2.002 no se haya desocupado el espacio ocupado por el Colegio del Cuerpo el valor de las retenciones causadas quedarán a favor de la Corporación Universitaria Rafael Núñez, y se continuaran realizando mientras dure la ocupación referida. Terminada la ocupación en mención, se suspenderán todas las retenciones y se cumplirá con el total del canon pactado en la cláusula octava del contrato. VIGÉSIMA SEXTA: DERECHOS FISCALES: El valor de los derechos fiscales y demás gastos que demande el otorgamiento del presente contrato, correrán por cuenta de EL ARRENDATARIO. VIGESIMA SEPTIMA: GARANTIA: La firma HENRIQUEZ EMILIANI S en C, al igual que el señor MIGUEL ENRIQUEZ EMILIANI, persona natural, serán quienes avalen el presente contrato en forma solidaria y mancomunadamente.

Para constancia se firma en Cartagena, a los ocho (8) días del mes de Octubre del Dos mil uno (2.001) en dos (2) ejemplares del mismo tenor, consintiendo las partes en que cada uno de ellos pueda ser usado para exigir el cumplimiento de las obligaciones contraídas.

  
 EL ARRENDADOR  
 JAIME DE LA CRUZ Z

  
 EL ARRENDATARIO  
 MIGUEL ENRIQUEZ E.

  
 AVALISTA  
 HENRIQUEZ EMILIANI S.en C.  
 MIGUEL ENRIQUEZ E



# N3 Notaria Tercera

Del Circulo de Cartagena



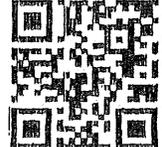
27/11/2013 101730895878ac5j  
**República de Colombia**

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

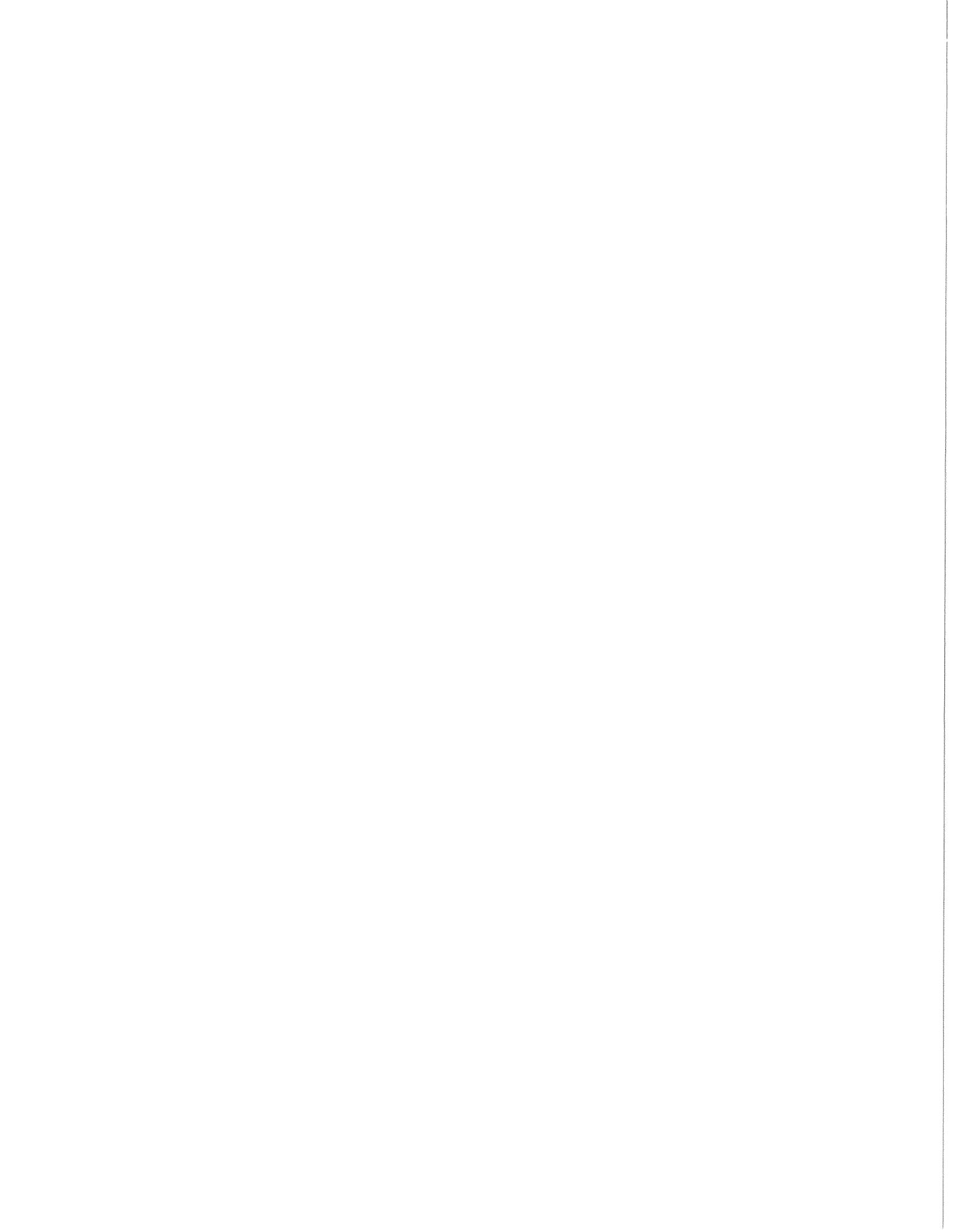
FORMATO DE CALIFICACION				
ART.8 PAR.4 LEY 1579 / 2012				
MATRICULA INMOBILIARIA	060-23798	CODIGO CATASTRAL	010101350015000	
MATRICULA INMOBILIARIA	060-35872	CODIGO CATASTRAL	010101350039000	
UBICACION DEL PREDIO		MUNICIPIO	VEREDA	
		CARTAGENA	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	
URBANO	X	NOMBRE O DIRECCION: INMUEBLE DE SAN FRANCISCO, ubicado en la Carrera 8B #25-56, Barrio Getsemani, del barrio el centro en la ciudad de Cartagena. =====		
		Lote de terreno y Construcción Colonial, ubicado en la carrera 8b # interior 25-82, Lote de Terreno con edificación de 2 plantas, Barrio Getsemani, del barrio el centro en la ciudad de Cartagena. =====		
RURAL	=====	=====	=====	=====
DOCUMENTO				
CLASE	NUMERO	FECHA	OFICINA DE ORIGEN	CIUDAD
ESCRITURA	0136	17/01/2014	NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA	CARTAGENA
CÓDIGO REGISTRAL		NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO		
502		ESPECIFICACION		VALOR DEL ACTO
		CONTRATO DE ARRIENDO		\$4.284.000.000,00
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO				NUMERO DE IDENTIFICACION
FUNDACION CIRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER				890.400.794-5
TERRANUM HOTELS S.A.S.				900.453.465-1



**FIRMA DEL FUNCIONARIO**  
 Toda escritura pública o documento administrativo deberá llevar anexo el formato de calificación debidamente diligenciado bajo la responsabilidad de quien emite el documento o título de conformidad con los actos o negocios jurídicos sujetos a registro. Corresponde a la Superintendencia de Notariado y Registro asignar y definir los códigos de las operaciones registrales (art. 8 par. 4 de la Ley 1579 de 2012).



Ca053423548





# República de Colombia



Aa010946321

## NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA

### Escritura No. 0136

CERO UNO TRES SEIS

Fecha 17/01/2014 (17 de Enero de 2014)

### FORMATO DE CALIFICACIÓN.

### SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

MATRICULA INMOBILIARIA: 060-23798; 060-35872.

REFERENCIA CATASTRAL: 01-01-0135-0015-000; 01-01-0135-0039-000.

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO. DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS.

NOMBRE O DIRECCIÓN: INMUEBLE DE SAN FRANCISCO, ubicado en la Carrera 8B #25-56, Barrio Getsemani en la ciudad de Cartagena.

Lote de terreno y Construcción Colonial, ubicado en la carrera 8b # interior 25-82, Lote de Terreno con edificación de 2 plantas, Barrio Getsemani, en la ciudad de Cartagena.

### DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA.

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO

ESPECIFICACIÓN

CONTRATO DE ARRIENDO

CÓDIGO

502

VALOR DEL ACTO

\$4.284.000.000,00

PESOS

### PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO.

NOMBRE

FUNDACIÓN CÍRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER

TERRANUM HOTELS S.A.S.

CEDULA O NIT

890.400.794-5

900.453.465-1

En la ciudad de Cartagena de Indias, Distrito Turístico y Cultural, capital de departamento de Bolívar, República de Colombia, en la Notaría Tercera (3ª) de Círculo de Cartagena, cuyo Notario titular es ALBERTO MARENCO MENDOZA, en la fecha antes señalada se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos con minuta recibida en medios magnéticos comparecen (i) LA FUNDACIÓN CÍRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER, entidad sin ánimo de lucro, con

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

*Escritura No. 0136  
CERO UNO TRES SEIS  
Fecha 17/01/2014 (17 de Enero de 2014)*



1816106RBAFEEC0

02-10-2013

Escritura S.A. No. 00000004

Escritura S.A. No. 00000004



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



C3053423547

personería jurídica reconocida por el Ministerio de Gobierno mediante resolución No. 76 del 29 de julio de 1.942, con domicilio en la ciudad de Cartagena, identificada con el NIT: 890.400.794-5, debidamente representada en este acto por **JAIME DE LA CRUZ ZUBIRÍA**, varón, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía numero 10.518.874, quien se encuentra debidamente facultado para la celebración del presente contrato todo lo cual se acredita con los documentos correspondientes que se adjuntan como Anexo 1 (en adelante el "CIRCULO DE OBREROS"), por una parte, y por la otra (ii) **TERRANUM HOTELS S.A.S.**, sociedad comercial colombiana constituida mediante documento privado de accionistas del 21 de Julio de 2.011, sociedad con domicilio en Bogotá, identificada con el NIT: 900.453.465-1, representada en este acto por **JAVIER PIMIENTA NARANJO**, varón mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía numero 77.175.839, en su condición de representante legal debidamente autorizado para tal efecto, según lo acredita con los documentos correspondientes que se adjuntan como Anexo 2, quien para los efectos del presente Contrato se denominará la "Compañía Gestora", de la otra parte; (y conjuntamente con el CÍRCULO DE OBREROS se denominarán las "Partes"); manifestaron que por medio del presente acto el CÍRCULO DE OBREROS y la Compañía Gestora han celebrado el presente contrato de arrendamiento y de gestión y uso de bienes inmuebles (en adelante el "Contrato"), que se regirá por las siguientes cláusulas, y en lo no previsto en ellas, por las normas vigentes sobre la materia, teniendo en cuenta que el Contrato está contenido en cuatro secciones, a saber: Sección Primera: Generalidades: Antecedentes e interpretación del Contrato; Sección Segunda: Disposiciones especiales relativas al arrendamiento, gestión y uso de los inmuebles; Sección Tercera: Disposiciones generales; Sección Cuarta: Misceláneos.

SECCIÓN PRIMERA =====

GENERALIDADES =====

CAPITULO I =====

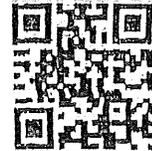
ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES =====

**PRIMERA:** Que el CÍRCULO DE OBREROS es el actual propietario de los Inmuebles, toda vez que los adquirió por (i) donación efectuada por la Nación, mediante escritura pública No. 2560 de 25 de agosto de 1.949 de la Notaría Primera de Bogotá, en virtud de la cual le fue transferido el B.I.C. Inmueble de San Francisco, y (ii) compraventa que a su favor le hizo Cine Colombia S.A. a través de la escritura pública número 555

*Handwritten initials and signature*



# República de Colombia



Aa010946322

del ocho de abril de 1.972 de la Notaría Primera de Cartagena, en virtud de la cual le fue transferido el inmueble denominado Lote de Terreno y Construcción Colonial. =====

**SEGUNDA:** Que el B.I.C. Inmueble de San Francisco (el cual consta del Claustro de San Francisco también denominado como "convento de San Francisco" según la Resolución 1.871 de 2.000 expedida por el Ministerio de Cultura, y la Antigua Iglesia de San Francisco) fue declarado Bien de Interés Cultural mediante la resolución No. 1.871 de 2.000 del Ministerio de Cultura. =====

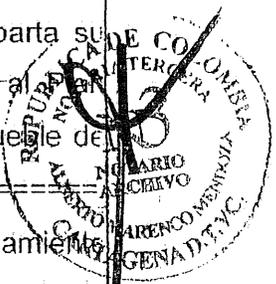
**TERCERA:** Que, por ser un Bien de Interés Cultural, la gestión del B.I.C. Inmueble de San Francisco está limitada a lo establecido en la ley 1.185 de 2.008, razón por la cual, quien estuviere encargado de su administración deberá garantizar siempre la permanencia en el tiempo de este bien, así como su sostenibilidad y mantenimiento. =

**CUARTA:** Que el Lote de terreno y Construcción Colonial es un inmueble colindante con el B.I.C. Inmueble de San Francisco, razón por la cual, en virtud de lo establecido en el parágrafo del artículo 2 de la ley 1.185 de 2.008, su intervención y explotación están sujetas a que el Ministerio de Cultura o la autoridad competente imparta su autorización al respecto, y de ser el caso, las mismas deberán ajustarse al Plan Especial de Manejo y Protección que llegare a aprobarse para el B.I.C. Inmueble de San Francisco. =====

**QUINTA:** Que en virtud de la ley 15 de 1.983, y según el Plan de Ordenamiento Territorial de Cartagena los Inmuebles son bienes de uso mixto 2, lo que permite la actividad comercial; en cuanto a uso principal, segunda opción de uso, y uso compatible, razón por la cual pueden ser destinados para servicios complementarios de la actividad turística, pudiendo ser intervenidos y adecuados para poner en funcionamiento en ellos establecimientos hoteleros, restaurantes, almacenes, entre otros. =====

**SEXTA:** Que el CÍRCULO DE OBREROS está interesado en entregar la gestión de B.I.C. Inmueble de San Francisco, y la tenencia y administración del Lote de terreno y Construcción Colonial a la Compañía Gestora, con el fin de que ésta última efectúe en dicho inmueble los procesos de Intervención a que haya lugar para desarrollar el Proyecto. =====

**SÉPTIMA:** Que por medio del presente Contrato, el CÍRCULO DE OBREROS explotará comercialmente los Inmuebles dándolos en arrendamiento para poder recibir un canon fijo mensual, canon que corresponde al fruto de los Inmuebles, el cual se



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



C3059425546

181520088844988

32/18/2013

cadena s.a. No. 89-99-3940

cadena s.a. No. 89-99-3940

destinará (i) a los fines y propósitos del CÍRCULO DE OBREROS y (ii) al mejoramiento social de los obreros de Cartagena o de otros grupos de escasos recursos económicos, según lo requerido por la ley 1 de 1.947 y la ley 15 de 1.983, bajo el entendido que las sumas de dinero que por el arrendamiento, gestión y uso del B.I.C. Inmueble de San Francisco, reciba el CÍRCULO DE OBREROS serán las que se utilicen solo para este último fin, cumpliendo de esta manera con su objeto social y con la finalidad para la cual el CÍRCULO DE OBREROS adquirió los Inmuebles. =====

**OCTAVA:** Que la Compañía Gestora es una sociedad dedicada a promover, desarrollar y adquirir hoteles en mercados seleccionados de América Latina y comprometida con el desarrollo de la ciudad de Cartagena, por lo que está interesada en invertir en un desarrollo comercial y/o de servicios hoteleros mediante la ejecución del Proyecto que se adelantará en los Inmuebles. =====

**NOVENA:** Que los Inmuebles cuentan con las especificaciones técnicas y arquitectónicas necesarias para que, una vez intervenidos por la Compañía Gestora y finalizadas todas las adecuaciones necesarias, sea posible adelantar en ellos el Proyecto. =====

**DÉCIMA:** Que una vez adecuados los Inmuebles, la Compañía Gestora podrá entregar los espacios o locales comerciales que surjan del Proyecto a los terceros interesados en operarlos, sobre quienes la Compañía Gestora ejercerá la vigilancia y control dadas las labores de administración y gestión que debe adelantar sobre los Inmuebles, según lo exigido por la ley 1,185 de 2.008 o la norma que la modifique o regule el tema. =====

**DÉCIMO PRIMERA:** Que el Claustro de San Francisco, el Lote de terreno y Construcción Colonial fueron entregados para su uso y goce a la Universidad en virtud de un contrato de arrendamiento celebrado entre el CÍRCULO DE OBREROS y la Universidad. La vigencia de dicho contrato se extendió desde el 8 de octubre de 2.001 hasta el 9 de octubre de 2.012. No obstante que el contrato de arrendamiento se encuentra vencido desde el 10 de octubre de 2.012, el Claustro de San Francisco, el Lote de terreno y Construcción Colonial continúan siendo ocupados por la Universidad hasta la fecha, hecho que es conocido por la Compañía Gestora. =====

**DÉCIMO SEGUNDA:** Que como consecuencia de lo anterior, y teniendo en cuenta que hasta la fecha de firma del presente Contrato no ha sido posible lograr que la Universidad restituya el Claustro de San Francisco, el Lote de terreno y Construcción Colonial, el CÍRCULO DE OBREROS deberá entregar, debidamente firmada y

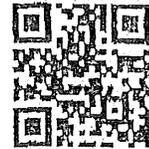
*Handwritten initials/signature*

- las autoridades competentes. =====
- (iii) B.I.C. INMUEBLE DE SAN FRANCISCO: Significa el inmueble declarado Bien de Interés Cultural identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 060-23798, cuyos linderos se especifican en la Cláusula 5.01. del presente Contrato, el cual está integrado por las edificaciones denominadas Antigua Iglesia de San Francisco y Claustro de San Francisco (también denominado como "Convento de San Francisco" según la escritura pública número 2560 del 25 de agosto de 1.949 de la Notaria Primera de Bogotá) y que, a la fecha de suscripción de este Contrato se encuentra parcialmente arrendado a la Universidad. =====
  - (iv) CLAUSTRO DE SAN FRANCISCO: Significa aquella porción del B.I.C. Inmueble de San Francisco, identificada con el nombre de "Claustro de San Francisco", también denominado como "CONVENTO DE SAN FRANCISCO" según la escritura pública número 2560 del 25 de agosto de 1.949 de la Notaria Primera de Bogotá. =====
  - (v) CÍRCULO DE OBREROS: Tendrá el significado asignado en el encabezado del presente Contrato. =====
  - (vi) COMPAÑÍA GESTORA: Tendrá el significado asignado en el encabezado del presente Contrato. =====
  - (vii) CONTRATO: Tendrá el significado asignado en el encabezado del presente Contrato. =====
  - (viii) CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: Significa el contrato de arrendamiento celebrado el 8 de octubre de 2.001 entre el CÍRCULO DE OBREROS y la Universidad, cuyo objeto es el uso y goce del Claustro de San Francisco, el cual fue adicionado mediante el Acta de Entrega Adicional y de Inventario de Elementos del Claustro de San Francisco suscrita por las partes de dicho contrato el 16 de julio de 2.002, en la que incluyeron 370 metros cuadrados de la primera planta y 495 metros cuadrados del inmueble denominado Lote de terreno y Construcción Colonial. =====
  - (ix) FECHA DE ENTREGA: Significa la fecha en que el CÍRCULO DE OBREROS entregue a la Compañía Gestora la Antigua Iglesia de San Francisco, hecho que tendrá lugar dentro de los ciento ochenta (180) días siguientes a la firma de este documento. =====
  - (x) FUERZA MAYOR: Se considerará Fuerza Mayor cualquier circunstancia imprevista, de conformidad con lo establecido en el artículo 64 del Código Civil. =====
  - (xi) HOTEL: Significa el hotel de cinco estrellas que hará parte del Proyecto y que será

*Handwritten initials/signature*



# República de Colombia



Aa010946323

autenticada a la Compañía Gestora, a más tardar dentro de los 5 (días) días hábiles siguientes a la fecha en que le sea debidamente entregada, toda la documentación elaborada por parte de los abogados designados para iniciar el proceso judicial de restitución de inmueble arrendado que busca la restitución efectiva del Claustro de San Francisco y del Lote de terreno y Construcción Colonial. =====

**DÉCIMO TERCERA:** Que las Partes cuentan con todas las autorizaciones legales y corporativas que puedan necesitarse para obligarse válidamente bajo este Contrato y cuentan con los recursos suficientes para cumplir con las obligaciones que se originen en el mismo. =====

**DÉCIMO CUARTA:** Que por todo lo anterior, las Partes celebran el presente Contrato, el cual se registrará por las cláusulas aquí contenidas. =====

## CAPITULO II =====

### INTERPRETACIÓN Y DEFINICIONES =====

#### 2.01. Interpretación. =====

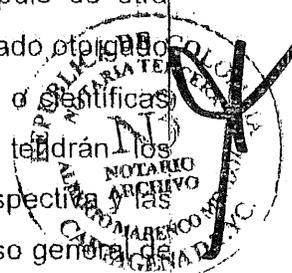
Para los fines de este Contrato, a menos que expresamente se estipule de otra manera, los términos en mayúsculas que aquí se usan tendrán el significado otorgado a dichos términos en la Cláusula 2.02. siguiente. Las palabras técnicas o científicas que no se encuentren definidas expresamente en este Contrato tendrán los significados que les correspondan según la ley, o la técnica o ciencia respectiva y las demás palabras se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas. Los títulos de las cláusulas se incluyen con fines de referencia y de conveniencia pero de ninguna manera limitan, definen, o describen el alcance y la intención del presente Contrato y no se consideran como parte del mismo. Los anexos del presente Contrato forman parte integral del mismo. =====

#### 2.02. Definiciones. =====

Para efectos de este Contrato, se establecen las siguientes definiciones, las cuales tendrán el significado que a continuación se indica, sea que se utilicen en singular o plural: =====

(i) **ANTIGUA IGLESIA DE SAN FRANCISCO:** Significa aquella porción del B.I.C. Inmueble de San Francisco, identificada con el nombre de "Antigua Iglesia de San Francisco". =====

(ii) **BIEN DE INTERÉS CULTURAL:** Significa el bien o bienes sujetos al régimen de protección especial previsto en la ley 1.185 de 2.008 que así han sido declarados por



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



Ca053423545

Handwritten initials and marks

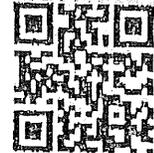
02-10-2013 10:18:00 AM

Cadena S.A. # 87-95944

Cadena S.A. N.E. 890.950.5940



# República de Colombia



Aa010946324

construido por la Compañía Gestora en los predios adyacentes a los Inmuebles o en los Inmuebles, según ésta última lo defina a su entera discreción, y siempre y cuando lo permitan las normas aplicables sobre uso de suelo y, en caso de haberlo, el plan especial de manejo y protección. El Hotel será administrado y gestionado por el operador hotelero que la Compañía Gestora designe. =====

(xii) INMUEBLES: Significa conjuntamente el B.I.C. Inmueble de San Francisco, el Lote de terreno y Construcción Colonial. =====

(xiii) INTERVENCIÓN: Significa cualquier acto que modifique o altere las condiciones físicas actuales de los Inmuebles, incluyendo sin limitación, cualquier acción de conservación, restauración, recuperación, renovación, demolición, remodelación, construcción, desplazamiento, y en general, cualquier obra exterior, interior y de urbanismo que deba realizar la Compañía Gestora sobre los Inmuebles para desarrollar el Proyecto. =====

(xiv) LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: Significa la licencia de construcción expedirá la autoridad competente para que la Compañía Gestora pueda efectuar la Intervención de los Inmuebles para la construcción del Proyecto. =====

(xv) LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN COLONIAL: Significa el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 060-35872, cuyos linderos se especifican en la cláusula 7.01. del presente Contrato y el cual se encuentra en la fecha de suscripción del presente Contrato arrendado a la Universidad. =====

(xvi) PROYECTO: Significa el desarrollo inmobiliario comercial y/o de servicios que podrá incluir la totalidad o parte del Hotel y que se desarrollará en los Inmuebles objeto del presente Contrato de conformidad con las autorizaciones respectivas. =====

(xvii) UNIVERSIDAD: Significa la Corporación Universitaria Rafael Núñez, entidad con personería jurídica reconocida mediante resolución No. 6644 de 5 de junio de 1985, expedida por el Ministerio de Educación Nacional. =====

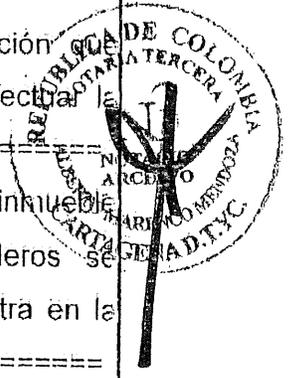
## SECCIÓN SEGUNDA =====

### DISPOSICIONES ESPECIALES RELATIVAS AL ARRENDAMIENTO, GESTIÓN Y USO DE LOS INMUEBLES =====

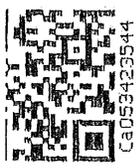
#### CAPITULO III =====

#### OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, GESTIÓN Y USO DE BIEN DE INTERÉS CULTURAL =====

3.01. Objeto. =====



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



Ca053423544

*[Handwritten signatures]*

10154-SREUC00006082 02/19/2017

cadena S.A. No. 39-94344 cadena S.A. N.º. 89-953340

En virtud del presente Contrato, el CÍRCULO DE OBREROS entregará a favor de la Compañía Gestora la tenencia, gestión y el uso de los Inmuebles, y esta última a su vez recibirá, al mismo título, dichos Inmuebles para efectuar sobre los mismos los procesos de Intervención y desarrollar el Proyecto en los términos y bajo las condiciones contempladas en este Contrato. La ubicación, descripción y demás especificaciones de los Inmuebles aparecen detalladas en el CAPÍTULO V, el CAPÍTULO VII y en el Anexo 3 del presente Contrato. =====

3.02. Bienes de Interés Cultural. =====

Dada la condición de Bienes de Interés Cultural, el derecho de uso y goce de los Inmuebles deberá ejercerse, y su Intervención, gestión y operación deberán realizarse, garantizando en todo momento la protección, salvaguardia, recuperación, conservación, sostenibilidad y divulgación de los mismos conforme a la ley 1.185 de 2.008, la ley 1.617 de 2.013 y cualquier norma que los regule, complemente, modifique o sustituya. =====

3.03. Finalidad del B.I.C. Inmueble de San Francisco. =====

El CÍRCULO DE OBREROS declara y garantiza a la Compañía Gestora que la totalidad de los frutos y/o utilidades que reciba en virtud de la entrega de la tenencia, gestión, uso y goce del B.I.C. Inmueble de San Francisco a la Compañía Gestora, serán destinados a los fines establecidos en la ley 1 de 1.947 y la ley 15 de 1.983 en relación con este inmueble, y por tanto mantendrá indemne a la Compañía Gestora por cualquier acto o hecho que impida el ejercicio de sus derechos sobre el B.I.C. Inmueble de San Francisco como consecuencia del incumplimiento de la finalidad aquí señalada. =====

Las Partes declaran que cualquier imprecisión, desconocimiento, error, o falsedad en la declaración anterior constituirá incumplimiento grave del presente Contrato por parte del CÍRCULO DE OBREROS, y por lo tanto la Compañía Gestora tendrá la facultad para tomar cualquier acción legal o contractual, a la que haya lugar, incluyendo sin limitación, la terminación del presente Contrato y la exigencia de la cláusula penal. ===

CAPITULO IV =====

CANON POR EL ARRENDAMIENTO, GESTIÓN Y USO DE LOS INMUEBLES =====

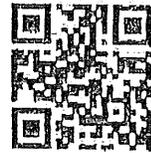
4.01. Canon, =====

Como contraprestación por la entrega de la tenencia, gestión y uso de los Inmuebles, la Compañía Gestora pagará al CÍRCULO DE OBREROS a título de canon de

*Handwritten signature/initials*



# República de Colombia



Aa010946325

arrendamiento: =====

(i) Desde la Fecha de Entrega y hasta la fecha en que el CÍRCULO DE OBREROS haga entrega del Loté de terreno y Construcción Colonial y el Claustro de San Francisco a la Compañía Gestora, por el uso del área correspondiente a la antigua iglesia de San Francisco pagará mensualmente la suma de diez millones doscientos mil pesos (COP\$10'200.000). =====

(ii) A partir de la fecha en que el CÍRCULO DE OBREROS haga entrega a la Compañía Gestora del Lote de terreno, Construcción Colonial y el Claustro de San Francisco, en condiciones en que ésta pueda disponer de los Inmuebles para la efectiva ejecución del presente Contrato, pagará mensualmente la suma de sesenta y tres millones de pesos (COP\$63'000.000). Dicha suma corresponde al único valor que la Compañía Gestora pagará al CÍRCULO DE OBREROS como contraprestación por los derechos de uso, gestión y explotación de la totalidad de los Inmuebles, una vez el CÍRCULO DE OBREROS haga entrega a la Compañía Gestora del Lote de terreno, Construcción Colonial y el Claustro de San Francisco. =====

4.02. Actualización anual del canon. =====

Las sumas mensuales indicadas en el numeral 4.01. anterior se ajustarán al vencimiento de cada año de ejecución del Contrato contado desde la fecha de firma de la presente escritura y durante toda su vigencia incluyendo sus renovaciones, en un porcentaje igual a la variación anual del Índice de Precios al Consumidor más un punto, según se hubiera fijado para la ciudad de Cartagena ("IPC Cartagena" aplicable a los doce (12) meses inmediatamente anteriores, tal y como hubiere sido certificado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) o ente u organismo que lo reemplace, o en caso de que este IPC Cartagena llegare a desaparecer, según el porcentaje del índice de precios al consumidor nacional ("IPC Nacional") certificado por el DANE o el ente u organismo que lo reemplace o cualquier otro ajuste anual de precios que se llegare a adoptar válidamente y reemplace al IPC Nacional. =====

4.03. Forma de pago. =====

Las sumas fijas mensuales previstas en la presente cláusula se pagarán dentro de los primeros cinco (5) días calendario del mes al que corresponda su causación, salvo por la primera de ellas que se derive de la aplicación del numeral 4.01. (ii) precedente, la cual se pagará dentro de los primeros cinco (5) días calendario del mes siguiente a

*Jel*

*pl*



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



Ca053423543

*[Handwritten signatures]*

181574699E800008

02-18/2013

CadENA S.A. N.º 89-95540

CadENA S.A. N.º 89-95540

aquel en que se cumplan las condiciones allí establecidas. =====

CAPITULO V =====

IDENTIFICACIÓN DEL B.I.C. INMUEBLE DE SAN FRANCISCO =====

5.01. Identificación del B.I.C. Inmueble de San Francisco. =====

El B.I.C. Inmueble de San Francisco es identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 060-23798 y cédula catastral 01-01-0135-0015-000. La cabida y linderos de este inmueble se transcriben a continuación: =====

Por el frente, plaza en medio, teniendo del lado derecho un portal conocido con el nombre de Pasaje Porto (o Portal de los Borrachos) lindando con la Plaza de la Independencia y el inmueble donde estuvo el antiguo Mercado Público, hoy el Centro de Convenciones; por el costado izquierdo entrando con el Antiguo edificio llamado de la Veracruz, después Teatro Cartagena; por el lado derecho, entrando, con la Iglesia de la Tercera Orden y una casa que fue del Sr. Vicente Gallo; y por el fondo, con lo que fue corralón de Eloy Porto y después Teatro Cartagena. =====

Dirección del inmueble: Carrera 8B #25-56, Barrio Getsemani. =====

5.02. Tradición del B.I.C. Inmueble de San Francisco. =====

El CÍRCULO DE OBREROS adquirió este inmueble por cesión gratuita efectuada por la Nación mediante escritura pública No. 2.560 del 25 de Agosto de 1,949 de la Notaría Primera de Bogotá, inscrita en el Registro de Instrumentos Públicos el veinticinco (25) de agosto del mismo año. =====

CAPITULO VI =====

ENTREGA DEL B.I.C. INMUEBLE DE SAN FRANCISCO A LA COMPAÑÍA GESTORA

6.01. Entrega del B.I.C. Inmueble de San Francisco. =====

El CÍRCULO DE OBREROS entregará a la Compañía Gestora el B.I.C. Inmueble de San Francisco, de acuerdo con los planos y especificaciones señalados en el Anexo 4 de este Contrato y con lo establecido en la presente cláusula, en las siguientes fechas:

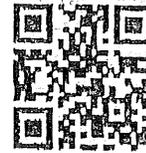
LA ANTIGUA IGLESIA DE SAN FRANCISCO: El CÍRCULO DE OBREROS deberá entregar a la Compañía Gestora esta parte del B.I.C. Inmueble de San Francisco que corresponde a la Antigua Iglesia de San Francisco en la Fecha de Entrega, en el plazo establecido en la cláusula 6.02 del Contrato. =====

EL CLAUSTRO DE SAN FRANCISCO: El CÍRCULO DE OBREROS deberá entregar a la Compañía Gestora esta parte del B.I.C. Inmueble de San Francisco una vez se dé cumplimiento a las obligaciones de que tratan los numerales 12.01. (iv) y 12.01. (v)

*Handwritten signature/initials*



# República de Colombia



Aa010946326

siguientes. No obstante lo anterior, las Partes reconocen que la entrega material del Claustro de San Francisco a la Compañía Gestora y el pago del canon pactado en la cláusula 4.01. (ii) por parte de esta última, depende de la efectiva restitución que de dichos inmuebles haga la Universidad. =====

## 6.02. Traslado del CÍRCULO DE OBREROS. =====

Con el fin de que el CÍRCULO DE OBREROS traslade su lugar de trabajo y de esta manera desocupe el área de la Antigua Iglesia de San Francisco, el CÍRCULO DE OBREROS deberá, por su cuenta y riesgo, buscar unas instalaciones para trasladar su lugar de trabajo. El traslado del CÍRCULO DE OBREROS a estas dependencias deberá completarse dentro de los ciento ochenta (180) días siguientes a la fecha de suscripción del presente Contrato. =====

PARÁGRAFO. La Compañía Gestora entregará al CÍRCULO DE OBREROS, por una sola vez, dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la fecha de firma de este Contrato la suma de cinco millones doscientos mil pesos (\$5'200.000) para atender los gastos del traslado de la bodega y de las oficinas del CÍRCULO DE OBREROS, que actualmente se encuentran en la Antigua Iglesia de San Francisco. =====

## 6.03. Canon de Arrendamiento de las nuevas oficinas. =====

Durante toda la vigencia de este Contrato, la Compañía Gestora pagará al CÍRCULO DE OBREROS la suma de tres millones setecientos mil pesos (\$3'700'000) mensuales, con el fin de cubrir los gastos de arrendamiento, administración y mantenimiento y adecuación del inmueble que, en virtud de lo aquí establecido, haya escogido el CÍRCULO DE OBREROS para el funcionamiento de sus oficinas. Esta cifra se actualizará desde la fecha de suscripción y durante toda la vigencia del Contrato, en un porcentaje igual a la variación anual del IPC Cartagena aplicable a los doce (12) meses inmediatamente anteriores, tal y como hubiere sido certificado por el DANE o el ente u organismo que lo reemplace, o en caso de que este IPC Cartagena llegare a desaparecer, según el porcentaje del IPC Nacional certificado por el DANE o el ente u organismo que lo reemplace o cualquier otro ajuste anual de precios que se llegare a adoptar válidamente y reemplace al IPC Nacional. =====

Los servicios públicos que llegaren a causarse en la nueva oficina o en la nueva bodega; serán asumidos en su integridad por el CÍRCULO DE OBREROS. =====

Los gastos de reparación de cualquier daño ocasionado por el CÍRCULO DE OBREROS en la oficina y/o bodega mencionados en la presente cláusula, los que



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial.



Ca053423542

Handwritten signatures

cadena s.a. No. 89-353344 62-19-2813 181810588-7595000  
cadena s.a. No. 89-330340

correspondan a las reparaciones locativas de las instalaciones y el de las mejoras que realice el CÍRCULO DE OBREROS en las instalaciones a las cuales se traslade, según lo establecido en esta cláusula, serán asumidos en su totalidad por el CÍRCULO DE OBREROS. =====

CAPITULO VII =====

IDENTIFICACIÓN DEL LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN COLONIAL =====

7.01. Identificación del Lote de terreno y Construcción Colonial, =====

El inmueble identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria 060-35872, cuya cabida y linderos se transcriben a continuación: =====

Por el norte en línea T=A, con propiedad de Cine Colombia S.A. sigue una línea poligonal A" A=B=C=D=E=F=G=H=I=J=K=L=M=N=O, con el antiguo Convento de San Francisco por el oriente limita con propiedad de Cine Colombia S.A, en la línea T=S, paralela a la construcción del Teatro Cartagena y separada en todo su trayecto por una distancia de un metro ochenta centímetros (1.80) de dicho Teatro; por el sur limita con propiedad de Cine Colombia S.A. en una línea S=R, paralela en toda su extensión a construcción del Teatro Padilla y separada a un (1.00) metro de esta; por el occidente limita con la construcción del Teatro Rialto línea R=Q=P=N=O, también propiedad de Cine Colombia S.A. en la línea anunciada anteriormente al proyecto Q=B, corresponde a la pantalla del Teatro Rialto y es propiedad de este y no muro medianero. =====

Dirección del inmueble: CARRERA 8B #INTERIOR 25-82, Lote de Terreno con edificación de 2 plantas, Barrio Getsemani. =====

7.02. Tradición. =====

El CÍRCULO DE OBREROS adquirió este inmueble mediante compraventa que a su favor le hizo Cine Colombia S.A. a través de la escritura pública número 555 del ocho (8) de abril de 1.972 de la Notaría Primera de Cartagena, inscrita en el Registro de Instrumentos Públicos el diecisiete (17) de abril del mismo año. =====

CAPITULO VIII =====

ENTREGA DEL LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN COLONIAL =====

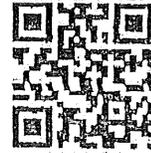
8.01. Entrega del Lote de terreno y Construcción Colonial: =====

El CÍRCULO DE OBREROS entregará a la Compañía Gestora el Lote de terreno y Construcción Colonial, de acuerdo con los planos y especificaciones señalados en el Anexo 4 de este Contrato. No obstante lo anterior, de acuerdo con lo pactado en la

*[Handwritten signature]*



# República de Colombia



Aa010946327

cláusula 6.01. anterior y numerales 12.01. (iv) y 12.01. (v) siguientes, las Partes reconocen que la entrega material del Lote de terreno y Construcción Colonial a la Compañía Gestora, depende de la efectiva restitución que de dicho inmueble haga la Universidad. =====

## SECCIÓN TERCERA =====

### DISPOSICIONES GENERALES =====

#### CAPITULO IX =====

#### CONDICIONES DE ENTREGA DE LOS INMUEBLES =====

9.01. Entrega de los Inmuebles. Los Inmuebles serán entregados por el CÍRCULO DE OBREROS a la Compañía Gestora en las condiciones físicas en que se encuentran actualmente. Cualquier cambio que la Compañía Gestora deba o desee hacer al estado actual de los Inmuebles, incluyendo cualquier Intervención, solicitud de nuevos servicios públicos o la ampliación de la cobertura de éstos, entre otros, correrá por cuenta de la Compañía Gestora. =====

En el evento que se encontraren áreas parciales tanto del Claustro de San Francisco como del Lote de terreno y Construcción Colonial libres de ocupación por parte de la Universidad, la Compañía Gestora podrá ocuparlas de manera inmediata en la fecha de suscripción del presente Contrato e intervenirlas en la Fecha de Entrega junto con la Antigua Iglesia de San Francisco cuando de manera previa haya obtenido Licencia de Construcción. =====

Así mismo, en la medida en que por cualquier causa la Universidad deje de ocupar cualquier porción de los espacios referidos, podrá la Compañía Gestora empezar a disponer de ellos de inmediato para los fines del Proyecto en las condiciones aquí mismo establecidas, para lo cual el CÍRCULO DE OBREROS se obliga a avisar a la Compañía Gestora, dicha circunstancia en forma inmediata, y en cualquier caso en un plazo no superior a cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que tenga conocimiento de ello. =====

#### CAPITULO X =====

#### DESTINACIÓN DE LOS INMUEBLES =====

#### 10.01. Desarrollo del Proyecto. =====

La Compañía Gestora adelantará, por su propia cuenta y bajo su propia responsabilidad, directamente o a través de sus contratistas, los estudios, trámites e Intervenciones necesarios para el desarrollo del Proyecto, siguiendo los diseños que



Papel notarial para uso exclusivo de escrituras públicas, certificados y documentos del arbitro notarial.



Ca053423541

*[Handwritten signatures]*



02/18-2013 1818200008848702

Cadena S.A. Nit. 990595340  
Cadena S.A. Nit. 990595340

para el Proyecto definan sus desarrolladores, para lo cual el CÍRCULO DE OBREROS entregará los Inmuebles a la Compañía Gestora en las fechas dispuestas en el CAPITULO V y el CAPITULO VII del presente Contrato. =====

Las Partes acuerdan que el diseño del Proyecto estará a cargo de la Compañía Gestora exclusivamente, razón por la cual el CÍRCULO DE OBREROS no podrá oponerse ni interferir en el diseño del Proyecto, ni en las Intervenciones, salvo que éstos causen un evidente detrimento a los Inmuebles. =====

Los Inmuebles se destinarán para desarrollar el Proyecto. Las Partes acuerdan que, dentro de los Inmuebles, una vez construido el Proyecto, podrán establecerse uno o más establecimientos de comercio abiertos al público, incluyendo sin limitación restaurantes, spa, gimnasios, o almacenes, cuya operación, a su vez, podrá ser ejercida por terceros seleccionados por la Compañía Gestora, quienes suscribirán los respectivos acuerdos de concesión o subarriendo, según corresponda y lo defina la Compañía Gestora en las condiciones que ésta determine. Sin embargo, ningún contrato que a cualquier título entregue la tenencia de parte de los Inmuebles a terceros podrá pactarse por términos superiores a los previstos en este Contrato. =====

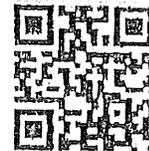
Si en la Fecha de Entrega la Universidad no ha restituido efectivamente el Claustro de San Francisco y/o el Lote de terreno y Construcción Colonial a la Compañía Gestora, ésta podrá, si lo considera conveniente, iniciar la Intervención de la Antigua Iglesia de San Francisco, y de ser el caso, del Claustro de San Francisco y/o del Lote de terreno y Construcción Colonial, en caso de que alguno de estos inmuebles hubiere sido restituido, de manera independiente a la Intervención del o de los inmuebles que continuaren siendo ocupados por la Universidad. Lo anterior, siempre y cuando las Licencias de Construcción así lo permitan. =====

Las Partes reconocen y acuerdan que, en virtud de la celebración del presente Contrato, el CÍRCULO DE OBREROS no abandona, traspasa, ni cede la propiedad de los Inmuebles a la Compañía Gestora, así como tampoco renuncia ni transfiere ninguna de las obligaciones que tiene como propietaria de los mismos. En virtud de lo anterior, la Compañía Gestora reconoce que la plena propiedad sobre los Inmuebles pertenece al CÍRCULO DE OBREROS y se obliga a poner en conocimiento de esta última, previo al inicio de cualquier obra, los diseños, planos y planes de construcción del Proyecto. =====

10.02. Área institucional del CÍRCULO DE OBREROS dentro del Hotel. =====



# República de Colombia



Aa010946328

La Compañía Gestora deberá entregar, a título gratuito al CÍRCULO DE OBREROS en la Fecha de Entrega y siempre que el Hotel se encuentre operando, o dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes a la fecha de inicio de operaciones del Hotel, si ésta fuere posterior a la Fecha de Entrega, un espacio con área de mínimo treinta metros cuadrados(30 m2) a título de comodato, con las dimensiones y ubicación señaladas en el Anexo 5 de este Contrato, en el primer piso en un espacio visible dentro de los Inmuebles cuya ubicación exacta será definida por la Compañía Gestora de conformidad con el diseño del Proyecto que ésta llegare a aprobar. En este espacio el CÍRCULO DE OBREROS deberá instalar un área institucional en la cual se exponga a quienes ingresen al Hotel que los Inmuebles son propiedad del CÍRCULO DE OBREROS, y que los cánones de arrendamiento que ésta última recibe mensualmente en virtud de este Contrato serán destinados a programas sociales enfocados a mejorar las condiciones de vida de los obreros de Cartagena. De igual manera, el CÍRCULO DE OBREROS deberá incluir en dicho espacio fotografías e imágenes que muestren la evolución histórica, importancia y naturaleza de los Inmuebles como Bienes de Interés Cultural, o bienes adyacentes a Bienes de Interés Cultural, según sea el caso, sin que por esta circunstancia la Compañía Gestora deba asumir o se le atribuya responsabilidad alguna en relación con una eventual auditoría o vigilancia sobre la destinación de los cánones de arrendamiento entregados al CÍRCULO DE OBREROS. Este comodato durará mientras subsista el Contrato. =====

El CÍRCULO DE OBREROS deberá usar el espacio entregado conforme a los estándares de diseño, mantenimiento y al manual operativo del Hotel, los cuales le serán informados por la Compañía Gestora al CÍRCULO DE OBREROS con anticipación a la entrega de este espacio. =====

## CAPITULO XI =====

### INVERSIONES Y REPARACIONES SOBRE LOS INMUEBLES =====

#### 11.01. Mejoras o reparaciones. =====

Durante la vigencia del Contrato, todas las reparaciones necesarias y locativas sobre los Inmuebles, estarán a cargo de la Compañía Gestora. =====

#### 11.02. Inversiones. =====

Las Partes acuerdan que todas las inversiones o mejoras que durante la vigencia de Contrato realice en los Inmuebles la Compañía Gestora, y que a la terminación de Contrato no puedan ser retirados por ésta sin causar detrimento a los Inmuebles



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivo notarial



Ca053423540

Handwritten signatures

18183E8000B3AF

22/10/2013

cafétera s.a. N.º 894781944

cadena s.a. N.º 8949903940

acrecerán a los mismos y, por lo mismo, serán de propiedad del CÍRCULO DE OBREROS a la terminación del Contrato sin que ésta deba pagar compensación alguna por ellas. =====

El valor total de las Intervenciones, y por lo tanto de las inversiones relacionadas con la construcción del Proyecto, será asumido por la Compañía Gestora. =====

Parágrafo primero. Teniendo en cuenta que la Compañía Gestora realizará mejoras e inversiones relacionadas con las obras del Proyecto en los Inmuebles, y que dichas mejoras pasarán, de conformidad con lo establecido en la presente cláusula, a ser propiedad del CÍRCULO DE OBREROS bajo las consideraciones establecidas en el parágrafo siguiente, en aplicación del artículo 127 del Estatuto Tributario Nacional o la norma que la sustituya, la Compañía Gestora podrá depreciar el costo de las mejoras conforme a la vida útil de éstas. =====

Parágrafo segundo. Sin perjuicio de lo anterior, si el Contrato termina por causas imputables al CÍRCULO DE OBREROS con anterioridad al vencimiento del término inicial establecido en la cláusula 14.01 del presente Contrato, el CÍRCULO DE OBREROS deberá reconocer a la Compañía Gestora el valor de mercado de las obras de construcción del Proyecto ("Obras de Construcción"). El valor de las Obras de Construcción será estimado por un perito evaluador que cuente con la suficiente solvencia moral y ética y el conocimiento necesario del mercado de Cartagena, de una terna de peritos propuesta por el CÍRCULO DE OBREROS. La elección la realizará la Compañía Gestora. =====

En caso de que el Contrato se termine anticipadamente por causas no imputables al CÍRCULO DE OBREROS con anterioridad al vencimiento del término inicial establecido en la cláusula 14.01. del presente Contrato, la Compañía Gestora renuncia expresamente a que le sea reconocido el valor de las mencionadas inversiones. =====

CAPITULO XII =====

OBLIGACIONES DE LAS PARTES =====

12.01. Obligaciones especiales del CÍRCULO DE OBREROS. =====

Además de los deberes y compromisos que las leyes aplicables y las demás estipulaciones contenidas en este Contrato le imponen, el CÍRCULO DE OBREROS se compromete para con la Compañía Gestora a cumplir las siguientes obligaciones: ===

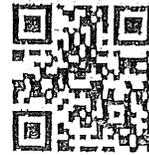
- (i) Entregar a la Compañía Gestora en la Fecha de Entrega y en la fecha de suscripción del presente Contrato, los Inmuebles según corresponda de conformidad

*Handwritten initials/signature on the left margin.*

*Handwritten initials/signature on the right margin.*



# República de Colombia



Aa010946329

con lo establecido en el CAPITULO VI y el CAPITULO VIII del presente Contrato, y en las condiciones contempladas en este Contrato. =====

(ii) Colaborar en todo lo que esté a su alcance en los trámites que se requieran para la obtención y/o modificaciones de las licencias necesarias para el desarrollo del Proyecto, incluyendo la Licencia de Construcción, y suscribiendo de ser el caso, los documentos que se requieran a costa y bajo la responsabilidad de la Compañía Gestora. =====

(iii) Cumplir con todas las demás obligaciones contempladas en el presente Contrato y con las que legalmente le correspondan como Arrendador. =====

(iv) Entregar a la Compañía Gestora toda la documentación elaborada por parte de los abogados designados por la Compañía Gestora para iniciar el proceso judicial de restitución de inmueble arrendado que busca la restitución efectiva del Claustro de San Francisco y del Lote de terreno y Construcción Colonial, a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que le sea debidamente entregada dicha documentación por parte de la Compañía Gestora. Esta documentación deberá estar debidamente firmada por el representante legal del CÍRCULO DE OBREROS y el cumplimiento de todos los requisitos legales que se exijan para este tipo de procesos.

