

FIJACION EN LISTA

CLASE DE PROCESO: VERBAL DE MENOR CUANTÍA REINVINDICATORIO DE DOMINIO.

RADICADO: 130014003010-2022-00-522-00

DEMANDANTE: JOHN JAIRO ARIAS OROZCO

APODERADO: DR RICARDO RAFAEL HERNANDEZ MADERA.

DEMANDADO: INVERSIONES RENDIZ S.A.S. NIT 9002621838 y SI CARTAGENA INMOBILIARIA S.A.S. NIT 9014581304

TRASLADO QUE SE HACE.....CONTESTACION DE LA DEMANDA

TERMINO DEL AVISO..... CINCO (5) DIAS

VENCIMIENTO DEL TRASLADO..... Veinticinco (25) de octubre de 2023

CONSTANCIA DE FIJACION Y DESFIJACION: Siendo las 8 A. M. se fija la presente LISTA por un día en cumplimiento al Art. 370 del CG.P. y se desfija a las 5:00 P. M. después de haber permanecido visible en el microsifio del Juzgado por término de ley. -

Cartagena, Dieciocho (18) de octubre de 2023



ELIAS HERNANDO SEVERICHE JABIB
SECRETARIO

CONTESTACIÓN DEMANDA - PROCESO VERBAL RAD. 130014003010-2022-00-522-00.

Alfonso Lentino Rodelo <a.lentino@hernandezypereira.com>

Vie 27/01/2023 10:05 AM

Para: Juzgado 10 Civil Municipal - Bolivar - Cartagena <j10cmplcgena@cendoj.ramajudicial.gov.co>; marfil contacto juridico <marfil.contactojuridico@gmail.com>

CC: alherto@yahoo.es <alherto@yahoo.es>; luis fernando martinez caicedo <luifermartinezcai@hotmail.com>

Archivo adjunto disponible hasta 26/02/2023

Señor

Juez Décimo Civil Municipal de Cartagena.

E. S. D.

Ref. Proceso: Verbal – Reivindicatorio

Demandante: John Jairo Arias Orozco

Demandado: Rendiz S.A.S. y Si Cartagena Inmobiliaria S.A.S.

Radicación: 130014003010-2022-00-522-00.

Asunto: Contestación de demanda.

Alfonso Lentino Rodelo, mayor, domiciliado en Cartagena, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.047-365.319, poseedor de la tarjeta profesional de abogado número 214.175 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en la condición de apoderado especial de **Rendiz S.A.S.**, dentro del proceso de la referencia, conforme a poder otorgado por su representante legal y que reposa en el expediente, respetuosamente manifiesto a usted que, estando dentro del término legal, procedo a contestar la demanda presentada por el señor **John Jairo Arias Orozco**, en los términos del memorial adjunto y sus anexos.

Cordialmente.

[Hacer clic para descargar](#)

CONTESTACION DEMANDA + PRUEBAS + ANEXOS.pdf
53,8 MB

Alfonso Lentino Rodelo

Abogado

Hernández & Pereira Abogados

Centro Amurallado - Sector La Matuna.

Carrera 10 # 35 -21 - Ed. Plaza Of 201.

Móvil: 300-5326979 - Fijo: 6648454

Cartagena - Colombia.

Señor
Juez Décimo Civil Municipal de Cartagena.
E. S. D.

Ref. Proceso: Verbal – Reivindicatorio
Demandante: John Jairo Arias Orozco
Demandado: Rendiz S.A.S. y Si Cartagena Inmobiliaria S.A.S.
Radicación: 130014003010-2022-00-522-00.

Asunto: Contestación de demanda.

Alfonso Lentino Rodelo, mayor, domiciliado en Cartagena, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.047-365.319, poseedor de la tarjeta profesional de abogado número 214.175 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en la condición de apoderado especial de **Rendiz S.A.S.**, dentro del proceso de la referencia, conforme a poder otorgado por su representante legal y que reposa en el expediente, respetuosamente manifiesto a usted que, estando dentro del término legal, procedo a contestar la demanda presentada por el señor **John Jairo Arias Orozco**, para lo cual lleno los requisitos consagrados en el artículo 96 del Código General del Proceso, así :

I. Demandado que formula esta contestación.

Rendiz S.A.S., sociedad comercial, domiciliada en la ciudad de Cartagena, identificada con el Nit 900262183-8, cuyo representante legal es la señora Lesvia Luz Díaz Salgado, mayor, domiciliada en la ciudad de Cartagena, identificada con la cédula de ciudadanía número 64.534.429.