(v) Una vez se haya admitido la demanda que instaure el CÍRCULO DE OBREROS y se haga notificación de la misma, éste deberá ceder a favor de la Compañía Gestora todos los derechos litigiosos que recaen sobre el Claustro de San Francisco, el Lote de Terreno y la Construcción Colonial, que conformarán el litigio mencionado, en los términos del capítulo III del título XXV del Código de Procedimiento Civil. Dicha cesión deberá hacerse a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de notificación del auto admisorio de la demanda. =====

## 12.02. Obligaciones especiales de la Compañía Gestora. =====

Además de los deberes y compromisos que las leyes aplicables y las demás estipulaciones contenidas en este Contrato le imponen, la Compañía Gestora se compromete para con el CÍRCULO DE OBREROS a cumplir las siguientes obligaciones: =====

(i) Recibir los Inmuebles, en los términos y condiciones pactados en este Contrato y realizar allí, por su cuenta y riesgo, las Intervenciones requeridas para el desarrollo del Proyecto. =====

(ii) Asumir en forma plena y completa la responsabilidad de gestión de los

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



C3053423539

Handwritten signatures

1816459E9C00B69A

02-18-2013

CAJENTI S.A. N.º 89090594

Cadena S.A. N.º 89090594

Inmuebles incluyendo aquellos que tengan la calidad de Bien de Interés Cultural y por lo tanto ser el responsable pleno de la protección, salvaguardia, recuperación, conservación, sostenibilidad y divulgación de los Inmuebles. =====

(iii) Velar y tomar las medidas requeridas para que los terceros ocupantes de los espacios o locales comerciales del Proyecto que tengan en funcionamiento establecimientos de comercio cumplan con la protección, salvaguardia, recuperación, y conservación de los Inmuebles incluyendo aquellos que tengan la calidad de Bien de Interés Cultural. =====

(iv) Asumir la gestión y los costos legales que sean necesarios para solicitar judicial o extrajudicialmente la restitución física del Claustro de San Francisco, el Lote de terreno y Construcción Colonial por parte de la Universidad, dentro de los términos y condiciones pactados de común acuerdo entre las Partes. =====

(v) Asumir bajo su cuenta y riesgo la realización de los estudios, conceptos, trámites administrativos, permisos y demás que requieran los Inmuebles para el cumplimiento de las obligaciones emanadas de la ley, al igual que la elaboración, trámite y aprobación del correspondiente plan especial de manejo y protección, en el evento de ser requerido. En caso de que la elaboración de este plan especial de manejo y protección sea requerida por las normas aplicables, la Compañía Gestora deberá iniciar la elaboración de dicho plan dentro de un período razonable y velar porque el mismo sea finalizado antes de las fechas estipuladas por la ley. =====

(vi) Obtener todas las autorizaciones, licencias y demás permisos requeridos para hacer las Intervenciones y desarrollar el Proyecto, y cumplir lo establecido en estas; y, además, informar a la opinión pública y a las entidades públicas de Cartagena detalladamente las intervenciones que se planean hacer, el contenido y objetivos del proyecto, a fin de que se produzca una adecuada socialización del mismo en orden a explicar suficientemente la conveniencia de las Intervenciones y el Proyecto. =====

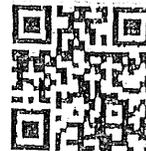
(vii) Pagar los cánones de arrendamiento de los Inmuebles conforme se dispone en este Contrato. =====

(viii) Cancelar oportunamente el valor de las facturas de servicios públicos por concepto de acueducto y alcantarillado, suministro de energía eléctrica, suministro de gas natural, telefonía fija, entre otros, de conformidad con los consumos, montos, políticas y plazos establecidos por las empresas prestadoras. =====

(ix) Asumir, desde la Fecha de Entrega y hasta la fecha de restitución, el pago de los



# República de Colombia



Aa010946330

impuestos, tasas, contribuciones y valorización que recaigan sobre el Lote de terreno y Construcción Colonial, y garantizar a el CÍRCULO DE OBREROS que estos inmuebles se encontrarán, a partir de la fecha señalada y hasta la expiración de la vigencia del Contrato, a paz y salvo por concepto de dichos tributos. Esta obligación comprende los impuestos, tasas, contribuciones y valorización que puedan recaer en el futuro sobre bienes que hoy están exentos de tales gravámenes. =====

(x) Asumir, desde la fecha en que le sean efectivamente cedidos los derechos litigiosos dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado que inicie el CÍRCULO DE OBREROS, todos los costos que se causen por concepto de la designación y pago de honorarios por los servicios de asesoría legal del abogado que represente al CÍRCULO DE OBREROS dentro del proceso en cuestión y demás gastos que se generen en la consecución del proceso. =====

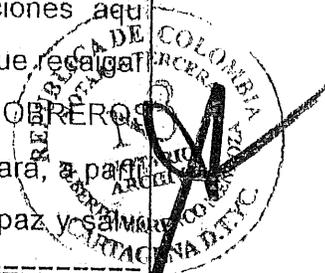
(xi) Asumir desde la fecha en que efectivamente se le entregue físicamente y hasta la fecha de restitución del Claustro de San Francisco, en las condiciones aquí acordadas, el pago de los impuestos, tasas, contribuciones y valorización que recaigan sobre el B.I.C. Inmueble de San Francisco, y garantizar al CÍRCULO DE OBREROS que dicho inmueble, en caso de serle efectivamente entregado, se encontrará, a partir de la fecha señalada y hasta la expiración de la vigencia del Contrato, a paz y salvo por concepto de dichos tributos. =====

(xii) Realizar la Intervención de los Inmuebles bajo la supervisión de un profesional autorizado por las autoridades competentes según lo establecido en la ley 1.185 de 2.008, siempre que ello fuere aplicable según las afectaciones y características de cada uno de los Inmuebles. =====

(xiii) Informar al CÍRCULO DE OBREROS todo cambio en la situación de control de la Compañía Gestora, que signifique que esta compañía ha dejado de pertenecer al grupo empresarial al cual pertenece o ha dejado de estar bajo el control de quien a la fecha, es su controlante, según el certificado de existencia y representación legal adjunto al presente Contrato como Anexo. =====

(xiv) Cumplir con todas las demás obligaciones contempladas en el presente Contrato, y con las que legalmente le correspondan. =====

12.03. Gastos y Costos. =====  
Las Partes acuerdan que la Compañía Gestora, podrá elevar a escritura pública el presente Contrato e igualmente registrarlo ante la Oficina de Registro de Instrumentos



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



Handwritten signatures

cadena S.A. No. 85-99-5340  
cadena S.A. No. 89-99-5340  
18185-88-88888888  
22/10/2013

Públicos de Cartagena, cuando ésta lo considere conveniente y necesario, incluso antes de definirse la viabilidad del Proyecto. El CÍRCULO DE OBREROS tendrá que asumir el veinticinco por ciento (25%) de los costos de escrituración, una vez se determine la viabilidad del Proyecto, esto es, cuando se hayan obtenido las autorizaciones, permisos y licencias necesarios. Este valor será descontado automáticamente del canon de arrendamiento que a la fecha se cause, amortizándolo por el término inicial del Contrato. Siempre que la terminación anticipada se deba a circunstancias imputables al CÍRCULO DE OBREROS, dicho valor se acelerará y por lo mismo será exigible de manera inmediata por parte de la Compañía Gestora. La totalidad de los derechos, tasas o impuestos que cause el registro de la escritura pública serán asumidos por la Compañía Gestora. =====

PARÁGRAFO. En el evento de no lograrse la restitución del Claustro de San Francisco, del Lote de terreno y la Construcción Colonial, las Partes acuerdan que el CÍRCULO DE OBREROS no está obligado a pagar la proporción de los costos de escrituración que se generen por la inclusión de las áreas correspondientes al Claustro de San Francisco, siempre y cuando la Compañía Gestora ejerza el derecho que se le otorga en el Parágrafo Segundo de la cláusula 14.04. =====

CAPITULO XIII =====

LICENCIAS Y PERMISOS =====

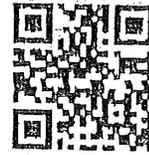
13.01. Licencias y Permisos. =====

Es responsabilidad única y exclusiva de la Compañía Gestora el trámite necesario para la obtención de todos y cada uno de los permisos, autorizaciones, licencias y decisiones gubernamentales en virtud de las cuales se permitan las Intervenciones a los Inmuebles, así como también el desarrollo del Proyecto, incluyendo, pero sin limitarse, a la autorización de las autoridades competentes en materia de intervención de Bienes de Interés Cultural, los conceptos de viabilidad, la obtención de las licencias urbanísticas, las obras exteriores, y de urbanismo así como la instalación de todas las conexiones requeridas para el suministro de los servicios públicos que no se encuentren instaladas actualmente. =====

Es responsabilidad única y exclusiva de la Compañía Gestora realizar la Intervención de los Inmuebles según lo exigido por las autoridades conforme a los trámites y permisos indicados, incluidos los costos asociados a dichas obras, y así mismo realizar la Intervención de los Inmuebles incluyendo aquellos que tengan la calidad de



# República de Colombia



Aa010946331

Bien de Interés Cultural bajo la supervisión de profesionales correspondientes, según lo establecido en la ley 1.185 de 2.008, y cualquier otra norma vigente, siempre que ello fuere aplicable según las afectaciones y características de cada uno de los Inmuebles. =====

Todos los costos en que incurra la Compañía Gestora con ocasión del trámite y obtención de las autorizaciones, licencias, permisos y concesiones requeridas para la Intervención de los Inmuebles, y desarrollo del Proyecto serán de cargo exclusivo de la Compañía Gestora. =====

La Compañía Gestora asume los riesgos de cambios en la legislación en cuanto a los usos, intervenciones, planes especiales de conservación y mantenimiento de los Inmuebles incluyendo aquellos que tengan la calidad de Bien de Interés Cultural. Por lo mismo, tales cambios no podrán tomarse como justa causa para terminar el presente Contrato, a menos que los mismos: (i) incrementen significativamente los costos del Proyecto, (ii) prohíban o restrinjan significativamente las actividades que desarrollaría la Compañía Gestora en virtud del presente Contrato, o (iii) hagan financieramente inviable el Proyecto. =====

Lo dispuesto en la presente cláusula se entenderá sin perjuicio de la obligación de colaboración del CÍRCULO DE OBREROS en los términos de la cláusula 12.01. (ii). =====

## CAPITULO XIV =====

### DURACIÓN DEL CONTRATO, RENOVACIÓN Y TERMINACIÓN ANTICIPADA =====

#### 14.01. Término inicial. =====

El término inicial de duración del Contrato se encontrará comprendido desde la fecha de su suscripción y expirará al vencimiento de los treinta y cinco (35) años inmediatamente siguientes a la fecha de firma. =====

14.02. Renovaciones. Las renovaciones serán de veinte (20) años cada una, salvo que las Partes de común acuerdo estipularen un plazo distinto en cada caso, evento en el cual la renovación debe ser mínimo de 6 años. =====

Las Partes acuerdan que en cada una de las renovaciones se incluirán los mismos términos y condiciones pactados en el presente Contrato, a excepción del valor e canon. Para efectos de calcular el canon que regirá durante cada renovación, las Partes, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra parte, harán sus mejores esfuerzos para acordar el valor del canon que regirá en la renovación correspondiente. Si dentro de este término de quince (15) días no se logra el acuerdo, el canon será el que regía en la última renovación. =====



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivo notarial



Ca053423537

Handwritten signatures

1616106854F8EE60

02-19-2813

© cadena s.a. No. 89699594

© cadena s.a. No. 89699594

días las Partes no llegan a un acuerdo, procederán a contratar un perito evaluador, el cual será seleccionado por la Compañía Gestora de una terna propuesta por el CÍRCULO DE OBREROS. El evaluador así seleccionado tendrá en cuenta y considerará para su avalúo que todos los bienes muebles, mejoras e intervenciones que puedan ser retirados sin generar detrimento a los Inmuebles, pertenecen a la Compañía Gestora, y en ese sentido su valor deberá descontarse del canon. El valor establecido en dicho avalúo será el valor del canon que deba aplicarse a partir de ese momento. En todo caso dicho canon de arrendamiento se ajustará anualmente en el IPC más un (1) punto, según se certifique por la autoridad correspondiente. Los costos del avalúo serán asumidos a razón de cincuenta por ciento (50%) la Compañía Gestora y cincuenta por ciento (50%) el CÍRCULO DE OBREROS. En estos eventos la actualización de los cánones podrá hacerse mediante documento privado suscrito por las Partes, sin que sea necesario modificar el contenido del presente Contrato. =====

Parágrafo: Si con un (1) año de anticipación al vencimiento del periodo inicial o cualesquiera de las renovaciones del Contrato, la Compañía Gestora no manifiesta por escrito su decisión de darlo por terminado, el Contrato se entenderá renovado de conformidad con la ley mercantil y lo expresamente establecido para cada periodo de renovación en el numeral 14.02 anterior. Por su parte, el CÍRCULO DE OBREROS podrá a partir del inicio de la segunda renovación y con por lo menos cinco (5) años de anticipación al vencimiento de dicho término, comunicar a la Compañía Gestora su decisión de no renovar el Contrato a la finalización de dicho término. =====

14.03. Terminación anticipada por parte de la Compañía Gestora. =====

Sin perjuicio de las anteriores disposiciones, la Compañía Gestora tendrá derecho a terminar anticipadamente el Contrato, durante el término inicial o sus renovaciones, en el entendido que dicha atribución deberá sujetarse a las siguientes reglas: =====

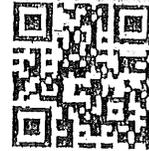
(i) El derecho a la terminación anticipada no podrá ejercerse con anterioridad a la finalización de los primeros cinco (5) años de vigencia del Contrato. =====

(ii) El aviso de terminación deberá producirse con por lo menos un (1) año de antelación a la fecha efectiva en que se quiera terminar el Contrato. =====

(iii) La Compañía Gestora deberá pagar al CÍRCULO DE OBREROS el menor valor entre cualquiera de las siguientes sumas: (a) una suma igual a diez (10) veces el canon vigente al momento de ejercer el derecho de terminación anticipada; o (b) el valor de los cánones que hagan falta por pagar, hasta la fecha de finalización del



# República de Colombia



Aa010946332

término inicial establecido en la cláusula 14.01. o de cualquiera de sus prórrogas. =====

Parágrafo Primero. El ejercicio de la facultad de terminación anticipada aquí prevista no dará derecho a la Compañía Gestora a reclamar compensaciones o pagos en virtud de las Intervenciones realizadas en los Inmuebles, cuyo valor constituye la única compensación a que tiene derecho el CÍRCULO DE OBREROS en este supuesto sino que tampoco tenga éste la posibilidad de reclamar ninguna indemnización o compensación adicional a la suma prevista en el numeral (iii) anterior de esta cláusula. =====

Parágrafo Segundo. En el evento en que: (a) el proceso de restitución de inmueble arrendado de que trata el numeral (iv) de la cláusula 12.01. no resulte en la restitución efectiva del Claustro de San Francisco, el Lote de Terreno y la Construcción Colonial o (b) no se logre la efectiva sucesión procesal por virtud de la cesión de derechos litigiosos de que trata la cláusula 12.01, en sus numerales (iv) y (v), la Compañía Gestora podrá, a su discreción y mediante notificación escrita al CÍRCULO DE OBREROS, dar por terminado total o parcialmente el presente Contrato de tal forma que el mismo finalice de manera anticipada a partir de la fecha del aviso y en relación con todos los inmuebles o aquellos no restituidos por la Universidad, sin necesidad de pagar indemnización o compensación alguna al CÍRCULO DE OBREROS y sin que por este hecho se afecten los derechos de la Compañía Gestora sobre los inmuebles que hubiere recibido físicamente y para los cuales decida mantener vigente el presente Contrato, incluyendo, la Antigua Iglesia de San Francisco. =====

Dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la firma de este Contrato, las Partes determinarán por mutuo acuerdo y mediante documento escrito, el término tras el cual, de no haberse logrado la restitución del Claustro de San Francisco, el Lote de terreno y la Construcción Colonial, la Compañía Gestora podrá ejercer el derecho de terminar anticipadamente el Contrato en los términos de este parágrafo. =====

## CAPITULO XV =====

### CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO =====

15.01. Causales de terminación del presente Contrato. =====

El presente Contrato terminará: =====

- (i) Por las causas contempladas en las leyes aplicables y en este Contrato. =====
- (ii) Por la Parte cumplida, por el incumplimiento o violación de cualesquiera de las obligaciones relevantes a cargo de la otra Parte, siempre que el incumplimiento no

*pu*



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



*OP*

1815270068488E

27/12/2013

Cadena S.A. No. 890550340

hubiere sido remediado dentro de los veinte (20) días calendario siguientes a la fecha en que la Parte cumplida o que se hubiere allanado a cumplir le hubiere notificado a la Parte incumplida dicho incumplimiento por escrito. =====

(iii) Por presentarse alguna de las situaciones previstas en la cláusula 14.04. anterior. =====

(iv) Por la no obtención de los permisos, planes especiales de manejo y licencias urbanísticas que se requieran solicitar ante el Ministerio de Cultura y demás entidades urbanísticas competentes para el desarrollo del Proyecto a los que se hace referencia en el Capítulo XIII anterior. En el evento que el presente Contrato deba terminarse anticipadamente por la causal aquí prevista, la Compañía Gestora pagará al CÍRCULO DE OBREROS la suma equivalente a diez (10) veces el canon de arrendamiento vigente. Dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la firma de este Contrato, las Partes determinarán por mutuo acuerdo y mediante documento escrito, el término tras el cual, de no haberse obtenido los permisos, planes especiales de manejo y licencias urbanísticas que se requieran solicitar ante el Ministerio de Cultura y demás entidades urbanísticas competentes para el desarrollo del Proyecto, la Compañía Gestora podrá ejercer el derecho de terminar anticipadamente el Contrato en los términos de este párrafo. =====

(v) Unilateralmente por cualquiera de las Partes, en caso de que el Ministerio de Cultura, mediante una comunicación escrita, declare que se opone, rechaza, o considera inconveniente, inapropiada o no ajustada a derecho la ejecución del presente Contrato. =====

15.02. Fuerza Mayor. =====

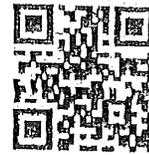
Las Partes estarán excusadas del cumplimiento de sus respectivas obligaciones de acuerdo con este Contrato, y no serán responsables por daños o perjuicios o por el pago de las penalidades y multas aquí estipuladas, siempre y cuando estén en la imposibilidad de cumplir o se encuentren impedidas para cumplir, debido a un evento de Fuerza Mayor, y que además: =====

(a) la parte afectada por tal evento de Fuerza Mayor, tan pronto como sea posible después de la ocurrencia del evento de Fuerza Mayor, pero en ningún caso después de transcurridos cinco (5) días calendario, dé aviso por escrito a la otra parte describiendo los detalles del acontecimiento; =====

(b) la suspensión del cumplimiento no tenga mayor alcance ni duración de lo



# República de Colombia



Aa018946333

estrictamente necesario, de acuerdo con el evento de Fuerza Mayor del que se trate,  
 (c) la Parte afectada utilice los mecanismos que se encuentren a su disposición para reducir el efecto de su incumplimiento y sus mejores esfuerzos para cumplir hasta donde sea posible sus obligaciones. Las Partes entienden por mejores esfuerzos, disponer y encausar de buena fe y de manera diligente todos los medios, conocimientos y experiencia para el logro de un propósito, en este caso, el cumplimiento de las obligaciones contractuales ante una de las circunstancias arriba establecidas en la mejor forma posible; =====

(d) tan pronto como la parte afectada sea capaz de reasumir el cumplimiento de sus obligaciones, debe dar pronto aviso por escrito del hecho a la otra parte y deberá iniciar de inmediato el cumplimiento. =====

(e) Si la situación de Fuerza Mayor se prolonga por un periodo de tiempo superior a treinta (30) días, el Contrato podrá terminarse anticipadamente a solicitud de cualquiera de las Partes. =====

## CAPITULO XVI =====

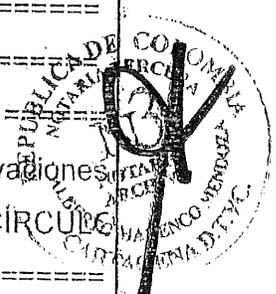
### RESTITUCIÓN DE LOS INMUEBLES A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO =====

16.01. Restitución. A la terminación del Contrato o de cualquiera de sus renovaciones según lo arriba dispuesto, la Compañía Gestora devolverá los Inmuebles al CÍRCULO DE OBREROS, siguiendo las siguientes reglas: =====

(i) Todos los bienes muebles, incluyendo mejoras e intervenciones que puedan ser retiradas sin detrimento de los Inmuebles, serán retirados por la Compañía Gestora a la terminación del Contrato. Este retiro deberá hacerse en el menor tiempo posible y mientras se cumple la Compañía Gestora pagará el porcentaje del último canon vigente correspondiente al tiempo que durare el retiro de tales mejoras, Intervenciones y bienes muebles. =====

(ii) El CÍRCULO DE OBREROS sólo podrá ejercitar el derecho de retención sobre los bienes muebles introducidos por la Compañía Gestora para la explotación de los Inmuebles cuando la terminación del arrendamiento sea debida a causa imputable a la Compañía Gestora o existieren obligaciones pendientes de cumplir por parte de la Compañía Gestora. =====

(iii) La Compañía Gestora solo podrá ejercitar el derecho de retención sobre los Inmuebles cuando la terminación del contrato fuere imputable al CÍRCULO DE OBREROS. =====



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del arrolamiento notarial



Ca059423535

02/10/2013 13:18:00

cadena S.A. NE. 896550584

~~(IV) EL CÍRCULO DE OBREROS tendrá derecho a recibir los Inmuebles con las mejoras realizadas que los accedan. =====~~

CAPITULO XVII =====

CLÁUSULA PENAL Y MULTA CON FUNCIÓN DE APREMIO =====

17.01. Multa con función de Apremio. =====

Sin perjuicio de la cláusula penal establecida en la presente cláusula, en el evento en que en los términos contenidos en el CAPITULO VI del presente Contrato, no se haga la entrega de la Antigua Iglesia de San Francisco en la Fecha de Entrega, la Compañía Gestora tendrá derecho a que el CÍRCULO DE OBREROS le pague, a título de apremio, una multa por valor equivalente a setecientos cincuenta mil pesos (COP\$750.000) por cada día de retraso. Este valor será descontado automáticamente del canon de arrendamiento que a la fecha se cause. El pago de dicha multa no eximirá al CÍRCULO DE OBREROS del cumplimiento de sus obligaciones bajo el presente Contrato. =====

En el evento en que el retraso en la fecha de entrega del Inmueble supere un término de veinte (20) días calendario, la Compañía Gestora podrá optar por continuar exigiendo la multa de apremio que aquí se consagra, o por hacer exigible la cláusula penal contemplada en la cláusula siguiente, sin perjuicio de su derecho de poder hacer exigible la obligación principal y la correspondiente indemnización de perjuicios. =====

En el evento en que la Compañía Gestora opte por hacer exigible la cláusula penal, según lo indicado en la presente cláusula, las sumas que hubiere pagado El CÍRCULO DE OBREROS a título de multa de apremio serán imputables a la referida cláusula penal. =====

17.02. Cláusula Penal. =====

Las Partes convienen que el incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente Contrato dará lugar a que la Parte cumplida, si así lo estima procedente, exija el pago inmediato de la Parte incumplida de una suma equivalente a diez (10) veces el canon de arrendamiento vigente. =====

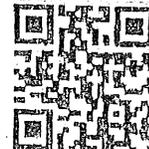
La suma antes referida, según correspondiere, se causará a título de pena, y en consecuencia, la Parte cumplida podrá reclamar, adicionalmente, todos los perjuicios debidamente comprobados a que hubiere lugar. =====

CAPITULO XVIII =====

DERECHO DE PREFERENCIA Y ARRENDAMIENTO =====



# República de Colombia



Aa010946334

## 18.01. Derecho de preferencia:

El CÍRCULO DE OBREROS por medio del presente Contrato confiere un derecho de preferencia en favor de la Compañía Gestora o quien esta designe, cuando no exista impedimento legal o de hecho que impida la transferencia de uno o más de los Inmuebles por parte del CÍRCULO DE OBREROS y ésta decida disponer del mismo o de los mismos. La Compañía Gestora deberá hacer uso del mismo dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha de la manifestación por parte del CÍRCULO DE OBREROS de su interés de vender. El ejercicio de este derecho de preferencia se hará bajo las siguientes reglas: (i) el precio de venta del inmueble o de los Inmuebles será aquel que se determine mediante avalúo corporativo que lo realizará la entidad que para esa fecha tenga un alto reconocimiento en la ciudad de Cartagena como entidad evaluadora de bienes raíces o cualquiera entidad evaluadora debidamente registrada y autorizada para este propósito conforme a la ley. Dicho avalúo deberá hacerse sobre el valor del lote de terreno y las estructuras en su condición actual, sin incluir las mejoras incorporadas por el arrendatario; (ii) en igualdad de condiciones se preferirá la oferta de la Compañía Gestora; (iii) en el evento que se adjudique la venta a la Compañía Gestora, la escritura pública de compraventa del Inmueble deberá otorgarse a los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de recibida la respectiva notificación, bajo el entendido que en dicha fecha la Compañía Gestora deberá cancelar al CÍRCULO DE OBREROS la totalidad del precio por el cual la Compañía Gestora adquirirá el derecho de dominio del inmueble o los Inmuebles.



## CAPITULO XIX

### SEGUROS

#### 19.01. Riesgos asegurados.

La Compañía Gestora se obliga a asegurar a favor del CIRCULO DE OBREROS durante la vigencia del Contrato y a su costo contra los riesgos señalados en la presente cláusula.

Los riesgos contra los cuales se asegurarán los Inmuebles son: (i) incendio, (ii) explosión, y (iii) demás riesgos naturales, culposos o dolosos que puedan afectarlos en su capacidad de servir el propósito pactado. Copias de dichas pólizas o sus renovaciones, con la constancia de pago, deben ser presentadas al CÍRCULO DE OBREROS anualmente o cuando el CÍRCULO DE OBREROS así lo requiera.



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



C8053423534

Handwritten signatures on the left margin.

92/18/2013 19184 9961030000

CCP&A S.A. No. 99610334

Cadena S.A. N.E. 896950594

19.02. Póliza de Cumplimiento. =====

La Compañía Gestora se obliga a tomar una póliza de seguros cuyo objeto sea asegurar el cumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento establecidos en el CAPITULO IV del presente Contrato, por una vigencia anual. Dicha póliza deberá renovarse cada año, durante toda la vigencia del Contrato. =====

19.03. Suspensión del contrato. =====

En caso de ocurrencia de algún siniestro de los contemplados en la cláusula 19.01. anterior, que impida la normal Intervención, explotación u operación del Proyecto, el Contrato se suspenderá en cuanto a sus obligaciones económicas, hasta tanto se pueda reanudar su operación normal. Sin perjuicio de lo anterior, la Compañía Gestora continuará siendo el titular del uso y goce de los Inmuebles. =====

CAPITULO XX =====

DECLARACIONES Y GARANTÍAS ESPECIALES DE LAS PARTES =====

20.01. Declaraciones y garantías especiales del CÍRCULO DE OBREROS. =====

El CÍRCULO DE OBREROS declara que: =====

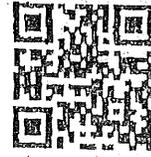
(i) El CÍRCULO DE OBREROS es el único y exclusivo propietario de los Inmuebles y, con excepción del Contrato de Arrendamiento celebrado con la Universidad, los Inmuebles: (a) No han sido arrendados, enajenados, vendidos ni prometidos en venta por acto anterior al presente, así como tampoco soportan limitaciones al dominio; (b) Se encuentran libres de toda clase de gravámenes, limitaciones cargas de todo tipo, condiciones resolutorias, embargos, medidas cautelares y en general circunstancias de hecho o de derecho que pudieren afectar el derecho de dominio o su posesión; (c) Como resultado de lo anterior, el CÍRCULO DE OBREROS se obliga a sanear la evicción y los vicios redhibitorios de los Inmuebles objeto de este Contrato en la forma ordenada por la ley. =====

(ii) Ni el CÍRCULO DE OBREROS, ni sus vinculados (a) han estado, se encuentran, o temen ser incluidos en alguna de las listas que administra la Oficina de Control de Activos del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América; (b) tienen investigaciones en curso, ni han sido sindicados, o condenados por narcotráfico ni lavado de activos; y (c) sus bienes y negocios, al igual que los de sus vinculados, provienen de actividades lícitas. =====

Así mismo, el CÍRCULO DE OBREROS se obliga a notificar de inmediato a la Compañía Gestora cualquier cambio a las situaciones declaradas en la presente



# República de Colombia



Aa010946335

cláusula, informando las medidas que tomará para mitigar los daños que ello pueda causar. =====

No obstante lo anterior, el CÍRCULO DE OBREROS faculta a la Compañía Gestora para terminar anticipadamente el Contrato sin que ello genere multa o indemnización alguna en el evento en que ella o sus vinculados sean incluidos por cualquier causa en dichos listados o sean condenados por narcotráfico o lavado de activos. =====

(iii) Los Inmuebles conforme la ley 15 de 1.983 y la cartografía oficial que hace parte del Plan de Ordenamiento Territorial del distrito de Cartagena (Plano FU 5a-5), son bienes de uso mixto 2 que permiten una actividad comercial, y en virtud de esto cuentan con una clasificación de uso del suelo que permite que estos sean intervenidos, y posteriormente destinados para el desarrollo de actividades comerciales y de servicios complementarios de la actividad turística. =====

(iv) En cumplimiento de lo establecido en la Escritura Pública No. 2.560 del 25 de agosto de 1.949, de la Notaría Primera de Bogotá, el canon de arrendamiento que reciba el CÍRCULO DE OBREROS por el B.I.C. Inmueble de San Francisco será destinado a obras dirigidas al mejoramiento social de los obreros de Cartagena. =====

20.02. Declaraciones y garantías especiales de la Compañía Gestora. =====

La Compañía Gestora declara que: =====

(i) Ni ella, ni sus vinculados o beneficiarios reales (a) han estado, se encuentran, temen ser incluidos en alguna de las listas que administra la Oficina de Control de Activos del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América; (b) no tienen investigaciones en curso, ni han sido sindicados, o condenados por narcotráfico ni lavado de activos; y (c) sus bienes y negocios, al igual que los de sus accionistas provienen de actividades lícitas. =====

(ii) Así mismo, la Compañía Gestora se obliga a notificar de inmediato al CÍRCULO DE OBREROS cualquier cambio a las situaciones declaradas en la presente cláusula, informando las medidas que tomará para mitigar los daños que ello pueda causar. =====

(iii) No obstante lo anterior, la Compañía Gestora faculta al CÍRCULO DE OBREROS para terminar anticipadamente el Contrato sin que ello genere multa o indemnización alguna en el evento en que ella, sus accionistas, vinculados o beneficiarios reales sean incluidos por cualquier causa en dichos listados o sean condenados por narcotráfico o lavado de activos. =====

SECCIÓN CUARTA =====



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



CA053423533

Handwritten signatures

181678858E00083

02-18-2013

NE 89090594

NE 89090594

CAPITULO XXI

MISCELÁNEOS

21.01. Nulidad parcial.

Las Partes convienen que la ilegalidad, nulidad, ineficacia o cualquier sanción jurídica similar que afecte la validez o aplicación de una cualquiera de las disposiciones del presente Contrato, no afectará la validez o aplicación de las demás disposiciones del mismo. En todo caso, en el evento de producirse una cualesquiera de las sanciones jurídicas a que se ha hecho referencia, las Partes se comprometen de buena fe a encontrar mecanismos que permitan, en la medida de lo posible y de acuerdo con las normas aplicables, cumplir con las finalidades inicialmente buscadas en el Capítulo o disposición que hubiera sido afectada en su validez o aplicación.

21.02. Renuncias.

Ninguna omisión, demora o inacción de cualquiera de las Partes en el ejercicio de cualquier derecho, facultad o recurso bajo este Contrato, podrá ser considerada como una renuncia a la misma, a menos que así se indique expresamente.

21.03. Inspección.

La Compañía Gestora permitirá, de conformidad con lo aquí establecido, las visitas que el CÍRCULO DE OBREROS o sus representantes tengan a bien realizar para constatar el estado, la conservación de los Inmuebles o cualesquiera otras circunstancias que fueren de su interés. Para tal efecto, el CÍRCULO DE OBREROS deberá dar un preaviso de por lo dos (2) días hábiles de anticipación a la Compañía Gestora, a las direcciones de notificación que aparecen en el presente Contrato.

21.04. Colaboración entre las Partes.

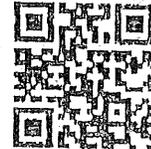
Con el fin de cumplir plenamente con los fines perseguidos en el presente Contrato, cada una de las Partes se compromete a realizar sus mejores esfuerzos para, en caso de que así se requiera, proveer, emitir y enviar cualquier información o documento requerido por la otra Parte o atender cualquier requerimiento que la otra Parte haga siempre y cuando ello resulte necesario o razonable, no sea inconsistente con las provisiones del Contrato y no suponga la asunción de obligaciones nuevas o distintas a las allí estipuladas.

21.05. Integridad del Contrato y prevalencia.

El presente Contrato con sus respectivos anexos, contiene la totalidad de las estipulaciones entre las Partes sobre la materia objeto del mismo, y deja sin efecto



# República de Colombia



Aa010946336

cualquier otro acuerdo anterior sobre el mismo asunto. =====

21.06. Modificaciones. =====

Ninguna modificación del presente Contrato, total o parcial, será considerada válida, a menos que se haga mediante documento escrito en el cual las partes, de manera expresa, reconozcan que aceptan dicha modificación. =====

21.07. Cesión y subarriendo. =====

Ninguna de las partes podrá ceder total o parcialmente este Contrato sin la autorización previa de la otra. Sin perjuicio de lo anterior, a la firma del presente Contrato el CÍRCULO DE OBREROS autoriza a la Compañía Gestora a cederlo únicamente a la sociedad responsable, titular y propietaria del Proyecto, la cual será una sociedad constituida por la Compañía Gestora para dicho propósito. =====

21.08. Esfuerzo conjunto. =====

El presente Contrato es el resultado de un esfuerzo conjunto entre las Partes. Por lo tanto, el mismo no debe ser interpretado más severamente en contra de alguna de ellas. =====

21.09. Pago en Día Hábil. =====

En caso de que la fecha determinada para hacer cualquier pago requerido de acuerdo a lo establecido en el presente Contrato no sea un día hábil, entonces dicho pago se efectuará el primer día hábil siguiente a la fecha determinada, sin que por tal razón haya lugar al pago de intereses. =====

21.10. Domicilio. =====

Para todos los efectos legales el domicilio contractual se fija en la ciudad de Cartagena de Indias. =====

21.11. Ley Aplicable. =====

El presente Contrato se rige por la ley colombiana. =====

21.12. Tribunal de Arbitramento. =====

Toda diferencia que surja entre las partes, que tenga relación con este Contrato, incluyendo sin limitación las diferencias que resulten acerca de la validez, celebración, ejecución y efectos de éste Contrato, que por cualquier motivo no pueda arreglarse amigablemente entre las Partes dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que la controversia hubiere sido planteada por escrito por una de ellas, será sometida a la decisión de un Tribunal de Arbitramento designado de común acuerdo entre las Partes, el cual deberá estar compuesto por al menos un árbitro de la lista A



Papel notarial para uso exclusivo de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



C3053425532

Handwritten signatures

02/18/2017 18:16:05:9415253

cadena s.a. No. 894375940

cadena s.a. No. 894375940

del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y al menos un árbitro de la lista A del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Cartagena. =====

Las Partes contarán con un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para la designación del tribunal, contados a partir de la fecha en que una de las Partes haya informado a la otra sobre la solicitud de designación del mismo. Si dentro de este término las Partes no llegan a un acuerdo respecto de él(los) árbitro(s) que integrarán el tribunal, el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cartagena elegirá la totalidad del tribunal por sorteo, de árbitros inscritos en sus listas.

De acuerdo con lo anterior, el Tribunal de Arbitramento se sujetará a lo dispuesto en la ley y funcionará, de acuerdo con las siguientes reglas: =====

(a) Estará integrado por un (1) árbitro si la controversia es de menor cuantía o a tres (3) árbitros si es de mayor cuantía, quien(es) será(n) abogado(s) titulado(s) y en ejercicio, y quien(es) decidirá(n) en derecho. =====

(b) La organización interna del tribunal se sujetará a las reglas previstas para el efecto por el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantil de la Cámara de Comercio de Cartagena. =====

(c) Funcionará en la ciudad de Cartagena, en el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantiles de la Cámara de Comercio. =====

(d) La decisión de los árbitros será en derecho, definitiva y obligatoria para las partes. =====

21.13. Confidencialidad y reserva. =====

Todas las disposiciones de este Contrato y en general toda la información que se produzca durante su ejecución, tendrá el carácter de confidencial y reservada entre las partes; quienes harán extensiva dicha obligación a todos sus funcionarios y asesores.

21.14. Idioma. =====

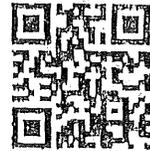
Este Contrato ha sido negociado y firmado en español. La versión en español de este Contrato y de cada uno de sus anexos se regirá y será fehaciente en cuanto al significado de cualesquiera términos y disposiciones de estos. Cualquier otro documento que deba ser entregado con relación a este Contrato deberá estar en español o deberá estar acompañado por una traducción en español. =====

21.15. Avisos y Notificaciones. =====

Salvo que se haya acordado otra cosa en este Contrato, cualquier notificación o



# República de Colombia



Aa010916339

comunicación exigida o permitida bajo este Contrato, deberá ser efectuada por escrito, entregada personalmente o por correo, fax o correo electrónico a las siguientes direcciones: =====

Para CÍRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO-CLAVER: =====

Atención: Jaime De La Cruz Zubiría =====

Dirección: Carrera 8B No. 25-56 Piso 2. Local 201. Claustro de San Francisco, Getsemaní, Cartagena de Indias D.T. y C. =====

Tel: 6641152, 6641353, 6646859. =====

Fax: 6641152 =====

Correo electrónico: [info@circulodeobrerossedsanpedroclaver.org](mailto:info@circulodeobrerossedsanpedroclaver.org) =====

Para TERRANUM HOTELS S.A.S.: =====

Atención: Javier Pimienta =====

Dirección: Carrera 14 No. 93-68 =====

Tel: 7426060 =====

Fax: 7422889 =====

Correo electrónico: [jpimienta@terranum.com](mailto:jpimienta@terranum.com) =====

Las comunicaciones se entenderán recibidas: (i) al día hábil siguiente a su remisión por correo, si la entrega se hiciera personalmente; (ii) al tercer día hábil siguiente a su remisión por correo, si la remisión se hiciera por correo certificado o semejante con acuso de recibo; y (iii) al día hábil siguiente, si se hizo por fax o correo electrónico, siempre y cuando se haya obtenido en la máquina que la envía una confirmación de recibo o existan medios probatorios satisfactorios para demostrar que el mensaje ha sido recibido. =====

21.16. Acuerdo total. =====

El presente Contrato constituye el acuerdo total de las partes en relación con su objeto, y en consecuencia, remplace para todos los efectos los demás acuerdos, entendimientos o convenios previos entre ellas sobre el mismo objeto. =====

21.17. Impuestos y Contribuciones. =====

Sin perjuicio de lo establecido en el presente Contrato, cada una de las partes será responsable de los respectivos impuestos de renta, patrimonio, impuesto al valor agregado, e industria y comercio a su cargo, así como de cualquier eventual tributo que se les impusiere y tuviere efecto durante la vida del presente Contrato y sus renovaciones. =====

21.18. Gastos. =====

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



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivo notarial



Handwritten signatures

Vertical text on the right margin: Cadena S.A. No. 890-550-5540

Los gastos, impuestos y derechos que se causen por la celebración de este Contrato, serán asumidos de conformidad con lo establecido en la Cláusula 12.03, del presente Contrato. =====

Para constancia de todo lo anterior, se suscribe la presente Contrato, a los (17) días del mes de enero de 2014. =====

PARAGRAFO.- El suscrito representante legal de la **FUNDACIÓN CÍRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER**, ya identificado en esta escritura deja constancia de que la sociedad que representa antes giraba bajo la denominación de **CIRCULO DE OBREROS SAN PEDRO CLAVER**, y que por reforma social efectuada el 18 de septiembre de 2012, tal y como consta en el certificado de cámara de comercio adjunto cambio su razón social por la actual **FUNDACIÓN CÍRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER**. =====

HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA. =====

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN. =====

El presente instrumento, fue leído, aprobado y firmado por los comparecientes, y por ello el suscrito notario lo autoriza. Se advirtió a los comparecientes lo siguiente: a-Que la declaraciones emitidas por ellos deben obedecer a la verdad. =====

b- Que son responsables Penal y Civilmente en el evento de que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales. =====

c- Que se abstiene de dar fe sobre el querer o fuero interno de los comparecientes de lo que no se expresó en este instrumento. =====

d- Que el Notario solo responde de la regularidad formal del instrumento, ya que las afirmaciones de las partes solo a ellos atañen. =====

e-Que-dado que los compareciente han leído cuidadosamente esta Escritura, los errores de transcripción en que ellas se incurran no son atribuible al Notario, si no a las partes. Que para los actos diferentes de la hipoteca y patrimonio familiar, deben presentar esta Escritura para su registro en la Oficina de Registro correspondiente dentro del término perentorio de dos meses contados, a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, y que el incumplimiento causa intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo, y cuando se trate de hipoteca o patrimonio familiar, deben presentar esta escritura en el término perentorio de noventa (90) días hábiles, ya que si se vence este término, no será posible su registro. =====

*[Handwritten signatures and initials]*



Es 3 copia de la escritura pública No. 0136  
de fecha 17-10-19 que se expida a  
AGUSTIN CODAZZI en estas hojas  
cuyos margen rubrico y autorizo con mi firma  
Cartagena, hoy 17-10-19 conforme el dato  
960 - 70

EL NOTARIO TERCERO

NB  
AS<sup>TE</sup> HERRERA TELLEZ  
SECRETARIO DELEGADO  
DECRETO 153 DE 1989  
ARCHIVO



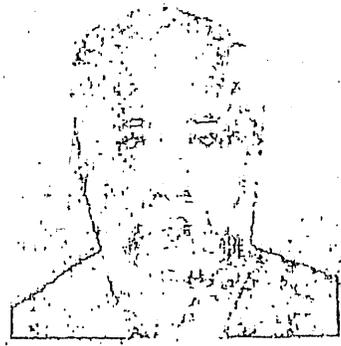
REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **10.518.874**

**DE LA CRUZ ZUBIRIA**  
APELLIDOS

**JAIMÉ**  
NOMBRES

*Jaimé de la Cruz Zubiria*  
FIRMA



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



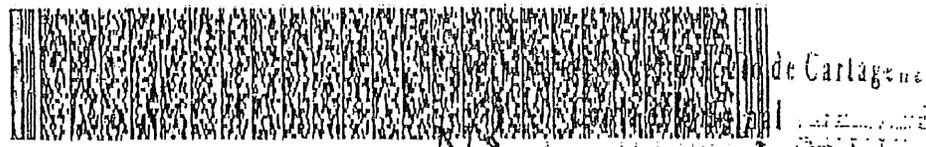
INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **21-NOV-1946**  
**CARTAGENA**  
(BOLIVAR)  
LUGAR DE NACIMIENTO

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

**27-MAR-1969 POPAYAN**  
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

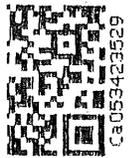
*Almaseatriz Rengifo Lopez*  
REGISTRADORA NACIONAL  
ALMASEATRIZ RENGIFO LOPEZ



A-0500100-70125911-M-0010518874-20040420

El suscrito Notario Tercero del Circulo de  
Cartagena hace constar que la presente  
es copia del original que tuvo a la vista.

Cartagena, 16 ene 2013



Ca059423329

RECEIVED  
FEB 21 1968

RECEIVED  
FEB 21 1968



\*01\*



\* 1 3 6 6 6 5 4 6 6 \*



CERTIFICADO NACIONAL

CAMARA DE COMERCIO DE CARTAGENA

FECHA: 2013/12/12

HORA: 16:27:03

OPERACION: 02COF1212102

PAGINA: 1

\*\*\*\*\*

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION

DE ENTIDADES SIN ANIMO DE LUCRO

CAMARA DE COMERCIO DE CARTAGENA

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE CARTAGENA, en ejercicio de las facultades conferidas por los artículos 43 y 144 del decreto 2150 de 1995 y su reglamentario el Decreto 0427 de 1996.

CERTIFICA

Que dicha entidad obtuvo su PERSONERIA JURIDICA No.76 el 29 de Julio de 1,942 otorgada por : GOBERNACION DE BOLIVAR

CERTIFICA

NOMBRE: FUNDACION CIRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER

MATRICULA: 09-318-28

DOMICILIO: CARTAGENA

NIT 890400794-5

CERTIFICA

CONSTITUCION: Que por Certif. Exist.Y Rep. del 20 de Diciembre de 1,996, otorgada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio, el 12 de Marzo de 1997 bajo el No. 325 del libro I del Registro de Entidades Sin Animo de Lucro, consta la constitución de la entidad:

CIRCULO DE OBREROS SAN PEDRO CLAVER

CERTIFICA

REFORMA: Que hasta la fecha la entidad ha sido reformada por los siguientes documentos:

Numero	mm/dd/aaaa	Origen	No.Ins o Reg	mm/dd/aaaa
	10/20/2003	Acta Consejo Directivo	7,809	10/21/2004
2593	09/05/2012	Notaria la. de C/gena	21,040	09/18/2012

CERTIFICA

Que por Escritura Pública No. 2593 del 05 de Septiembre de 2012, otorgada en la Notaria la. de Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 18 de Septiembre de 2012, bajo el número 21,040 del Libro I, Registro de Entidades Sin Animo de Lucro, la entidad cambio de razón social por:

FUNDACION CIRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER

\*\*\* CONTINUA \*\*\*



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial

Ca053423528

IMPRESO EN COLOMBIA LA 8322 1011 472414

cadena s.a. NE 8909905940

CERTIFICADO NACIONAL

CAMARA DE COMERCIO DE CARTAGENA

FECHA: 2013/12/12

HORA: 6:27:03

OPERACION: 02COF1212102

PAGINA: 2

\*\*\*\*\*

CERTIFICA

DURACION: El termino de duracion de la entidad es 'INDEFINIDO'

CERTIFICA

OBJETO SOCIAL: El objeto principal del CIRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER es la promoción integral de grupos humanos de escasos recursos por medio de la prestación directa o indirecta de servicios a la comunidad y a la formación de personas que sean agentes de su propio desarrollo y del cambio social inspirado en los principios cristianos. Para ello procura: Educar a las personas para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones; Estimular el ahorro y el emprendimiento; Promover la integración de comunidades humanas y todo lo relacionado con la y el mejoramiento de vivienda; Impulsar la creación y desarrollo de diferentes formas asociativas así como de programas tendientes a fomentar el empleo; capacitar formar y ejecutar proyectos relacionados con la preservación o protección del medio ambiente; desarrollar proyectos educativos de cualquier índole y en general realizar labores orientadas al Desarrollo Humano Sostenible. En desarrollo de su objeto el CIRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER, orientara sus acciones a proteger los sectores más vulnerables de la población y atender los diversos sectores poblacionales de escasos recursos, dando especial énfasis a los jóvenes, la mujer y los niños. EL CIRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER deberá destinar primordialmente su organización, actividad y usufructo de su patrimonio a la realización de su objeto. Para ello podrá: 1. Asociarse o ser miembro de otra u otras organizaciones o entidades que tengan los mismos o similares fines que el CIRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER, 2. Promover programas de vivienda económica o de interés social; 3. Colocar con entidades que persigan los mismos objetivos y crear organizaciones propias que respondan a necesidades específicas cuando lo considere necesario; 4. Adquirir, a cualquier título, toda clase de bienes, así como darlos o tomarlos en arrendamiento, comodato, enfiteusis, anticresis o usufructo, enajenarlos, pignorarlos, hipotecarlos, administrarlos y, en general, celebrar cualquier acto o negocio jurídico sobre los bienes que conforman el patrimonio de la entidad; 5.

\*\*\* CONTINUA \*\*\*



\*01\*



\* 1 3 6 6 6 5 4 6 7 \*



CERTIFICADO NACIONAL

CAMARA DE COMERCIO DE CARTAGENA

FECHA: 2013/12/12

HORA: 16:27:03

OPERACION: 02COF1212102

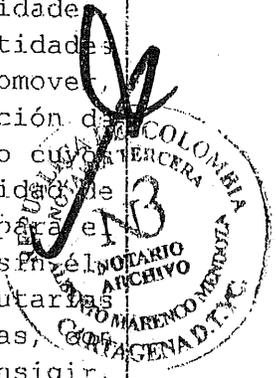
PAGINA: 3

\*\*\*\*\*

Crear, adquirir, o administrar establecimientos de educación tanto formal como no formal. 6. Celebrar contratos con entidades públicas o privadas de carácter nacional o internacional con el fin de impulsar programas o actividades de interés público, social, ambiental, ocupacional, educativos y otros; 7. Emitir, girar, endosar en cualquier forma, descargar, protestar y cancelar toda clase de títulos valores y darlos o recibirlos en pago; recibir dinero en mutuo, de acuerdo con las condiciones legales. 8. Celebrar, en el ejercicio de sus actividades toda clase de operaciones con instituciones financieras, entidades aseguradoras e intermediarias de seguros. 9. Organizar, promover, formar, financiar o participar en la formación o constitución de personas jurídicas con ánimo de lucro, cuyo objeto social o cuyos excedentes tiendan a facilitar, ensanchar o complementar la actividad de la Entidad dentro o fuera del país o sirvan de medios para el cumplimiento de sus objetivos, ya sea en el carácter de socios o socios previos el cumplimiento de las disposiciones legales o estatutarias pertinentes. 10. Aportar bienes a otras u otras personas jurídicas, el fin de complementar el mejor desarrollo de su objeto; 11. Transigir, conciliar, desistir y/o someter a decisiones arbitrales las cuestiones en que tenga interés frente a terceros; 12. Invertir temporalmente sus excedentes de tesorería en procura de sus rendimientos financieros; 13. Celebrar y ejecutar en su propio nombre o por cuenta de terceros o en participación con ellos, todos los actos y operaciones civiles o comerciales y, en general, todo acto o contrato que sea necesario o conveniente para cumplir o facilitar los actos y operaciones previstos en estos estatutos; 14. Contratar o prestar aquellos servicios que faciliten el cumplimiento de su objeto, así como establecer, administrar y gestionar directa o indirectamente las instalaciones que sean necesarias para ello; 15. Adquirir derechos sobre marcas, dibujos, enseñas, modelos, insignias o patentes y celebrar en relación con ellos cualquier clase de negocio jurídico; 16. En general, realizar todos los actos, negocios y operaciones necesarias y/o convenientes para cumplir o facilitar la realización del objeto de la Entidad.

CERTIFICA

\*\*\* CONTINUA \*\*\*



Papel, material para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



3053423527

CERTIFICADO NACIONAL

CAMARA DE COMERCIO DE CARTAGENA

FECHA: 2013/12/12

HORA: 16:27:03

OPERACION: 02COF1212102

PAGINA: 4

\*\*\*\*\*

PATRIMONIO: Esta conspuesto por: a) Todos los bienes muebles e inmuebles, títulos y valores que en la actualidad posee y los que en el futuro adquiera a cualquier título. b) Los aportes y/o donaciones que recibe de personas naturales o jurídicas, estatales o privadas o públicas, ya sean nacionales o extranjeras. c) Los productos y rentas que obtenga de los bienes muebles e inmuebles, títulos, valores y/o servicios que preste el Circulo.

CERTIFICA

Que segun Acta No. 103 del 31 de Marzo de 2000, correspondiente a la Consejo Directivo de la entidad:

CIRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER

cuya parte pertinente se inscribio en esta Camara de Comercio, el 28 de Junio de 2000 bajo el No. 3,139 del libro respectivo, constan los siguientes nombramientos:

Cargo	Nombre	
Gerente.	JAIME DE LA CRUZ ZUBIRIA	C.****10,518,874=
Representante Legal		

CERTIFICA

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: a) Representar a la Fundacion, judicialmente y extrajudicialmente, asi como designar los apoderados correspondientes. b) Ejecutar y hacer cumplir las decisiones del Consejo Directivo y actuar en completa coordinacion con conciliario. c) Asistir con voz, pero sin voto, a las reuniones del Consejo Directivo. d) Proveer los cargos de personal no directivo creados por el Consejo Directivo CD,, removerlos y resolver lo relativo a sus renuncias y licencias. e) Nombrar al personal no permanente que exija la realizacion de los programas, previa autorizacion del Consejo Directivo en lo tocante a su numero y remuneracion. f) Celebrar los actos, las operaciones y contratos conducentes al desarrollo del objeto social de la Entidad y de acuerdo con las autorizaciones especificas, atribuciones y limitaciones que le fija el Consejo Directivo, los estatutos y reglamentos. g) Dar las instrucciones, practicar las visitas y solicitar los informes necesarios para establecer control efectivo sobre los gastos, inversiones, valores y bienes de la Entidad. h) Presentar al Consejo CD, el balance mensual y suminis

\*\*\* CONTINUA \*\*\*



\*01\*



\* 1 3 6 6 6 5 4 6 8 \*



CERTIFICADO NACIONAL

CAMARA DE COMERCIO DE CARTAGENA

FECHA: 2013/12/12

HORA: 16:27:03

OPERACION: 02COF1212102

PAGINA: 5

\*\*\*\*\*

trar todos los informes que este solicite en relacion con la Funda cion y sus actividades, asi como someter a su consideracion, antes del 30 de noviembre el presupuesto para el ano siguiente. i) Transi gir, cancelar y renovar las obligaciones que tuviere la entidad con terceros y estos con la Fundacion, de conformidad con las autoriza ciones del Consejo Directivo CD. j) De acuerdo con las facultades o torgadas por el Consejo Directivo CD, adquirir y enajenar a cual quier titulo, bienes muebles o inmuebles, darlos en prenda, hipote carlos o gravarlos, alterar la forma de los mismos, por su naturale za o destino, recibir depositos, constituirlos, dar o recibir en mu tuo dinero segun las leyes, y k) En general, las que le correspon den por ley, estatutos y reglamento y las que le encomiende especia lmente el Consejo Directivo CD.

CERTIFICA

CONSEJO DIRECTIVO

CARGO

NOMBRE

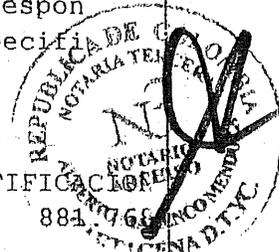
IDENTIFICACION

PRINCIPAL

JOSE HENRIQUE RIZO POMBO

C

DESIGNACION



Por Acta del 06 de Noviembre de 2012, correspondiente a la reunion de Consejo Directivo celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 11 de Enero de 2013 bajo el número 21,536 del Libro I del Registro de Entidades sin Animo de Lucro.

PRINCIPAL

SEBASTIAN HERRERA

C

9.053.234

RODRIGUEZ

DESIGNACION

Por Acta del 06 de Noviembre de 2012, correspondiente a la reunion de Consejo Directivo celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 11 de Enero de 2013 bajo el número 21,536 del Libro I del Registro de Entidades sin Animo de Lucro.

PRINCIPAL

JAVIER ZURECK GARCIA

C

13.489.424

HERREROS

DESIGNACION

Por Acta del 06 de Noviembre de 2012, correspondiente a la reunion de Consejo Directivo celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 11 de Enero de 2013 bajo el número 21,536 del Libro I del

\*\*\* CONTINUA \*\*\*

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



CA053423526

CERTIFICADO NACIONAL

CAMARA DE COMERCIO DE CARTAGENA

FECHA: 2013/12/12

HORA: 16:27:03

OPERACION: 02COF1212102

PAGINA: 6

\*\*\*\*\*

Registro de Entidades sin Animo de Lucro.

PRINCIPAL

CAROLINA CALDERON GUILLOT

C 45.507.493

DESIGNACION

Por Acta del 06 de Noviembre de 2012, correspondiente a la reunión de Consejo Directivo celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 11 de Enero de 2013 bajo el número 21,536 del Libro I del Registro de Entidades sin Animo de Lucro.

PRINCIPAL

JORGE ALBERTO CAMACHO

C 79.797.526

CHAIN

DESIGNACION

Por Acta del 06 de Noviembre de 2012, correspondiente a la reunión de Consejo Directivo celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 11 de Enero de 2013 bajo el número 21,536 del Libro I del Registro de Entidades sin Animo de Lucro.

SUPLENTE

JAIME DE LA CRUZ ZUBIRIA

C 10.518.874

DESIGNACION

Por Acta del 06 de Noviembre de 2012, correspondiente a la reunión de Consejo Directivo celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 11 de Enero de 2013 bajo el número 21,536 del Libro I del Registro de Entidades sin Animo de Lucro.

SUPLENTE

JOSEFINA DEL CARMEN

C 39.151.321

MENDIVIL

CIODARO

DESIGNACION

Por Acta del 06 de Noviembre de 2012, correspondiente a la reunión de Consejo Directivo celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 11 de Enero de 2013 bajo el número 21,536 del Libro I del Registro de Entidades sin Animo de Lucro.

SUPLENTE

LUCIA TARAZONA DE NIÑO

C 41.338.899

DESIGNACION

Por Acta del 06 de Noviembre de 2012, correspondiente a la reunión de Consejo Directivo celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 11 de Enero de 2013 bajo el número 21,536 del Libro I del Registro de Entidades sin Animo de Lucro.

SUPLENTE

MARIA EUGENIA ROLON

C 31.284.198

\*\*\* CONTINUA \*\*\*



\*01\*



\* 1 3 6 6 6 5 4 6 9 \*



CERTIFICADO NACIONAL

CAMARA DE COMERCIO DE CARTAGENA

FECHA: 2013/12/12

HORA: 16:27:03.

OPERACION: 02COF1212102

PAGINA: 7

\*\*\*\*\*

MONTOYA

DESIGNACION

Por Acta del 06 de Noviembre de 2012, correspondiente a la reunión de Consejo Directivo celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 11 de Enero de 2013 bajo el número 21,536 del Libro I del Registro de Entidades sin Animo de Lucro.

SUPLENTE

MAX RODRIGUEZ FADUL

C 2.944.707

DESIGNACION

Por Acta del 06 de Noviembre de 2012, correspondiente a la reunión de Consejo Directivo celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 11 de Enero de 2013 bajo el número 21,536 del Libro I del Registro de Entidades sin Animo de Lucro.

CERTIFICA

Que segun Acta No. 104 del 1 de Junio de 2000, correspondiente a la Consejo Directivo de la entidad:

CIRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER

cuya parte pertinente se inscribio en esta Camara de Comercio, el 28 de Junio de 2000 bajo el No. 3,141 del libro respectivo, constan los siguientes nombramientos:

CARGO

NOMBRE

IDENTIFICACION

REVISOR FISCAL PRINCIPAL

URBANO E. VIANA MUNOZ

C 9.173.332

DESIGNACION

REVISOR FISCAL SUPLENTE

ALVARO ANTONIO MILLIAN ORTIZ

C 85.459.155

DESIGNACION

Por Acta del 02 de Mayo de 2006, correspondiente a la reunión de Consejo Directivo celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 01 de Junio de 2006 bajo el número 10,709 del Libro I del Registro de Entidades sin Animo de Lucro.

CERTIFICA

DIRECCIÓN(ES) PARA NOTIFICACION JUDICIAL

GETSEMANI CR.8B #25-56 P.2 CARTAGENA, BOLIVAR, COLOMBIA

Esta Persona Juridica continuará sujeta a la inspección, vigilancia y control de la autoridad que venia cumpliendo tal función de conformidad con lo establecido en el Artículo 12 del Decreto 427/96, reglamentario del Decreto 2150/95.

\*\*\* CONTINUA \*\*\*



Papel inercial para uso exclusivo de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo inercial



3053423535

1011 1011 1011

Cadena s.a. No. 890.995340

CERTIFICADO NACIONAL

CAMARA DE COMERCIO DE CARTAGENA

FECHA; 2013/12/12

HORA; 16:27:03

OPERACION; 02COF1212102

PAGINA; 8

\*\*\*\*\*

Por lo tanto deberán presentar ante la correspondiente autoridad, el certificado expedido por esta Cámara de Comercio, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la inscripción y en caso de reformas estatutarias, a demás se allegara copias de estatutos.

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 40 del Decreto 2150, toda autorización, permiso, licencia o reconocimiento de carácter oficial, se tramitará con posterioridad a la inscripción en el Registro de esta Cámara de Comercio.

Que en esta Cámara de Comercio no aparecen inscripciones posteriores de documentos referentes a reforma, disolución, liquidación o nombramientos de representantes legales de la mencionada entidad.

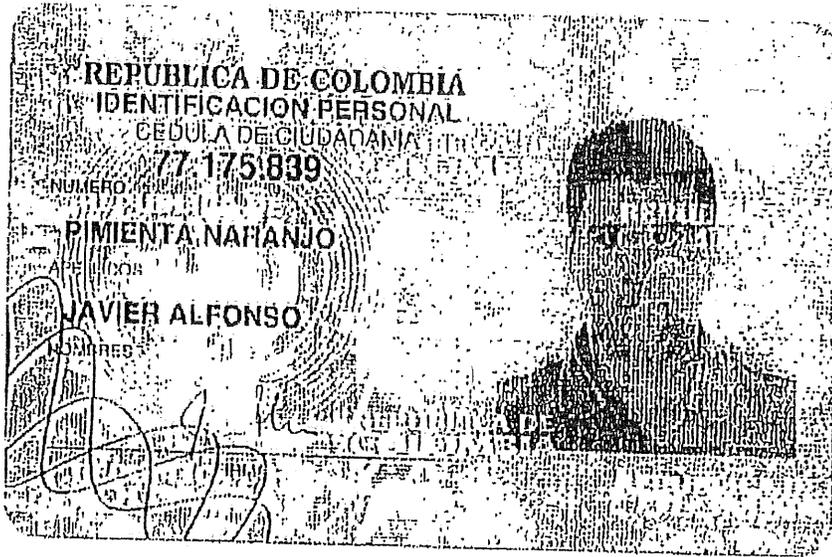
El secretario de la Cámara de Comercio de Cartagena autoriza con su firma el presente certificado.

De conformidad con el decreto 2150 de 1995, la firma mecánica que aparece a continuación tiene plena validez para todos los efectos legales.

CERTIFICA

Fecha de Renovación: Diciembre 20 de 1996

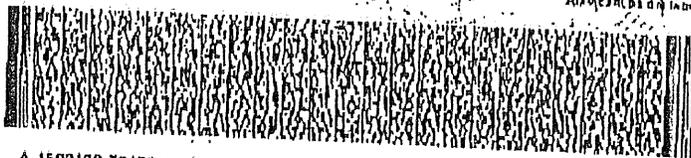
A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and strokes, positioned in the lower right quadrant of the document.



RIDICH BEREDINI

FECHA DE NACIMIENTO 01-JUN-1974  
 VALLEDUPAR (CESAR)  
 LUGAR DE NACIMIENTO  
 1.74 O+ M  
 ESTATURA G.S. RII SEXO.  
 03-AGO-1992 VALLEDUPAR  
 FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL  
 SUICRE/CE/13/01/1992/12/22



A-1503130-70103381-M-0077175030-20070725 0010507205H 02 240020003

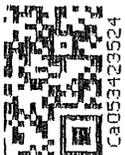
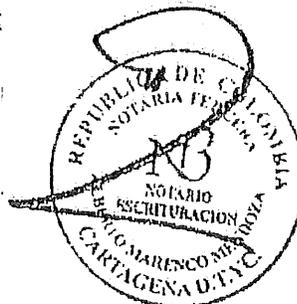


Notaria Tercera del Circulo de Cartagena

**N3** Copia de Original  
 ARCHIVO

El suscrito Notario Tercero del Circulo de Cartagena hace constar que la presente es copia del original que tuvo a la vista.

Cartagena, 16 ene 2013



THE  
GREAT  
WALLS  
OF  
CHINA

THE  
GREAT  
WALLS  
OF  
CHINA



\*01\*



\* 1 3 6 6 6 5 4 3 0 \*



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE NORTE

12 DE DICIEMBRE DE 2013 HORA 16:17:45

R040260141

PAGINA: 1 de 3

\* \* \* \* \*

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O INSCRIPCION DE DOCUMENTOS LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

CERTIFICA:

NOMBRE : TERRANUM HOTELS S A S
N.I.T. : 900453465-1 ADMINISTRACION :- DIRECCION SECCIONAL DE IMPUESTOS DE BOGOTA, REGIMEN COMUN
DOMICILIO : BOGOTA D.C.

CERTIFICA:

MATRICULA NO: 02124950 DEL 27 DE JULIO DE 2011

CERTIFICA:

RENOVACION DE LA MATRICULA :22 DE MARZO DE 2013

ULTIMO AÑO RENOVADO: 2013

ACTIVO TOTAL REPORTADO:\$1,173,785,865

CERTIFICA:

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : CR 14 NO. 93 68

MUNICIPIO : BOGOTA D.C.

EMAIL DE NOTIFICACION JUDICIAL : jpimienta@terranum.com

DIRECCION COMERCIAL : CR 14 NO. 93 68

MUNICIPIO : BOGOTA D.C.

EMAIL COMERCIAL : jpimienta@terranum.com

CERTIFICA:

CONSTITUCION: QUE POR DOCUMENTO PRIVADO DE ACCIONISTA UNICO DEL 21 DE JULIO DE 2011, INSCRITA EL 27 DE JULIO DE 2011 BAJO EL NUMERO 01498900 DEL LIBRO IX, SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD COMERCIAL DENOMINADA TERRANUM HOTELS S A S.

CERTIFICA:

REFORMAS:

Table with 4 columns: DOCUMENTO NO., FECHA, ORIGEN, FECHA, NO. INSC. containing registration reform details.

CERTIFICA:

VIGENCIA: QUE EL TERMINO DE DURACION DE LA SOCIEDAD ES INDEFINIDO

CERTIFICA:

OBJETO SOCIAL: LA SOCIEDAD TENDRA POR OBJETO LA REALIZACION DE TODO TIPO DE ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA INVERSION, ESTRUCTURACION, DIRECCION. ADMINISTRACION, PROMOCION, EJECUCION, DESARROLLO, Y GERENCIA DE PROYECTOS HOTELEROS. LA SOCIEDAD TAMBIEN PODRA DESARROLLAR CUALQUIER ACTIVIDAD LICITA DE INDOLE COMERCIAL.

CERTIFICA:

CAPITAL:



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras pùblicas, certificadas y documentos del archivo notarial



\*\* CAPITAL AUTORIZADO \*\*

VALOR : \$4,000,001,280.00  
NO. DE ACCIONES : 11,363,640.00  
VALOR NOMINAL : \$352.00

\*\* CAPITAL SUSCRITO \*\*

VALOR : \$1,859,983,136.00  
NO. DE ACCIONES : 5,284,043.00  
VALOR NOMINAL : \$352.00

\*\* CAPITAL PAGADO \*\*

VALOR : \$1,859,983,136.00  
NO. DE ACCIONES : 5,284,043.00  
VALOR NOMINAL : \$352.00

CERTIFICA:

REPRESENTACION LEGAL: NOMBRAMIENTO Y PERIODO: LA SOCIEDAD TENDRÁ CUATRO GERENTES, QUIENES SERÁN DE LIBRE NOMBRAMIENTO Y REMOCIÓN POR PARTE DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS, LOS CUALES OSTENTARÁN LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA SOCIEDAD Y PODRÁN ACTUAR DE MANERA CONJUNTA O INDIVIDUALMENTE. LOS GERENTES EJERCERÁN EL CARGO POR PERIODOS DE UN AÑO O HASTA CUANDO SEAN REMOVIDOS O REEMPLAZADOS POR LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS.

CERTIFICA:

\*\* NOMBRAMIENTOS \*\*

QUE POR DOCUMENTO PRIVADO DE ACCIONISTA UNICO DEL 21 DE JULIO DE 2011, INSCRITA EL 27 DE JULIO DE 2011 BAJO EL NUMERO 01498900 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE ROBLEDO PARDO JOSE IGNACIO	C.C. 000000079785002
GERENTE PIMIENTA NARANJO JAVIER ALFONSO	C.C. 000000077175839

QUE POR ACTA NO. 001 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 3 DE AGOSTO DE 2011, INSCRITA EL 5 DE AGOSTO DE 2011 BAJO EL NUMERO 01501756 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE RIZO ANZOLA ALFREDO JOSE	C.C. 000000094404838

QUE POR ACTA NO. 03 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 14 DE FEBRERO DE 2012, INSCRITA EL 21 DE FEBRERO DE 2012 BAJO EL NUMERO 01609218 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE VEJARANO REVOLLO LAURA	C.C. 000000052862371

CERTIFICA:

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL; LOS GERENTES TENDRÁN, EN DESARROLLO DEL OBJETO SOCIAL, LAS SIGUIENTES FUNCIONES Y ATRIBUCIONES: A) CONVOCAR A LAS REUNIONES ORDINARIAS O EXTRAORDINARIAS DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD; B) CONVOCAR A LAS REUNIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD; C) LA REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD JUDICIAL Y EXTRAJUDICIALMENTE ANTE TERCEROS Y TODA CLASE DE AUTORIDADES JUDICIALES Y ADMINISTRATIVAS, PUDIENDO NOMBRAR MANDATARIOS PARA QUE REPRESENTEN A LA SOCIEDAD CUANDO FUERE EL CASO; D) EJECUTAR O HACER QUE SE EJECUTEN Y CUMPLAN TODA LAS DECISIONES QUE SE ADOPTEN POR LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS; E) NOMBRAR Y REMOVER LIBREMENTE A LOS EMPLEADOS DE LA SOCIEDAD CUYO



\*01\*



\* 1 3 6 6 6 5 4 3 1 \*



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ

SEDE NORTE

12 DE DICIEMBRE DE 2013 HORA 16:17:45

R040260141

PAGINA: 2 de 3

\* \* \* \* \*

NOMBRAMIENTO NO ESTÉ ATRIBUIDO A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS;  
 G) PRESENTAR OPORTUNAMENTE A CONSIDERACIÓN DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS EL PRESUPUESTO DE INVERSIONES, INGRESOS Y GASTOS QUE REQUIERA LA SOCIEDAD; F) PRESENTAR A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS EN TIEMPO OPORTUNO, LOS ESTADOS FINANCIEROS DE PROPÓSITO GENERAL INDIVIDUALES Y CONSOLIDADOS CUANDO SEA DEL CASO, CON SUS NOTAS, CORTADOS AL FIN DEL RESPECTIVO EJERCICIO JUNTO CON LOS DOCUMENTOS QUE SEÑALE LA LEY Y EL INFORME DE GESTIÓN, ASÍ COMO EL ESPECIAL CUANDO SE DÉ LA CONFIGURACIÓN DE UN GRUPO EMPRESARIAL, TODO LO CUAL SE PRESENTARÁ A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS; I) AL IGUAL QUE LOS DEMÁS ADMINISTRADORES, DEBERÁ RENDIR CUENTAS COMPROBADAS DE SU GESTIÓN AL FINAL DE CADA EJERCICIO DENTRO DEL MES SIGUIENTE A LA FECHA EN LA CUAL SE RETIRE DE SU CARGO Y CUANDO SE LAS EXIJA EL ÓRGANO QUE SEA COMPETENTE PARA ELLO. PARA TAL EFECTO, SE PRESENTARÁN LOS ESTADOS FINANCIEROS QUE FUEREN PERTINENTES, JUNTO CON UN INFORME DE GESTIÓN; J) CUMPLIR LOS DEMÁS DEBERES QUE LE SEÑALEN LOS REGLAMENTOS DE LA SOCIEDAD Y LOS QUE LE CORRESPONDEN POR EL CARGO QUE EJERCE Y PARTICULARMENTE VELAR POR QUE A TRAVÉS DE LA SOCIEDAD O EN LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS QUE CONSTITUYEN SU OBJETO SOCIAL PRINCIPAL NO FLUYAN O PASEN DINEROS DE ORIGEN ILÍCITO; K) DELEGAR DETERMINADAS FUNCIONES PROPIAS DE SU CARGO DENTRO DE LOS LÍMITES SEÑALADOS EN LOS ESTATUTOS; L) CUIDAR DE LA RECAUDACIÓN E INVERSIÓN DE LOS FONDOS DE LA SOCIEDAD; M) VELAR PORQUE TODOS LOS EMPLEADOS DE LA SOCIEDAD CUMPLAN Estrictamente sus deberes y poner en conocimiento de la Asamblea General de Accionistas las irregularidades o faltas graves que ocurran sobre este particular.



CERTIFICA:

\*\* REVISOR FISCAL \*\*  
 QUE POR ACTA NO. 7 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 27 DE AGOSTO DE 2012, INSCRITA EL 12 DE SEPTIEMBRE DE 2012 BAJO EL NUMERO 01665756 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
REVISOR FISCAL PERSONA JURIDICA ERNST & YOUNG AUDIT S A S	N.I.T. 000008600088905
QUE POR DOCUMENTO PRIVADO NO. sin num DE NOVIEMBRE DE 2013, INSCRITA EL 27 DE NOVIEMBRE DE 2013 BAJO EL NUMERO 01784617 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):	

NOMBRE	IDENTIFICACION
REVISOR FISCAL PRINCIPAL SORIANO DIAZ ANDRES ALEJANDRO	C.C. 000000080158899
REVISOR FISCAL SUPLENTE PORRAS ZUÑIGA MARTHA LUCIA	C.C. 000000052453233

CERTIFICA:

QUE POR DOCUMENTO PRIVADO DE REPRESENTANTE LEGAL DEL 3 DE AGOSTO DE 2012, INSCRITO EL 13 DE AGOSTO DE 2012 BAJO EL NUMERO 01657825 DEL

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



LIBRO IX, COMUNICO LA SOCIEDAD MATRIZ:

- TERRANUM S A S

DOMICILIO: BOGOTA D.C,

QUE SE HA CONFIGURADO UNA SITUACION DE GRUPO EMPRESARIAL CON LA SOCIEDAD DE LA REFERENCIA.

FECHA DE CONFIGURACION DE LA SITUACION DE GRUPO EMPRESARIAL :  
2012-06-21

CERTIFICA:

**\*\*ACLARACIÓN SITUACIÓN DE GRUPO EMPRESARIAL\*\***

POR DOCUMENTO PRIVADO DEL REPRESENTANTE LEGAL, DEL 3 DE AGOSTO DE 2012, INSCRITO EL 13 DE AGOSTO DE 2012, BAJO EL NO. 01657825 DEL LIBRO IX, SE ACLARA LA SITUACIÓN DE GRUPO EMPRESARIAL EN EL SENTIDO DE INDICAR QUE:

1) LA SOCIEDAD TERRANUM SAS (MATRIZ) EJERCE UN CONTROL DIRECTO CON LAS SOCIEDADES: TERRANUM SERVICIOS S.A.S, TERRANUM ARQUITECTURA S.A.S, TERRANUM ADMINISTRACIÓN S.A.S. TERRANUM INMOBILIARIAS S.A.S, TERRANUM INVERSIÓN S.A.S. TERRANUM CAPITAL COLOMBIA ASESORÍAS FINANCIERAS S.A.S. TERRANUM CORPORATIVO S.A.S. TERRANUM COLOMBIA S.A. TERRANUM COLOMBIA 2 S.A. TERRANUM INC.

2) POR INTERMEDIO DE LA SOCIEDAD TERRANUM CORPORATIVO S.A.S (SUBORDINADA) EJERCE UN CONTROL INDIRECTO SOBRE LAS SOCIEDADES: PROMOTORA DE PROYECTOS SOSTENIBLES S.A.S, PROMOTORA DE PROYECTOS EMPRESARIALES SAS, PROMOTORA DE PROYECTOS LOGÍSTICOS S.A.S, PROMOTORA DE PROYECTOS COMERCIALES S.A.S, DESARROLLOS LOGÍSTICOS EMPRESARIALES S.A.S., DESARROLLOS LOGÍSTICOS SOSTENIBLES S.A.S, DESARROLLO LOGÍSTICOS CORPORATIVOS S.A.S.

3) POR INTERMEDIO DE LA SOCIEDAD TERRANUM INC (PANAMA) - (SUBORDINADA) SE EJERCE UN CONTROL INDIRECTO SOBRE LAS SOCIEDADES; TERRANUM CAPITAL LATIN AMERICA REAL ESTATE GP LTD, COLOMBIA PARTNERS L.P, TERRANUM HOTELS INC, LATIN AMERICA PROPERTY INVESTMENTS,

4) QUE POR INTERMEDIO DE LA SOCIEDAD TERRANUM CAPITAL LATIN AMERICA REAL ESTATE GP LTD SUBORDINADA SE EJERCE UN CONTROL INDIRECTO SOBRE LAS SOCIEDADES: TERRANUM CAPITAL COLOMBIA SAS.

5) QUE POR INTERMEDIO DE LA SOCIEDAD TERRANUM HOTELS INC (SUBORDINADA) SE EJERCE UN CONTROL INDIRECTO SOBRE LA SOCIEDAD DE LA REFERENCIA Y LAS SOCIEDADES, LA HEROICA INVESTMENTS, EL DORADO INVESTMENTS, SANTA BARBARA INVESTMENTS Y SKYSCRAPER LIMITADA.

CERTIFICA:

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUI CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DIAS HABILES DESPUES DE LA FECHA DE INSCRIPCION, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSOS.

\* \* \* EL PRESENTE CERTIFICADO NO CONSTITUYE PERMISO DE \* \* \*  
\* \* \* FUNCIONAMIENTO EN NINGUN CASO \* \* \*

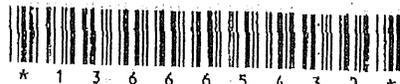
INFORMACION COMPLEMENTARIA

LOS SIGUIENTES DATOS SOBRE RIT Y PLANEACION DISTRITAL SON INFORMATIVOS  
CONTRIBUYENTE INSCRITO EN EL REGISTRO RIT DE LA DIRECCION DISTRITAL DE  
IMPUESTOS, FECHA DE INSCRIPCION : 27 DE JULIO DE 2011  
FECHA DE ENVIO DE INFORMACION A PLANEACION DISTRITAL : 27 DE NOVIEMBRE  
DE 2013

SEÑOR EMPRESARIO, SI SU EMPRESA TIENE ACTIVOS INFERIORES A 30.000  
SMLMV Y UNA PLANTA DE PERSONAL DE MENOS DE 200 TRABAJADORES, USTED



\*01\*



\* 1 3 6 6 6 5 4 3 2 \*



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE NORTE

12 DE DICIEMBRE DE 2013 HORA 16:17:45

R040260141

PAGINA: 3 de 3

\* \* \* \* \*

TIENE DERECHO A RECIBIR UN DESCUENTO EN EL PAGO DE LOS PARAFISCALES DE 75% EN EL PRIMER AÑO DE CONSTITUCION DE SU EMPRESA, DE 50% EN EL SEGUNDO AÑO Y DE 25% EN EL TERCER AÑO. LEY 590 DE 2000 Y DECRETO 525 DE 2009.

RECUERDE INGRESAR A [www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co) PARA VERIFICAR SI SU EMPRESA ESTA OBLIGADA A REMITIR ESTADOS FINANCIEROS. EVITE SANCIONES.

CERTIFICA:

EL EMPRESARIO SE ACOGIO AL BENEFICIO QUE ESTABLECE EL ARTICULO 7 DE LA LEY 1429 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2010, Y QUE AL REALIZAR LA RENOVACION DE LA MATRICULA MERCANTIL INFORMO BAJO GRAVEDAD DE JURAMENTO LOS SIGUIENTES DATOS:

EL EMPRESARIO TERRANUM HOTELS S A S REALIZO LA RENOVACION EN LA FECHA: 22 DE MARZO DE 2013-

LOS ACTIVOS REPORTADOS EN LA ULTIMA RENOVACION SON DE: \$ 1,173,785.00

EL NUMERO DE TRABAJADORES OCUPADOS REPORTADO POR EL EMPRESARIO EN SU ULTIMA RENOVACION ES DE: 0

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO,  
VALOR : \$ 4,100

DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 2150 DE 1995 Y LA AUTORIZACION IMPARTIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, MEDIANTE EL OFICIO DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 1996, LA FIRMA MECANICA QUE APARECE A CONTINUACION TIENE PLENA VALIDEZ PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES



*[Handwritten signature]*



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



CA053423521

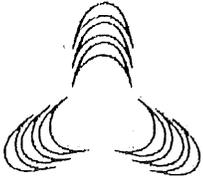
**FRANCO**

\* \* \*

NO ES VALIDO POR ESTA CARA

\* \* \*

**FRANCO**



Cámara de Comercio de Cartagena

CERTIFICADO UNICO NACIONAL

CAMARA DE COEMRCIO DE BOGOTA

Fecha: 2013/12/26

Hora: 14:46:14

Factura: 003612204

Ref. Operacion: 80RU11226



CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O INSCRIPCION DE BIENES RAIZALES Y MOVIBLES DE LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

CERTIFICA:

NOMBRE : TERRANUM S A S

N.I.T. : 900246642-1 ADMINISTRACION : DIRECCION SECCIONAL DE IMPUESTOS DE BOGOTA, REGIMEN COMUN

DOMICILIO : BOGOTA D.C.

CERTIFICA:

MATRICULA NO: 01840321 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2008

CERTIFICA:

RENOVACION DE LA MATRICULA : 12 DE ABRIL DE 2013

ULTIMO AÑO RENOVADO: 2013

ACTIVO TOTAL REPORTADO: \$133,957,957,341

CERTIFICA:

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : CR 14 NO 93-68

MUNICIPIO : BOGOTA D.C.

EMAIL DE NOTIFICACION JUDICIAL : jrizo@terranum.com

DIRECCION COMERCIAL : CR 14 NO 93-68

MUNICIPIO : BOGOTA D.C.

EMAIL COMERCIAL : jrizo@terranum.com

CERTIFICA:

CONSTITUCION: QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 0006957 DE NOTARIA 6 DE BOGOTA D.C. DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2008, INSCRITA EL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2008 BAJO EL NUMERO 01245272 DEL LIBRO IX, SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD COMERCIAL DENOMINADA EC INMOBILIARIAS S A.

CERTIFICA:

QUE POR ACTA NO. 5 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 17 DE ABRIL DE 2009, INSCRITA EL 16 DE JUNIO DE 2009 BAJO EL NUMERO 01305435 DEL LIBRO IX, LA SOCIEDAD CAMBIO SU NOMBRE DE: EC INMOBILIARIAS S A POR EL DE: ESTRATEGIAS INMOBILIARIA EC S.A.S. PERO PODRA GIRAR BAJO LA DENOMINACION SOCIAL ESTRATEGIAS INMOBILIARIA EC.

QUE POR ACTA NO. DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 1 DE JULIO DE 2009, INSCRITA EL 3 DE JULIO DE 2009 BAJO EL NUMERO 01309869 DEL LIBRO IX, LA SOCIEDAD CAMBIO SU NOMBRE DE: ESTRATEGIAS INMOBILIARIA EC S.A.S. PERO PODRA GIRAR BAJO LA DENOMINACION SOCIAL ESTRATEGIAS INMOBILIARIA EC POR EL DE: ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS E C S.A.S. PERO PODRA GIRAR BAJO LA DENOMINACION SOCIAL ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS E C.

QUE POR ACTA NO. 8 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 1 DE JULIO DE 2010, INSCRITA EL 10 DE AGOSTO DE 2010 BAJO EL NUMERO 01404785 DEL LIBRO IX, LA SOCIEDAD CAMBIO SU NOMBRE DE: ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS E C S.A.S. PERO PODRA GIRAR BAJO LA DENOMINACION SOCIAL ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS E C POR EL DE: TERRANUM S A S.

CERTIFICA:

QUE POR ACTA NO. 5 DE LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS, DEL 17 DE ABRIL DE 2009, INSCRITO EL 16 DE JUNIO DE 2009 BAJO EL NUMERO 1305435 DEL LIBRO



## CERTIFICADO UNICO NACIONAL

CAMARA DE COEMRCIO DE BOGOTA

Fecha: 2013/12/26

Hora: 14:46:14

Factura: 003612204

Ref. Operacion: 80RU11226

IX, LA SOCIEDAD DE LA REFERENCIA SE TRANSFORMO DE SOCIEDAD ANONIMA A SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA BAJO EL NOMBRE DE; ESTRATEGIAS INMOBILIARIA EC S,A.S. PERO PODRA GIRAR BAJO LA DENOMINACION SOCIAL ESTRATEGIAS INMOBILIARIA EC.

## CERTIFICA:

## REFORMAS:

DOCUMENTO NO.	FECHA	ORIGEN	FECHA	NO, INSC.
0008571	2008/11/26	NOTARIA 6	2008/11/27	01258507
5	2009/04/17	ASAMBLEA DE ACCIONIST	2009/06/16	01305435
5	2009/04/17	ASAMBLEA DE ACCIONIST	2009/07/02	01309455
2009/07/01	ASAMBLEA DE ACCIONIST	2009/07/03	01309869	
2009/07/01	ASAMBLEA DE ACCIONIST	2009/07/06	01310115	
7	2010/02/15	ASAMBLEA DE ACCIONIST	2010/02/25	01364481
8	2010/07/01	ASAMBLEA DE ACCIONIST	2010/08/10	01404785
13	2012/11/26	ASAMBLEA DE ACCIONIST	2012/12/06	01686897
14	2013/03/05	ASAMBLEA DE ACCIONIST	2013/03/07	01712290

## CERTIFICA:

VIGENCIA: QUE EL TERMINO DE DURACION DE LA SOCIEDAD ES INDEFINIDO

## CERTIFICA:

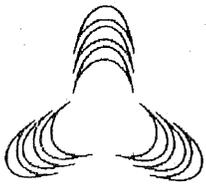
OBJETO SOCIAL: LA SOCIEDAD TENDRA POR OBJETO (I) LA INVERSION EN TODO TIPO DE SOCIEDADES QUE ADMINISTREN PORTAFOLIO DE INMUEBLES, EJECUTEN PROYECTOS INMOBILIARIOS O SE RELACIONEN CON EL SECTOR INMOBILIARIO, (II) LA ADMINISTRACION DE PORTAFOLIOS INMOBILIARIOS Y LA EJECUCION DE TOLO TIPO DE ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA ESTRUCTURACION, EJECUCION, DIRECCION, PROMOCION, EJECUCION, DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS O QUE SE RELACIONEN CON EL SECTOR INMOBILIARIO, (III) LA GERENCIA DE TODO TIPO DE PORTAFOLIOS Y PROYECTOS INMOBILIARIOS, INCLUIDAS LAS ACTIVIDADES DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA; Y (IV) EL DESARROLLO DE CUALQUIER ACTIVIDAD LICITA DE INDOLE COMERCIAL. LA SOCIEDAD PODRA CONSTITUIRSE EN GARANTE O FIADORA DE OBLIGACIONES DISTINTAS DE LAS PROPIAS, CON LA AUTORIZACION PREVIA Y EXPRESA DE LA JUNTA DIRECTIVA.

## CERTIFICA:

## CAPITAL:

	** CAPITAL AUTORIZADO **
VALOR	: \$8,819,870,000.00
NO. DE ACCIONES	: 8,819,870.00
VALOR NOMINAL	: \$1,000.00
	** CAPITAL SUSCRITO **
VALOR	: \$819,870,000.00
NO. DE ACCIONES	: 819,870.00
VALOR NOMINAL	: \$1,000.00
	** CAPITAL PAGADO **
VALOR	: \$819,870,000.00
NO. DE ACCIONES	: 819,870.00
VALOR NOMINAL	: \$1,000.00

## CERTIFICA:



Cámara de Comercio de Cartagena

CERTIFICADO UNICO NACIONAL

CAMARA DE COEMRCIO DE BOGOTA

Fecha: 2013/12/26

Hora: 14:46:14

Factura: 003612204

Ref. Operacion: 80RU11226

\*\* JUNTA DIRECTIVA: PRINCIPAL (ES) \*\*

QUE POR ACTA NO. 5 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 17 DE ABRIL DE 2009, INSCRITA EL 16 DE JUNIO DE 2009 BAJO EL NUMERO 01305435 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
PRIMER RENGLON	
PRECIADO ARBELAEZ ALBERTO	C.C. 000000003229529
SEGUNDO RENGLON	
LONDONO GUTIERREZ CARLOS ARTURO	C.C. 000000019320030
TERCER RENGLON	
GALLO RESTREPO LUIS GONZALO	C.C. 000000016880342
CUARTO RENGLON	
ROBLEDO PARDO JOSE IGNACIO	C.C. 000000079785002

QUE POR ACTA NO. 6 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 30 DE JULIO DE 2009, INSCRITA EL 19 DE AGOSTO DE 2009 BAJO EL NUMERO 01320404 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
QUINTO RENGLON	
URIBE ARBOLEDA SERGIO	C.C. 000000019136957

\*\* JUNTA DIRECTIVA: SUPLENTE (S) \*\*

QUE POR ACTA NO. 5 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 17 DE ABRIL DE 2009, INSCRITA EL 16 DE JUNIO DE 2009 BAJO EL NUMERO 01305435 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
PRIMER RENGLON	
ARRUBLA MARIN LUIS FELIPE	C.C. 000000079783627
SEGUNDO RENGLON	
STIEFKEN RODRIGUEZ ANDREA	C.C. 000000052009690
TERCER RENGLON	
RIZO ANZOLA ALFREDO JOSE	C.C. 000000094404838
CUARTO RENGLON	
ANGULO LADISH LUIS CARLOS EDUARDO	C.C. 000000080409241

CERTIFICA:

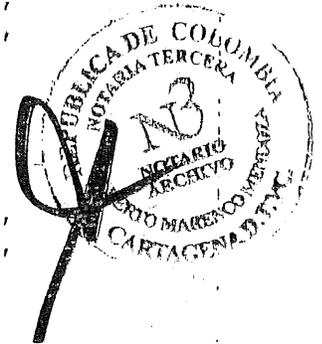
LA REPRESENTACION LEGAL: LA SOCIEDAD TENDRA CUATRO (4) GERENTES GENERALES QUE SERAN DE LIBRE NOMBRAMIENTO Y REMOCION POR PARTE DE LA JUNTA DIRECTIVA, LOS CUALES OSTENTARAN LA REPRESENTACION LEGAL DE LA SOCIEDAD Y PODRAN ACTUAR DE MANERA CONJUNTA O INDIVIDUALMENTE. LOS GERENTES GENERALES EJERCERAN EL CARGO POR PERIODOS DE UN AÑO (1) O HASTA CUANDO SEAN REMOVIDOS O REEMPLAZADOS POR LA JUNTA DIRECTIVA.