II. Oportunidad de esta contestación.

Esta contestación se presenta dentro de la oportunidad de ley, por cuanto a solicitud nuestra con exhibición de poder para tal efecto, el día 15 de diciembre de 2022, recibimos por parte de la Secretaría de la Sede Judicial de conocimiento, correo electrónico por medio del cual nos dieron a conocer el escrito de la demanda y sus anexos, a efectos de ejercer el derecho de defensa y contradicción de quien representamos.

En ese orden de ideas y de conformidad con el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022¹, el termino inició el día 11 de enero de 2023 y culmina el día 7 de febrero del mismo año, razón por la cual nos encontramos en término hábil para presentar esta contestación.

III. Pronunciamiento expreso sobre los hechos de la demanda.

Al primer hecho. Es cierto que el demandante aparece inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria número 060-49332 como titular del derecho de dominio sobre el inmueble descrito en éste, pero dicha condición es meramente aparente, pues viene siendo cuestionada por Rendiz S.A.S., dentro del proceso verbal de simulación y lesión que promueve dicha sociedad

¹ La notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje y los términos empezaran a contarse cuando el iniciador recepcione acuse de recibo o se pueda por otro medio constatar el acceso del destinatario al mensaje.

contra el señor John Jairo Arias Orozco, el cual conoce el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Cartagena, bajo radicado No 13001310300520220013700.

En dicho proceso se plantean dos pretensiones: una principal consistente en que, se declare la simulación relativa del negocio jurídico de compraventa y pacto de retroventa, contenido en la escritura pública número 493 del 16 de marzo de 2021 otorgada en la Notaria Primera de Cartagena e inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del círculo de Cartagena el día 18 de marzo de 2021 en los folios de matrícula inmobiliaria numero 060-49332 y 060 – 49333 y que el verdadero contrato celebrado entre las partes es un contrato de mutuo con intereses; y otra pretensión subsidiaria tendiente a que se declare que RENDIZ S.A.S, sufrió lesión enorme al momento de la celebración del citado contrato de compraventa con pacto de retroventa y que, como consecuencia se declare rescindido y por ende, sin efectos para quienes intervinieron en dicha relación contractual.

El citado proceso se encuentra notificado personalmente al señor Jhon Arias, y quien a través de apoderado especial propuso incidente de nulidad del proceso, solicitud que se encuentra en trámite.

Al segundo hecho. Es cierto, tal como se desprende del certificado de existencia y representación de Rendiz S.A.S. aportado con la demanda.

Al tercer hecho. Es cierto tal como se desprende del certificado de existencia y representación de Si Cartagena Inmobiliaria S.A.S. aportado con la demanda.

Al cuarto hecho. Es cierto que existe la escritura pública número 493 del 16 de marzo de 2021 otorgada en la Notaría Primera de Cartagena, por medio de la cual se dice celebrar contrato de compraventa con pacto de retroventa entre Rendiz S.A.S. y el señor John Jairo Arias Orozco, pero, tal como lo advertimos al contestar el primero hecho de esta demanda, ese negocio jurídico es solo aparente y por ello es objeto de cuestionamiento por parte de Rendiz S.A.S. ante la justicia, en los términos allí indicados, produciéndose los mismos efectos para la citada escritura pública.

Al quinto hecho. Es cierto que dicho instrumento notarial dice lo que se afirma en este hecho, pero, se insiste, que ese negocio jurídico es objeto de cuestionamiento por parte de Rendiz S.A.S. ante la justicia, en los términos indicados al contestar el primer hecho de esta demanda, se reitera que, estamos ante un negocio jurídico simulado o aparente.

Al sexto hecho. Es cierto que el inmueble mencionado en este hecho es objeto de un contrato de administración celebrado entre RENDIZ S.A.S. y SI CARTAGENA INMOBILIARIA S.A.S., el cual se encuentra en plena ejecución y no ha sido objeto de cesión alguna por parte de RENDIZ S.A.S. en favor del señor John Jairo Arias Orozco. Por tanto, los efectos de dicho contrato se predicen entre quienes lo celebraron y no respecto al demandante, a quien no le asiste derecho alguno respecto del citado contrato de administración, pues es evidente que no hizo parte del mismo.