CERTIFICA:

\*\* NOMBRAMIENTOS \*\*

QUE POR ACTA NO. 5 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 17 DE ABRIL DE 2009, INSCRITA EL 23 DE JUNIO DE 2009 BAJO EL NUMERO 01306948 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE GENERAL	
ROBLEDO PARDO JOSE IGNACIO	C.C. 000000079785002



CERTIFICADO UNICO NACIONAL

CAMARA DE COEMRCIO DE BOGOTA

Fecha: 2013/12/26 Hora: 14:46:14  
Factura: 003612204 Ref. Operacion: 80RU11226

QUE POR ACTA NO. 9 DE JUNTA DIRECTIVA DEL 15 DE FEBRERO DE 2010, INSCRITA EL 25 DE FEBRERO DE 2010 BAJO EL NUMERO 01364483 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE GENERAL RIZO ANZOLA ALFREDO JOSE	C.C. 000000094404838

QUE POR ACTA NO. 32 DE JUNTA DIRECTIVA DEL 25 DE OCTUBRE DE 2012, INSCRITA EL 8 DE NOVIEMBRE DE 2012 BAJO EL NUMERO 01679651 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

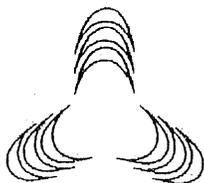
NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE GENERAL VEJARANO REVOLLO LAURA	C.C. 000000052862371

QUE POR ACTA NO. 39 DE JUNTA DIRECTIVA DEL 22 DE AGOSTO DE 2013, INSCRITA EL 26 DE AGOSTO DE 2013 BAJO EL NUMERO 01759556 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE GENERAL CRUZ MARCELA	C.C. 000000052008920

CERTIFICA:

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: LOS GERENTES GENERALES TENDRAN, EN DESARROLLO DEL OBJETO SOCIAL, LAS SIGUIENTES FUNCIONES Y ATRIBUCIONES: A) CONVOCAR A LAS REUNIONES ORDINARIAS O EXTRAORDINARIAS DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD; B) CONVOCAR A LAS REUNIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA DE LA SOCIEDAD; C) LA REPRESENTACION DE LA SOCIEDAD JUDICIAL O EXTRAJUDICIALMENTE ANTE TERCEROS Y TODA CLASE DE AUTORIDADES JUDICIALES Y ADMINISTRATIVAS, PUDIENDO NOMBRAR MANDATARIOS PAR QUE REPRESENTEN A LA SOCIEDAD CUANDO FUERE EL CASO; D) EJECUTAR O HACER QUE SE EJECUTEN Y CUMPLAN TODA LAS DECISIONES QUE SE ADOPTE POR LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS O POR LA JUNTA DIRECTIVA; E) REALIZAR Y CELEBRAR LOS ACTOS Y CONTRATOS QUE TIENDAN A REALIZAR LOS FINES DE LA SOCIEDAD CON LA PREVIA AUTORIZACION DE LA JUNTA DIRECTIVA, CUANDO SEA NECESARIO; F) NOMBRAR Y REMOVER LIBREMENTE A LOS EMPLEADOS DE LA SOCIEDAD CUYO NOMBRAMIENTO NO ESTE ATRIBUIDO A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS O A LA JUNTA DIRECTIVA; G) PRESENTAR OPORTUNAMENTE A CONSIDERACION DE LA JUNTA DIRECTIVA EL PRESUPUESTO DE INVERSIONES, INGRESOS Y GASTOS QUE REQUIERA LA SOCIEDAD; H) PRESENTAR A LA JUNTA DIRECTIVA EN TIEMPO OPORTUNO, LOS ESTADOS FINANCIEROS DE PROPOSITO GENERAL INDIVIDUALES Y CONSOLIDADOS CUANDO SEA DEL CASO, CON SUS NOTAS, CORTADOS AL FIN DEL RESPECTIVO EJERCICIO JUNTO CON LOS DOCUMENTOS QUE SENALE LA LEY Y EL INFORME DE GESTION, ASI COMO EL ESPECIAL CUANDO SE DE LA CONFIGURACION DE UN GRUPO EMPRESARIAL, TODO LO CUAL SE PRESENTARA A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS; I) AL IGUAL QUE LOS DEMAS ADMINISTRADORES, DEBERA RENDIR CUENTAS COMPROBADAS DE SU GESTION AL FINAL DE CADA EJERCICIO DENTRO DEL MES SIGUIENTE A LA FECHA EN LA CUAL SE RETIRE DE SU CARGO Y CUANDO SE LAS EXIJA EL ORGANO QUE SEA COMPETENTE PARA ELLO. PARA TAL EFECTO, SE PRESENTARAN LOS ESTADOS FINANCIEROS QUE FUEREN PERTINENTES, JUNTO



Cámara de Comercio de Cartagena

CERTIFICADO UNICO NACIONAL

CAMARA DE COEMRCIO DE BOGOTA

Fecha: 2013/12/26

Hora: 14:46:14

Factura: 003612204

Ref. Operacion: 80RU1226

CON INFORME DE GESTIÓN; J) CUMPLIR LOS DEMAS DEBERES QUE LE SENALEN REGLAMENTOS DE LA SOCIEDAD Y LOS QUE LE CORRESPONDEN POR EL CARGO EJERCE Y PARTICULARMENTE VEJAR POR QUE A TRAVES DE LA SOCIEDAD O LA PRESTACION DE LOS SERVICIOS QUE CONSTITUYEN SU OBJETO SOCIAL PRINCIPAL NO FLUYAN O PASEN DINEROS DE ORIGEN ILICITO; K) DELEGAR DETERMINADAS FUNCIONES PROPIAS DE SU CARGO DENTRO DE LOS LIMITES SENALADOS EN LOS ESTATUTOS; L) CUIDAR DE LA RECAUDACION E INVERSION DE LOS FONDOS DE LA SOCIEDAD; M) VELAR PORQUE TODOS LOS EMPLEADOS DE LA SOCIEDAD CUMPLAN ESTRICTAMENTE SUS DEBERES Y PONER EN CONOCIMIENTO DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS O JUNTA DIRECTIVA LAS IRREGULARIDADES O FALTAS GRAVES QUE OCURRAN SOBRE ESTE PARTICULAR. O) SIN PERJUICIO DE LO ANTERIOR, LOS GERENTES GENERALES REQUERIRAN AUTORIZACION DE LA JUNTA DIRECTIVA PARA: I) APROBAR LA INVERSION EN ACTIVOS FIJOS INDIVIDUALES POR UN MONTO MAYOR CONJUNTAMENTE CONSIDERADO SUPERIOR A QUINIENTOS CINCUENTA (550) SALARIOS MINIMOS LEGALES VIGENTES DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA; II) LA CELEBRACION DE CONTRATOS CON SOCIEDADES VINCULADAS O AFILIADAS. ESTOS CONTRATOS EN ADICION A CELEBRARSE CON EL REQUISITO AQUI ESTABLECIDO, DEBERAN PRESENTARSE Y REALIZARSE EN TERMINOS COMERCIALMENTE RAZONABLES, TAL COMO SE EXIGIRIAN DE UN TERCERO; III) LA CELEBRACION DE CONTRATOS CON TERCEROS SIENDO ESTOS PERSONAS NATURALES O JURIDICAS, CUANDO LOS MONTOS DE ESTOS CONTRATOS A REALIZARSE TENGAN LAS SIGUIENTES CARACTERISTICAS: (1) UN VALOR SUPERIOR A MIL (1000) SALARIOS MINIMOS LEGALES VIGENTES DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA; Y/O (II) UN PERIODO DE DURACION DE MAS DE TRES (3) ANOS DE VIGENCIA; IV) OTORGAMIENTO DE CREDITOS POR MONTOS SUPERIORES A MIL (1000) SALARIOS MINIMOS LEGALES VIGENTES DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA; Y) ENAJENACION O PIGNORACION DE ACTIVOS FIJOS POR UN VALOR IGUAL O SUPERIOR A MIL (1000) SALARIOS MINIMOS LEGALES VIGENTES DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA; VI) CONSTITUCION DE CUALQUIER GARANTIA O LIMITACION AL DOMINIO SOBRE ACTIVOS, INCLUYENDO SOBRE BIENES INMUEBLES O SOBRE CUALQUIER PROYECTO INMOBILIARIO, POR UN VALOR IGUAL O SUPERIOR A MIL (1000) SALARIOS MINIMOS LEGALES VIGENTES DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA; VII) LA AUTORIZACION DE PLANES DE COMPENSACION O DE BENEFICIOS QUE INCLUYAN BONIFICACIONES, REPARTO DE UTILIDADES Y PROGRAMAS DE INCENTIVO DE CUMPLIMIENTO DE METAS EN BENEFICIO DE LOS EMPLEADOS; VIII) ADQUISICION DE INMUEBLES, DISTINTOS DEL PEI, EN UN MONTO SUPERIOR A DOS MIL (2000) SALARIOS MINIMOS LEGALES VIGENTES DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA; IX) LA (SIC) ON O INCORPORACION DE ENTIDADES SUBORDINADAS; X) CUALQUIER OTRO ASUNTO EN LA QUE (SIC) SU APROBACION DE CONFORMIDAD CON LA LEY APLICABLE Y CUYA DECISION INVOLUCRE SIC) SUMA SUPERIOR A QUINIENTOS CINCUENTA (550) SALARIOS MINIMOS LEGALES VIGENTES DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA; XI) EL OTORGAMIENTO DE GARANTIAS PARA RESPALDAR OBLIGACIONES DE TERCEROS; Y XII) EL OTORGAMIENTO A CUALQUIER PERSONA DE PODERES O MANDATOS GENERALES DE ADMINISTRACION.

CERTIFICA:

\*\* REVISOR FISCAL \*\*



## CERTIFICADO UNICO NACIONAL

CAMARA DE COEMRCIO DE BOGOTA

Fecha: 2013/12/26

Hora: 14:46:14

Factura: 003612204

Ref. Operacion: 80RU11226

QUE POR DOCUMENTO PRIVADO NO. sin num DE REVISOR FISCAL DEL 27 DE NOVIEMBRE DE 2013, INSCRITA EL 27 DE NOVIEMBRE DE 2013 BAJO EL NUMERO 01784657 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
REVISOR FISCAL PRINCIPAL SORIANO DIAZ ANDRES ALEJANDRO	C.C. 000000080158899
REVISOR FISCAL SUPLENTE MURCIA GARCIA KAROLL JOHANNA	C.C. 000000052849490

QUE POR ACTA NO. 12 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 24 DE AGOSTO DE 2012, INSCRITA EL 31 DE AGOSTO DE 2012 BAJO EL NUMERO 01662609 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
REVISOR FISCAL PERSONA JURIDICA ERNST & YOUNG AUDIT S A S	N.I.T. 000008600088905

## CERTIFICA:

QUE POR DOCUMENTO PRIVADO NO. DE REPRESENTANTE LEGAL DEL 9 DE MARZO DE 2010, INSCRITO EL 16 DE MARZO DE 2010 BAJO EL NUMERO 01368880 DEL LIBRO IX, SE COMUNICO QUE SE HA CONFIGURADO UNA SITUACION DE CONTROL POR PARTE DE LA SOCIEDAD MATRIZ: TERRANUM S A S, RESPECTO DE LAS SIGUIENTES SOCIEDADES SUBORDINADAS:

- TERRANUM CORPORATIVO S A S  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.

QUE POR DOCUMENTO PRIVADO DE REPRESENTANTE LEGAL DEL 2 DE DICIEMBRE DE 2008, INSCRITO EL 16 DE MARZO DE 2010 BAJO EL NUMERO 01368883 DEL LIBRO IX, SE COMUNICO QUE SE HA CONFIGURADO UNA SITUACION DE CONTROL POR PARTE DE LA SOCIEDAD MATRIZ: TERRANUM S A S, RESPECTO DE LAS SIGUIENTES SOCIEDADES SUBORDINADAS:

- PROMOTORA DE PROYECTOS COMERCIALES SAS  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.

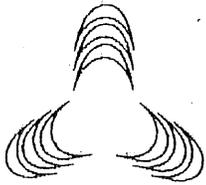
QUE POR DOCUMENTO PRIVADO DE REPRESENTANTE LEGAL DEL 20 DE MAYO DE 2009, INSCRITO EL 16 DE MARZO DE 2010 BAJO EL NUMERO 01368885 DEL LIBRO IX, SE COMUNICO QUE SE HA CONFIGURADO UNA SITUACION DE CONTROL POR PARTE DE LA SOCIEDAD MATRIZ: TERRANUM S A S, RESPECTO DE LAS SIGUIENTES SOCIEDADES SUBORDINADAS:

- TERRANUM ARQUITECTURA S A S  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.

QUE POR DOCUMENTO PRIVADO DE REPRESENTANTE LEGAL DEL 6 DE FEBRERO DE 2009, INSCRITO EL 16 DE MARZO DE 2010 BAJO EL NUMERO 01368890 DEL LIBRO IX, SE COMUNICO QUE SE HA CONFIGURADO UNA SITUACION DE CONTROL POR PARTE DE LA SOCIEDAD MATRIZ: TERRANUM S A S, RESPECTO DE LAS SIGUIENTES SOCIEDADES SUBORDINADAS:

- TERRANUM ADMINISTRACION S A S  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.

QUE POR DOCUMENTO PRIVADO NO. DE REPRESENTANTE LEGAL DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2011, INSCRITO EL 3 DE OCTUBRE DE 2011 BAJO EL NUMERO 01517134 DEL LIBRO IX, SE COMUNICO QUE SE HA CONFIGURADO UNA SITUACION DE CONTROL POR PARTE DE LA SOCIEDAD MATRIZ: TERRANUM S A S, RESPECTO



Cámara de Comercio de Cartagena

CERTIFICADO UNICO NACIONAL

CAMARA DE COEMRCTO DE BOGOTA

Fecha: 2013/12/26

Hora: 14:46:14

Factura: 003612204

Ref. Operacion: 80RU11226

DE LAS SIGUIENTES SOCIEDADES SUBORDINADAS:  
TERRANUM COLOMBIA 2 SAS EN LIQUIDACION  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.

FECHA DE CONFIGURACION DE LA SITUACION DE CONTROL : 2011-09-01  
QUE POR DOCUMENTO PRIVADO NO. DE REPRESENTANTE LEGAL DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2011, INSCRITO EL 3 DE OCTUBRE DE 2011 BAJO EL NUMERO 01517141 DEL LIBRO IX, SE COMUNICO QUE SE HA CONFIGURADO UNA SITUACION DE CONTROL POR PARTE DE LA SOCIEDAD MATRIZ: TERRANUM S A S, RESPECTO DE LAS SIGUIENTES SOCIEDADES SUBORDINADAS:

TERRANUM COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACION  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.

FECHA DE CONFIGURACION DE LA SITUACION DE CONTROL : 2011-09-01  
QUE POR DOCUMENTO PRIVADO DE REPRESENTANTE LEGAL DEL 27 DE MARZO DE 2012, INSCRITO EL 29 DE MARZO DE 2012 BAJO EL NUMERO 01620635 DEL LIBRO IX, SE COMUNICO QUE SE HA CONFIGURADO UNA SITUACION DE CONTROL POR PARTE DE LA SOCIEDAD MATRIZ: TERRANUM S A S, RESPECTO DE LAS SIGUIENTES SOCIEDADES SUBORDINADAS:

TERRANUM INMOBILIARIA S A S  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.  
TERRANUM INVERSION SAS  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.  
TERRANUM SERVICIOS S A S  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.

FECHA DE CONFIGURACION DE LA SITUACION DE CONTROL : 2011-07-19  
QUE POR DOCUMENTO PRIVADO DE REPRESENTANTE LEGAL DEL 3 DE AGOSTO DE 2012, INSCRITO EL 13 DE AGOSTO DE 2012 BAJO EL NUMERO 01657787 DEL LIBRO IX, SE COMUNICO QUE SE HA CONFIGURADO UNA SITUACION DE GRUPO EMPRESARIAL POR PARTE DE LA SOCIEDAD MATRIZ: TERRANUM S A S, RESPECTO DE LAS SIGUIENTES SOCIEDADES SUBORDINADAS:

COLOMBIA PARTNERS LP  
DOMICILIO: (FUERA DEL PAIS)  
DESARROLLOS LOGISTICOS CORPORATIVOS SAS  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.

DESARROLLOS LOGISTICOS EMPRESARIALES SAS  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.

DESARROLLOS LOGISTICOS SOSTENIBLES SAS  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.

ORADORO INVESTMENTS  
DOMICILIO: (FUERA DEL PAIS)

- LA HEROICA INVESTMENTS  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.

- LATIN AMERICA PROPERTY INVESTMENTS  
DOMICILIO: (FUERA DEL PAIS)

- PROMOTORA DE PROYECTOS COMERCIALES SAS  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.

- PROMOTORA DE PROYECTOS EMPRESARIALES S A S  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.



CERTIFICADO UNICO NACIONAL

CAMARA DE COEMRCIO DE BOGOTA

Fecha: 2013/12/26

Hora: 14:46:14

Factura: 003612204

Ref. Operacion: 80RU11226

- PROMOTORA DE PROYECTOS LOGISTICOS S A S  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.  
- PROMOTORA DE PROYECTOS SOSTENIBLES S A S  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.  
- SANTA BARBARA INVESTMENTS  
DOMICILIO: (FUERA DEL PAIS)  
- SKYSCRAPER CITY LIMITADA  
DOMICILIO: (FUERA DEL PAIS)  
- TERRANUM ADMINISTRACION S A S  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.  
- TERRANUM ARQUITECTURA S A S  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.  
- TERRANUM CAPITAL COLOMBIA ASESORIAS FINANCIERAS SAS  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.  
- TERRANUM CAPITAL COLOMBIA S A S  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.  
- TERRANUM CAPITAL LATIN AMERICA REAL ESTATE GP LTD  
DOMICILIO: (FUERA DEL PAIS)  
- TERRANUM COLOMBIA 2 SAS EN LIQUIDACION  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.  
- TERRANUM COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACION  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.  
- TERRANUM CORPORATIVO S A S  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.  
- TERRANUM HOTELS INC  
DOMICILIO: (FUERA DEL PAIS)  
- TERRANUM HOTELS S A S  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.  
- TERRANUM INC  
DOMICILIO: (FUERA DEL PAIS)  
- TERRANUM INMOBILIARIA S A S  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.  
- TERRANUM INVERSION SAS  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.  
- TERRANUM SERVICIOS S A S  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.  
FECHA DE CONFIGURACION DE LA SITUACION DE GRUPO EMPRESARIAL  
2012-06-21

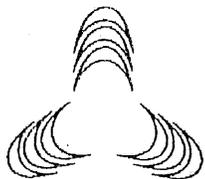
CERTIFICA:

\*\*\*ACLARACION DE SITUACION DE CONTROL\*\*\*

SE ACLARA LA SITUACION DE CONTROL DEL 30 DE NOVIEMBRE DE 2009 INSCRITA EL 16 DE MARZO DE 2010 BAJO EL NO. 01368880 DEL LIBRO IX, EN EL SENTIDO DE INDICAR QUE ESTA SE CONFIGURO DESDE EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2009.

CERTIFICA:

SE ACLARA LA SITUACION DE CONTROL DEL 02 DE DICIEMBRE DE 2008 INSCRITA EL 16 DE MARZO DE 2010 BAJO EL NO. 01368883 DEL LIBRO IX, EN EL



Cámara de Comercio de Cartagena

CERTIFICADO UNICO NACIONAL

CAMARA DE COEMRCIO DE BOGOTA

Fecha: 2013/12/26

Hora: 14:46:14

Factura: 003612204

Ref. Operacion: 80RU11226

INDICADO DE INDICAR QUE ESTA SE CONFIGURO DESDE EL 02 DE DICIEMBRE DE

CERTIFICA:

SE ACLARA LA SITUACION DE CONTROL DEL 20 DE MAYO DE 2009 INSCRITA EL 16 DE MARZO DE 2010 BAJO EL NO. 01368885 DEL LIBRO IX, EN EL SENTIDO DE INDICAR QUE ESTA SE CONFIGURO DESDE EL 20 DE MAYO DE 2009.

CERTIFICA:

SE ACLARA LA SITUACION DE CONTROL DEL 06 DE FEBRERO DE 2009 INSCRITA EL 16 DE MARZO DE 2010 BAJO EL NO. 01368890 DEL LIBRO IX, EN EL SENTIDO DE INDICAR QUE ESTA SE CONFIGURO DESDE EL 06 DE FEBRERO DE 2009.

CERTIFICA:

SE ACLARA LA SITUACION DE CONTROL DEL 27 DE MARZO DE 2012 INSCRITA EL 09 DE MARZO DE 2012 BAJO EL NO. 01620635 DEL LIBRO IX, EN EL SENTIDO DE INDICAR QUE RESPECTO A LAS SOCIEDADES TERRANUM INVERSION SAS Y TERRANUM SERVICIOS S A S ESTAS SE CONFIGURARON DESDE EL 14 DE OCTUBRE DE 2011 Y 1 DE SEPTIEMBRE DE 2010 RESPECTIVAMENTE.

CERTIFICA:

\*\*ACLARACION SITUACION DE GRUPO EMPRESARIAL\*\*ááá

PORÁ DOCUMENTOá PRIVADOá DELá REPRESENTANTEá LEGAL, DEL 1 DE AGOSTO DE 2012,á INSCRITO EL 1 DE AGOSTO DE 2012, BAJO EL NO. 01655245 DEL LIBRO IX,á SEá ACLARAá LAá SITUACIONá DEá GRUPO EMPRESARIAL EN EL SENTIDO DE INDICARá QUEá LAá SOCIEDADá MATRIZá UNIVERSALá DEá CAUCHOS HURTADO SAS CONFIGUROá GRUPO EMPRESARIAL CON LAS SOCIEDADES SUBORDINADAS: HIPERFER SAS,á INVERSORAá Y COMERCIALIZADORA H & M SAS, PLEXATEC SAS, MEZCLATEC SAS,á SURTIIMPORTACIONES SAS, UNIVERSAL DE RODILLOS Y MEZCLAS SAS Y LA SOCIEDAD DE LA REFERENCIA.

CERTIFICA:

\*\*ACLARACION SITUACION DE GRUPO EMPRESARIAL\*\*ááá

PORÁ DOCUMENTOá PRIVADOá DELá REPRESENTANTEá LEGAL, DEL 3 DE AGOSTO DE 2012,á INSCRITO EL 13 DE AGOSTO DE 2012, BAJO EL NO. 01657787 DEL LIBRO IX,á SEá ACLARAá LAá SITUACIONá DEá GRUPO EMPRESARIAL EN EL SENTIDO DE INDICAR QUE:

1) LA SOCIEDAD TERRANUM SAS (MATRIZ) EJERCE UN CONTROL DIRECTO CON LAS SOCIEDADES: TERRANUM SERVICIOS S.A.S, TERRANUM ARQUITECTURA S.A.S, TERRANUM ADMINISTRACION S.A.S. TERRANUM INMOBILIARIAS S.A.S. TERRANUM INVERSION S.A.S. TERRANUM CAPITAL COLOMBIA ASESORIAS FINANCIERAS S.A.S. TERRANUM CORPORATIVO S.A.S. TERRANUM COLOMBIA S.A. TERRANUM COLOMBIA 2 S.A. TERRANUM INC.

2) POR INTERMEDIO DE LA SOCIEDAD TERRANUM CORPORATIVO S.A.S (SUBORDINADA) EJERCE UN CONTROL INDIRECTO SOBRE LAS SOCIEDADES: PROMOTORA DE PROYECTOS SOSTENIBLES S.A.S, PROMOTORA DE PROYECTOS EMPRESARIALES SAS, PROMOTORA DE PROYECTOS LOGISTICOS S.A.S, PROMOTORA DE PROYECTOS COMERCIALES S.A.S, DESARROLLOS LOGISTICOS EMPRESARIALES S.A.S., DESARROLLOS LOGISTICOS SOSTENIBLES S.A.S, DESARROLLO LOGISTICOS CORPORATIVOS S.A.S.

3) POR INTERMEDIO DE LA SOCIEDAD TERRANUM INC (PANAMA) - (SUBORDINADA)



Vertical text on the left margin: 'El papel notarial para usar en certificaciones de comercio exterior debe tener el sello de la cámara de comercio de la ciudad de Bogotá'



CERTIFICADO UNICO NACIONAL

Cámara de Comercio  
de Cartagena

CAMARA DE COEMRCIO DE BOGOTÁ

Fecha: 2013/12/26

Hora: 14:46:14

Factura: 003612204

Ref. Operacion: 80RU11226

*Jaussend*



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



RECEIVED  
FEB 10 1960

RECEIVED  
FEB 10 1960

**Anexo 3**

**Ubicación, descripción y demás especificaciones de los Inmuebles**

**1.- B.I.C. INMUEBLE DE SAN FRANCISCO.**

**a.) Identificación del inmueble:** El inmueble ubicado en el barrio de Getsemaní en el Distrito de Cartagena, Departamento de Bolívar, se encuentra identificado de la siguiente manera:

Folio Matricula Inmobiliaria No.	060 - 23798 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena.
Área (M2).	2.810 metros cuadrados.
Referencia Catastral.	01-01-0135-0015-000.

**b.) Propiedad y Tradición:**

- **Propietario actual:** Círculo Obrero de San Pedro Claver de Cartagena.
- **Tradición:** Mediante Escritura Pública No. 2560 del 25 de agosto de 1.949 de la Notaría 1ª de Bogotá D.C., registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena bajo la anotación No. 1 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-23798, La Nación transfirió a título de cesión gratuita y en cumplimiento de lo establecido por el Artículo 2º de la Ley 1ª de 1.947, el derecho de dominio sobre el predio señalado, en favor del Círculo Obrero de San Pedro Claver de Cartagena.

**c.) Gravámenes y limitaciones al dominio:**

El inmueble estudiado se encuentra clasificado como un **Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional**, de conformidad con la declaratoria realizada mediante la Resolución No. 1.871 del 28 de diciembre de 2.000 del Ministerio de la Cultura.



**2.- LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN COLONIAL.**

**a.) Identificación del Inmueble:** El inmueble ubicado en el barrio de Getsemaní en el Distrito de Cartagena, Departamento de Bolívar, se encuentra identificado de la siguiente manera:

Folio Matricula Inmobiliaria No.	060 - 35872 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena.
Área (M2).	973 metros cuadrados.
Referencia Catastral.	01-01-0135-0039-000.

**b.) Propiedad y Tradición:**

- **Propietario actual:** Círculo Obrero de San Pedro Claver de Cartagena.
- **Tradición:** Mediante Escritura Pública No. 555 del 8 de abril de 1.972 de la Notaría 1ª de Cartagena, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena bajo la anotación No. 1 del Folio de Matrícula Inmobiliaria



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



RECEIVED  
FEBRUARY 20 1968

RECEIVED  
FEBRUARY 20 1968

No. 060-35872, la sociedad Cine Colombia S.A. transfirió a título de compraventa y en favor del Círculo Obrero de San Pedro Claver de Cartagena, el derecho de dominio sobre el inmueble objeto de estudio.

**c.) Gravámenes y limitaciones al dominio:**

El inmueble no soporta limitaciones, gravámenes ni medidas cautelares.

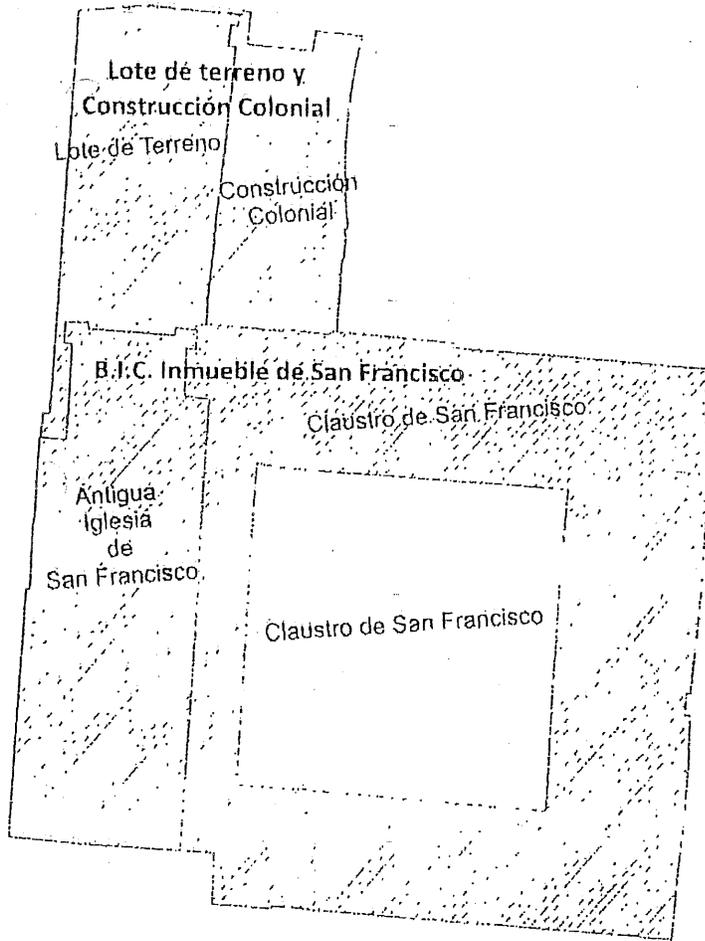
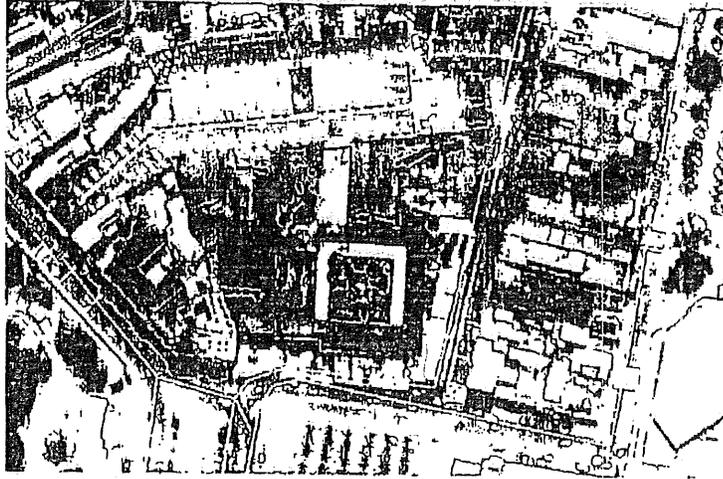


Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial





**Anexo 4**  
**Planos y especificaciones de los Inmuebles**



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



RECEIVED

RECEIVED

**Destinación actual del Inmueble:** En la antigua iglesia de San Francisco funcionan las oficinas y unos depósitos del Círculo de Obreros de San Pedro Claver. En el Claustro de San Francisco se encuentra actualmente ocupado por la Corporación Universitaria Rafael Núñez.

### Especificaciones actuales del Inmueble:

#### B.I.C. INMUEBLE DE SAN FRANCISCO

El inmueble denominado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-23798 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, con un área aproximada de 2.810 m<sup>2</sup> e identificado con el número 15 de la manzana 135 del Barrio Getsemaní, se encuentra clasificado de la siguiente manera:

- **Tipología: ER.** Edificios Especiales Religiosos.
- **Categoría de Intervención: RM.** Restauración Monumental.
- **Categoría de Intervención: RT.** Restauración Tipológica.
- **Uso Institucional.**
- **Monumento Distrital y Nacional.**
- **Inmueble de Interés Cultural de Carácter Nacional.** Declarado mediante el Decreto No. 1.114 del 10 abril de 1.946 como Monumento Nacional hoy día catalogado como Bien de Interés Cultural del orden Nacional por medio de la Resolución 1.871 del 28 de diciembre de 2.000 del Ministerio de la Cultura.

#### LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN COLONIAL

El inmueble con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-35872 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, con un área aproximada de 973 m<sup>2</sup> e identificado con el número 39 de la manzana 135 del Barrio Getsemaní; se encuentra clasificado de la siguiente manera:

- **Tipología: E.** Edificios Especiales.
- **Categoría de Intervención: A.** Adecuación.
- **Uso Actividades Económicas.**



EMERSON

EMERSON

**RADICACIÓN: 13-001-23-33-000-2019-00227-00**

circulo de obreros <circulodeobreros@hotmail.com>

Jue 24/08/2023 12:16 PM

Para:Notificaciones Despacho 01 Tribunal Administrativo - Bolivar - Cartagena

<desta01bol@notificacionesrj.gov.co>

CC:jaime de la cruz <jadelac@hotmail.com>;Giovanni Torregroza

<giovannitorregroza@gmail.com>;repcioncirculo obreros <repcioncirculodeobreros@gmail.com>

 5 archivos adjuntos (20 MB)

contrato terranum.pdf; contrato curn.pdf; certificado notariado 06023798 clsutro de san francisco.pdf; 000033-TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOLIVAR -NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO.pdf; 000034-CERTIFICADO TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOLIVAR.pdf;

**Señora H. Magistrada  
MARCELA DE JESÚS LÓPEZ ÁLVAREZ  
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOLIVAR  
E. S. D.**

**Medio de control:** Nulidad y restablecimiento del derecho

**RADICACIÓN: 13-001-23-33-000-2019-00227-00**

**Demandante:** FUNDACION CIRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER.

**Demandado:** DISTRITO TURISTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS.

Respetada Señora Magistrada:

En atención a lo requerido por ese H. Tribunal en el auto interlocutorio 40 de 2023 y lo solicitado en Oficio del 22 de agosto del corriente año me permito remitir lo siguiente:

- a) Copia legible e íntegra en texto PDF del contrato de arrendamiento y gestión celebrado por la FUNDACION CIRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER con la sociedad TERRANUM HOTELS S.A.S. atinente al predio con referencia catastral 01-01- 0135-0015-000 y matrícula inmobiliaria No. 060-23798.
- b) Copia actualizada del certificado de matrícula inmobiliaria 060-23798 en la que aparece registrado este contrato.
- c) Certificación sobre en qué calidad, bajo qué título y por cuánto tiempo ocupó la CORPORACIÓN UNIVERSITARIA RAFAEL NUÑEZ el inmueble conocido como "CONJUNTO DEL CLAUSTRO Y LA IGLESIA DE SAN FRANCISCO", con referencia catastral 01-01-0135-0015-000 y matrícula inmobiliaria 060-23798. Se adjunta copia del Contrato.

De la señora H. Magistrada,

JAIME DE LA CRUZ ZUBIRIA  
C.C. 10.518.874  
Representante Legal de la Fundación Círculo de Obreros de San Pedro Claver

Se anexa lo anunciado.

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CLAUSTRO DE SAN FRANCISCO  
CELEBRADO ENTRE EL CIRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO  
CLAVER Y CORPORACIÓN UNIVERSITARIA RAFAEL NUÑEZ**

Entre los suscritos a saber: Por una parte JAIME DE LA CRUZ ZUBIRIA, mayor de edad, domiciliado en Cartagena, identificado con cédula de ciudadanía No. 10.518.874 expedida en Popayán, en su calidad de Representante Legal del *CÍRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER*, entidad privada sin ánimo de lucro, con personería jurídica reconocida por el Ministerio de Gobierno mediante resolución No. 76 del 29 de julio de 1942, con domicilio en la ciudad de Cartagena, por una parte, la que en adelante y para los efectos de este contrato se denominará EL ARRENDADOR y, por la otra, MIGUEL HENRIQUEZ EMILIANI, mayor de edad, domiciliado en Cartagena, identificado con cédula de ciudadanía No. 9.046.081 expedida en Cartagena, quien actúa en nombre y representación, de la *CORPORACIÓN UNIVERSITARIA RAFAEL NUÑEZ*, según folio 470 del Registro 464, del libro de Registro de Rectores y Representantes Legales de Instituciones no oficiales de Educación Superior que se lleva en la Secretaria General del Instituto Colombiano para el Fomento de la Educación Superior ICFES, con Personería Jurídica reconocida mediante Resolución # 6644 del 5 de Junio de 1985 expedida por el Ministerio de Educación Nacional, quien en adelante se llamará EL ARRENDATARIO, todos mayores, hemos convenido en celebrar el Contrato de Arrendamiento de un inmueble que seguidamente se expresa: PRIMERA: OBJETO: EL ARRENDADOR, CIRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER en su calidad de propietario del CONVENTO O CLAUSTRO DE SAN FRANCISCO, y en desarrollo de lo previsto en el artículo segundo de la Ley primera (1ª) de Mil novecientos cuarenta y siete (1.947) entrega a título de arrendamiento a EL ARRENDATARIO, *CORPORACIÓN UNIVERSITARIA RAFAEL NUÑEZ* y este declara recibir a satisfacción el inmueble en mención, es decir, el Convento o Claustro de San Francisco, situado en el Centro, Barrio Getsemaní, carrera 8B No. 25-56, de esta ciudad y cuyas medidas y linderos son los siguientes de conformidad con Folio de Matricula inmobiliaria respectiva: por el Frente, plaza en medio, teniendo del lado derecho un portal conocido con el nombre de Pasaje Porto, lindando con la Plaza de la Independencia y el

Mercado Público; por el costado Izquierdo, entrando, con el antiguo edificio llamado Veracruz, hoy "Teatro Cartagena"; por el lado Derecho, entrando, con la iglesia de la Tercera Orden y una casa del señor Vicente Gallo y por el Fondo con lo que fue corralón de Eloy Porto hoy "Teatro Cartagena". Corresponde al inmueble objeto del contrato el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-0023798 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena. **PARÁGRAFO:** No obstante la anterior descripción de los linderos y especificaciones del inmueble objeto del presente contrato, queda expresamente convenido por las partes que no queda comprendido en el mismo la parte del inmueble correspondiente a la antigua Iglesia de San Francisco, hoy "Teatro Colón", como tampoco el inmueble referido a La Iglesia de la Tercera Orden. **EL ARRENDATARIO** se obliga a restituir al vencimiento o terminación del contrato el inmueble recibido, en el mismo estado y condiciones en que le fue entregado a la fecha de la firma del presente contrato. **SEGUNDA: DESTINACION DEL INMUEBLE:** El inmueble se destinará exclusivamente para SEDE DE LA CORPORACION UNIVERSITARIA RAFAEL NUÑEZ, como centro de servicios educativos. **TERCERA: OFICINAS DEL CIRCULO DE OBREROS:** EL ARRENDATARIO acepta expresamente que el arrendador mantenga una oficina dentro del Claustro de San Francisco, en el sitio que se definirá de común acuerdo sin que ello afecte en modo alguno el valor del canon que debe pagar el Arrendatario de conformidad con el presente contrato. El uso de esta área por parte del Arrendador no causará ningún tipo de retribución o compensación en ningún tiempo a favor de el arrendatario, no obstante lo cual se asignara un contador independiente para medir el consumo de energía de dicha oficina y su costo, previamente verificado, se deducirá mensualmente del canon de arrendamiento pactado en la cláusula octava de este contrato **CUARTA: PROHIBICIONES:** Queda prohibido expresamente a EL ARRENDATARIO: 1. Guardar o permitir guardar en el inmueble materias, sustancias u objetos perjudiciales a la salubridad, conservación y seguridad del mismo. 2. Permitir o Hacer excavaciones en los pisos, paredes, muros o cielo raso y similares. 3. Conectar aparatos que causen daños en las instalaciones y/o acometidas eléctricas o hidráulicas. 4. Utilizar los pasillos como aulas u oficinas, 5. Encerrar los pasillos o corredores, 6. Destinar el inmueble para cualquier fin ilícito, incluyendo los previstos en el decreto 180 de 1.998 (Artículo tercero, parágrafo, literal b) y el Artículo 34 de la Ley 30 de 1.986. 5. Las demás que establezca la Ley o el presente contrato. **QUINTA: DURACION DEL CONTRATO:** El término de duración inicial del presente contrato será de CINCO (5) AÑOS, contados a partir del ocho (8) del mes de Octubre del

HX

2.001. El contrato se entenderá automáticamente prorrogado por periodos de dos años, a partir de la fecha de su vencimiento inicial, si ninguna de las partes expresa a la otra su voluntad de dar por terminado el contrato mediante aviso escrito efectuado con una antelación mínima de seis (6) meses respecto de la fecha de vencimiento inicial del contrato o de cualquiera de sus prorrogas. SEXTA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO : El contrato terminara por las siguientes causas: a) Por mutuo acuerdo entre las partes contratantes. b) Por incumplimiento de el arrendatario de cualquiera de las obligaciones que a su cargo se derivan del presente contrato. c) Cuando por Disposición Legal o por orden de autoridad competente se prohíba la destinación del inmueble objeto del presente contrato para el fin previsto en el mismo. d) Cuando el inmueble deba ser reconstruido o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o cuando el arrendador necesite el inmueble para un establecimiento suyo, casos en los cuales el arrendador deberá dar aviso al arrendatario con no menos de seis (6) meses de anticipación. e) Cuando de conformidad con lo previsto en la cláusula quinta, cualquiera de las partes exprese a la otra su voluntad de darlo por terminado con una antelación mínima de seis meses (6) respecto de la fecha de vencimiento inicial del contrato o de cualquiera de sus prorrogas SEPTIMA: DESTRATE: Cuando el contrato termine anticipadamente, por decisión de EL ARRENDATARIO o por cualquier incumplimiento por su parte de alguna de las cláusulas del contrato, deberá pagar a EL ARRENDADOR, a título de indemnización, el valor de los cánones correspondientes al término faltante para la expiración del plazo pactado inicial o de la prorroga según sea el caso OCTAVA: CANON DE ARRENDAMIENTO: El precio del canon de arrendamiento, se fija en la suma de DIECIOCHO MILLONES DE PESOS (\$18.000.000.00) mensuales Moneda Legal Colombiana, pagaderos mensualmente, suma de dinero, que EL ARRENDATARIO, se obliga a pagar por anticipado dentro de los cinco (5) primeros días de la respectiva mensualidad en las oficinas de EL ARRENDADOR o a su orden, durante todo el tiempo de vigencia de éste contrato, sus prórrogas tácitas o renovaciones expresas. La mera tolerancia de EL ARRENDADOR en aceptar el pago del precio del canon con posterioridad a los cinco (5) primeros días citados, no se entenderá como ánimo de modificar ésta cláusula. La mora en el pago dará derecho a EL ARRENDADOR a exigir intereses, calculados a la tasa más alta permitida por el Gobierno para la mora en los préstamos bancarios de libre asignación, sin perjuicio de la facultad de dar por terminado el contrato de arriendo por incumplimiento del EL ARRENDATARIO, y exigir la indemnización correspondiente. La

Am

modificación del canon de arrendamiento, en caso de que se opere, no se mirará en ningún caso como novación del presente contrato. EL ARRENDATARIO renuncia expresamente a ser requeridos privada o judicialmente en el caso de mora en el pago del canon arrendamiento en la forma pactada en ésta cláusula. El canon de arrendamiento aquí pactado será reajustado anualmente en un valor equivalente al del incremento que haya tenido el índice nacional de precios al consumidor expedido por el DANE, para el año calendario inmediatamente anterior al de la ejecución contractual (vencimiento del término del contrato o de la prórroga vigente). El aumento pactado regirá durante el término inicial de vigencia de este contrato y sus respectivas prorrogas. PARAGRAFO: EL ARRENDATARIO se compromete a entregar como anticipo al contrato presente, la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$50.000.000.00), los que serán descontados por parte del Arrendatario al Arrendador de los cánones mensuales en un término de doce meses en cuotas iguales y fijas es decir, de cuatro millones ciento sesenta y seis mil seiscientos sesenta y seis pesos con sesenta centavos (\$4.166.666.60) contados a partir del primer mes de iniciación del contrato. NOVENA: PERIODO DE GRACIA: EL ARRENDADOR le concederá a el ARRENDATARIO un periodo de gracia de tres meses a partir de la firma del contrato, el que será dedicado a efectuar las adecuaciones necesaria para el uso académico del inmueble de acuerdo con la destinación prevista en la cláusula segunda del presente contrato; durante el mentado periodo, EL ARRENDATARIO no cancelará el canon de arrendamiento, pero si será responsable y por consiguiente, de su exclusiva cuenta, todas las facturaciones que se produzcan por concepto de servicios públicos de Energía, Agua, alcantarillado, Gas, Teléfono y demás, dentro de dicho periodo. Las adecuaciones que realice el arrendatario deberán ajustarse plenamente a las normas vigentes sobre restauración y remodelación de los monumentos históricos nacionales, cumpliendo, además, con lo previsto en la cláusula décima sexta del presente contrato DECIMA: MORA: La mora en la entrega del inmueble cuando EL ARRENDATARIO está obligado a entregarlo de acuerdo con la legislación vigente y el presente contrato; la destinación del inmueble para fines distintos a los contemplados en la cláusula quinta del presente, o para fines reñidos con la moral, las buenas costumbres, la higiene, la seguridad, o la violación de cualquiera de las demás obligaciones que la Ley y éste Contrato imponen a EL ARRENDATARIO, dará derecho a EL ARRENDADOR para exigir la restitución inmediata del inmueble, sin necesidad de requerir a EL ARRENDATARIO privada o judicialmente. En el evento anterior, EL ARRENDATARIO pagará a EL ARRENDADOR a

título de cláusula penal una suma igual a dos (2) veces el canon mensual de arrendamiento vigente al momento de iniciar la acción judicial, suma esta que será exigible ejecutivamente DECIMA PRIMERA: PRIMA: Al vencimiento del presente contrato no podrá EL ARRENDATARIO exigir suma alguna por concepto de prima comercial o similar, a lo cual renuncia expresamente DECIMA SEGUNDA: SERVICIOS PUBLICOS: Los servicios públicos de energía, recolección de basuras, acueducto, gas, alcantarillado, teléfono y demás, correrán por cuenta exclusiva de EL ARRENDATARIO a partir del recibo del inmueble de manos del Arrendador. Se obliga EL ARRENDATARIO a la conservación y reparación de las instalaciones de los servicios citados y a respetar los reglamentos de las Empresas respectivas prestadoras de tales servicios. Al Arrendatario no le está permitido disponer del retiro o suspensión de los Servicios Públicos referidos en este contrato. EL ARRENDADOR, no se hace responsable en ningún caso por las deficiencias en la prestación de los servicios públicos enunciados en esta cláusula, a que tiene derecho el inmueble objeto del contrato y que son atendidos por las empresas correspondientes. Igualmente el Arrendatario podrá cancelar los recibos por consumo de Servicios Públicos correspondientes a periodos anteriores a la entrega del inmueble por parte del Circulo de Obreros, quedando autorizado a descontarlos del total del Canon de Arriendo en la primera mensualidad. DECIMA TERCERA: TELEFONO: Se deja constancia que el inmueble materia de éste contrato se entrega con las líneas telefónicas detalladas en el acta de entrega. PARÁGRAFO : EL ARRENDATARIO se compromete a cancelar oportunamente la cuenta mensual del servicio telefónico, a responder por todo daño o perjuicio que se cause en el evento de que el servicio sea suspendido o se ocasione la pérdida de la línea por falta de pago y en todo caso se obliga a entregarlo a paz y salvo al término del Contrato de Arrendamiento incluyendo el mes de ocupación en que se devuelve el inmueble DECIMA CUARTA : Si EL ARRENDATARIO no cancela en su oportunidad los servicios de aseo, acueducto y alcantarillado, energía, gas domiciliario y teléfono y como consecuencia, Acuacar S.A.E.S.P., Electrocosta S.A. E.S.P., Surtigas S.A. E.S.P., Telecartagena S.A. o quien a la fecha haga sus veces, los suspendieren o retiraren, o si por desconocimiento, o cualquier causa sancionaren al inmueble por violación de los reglamentos o legislación de Servicios Públicos, éste hecho se tendrá como incumplimiento del contrato y EL ARRENDADOR podrá exigir la terminación del contrato y consecuentemente la restitución inmediata del inmueble, además, el monto total de las sanciones respectivas, con la indemnización

correspondiente. Para éste evento, EL ARRENDATARIO autoriza expresamente a EL ARRENDADOR para hacer el pago respectivo de dichos servicios y sanciones, pudiendo éste ultimo exigir ejecutivamente al arrendatario por los valores pagados a las correspondientes entidades incluyendo las sanciones respectivas y la reconexión a que hubiere lugar; para tal efecto, serán prueba suficiente los recibos de liquidación de las correspondientes empresas y bastará la afirmación de EL ARRENDADOR de que corresponden a los servicios causados durante la época que EL ARRENDATARIO ocupó el inmueble a que dichos servicios corresponden.

DECIMA QUINTA: MANTENIMIENTO El mantenimiento de todo el inmueble, sus anexidades será cargo del arrendatario por todo el tiempo que dure el contrato. Tiene especial relevancia el mantenimiento de los Aires acondicionados (Aire Central y los Individualizados; y el mantenimiento de la Sub-estación de Energía, Transformadores de energía internos localizados en el claustro), que hacen parte del inmueble dado en arrendamiento, los que igualmente serán de cargo exclusivo de EL ARRENDATARIO, quien para tal efecto se obliga a presentar al arrendador en un término de 15 días contados desde la fecha en que se firme el presente contrato de arrendamiento, contratos de mantenimientos suscritos con firmas de reconocida trayectoria, eficiencia y responsabilidad en la materia, por el mismo término a que se contrae el presente contrato de arrendamiento. Si dentro del término pactado EL ARRENDATARIO no cumpliera con la obligación estipulada en la presente cláusula, los costos del mantenimiento y de cualquier reparación que sean necesarias hacerle a los Aires y Sub-estación de Energía serán igualmente de su cargo, y podrán exigirse judicial o extrajudicialmente el monto o suma total de los mismo incluyendo los repuestos y la mano de obra, con la sola afirmación del Arrendador de que dichos daños ocurrieron en el término de ejecución del contrato y con la responsabilidad del Arrendatario; para el efecto anterior, el Arrendatario renuncia expresamente a cualquier tipo de requerimiento. DECIMA SEXTA: RECIBO Y ESTADO DEL INMUEBLE: EL ARRENDATARIO declara haber recibido el inmueble con sus anexidades a su entera satisfacción, en el estado y condiciones que puntualiza el inventario que por separado se firma en la fecha y se considera parte integrante de éste contrato. Ninguna mejora podrá ser hecha sin la autorización escrita de EL ARRENDADOR. Hecha sin ella, acrecerá el inmueble, sin perjuicio de que EL ARRENDADOR pueda exigir su retiro. En ningún caso tendrá EL ARRENDATARIO derecho a retención sobre el inmueble por razón de mejoras, ni derecho a indemnización alguna. Está obligado EL ARRENDATARIO a efectuar en el inmueble las

reparaciones locativas con los materiales adecuados de conformidad con el aspecto arquitectónico y estructural del mismo, atendiendo a la consideración de Patrimonio Histórico Nacional, a la declaratoria de " Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional " (Resolución 1871 del 28 de Diciembre del 2.0009) y lo normado en el artículo 2.029 y siguientes del Código Civil, incluyendo todas las reparaciones que sean necesarias para la conservación del inmueble al igual que el de sus anexidades contempladas en el inventario respectivo que hace parte integrante del contrato. **PARAGRAFO :** Cualquier seguridad, accesorio o implemento adicional que la parte arrendataria instale en las puertas, ventanas o cualquier otro lugar del inmueble, tales como cerraduras, cadenas, pasadores, rejas, etc., no las podrá retirar y quedarán de propiedad de la parte arrendadora sin que haya lugar a reconocimiento de suma alguna por éste concepto; los mencionados accesorios o seguridades no podrán alterar la apariencia ni la estructura de las puertas y ventanas, ni deben contravenir las normas urbanísticas que compete como Patrimonio Histórico Nacional. El arrendatario no podrá realizar ninguna acción sobre el inmueble que signifique cambios en la altura, estructura, y demás elementos constitutivos del inmueble, incluyendo remodelación, restauración, etc; cualquier cambio que el arrendatario pretenda llevar a cabo no puede afectar las funciones y características de la edificación y en todo caso antes de acometer cualquier obra deberá ser autorizada por escrito por el arrendador. Los tramites y permisos requeridos para cualquier obra en el claustro o Convento de San Francisco serán diligenciados y obtenidos exclusivamente por el arrendatario ante las autoridades competentes, teniendo en cuenta que el Claustro ha sido declarado "Bien Cultural de Interés Nacional" y deberá por consiguiente, además, conservar y respetar las normas Urbanísticas que competen como Patrimonio Histórico Nacional. **DECIMA SÉPTIMA: ENTREGA DEL INMUEBLE:** EL ARRENDADOR, se compromete a entregar el inmueble sin arrendatarios u ocupantes en el inmueble, con excepción del espacio que actualmente ocupa el Colegio del Cuerpo, CORPOPUENTE, la cual debe desocupar a mas tarda el día 31 de Diciembre del año 2001 **DECIMA OCTAVA: INSPECCION:** EL ARRENDADOR por si o por medio de la persona que designe, podrá visitar, cuando lo estime conveniente el inmueble materia de éste contrato a fin de comprobar si EL ARRENDATARIO emplea en su conservación el cuidado que corresponde conforme a la Ley y el presente contrato. **DECIMA NOVENA: AUTORIZACIÓN PARA RECUPERAR INMUEBLE:** Al suscribir este contrato EL ARRENDATARIO faculta expresamente al arrendador para

penetrar en el inmueble previa comunicación al administrador del edificio o quien haga su veces, o en su defecto al mismo Arrendatario por Carta Certificada y de esa forma recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de 2 testigos; todo ello, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento del inmueble, siempre que por cualquiera circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de un mes o más y que la exposición al riesgo sea tal que amenaza la integridad física y estructural del bien o la seguridad del vecindario a juicio exclusivo del Arrendador. VIGÉSIMA: CESION DE CONTRATO: EL ARRENDATARIO podrá ceder el presente contrato de arrendamiento, previa autorización escrita de EL ARRENDADOR, siempre y cuando EL ARRENDATARIO cesionario tenga la solvencia económica suficiente a juicio exclusivo de EL ARRENDADOR. VIGESIMA PRIMERA: CESION DE DERECHOS: Podrá EL ARRENDADOR en cualquier tiempo transferir sus derechos a un tercero sin que se requiera expresa autorización o notificación especial al arrendatario; obligándose al mismo (Arrendatario) a cumplir sus obligaciones con el cesionario desde la fecha en que tal acto se le comunique mediante escrito dirigido al arrendatario. VIGESIMA SEGUNDA: MERITO EJECUTIVO: Con el lleno de los requisitos legales, cualquiera de las obligaciones derivadas de éste contrato, y en especial las de pagar el Canon de arrendamiento, los Servicios Públicos, sanciones de las entidades prestadoras de los Servicios Públicos y demás, podrá ser exigida ejecutivamente al arrendatario por EL ARRENDADOR, con base en el presente contrato. VIGESIMA TERCERA: EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD: El Arrendador, Circulo de Obreros de San Pedro Claver, no responde ni asume ningún tipo de compromiso por eventuales daños a objetos o personas, lesiones, o accidentes ocurridos en el Claustro de San Francisco por causas o con ocasión de la estructura de la edificación, al igual que por sus instalaciones o acometidas, por demás, por que la parte Arrendataria conoce y acepta el estado en que se entrega el inmueble y es de su exclusiva obligación y responsabilidad la adecuación y mantenimiento del mismo para que opere como Sede de la Corporación Universitaria Rafael Nuñez, y con el destino fijado en el presente contrato. Desde ya el Arrendatario exonera expresamente al arrendador por cualquier tipo de responsabilidad derivada de la estructura del Claustro; toda la responsabilidad será del arrendatario, y por consiguiente asume exclusivamente la misma, durante el periodo que dure el presente contrato y hasta que se produzca la entrega real y material del inmueble de manos del arrendatario al arrendador. VIGESIMA CUARTA: REPARACIONES: Todas las reparaciones, refuerzos, apuntalamientos, adecuaciones, que se

deban realizar para asegurar el funcionamiento normal del Claustro o Convento de San Francisco como sede de la **CORPORACIÓN UNIVERSITARIA RAFAEL NÚÑEZ**, corren por cuenta exclusiva del arrendatario previo los permisos necesarios. VIGESIMA QUINTA En caso de que el Colegio del Cuerpo no desocupe el local que se encuentra ocupando en las instalaciones del Claustro de San Francisco, para la fecha del treinta y uno de Diciembre del presente año (2.001) en los términos previstos, el ARRENDATARIO queda en la facultad de descontar del canon de arriendo previsto en la cláusula octava de este contrato, a partir del primer mes de arriendo, es decir del ocho (8) de Enero del 2.002, una suma igual a la vigente que la Escuela del Cuerpo cancela al Circulo de Obreros de San Pedro Claver, la cual es de tres millones de pesos (\$3.000.000.00), hasta tanto se produzca la desocupación total del inmueble, más una sanción por incumplimiento a título de retención del 10% del valor del arriendo mensual previsto en la cláusula octava de este contrato, suma esta que el ARRENDATARIO devolverá al ARRENDADOR una vez se libere el inmueble de la ocupación por parte del Colegio del Cuerpo. En la eventualidad de que a 15 de julio del 2.002 no se haya desocupado el espacio ocupado por el Colegio del Cuerpo el valor de las retenciones causadas quedarán a favor de la Corporación Universitaria Rafael Núñez, y se continuaran realizando mientras dure la ocupación referida. Terminada la ocupación en mención, se suspenderán todas las retenciones y se cumplirá con el total del canon pactado en la cláusula octava del contrato. VIGÉSIMA SEXTA: DERECHOS FISCALES: El valor de los derechos fiscales y demás gastos que demande el otorgamiento del presente contrato, correrán por cuenta de EL ARRENDATARIO. VIGESIMA SEPTIMA: GARANTIA: La firma HENRIQUEZ EMILIANI S en C, al igual que el señor MIGUEL ENRIQUEZ EMILIANI, persona natural, serán quienes avalen el presente contrato en forma solidaria y mancomunadamente.

Para constancia se firma en Cartagena, a los ocho (8) días del mes de Octubre del Dos mil uno (2.001) en dos (2) ejemplares del mismo tenor, consintiendo las partes en que cada uno de ellos pueda ser usado para exigir el cumplimiento de las obligaciones contraídas.

  
 EL ARRENDADOR  
 JAIME DE LA CRUZ Z

  
 EL ARRENDATARIO  
 MIGUEL ENRIQUEZ E.

  
 AVALISTA  
 HENRIQUEZ EMILIANI S.en C.  
 MIGUEL ENRIQUEZ E





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

Certificado generado con el Pin No: 230811176580908609

Nro Matrícula: 060-23798

Pagina 1 TURNO: 2023-060-1-117648

Impreso el 11 de Agosto de 2023 a las 01:14:44 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 DE INDIAS VEREDA: CARTAGENA

FECHA APERTURA: 15-01-1979 RADICACIÓN: 79000115 CON: SIN INFORMACION DE: 15-01-1979

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

POR EL FRENTE, PLAZA EN MEDIO, TENIENDO DEL LADO DERECHO UN PORTALCONOCIDO CON EL NOMBRE DE PASAJE PORTO LINDANDO CON LA PLAZA DE LA INDEPENDENCIA Y EL MERDADO PUBLICO; POR EL COSTADO IZQUIERDO? ENTRANDO, CON EL ANTIGUO EDIFICIO LLAMADO DE LA VERACRUZ, HOY TEATRO CARTAGENA; POR EL LADO DERECHO, ENTRANDO, CON LA IGLESIA DE LA TERCERA ORDENY NUA CASA DEL SR. VICENTE GALLO; Y POR EL FONDO, CON LO QUE FUE CORRALON DE ELOY PORTO HOY TEATRO CARTAGENA.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) AVENIDA DEL MERCADOBA INMUEBLE CONOCIDO CON EL NOMBRE .....//DE ANTIGUO CONVENTO DE SAN FRANCISCO BARRIO GETSEMANI...;////

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-09-1949 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2560 DEL 25-08-1949 NOTARIA 1A. DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 CESION

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

DE: LA NACION

A: CIRCULO OBRERO DE SAN PEDRO CLAVER DE CARTAGENA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 19-10-2015 Radicación: 2015-060-6-21057

Doc: ESCRITURA 3036 DEL 28-09-2015 NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA DE INDIAS

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 2560 DEL 25/8/1949 DE LA NOTARIA 1A. DE BOGOTA, EN CUANTO AL NOMBRE CORRECTO DEL ADQUIRIENTE ES CIRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER Y NO CIRCULO OBRERO DE SAN PEDRO CLAVER

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 230811176580908609**

**Nro Matrícula: 060-23798**

Pagina 2 TURNO: 2023-060-1-117648

Impreso el 11 de Agosto de 2023 a las 01:14:44 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

**A: CIRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 29-12-2015 Radicación: 2015-060-6-26049

Doc: RESOLUCION 1458 DEL 26-05-2015 MINISTERIO DE CULTURA DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0360 DECLARATORIA DE EXISTENCIA DEL PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCION NUMERAL 1.2  
ART. 7º DE LA LEY 1185 DE 2008. ESTE Y OTROS.

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

DE: MINISTERIO DE CULTURA

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 22-12-2016 Radicación: 2016-060-6-25375

Doc: ESCRITURA 0136 DEL 17-01-2014 NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$4,284,000,000

ESPECIFICACION: TITULO DE TENENCIA: 0502 ARRENDAMIENTO

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

DE: FUNDACION CIRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER

NIT# 8904007945

**A: TERRANUM HOTELS S.A.S**

NIT# 9004534651 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 31-10-2017 Radicación: 2017-060-6-22506

Doc: ESCRITURA 3608 DEL 23-11-2015 NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0957 CESION DE POSICION CONTRACTUAL DE FIDUCIARIO

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

DE: TERRANUM HOTELS S.A.S

NIT# 9004534651

**A: SAN FRANCISCO INVESTMENTS S.A.S**

NIT# 9008676535 X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 14-01-2021 Radicación: 2021-060-6-519

Doc: ESCRITURA 3363 DEL 03-11-2020 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION (DE ESTE Y OTRO) DE LA ESCRITURA PUBLICA NO.136 DEL 17/01/2014 DE LA NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA, POR CUANTO QUE SE REALIZO UN OTRO Y SE MODIFICO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SE MODIFICA Y REEMPLAZA- DISPOSICIONES ESPECIALES RELATIVAS AL ARRENDAMIENTO, GESTION Y USO DE LOS INMUEBLES, EL CAPITULO VI DE LA ENTREGA DEL B.I.C INMUEBLE DE SAN FRANCISCO Y EL CAPITULO VIII, SE MODIFICA Y REEMPLAZA DE LA SECCIÓN TERCERA-DISPOSICIONES GENERALES, EL CAPITULO IX DE LAS CONDICIONES DE ENTREGA DE LOS INMUEBLES, EL CAPITULO XII DE LAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES, Y SE ADICIONA DE LA SECCIÓN TERCERA DISPOSICIONES GENERALES EL CAPITULO XII-IMPUESTOS Y TASAS, SE MODIFICA Y REEMPLAZAN EL CAPITULO XV Y XI DE LA DURACIÓN Y LAS CAUSALES DE TERMINACIÓN, CAPITULO XIII DE LA CLÁUSULA PENAL.

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

**A: FUNDACION CIRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER**

NIT# 8904007945 X

**A: SAN FRANCISCO INVESTMENTS S.A.S**

NIT# 9008676535

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 25-05-2021 Radicación: 2021-060-6-11171



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

**Certificado generado con el Pin No: 230811176580908609**

**Nro Matrícula: 060-23798**

Pagina 3 TURNO: 2023-060-1-117648

Impreso el 11 de Agosto de 2023 a las 01:14:44 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

Doc: ESCRITURA 1711 DEL 26-04-2021 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION DE ESCRITURA NUMERO 3363 DEL 03/11/2020, NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA, EN CUANTO A LOS NUMERO CORRECTOS DE NIT.

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

**DE: FUNDACION CIRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER**

**NIT# 8904007945**

**DE: SAN FRANCISCO INVESTMENTS S.A.S**

**NIT# 9008676535**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\***

**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: 2023-060-1-117648**

**FECHA: 11-08-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MAYDINAYIBER MAYRAN URUEÑA ANTURI

**Señora H. Magistrada  
MARCELA DE JESÚS LÓPEZ ÁLVAREZ  
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOLIVAR  
E. S. D.**

00033

**Medio de control:** Nulidad y restablecimiento del derecho

**RADICACIÓN:** 13-001-23-33-000-2019-00227-00

**Demandante:** FUNDACION CIRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER.

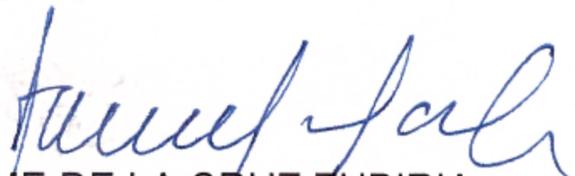
**Demandado:** DISTRITO TURISTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS.

Respetada Señora Magistrada:

En atención a lo requerido por ese H. Tribunal en el auto interlocutorio 40 de 2023 y lo solicitado en Oficio del 22 de agosto del corriente año me permito remitir lo siguiente:

- a) Copia legible e íntegra en texto PDF del contrato de arrendamiento y gestión celebrado por la FUNDACION CIRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER con la sociedad TERRANUM HOTELS S.A.S. atinente al predio con referencia catastral 01-01- 0135-0015-000 y matrícula inmobiliaria No. 060-23798.
- b) Copia actualizada del certificado de matrícula inmobiliaria 060-23798 en la que aparece registrado este contrato.
- c) Certificación sobre en qué calidad, bajo qué título y por cuánto tiempo ocupó la CORPORACIÓN UNIVERSITARIA RAFAEL NUÑEZ el inmueble conocido como "CONJUNTO DEL CLAUSTRO Y LA IGLESIA DE SAN FRANCISCO", con referencia catastral 01-01-0135-0015-000 y matrícula inmobiliaria 060-23798. Se adjunta copia del Contrato.

De la señora H. Magistrada,

  
JAIME DE LA CRUZ ZUBIRIA  
C.O. 10.518.874

Representante Legal de la Fundación Círculo de Obreros de San Pedro Claver

Se anexa lo anunciado.

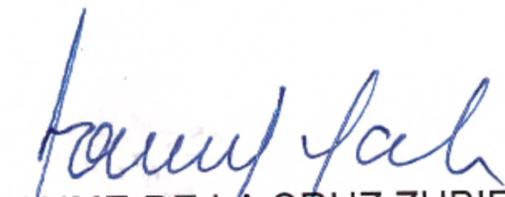
**Señora H. Magistrada  
MARCELA DE JESÚS LÓPEZ ÁLVAREZ  
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOLIVAR**

00034

El suscrito JAIME DE LA CRUZ ZUBIRIA, identificado la cédula de ciudadanía número 10.518.874, actuando en mi condición de Gerente y Representante legal de la Fundación CIRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER, con correo para notificaciones judiciales [circulodeobrerros@hotmail.com](mailto:circulodeobrerros@hotmail.com) tal y como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cartagena que se adjunta, respetuosamente me permito

**CERTIFICAR:**

1. Que entre la Fundación CIRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER y la Corporación Universitaria Rafael Núñez, existió un contrato de arrendamiento que recayó sobre el bien inmueble conocido como "CONJUNTO DEL CLAUSTRO Y LA IGLESIA DE SAN FRANCISCO", con referencia catastral 01-01-0135-0015-000 y matrícula inmobiliaria No. 060-23798.
2. Que el referido contrato de arrendamiento tuvo una vigencia desde el 8 de octubre del año 2001 hasta el mes de agosto del año 2017.
3. Que conforme al contrato y según el parágrafo de la cláusula Primera del mismo quedó excluida un área y que conforme a la cláusula Tercera se mantuvo el área que ha servido desde el año 1948 como sede institucional de la Fundación CIRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER.

  
JAIME DE LA CRUZ ZUBIRIA  
C.C. 10.518.874  
Representante Legal

# N3 Notaria Tercera

Del Circulo de Cartagena

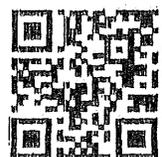


FORMATO DE CALIFICACION			
ART.8 PAR.4 LEY 1579 / 2012			
MATRICULA INMOBILIARIA	060-23798	CODIGO CATASTRAL	010101350015000
MATRICULA INMOBILIARIA	060-35872	CODIGO CATASTRAL	010101350039000
UBICACION DEL PREDIO		MUNICIPIO	VEREDA
		CARTAGENA	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
URBANO	X	NOMBRE O DIRECCION: INMUEBLE DE SAN FRANCISCO, ubicado en la Carrera 8B #25-56, Barrio Getsemani, del barrio el centro en la ciudad de Cartagena. ===== Lote de terreno y Construcción Colonial, ubicado en la carrera 8b # interior 25-82, Lote de Terreno con edificación de 2 plantas, Barrio Getsemani, del barrio el centro en la ciudad de Cartagena. =====	
RURAL	=====	=====	=====
DOCUMENTO			
CLASE	NUMERO	FECHA	OFICINA DE ORIGEN
ESCRITURA	0136	17/01/2014	NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA
	NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO		CIUDAD
CODIGO REGISTRAL	ESPECIFICACION		VALOR DEL ACTO
502	CONTRATO DE ARRIENDO		\$4.284.000.000,00
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO			NUMERO DE IDENTIFICACION
FUNDACION CIRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER			890.400.794-5
TERRANUM HOTELS S.A.S.			900.453.465-1



27/11/2013 101730895878ac5J  
**República de Colombia**

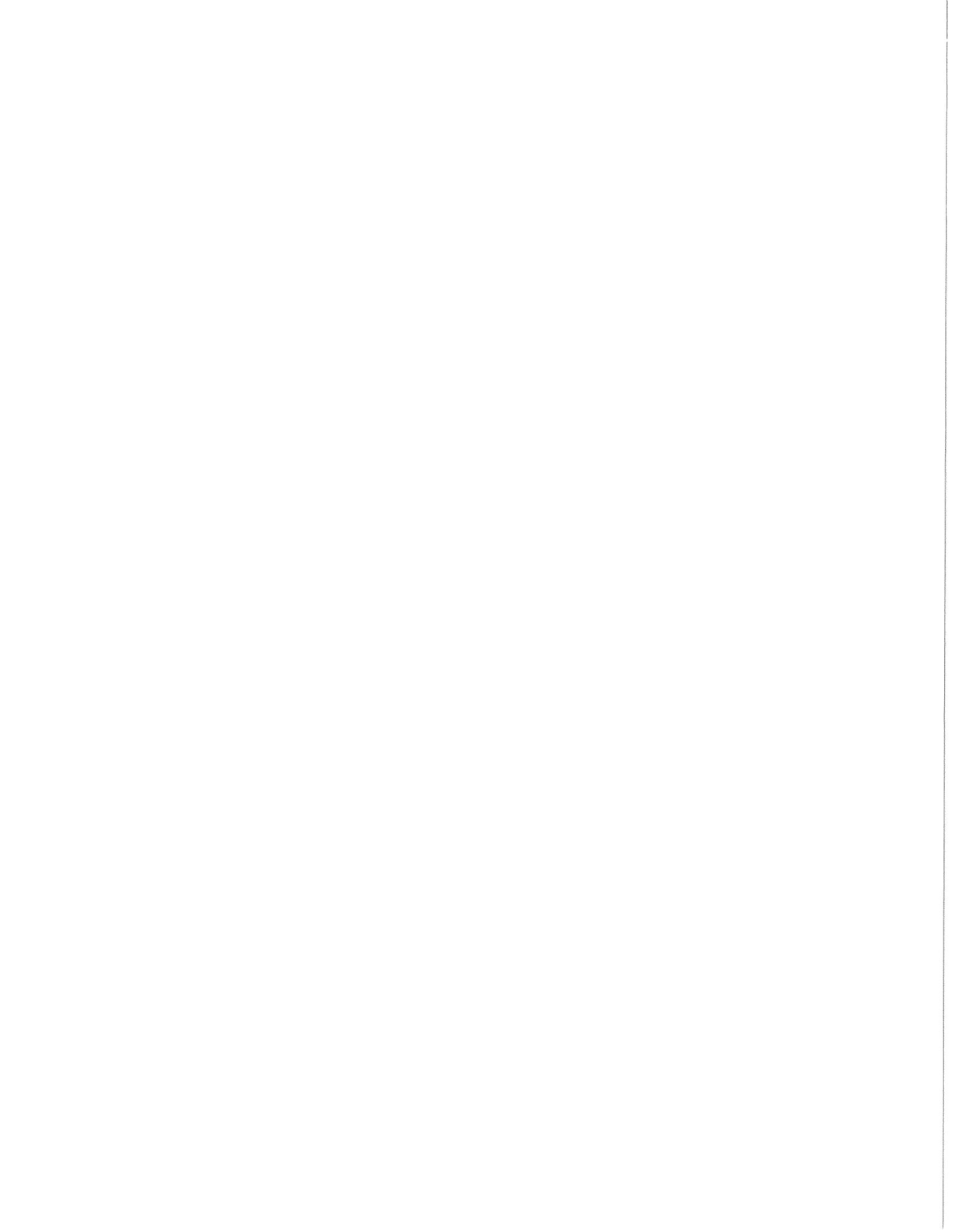
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



C8053423548

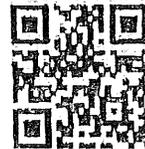
**FIRMA DEL FUNCIONARIO**

Toda escritura pública o documento administrativo deberá llevar anexo el formato de calificación debidamente diligenciado bajo la responsabilidad de quien emite el documento o título de conformidad con los actos o negocios jurídicos sujetos a registro. Corresponde a la Superintendencia de Notariado y Registro asignar y definir los códigos de las operaciones registrales (art. 8 par. 4 de la Ley 1579 de 2012).





# República de Colombia



Aa010946321

## NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA

### Escritura No. 0136

CERO UNO TRES SEIS

Fecha 17/01/2014 (17 de Enero de 2014)

### FORMATO DE CALIFICACIÓN.

### SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

MATRICULA INMOBILIARIA: 060-23798; 060-35872.

REFERENCIA CATASTRAL: 01-01-0135-0015-000; 01-01-0135-0039-000.

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO. DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS.

NOMBRE O DIRECCIÓN: INMUEBLE DE SAN FRANCISCO, ubicado en la Carrera 8B #25-56, Barrio Getsemani en la ciudad de Cartagena.

Lote de terreno y Construcción Colonial, ubicado en la carrera 8b # interior 25-82, Lote de Terreno con edificación de 2 plantas, Barrio Getsemani, en la ciudad de Cartagena.

### DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA.

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO

ESPECIFICACIÓN

CONTRATO DE ARRIENDO

CÓDIGO

502

VALOR DEL ACTO

\$4.284.000.000,00

PESOS

### PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO.

NOMBRE

FUNDACIÓN CÍRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER

TERRANUM HOTELS S.A.S.

CEDULA O NIT

890.400.794-5

900.453.465-1

En la ciudad de Cartagena de Indias, Distrito Turístico y Cultural, capital de departamento de Bolívar, República de Colombia, en la Notaría Tercera (3ª) de Círculo de Cartagena, cuyo Notario titular es ALBERTO MARENCO MENDOZA, en la fecha antes señalada se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos con minuta recibida en medios magnéticos comparecen (i) LA FUNDACIÓN CÍRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER, entidad sin ánimo de lucro, con

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

*Escritura No. 0136  
CERO UNO TRES SEIS  
Fecha 17/01/2014  
Enero 20-2014*



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial.



C3053423547

1816106RBAFEEC0

02-10-2013

Escritura S.A. No. 890-990-94

Escritura S.A. No. 890-990-94

personería jurídica reconocida por el Ministerio de Gobierno mediante resolución No. 76 del 29 de julio de 1.942, con domicilio en la ciudad de Cartagena, identificada con el NIT: 890.400.794-5, debidamente representada en este acto por **JAIME DE LA CRUZ ZUBIRÍA**, varon, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía numero 10.518.874, quien se encuentra debidamente facultado para la celebración del presente contrato todo lo cual se acredita con los documentos correspondientes que se adjuntan como Anexo 1 (en adelante el "CIRCULO DE OBREROS"), por una parte, y por la otra (ii) **TERRANUM HOTELS S.A.S.**, sociedad comercial colombiana constituida mediante documento privado de accionistas del 21 de Julio de 2.011, sociedad con domicilio en Bogotá, identificada con el NIT: 900.453.465-1, representada en este acto por **JAVIER PIMIENTA NARANJO**, varón mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía numero 77.175.839, en su condición de representante legal debidamente autorizado para tal efecto, según lo acredita con los documentos correspondientes que se adjuntan como Anexo 2, quien para los efectos del presente Contrato se denominará la "Compañía Gestora", de la otra parte; (y conjuntamente con el CÍRCULO DE OBREROS se denominarán las "Partes"); manifestaron que por medio del presente acto el CÍRCULO DE OBREROS y la Compañía Gestora han celebrado el presente contrato de arrendamiento y de gestión y uso de bienes inmuebles (en adelante el "Contrato"), que se regirá por las siguientes cláusulas, y en lo no previsto en ellas, por las normas vigentes sobre la materia, teniendo en cuenta que el Contrato está contenido en cuatro secciones, a saber: Sección Primera: Generalidades: Antecedentes e interpretación del Contrato; Sección Segunda: Disposiciones especiales relativas al arrendamiento, gestión y uso de los inmuebles; Sección Tercera: Disposiciones generales; Sección Cuarta: Misceláneos.

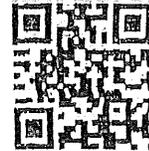
SECCIÓN PRIMERA =====  
GENERALIDADES =====  
CAPITULO I =====  
ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES =====

**PRIMERA:** Que el CÍRCULO DE OBREROS es el actual propietario de los Inmuebles, toda vez que los adquirió por (i) donación efectuada por la Nación, mediante escritura pública No. 2560 de 25 de agosto de 1.949 de la Notaría Primera de Bogotá, en virtud de la cual le fue transferido el B.I.C. Inmueble de San Francisco, y (ii) compraventa que a su favor le hizo Cine Colombia S.A. a través de la escritura pública número 555

*Handwritten initials and marks on the left margin.*



# República de Colombia



Aa010946322

del ocho de abril de 1.972 de la Notaría Primera de Cartagena, en virtud de la cual le fue transferido el inmueble denominado Lote de Terreno y Construcción Colonial. =====

**SEGUNDA:** Que el B.I.C. Inmueble de San Francisco (el cual consta del Claustro de San Francisco también denominado como "convento de San Francisco" según la Resolución 1.871 de 2.000 expedida por el Ministerio de Cultura, y la Antigua Iglesia de San Francisco) fue declarado Bien de Interés Cultural mediante la resolución No. 1.871 de 2.000 del Ministerio de Cultura. =====

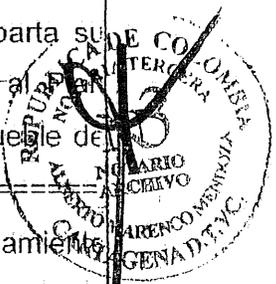
**TERCERA:** Que, por ser un Bien de Interés Cultural, la gestión del B.I.C. Inmueble de San Francisco está limitada a lo establecido en la ley 1.185 de 2.008, razón por la cual, quien estuviere encargado de su administración deberá garantizar siempre la permanencia en el tiempo de este bien, así como su sostenibilidad y mantenimiento. =

**CUARTA:** Que el Lote de terreno y Construcción Colonial es un inmueble colindante con el B.I.C. Inmueble de San Francisco, razón por la cual, en virtud de lo establecido en el parágrafo del artículo 2 de la ley 1.185 de 2.008, su intervención y explotación están sujetas a que el Ministerio de Cultura o la autoridad competente imparta su autorización al respecto, y de ser el caso, las mismas deberán ajustarse al Plan Especial de Manejo y Protección que llegare a aprobarse para el B.I.C. Inmueble de San Francisco. =====

**QUINTA:** Que en virtud de la ley 15 de 1.983, y según el Plan de Ordenamiento Territorial de Cartagena los Inmuebles son bienes de uso mixto 2, lo que permite la actividad comercial; en cuanto a uso principal, segunda opción de uso, y uso compatible, razón por la cual pueden ser destinados para servicios complementarios de la actividad turística, pudiendo ser intervenidos y adecuados para poner en funcionamiento en ellos establecimientos hoteleros, restaurantes, almacenes, entre otros. =====

**SEXTA:** Que el CÍRCULO DE OBREROS está interesado en entregar la gestión de B.I.C. Inmueble de San Francisco, y la tenencia y administración del Lote de terreno y Construcción Colonial a la Compañía Gestora, con el fin de que ésta última efectúe en dicho inmueble los procesos de Intervención a que haya lugar para desarrollar el Proyecto. =====

**SÉPTIMA:** Que por medio del presente Contrato, el CÍRCULO DE OBREROS explotará comercialmente los Inmuebles dándolos en arrendamiento para poder recibir un canon fijo mensual, canon que corresponde al fruto de los Inmuebles, el cual se



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



C3059425546

181520008884988

32/18/2013

cadena s.a. No. 894-99-2140

cadena s.a. No. 894-99-2140

destinará (i) a los fines y propósitos del CÍRCULO DE OBREROS y (ii) al mejoramiento social de los obreros de Cartagena o de otros grupos de escasos recursos económicos, según lo requerido por la ley 1 de 1.947 y la ley 15 de 1.983, bajo el entendido que las sumas de dinero que por el arrendamiento, gestión y uso del B.I.C. Inmueble de San Francisco, reciba el CÍRCULO DE OBREROS serán las que se utilicen solo para este último fin, cumpliendo de esta manera con su objeto social y con la finalidad para la cual el CÍRCULO DE OBREROS adquirió los Inmuebles. =====

**OCTAVA:** Que la Compañía Gestora es una sociedad dedicada a promover, desarrollar y adquirir hoteles en mercados seleccionados de América Latina y comprometida con el desarrollo de la ciudad de Cartagena, por lo que está interesada en invertir en un desarrollo comercial y/o de servicios hoteleros mediante la ejecución del Proyecto que se adelantará en los Inmuebles. =====

**NOVENA:** Que los Inmuebles cuentan con las especificaciones técnicas y arquitectónicas necesarias para que, una vez intervenidos por la Compañía Gestora y finalizadas todas las adecuaciones necesarias, sea posible adelantar en ellos el Proyecto. =====

**DÉCIMA:** Que una vez adecuados los Inmuebles, la Compañía Gestora podrá entregar los espacios o locales comerciales que surjan del Proyecto a los terceros interesados en operarlos, sobre quienes la Compañía Gestora ejercerá la vigilancia y control dadas las labores de administración y gestión que debe adelantar sobre los Inmuebles, según lo exigido por la ley 1,185 de 2.008 o la norma que la modifique o regule el tema. =====

**DÉCIMO PRIMERA:** Que el Claustro de San Francisco, el Lote de terreno y Construcción Colonial fueron entregados para su uso y goce a la Universidad en virtud de un contrato de arrendamiento celebrado entre el CÍRCULO DE OBREROS y la Universidad. La vigencia de dicho contrato se extendió desde el 8 de octubre de 2.001 hasta el 9 de octubre de 2.012. No obstante que el contrato de arrendamiento se encuentra vencido desde el 10 de octubre de 2.012, el Claustro de San Francisco, el Lote de terreno y Construcción Colonial continúan siendo ocupados por la Universidad hasta la fecha, hecho que es conocido por la Compañía Gestora. =====

**DÉCIMO SEGUNDA:** Que como consecuencia de lo anterior, y teniendo en cuenta que hasta la fecha de firma del presente Contrato no ha sido posible lograr que la Universidad restituya el Claustro de San Francisco, el Lote de terreno y Construcción Colonial, el CÍRCULO DE OBREROS deberá entregar, debidamente firmada y

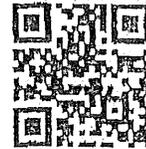
*[Handwritten initials]*

- las autoridades competentes. =====
- (iii) B.I.C. INMUEBLE DE SAN FRANCISCO: Significa el inmueble declarado Bien de Interés Cultural identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 060-23798, cuyos linderos se especifican en la Cláusula 5.01. del presente Contrato, el cual está integrado por las edificaciones denominadas Antigua Iglesia de San Francisco y Claustro de San Francisco (también denominado como "Convento de San Francisco" según la escritura pública número 2560 del 25 de agosto de 1.949 de la Notaria Primera de Bogotá) y que, a la fecha de suscripción de este Contrato se encuentra parcialmente arrendado a la Universidad. =====
  - (iv) CLAUSTRO DE SAN FRANCISCO: Significa aquella porción del B.I.C. Inmueble de San Francisco, identificada con el nombre de "Claustro de San Francisco", también denominado como "CONVENTO DE SAN FRANCISCO" según la escritura pública número 2560 del 25 de agosto de 1.949 de la Notaria Primera de Bogotá. =====
  - (v) CÍRCULO DE OBREROS: Tendrá el significado asignado en el encabezado del presente Contrato. =====
  - (vi) COMPAÑÍA GESTORA: Tendrá el significado asignado en el encabezado del presente Contrato. =====
  - (vii) CONTRATO: Tendrá el significado asignado en el encabezado del presente Contrato. =====
  - (viii) CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: Significa el contrato de arrendamiento celebrado el 8 de octubre de 2.001 entre el CÍRCULO DE OBREROS y la Universidad, cuyo objeto es el uso y goce del Claustro de San Francisco, el cual fue adicionado mediante el Acta de Entrega Adicional y de Inventario de Elementos del Claustro de San Francisco suscrita por las partes de dicho contrato el 16 de julio de 2.002, en la que incluyeron 370 metros cuadrados de la primera planta y 495 metros cuadrados del inmueble denominado Lote de terreno y Construcción Colonial. =====
  - (ix) FECHA DE ENTREGA: Significa la fecha en que el CÍRCULO DE OBREROS entregue a la Compañía Gestora la Antigua Iglesia de San Francisco, hecho que tendrá lugar dentro de los ciento ochenta (180) días siguientes a la firma de este documento. =====
  - (x) FUERZA MAYOR: Se considerará Fuerza Mayor cualquier circunstancia imprevista, de conformidad con lo establecido en el artículo 64 del Código Civil. =====
  - (xi) HOTEL: Significa el hotel de cinco estrellas que hará parte del Proyecto y que será

*Handwritten initials:*  
 B  
 A



# República de Colombia



Aa010946323

autenticada a la Compañía Gestora, a más tardar dentro de los 5 (días) días hábiles siguientes a la fecha en que le sea debidamente entregada, toda la documentación elaborada por parte de los abogados designados para iniciar el proceso judicial de restitución de inmueble arrendado que busca la restitución efectiva del Claustro de San Francisco y del Lote de terreno y Construcción Colonial. =====

**DÉCIMO TERCERA:** Que las Partes cuentan con todas las autorizaciones legales y corporativas que puedan necesitarse para obligarse válidamente bajo este Contrato y cuentan con los recursos suficientes para cumplir con las obligaciones que se originen en el mismo. =====

**DÉCIMO CUARTA:** Que por todo lo anterior, las Partes celebran el presente Contrato, el cual se registrará por las cláusulas aquí contenidas. =====

## CAPITULO II =====

### INTERPRETACIÓN Y DEFINICIONES =====

#### 2.01. Interpretación. =====

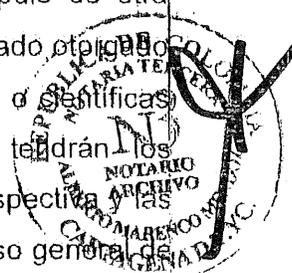
Para los fines de este Contrato, a menos que expresamente se estipule de otra manera, los términos en mayúsculas que aquí se usan tendrán el significado otorgado a dichos términos en la Cláusula 2.02. siguiente. Las palabras técnicas o científicas que no se encuentren definidas expresamente en este Contrato tendrán los significados que les correspondan según la ley, o la técnica o ciencia respectiva y las demás palabras se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas. Los títulos de las cláusulas se incluyen con fines de referencia y de conveniencia pero de ninguna manera limitan, definen, o describen el alcance y la intención del presente Contrato y no se consideran como parte del mismo. Los anexos del presente Contrato forman parte integral del mismo. =====

#### 2.02. Definiciones. =====

Para efectos de este Contrato, se establecen las siguientes definiciones, las cuales tendrán el significado que a continuación se indica, sea que se utilicen en singular o plural: =====

(i) **ANTIGUA IGLESIA DE SAN FRANCISCO:** Significa aquella porción del B.I.C. Inmueble de San Francisco, identificada con el nombre de "Antigua Iglesia de San Francisco". =====

(ii) **BIEN DE INTERÉS CULTURAL:** Significa el bien o bienes sujetos al régimen de protección especial previsto en la ley 1.185 de 2.008 que así han sido declarados por



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



Ca053423545

Handwritten initials and marks.