Es importante precisar que, ante la negativa de SI CARTAGENA INMOBILIARIA S.A.S. de cumplir dicho contrato de administración frente a RENDIZ S.A.S., en el sentido de pagarle puntualmente los cánones de arrendamiento que ha venido recibiendo periódicamente de la arrendataria, se ha promovido un proceso verbal encaminado a exigirle el cumplimiento de dicha obligación. Este proceso cursa en el Juzgado Segundo Civil Municipal de Cartagena, se identifica con la radicación número 679-2022, el cual se encuentra en etapa de notificaciones.

Al séptimo hecho. Es cierto que RENDIZ S.A.S. no ejerció los derechos derivados del pacto de retroventa a que se refiere el texto de la escritura número 493 del 16 de marzo de 2021. Ello obedeció a que ese negocio jurídico debía y es actualmente objeto de cuestionamiento por parte de Rendiz S.A.S. ante la justicia, en los términos indicados al contestar el primer hecho de esta demanda.

Al octavo hecho. Es cierto lo indicado en este hecho, pero se insiste que el supuesto negocio jurídico de compraventa con pacto de retroventa viene siendo cuestionado en su existencia por parte de Rendiz S.A.S. ante la instancia judicial, en los términos indicados al contestar el primer hecho de esta demanda. Si las pretensiones formuladas en este proceso prosperan, es apenas natural que sus efectos cobijan el negocio jurídico de cancelación del pacto de retroventa.

Al noveno hecho. No me consta, que se pruebe, por tratarse de un derecho de petición que formuló el señor John Jairo Arias Orozco frente a Si Cartagena Inmobiliaria S.A.S., al cual es ajena mi representada Rendiz S.A.S.

Al décimo hecho. No me consta, debe probarse este hecho, por tratarse de actos desplegados entre el señor John Jairo Arias Orozco frente a Si Cartagena Inmobiliaria S.A.S., ajenos a mi representada Rendiz S.A.S.

No compartimos la aseveración hecha por la parte demandante de que, en virtud del parágrafo de la cláusula quinta de la escritura pública número 493 del 16 de marzo de 2021 de la Notaría Primera de Cartagena, opera a su favor la cesión de los cánones de arrendamiento que Si Cartagena Inmobiliaria S.A.S. viene recibiendo de la arrendataria del local.

Jamás ha operado en favor del señor Arias Orozco cesión de posición contractual dentro del contrato de arrendamiento celebrado entre Si Cartagena Inmobiliaria S.A.S. con la sociedad arrendataria del local, así como tampoco dentro del contrato de administración celebrado entre Rendiz S.A.S. y dicha inmobiliaria, pues olvida la parte demandante que tal efecto solo se produce mediante documento expreso que así lo indique, ello producto de la relación contractual primaria, y en tal sentido mal haría suponerse que la compraventa arrastre consigo los derechos derivados del contrato de arrendamiento, si en esta no se indica, en otras palabras, el contrato de arrendamiento y de administración solo produce efectos entre las partes que los han celebrado.

Al décimo primer hecho. No me consta, debe probarse este hecho, por tratarse de actos desplegados entre el señor John Jairo Arias Orozco frente a Si Cartagena Inmobiliaria S.A.S., ajenos a mi representada Rendiz S.A.S.

Al décimo segundo hecho. No es propiamente un hecho sino una valoración jurídica. En todo caso, lo que si es real es que el inmueble mencionado en este hecho es objeto de un contrato de administración celebrado entre RENDIZ S.A.S. y SI CARTAGENA INMOBILIARIA S.A.S., el cual se encuentra en plena vigencia y ejecución y no ha sido objeto de cesión alguna por parte de RENDIZ S.A.S. en favor del señor John Jairo Arias Orozco, ni mucho menos de terminación por las partes intervinientes. Por tanto, los efectos de dicho contrato se predicen entre quienes lo celebraron y no respecto al demandante, a quien no le asiste derecho alguno respecto del citado contrato de administración.

Se reitera que ante la negativa de SI CARTAGENA INMOBILIARIA S.A.S. de cumplir dicho contrato de administración frente a RENDIZ S.A.S., en el sentido de pagarle los cánones de arrendamiento que ha venido recibiendo periódicamente de la arrendataria, se ha promovido un proceso verbal encaminado a exigirle el cumplimiento de dicha obligación, proceso cursa en el

Juzgado Segundo Civil Municipal de Cartagena, se identifica con la radicación número 679-2022.

IV. Pronunciamiento expreso sobre las pretensiones de la demanda

Me opongo a todas las pretensiones de la demanda, por las siguientes razones:

- 4.1.** Me opongo a la primera pretensión de la demanda, consistente en que se declare que el demandante tiene el dominio pleno sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 060-49332, por las razones que vienen expuestas al contestar los hechos de esta demanda y en las excepciones de mérito que propondré más adelante.
- 4.2.** Me opongo a la segunda pretensión de la demanda, consistente en que, como consecuencia de la declaración anterior, se condene a los demandados a reivindicar en favor del demandante el pleno uso y goce del inmueble mencionado, por las razones que vienen expuestas al contestar los hechos de esta demanda y en las excepciones de mérito que propondré más adelante.
- 4.3.** Me opongo a la tercera pretensión de la demanda, consistente en que, se condene a los demandados a pagar al demandante el valor de los frutos naturales y civiles del inmueble, por cuanto la acción reivindicatoria es improcedente en este caso, tal como se explicará en las excepciones de mérito correspondientes.
- 4.4.** Me opongo a la cuarta pretensión de la demanda, consistente en que se declare al demandante exento de indemnizar las expensas de que trata el artículo 965 del Código Civil colombiano, por cuanto las normas sobre acción reivindicatoria no son aplicables a las situaciones fácticas planteadas en este proceso.
- 4.5.** Me opongo a la quinta pretensión de la demanda, por cuanto las normas sobre acción reivindicatoria no son aplicables a este proceso.
- 4.6.** Me opongo a la sexta pretensión de la demanda, consistente en que se declare terminado el contrato de administración o mandato celebrado entre Rendiz S.A.S. y Si Cartagena Inmobiliaria S.A.S., debido a que el demandante no tiene ninguna legitimación para involucrarse en un contrato del cual no es parte.
- 4.7.** Me opongo a la séptima pretensión de la demanda, consistente en que se reconozca al señor John Jairo Arias Orozco como mandante de la sociedad Si Cartagena Inmobiliaria S.A.S. en relación con el contrato de administración o mandato del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 060-49332, por cuanto el único mecanismo para que pueda darse dicho resultado es a través de una cesión de la posición contractual que tiene la inmobiliaria citada en el contrato de administración celebrado con Rendiz S.A.S. Un juez de la República no tiene la potestad de ceder una posición contractual, porque ello debe derivarse de un negocio jurídico específico, a través de la manifestación de voluntad de las partes correspondientes: cedente, cesionario y cedido.
- 4.8.** Me opongo a la pretensión séptima repetida de que se condene en costas procesales a mi representada, pues las pretensiones no tienen vocación de prosperidad.

V. Excepciones de mérito.

Me permito proponer las siguientes excepciones de mérito:

5.1. Titularidad aparente del derecho de dominio sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 060-49332, por parte del señor John Jairo Arias Orozco.

El señor John Jairo Arias Orozco es un titular aparente porque el negocio jurídico mediante el cual se dice que adquirió el inmueble viene siendo cuestionado por Rendiz S.A.S., dentro del proceso verbal que promueve dicha sociedad contra el señor John Jairo Arias Orozco, el cual cursa en el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Cartagena, bajo radicado No 13001310300520220013700.

En dicho proceso se plantean dos pretensiones: **una principal** consistente en que se declare la simulación relativa del negocio jurídico de compraventa y pacto de retroventa, contenido en la escritura pública número 493 del 16 de marzo de 2021 otorgada en la Notaria Primera de Cartagena e inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del círculo de Cartagena el día 18 de marzo de 2021 en los folios de matrícula inmobiliaria número 060-49332 y 060 – 49333 y que el verdadero contrato celebrado entre las partes es un contrato de mutuo con intereses; y otra **pretensión subsidiaria** tendiente a que se declare que RENDIZ S.A.S. sufrió lesión enorme al momento de la celebración del citado contrato de compraventa con pacto de retroventa y que, como consecuencia se declare rescindido y por ende, sin efectos, el citado contrato con todas las consecuencias legales que ello apareja.

El demandado, señor John Jairo Arias Orozco, se encuentra notificado del auto admisorio de la demanda y propuso incidente de nulidad del proceso que se encuentra para trámite.