02-10-2013 10:18:00 AM

Cadena S.A. # 87-95944

Cadena S.A. N.E. 890.950.5940



En virtud del presente Contrato, el CÍRCULO DE OBREROS entregará a favor de la Compañía Gestora la tenencia, gestión y el uso de los Inmuebles, y esta última a su vez recibirá, al mismo título, dichos Inmuebles para efectuar sobre los mismos los procesos de Intervención y desarrollar el Proyecto en los términos y bajo las condiciones contempladas en este Contrato. La ubicación, descripción y demás especificaciones de los Inmuebles aparecen detalladas en el CAPÍTULO V, el CAPÍTULO VII y en el Anexo 3 del presente Contrato. =====

3.02. Bienes de Interés Cultural. =====

Dada la condición de Bienes de Interés Cultural, el derecho de uso y goce de los Inmuebles deberá ejercerse, y su Intervención, gestión y operación deberán realizarse, garantizando en todo momento la protección, salvaguardia, recuperación, conservación, sostenibilidad y divulgación de los mismos conforme a la ley 1.185 de 2.008, la ley 1.617 de 2.013 y cualquier norma que los regule, complemente, modifique o sustituya. =====

3.03. Finalidad del B.I.C. Inmueble de San Francisco. =====

El CÍRCULO DE OBREROS declara y garantiza a la Compañía Gestora que la totalidad de los frutos y/o utilidades que reciba en virtud de la entrega de la tenencia, gestión, uso y goce del B.I.C. Inmueble de San Francisco a la Compañía Gestora, serán destinados a los fines establecidos en la ley 1 de 1.947 y la ley 15 de 1.983 en relación con este inmueble, y por tanto mantendrá indemne a la Compañía Gestora por cualquier acto o hecho que impida el ejercicio de sus derechos sobre el B.I.C. Inmueble de San Francisco como consecuencia del incumplimiento de la finalidad aquí señalada. =====

Las Partes declaran que cualquier imprecisión, desconocimiento, error, o falsedad en la declaración anterior constituirá incumplimiento grave del presente Contrato por parte del CÍRCULO DE OBREROS, y por lo tanto la Compañía Gestora tendrá la facultad para tomar cualquier acción legal o contractual, a la que haya lugar, incluyendo sin limitación, la terminación del presente Contrato y la exigencia de la cláusula penal. ===

CAPITULO IV =====

CANON POR EL ARRENDAMIENTO, GESTIÓN Y USO DE LOS INMUEBLES =====

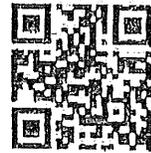
4.01. Canon, =====

Como contraprestación por la entrega de la tenencia, gestión y uso de los Inmuebles, la Compañía Gestora pagará al CÍRCULO DE OBREROS a título de canon de

*Handwritten signature/initials*



# República de Colombia



Aa010946325

arrendamiento: =====

(i) Desde la Fecha de Entrega y hasta la fecha en que el CÍRCULO DE OBREROS haga entrega del Loté de terreno y Construcción Colonial y el Claustro de San Francisco a la Compañía Gestora, por el uso del área correspondiente a la antigua iglesia de San Francisco pagará mensualmente la suma de diez millones doscientos mil pesos (COP\$10'200.000). =====

(ii) A partir de la fecha en que el CÍRCULO DE OBREROS haga entrega a la Compañía Gestora del Lote de terreno, Construcción Colonial y el Claustro de San Francisco, en condiciones en que ésta pueda disponer de los Inmuebles para la efectiva ejecución del presente Contrato, pagará mensualmente la suma de sesenta y tres millones de pesos (COP\$63'000.000). Dicha suma corresponde al único valor que la Compañía Gestora pagará al CÍRCULO DE OBREROS como contraprestación por los derechos de uso, gestión y explotación de la totalidad de los Inmuebles, una vez el CÍRCULO DE OBREROS haga entrega a la Compañía Gestora del Lote de terreno, Construcción Colonial y el Claustro de San Francisco. =====

4.02. Actualización anual del canon. =====

Las sumas mensuales indicadas en el numeral 4.01. anterior se ajustarán al vencimiento de cada año de ejecución del Contrato contado desde la fecha de firma de la presente escritura y durante toda su vigencia incluyendo sus renovaciones, en un porcentaje igual a la variación anual del Índice de Precios al Consumidor más un punto, según se hubiera fijado para la ciudad de Cartagena ("IPC Cartagena" aplicable a los doce (12) meses inmediatamente anteriores, tal y como hubiere sido certificado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) o ente u organismo que lo reemplace, o en caso de que este IPC Cartagena llegare a desaparecer, según el porcentaje del índice de precios al consumidor nacional ("IPC Nacional") certificado por el DANE o el ente u organismo que lo reemplace o cualquier otro ajuste anual de precios que se llegare a adoptar válidamente y reemplace al IPC Nacional. =====

4.03. Forma de pago. =====

Las sumas fijas mensuales previstas en la presente cláusula se pagarán dentro de los primeros cinco (5) días calendario del mes al que corresponda su causación, salvo por la primera de ellas que se derive de la aplicación del numeral 4.01. (ii) precedente, la cual se pagará dentro de los primeros cinco (5) días calendario del mes siguiente a

*Jel*

*pl*



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivo notarial



Ca053423543

*[Handwritten signatures]*

02-18/2013 1818746895800008

CadENA S.A. N.E. 89-95540

CadENA S.A. N.E. 89-95540

aquel en que se cumplan las condiciones allí establecidas. =====

CAPITULO V =====

IDENTIFICACIÓN DEL B.I.C. INMUEBLE DE SAN FRANCISCO =====

5.01. Identificación del B.I.C. Inmueble de San Francisco. =====

El B.I.C. Inmueble de San Francisco es identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 060-23798 y cédula catastral 01-01-0135-0015-000. La cabida y linderos de este inmueble se transcriben a continuación: =====

Por el frente, plaza en medio, teniendo del lado derecho un portal conocido con el nombre de Pasaje Porto (o Portal de los Borrachos) lindando con la Plaza de la Independencia y el inmueble donde estuvo el antiguo Mercado Público, hoy el Centro de Convenciones; por el costado izquierdo entrando con el Antiguo edificio llamado de la Veracruz, después Teatro Cartagena; por el lado derecho, entrando, con la Iglesia de la Tercera Orden y una casa que fue del Sr. Vicente Gallo; y por el fondo, con lo que fue corralón de Eloy Porto y después Teatro Cartagena. =====

Dirección del inmueble: Carrera 8B #25-56, Barrio Getsemani. =====

5.02. Tradición del B.I.C. Inmueble de San Francisco. =====

El CÍRCULO DE OBREROS adquirió este inmueble por cesión gratuita efectuada por la Nación mediante escritura pública No. 2.560 del 25 de Agosto de 1,949 de la Notaría Primera de Bogotá, inscrita en el Registro de Instrumentos Públicos el veinticinco (25) de agosto del mismo año. =====

CAPITULO VI =====

ENTREGA DEL B.I.C. INMUEBLE DE SAN FRANCISCO A LA COMPAÑÍA GESTORA

6.01. Entrega del B.I.C. Inmueble de San Francisco. =====

El CÍRCULO DE OBREROS entregará a la Compañía Gestora el B.I.C. Inmueble de San Francisco, de acuerdo con los planos y especificaciones señalados en el Anexo 4 de este Contrato y con lo establecido en la presente cláusula, en las siguientes fechas:

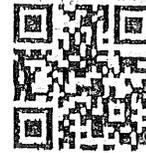
LA ANTIGUA IGLESIA DE SAN FRANCISCO: El CÍRCULO DE OBREROS deberá entregar a la Compañía Gestora esta parte del B.I.C. Inmueble de San Francisco que corresponde a la Antigua Iglesia de San Francisco en la Fecha de Entrega, en el plazo establecido en la cláusula 6.02 del Contrato. =====

EL CLAUSTRO DE SAN FRANCISCO: El CÍRCULO DE OBREROS deberá entregar a la Compañía Gestora esta parte del B.I.C. Inmueble de San Francisco una vez se dé cumplimiento a las obligaciones de que tratan los numerales 12.01. (iv) y 12.01. (v)

*Handwritten initials/signature*



# República de Colombia



Aa010946326

siguientes. No obstante lo anterior, las Partes reconocen que la entrega material del Claustro de San Francisco a la Compañía Gestora y el pago del canon pactado en la cláusula 4.01. (ii) por parte de esta última, depende de la efectiva restitución que de dichos inmuebles haga la Universidad. =====

## 6.02. Traslado del CÍRCULO DE OBREROS. =====

Con el fin de que el CÍRCULO DE OBREROS traslade su lugar de trabajo y de esta manera desocupe el área de la Antigua Iglesia de San Francisco, el CÍRCULO DE OBREROS deberá, por su cuenta y riesgo, buscar unas instalaciones para trasladar su lugar de trabajo. El traslado del CÍRCULO DE OBREROS a estas dependencias deberá completarse dentro de los ciento ochenta (180) días siguientes a la fecha de suscripción del presente Contrato. =====

PARÁGRAFO. La Compañía Gestora entregará al CÍRCULO DE OBREROS, por una sola vez, dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la fecha de firma de este Contrato la suma de cinco millones doscientos mil pesos (\$5'200.000) para atender los gastos del traslado de la bodega y de las oficinas del CÍRCULO DE OBREROS, que actualmente se encuentran en la Antigua Iglesia de San Francisco. =====

## 6.03. Canon de Arrendamiento de las nuevas oficinas. =====

Durante toda la vigencia de este Contrato, la Compañía Gestora pagará al CÍRCULO DE OBREROS la suma de tres millones setecientos mil pesos (\$3'700'000) mensuales, con el fin de cubrir los gastos de arrendamiento, administración y mantenimiento y adecuación del inmueble que, en virtud de lo aquí establecido, haya escogido el CÍRCULO DE OBREROS para el funcionamiento de sus oficinas. Esta cifra se actualizará desde la fecha de suscripción y durante toda la vigencia del Contrato, en un porcentaje igual a la variación anual del IPC Cartagena aplicable a los doce (12) meses inmediatamente anteriores, tal y como hubiere sido certificado por el DANE o el ente u organismo que lo reemplace, o en caso de que este IPC Cartagena llegare a desaparecer, según el porcentaje del IPC Nacional certificado por el DANE o el ente u organismo que lo reemplace o cualquier otro ajuste anual de precios que se llegare a adoptar válidamente y reemplace al IPC Nacional. =====

Los servicios públicos que llegaren a causarse en la nueva oficina o en la nueva bodega; serán asumidos en su integridad por el CÍRCULO DE OBREROS. =====

Los gastos de reparación de cualquier daño ocasionado por el CÍRCULO DE OBREROS en la oficina y/o bodega mencionados en la presente cláusula, los que



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial.



Ca053423542

Handwritten signatures

cadena s.a. No. 89-353344 62-19-2813 181810588-7595000 cadena s.a. Nit. 896390394

correspondan a las reparaciones locativas de las instalaciones y el de las mejoras que realice el CÍRCULO DE OBREROS en las instalaciones a las cuales se traslade, según lo establecido en esta cláusula, serán asumidos en su totalidad por el CÍRCULO DE OBREROS. =====

CAPITULO VII =====

IDENTIFICACIÓN DEL LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN COLONIAL =====

7.01. Identificación del Lote de terreno y Construcción Colonial, =====

El inmueble identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria 060-35872, cuya cabida y linderos se transcriben a continuación: =====

Por el norte en línea T=A, con propiedad de Cine Colombia S.A. sigue una línea poligonal A" A=B=C=D=E=F=G=H=I=J=K=L=M=N=O, con el antiguo Convento de San Francisco por el oriente limita con propiedad de Cine Colombia S.A, en la línea T=S, paralela a la construcción del Teatro Cartagena y separada en todo su trayecto por una distancia de un metro ochenta centímetros (1.80) de dicho Teatro; por el sur limita con propiedad de Cine Colombia S.A. en una línea S=R, paralela en toda su extensión a construcción del Teatro Padilla y separada a un (1.00) metro de esta; por el occidente limita con la construcción del Teatro Rialto línea R=Q=P=N=O, también propiedad de Cine Colombia S.A. en la línea anunciada anteriormente al proyecto Q=B, corresponde a la pantalla del Teatro Rialto y es propiedad de este y no muro medianero. =====

Dirección del inmueble: CARRERA 8B #INTERIOR 25-82, Lote de Terreno con edificación de 2 plantas, Barrio Getsemani. =====

7.02. Tradición. =====

El CÍRCULO DE OBREROS adquirió este inmueble mediante compraventa que a su favor le hizo Cine Colombia S.A. a través de la escritura pública número 555 del ocho (8) de abril de 1.972 de la Notaría Primera de Cartagena, inscrita en el Registro de Instrumentos Públicos el diecisiete (17) de abril del mismo año. =====

CAPITULO VIII =====

ENTREGA DEL LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN COLONIAL =====

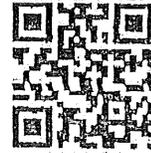
8.01. Entrega del Lote de terreno y Construcción Colonial: =====

El CÍRCULO DE OBREROS entregará a la Compañía Gestora el Lote de terreno y Construcción Colonial, de acuerdo con los planos y especificaciones señalados en el Anexo 4 de este Contrato. No obstante lo anterior, de acuerdo con lo pactado en la

*[Handwritten signature]*



# República de Colombia



Aa010946327

cláusula 6.01. anterior y numerales 12.01. (iv) y 12.01. (v) siguientes, las Partes reconocen que la entrega material del Lote de terreno y Construcción Colonial a la Compañía Gestora, depende de la efectiva restitución que de dicho inmueble haga la Universidad. =====

## SECCIÓN TERCERA =====

### DISPOSICIONES GENERALES =====

#### CAPITULO IX =====

#### CONDICIONES DE ENTREGA DE LOS INMUEBLES =====

9.01. Entrega de los Inmuebles. Los Inmuebles serán entregados por el CÍRCULO DE OBREROS a la Compañía Gestora en las condiciones físicas en que se encuentran actualmente. Cualquier cambio que la Compañía Gestora deba o desee hacer al estado actual de los Inmuebles, incluyendo cualquier Intervención, solicitud de nuevos servicios públicos o la ampliación de la cobertura de éstos, entre otros, correrá por cuenta de la Compañía Gestora. =====

En el evento que se encontraren áreas parciales tanto del Claustro de San Francisco como del Lote de terreno y Construcción Colonial libres de ocupación por parte de la Universidad, la Compañía Gestora podrá ocuparlas de manera inmediata en la fecha de suscripción del presente Contrato e intervenirlas en la Fecha de Entrega junto con la Antigua Iglesia de San Francisco cuando de manera previa haya obtenido Licencia de Construcción. =====

Así mismo, en la medida en que por cualquier causa la Universidad deje de ocupar cualquier porción de los espacios referidos, podrá la Compañía Gestora empezar a disponer de ellos de inmediato para los fines del Proyecto en las condiciones aquí mismo establecidas, para lo cual el CÍRCULO DE OBREROS se obliga a avisar a la Compañía Gestora, dicha circunstancia en forma inmediata, y en cualquier caso en un plazo no superior a cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que tenga conocimiento de ello. =====

#### CAPITULO X =====

#### DESTINACIÓN DE LOS INMUEBLES =====

#### 10.01. Desarrollo del Proyecto. =====

La Compañía Gestora adelantará, por su propia cuenta y bajo su propia responsabilidad, directamente o a través de sus contratistas, los estudios, trámites e Intervenciones necesarios para el desarrollo del Proyecto, siguiendo los diseños que



Papel notarial para uso exclusivo de escrituras públicas, certificados y documentos del arbitro notarial



Ca053423541

*[Handwritten signatures]*



02/18-2013 1818200008848702

Cadena S.A. Nit. 999999999  
Cadena S.A. Nit. 999999999

para el Proyecto definan sus desarrolladores, para lo cual el CÍRCULO DE OBREROS entregará los Inmuebles a la Compañía Gestora en las fechas dispuestas en el CAPITULO V y el CAPITULO VII del presente Contrato. =====

Las Partes acuerdan que el diseño del Proyecto estará a cargo de la Compañía Gestora exclusivamente, razón por la cual el CÍRCULO DE OBREROS no podrá oponerse ni interferir en el diseño del Proyecto, ni en las Intervenciones, salvo que éstos causen un evidente detrimento a los Inmuebles. =====

Los Inmuebles se destinarán para desarrollar el Proyecto. Las Partes acuerdan que, dentro de los Inmuebles, una vez construido el Proyecto, podrán establecerse uno o más establecimientos de comercio abiertos al público, incluyendo sin limitación restaurantes, spa, gimnasios, o almacenes, cuya operación, a su vez, podrá ser ejercida por terceros seleccionados por la Compañía Gestora, quienes suscribirán los respectivos acuerdos de concesión o subarriendo, según corresponda y lo defina la Compañía Gestora en las condiciones que ésta determine. Sin embargo, ningún contrato que a cualquier título entregue la tenencia de parte de los Inmuebles a terceros podrá pactarse por términos superiores a los previstos en este Contrato. =====

Si en la Fecha de Entrega la Universidad no ha restituido efectivamente el Claustro de San Francisco y/o el Lote de terreno y Construcción Colonial a la Compañía Gestora, ésta podrá, si lo considera conveniente, iniciar la Intervención de la Antigua Iglesia de San Francisco, y de ser el caso, del Claustro de San Francisco y/o del Lote de terreno y Construcción Colonial, en caso de que alguno de estos inmuebles hubiere sido restituido, de manera independiente a la Intervención del o de los inmuebles que continuaren siendo ocupados por la Universidad. Lo anterior, siempre y cuando las Licencias de Construcción así lo permitan. =====

Las Partes reconocen y acuerdan que, en virtud de la celebración del presente Contrato, el CÍRCULO DE OBREROS no abandona, traspasa, ni cede la propiedad de los Inmuebles a la Compañía Gestora, así como tampoco renuncia ni transfiere ninguna de las obligaciones que tiene como propietaria de los mismos. En virtud de lo anterior, la Compañía Gestora reconoce que la plena propiedad sobre los Inmuebles pertenece al CÍRCULO DE OBREROS y se obliga a poner en conocimiento de esta última, previo al inicio de cualquier obra, los diseños, planos y planes de construcción del Proyecto. =====

10.02. Área institucional del CÍRCULO DE OBREROS dentro del Hotel. =====



# República de Colombia



Aa010946328

La Compañía Gestora deberá entregar, a título gratuito al CÍRCULO DE OBREROS en la Fecha de Entrega y siempre que el Hotel se encuentre operando, o dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes a la fecha de inicio de operaciones del Hotel, si ésta fuere posterior a la Fecha de Entrega, un espacio con área de mínimo treinta metros cuadrados(30 m2) a título de comodato, con las dimensiones y ubicación señaladas en el Anexo 5 de este Contrato, en el primer piso en un espacio visible dentro de los Inmuebles cuya ubicación exacta será definida por la Compañía Gestora de conformidad con el diseño del Proyecto que ésta llegare a aprobar. En este espacio el CÍRCULO DE OBREROS deberá instalar un área institucional en la cual se exponga a quienes ingresen al Hotel que los Inmuebles son propiedad del CÍRCULO DE OBREROS, y que los cánones de arrendamiento que ésta última recibe mensualmente en virtud de este Contrato serán destinados a programas sociales enfocados a mejorar las condiciones de vida de los obreros de Cartagena. De igual manera, el CÍRCULO DE OBREROS deberá incluir en dicho espacio fotografías e imágenes que muestren la evolución histórica, importancia y naturaleza de los Inmuebles como Bienes de Interés Cultural, o bienes adyacentes a Bienes de Interés Cultural, según sea el caso, sin que por esta circunstancia la Compañía Gestora deba asumir o se le atribuya responsabilidad alguna en relación con una eventual auditoría o vigilancia sobre la destinación de los cánones de arrendamiento entregados al CÍRCULO DE OBREROS. Este comodato durará mientras subsista el Contrato. =====

El CÍRCULO DE OBREROS deberá usar el espacio entregado conforme a los estándares de diseño, mantenimiento y al manual operativo del Hotel, los cuales le serán informados por la Compañía Gestora al CÍRCULO DE OBREROS con anticipación a la entrega de este espacio. =====

## CAPITULO XI =====

### INVERSIONES Y REPARACIONES SOBRE LOS INMUEBLES =====

#### 11.01. Mejoras o reparaciones. =====

Durante la vigencia del Contrato, todas las reparaciones necesarias y locativas sobre los Inmuebles, estarán a cargo de la Compañía Gestora. =====

#### 11.02. Inversiones. =====

Las Partes acuerdan que todas las inversiones o mejoras que durante la vigencia de Contrato realice en los Inmuebles la Compañía Gestora, y que a la terminación de Contrato no puedan ser retirados por ésta sin causar detrimento a los Inmuebles



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivo notarial



Ca053423540

Handwritten signatures

18183E8000B3AF

22/10/2013

cafétera s.a. N.º 894781944

cadena s.a. N.º 8949303940

acrecerán a los mismos y, por lo mismo, serán de propiedad del CÍRCULO DE OBREROS a la terminación del Contrato sin que ésta deba pagar compensación alguna por ellas. =====

El valor total de las Intervenciones, y por lo tanto de las inversiones relacionadas con la construcción del Proyecto, será asumido por la Compañía Gestora. =====

Parágrafo primero. Teniendo en cuenta que la Compañía Gestora realizará mejoras e inversiones relacionadas con las obras del Proyecto en los Inmuebles, y que dichas mejoras pasarán, de conformidad con lo establecido en la presente cláusula, a ser propiedad del CÍRCULO DE OBREROS bajo las consideraciones establecidas en el parágrafo siguiente, en aplicación del artículo 127 del Estatuto Tributario Nacional o la norma que la sustituya, la Compañía Gestora podrá depreciar el costo de las mejoras conforme a la vida útil de éstas. =====

Parágrafo segundo. Sin perjuicio de lo anterior, si el Contrato termina por causas imputables al CÍRCULO DE OBREROS con anterioridad al vencimiento del término inicial establecido en la cláusula 14.01 del presente Contrato, el CÍRCULO DE OBREROS deberá reconocer a la Compañía Gestora el valor de mercado de las obras de construcción del Proyecto ("Obras de Construcción"). El valor de las Obras de Construcción será estimado por un perito evaluador que cuente con la suficiente solvencia moral y ética y el conocimiento necesario del mercado de Cartagena, de una terna de peritos propuesta por el CÍRCULO DE OBREROS. La elección la realizará la Compañía Gestora. =====

En caso de que el Contrato se termine anticipadamente por causas no imputables al CÍRCULO DE OBREROS con anterioridad al vencimiento del término inicial establecido en la cláusula 14.01. del presente Contrato, la Compañía Gestora renuncia expresamente a que le sea reconocido el valor de las mencionadas inversiones. =====

CAPITULO XII =====

OBLIGACIONES DE LAS PARTES =====

12.01. Obligaciones especiales del CÍRCULO DE OBREROS. =====

Además de los deberes y compromisos que las leyes aplicables y las demás estipulaciones contenidas en este Contrato le imponen, el CÍRCULO DE OBREROS se compromete para con la Compañía Gestora a cumplir las siguientes obligaciones: ===

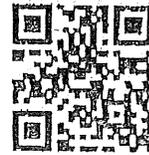
- (i) Entregar a la Compañía Gestora en la Fecha de Entrega y en la fecha de suscripción del presente Contrato, los Inmuebles según corresponda de conformidad

*Handwritten initials/signature on the left margin.*

*Handwritten initials/signature on the right margin.*



# República de Colombia



Aa010946329

con lo establecido en el CAPITULO VI y el CAPITULO VIII del presente Contrato, y en las condiciones contempladas en este Contrato. =====

(ii) Colaborar en todo lo que esté a su alcance en los trámites que se requieran para la obtención y/o modificaciones de las licencias necesarias para el desarrollo del Proyecto, incluyendo la Licencia de Construcción, y suscribiendo de ser el caso, los documentos que se requieran a costa y bajo la responsabilidad de la Compañía Gestora. =====

(iii) Cumplir con todas las demás obligaciones contempladas en el presente Contrato y con las que legalmente le correspondan como Arrendador. =====

(iv) Entregar a la Compañía Gestora toda la documentación elaborada por parte de los abogados designados por la Compañía Gestora para iniciar el proceso judicial de restitución de inmueble arrendado que busca la restitución efectiva del Claustro de San Francisco y del Lote de terreno y Construcción Colonial, a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que le sea debidamente entregada dicha documentación por parte de la Compañía Gestora. Esta documentación deberá estar debidamente firmada por el representante legal del CÍRCULO DE OBREROS y el cumplimiento de todos los requisitos legales que se exijan para este tipo de procesos.

(v) Una vez se haya admitido la demanda que instaure el CÍRCULO DE OBREROS y se haga notificación de la misma, éste deberá ceder a favor de la Compañía Gestora todos los derechos litigiosos que recaen sobre el Claustro de San Francisco, el Lote de Terreno y la Construcción Colonial, que conformarán el litigio mencionado, en los términos del capítulo III del título XXV del Código de Procedimiento Civil. Dicha cesión deberá hacerse a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de notificación del auto admisorio de la demanda. =====

## 12.02. Obligaciones especiales de la Compañía Gestora. =====

Además de los deberes y compromisos que las leyes aplicables y las demás estipulaciones contenidas en este Contrato le imponen, la Compañía Gestora se compromete para con el CÍRCULO DE OBREROS a cumplir las siguientes obligaciones: =====

(i) Recibir los Inmuebles, en los términos y condiciones pactados en este Contrato y realizar allí, por su cuenta y riesgo, las Intervenciones requeridas para el desarrollo del Proyecto. =====

(ii) Asumir en forma plena y completa la responsabilidad de gestión de los

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



C3053423539

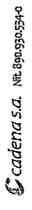
Handwritten signatures

1816459E9C0D693A

02-18-2013

CAJENSA S.A. N.º 890990594

CAJENSA S.A. N.º 890990594



Inmuebles incluyendo aquellos que tengan la calidad de Bien de Interés Cultural y por lo tanto ser el responsable pleno de la protección, salvaguardia, recuperación, conservación, sostenibilidad y divulgación de los Inmuebles. =====

(iii) Velar y tomar las medidas requeridas para que los terceros ocupantes de los espacios o locales comerciales del Proyecto que tengan en funcionamiento establecimientos de comercio cumplan con la protección, salvaguardia, recuperación, y conservación de los Inmuebles incluyendo aquellos que tengan la calidad de Bien de Interés Cultural. =====

(iv) Asumir la gestión y los costos legales que sean necesarios para solicitar judicial o extrajudicialmente la restitución física del Claustro de San Francisco, el Lote de terreno y Construcción Colonial por parte de la Universidad, dentro de los términos y condiciones pactados de común acuerdo entre las Partes. =====

(v) Asumir bajo su cuenta y riesgo la realización de los estudios, conceptos, trámites administrativos, permisos y demás que requieran los Inmuebles para el cumplimiento de las obligaciones emanadas de la ley, al igual que la elaboración, trámite y aprobación del correspondiente plan especial de manejo y protección, en el evento de ser requerido. En caso de que la elaboración de este plan especial de manejo y protección sea requerida por las normas aplicables, la Compañía Gestora deberá iniciar la elaboración de dicho plan dentro de un período razonable y velar porque el mismo sea finalizado antes de las fechas estipuladas por la ley. =====

(vi) Obtener todas las autorizaciones, licencias y demás permisos requeridos para hacer las Intervenciones y desarrollar el Proyecto, y cumplir lo establecido en estas; y, además, informar a la opinión pública y a las entidades públicas de Cartagena detalladamente las intervenciones que se planean hacer, el contenido y objetivos del proyecto, a fin de que se produzca una adecuada socialización del mismo en orden a explicar suficientemente la conveniencia de las Intervenciones y el Proyecto. =====

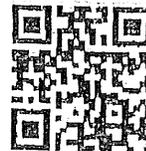
(vii) Pagar los cánones de arrendamiento de los Inmuebles conforme se dispone en este Contrato. =====

(viii) Cancelar oportunamente el valor de las facturas de servicios públicos por concepto de acueducto y alcantarillado, suministro de energía eléctrica, suministro de gas natural, telefonía fija, entre otros, de conformidad con los consumos, montos, políticas y plazos establecidos por las empresas prestadoras. =====

(ix) Asumir, desde la Fecha de Entrega y hasta la fecha de restitución, el pago de los



# República de Colombia



Aa010946330

impuestos, tasas, contribuciones y valorización que recaigan sobre el Lote de terreno y Construcción Colonial, y garantizar a el CÍRCULO DE OBREROS que estos inmuebles se encontrarán, a partir de la fecha señalada y hasta la expiración de la vigencia del Contrato, a paz y salvo por concepto de dichos tributos. Esta obligación comprende los impuestos, tasas, contribuciones y valorización que puedan recaer en el futuro sobre bienes que hoy están exentos de tales gravámenes. =====

(x) Asumir, desde la fecha en que le sean efectivamente cedidos los derechos litigiosos dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado que inicie el CÍRCULO DE OBREROS, todos los costos que se causen por concepto de la designación y pago de honorarios por los servicios de asesoría legal del abogado que represente al CÍRCULO DE OBREROS dentro del proceso en cuestión y demás gastos que se generen en la consecución del proceso. =====

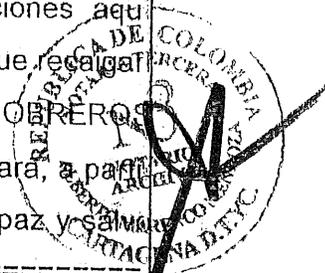
(xi) Asumir desde la fecha en que efectivamente se le entregue físicamente y hasta la fecha de restitución del Claustro de San Francisco, en las condiciones aquí acordadas, el pago de los impuestos, tasas, contribuciones y valorización que recaigan sobre el B.I.C. Inmueble de San Francisco, y garantizar al CÍRCULO DE OBREROS que dicho inmueble, en caso de serle efectivamente entregado, se encontrará, a partir de la fecha señalada y hasta la expiración de la vigencia del Contrato, a paz y salvo por concepto de dichos tributos. =====

(xii) Realizar la Intervención de los Inmuebles bajo la supervisión de un profesional autorizado por las autoridades competentes según lo establecido en la ley 1.185 de 2.008, siempre que ello fuere aplicable según las afectaciones y características de cada uno de los Inmuebles. =====

(xiii) Informar al CÍRCULO DE OBREROS todo cambio en la situación de control de la Compañía Gestora, que signifique que esta compañía ha dejado de pertenecer al grupo empresarial al cual pertenece o ha dejado de estar bajo el control de quien a la fecha, es su controlante, según el certificado de existencia y representación legal adjunto al presente Contrato como Anexo. =====

(xiv) Cumplir con todas las demás obligaciones contempladas en el presente Contrato, y con las que legalmente le correspondan. =====

12.03. Gastos y Costos. =====  
Las Partes acuerdan que la Compañía Gestora, podrá elevar a escritura pública el presente Contrato e igualmente registrarlo ante la Oficina de Registro de Instrumentos



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



Handwritten signatures

cadena S.A. No. 85-99-5340  
18185-8888888888  
22/10/2013

Públicos de Cartagena, cuando ésta lo considere conveniente y necesario, incluso antes de definirse la viabilidad del Proyecto. El CÍRCULO DE OBREROS tendrá que asumir el veinticinco por ciento (25%) de los costos de escrituración, una vez se determine la viabilidad del Proyecto, esto es, cuando se hayan obtenido las autorizaciones, permisos y licencias necesarios. Este valor será descontado automáticamente del canon de arrendamiento que a la fecha se cause, amortizándolo por el término inicial del Contrato. Siempre que la terminación anticipada se deba a circunstancias imputables al CÍRCULO DE OBREROS, dicho valor se acelerará y por lo mismo será exigible de manera inmediata por parte de la Compañía Gestora. La totalidad de los derechos, tasas o impuestos que cause el registro de la escritura pública serán asumidos por la Compañía Gestora. =====

PARÁGRAFO. En el evento de no lograrse la restitución del Claustro de San Francisco, del Lote de terreno y la Construcción Colonial, las Partes acuerdan que el CÍRCULO DE OBREROS no está obligado a pagar la proporción de los costos de escrituración que se generen por la inclusión de las áreas correspondientes al Claustro de San Francisco, siempre y cuando la Compañía Gestora ejerza el derecho que se le otorga en el Parágrafo Segundo de la cláusula 14.04. =====

CAPITULO XIII =====

LICENCIAS Y PERMISOS =====

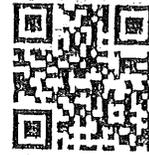
13.01. Licencias y Permisos. =====

Es responsabilidad única y exclusiva de la Compañía Gestora el trámite necesario para la obtención de todos y cada uno de los permisos, autorizaciones, licencias y decisiones gubernamentales en virtud de las cuales se permitan las Intervenciones a los Inmuebles, así como también el desarrollo del Proyecto, incluyendo, pero sin limitarse, a la autorización de las autoridades competentes en materia de intervención de Bienes de Interés Cultural, los conceptos de viabilidad, la obtención de las licencias urbanísticas, las obras exteriores, y de urbanismo así como la instalación de todas las conexiones requeridas para el suministro de los servicios públicos que no se encuentren instaladas actualmente. =====

Es responsabilidad única y exclusiva de la Compañía Gestora realizar la Intervención de los Inmuebles según lo exigido por las autoridades conforme a los trámites y permisos indicados, incluidos los costos asociados a dichas obras, y así mismo realizar la Intervención de los Inmuebles incluyendo aquellos que tengan la calidad de



# República de Colombia



Aa010946331

Bien de Interés Cultural bajo la supervisión de profesionales correspondientes, según lo establecido en la ley 1.185 de 2.008, y cualquier otra norma vigente, siempre que ello fuere aplicable según las afectaciones y características de cada uno de los Inmuebles. =====

Todos los costos en que incurra la Compañía Gestora con ocasión del trámite y obtención de las autorizaciones, licencias, permisos y concesiones requeridas para la Intervención de los Inmuebles, y desarrollo del Proyecto serán de cargo exclusivo de la Compañía Gestora. =====

La Compañía Gestora asume los riesgos de cambios en la legislación en cuanto a los usos, intervenciones, planes especiales de conservación y mantenimiento de los Inmuebles incluyendo aquellos que tengan la calidad de Bien de Interés Cultural. Por lo mismo, tales cambios no podrán tomarse como justa causa para terminar el presente Contrato, a menos que los mismos: (i) incrementen significativamente los costos del Proyecto, (ii) prohíban o restrinjan significativamente las actividades que desarrollaría la Compañía Gestora en virtud del presente Contrato, o (iii) hagan financieramente inviable el Proyecto. =====

Lo dispuesto en la presente cláusula se entenderá sin perjuicio de la obligación de colaboración del CÍRCULO DE OBREROS en los términos de la cláusula 12.01. (ii). =====

## CAPITULO XIV =====

### DURACIÓN DEL CONTRATO, RENOVACIÓN Y TERMINACIÓN ANTICIPADA =====

#### 14.01. Término inicial. =====

El término inicial de duración del Contrato se encontrará comprendido desde la fecha de su suscripción y expirará al vencimiento de los treinta y cinco (35) años inmediatamente siguientes a la fecha de firma. =====

14.02. Renovaciones. Las renovaciones serán de veinte (20) años cada una, salvo que las Partes de común acuerdo estipularen un plazo distinto en cada caso, evento en el cual la renovación debe ser mínimo de 6 años. =====

Las Partes acuerdan que en cada una de las renovaciones se incluirán los mismos términos y condiciones pactados en el presente Contrato, a excepción del valor e canon. Para efectos de calcular el canon que regirá durante cada renovación, las Partes, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra parte, harán sus mejores esfuerzos para acordar el valor del canon que regirá en la renovación correspondiente. Si dentro de este término de quince (15) días no se logra el acuerdo, el canon será el que regía en la última renovación. =====



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivo notarial



Ca053423537

Handwritten signatures

1616106854F8EE60

02-19-2813

© cadena s.a. No. 896995940

© cadena s.a. No. 896995940

días las Partes no llegan a un acuerdo, procederán a contratar un perito evaluador, el cual será seleccionado por la Compañía Gestora de una terna propuesta por el CÍRCULO DE OBREROS. El evaluador así seleccionado tendrá en cuenta y considerará para su avalúo que todos los bienes muebles, mejoras e intervenciones que puedan ser retirados sin generar detrimento a los Inmuebles, pertenecen a la Compañía Gestora, y en ese sentido su valor deberá descontarse del canon. El valor establecido en dicho avalúo será el valor del canon que deba aplicarse a partir de ese momento. En todo caso dicho canon de arrendamiento se ajustará anualmente en el IPC más un (1) punto, según se certifique por la autoridad correspondiente. Los costos del avalúo serán asumidos a razón de cincuenta por ciento (50%) la Compañía Gestora y cincuenta por ciento (50%) el CÍRCULO DE OBREROS. En estos eventos la actualización de los cánones podrá hacerse mediante documento privado suscrito por las Partes, sin que sea necesario modificar el contenido del presente Contrato. =====

Parágrafo: Si con un (1) año de anticipación al vencimiento del periodo inicial o cualesquiera de las renovaciones del Contrato, la Compañía Gestora no manifiesta por escrito su decisión de darlo por terminado, el Contrato se entenderá renovado de conformidad con la ley mercantil y lo expresamente establecido para cada periodo de renovación en el numeral 14.02 anterior. Por su parte, el CÍRCULO DE OBREROS podrá a partir del inicio de la segunda renovación y con por lo menos cinco (5) años de anticipación al vencimiento de dicho término, comunicar a la Compañía Gestora su decisión de no renovar el Contrato a la finalización de dicho término. =====

14.03. Terminación anticipada por parte de la Compañía Gestora. =====

Sin perjuicio de las anteriores disposiciones, la Compañía Gestora tendrá derecho a terminar anticipadamente el Contrato, durante el término inicial o sus renovaciones, en el entendido que dicha atribución deberá sujetarse a las siguientes reglas: =====

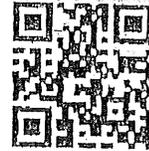
(i) El derecho a la terminación anticipada no podrá ejercerse con anterioridad a la finalización de los primeros cinco (5) años de vigencia del Contrato. =====

(ii) El aviso de terminación deberá producirse con por lo menos un (1) año de antelación a la fecha efectiva en que se quiera terminar el Contrato. =====

(iii) La Compañía Gestora deberá pagar al CÍRCULO DE OBREROS el menor valor entre cualquiera de las siguientes sumas: (a) una suma igual a diez (10) veces el canon vigente al momento de ejercer el derecho de terminación anticipada; o (b) el valor de los cánones que hagan falta por pagar, hasta la fecha de finalización del



# República de Colombia



Aa010946332

término inicial establecido en la cláusula 14.01. o de cualquiera de sus prórrogas. =====

Parágrafo Primero. El ejercicio de la facultad de terminación anticipada aquí prevista no dará derecho a la Compañía Gestora a reclamar compensaciones o pagos en virtud de las Intervenciones realizadas en los Inmuebles, cuyo valor constituye la única compensación a que tiene derecho el CÍRCULO DE OBREROS en este supuesto sino que tampoco tenga éste la posibilidad de reclamar ninguna indemnización o compensación adicional a la suma prevista en el numeral (iii) anterior de esta cláusula. =====

Parágrafo Segundo. En el evento en que: (a) el proceso de restitución de inmueble arrendado de que trata el numeral (iv) de la cláusula 12.01. no resulte en la restitución efectiva del Claustro de San Francisco, el Lote de Terreno y la Construcción Colonial o (b) no se logre la efectiva sucesión procesal por virtud de la cesión de derechos litigiosos de que trata la cláusula 12.01. en sus numerales (iv) y (v), la Compañía Gestora podrá, a su discreción y mediante notificación escrita al CÍRCULO DE OBREROS, dar por terminado total o parcialmente el presente Contrato de tal forma que el mismo finalice de manera anticipada a partir de la fecha del aviso y en relación con todos los inmuebles o aquellos no restituidos por la Universidad, sin necesidad de pagar indemnización o compensación alguna al CÍRCULO DE OBREROS y sin que por este hecho se afecten los derechos de la Compañía Gestora sobre los inmuebles que hubiere recibido físicamente y para los cuales decida mantener vigente el presente Contrato, incluyendo, la Antigua Iglesia de San Francisco. =====

Dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la firma de este Contrato, las Partes determinarán por mutuo acuerdo y mediante documento escrito, el término tras el cual, de no haberse logrado la restitución del Claustro de San Francisco, el Lote de terreno y la Construcción Colonial, la Compañía Gestora podrá ejercer el derecho de terminar anticipadamente el Contrato en los términos de este parágrafo. =====

## CAPITULO XV =====

### CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO =====

15.01. Causales de terminación del presente Contrato. =====

El presente Contrato terminará: =====

- (i) Por las causas contempladas en las leyes aplicables y en este Contrato. =====
- (ii) Por la Parte cumplida, por el incumplimiento o violación de cualesquiera de las obligaciones relevantes a cargo de la otra Parte, siempre que el incumplimiento no

*pu*



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



*OP*

1815270068488E

27/12/2013

Cadena S.A. No. 890550340

hubiere sido remediado dentro de los veinte (20) días calendario siguientes a la fecha en que la Parte cumplida o que se hubiere allanado a cumplir le hubiere notificado a la Parte incumplida dicho incumplimiento por escrito. =====

(iii) Por presentarse alguna de las situaciones previstas en la cláusula 14.04. anterior. =====

(iv) Por la no obtención de los permisos, planes especiales de manejo y licencias urbanísticas que se requieran solicitar ante el Ministerio de Cultura y demás entidades urbanísticas competentes para el desarrollo del Proyecto a los que se hace referencia en el Capítulo XIII anterior. En el evento que el presente Contrato deba terminarse anticipadamente por la causal aquí prevista, la Compañía Gestora pagará al CÍRCULO DE OBREROS la suma equivalente a diez (10) veces el canon de arrendamiento vigente. Dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la firma de este Contrato, las Partes determinarán por mutuo acuerdo y mediante documento escrito, el término tras el cual, de no haberse obtenido los permisos, planes especiales de manejo y licencias urbanísticas que se requieran solicitar ante el Ministerio de Cultura y demás entidades urbanísticas competentes para el desarrollo del Proyecto, la Compañía Gestora podrá ejercer el derecho de terminar anticipadamente el Contrato en los términos de este párrafo. =====

(v) Unilateralmente por cualquiera de las Partes, en caso de que el Ministerio de Cultura, mediante una comunicación escrita, declare que se opone, rechaza, o considera inconveniente, inapropiada o no ajustada a derecho la ejecución del presente Contrato. =====

15.02. Fuerza Mayor. =====

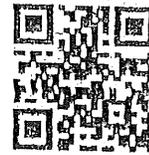
Las Partes estarán excusadas del cumplimiento de sus respectivas obligaciones de acuerdo con este Contrato, y no serán responsables por daños o perjuicios o por el pago de las penalidades y multas aquí estipuladas, siempre y cuando estén en la imposibilidad de cumplir o se encuentren impedidas para cumplir, debido a un evento de Fuerza Mayor, y que además: =====

(a) la parte afectada por tal evento de Fuerza Mayor, tan pronto como sea posible después de la ocurrencia del evento de Fuerza Mayor, pero en ningún caso después de transcurridos cinco (5) días calendario, dé aviso por escrito a la otra parte describiendo los detalles del acontecimiento; =====

(b) la suspensión del cumplimiento no tenga mayor alcance ni duración de lo



# República de Colombia



Aa018946333

estrictamente necesario, de acuerdo con el evento de Fuerza Mayor del que se trate,

(c) la Parte afectada utilice los mecanismos que se encuentren a su disposición para reducir el efecto de su incumplimiento y sus mejores esfuerzos para cumplir hasta donde sea posible sus obligaciones. Las Partes entienden por mejores esfuerzos, disponer y encausar de buena fe y de manera diligente todos los medios, conocimientos y experiencia para el logro de un propósito, en este caso, el cumplimiento de las obligaciones contractuales ante una de las circunstancias arriba establecidas en la mejor forma posible; =====

(d) tan pronto como la parte afectada sea capaz de reasumir el cumplimiento de sus obligaciones, debe dar pronto aviso por escrito del hecho a la otra parte y deberá iniciar de inmediato el cumplimiento. =====

(e) Si la situación de Fuerza Mayor se prolonga por un periodo de tiempo superior a treinta (30) días, el Contrato podrá terminarse anticipadamente a solicitud de cualquiera de las Partes. =====

## CAPITULO XVI =====

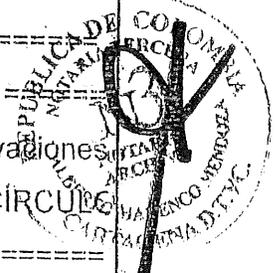
### RESTITUCIÓN DE LOS INMUEBLES A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO =====

16.01. Restitución. A la terminación del Contrato o de cualquiera de sus renovaciones según lo arriba dispuesto, la Compañía Gestora devolverá los Inmuebles al CÍRCULO DE OBREROS, siguiendo las siguientes reglas: =====

(i) Todos los bienes muebles, incluyendo mejoras e intervenciones que puedan ser retiradas sin detrimento de los Inmuebles, serán retirados por la Compañía Gestora a la terminación del Contrato. Este retiro deberá hacerse en el menor tiempo posible y mientras se cumple la Compañía Gestora pagará el porcentaje del último canon vigente correspondiente al tiempo que durare el retiro de tales mejoras, Intervenciones y bienes muebles. =====

(ii) El CÍRCULO DE OBREROS sólo podrá ejercitar el derecho de retención sobre los bienes muebles introducidos por la Compañía Gestora para la explotación de los Inmuebles cuando la terminación del arrendamiento sea debida a causa imputable a la Compañía Gestora o existieren obligaciones pendientes de cumplir por parte de la Compañía Gestora. =====

(iii) La Compañía Gestora solo podrá ejercitar el derecho de retención sobre los Inmuebles cuando la terminación del contrato fuere imputable al CÍRCULO DE OBREROS. =====



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del arrolamiento notarial



Ca059423535

02/10/2013 18182822020688483 cadena s.a. NE. 8965505840

~~(IV) El CÍRCULO DE OBREROS tendrá derecho a recibir los Inmuebles con las mejoras realizadas que los accedan. =====~~

CAPITULO XVII =====

CLÁUSULA PENAL Y MULTA CON FUNCIÓN DE APREMIO =====

17.01. Multa con función de Apremio. =====

Sin perjuicio de la cláusula penal establecida en la presente cláusula, en el evento en que en los términos contenidos en el CAPITULO VI del presente Contrato, no se haga la entrega de la Antigua Iglesia de San Francisco en la Fecha de Entrega, la Compañía Gestora tendrá derecho a que el CÍRCULO DE OBREROS le pague, a título de apremio, una multa por valor equivalente a setecientos cincuenta mil pesos (COP\$750.000) por cada día de retraso. Este valor será descontado automáticamente del canon de arrendamiento que a la fecha se cause. El pago de dicha multa no eximirá al CÍRCULO DE OBREROS del cumplimiento de sus obligaciones bajo el presente Contrato. =====

En el evento en que el retraso en la fecha de entrega del Inmueble supere un término de veinte (20) días calendario, la Compañía Gestora podrá optar por continuar exigiendo la multa de apremio que aquí se consagra, o por hacer exigible la cláusula penal contemplada en la cláusula siguiente, sin perjuicio de su derecho de poder hacer exigible la obligación principal y la correspondiente indemnización de perjuicios. =====

En el evento en que la Compañía Gestora opte por hacer exigible la cláusula penal, según lo indicado en la presente cláusula, las sumas que hubiere pagado El CÍRCULO DE OBREROS a título de multa de apremio serán imputables a la referida cláusula penal. =====

17.02. Cláusula Penal. =====

Las Partes convienen que el incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente Contrato dará lugar a que la Parte cumplida, si así lo estima procedente, exija el pago inmediato de la Parte incumplida de una suma equivalente a diez (10) veces el canon de arrendamiento vigente. =====

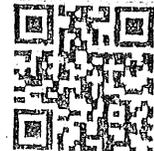
La suma antes referida, según correspondiere, se causará a título de pena, y en consecuencia, la Parte cumplida podrá reclamar, adicionalmente, todos los perjuicios debidamente comprobados a que hubiere lugar. =====

CAPITULO XVIII =====

DERECHO DE PREFERENCIA Y ARRENDAMIENTO =====



# República de Colombia



Aa010946334

## 18.01. Derecho de preferencia:

El CÍRCULO DE OBREROS por medio del presente Contrato confiere un derecho de preferencia en favor de la Compañía Gestora o quien esta designe, cuando no exista impedimento legal o de hecho que impida la transferencia de uno o más de los Inmuebles por parte del CÍRCULO DE OBREROS y ésta decida disponer del mismo o de los mismos. La Compañía Gestora deberá hacer uso del mismo dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha de la manifestación por parte del CÍRCULO DE OBREROS de su interés de vender. El ejercicio de este derecho de preferencia se hará bajo las siguientes reglas: (i) el precio de venta del inmueble o de los Inmuebles será aquel que se determine mediante avalúo corporativo que lo realizará la entidad que para esa fecha tenga un alto reconocimiento en la ciudad de Cartagena como entidad evaluadora de bienes raíces o cualquiera entidad evaluadora debidamente registrada y autorizada para este propósito conforme a la ley. Dicho avalúo deberá hacerse sobre el valor del lote de terreno y las estructuras en su condición actual, sin incluir las mejoras incorporadas por el arrendatario; (ii) en igualdad de condiciones se preferirá la oferta de la Compañía Gestora; (iii) en el evento que se adjudique la venta a la Compañía Gestora, la escritura pública de compraventa del Inmueble deberá otorgarse a los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de recibida la respectiva notificación, bajo el entendido que en dicha fecha la Compañía Gestora deberá cancelar al CÍRCULO DE OBREROS la totalidad del precio por el cual la Compañía Gestora adquirirá el derecho de dominio del inmueble o los Inmuebles.



## CAPITULO XIX

### SEGUROS

#### 19.01. Riesgos asegurados.

La Compañía Gestora se obliga a asegurar a favor del CIRCULO DE OBREROS durante la vigencia del Contrato y a su costo contra los riesgos señalados en la presente cláusula.

Los riesgos contra los cuales se asegurarán los Inmuebles son: (i) incendio, (ii) explosión, y (iii) demás riesgos naturales, culposos o dolosos que puedan afectarlos en su capacidad de servir el propósito pactado. Copias de dichas pólizas o sus renovaciones, con la constancia de pago, deben ser presentadas al CÍRCULO DE OBREROS anualmente o cuando el CÍRCULO DE OBREROS así lo requiera.



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



C8053423534

Handwritten signatures and initials on the left margin.