Si llegare a prosperar cualquiera de las dos pretensiones mencionadas, el local comercial volvería al patrimonio de Rendiz S.A.S. con todas las consecuencias que ello genera, situación que evidentemente cuestiona la titularidad que hoy alega el demandante.

5.2. Improcedencia de la acción reivindicatoria.

La acción reivindicatoria que ha planteado la parte actora en este proceso es absolutamente improcedente, pues Rendiz S.A.S. no ha entrado al inmueble de manera arbitraria, pues desde que lo compró en el año 2011 ha ejercitado la posesión de éste de manera ininterrumpida, explotándolo económicamente a través del recibo de rentas por arrendamiento a través de inmobiliarias comisionistas.

Resulta evidente que nos encontramos ante la existencia de una aparente tradición por parte del señor Jhon Arias Orozco, pues de la compraventa con pacto de retroventa que alega como vehículo de titularidad, no hay transferencia real del dominio, pues materialmente no ha tenido ninguna relación o aproximación al mismo, lo que arroja sin lugar a dudas un derecho irregular que excluye la acción reivindicatoria, teniendo en cuenta que tal adquisición esta viciada y por ende irregular.

Cualquier acción que quiera promover el señor John Jairo Arias Orozco debe tener como sustento el negocio jurídico que celebró y que es objeto de cuestionamiento por Rendiz S.A.S.

5.3. Inexistencia de derecho de la parte demandante de reclamar frutos civiles del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 060-49332.

El demandante no tiene derecho a percibir los frutos civiles del local comercial mencionado por dos razones:

- a. El señor John Jairo Arias Orozco solo es un titular aparente de derecho de dominio sobre el local.
- b. El señor John Jairo Arias Orozco no es el titular de derecho alguno derivado del contrato de administración celebrado entre Rendiz S.A.S. y Si Cartagena Inmobiliaria S.A.S., así como tampoco tiene la condición de arrendador de dicho inmueble.

Es de señalar que, una consecuencia obvia de los negocios jurídicos es que una vez se perfeccionan mediante el cumplimiento de los requisitos estructurales y las formalidades legales que les son propias, sus efectos se limitan a quienes los suscriben: “Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”, señala el artículo 1602 del Código Civil.

Precisado lo anterior, encontramos que, los contratos no están llamados a producir consecuencias sino respecto de quienes los celebran, lo que se conoce como el efecto relativo de los contratos o principio de la relatividad de los negocios jurídicos, y en este caso resulta claro que no existe documento, contrato o negocio jurídico que una o pueda unir al señor Jhon Arias en alguna relación obligatoria con las partes contratantes, esto es, RENDIZ SAS y SI CARTAGENA SAS.

5.4. Improcedencia de la petición de terminación del contrato de administración o mandato celebrado entre Rendiz S.A.S. y Si Cartagena Inmobiliaria S.A.S.

No hay razón jurídica alguna que justifique la procedencia de dicha terminación, porque el actor lo pida. Rendiz S.A.S., como sujeto del contrato de administración, es la única persona que puede pedir dicha terminación con base en razones jurídicas que lo ameriten.

Es de señalar que, una consecuencia obvia de los negocios jurídicos es que una vez se perfeccionan mediante el cumplimiento de los requisitos estructurales y las formalidades legales que les son propias, sus efectos se limitan a quienes los suscriben: “*Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales*”, señala el artículo 1602 del Código Civil.

Precisado lo anterior, encontramos que, los contratos no están llamados a producir consecuencias sino respecto de quienes los celebran, lo que se conoce como el efecto relativo de los contratos o principio de la relatividad de los negocios jurídicos, y en este caso resulta claro que no existe documento, contrato o negocio jurídico que una o pueda unir al señor Jhon Arias en alguna relación obligatoria con las partes contratantes, esto es, RENDIZ SAS y SI CARTAGENA SAS.

5.5. Falta de legitimación en la causa, por activa, del señor John Jairo Arias Orozco para reclamar terminación del contrato de administración o mandato celebrado entre Rendiz S.A.S. y Si Cartagena Inmobiliaria S.A.S.

De cara a la legitimación en la causa se tiene que esta indaga quiénes pueden ser parte en un proceso, en rigor, quién debe sufrir o gozar de los efectos de la sentencia de mérito.