19184 9961030000

02/10/2013

NO. 99610334

Cadena S.A. N.E. 896950594

19.02. Póliza de Cumplimiento. =====

La Compañía Gestora se obliga a tomar una póliza de seguros cuyo objeto sea asegurar el cumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento establecidos en el CAPITULO IV del presente Contrato, por una vigencia anual. Dicha póliza deberá renovarse cada año, durante toda la vigencia del Contrato. =====

19.03. Suspensión del contrato. =====

En caso de ocurrencia de algún siniestro de los contemplados en la cláusula 19.01. anterior, que impida la normal Intervención, explotación u operación del Proyecto, el Contrato se suspenderá en cuanto a sus obligaciones económicas, hasta tanto se pueda reanudar su operación normal. Sin perjuicio de lo anterior, la Compañía Gestora continuará siendo el titular del uso y goce de los Inmuebles. =====

CAPITULO XX =====

DECLARACIONES Y GARANTÍAS ESPECIALES DE LAS PARTES =====

20.01. Declaraciones y garantías especiales del CÍRCULO DE OBREROS. =====

El CÍRCULO DE OBREROS declara que: =====

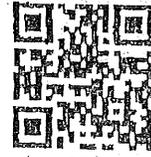
(i) El CÍRCULO DE OBREROS es el único y exclusivo propietario de los Inmuebles y, con excepción del Contrato de Arrendamiento celebrado con la Universidad, los Inmuebles: (a) No han sido arrendados, enajenados, vendidos ni prometidos en venta por acto anterior al presente, así como tampoco soportan limitaciones al dominio; (b) Se encuentran libres de toda clase de gravámenes, limitaciones cargas de todo tipo, condiciones resolutorias, embargos, medidas cautelares y en general circunstancias de hecho o de derecho que pudieren afectar el derecho de dominio o su posesión; (c) Como resultado de lo anterior, el CÍRCULO DE OBREROS se obliga a sanear la evicción y los vicios redhibitorios de los Inmuebles objeto de este Contrato en la forma ordenada por la ley. =====

(ii) Ni el CÍRCULO DE OBREROS, ni sus vinculados (a) han estado, se encuentran, o temen ser incluidos en alguna de las listas que administra la Oficina de Control de Activos del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América; (b) tienen investigaciones en curso, ni han sido sindicados, o condenados por narcotráfico ni lavado de activos; y (c) sus bienes y negocios, al igual que los de sus vinculados, provienen de actividades lícitas. =====

Así mismo, el CÍRCULO DE OBREROS se obliga a notificar de inmediato a la Compañía Gestora cualquier cambio a las situaciones declaradas en la presente



# República de Colombia



Aa010946335

cláusula, informando las medidas que tomará para mitigar los daños que ello pueda causar. =====

No obstante lo anterior, el CÍRCULO DE OBREROS faculta a la Compañía Gestora para terminar anticipadamente el Contrato sin que ello genere multa o indemnización alguna en el evento en que ella o sus vinculados sean incluidos por cualquier causa en dichos listados o sean condenados por narcotráfico o lavado de activos. =====

(iii) Los Inmuebles conforme la ley 15 de 1.983 y la cartografía oficial que hace parte del Plan de Ordenamiento Territorial del distrito de Cartagena (Plano FU 5a-5), son bienes de uso mixto 2 que permiten una actividad comercial, y en virtud de esto cuentan con una clasificación de uso del suelo que permite que estos sean intervenidos, y posteriormente destinados para el desarrollo de actividades comerciales y de servicios complementarios de la actividad turística. =====

(iv) En cumplimiento de lo establecido en la Escritura Pública No. 2.560 del 25 de agosto de 1.949, de la Notaría Primera de Bogotá, el canon de arrendamiento que reciba el CÍRCULO DE OBREROS por el B.I.C. Inmueble de San Francisco será destinado a obras dirigidas al mejoramiento social de los obreros de Cartagena. =====

20.02. Declaraciones y garantías especiales de la Compañía Gestora. =====

La Compañía Gestora declara que: =====

(i) Ni ella, ni sus vinculados o beneficiarios reales (a) han estado, se encuentran, temen ser incluidos en alguna de las listas que administra la Oficina de Control de Activos del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América; (b) no tienen investigaciones en curso, ni han sido sindicados, o condenados por narcotráfico ni lavado de activos; y (c) sus bienes y negocios, al igual que los de sus accionistas provienen de actividades lícitas. =====

(ii) Así mismo, la Compañía Gestora se obliga a notificar de inmediato al CÍRCULO DE OBREROS cualquier cambio a las situaciones declaradas en la presente cláusula, informando las medidas que tomará para mitigar los daños que ello pueda causar. =====

(iii) No obstante lo anterior, la Compañía Gestora faculta al CÍRCULO DE OBREROS para terminar anticipadamente el Contrato sin que ello genere multa o indemnización alguna en el evento en que ella, sus accionistas, vinculados o beneficiarios reales sean incluidos por cualquier causa en dichos listados o sean condenados por narcotráfico o lavado de activos. =====

SECCIÓN CUARTA =====



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



CA053423533

Handwritten signatures

181678858E00083

02-18-2013

NE 89090594

NE 89090594

CAPITULO XXI

MISCELÁNEOS

21.01. Nulidad parcial.

Las Partes convienen que la ilegalidad, nulidad, ineficacia o cualquier sanción jurídica similar que afecte la validez o aplicación de una cualquiera de las disposiciones del presente Contrato, no afectará la validez o aplicación de las demás disposiciones del mismo. En todo caso, en el evento de producirse una cualesquiera de las sanciones jurídicas a que se ha hecho referencia, las Partes se comprometen de buena fe a encontrar mecanismos que permitan, en la medida de lo posible y de acuerdo con las normas aplicables, cumplir con las finalidades inicialmente buscadas en el Capítulo o disposición que hubiera sido afectada en su validez o aplicación.

21.02. Renuncias.

Ninguna omisión, demora o inacción de cualquiera de las Partes en el ejercicio de cualquier derecho, facultad o recurso bajo este Contrato, podrá ser considerada como una renuncia a la misma, a menos que así se indique expresamente.

21.03. Inspección.

La Compañía Gestora permitirá, de conformidad con lo aquí establecido, las visitas que el CÍRCULO DE OBREROS o sus representantes tengan a bien realizar para constatar el estado, la conservación de los Inmuebles o cualesquiera otras circunstancias que fueren de su interés. Para tal efecto, el CÍRCULO DE OBREROS deberá dar un preaviso de por lo dos (2) días hábiles de anticipación a la Compañía Gestora, a las direcciones de notificación que aparecen en el presente Contrato.

21.04. Colaboración entre las Partes.

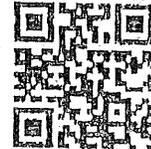
Con el fin de cumplir plenamente con los fines perseguidos en el presente Contrato, cada una de las Partes se compromete a realizar sus mejores esfuerzos para, en caso de que así se requiera, proveer, emitir y enviar cualquier información o documento requerido por la otra Parte o atender cualquier requerimiento que la otra Parte haga siempre y cuando ello resulte necesario o razonable, no sea inconsistente con las provisiones del Contrato y no suponga la asunción de obligaciones nuevas o distintas a las allí estipuladas.

21.05. Integridad del Contrato y prevalencia.

El presente Contrato con sus respectivos anexos, contiene la totalidad de las estipulaciones entre las Partes sobre la materia objeto del mismo, y deja sin efecto



# República de Colombia



Aa010946336

cualquier otro acuerdo anterior sobre el mismo asunto. =====

21.06. Modificaciones. =====

Ninguna modificación del presente Contrato, total o parcial, será considerada válida, a menos que se haga mediante documento escrito en el cual las partes, de manera expresa, reconozcan que aceptan dicha modificación. =====

21.07. Cesión y subarriendo. =====

Ninguna de las partes podrá ceder total o parcialmente este Contrato sin la autorización previa de la otra. Sin perjuicio de lo anterior, a la firma del presente Contrato el CÍRCULO DE OBREROS autoriza a la Compañía Gestora a cederlo únicamente a la sociedad responsable, titular y propietaria del Proyecto, la cual será una sociedad constituida por la Compañía Gestora para dicho propósito. =====

21.08. Esfuerzo conjunto. =====

El presente Contrato es el resultado de un esfuerzo conjunto entre las Partes. Por lo tanto, el mismo no debe ser interpretado más severamente en contra de alguna de ellas. =====

21.09. Pago en Día Hábil. =====

En caso de que la fecha determinada para hacer cualquier pago requerido de acuerdo a lo establecido en el presente Contrato no sea un día hábil, entonces dicho pago se efectuará el primer día hábil siguiente a la fecha determinada, sin que por tal razón haya lugar al pago de intereses. =====

21.10. Domicilio. =====

Para todos los efectos legales el domicilio contractual se fija en la ciudad de Cartagena de Indias. =====

21.11. Ley Aplicable. =====

El presente Contrato se rige por la ley colombiana. =====

21.12. Tribunal de Arbitramento. =====

Toda diferencia que surja entre las partes, que tenga relación con este Contrato, incluyendo sin limitación las diferencias que resulten acerca de la validez, celebración, ejecución y efectos de éste Contrato, que por cualquier motivo no pueda arreglarse amigablemente entre las Partes dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que la controversia hubiere sido planteada por escrito por una de ellas, será sometida a la decisión de un Tribunal de Arbitramento designado de común acuerdo entre las Partes, el cual deberá estar compuesto por al menos un árbitro de la lista A



Papel notarial para uso exclusivo de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



C3053425532

Handwritten signatures

02/18/2017 18:16:05:9415253

cadena s.a. No. 894375940

cadena s.a. No. 894375940

del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y al menos un árbitro de la lista A del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Cartagena. =====

Las Partes contarán con un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para la designación del tribunal, contados a partir de la fecha en que una de las Partes haya informado a la otra sobre la solicitud de designación del mismo. Si dentro de este término las Partes no llegan a un acuerdo respecto de él(los) árbitro(s) que integrarán el tribunal, el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cartagena elegirá la totalidad del tribunal por sorteo, de árbitros inscritos en sus listas.

De acuerdo con lo anterior, el Tribunal de Arbitramento se sujetará a lo dispuesto en la ley y funcionará, de acuerdo con las siguientes reglas: =====

(a) Estará integrado por un (1) árbitro si la controversia es de menor cuantía o a tres (3) árbitros si es de mayor cuantía, quien(es) será(n) abogado(s) titulado(s) y en ejercicio, y quien(es) decidirá(n) en derecho. =====

(b) La organización interna del tribunal se sujetará a las reglas previstas para el efecto por el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantil de la Cámara de Comercio de Cartagena. =====

(c) Funcionará en la ciudad de Cartagena, en el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantiles de la Cámara de Comercio. =====

(d) La decisión de los árbitros será en derecho, definitiva y obligatoria para las partes. =====

21.13. Confidencialidad y reserva. =====

Todas las disposiciones de este Contrato y en general toda la información que se produzca durante su ejecución, tendrá el carácter de confidencial y reservada entre las partes; quienes harán extensiva dicha obligación a todos sus funcionarios y asesores.

21.14. Idioma. =====

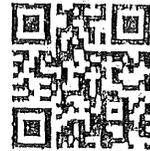
Este Contrato ha sido negociado y firmado en español. La versión en español de este Contrato y de cada uno de sus anexos se regirá y será fehaciente en cuanto al significado de cualesquiera términos y disposiciones de estos. Cualquier otro documento que deba ser entregado con relación a este Contrato deberá estar en español o deberá estar acompañado por una traducción en español. =====

21.15. Avisos y Notificaciones. =====

Salvo que se haya acordado otra cosa en este Contrato, cualquier notificación o



# República de Colombia



Aa010916339

comunicación exigida o permitida bajo este Contrato, deberá ser efectuada por escrito, entregada personalmente o por correo, fax o correo electrónico a las siguientes direcciones: =====

Para CÍRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO-CLAVER: =====

Atención: Jaime De La Cruz Zubiría =====

Dirección: Carrera 8B No. 25-56 Piso 2. Local 201. Claustro de San Francisco, Getsemaní, Cartagena de Indias D.T. y C. =====

Tel: 6641152, 6641353, 6646859. =====

Fax: 6641152 =====

Correo electrónico: [info@circulodeobrerossedsanpedroclaver.org](mailto:info@circulodeobrerossedsanpedroclaver.org) =====

Para TERRANUM HOTELS S.A.S.: =====

Atención: Javier Pimienta =====

Dirección: Carrera 14 No. 93-68 =====

Tel: 7426060 =====

Fax: 7422889 =====

Correo electrónico: [jpimienta@terranum.com](mailto:jpimienta@terranum.com) =====

Las comunicaciones se entenderán recibidas: (i) al día hábil siguiente a su remisión por correo, si la entrega se hiciere personalmente; (ii) al tercer día hábil siguiente a su remisión por correo, si la remisión se hiciere por correo certificado o semejante con acuso de recibo; y (iii) al día hábil siguiente, si se hizo por fax o correo electrónico, siempre y cuando se haya obtenido en la máquina que la envía una confirmación de recibo o existan medios probatorios satisfactorios para demostrar que el mensaje ha sido recibido. =====

21.16. Acuerdo total. =====

El presente Contrato constituye el acuerdo total de las partes en relación con su objeto, y en consecuencia, remplace para todos los efectos los demás acuerdos, entendimientos o convenios previos entre ellas sobre el mismo objeto. =====

21.17. Impuestos y Contribuciones. =====

Sin perjuicio de lo establecido en el presente Contrato, cada una de las partes será responsable de los respectivos impuestos de renta, patrimonio, impuesto al valor agregado, e industria y comercio a su cargo, así como de cualquier eventual tributo que se les impusiere y tuviere efecto durante la vida del presente Contrato y sus renovaciones. =====

21.18. Gastos. =====

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



Papel notarial para uso exclusivo de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivo notarial



CA059423531

Handwritten signatures

Vertical text on the right margin: Cadena S.A., TEL: 890 550 5540

Los gastos, impuestos y derechos que se causen por la celebración de este Contrato, serán asumidos de conformidad con lo establecido en la Cláusula 12.03, del presente Contrato. =====

Para constancia de todo lo anterior, se suscribe la presente Contrato, a los (17) días del mes de enero de 2014. =====

PARAGRAFO.- El suscrito representante legal de la **FUNDACIÓN CÍRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER**, ya identificado en esta escritura deja constancia de que la sociedad que representa antes giraba bajo la denominación de **CIRCULO DE OBREROS SAN PEDRO CLAVER**, y que por reforma social efectuada el 18 de septiembre de 2012, tal y como consta en el certificado de cámara de comercio adjunto cambio su razón social por la actual **FUNDACIÓN CÍRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER**. =====

HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA. =====

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN. =====

El presente instrumento, fue leído, aprobado y firmado por los comparecientes, y por ello el suscrito notario lo autoriza. Se advirtió a los comparecientes lo siguiente: a-Que la declaraciones emitidas por ellos deben obedecer a la verdad. =====

b- Que son responsables Penal y Civilmente en el evento de que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales. =====

c- Que se abstiene de dar fe sobre el querer o fuero interno de los comparecientes de lo que no se expresó en este instrumento. =====

d- Que el Notario solo responde de la regularidad formal del instrumento, ya que las afirmaciones de las partes solo a ellos atañen. =====

e-Que-dado que los compareciente han leído cuidadosamente esta Escritura, los errores de transcripción en que ellas se incurran no son atribuible al Notario, si no a las partes. Que para los actos diferentes de la hipoteca y patrimonio familiar, deben presentar esta Escritura para su registro en la Oficina de Registro correspondiente dentro del término perentorio de dos meses contados, a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, y que el incumplimiento causa intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo, y cuando se trate de hipoteca o patrimonio familiar, deben presentar esta escritura en el término perentorio de noventa (90) días hábiles, ya que si se vence este término, no será posible su registro. =====

*[Handwritten signatures and initials]*



Es 3 copia de la escritura pública No. 0136  
de fecha 17-10-19 que se expida a  
AGUSTIN CODAZZI en estas hojas  
cuyos margen rubrico y autorizo con mi firma  
Cartagena, hoy 17-10-19 conforme el dato  
960 - 70

EL NOTARIO TERCERO

NB  
AS<sup>TE</sup> HERRERA TELLEZ  
SECRETARIO DELEGADO  
DECRETO 153 DE 1989  
ARCHIVO



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial

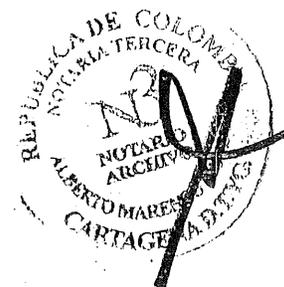
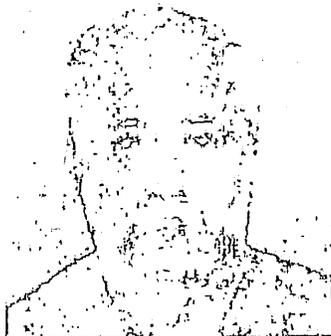
REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **10.518.874**

**DE LA CRUZ ZUBIRIA**  
APELLIDOS

**JAI ME**  
NOMBRES

*Jai Me*  
FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **21-NOV-1946**

**CARTAGENA**  
(BOLIVAR)

LUGAR DE NACIMIENTO

**1.78**  
ESTATURA

**O+**  
G.S. RH

**M**  
SEXO

**27-MAR-1969 POPAYAN**

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

*Alm. Rengifo*  
REGISTRADO NACIONAL  
ALMASEATRIZ RENGIFO LOPEZ



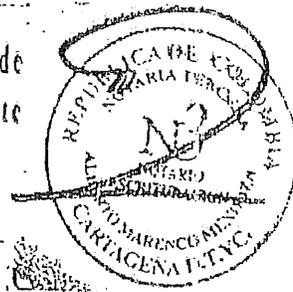
A-0500100-70125911-M-0010518874-20040420

000010111100125911

de Cartagena

El suscrito Notario Tercero del Circulo de  
Cartagena hace constar que la presente  
es copia del original que tuvo a la vista.

Cartagena, 16 ene 2013



Ca059423329

RECEIVED  
FEB 21 1968  
U.S. AIR FORCE  
OFFICE OF THE  
SECRETARY

RECEIVED  
FEB 21 1968  
U.S. AIR FORCE  
OFFICE OF THE  
SECRETARY



\*01\*



\* 1 3 6 6 6 5 4 6 6 \*



CERTIFICADO NACIONAL

CAMARA DE COMERCIO DE CARTAGENA

FECHA: 2013/12/12

HORA: 16:27:03

OPERACION: 02COF1212102

PAGINA: 1

\*\*\*\*\*

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION

DE ENTIDADES SIN ANIMO DE LUCRO

CAMARA DE COMERCIO DE CARTAGENA

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE CARTAGENA, en ejercicio de las facultades conferidas por los artículos 43 y 144 del decreto 2150 de 1995 y su reglamentario el Decreto 0427 de 1996.

CERTIFICA

Que dicha entidad obtuvo su PERSONERIA JURIDICA No.76 el 29 de Julio de 1,942 otorgada por : GOBERNACION DE BOLIVAR

CERTIFICA

NOMBRE: FUNDACION CIRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER

MATRICULA: 09-318-28

DOMICILIO: CARTAGENA

NIT 890400794-5

CERTIFICA

CONSTITUCION: Que por Certif. Exist.Y Rep. del 20 de Diciembre de 1,996, otorgada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio, el 12 de Marzo de 1997 bajo el No. 325 del libro I del Registro de Entidades Sin Animo de Lucro, consta la constitución de la entidad:

CIRCULO DE OBREROS SAN PEDRO CLAVER

CERTIFICA

REFORMA: Que hasta la fecha la entidad ha sido reformada por los siguientes documentos:

Numero	mm/dd/aaaa	Origen	No.Ins o Reg	mm/dd/aaaa
	10/20/2003	Acta Consejo Directivo	7,809	10/21/2004
2593	09/05/2012	Notaria la. de C/gena	21,040	09/18/2012

CERTIFICA

Que por Escritura Pública No. 2593 del 05 de Septiembre de 2012, otorgada en la Notaría la. de Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 18 de Septiembre de 2012, bajo el número 21,040 del Libro I, Registro de Entidades Sin Animo de Lucro, la entidad cambio de razón social por:

FUNDACION CIRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER

\*\*\* CONTINUA \*\*\*



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial

Ca053423528

IMPRESION EN COLOMBIA LA 83222 LOT 4/2014

cadena s.a. NE 8909905940

CERTIFICADO NACIONAL

CAMARA DE COMERCIO DE CARTAGENA

FECHA: 2013/12/12

HORA: 6:27:03

OPERACION: 02COF1212102

PAGINA: 2

\*\*\*\*\*

CERTIFICA

DURACION: El termino de duracion de la entidad es 'INDEFINIDO'

CERTIFICA

OBJETO SOCIAL: El objeto principal del CIRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER es la promoción integral de grupos humanos de escasos recursos por medio de la prestación directa o indirecta de servicios a la comunidad y a la formación de personas que sean agentes de su propio desarrollo y del cambio social inspirado en los principios cristianos. Para ello procura: Educar a las personas para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones; Estimular el ahorro y el emprendimiento; Promover la integración de comunidades humanas y todo lo relacionado con la y el mejoramiento de vivienda; Impulsar la creación y desarrollo de diferentes formas asociativas así como de programas tendientes a fomentar el empleo; capacitar formar y ejecutar proyectos relacionados con la preservación o protección del medio ambiente; desarrollar proyectos educativos de cualquier índole y en general realizar labores orientadas al Desarrollo Humano Sostenible. En desarrollo de su objeto el CIRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER, orientara sus acciones a proteger los sectores más vulnerables de la población y atender los diversos sectores poblacionales de escasos recursos, dando especial énfasis a los jóvenes, la mujer y los niños. EL CIRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER deberá destinar primordialmente su organización, actividad y usufructo de su patrimonio a la realización de su objeto. Para ello podrá: 1. Asociarse o ser miembro de otra u otras organizaciones o entidades que tengan los mismos o similares fines que el CIRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER, 2. Promover programas de vivienda económica o de interés social; 3. Colocar con entidades que persigan los mismos objetivos y crear organizaciones propias que respondan a necesidades específicas cuando lo considere necesario; 4. Adquirir, a cualquier título, toda clase de bienes, así como darlos o tomarlos en arrendamiento, comodato, enfiteusis, anticresis o usufructo, enajenarlos, pignorarlos, hipotecarlos, administrarlos y, en general, celebrar cualquier acto o negocio jurídico sobre los bienes que conforman el patrimonio de la entidad; 5.

\*\*\* CONTINUA \*\*\*



\*01\*



\* 1 3 6 6 6 5 4 6 7 \*



CERTIFICADO NACIONAL

CAMARA DE COMERCIO DE CARTAGENA

FECHA: 2013/12/12

HORA: 16:27:03

OPERACION: 02COF1212102

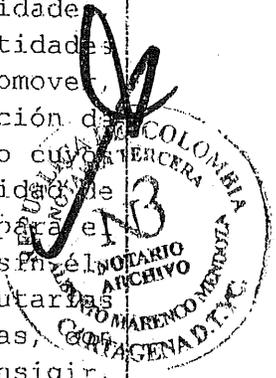
PAGINA: 3

\*\*\*\*\*

Crear, adquirir, o administrar establecimientos de educación tanto formal como no formal. 6. Celebrar contratos con entidades públicas o privadas de carácter nacional o internacional con el fin de impulsar programas o actividades de interés público, social, ambiental, ocupacional, educativos y otros; 7. Emitir, girar, endosar en cualquier forma, descargar, protestar y cancelar toda clase de títulos valores y darlos o recibirlos en pago; recibir dinero en mutuo, de acuerdo con las condiciones legales. 8. Celebrar, en el ejercicio de sus actividades toda clase de operaciones con instituciones financieras, entidades aseguradoras e intermediarias de seguros. 9. Organizar, promover, formar, financiar o participar en la formación o constitución de personas jurídicas con ánimo de lucro, cuyo objeto social o cuyos excedentes tiendan a facilitar, ensanchar o complementar la actividad de la Entidad dentro o fuera del país o sirvan de medios para el cumplimiento de sus objetivos, ya sea en el carácter de socios o socios previos el cumplimiento de las disposiciones legales o estatutarias pertinentes. 10. Aportar bienes a otras u otras personas jurídicas, el fin de complementar el mejor desarrollo de su objeto; 11. Transigir, conciliar, desistir y/o someter a decisiones arbitrales las cuestiones en que tenga interés frente a terceros; 12. Invertir temporalmente sus excedentes de tesorería en procura de sus rendimientos financieros; 13. Celebrar y ejecutar en su propio nombre o por cuenta de terceros o en participación con ellos, todos los actos y operaciones civiles o comerciales y, en general, todo acto o contrato que sea necesario o conveniente para cumplir o facilitar los actos y operaciones previstos en estos estatutos; 14. Contratar o prestar aquellos servicios que faciliten el cumplimiento de su objeto, así como establecer, administrar y gestionar directa o indirectamente las instalaciones que sean necesarias para ello; 15. Adquirir derechos sobre marcas, dibujos, enseñas, modelos, insignias o patentes y celebrar en relación con ellos cualquier clase de negocio jurídico; 16. En general, realizar todos los actos, negocios y operaciones necesarias y/o convenientes para cumplir o facilitar la realización del objeto de la Entidad.

CERTIFICA

\*\*\* CONTINUA \*\*\*



Papel, material para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



3053423527

CERTIFICADO NACIONAL

CAMARA DE COMERCIO DE CARTAGENA

FECHA: 2013/12/12

HORA: 16:27:03

OPERACION: 02COF1212102

PAGINA: 4

\*\*\*\*\*

PATRIMONIO: Esta conspuesto por: a) Todos los bienes muebles e inmuebles, títulos y valores que en la actualidad posee y los que en el futuro adquiera a cualquier título. b) Los aportes y/o donaciones que recibe de personas naturales o jurídicas, estatales o privadas o públicas, ya sean nacionales o extranjeras. c) Los productos y rentas que obtenga de los bienes muebles e inmuebles, títulos, valores y/o servicios que preste el Circulo.

CERTIFICA

Que segun Acta No. 103 del 31 de Marzo de 2000, correspondiente a la Consejo Directivo de la entidad:

CIRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER

cuya parte pertinente se inscribio en esta Camara de Comercio, el 28 de Junio de 2000 bajo el No. 3,139 del libro respectivo, constan los siguientes nombramientos:

Cargo	Nombre	
Gerente.	JAIME DE LA CRUZ ZUBIRIA	C.****10,518,874=
Representante Legal		

CERTIFICA

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: a) Representar a la Fundacion, judicialmente y extrajudicialmente, asi como designar los apoderados correspondientes. b) Ejecutar y hacer cumplir las decisiones del Consejo Directivo y actuar en completa coordinacion con conciliario. c) Asistir con voz, pero sin voto, a las reuniones del Consejo Directivo. d) Proveer los cargos de personal no directivo creados por el Consejo Directivo CD,, removerlos y resolver lo relativo a sus renuncias y licencias. e) Nombrar al personal no permanente que exija la realizacion de los programas, previa autorizacion del Consejo Directivo en lo tocante a su numero y remuneracion. f) Celebrar los actos, las operaciones y contratos conducentes al desarrollo del objeto social de la Entidad y de acuerdo con las autorizaciones especificas, atribuciones y limitaciones que le fija el Consejo Directivo, los estatutos y reglamentos. g) Dar las instrucciones, practicar las visitas y solicitar los informes necesarios para establecer control efectivo sobre los gastos, inversiones, valores y bienes de la Entidad. h) Presentar al Consejo CD, el balance mensual y suminis

\*\*\* CONTINUA \*\*\*



\*01\*



\* 1 3 6 6 6 5 4 6 8 \*



CERTIFICADO NACIONAL

CAMARA DE COMERCIO DE CARTAGENA

FECHA: 2013/12/12

HORA: 16:27:03

OPERACION: 02COF1212102

PAGINA: 5

\*\*\*\*\*

trar todos los informes que este solicite en relacion con la Funda cion y sus actividades, asi como someter a su consideracion, antes del 30 de noviembre el presupuesto para el ano siguiente. i) Transi gir, cancelar y renovar las obligaciones que tuviere la entidad con terceros y estos con la Fundacion, de conformidad con las autoriza ciones del Consejo Directivo CD. j) De acuerdo con las facultades o torgadas por el Consejo Directivo CD, adquirir y enajenar a cual quier titulo, bienes muebles o inmuebles, darlos en prenda, hipote carlos o gravarlos, alterar la forma de los mismos, por su naturale za o destino, recibir depositos, constituirlos, dar o recibir en mu tuo dinero segun las leyes, y k) En general, las que le correspon den por ley, estatutos y reglamento y las que le encomiende especia lmente el Consejo Directivo CD.

CERTIFICA

CONSEJO DIRECTIVO

CARGO

NOMBRE

IDENTIFICACION

PRINCIPAL

JOSE HENRIQUE RIZO POMBO

C

DESIGNACION



Por Acta del 06 de Noviembre de 2012, correspondiente a la reunion de Consejo Directivo celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 11 de Enero de 2013 bajo el número 21,536 del Libro I del Registro de Entidades sin Animo de Lucro.

PRINCIPAL

SEBASTIAN HERRERA

C

9.053.234

RODRIGUEZ

DESIGNACION

Por Acta del 06 de Noviembre de 2012, correspondiente a la reunion de Consejo Directivo celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 11 de Enero de 2013 bajo el número 21,536 del Libro I del Registro de Entidades sin Animo de Lucro.

PRINCIPAL

JAVIER ZURECK GARCIA

C

13.489.424

HERREROS

DESIGNACION

Por Acta del 06 de Noviembre de 2012, correspondiente a la reunion de Consejo Directivo celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 11 de Enero de 2013 bajo el número 21,536 del Libro I del

\*\*\* CONTINUA \*\*\*

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



CA053423526

CERTIFICADO NACIONAL

CAMARA DE COMERCIO DE CARTAGENA

FECHA: 2013/12/12

HORA: 16:27:03

OPERACION: 02COF1212102

PAGINA: 6

\*\*\*\*\*

Registro de Entidades sin Animo de Lucro.

PRINCIPAL

CAROLINA CALDERON GUILLOT

C 45.507.493

DESIGNACION

Por Acta del 06 de Noviembre de 2012, correspondiente a la reunión de Consejo Directivo celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 11 de Enero de 2013 bajo el número 21,536 del Libro I del Registro de Entidades sin Animo de Lucro.

PRINCIPAL

JORGE ALBERTO CAMACHO

C 79.797.526

CHAIN

DESIGNACION

Por Acta del 06 de Noviembre de 2012, correspondiente a la reunión de Consejo Directivo celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 11 de Enero de 2013 bajo el número 21,536 del Libro I del Registro de Entidades sin Animo de Lucro.

SUPLENTE

JAIME DE LA CRUZ ZUBIRIA

C 10.518.874

DESIGNACION

Por Acta del 06 de Noviembre de 2012, correspondiente a la reunión de Consejo Directivo celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 11 de Enero de 2013 bajo el número 21,536 del Libro I del Registro de Entidades sin Animo de Lucro.

SUPLENTE

JOSEFINA DEL CARMEN

C 39.151.321

MENDIVIL

CIODARO

DESIGNACION

Por Acta del 06 de Noviembre de 2012, correspondiente a la reunión de Consejo Directivo celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 11 de Enero de 2013 bajo el número 21,536 del Libro I del Registro de Entidades sin Animo de Lucro.

SUPLENTE

LUCIA TARAZONA DE NIÑO

C 41.338.899

DESIGNACION

Por Acta del 06 de Noviembre de 2012, correspondiente a la reunión de Consejo Directivo celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 11 de Enero de 2013 bajo el número 21,536 del Libro I del Registro de Entidades sin Animo de Lucro.

SUPLENTE

MARIA EUGENIA ROLON

C 31.284.198

\*\*\* CONTINUA \*\*\*



\*01\*



\* 1 3 6 6 6 5 4 6 9 \*



CERTIFICADO NACIONAL

CAMARA DE COMERCIO DE CARTAGENA

FECHA: 2013/12/12

HORA: 16:27:03.

OPERACION: 02COF1212102

PAGINA: 7

\*\*\*\*\*

MONTOYA

DESIGNACION

Por Acta del 06 de Noviembre de 2012, correspondiente a la reunión de Consejo Directivo celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 11 de Enero de 2013 bajo el número 21,536 del Libro I del Registro de Entidades sin Animo de Lucro.

SUPLENTE

MAX RODRIGUEZ FADUL

C 2.944.707

DESIGNACION

Por Acta del 06 de Noviembre de 2012, correspondiente a la reunión de Consejo Directivo celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 11 de Enero de 2013 bajo el número 21,536 del Libro I del Registro de Entidades sin Animo de Lucro.

CERTIFICA

Que segun Acta No. 104 del 1 de Junio de 2000, correspondiente a la Consejo Directivo de la entidad:

CIRCULO DE OBREROS DE SAN PEDRO CLAVER

cuya parte pertinente se inscribio en esta Camara de Comercio, el 28 de Junio de 2000 bajo el No. 3,141 del libro respectivo, constan los siguientes nombramientos:

CARGO

NOMBRE

IDENTIFICACION

REVISOR FISCAL PRINCIPAL

URBANO E. VIANA MUNOZ

C 9.173.332

DESIGNACION

REVISOR FISCAL SUPLENTE

ALVARO ANTONIO MILLIAN ORTIZ

C 85.459.155

DESIGNACION

Por Acta del 02 de Mayo de 2006, correspondiente a la reunión de Consejo Directivo celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 01 de Junio de 2006 bajo el número 10,709 del Libro I del Registro de Entidades sin Animo de Lucro.

CERTIFICA

DIRECCIÓN(ES) PARA NOTIFICACION JUDICIAL

GETSEMANI CR.8B #25-56 P.2 CARTAGENA, BOLIVAR, COLOMBIA

Esta Persona Juridica continuará sujeta a la inspección, vigilancia y control de la autoridad que venia cumpliendo tal función de conformidad con lo establecido en el Artículo 12 del Decreto 427/96, reglamentario del Decreto 2150/95.

\*\*\* CONTINUA \*\*\*



Papel inercial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo inercial



3053423535

1011 1011 1011

Cadena s.a. No. 890.995340

CERTIFICADO NACIONAL

CAMARA DE COMERCIO DE CARTAGENA

FECHA; 2013/12/12

HORA; 16:27:03

OPERACION; 02COF1212102

PAGINA; 8

\*\*\*\*\*

Por lo tanto deberán presentar ante la correspondiente autoridad, el certificado expedido por esta Cámara de Comercio, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la inscripción y en caso de reformas estatutarias, a demás se allegara copias de estatutos.

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 40 del Decreto 2150, toda autorización, permiso, licencia o reconocimiento de carácter oficial, se tramitará con posterioridad a la inscripción en el Registro de esta Cámara de Comercio.

Que en esta Cámara de Comercio no aparecen inscripciones posteriores de documentos referentes a reforma, disolución, liquidación o nombramientos de representantes legales de la mencionada entidad.

El secretario de la Cámara de Comercio de Cartagena autoriza con su firma el presente certificado.

De conformidad con el decreto 2150 de 1995, la firma mecánica que aparece a continuación tiene plena validez para todos los efectos legales.

CERTIFICA

Fecha de Renovación: Diciembre 20 de 1996

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and strokes, positioned in the lower right quadrant of the document.



THE  
GREAT  
WALLS  
OF  
CHINA

THE  
GREAT  
WALLS  
OF  
CHINA



\*01\*



\* 1 3 6 6 6 5 4 3 0 \*



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE NORTE

12 DE DICIEMBRE DE 2013 HORA 16:17:45

R040260141

PAGINA: 1 de 3

\* \* \* \* \*

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O INSCRIPCION DE DOCUMENTOS LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

CERTIFICA:

NOMBRE : TERRANUM HOTELS S A S
N.I.T. : 900453465-1 ADMINISTRACION :- DIRECCION SECCIONAL DE IMPUESTOS DE BOGOTA, REGIMEN COMUN
DOMICILIO : BOGOTA D.C.

CERTIFICA:

MATRICULA NO: 02124950 DEL 27 DE JULIO DE 2011

CERTIFICA:

RENOVACION DE LA MATRICULA :22 DE MARZO DE 2013

ULTIMO AÑO RENOVADO: 2013

ACTIVO TOTAL REPORTADO:\$1,173,785,865

CERTIFICA:

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : CR 14 NO. 93 68

MUNICIPIO : BOGOTA D.C.

EMAIL DE NOTIFICACION JUDICIAL : jpimienta@terranum.com

DIRECCION COMERCIAL : CR 14 NO. 93 68

MUNICIPIO : BOGOTA D.C.

EMAIL COMERCIAL : jpimienta@terranum.com

CERTIFICA:

CONSTITUCION: QUE POR DOCUMENTO PRIVADO DE ACCIONISTA UNICO DEL 21 DE JULIO DE 2011, INSCRITA EL 27 DE JULIO DE 2011 BAJO EL NUMERO 01498900 DEL LIBRO IX, SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD COMERCIAL DENOMINADA TERRANUM HOTELS S A S.

CERTIFICA:

REFORMAS:

Table with 4 columns: DOCUMENTO NO., FECHA, ORIGEN, FECHA, NO. INSC. containing registration reform details.

CERTIFICA:

VIGENCIA: QUE EL TERMINO DE DURACION DE LA SOCIEDAD ES INDEFINIDO

CERTIFICA:

OBJETO SOCIAL: LA SOCIEDAD TENDRA POR OBJETO LA REALIZACION DE TODO TIPO DE ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA INVERSION, ESTRUCTURACION, DIRECCION. ADMINISTRACION, PROMOCION, EJECUCION, DESARROLLO, Y GERENCIA DE PROYECTOS HOTELEROS. LA SOCIEDAD TAMBIEN PODRA DESARROLLAR CUALQUIER ACTIVIDAD LICITA DE INDOLE COMERCIAL.

CERTIFICA:

CAPITAL:



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras pùblicas, certificadas y documentos del archivo notarial



CA05343323

\*\* CAPITAL AUTORIZADO \*\*

VALOR : \$4,000,001,280.00  
NO. DE ACCIONES : 11,363,640.00  
VALOR NOMINAL : \$352.00

\*\* CAPITAL SUSCRITO \*\*

VALOR : \$1,859,983,136.00  
NO. DE ACCIONES : 5,284,043.00  
VALOR NOMINAL : \$352.00

\*\* CAPITAL PAGADO \*\*

VALOR : \$1,859,983,136.00  
NO. DE ACCIONES : 5,284,043.00  
VALOR NOMINAL : \$352.00

CERTIFICA:

REPRESENTACION LEGAL: NOMBRAMIENTO Y PERIODO: LA SOCIEDAD TENDRÁ CUATRO GERENTES, QUIENES SERÁN DE LIBRE NOMBRAMIENTO Y REMOCIÓN POR PARTE DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS, LOS CUALES OSTENTARÁN LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA SOCIEDAD Y PODRÁN ACTUAR DE MANERA CONJUNTA O INDIVIDUALMENTE. LOS GERENTES EJERCERÁN EL CARGO POR PERIODOS DE UN AÑO O HASTA CUANDO SEAN REMOVIDOS O REEMPLAZADOS POR LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS.

CERTIFICA:

\*\* NOMBRAMIENTOS \*\*

QUE POR DOCUMENTO PRIVADO DE ACCIONISTA UNICO DEL 21 DE JULIO DE 2011, INSCRITA EL 27 DE JULIO DE 2011 BAJO EL NUMERO 01498900 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE ROBLEDO PARDO JOSE IGNACIO	C.C. 000000079785002
GERENTE PIMIENTA NARANJO JAVIER ALFONSO	C.C. 000000077175839

QUE POR ACTA NO. 001 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 3 DE AGOSTO DE 2011, INSCRITA EL 5 DE AGOSTO DE 2011 BAJO EL NUMERO 01501756 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE RIZO ANZOLA ALFREDO JOSE	C.C. 000000094404838

QUE POR ACTA NO. 03 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 14 DE FEBRERO DE 2012, INSCRITA EL 21 DE FEBRERO DE 2012 BAJO EL NUMERO 01609218 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE VEJARANO REVOLLO LAURA	C.C. 000000052862371

CERTIFICA:

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL; LOS GERENTES TENDRÁN, EN DESARROLLO DEL OBJETO SOCIAL, LAS SIGUIENTES FUNCIONES Y ATRIBUCIONES: A) CONVOCAR A LAS REUNIONES ORDINARIAS O EXTRAORDINARIAS DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD; B) CONVOCAR A LAS REUNIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD; C) LA REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD JUDICIAL Y EXTRAJUDICIALMENTE ANTE TERCEROS Y TODA CLASE DE AUTORIDADES JUDICIALES Y ADMINISTRATIVAS, PUDIENDO NOMBRAR MANDATARIOS PARA QUE REPRESENTEN A LA SOCIEDAD CUANDO FUERE EL CASO; D) EJECUTAR O HACER QUE SE EJECUTEN Y CUMPLAN TODA LAS DECISIONES QUE SE ADOPTEN POR LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS; E) NOMBRAR Y REMOVER LIBREMENTE A LOS EMPLEADOS DE LA SOCIEDAD CUYO



\*01\*



\* 1 3 6 6 6 5 4 3 1 \*



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE NORTE

12 DE DICIEMBRE DE 2013 HORA 16:17:45

R040260141

PAGINA: 2 de 3

\* \* \* \* \*

NOMBRAMIENTO NO ESTÉ ATRIBUIDO A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS;  
 G) PRESENTAR OPORTUNAMENTE A CONSIDERACIÓN DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS EL PRESUPUESTO DE INVERSIONES, INGRESOS Y GASTOS QUE REQUIERA LA SOCIEDAD; F) PRESENTAR A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS EN TIEMPO OPORTUNO, LOS ESTADOS FINANCIEROS DE PROPÓSITO GENERAL INDIVIDUALES Y CONSOLIDADOS CUANDO SEA DEL CASO, CON SUS NOTAS, CORTADOS AL FIN DEL RESPECTIVO EJERCICIO JUNTO CON LOS DOCUMENTOS QUE SEÑALE LA LEY Y EL INFORME DE GESTIÓN, ASÍ COMO EL ESPECIAL CUANDO SE DÉ LA CONFIGURACIÓN DE UN GRUPO EMPRESARIAL, TODO LO CUAL SE PRESENTARÁ A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS; I) AL IGUAL QUE LOS DEMÁS ADMINISTRADORES, DEBERÁ RENDIR CUENTAS COMPROBADAS DE SU GESTIÓN AL FINAL DE CADA EJERCICIO DENTRO DEL MES SIGUIENTE A LA FECHA EN LA CUAL SE RETIRE DE SU CARGO Y CUANDO SE LAS EXIJA EL ÓRGANO QUE SEA COMPETENTE PARA ELLO. PARA TAL EFECTO, SE PRESENTARÁN LOS ESTADOS FINANCIEROS QUE FUEREN PERTINENTES, JUNTO CON UN INFORME DE GESTIÓN; J) CUMPLIR LOS DEMÁS DEBERES QUE LE SEÑALEN LOS REGLAMENTOS DE LA SOCIEDAD Y LOS QUE LE CORRESPONDEN POR EL CARGO QUE EJERCE Y PARTICULARMENTE VELAR POR QUE A TRAVÉS DE LA SOCIEDAD O EN LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS QUE CONSTITUYEN SU OBJETO SOCIAL PRINCIPAL NO FLUYAN O PASEN DINEROS DE ORIGEN ILÍCITO; K) DELEGAR DETERMINADAS FUNCIONES PROPIAS DE SU CARGO DENTRO DE LOS LÍMITES SEÑALADOS EN LOS ESTATUTOS; L) CUIDAR DE LA RECAUDACIÓN E INVERSIÓN DE LOS FONDOS DE LA SOCIEDAD; M) VELAR PORQUE TODOS LOS EMPLEADOS DE LA SOCIEDAD CUMPLAN Estrictamente sus deberes y poner en conocimiento de la Asamblea General de Accionistas las irregularidades o faltas graves que ocurran sobre este particular.



CERTIFICA:

\*\* REVISOR FISCAL \*\*

QUE POR ACTA NO. 7 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 27 DE AGOSTO DE 2012, INSCRITA EL 12 DE SEPTIEMBRE DE 2012 BAJO EL NUMERO 01665756 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
REVISOR FISCAL PERSONA JURIDICA ERNST & YOUNG AUDIT S A S	N.I.T. 000008600088905
QUE POR DOCUMENTO PRIVADO NO. sin num DE NOVIEMBRE DE 2013, INSCRITA EL 27 DE NOVIEMBRE DE 2013 BAJO EL NUMERO 01784617 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):	

NOMBRE	IDENTIFICACION
REVISOR FISCAL PRINCIPAL SORIANO DIAZ ANDRES ALEJANDRO	C.C. 000000080158899
REVISOR FISCAL SUPLENTE PORRAS ZUÑIGA MARTHA LUCIA	C.C. 000000052453233

CERTIFICA:

QUE POR DOCUMENTO PRIVADO DE REPRESENTANTE LEGAL DEL 3 DE AGOSTO DE 2012, INSCRITO EL 13 DE AGOSTO DE 2012 BAJO EL NUMERO 01657825 DEL

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



CA053428522

LIBRO IX, COMUNICO LA SOCIEDAD MATRIZ:

- TERRANUM S A S

DOMICILIO: BOGOTA D.C,

QUE SE HA CONFIGURADO UNA SITUACION DE GRUPO EMPRESARIAL CON LA SOCIEDAD DE LA REFERENCIA.

FECHA DE CONFIGURACION DE LA SITUACION DE GRUPO EMPRESARIAL :  
2012-06-21

CERTIFICA:

**\*\*ACLARACIÓN SITUACIÓN DE GRUPO EMPRESARIAL\*\***

POR DOCUMENTO PRIVADO DEL REPRESENTANTE LEGAL, DEL 3 DE AGOSTO DE 2012, INSCRITO EL 13 DE AGOSTO DE 2012, BAJO EL NO. 01657825 DEL LIBRO IX, SE ACLARA LA SITUACIÓN DE GRUPO EMPRESARIAL EN EL SENTIDO DE INDICAR QUE:

1) LA SOCIEDAD TERRANUM SAS (MATRIZ) EJERCE UN CONTROL DIRECTO CON LAS SOCIEDADES: TERRANUM SERVICIOS S.A.S, TERRANUM ARQUITECTURA S.A.S, TERRANUM ADMINISTRACIÓN S.A.S. TERRANUM INMOBILIARIAS S.A.S, TERRANUM INVERSIÓN S.A.S. TERRANUM CAPITAL COLOMBIA ASESORÍAS FINANCIERAS S.A.S. TERRANUM CORPORATIVO S.A.S. TERRANUM COLOMBIA S.A. TERRANUM COLOMBIA 2 S.A. TERRANUM INC.

2) POR INTERMEDIO DE LA SOCIEDAD TERRANUM CORPORATIVO S.A.S (SUBORDINADA) EJERCE UN CONTROL INDIRECTO SOBRE LAS SOCIEDADES: PROMOTORA DE PROYECTOS SOSTENIBLES S.A.S, PROMOTORA DE PROYECTOS EMPRESARIALES SAS, PROMOTORA DE PROYECTOS LOGÍSTICOS S.A.S, PROMOTORA DE PROYECTOS COMERCIALES S.A.S, DESARROLLOS LOGÍSTICOS EMPRESARIALES S.A.S., DESARROLLOS LOGÍSTICOS SOSTENIBLES S.A.S, DESARROLLO LOGÍSTICOS CORPORATIVOS S.A.S.