La legitimación en la causa es un presupuesto de la sentencia que otorga a las partes el derecho a que el juez se pronuncie sobre las pretensiones del accionante y las razones de la oposición del demandado, mediante sentencia favorable o desfavorable. Así pues, la legitimación en la causa es la calidad que tiene cada una de las partes en relación con su propio interés, el cual se discute dentro del proceso.

Se reitera que Rendiz S.A.S., como sujeto del contrato de administración, es la única persona que puede pedir dicha terminación con base en razones jurídicas que lo justifiquen. Por tanto, el actor, carece de legitimación en la causa para ello, pues como se encuentra acreditado no es parte del citado contrato.

Resulta importante destacar que, la falta de legitimación en la causa de una de las partes no impide al juez desatar el litigio en el fondo, pues si se pretende reclamar un derecho por quien no es su titular o frente a quien no es el llamado a responder, debe negarse la pretensión del demandante en sentencia que tenga fuerza de cosa juzgada, por lo que tales hechos y pretensiones no podrán someterse nuevamente al estudio judicial.

5.6. Improcedencia de la reclamación del señor John Jairo Arias Orozco de que se le reconozca como parte dentro del contrato de administración o mandato celebrado entre Rendiz S.A.S. y Si Cartagena Inmobiliaria S.A.S.

Los contratos se forman en virtud del concurso de las voluntades de las personas que lo celebran. Un tercero solo puede ingresar a hacer parte de un contrato porque se le cede la posición por uno de los contratantes existentes. Por ello, un Juez de la República, no puede expulsar de una relación contractual a un sujeto de derecho para reemplazarlo por otro.

Se reitera que, una consecuencia obvia de los negocios jurídicos es que una vez se perfeccionan mediante el cumplimiento de los requisitos estructurales y las formalidades legales que les son propias, sus efectos se limitan a quienes los suscriben: *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*, señala el artículo 1602 del Código Civil.

Precisado lo anterior, encontramos que, los contratos no están llamados a producir consecuencias sino respecto de quienes los celebran, lo que se conoce como el efecto relativo de los contratos o principio de la relatividad de los negocios jurídicos, y en este caso resulta claro que no existe documento, contrato o negocio jurídico que una o pueda unir al señor Jhon Arias en alguna relación obligatoria con las partes contratantes, esto es, RENDIZ SAS y SI CARTAGENA SAS.

VI. Petición especial – Prejudicialidad.

Su Señoría como fue reiterado anteriormente y acreditado con los documentos que se anexan, existe proceso judicial de Simulación y Lesión Enorme presentado por la sociedad Rendiz SAS en contra del señor Jhon Jairo Orozco, que conoce el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Cartagena y se identifica con la radicación número 00137-2022, y cuyo objeto y pretensiones, tanto principales como subsidiarias, recaen sobre el bien inmueble pretendido en este asunto, es decir, local 1 del centro comercial La Matuna, identificado con folio de matrícula inmobiliaria

No 060-49332, y que a su vez discuten o cuestión la titularidad aparente del demandado, aquí demandante.

La demanda de simulación y lesión enorme como se puede observar, se radicó el día 2 de junio de 2022, admitida el día 12 de julio de 2022, y notificada al señor Jhon Arias Orozco, el día 18 de octubre del mismo año, es decir, su existencia y firmeza ocurrió mucho antes de darse inicio al presente proceso reivindicatorio, incluso mucho antes de radicarse la sola demanda, que fue el día 11 de Julio de 2022, la cual fue inadmitida y solo hasta el día 15 de noviembre de 2022 se produjo su admisión.

Ahora bien, de la sola lectura de la demanda de simulación y lesión enorme presentada en contra del señor Jhon Arias Orozco, sin mayor esfuerzo, se puede vislumbrar que nos encontramos ante una cuestión sustancial, que si bien es cierto es diferente al proceso que en esta Sede Judicial nos ocupa, no es menos cierto que resulta conexa, que se hace indispensable resolver por sentencia en proceso separado, y que de su relevancia jurídica permitirá decidir sobre lo aquí es materia de litigio, es decir, que recae y discute el derecho de propiedad que alega el señor Arias Orozco tener sobre el inmueble referenciado.