3) POR INTERMEDIO DE LA SOCIEDAD TERRANUM INC (PANAMA) - (SUBORDINADA) SE EJERCE UN CONTROL INDIRECTO SOBRE LAS SOCIEDADES; TERRANUM CAPITAL LATIN AMERICA REAL ESTATE GP LTD, COLOMBIA PARTNERS L.P, TERRANUM HOTELS INC, LATIN AMERICA PROPERTY INVESTMENTS,

4) QUE POR INTERMEDIO DE LA SOCIEDAD TERRANUM CAPITAL LATIN AMERICA REAL ESTATE GP LTD SUBORDINADA SE EJERCE UN CONTROL INDIRECTO SOBRE LAS SOCIEDADES: TERRANUM CAPITAL COLOMBIA SAS.

5) QUE POR INTERMEDIO DE LA SOCIEDAD TERRANUM HOTELS INC (SUBORDINADA) SE EJERCE UN CONTROL INDIRECTO SOBRE LA SOCIEDAD DE LA REFERENCIA Y LAS SOCIEDADES, LA HEROICA INVESTMENTS, EL DORADO INVESTMENTS, SANTA BARBARA INVESTMENTS Y SKYSCRAPER LIMITADA.

CERTIFICA:

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUI CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DIAS HABILES DESPUES DE LA FECHA DE INSCRIPCION, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSOS.

\* \* \* EL PRESENTE CERTIFICADO NO CONSTITUYE PERMISO DE \* \* \*  
\* \* \* FUNCIONAMIENTO EN NINGUN CASO \* \* \*

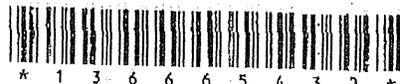
INFORMACION COMPLEMENTARIA

LOS SIGUIENTES DATOS SOBRE RIT Y PLANEACION DISTRITAL SON INFORMATIVOS  
CONTRIBUYENTE INSCRITO EN EL REGISTRO RIT DE LA DIRECCION DISTRITAL DE  
IMPUESTOS, FECHA DE INSCRIPCION : 27 DE JULIO DE 2011  
FECHA DE ENVIO DE INFORMACION A PLANEACION DISTRITAL : 27 DE NOVIEMBRE  
DE 2013

SEÑOR EMPRESARIO, SI SU EMPRESA TIENE ACTIVOS INFERIORES A 30.000  
SMLMV Y UNA PLANTA DE PERSONAL DE MENOS DE 200 TRABAJADORES, USTED



\*01\*



\* 1 3 6 6 6 5 4 3 2 \*



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE NORTE

12 DE DICIEMBRE DE 2013 HORA 16:17:45

R040260141

PAGINA: 3 de 3

\* \* \* \* \*

TIENE DERECHO A RECIBIR UN DESCUENTO EN EL PAGO DE LOS PARAFISCALES DE 75% EN EL PRIMER AÑO DE CONSTITUCION DE SU EMPRESA, DE 50% EN EL SEGUNDO AÑO Y DE 25% EN EL TERCER AÑO. LEY 590 DE 2000 Y DECRETO 525 DE 2009.

RECUERDE INGRESAR A [www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co) PARA VERIFICAR SI SU EMPRESA ESTA OBLIGADA A REMITIR ESTADOS FINANCIEROS. EVITE SANCIONES.

CERTIFICA:

EL EMPRESARIO SE ACOGIO AL BENEFICIO QUE ESTABLECE EL ARTICULO 7 DE LA LEY 1429 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2010, Y QUE AL REALIZAR LA RENOVACION DE LA MATRICULA MERCANTIL INFORMO BAJO GRAVEDAD DE JURAMENTO LOS SIGUIENTES DATOS:

EL EMPRESARIO TERRANUM HOTELS S A S REALIZO LA RENOVACION EN LA FECHA: 22 DE MARZO DE 2013-

LOS ACTIVOS REPORTADOS EN LA ULTIMA RENOVACION SON DE: \$ 1,173,785.00  
EL NUMERO DE TRABAJADORES OCUPADOS REPORTADO POR EL EMPRESARIO EN SU ULTIMA RENOVACION ES DE: 0

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO,  
VALOR : \$ 4,100

DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 2150 DE 1995 Y LA AUTORIZACION IMPARTIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, MEDIANTE EL OFICIO DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 1996, LA FIRMA MECANICA QUE APARECE A CONTINUACION TIENE PLENA VALIDEZ PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES



*[Handwritten signature]*



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



CA053423521

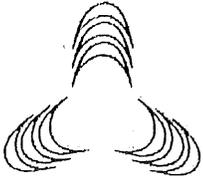
**FRANCO**

\* \* \*

NO ES VALIDO POR ESTA CARA

\* \* \*

**FRANCO**



Cámara de Comercio de Cartagena

CERTIFICADO UNICO NACIONAL

CAMARA DE COEMRCIO DE BOGOTA

Fecha: 2013/12/26

Hora: 14:46:14

Factura: 003612204

Ref. Operacion: 80RU11226



CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O INSCRIPCION DE BIENES RAIZALES Y MOVIBLES DE LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

CERTIFICA:

NOMBRE : TERRANUM S A S

N.I.T. : 900246642-1 ADMINISTRACION : DIRECCION SECCIONAL DE IMPUESTOS DE BOGOTA, REGIMEN COMUN

DOMICILIO : BOGOTA D.C.

CERTIFICA:

MATRICULA NO: 01840321 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2008

CERTIFICA:

RENOVACION DE LA MATRICULA : 12 DE ABRIL DE 2013

ULTIMO AÑO RENOVADO: 2013

ACTIVO TOTAL REPORTADO: \$133,957,957,341

CERTIFICA:

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : CR 14 NO 93-68

MUNICIPIO : BOGOTA D.C.

EMAIL DE NOTIFICACION JUDICIAL : jrizo@terranum.com

DIRECCION COMERCIAL : CR 14 NO 93-68

MUNICIPIO : BOGOTA D.C.

EMAIL COMERCIAL : jrizo@terranum.com

CERTIFICA:

CONSTITUCION: QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 0006957 DE NOTARIA 6 DE BOGOTA D.C. DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2008, INSCRITA EL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2008 BAJO EL NUMERO 01245272 DEL LIBRO IX, SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD COMERCIAL DENOMINADA EC INMOBILIARIAS S A.

CERTIFICA:

QUE POR ACTA NO. 5 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 17 DE ABRIL DE 2009, INSCRITA EL 16 DE JUNIO DE 2009 BAJO EL NUMERO 01305435 DEL LIBRO IX, LA SOCIEDAD CAMBIO SU NOMBRE DE: EC INMOBILIARIAS S A POR EL DE: ESTRATEGIAS INMOBILIARIA EC S.A.S. PERO PODRA GIRAR BAJO LA DENOMINACION SOCIAL ESTRATEGIAS INMOBILIARIA EC.

QUE POR ACTA NO. DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 1 DE JULIO DE 2009, INSCRITA EL 3 DE JULIO DE 2009 BAJO EL NUMERO 01309869 DEL LIBRO IX, LA SOCIEDAD CAMBIO SU NOMBRE DE: ESTRATEGIAS INMOBILIARIA EC S.A.S. PERO PODRA GIRAR BAJO LA DENOMINACION SOCIAL ESTRATEGIAS INMOBILIARIA EC S.A.S. PERO PODRA GIRAR BAJO LA DENOMINACION SOCIAL ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS E C S.A.S.

QUE POR ACTA NO. 8 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 1 DE JULIO DE 2010, INSCRITA EL 10 DE AGOSTO DE 2010 BAJO EL NUMERO 01404785 DEL LIBRO IX, LA SOCIEDAD CAMBIO SU NOMBRE DE: ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS E C S.A.S. PERO PODRA GIRAR BAJO LA DENOMINACION SOCIAL ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS E C POR EL DE: TERRANUM S A S.

CERTIFICA:

QUE POR ACTA NO. 5 DE LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS, DEL 17 DE ABRIL DE 2009, INSCRITO EL 16 DE JUNIO DE 2009 BAJO EL NUMERO 1305435 DEL LIBRO



## CERTIFICADO UNICO NACIONAL

CAMARA DE COEMRCIO DE BOGOTA

Fecha: 2013/12/26

Hora: 14:46:14

Factura: 003612204

Ref. Operacion: 80RU11226

IX, LA SOCIEDAD DE LA REFERENCIA SE TRANSFORMO DE SOCIEDAD ANONIMA A SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA BAJO EL NOMBRE DE; ESTRATEGIAS INMOBILIARIA EC S,A.S. PERO PODRA GIRAR BAJO LA DENOMINACION SOCIAL ESTRATEGIAS INMOBILIARIA EC.

## CERTIFICA:

## REFORMAS:

DOCUMENTO NO.	FECHA	ORIGEN	FECHA	NO, INSC.
0008571	2008/11/26	NOTARIA 6	2008/11/27	01258507
5	2009/04/17	ASAMBLEA DE ACCIONIST	2009/06/16	01305435
5	2009/04/17	ASAMBLEA DE ACCIONIST	2009/07/02	01309455
2009/07/01	ASAMBLEA DE ACCIONIST	2009/07/03	01309869	
2009/07/01	ASAMBLEA DE ACCIONIST	2009/07/06	01310115	
7	2010/02/15	ASAMBLEA DE ACCIONIST	2010/02/25	01364481
8	2010/07/01	ASAMBLEA DE ACCIONIST	2010/08/10	01404785
13	2012/11/26	ASAMBLEA DE ACCIONIST	2012/12/06	01686897
14	2013/03/05	ASAMBLEA DE ACCIONIST	2013/03/07	01712290

## CERTIFICA:

VIGENCIA: QUE EL TERMINO DE DURACION DE LA SOCIEDAD ES INDEFINIDO

## CERTIFICA:

OBJETO SOCIAL: LA SOCIEDAD TENDRA POR OBJETO (I) LA INVERSION EN TODO TIPO DE SOCIEDADES QUE ADMINISTREN PORTAFOLIO DE INMUEBLES, EJECUTEN PROYECTOS INMOBILIARIOS O SE RELACIONEN CON EL SECTOR INMOBILIARIO, (II) LA ADMINISTRACION DE PORTAFOLIOS INMOBILIARIOS Y LA EJECUCION DE TOLO TIPO DE ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA ESTRUCTURACION, EJECUCION, DIRECCION, PROMOCION, EJECUCION, DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS O QUE SE RELACIONEN CON EL SECTOR INMOBILIARIO, (III) LA GERENCIA DE TODO TIPO DE PORTAFOLIOS Y PROYECTOS INMOBILIARIOS, INCLUIDAS LAS ACTIVIDADES DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA; Y (IV) EL DESARROLLO DE CUALQUIER ACTIVIDAD LICITA DE INDOLE COMERCIAL. LA SOCIEDAD PODRA CONSTITUIRSE EN GARANTE O FIADORA DE OBLIGACIONES DISTINTAS DE LAS PROPIAS, CON LA AUTORIZACION PREVIA Y EXPRESA DE LA JUNTA DIRECTIVA.

## CERTIFICA:

## CAPITAL:

	** CAPITAL AUTORIZADO **
VALOR	: \$8,819,870,000.00
NO. DE ACCIONES	: 8,819,870.00
VALOR NOMINAL	: \$1,000.00
	** CAPITAL SUSCRITO **
VALOR	: \$819,870,000.00
NO. DE ACCIONES	: 819,870.00
VALOR NOMINAL	: \$1,000.00
	** CAPITAL PAGADO **
VALOR	: \$819,870,000.00
NO. DE ACCIONES	: 819,870.00
VALOR NOMINAL	: \$1,000.00

## CERTIFICA:

CERTIFICADO UNICO NACIONAL

CAMARA DE COEMRCIO DE BOGOTA

Fecha: 2013/12/26

Hora: 14:46:14

Factura: 003612204

Ref. Operacion: 80RU11226

Cámara de Comercio de Cartagena

\*\* JUNTA DIRECTIVA: PRINCIPAL (ES) \*\*

QUE POR ACTA NO. 5 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 17 DE ABRIL DE 2009, INSCRITA EL 16 DE JUNIO DE 2009 BAJO EL NUMERO 01305435 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
PRIMER RENGLON	
PRECIADO ARBELAEZ ALBERTO	C.C. 000000003229529
SEGUNDO RENGLON	
LONDONO GUTIERREZ CARLOS ARTURO	C.C. 000000019320030
TERCER RENGLON	
GALLO RESTREPO LUIS GONZALO	C.C. 000000016880342
CUARTO RENGLON	
ROBLEDO PARDO JOSE IGNACIO	C.C. 000000079785002

QUE POR ACTA NO. 6 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 30 DE JULIO DE 2009, INSCRITA EL 19 DE AGOSTO DE 2009 BAJO EL NUMERO 01320404 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
QUINTO RENGLON	
URIBE ARBOLEDA SERGIO	C.C. 000000019136957

\*\* JUNTA DIRECTIVA: SUPLENTE (S) \*\*

QUE POR ACTA NO. 5 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 17 DE ABRIL DE 2009, INSCRITA EL 16 DE JUNIO DE 2009 BAJO EL NUMERO 01305435 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
PRIMER RENGLON	
ARRUBLA MARIN LUIS FELIPE	C.C. 000000079783627
SEGUNDO RENGLON	
STIEFKEN RODRIGUEZ ANDREA	C.C. 000000052009690
TERCER RENGLON	
RIZO ANZOLA ALFREDO JOSE	C.C. 000000094404838
CUARTO RENGLON	
ANGULO LADISH LUIS CARLOS EDUARDO	C.C. 000000080409241

CERTIFICA:

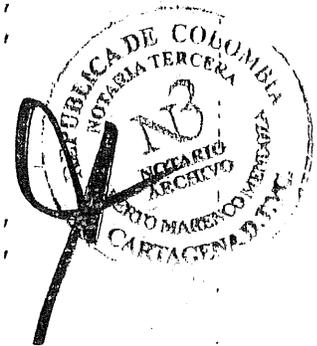
LA REPRESENTACION LEGAL: LA SOCIEDAD TENDRA CUATRO (4) GERENTES GENERALES QUE SERAN DE LIBRE NOMBRAMIENTO Y REMOCION POR PARTE DE LA JUNTA DIRECTIVA, LOS CUALES OSTENTARAN LA REPRESENTACION LEGAL DE LA SOCIEDAD Y PODRAN ACTUAR DE MANERA CONJUNTA O INDIVIDUALMENTE. LOS GERENTES GENERALES EJERCERAN EL CARGO POR PERIODOS DE UN AÑO (1) O HASTA CUANDO SEAN REMOVIDOS O REEMPLAZADOS POR LA JUNTA DIRECTIVA.

CERTIFICA:

\*\* NOMBRAMIENTOS \*\*

QUE POR ACTA NO. 5 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 17 DE ABRIL DE 2009, INSCRITA EL 23 DE JUNIO DE 2009 BAJO EL NUMERO 01306948 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE GENERAL	
ROBLEDO PARDO JOSE IGNACIO	C.C. 000000079785002



CERTIFICADO UNICO NACIONAL

CAMARA DE COEMRCIO DE BOGOTA

Fecha: 2013/12/26 Hora: 14:46:14  
Factura: 003612204 Ref. Operacion: 80RU11226

QUE POR ACTA NO. 9 DE JUNTA DIRECTIVA DEL 15 DE FEBRERO DE 2010, INSCRITA EL 25 DE FEBRERO DE 2010 BAJO EL NUMERO 01364483 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE GENERAL	
RIZO ANZOLA ALFREDO JOSE	C.C. 000000094404838

QUE POR ACTA NO. 32 DE JUNTA DIRECTIVA DEL 25 DE OCTUBRE DE 2012, INSCRITA EL 8 DE NOVIEMBRE DE 2012 BAJO EL NUMERO 01679651 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

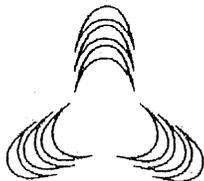
NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE GENERAL	
VEJARANO REVOLLO LAURA	C.C. 000000052862371

QUE POR ACTA NO. 39 DE JUNTA DIRECTIVA DEL 22 DE AGOSTO DE 2013, INSCRITA EL 26 DE AGOSTO DE 2013 BAJO EL NUMERO 01759556 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE GENERAL	
CRUZ MARCELA	C.C. 000000052008920

CERTIFICA:

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: LOS GERENTES GENERALES TENDRAN, EN DESARROLLO DEL OBJETO SOCIAL, LAS SIGUIENTES FUNCIONES Y ATRIBUCIONES: A) CONVOCAR A LAS REUNIONES ORDINARIAS O EXTRAORDINARIAS DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD; B) CONVOCAR A LAS REUNIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA DE LA SOCIEDAD; C) LA REPRESENTACION DE LA SOCIEDAD JUDICIAL O EXTRAJUDICIALMENTE ANTE TERCEROS Y TODA CLASE DE AUTORIDADES JUDICIALES Y ADMINISTRATIVAS, PUDIENDO NOMBRAR MANDATARIOS PAR QUE REPRESENTEN A LA SOCIEDAD CUANDO FUERE EL CASO; D) EJECUTAR O HACER QUE SE EJECUTEN Y CUMPLAN TODA LAS DECISIONES QUE SE ADOPTE POR LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS O POR LA JUNTA DIRECTIVA; E) REALIZAR Y CELEBRAR LOS ACTOS Y CONTRATOS QUE TIENDAN A REALIZAR LOS FINES DE LA SOCIEDAD CON LA PREVIA AUTORIZACION DE LA JUNTA DIRECTIVA, CUANDO SEA NECESARIO; F) NOMBRAR Y REMOVER LIBREMENTE A LOS EMPLEADOS DE LA SOCIEDAD CUYO NOMBRAMIENTO NO ESTE ATRIBUIDO A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS O A LA JUNTA DIRECTIVA; G) PRESENTAR OPORTUNAMENTE A CONSIDERACION DE LA JUNTA DIRECTIVA EL PRESUPUESTO DE INVERSIONES, INGRESOS Y GASTOS QUE REQUIERA LA SOCIEDAD; H) PRESENTAR A LA JUNTA DIRECTIVA EN TIEMPO OPORTUNO, LOS ESTADOS FINANCIEROS DE PROPOSITO GENERAL INDIVIDUALES Y CONSOLIDADOS CUANDO SEA DEL CASO, CON SUS NOTAS, CORTADOS AL FIN DEL RESPECTIVO EJERCICIO JUNTO CON LOS DOCUMENTOS QUE SENALE LA LEY Y EL INFORME DE GESTION, ASI COMO EL ESPECIAL CUANDO SE DE LA CONFIGURACION DE UN GRUPO EMPRESARIAL, TODO LO CUAL SE PRESENTARA A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS; I) AL IGUAL QUE LOS DEMAS ADMINISTRADORES, DEBERA RENDIR CUENTAS COMPROBADAS DE SU GESTION AL FINAL DE CADA EJERCICIO DENTRO DEL MES SIGUIENTE A LA FECHA EN LA CUAL SE RETIRE DE SU CARGO Y CUANDO SE LAS EXIJA EL ORGANO QUE SEA COMPETENTE PARA ELLO. PARA TAL EFECTO, SE PRESENTARAN LOS ESTADOS FINANCIEROS QUE FUEREN PERTINENTES, JUNTO



Cámara de Comercio de Cartagena

CERTIFICADO UNICO NACIONAL

CAMARA DE COEMRCIO DE BOGOTA

Fecha: 2013/12/26

Hora: 14:46:14

Factura: 003612204

Ref. Operacion: 80RU1226

CON INFORME DE GESTIÓN; J) CUMPLIR LOS DEMAS DEBERES QUE LE SENALEN REGLAMENTOS DE LA SOCIEDAD Y LOS QUE LE CORRESPONDEN POR EL CARGO EJERCE Y PARTICULARMENTE VEJAR POR QUE A TRAVES DE LA SOCIEDAD O LA PRESTACION DE LOS SERVICIOS QUE CONSTITUYEN SU OBJETO SOCIAL PRINCIPAL NO FLUYAN O PASEN DINEROS DE ORIGEN ILICITO; K) DELEGAR DETERMINADAS FUNCIONES PROPIAS DE SU CARGO DENTRO DE LOS LIMITES SENALADOS EN LOS ESTATUTOS; L) CUIDAR DE LA RECAUDACION E INVERSION DE LOS FONDOS DE LA SOCIEDAD; M) VELAR PORQUE TODOS LOS EMPLEADOS DE LA SOCIEDAD CUMPLAN ESTRICTAMENTE SUS DEBERES Y PONER EN CONOCIMIENTO DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS O JUNTA DIRECTIVA LAS IRREGULARIDADES O FALTAS GRAVES QUE OCURRAN SOBRE ESTE PARTICULAR. O) SIN PERJUICIO DE LO ANTERIOR, LOS GERENTES GENERALES REQUERIRAN AUTORIZACION DE LA JUNTA DIRECTIVA PARA: I) APROBAR LA INVERSION EN ACTIVOS FIJOS INDIVIDUALES POR UN MONTO MAYOR CONJUNTAMENTE CONSIDERADO SUPERIOR A QUINIENTOS CINCUENTA (550) SALARIOS MINIMOS LEGALES VIGENTES DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA; II) LA CELEBRACION DE CONTRATOS CON SOCIEDADES VINCULADAS O AFILIADAS. ESTOS CONTRATOS EN ADICION A CELEBRARSE CON EL REQUISITO AQUI ESTABLECIDO, DEBERAN PRESENTARSE Y REALIZARSE EN TERMINOS COMERCIALMENTE RAZONABLES, TAL COMO SE EXIGIRIAN DE UN TERCERO; III) LA CELEBRACION DE CONTRATOS CON TERCEROS SIENDO ESTOS PERSONAS NATURALES O JURIDICAS, CUANDO LOS MONTOS DE ESTOS CONTRATOS A REALIZARSE TENGAN LAS SIGUIENTES CARACTERISTICAS: (1) UN VALOR SUPERIOR A MIL (1000) SALARIOS MINIMOS LEGALES VIGENTES DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA; Y/O (II) UN PERIODO DE DURACION DE MAS DE TRES (3) ANOS DE VIGENCIA; IV) OTORGAMIENTO DE CREDITOS POR MONTOS SUPERIORES A MIL (1000) SALARIOS MINIMOS LEGALES VIGENTES DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA; Y) ENAJENACION O PIGNORACION DE ACTIVOS FIJOS POR UN VALOR IGUAL O SUPERIOR A MIL (1000) SALARIOS MINIMOS LEGALES VIGENTES DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA; VI) CONSTITUCION DE CUALQUIER GARANTIA O LIMITACION AL DOMINIO SOBRE ACTIVOS, INCLUYENDO SOBRE BIENES INMUEBLES O SOBRE CUALQUIER PROYECTO INMOBILIARIO, POR UN VALOR IGUAL O SUPERIOR A MIL (1000) SALARIOS MINIMOS LEGALES VIGENTES DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA; VII) LA AUTORIZACION DE PLANES DE COMPENSACION O DE BENEFICIOS QUE INCLUYAN BONIFICACIONES, REPARTO DE UTILIDADES Y PROGRAMAS DE INCENTIVO DE CUMPLIMIENTO DE METAS EN BENEFICIO DE LOS EMPLEADOS; VIII) ADQUISICION DE INMUEBLES, DISTINTOS DEL PEI, EN UN MONTO SUPERIOR A DOS MIL (2000) SALARIOS MINIMOS LEGALES VIGENTES DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA; IX) LA (SIC) ON O INCORPORACION DE ENTIDADES SUBORDINADAS; X) CUALQUIER OTRO ASUNTO EN LA QUE (SIC) SU APROBACION DE CONFORMIDAD CON LA LEY APLICABLE Y CUYA DECISION INVOLUCRE SIC) SUMA SUPERIOR A QUINIENTOS CINCUENTA (550) SALARIOS MINIMOS LEGALES VIGENTES DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA; XI) EL OTORGAMIENTO DE GARANTIAS PARA RESPALDAR OBLIGACIONES DE TERCEROS; Y XII) EL OTORGAMIENTO A CUALQUIER PERSONA DE PODERES O MANDATOS GENERALES DE ADMINISTRACION.

CERTIFICA:

\*\* REVISOR FISCAL \*\*



## CERTIFICADO UNICO NACIONAL

CAMARA DE COEMRCIO DE BOGOTA

Fecha: 2013/12/26

Hora: 14:46:14

Factura: 003612204

Ref. Operacion: 80RU11226

QUE POR DOCUMENTO PRIVADO NO. sin num DE REVISOR FISCAL DEL 27 DE NOVIEMBRE DE 2013, INSCRITA EL 27 DE NOVIEMBRE DE 2013 BAJO EL NUMERO 01784657 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
REVISOR FISCAL PRINCIPAL SORIANO DIAZ ANDRES ALEJANDRO	C.C. 000000080158899
REVISOR FISCAL SUPLENTE MURCIA GARCIA KAROLL JOHANNA	C.C. 000000052849490

QUE POR ACTA NO. 12 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 24 DE AGOSTO DE 2012, INSCRITA EL 31 DE AGOSTO DE 2012 BAJO EL NUMERO 01662609 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
REVISOR FISCAL PERSONA JURIDICA ERNST & YOUNG AUDIT S A S	N.I.T. 000008600088905

## CERTIFICA:

QUE POR DOCUMENTO PRIVADO NO. DE REPRESENTANTE LEGAL DEL 9 DE MARZO DE 2010, INSCRITO EL 16 DE MARZO DE 2010 BAJO EL NUMERO 01368880 DEL LIBRO IX, SE COMUNICO QUE SE HA CONFIGURADO UNA SITUACION DE CONTROL POR PARTE DE LA SOCIEDAD MATRIZ: TERRANUM S A S, RESPECTO DE LAS SIGUIENTES SOCIEDADES SUBORDINADAS:

- TERRANUM CORPORATIVO S A S  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.

QUE POR DOCUMENTO PRIVADO DE REPRESENTANTE LEGAL DEL 2 DE DICIEMBRE DE 2008, INSCRITO EL 16 DE MARZO DE 2010 BAJO EL NUMERO 01368883 DEL LIBRO IX, SE COMUNICO QUE SE HA CONFIGURADO UNA SITUACION DE CONTROL POR PARTE DE LA SOCIEDAD MATRIZ: TERRANUM S A S, RESPECTO DE LAS SIGUIENTES SOCIEDADES SUBORDINADAS:

- PROMOTORA DE PROYECTOS COMERCIALES SAS  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.

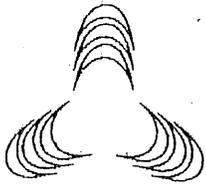
QUE POR DOCUMENTO PRIVADO DE REPRESENTANTE LEGAL DEL 20 DE MAYO DE 2009, INSCRITO EL 16 DE MARZO DE 2010 BAJO EL NUMERO 01368885 DEL LIBRO IX, SE COMUNICO QUE SE HA CONFIGURADO UNA SITUACION DE CONTROL POR PARTE DE LA SOCIEDAD MATRIZ: TERRANUM S A S, RESPECTO DE LAS SIGUIENTES SOCIEDADES SUBORDINADAS:

- TERRANUM ARQUITECTURA S A S  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.

QUE POR DOCUMENTO PRIVADO DE REPRESENTANTE LEGAL DEL 6 DE FEBRERO DE 2009, INSCRITO EL 16 DE MARZO DE 2010 BAJO EL NUMERO 01368890 DEL LIBRO IX, SE COMUNICO QUE SE HA CONFIGURADO UNA SITUACION DE CONTROL POR PARTE DE LA SOCIEDAD MATRIZ: TERRANUM S A S, RESPECTO DE LAS SIGUIENTES SOCIEDADES SUBORDINADAS:

- TERRANUM ADMINISTRACION S A S  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.

QUE POR DOCUMENTO PRIVADO NO. DE REPRESENTANTE LEGAL DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2011, INSCRITO EL 3 DE OCTUBRE DE 2011 BAJO EL NUMERO 01517134 DEL LIBRO IX, SE COMUNICO QUE SE HA CONFIGURADO UNA SITUACION DE CONTROL POR PARTE DE LA SOCIEDAD MATRIZ: TERRANUM S A S, RESPECTO



Cámara de Comercio de Cartagena

CERTIFICADO UNICO NACIONAL

CAMARA DE COEMRCTO DE BOGOTA

Fecha: 2013/12/26

Hora: 14:46:14

Factura: 003612204

Ref. Operacion: 80RU11226

DE LAS SIGUIENTES SOCIEDADES SUBORDINADAS:  
TERRANUM COLOMBIA 2 SAS EN LIQUIDACION  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.

FECHA DE CONFIGURACION DE LA SITUACION DE CONTROL : 2011-09-01  
QUE POR DOCUMENTO PRIVADO NO. DE REPRESENTANTE LEGAL DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2011, INSCRITO EL 3 DE OCTUBRE DE 2011 BAJO EL NUMERO 01517141 DEL LIBRO IX, SE COMUNICO QUE SE HA CONFIGURADO UNA SITUACION DE CONTROL POR PARTE DE LA SOCIEDAD MATRIZ: TERRANUM S A S, RESPECTO DE LAS SIGUIENTES SOCIEDADES SUBORDINADAS:

TERRANUM COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACION  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.

FECHA DE CONFIGURACION DE LA SITUACION DE CONTROL : 2011-09-01  
QUE POR DOCUMENTO PRIVADO DE REPRESENTANTE LEGAL DEL 27 DE MARZO DE 2012, INSCRITO EL 29 DE MARZO DE 2012 BAJO EL NUMERO 01620635 DEL LIBRO IX, SE COMUNICO QUE SE HA CONFIGURADO UNA SITUACION DE CONTROL POR PARTE DE LA SOCIEDAD MATRIZ: TERRANUM S A S, RESPECTO DE LAS SIGUIENTES SOCIEDADES SUBORDINADAS:

TERRANUM INMOBILIARIA S A S  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.  
TERRANUM INVERSION SAS  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.  
TERRANUM SERVICIOS S A S  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.

FECHA DE CONFIGURACION DE LA SITUACION DE CONTROL : 2011-07-19  
QUE POR DOCUMENTO PRIVADO DE REPRESENTANTE LEGAL DEL 3 DE AGOSTO DE 2012, INSCRITO EL 13 DE AGOSTO DE 2012 BAJO EL NUMERO 01657787 DEL LIBRO IX, SE COMUNICO QUE SE HA CONFIGURADO UNA SITUACION DE GRUPO EMPRESARIAL POR PARTE DE LA SOCIEDAD MATRIZ: TERRANUM S A S, RESPECTO DE LAS SIGUIENTES SOCIEDADES SUBORDINADAS:

COLOMBIA PARTNERS LP  
DOMICILIO: (FUERA DEL PAIS)  
DESARROLLOS LOGISTICOS CORPORATIVOS SAS  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.

DESARROLLOS LOGISTICOS EMPRESARIALES SAS  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.

DESARROLLOS LOGISTICOS SOSTENIBLES SAS  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.

ORADORO INVESTMENTS  
DOMICILIO: (FUERA DEL PAIS)

- LA HEROICA INVESTMENTS  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.

- LATIN AMERICA PROPERTY INVESTMENTS  
DOMICILIO: (FUERA DEL PAIS)

- PROMOTORA DE PROYECTOS COMERCIALES SAS  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.

- PROMOTORA DE PROYECTOS EMPRESARIALES S A S  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.



CERTIFICADO UNICO NACIONAL

CAMARA DE COEMRCIO DE BOGOTA

Fecha: 2013/12/26 Hora: 14:46:14  
Factura: 003612204 Ref. Operacion: 80RU11226

- PROMOTORA DE PROYECTOS LOGISTICOS S A S  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.  
- PROMOTORA DE PROYECTOS SOSTENIBLES S A S  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.  
- SANTA BARBARA INVESTMENTS  
DOMICILIO: (FUERA DEL PAIS)  
- SKYSCRAPER CITY LIMITADA  
DOMICILIO: (FUERA DEL PAIS)  
- TERRANUM ADMINISTRACION S A S  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.  
- TERRANUM ARQUITECTURA S A S  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.  
- TERRANUM CAPITAL COLOMBIA ASESORIAS FINANCIERAS SAS  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.  
- TERRANUM CAPITAL COLOMBIA S A S  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.  
- TERRANUM CAPITAL LATIN AMERICA REAL ESTATE GP LTD  
DOMICILIO: (FUERA DEL PAIS)  
- TERRANUM COLOMBIA 2 SAS EN LIQUIDACION  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.  
- TERRANUM COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACION  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.  
- TERRANUM CORPORATIVO S A S  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.  
- TERRANUM HOTELS INC  
DOMICILIO: (FUERA DEL PAIS)  
- TERRANUM HOTELS S A S  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.  
- TERRANUM INC  
DOMICILIO: (FUERA DEL PAIS)  
- TERRANUM INMOBILIARIA S A S  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.  
- TERRANUM INVERSION SAS  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.  
- TERRANUM SERVICIOS S A S  
DOMICILIO: BOGOTA D.C.  
FECHA DE CONFIGURACION DE LA SITUACION DE GRUPO EMPRESARIAL  
2012-06-21

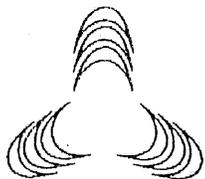
CERTIFICA:

\*\*\*ACLARACION DE SITUACION DE CONTROL\*\*\*

SE ACLARA LA SITUACION DE CONTROL DEL 30 DE NOVIEMBRE DE 2009 INSCRITA EL 16 DE MARZO DE 2010 BAJO EL NO. 01368880 DEL LIBRO IX, EN EL SENTIDO DE INDICAR QUE ESTA SE CONFIGURO DESDE EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2009.

CERTIFICA:

SE ACLARA LA SITUACION DE CONTROL DEL 02 DE DICIEMBRE DE 2008 INSCRITA EL 16 DE MARZO DE 2010 BAJO EL NO. 01368883 DEL LIBRO IX, EN EL



Cámara de Comercio de Cartagena

CERTIFICADO UNICO NACIONAL

CAMARA DE COEMRCIO DE BOGOTA

Fecha: 2013/12/26

Hora: 14:46:14

Factura: 003612204

Ref. Operacion: 80RU11226

INDICADO DE INDICAR QUE ESTA SE CONFIGURO DESDE EL 02 DE DICIEMBRE DE

CERTIFICA:

SE ACLARA LA SITUACION DE CONTROL DEL 20 DE MAYO DE 2009 INSCRITA EL 16 DE MARZO DE 2010 BAJO EL NO. 01368885 DEL LIBRO IX, EN EL SENTIDO DE INDICAR QUE ESTA SE CONFIGURO DESDE EL 20 DE MAYO DE 2009.

CERTIFICA:

SE ACLARA LA SITUACION DE CONTROL DEL 06 DE FEBRERO DE 2009 INSCRITA EL 16 DE MARZO DE 2010 BAJO EL NO. 01368890 DEL LIBRO IX, EN EL SENTIDO DE INDICAR QUE ESTA SE CONFIGURO DESDE EL 06 DE FEBRERO DE 2009.

CERTIFICA:

SE ACLARA LA SITUACION DE CONTROL DEL 27 DE MARZO DE 2012 INSCRITA EL 09 DE MARZO DE 2012 BAJO EL NO. 01620635 DEL LIBRO IX, EN EL SENTIDO DE INDICAR QUE RESPECTO A LAS SOCIEDADES TERRANUM INVERSION SAS Y TERRANUM SERVICIOS S A S ESTAS SE CONFIGURARON DESDE EL 14 DE OCTUBRE DE 2011 Y 1 DE SEPTIEMBRE DE 2010 RESPECTIVAMENTE.

CERTIFICA:

\*\*ACLARACION SITUACION DE GRUPO EMPRESARIAL\*\*ááá

PORÁ DOCUMENTOá PRIVADOá DELá REPRESENTANTEá LEGAL, DEL 1 DE AGOSTO DE 2012,á INSCRITO EL 1 DE AGOSTO DE 2012, BAJO EL NO. 01655245 DEL LIBRO IX,á SEá ACLARAá LAá SITUACIONá DEá GRUPO EMPRESARIAL EN EL SENTIDO DE INDICARá QUEá LAá SOCIEDADá MATRIZá UNIVERSALá DEá CAUCHOS HURTADO SAS CONFIGUROá GRUPO EMPRESARIAL CON LAS SOCIEDADES SUBORDINADAS: HIPERFER SAS,á INVERSORAá Y COMERCIALIZADORA H & M SAS, PLEXATEC SAS, MEZCLATEC SAS,á SURTIIMPORTACIONES SAS, UNIVERSAL DE RODILLOS Y MEZCLAS SAS Y LA SOCIEDAD DE LA REFERENCIA.

CERTIFICA:

\*\*ACLARACION SITUACION DE GRUPO EMPRESARIAL\*\*ááá

PORÁ DOCUMENTOá PRIVADOá DELá REPRESENTANTEá LEGAL, DEL 3 DE AGOSTO DE 2012,á INSCRITO EL 13 DE AGOSTO DE 2012, BAJO EL NO. 01657787 DEL LIBRO IX,á SEá ACLARAá LAá SITUACIONá DEá GRUPO EMPRESARIAL EN EL SENTIDO DE INDICAR QUE:

1) LA SOCIEDAD TERRANUM SAS (MATRIZ) EJERCE UN CONTROL DIRECTO CON LAS SOCIEDADES: TERRANUM SERVICIOS S.A.S, TERRANUM ARQUITECTURA S.A.S, TERRANUM ADMINISTRACION S.A.S. TERRANUM INMOBILIARIAS S.A.S. TERRANUM INVERSION S.A.S. TERRANUM CAPITAL COLOMBIA ASESORIAS FINANCIERAS S.A.S. TERRANUM CORPORATIVO S.A.S. TERRANUM COLOMBIA S.A. TERRANUM COLOMBIA 2 S.A. TERRANUM INC.

2) POR INTERMEDIO DE LA SOCIEDAD TERRANUM CORPORATIVO S.A.S (SUBORDINADA) EJERCE UN CONTROL INDIRECTO SOBRE LAS SOCIEDADES: PROMOTORA DE PROYECTOS SOSTENIBLES S.A.S, PROMOTORA DE PROYECTOS EMPRESARIALES SAS, PROMOTORA DE PROYECTOS LOGISTICOS S.A.S, PROMOTORA DE PROYECTOS COMERCIALES S.A.S, DESARROLLOS LOGISTICOS EMPRESARIALES S.A.S., DESARROLLOS LOGISTICOS SOSTENIBLES S.A.S, DESARROLLO LOGISTICOS CORPORATIVOS S.A.S.

3) POR INTERMEDIO DE LA SOCIEDAD TERRANUM INC (PANAMA) - (SUBORDINADA)



Vertical text on the left margin: 'El papel notarial para usar en certificaciones de comercio exterior debe tener el número de control de certificación notarial...'



CERTIFICADO UNICO NACIONAL

Cámara de Comercio  
de Cartagena

CAMARA DE COEMRCIO DE BOGOTÁ

Fecha: 2013/12/26

Hora: 14:46:14

Factura: 003612204

Ref. Operacion: 80RU11226

*Jaussend*



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



RECEIVED  
FEB 10 1960

RECEIVED  
FEB 10 1960

**Anexo 3**

**Ubicación, descripción y demás especificaciones de los Inmuebles**

**1.- B.I.C. INMUEBLE DE SAN FRANCISCO.**

**a.) Identificación del inmueble:** El inmueble ubicado en el barrio de Getsemaní en el Distrito de Cartagena, Departamento de Bolívar, se encuentra identificado de la siguiente manera:

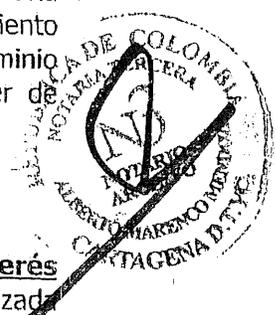
Folio Matricula Inmobiliaria No.	060 - 23798 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena.
Área (M2).	2.810 metros cuadrados.
Referencia Catastral.	01-01-0135-0015-000.

**b.) Propiedad y Tradición:**

- **Propietario actual:** Círculo Obrero de San Pedro Claver de Cartagena.
- **Tradición:** Mediante Escritura Pública No. 2560 del 25 de agosto de 1.949 de la Notaría 1ª de Bogotá D.C., registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena bajo la anotación No. 1 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-23798, La Nación transfirió a título de cesión gratuita y en cumplimiento de lo establecido por el Artículo 2º de la Ley 1ª de 1.947, el derecho de dominio sobre el predio señalado, en favor del Círculo Obrero de San Pedro Claver de Cartagena.

**c.) Gravámenes y limitaciones al dominio:**

El inmueble estudiado se encuentra clasificado como un **Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional**, de conformidad con la declaratoria realizada mediante la Resolución No. 1.871 del 28 de diciembre de 2.000 del Ministerio de la Cultura.



**2.- LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN COLONIAL.**

**a.) Identificación del Inmueble:** El inmueble ubicado en el barrio de Getsemaní en el Distrito de Cartagena, Departamento de Bolívar, se encuentra identificado de la siguiente manera:

Folio Matricula Inmobiliaria No.	060 - 35872 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena.
Área (M2).	973 metros cuadrados.
Referencia Catastral.	01-01-0135-0039-000.

**b.) Propiedad y Tradición:**

- **Propietario actual:** Círculo Obrero de San Pedro Claver de Cartagena.
- **Tradición:** Mediante Escritura Pública No. 555 del 8 de abril de 1.972 de la Notaría 1ª de Cartagena, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena bajo la anotación No. 1 del Folio de Matrícula Inmobiliaria



RECEIVED  
FEBRUARY 20 1968

RECEIVED  
FEBRUARY 20 1968

No. 060-35872, la sociedad Cine Colombia S.A. transfirió a título de compraventa y en favor del Círculo Obrero de San Pedro Claver de Cartagena, el derecho de dominio sobre el inmueble objeto de estudio.

**c.) Gravámenes y limitaciones al dominio:**

El inmueble no soporta limitaciones, gravámenes ni medidas cautelares.



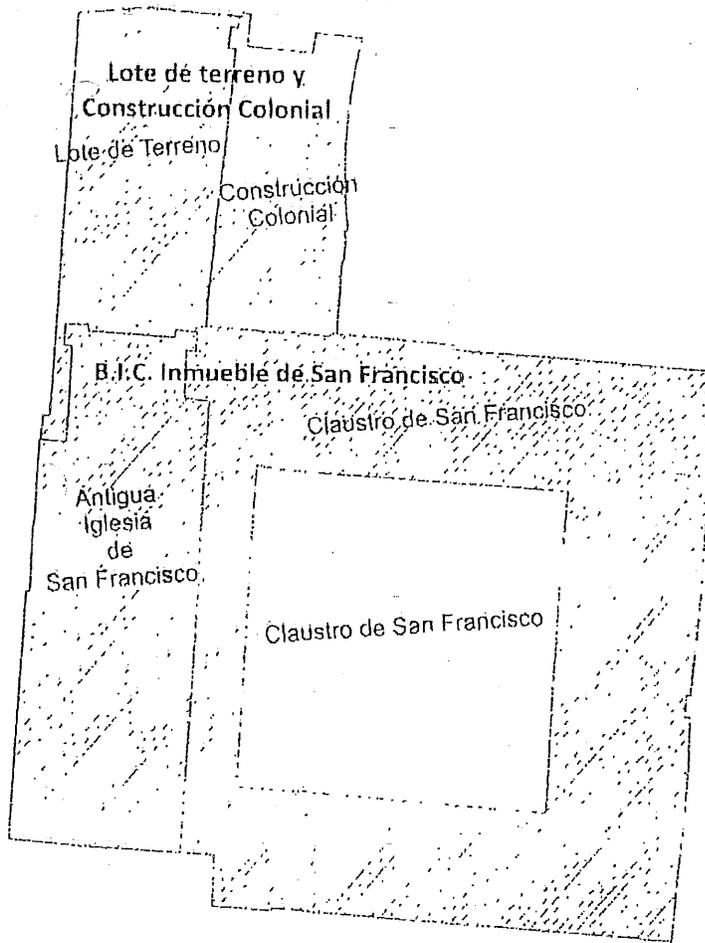
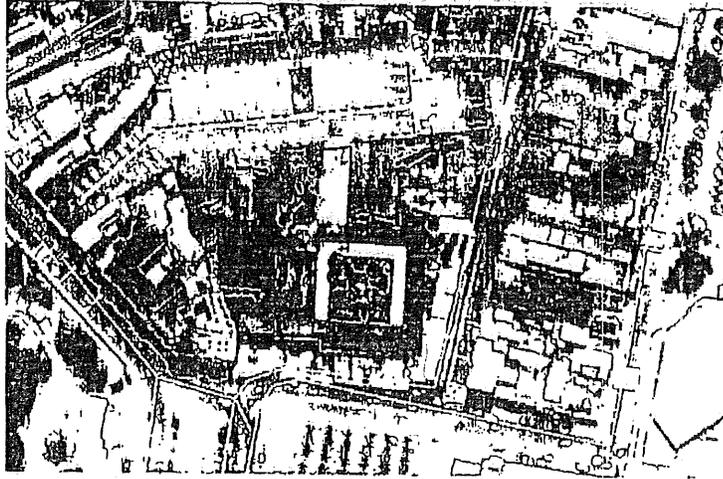
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



C8059423513



**Anexo 4**  
**Planos y especificaciones de los Inmuebles**



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



Ca053423512

RECEIVED

RECEIVED

**Destinación actual del Inmueble:** En la antigua iglesia de San Francisco funcionan las oficinas y unos depósitos del Círculo de Obreros de San Pedro Claver. En el Claustro de San Francisco se encuentra actualmente ocupado por la Corporación Universitaria Rafael Núñez.

### Especificaciones actuales del Inmueble:

#### B.I.C. INMUEBLE DE SAN FRANCISCO

El inmueble denominado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-23798 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, con un área aproximada de 2.810 m<sup>2</sup> e identificado con el número 15 de la manzana 135 del Barrio Getsemaní, se encuentra clasificado de la siguiente manera:

- **Tipología: ER.** Edificios Especiales Religiosos.
- **Categoría de Intervención: RM.** Restauración Monumental.
- **Categoría de Intervención: RT.** Restauración Tipológica.
- **Uso Institucional.**
- **Monumento Distrital y Nacional.**
- **Inmueble de Interés Cultural de Carácter Nacional.** Declarado mediante el Decreto No. 1.114 del 10 abril de 1.946 como Monumento Nacional hoy día catalogado como Bien de Interés Cultural del orden Nacional por medio de la Resolución 1.871 del 28 de diciembre de 2.000 del Ministerio de la Cultura.

#### LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN COLONIAL

El inmueble con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-35872 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, con un área aproximada de 973 m<sup>2</sup> e identificado con el número 39 de la manzana 135 del Barrio Getsemaní; se encuentra clasificado de la siguiente manera:

- **Tipología: E.** Edificios Especiales.
- **Categoría de Intervención: A.** Adecuación.
- **Uso Actividades Económicas.**



EMERSON

EMERSON