De lo anterior podemos concluir que:

- a. El proceso de simulación y lesión enorme es previo o anterior al reivindicatorio.
- b. Que las decisiones a adoptar en el proceso de simulación y lesión enorme ineludiblemente vinculan y determinan las que a su vez puedan tomarse en el reivindicatorio.
- c. Existe una identidad sustancial entre los objetos procesales respectivos, entre lo que se discute en cada asunto, de modo que el proceso de simulación y lesión enorme interfiere o más bien prejuzga al reivindicatorio, pues de declararse la existencia de la apariencia negocial, las cosas vuelven al estado anterior, siendo reconocida RENDIZ SAS como titular jurídico del derecho de dominio.

En ese orden de ideas, consideramos que el señor Juez en aplicación a los presupuestos de prejudicialidad señalados en el numeral 1 del artículo 161 del CGP, debe **SUSPENDER** el presente proceso, hasta cuando aquella decisión se produzca, es decir, la que conlleva el proceso de simulación y lesión enorme mencionado.

VII. Pruebas.

Solicito al señor Juez, se sirva tener como pruebas y decretar las siguientes:

7.1. Documentales:

Solicito tener como pruebas los documentos que acompaño con esta contestación de demanda y a continuación señalo:

- 7.1.1.** Copia completa del expediente que contiene proceso verbal que promueve Rendiz S.A.S. contra el señor John Jairo Arias Orozco el cual se viene tramitando en el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Cartagena y se identifica con la radicación número 137-2022.

- 7.1.2.** Copia completa del expediente que contiene proceso verbal promovido por Rendiz S.A.S. contra Si Cartagena Inmobiliaria S.A.S. el cual cursa en el Juzgado Segundo Civil Municipal de Cartagena, se identifica con la radicación número 679-2022.

7.2. Prueba testimonial.

Solicito se decrete y recepcione la declaración de:

- Bertha Vannesa Margarita Rengifo Diaz, para que declare sobre los hechos de la contestación, especialmente para que declare sobre las circunstancias de modo, tiempo y lugar que rodearon la celebración del negocio jurídico suscrito con el demandante.

La señora Bertha Vanesa Margarita Rengifo Diaz, tiene su domicilio en la ciudad de Cartagena de Indias, se identifica con la cedula de ciudadanía número 1.047.442.418 y puede ser citada en la Carrera 9 # 34 - 262, Edificio Morros Vitri, Apto 706, sector la Boquilla de la ciudad de Cartagena y al correo electrónico vanerengifo@gmail.com

- 7.3. Interrogatorios de parte:** Respetuosamente solicito a usted, señor Juez, se sirva citar y hacer comparecer a su despacho al señor John Jairo Arias Orozco, para que en el día y hora que usted señale absuelva el interrogatorio de parte a que lo someteré, encaminado a ventilar sobre los hechos y pruebas relacionados con el negocio jurídico de compraventa y su relación directa con el inmueble objeto del asunto. Puede ser citado en la dirección mencionada en la demanda.

- 7.4.** De oficio: Su Señoría si bien es cierto, con la presente contestación estamos aportando copia de los expedientes contentivos de los procesos señalados en los numerales 7.1.1. y 7.1.2 anterior, no es menos cierto que los mismos en la medida que avanzan requieren ser actualizado, razón por la cual solicitamos que al momento de decretar las pruebas solicitadas oficie a los juzgados de conocimiento a efectos de que remitan con destino al asunto, el link o enlace contentivo de los expedientes actualizados de cada proceso antes identificado.

VIII. Fundamentos de derecho.

- Artículo 161. Suspensión del proceso: El juez, a solicitud de parte, formulada antes de la sentencia, decretará la suspensión del proceso en los siguientes casos:
 1. Cuando la sentencia que deba dictarse dependa necesariamente de lo que se decida en otro proceso judicial que verse sobre cuestión que sea imposible de ventilar en aquel como excepción o mediante demanda de reconvencción. El proceso ejecutivo no se suspenderá porque exista un proceso declarativo iniciado antes o después de aquel, que verse sobre la validez o la autenticidad del título ejecutivo, si en este es procedente alegar los mismos hechos como excepción.
 2. Cuando las partes la pidan de común acuerdo, por tiempo determinado. La presentación verbal o escrita de la solicitud suspende inmediatamente el proceso, salvo que las partes hayan convenido otra cosa.

PARÁGRAFO. Si la suspensión recae solamente sobre uno de los procesos acumulados, aquel será excluido de la acumulación para continuar el trámite de los demás.

También se suspenderá el trámite principal del proceso en los demás casos previstos en este código o en disposiciones especiales, sin necesidad de decreto del juez.

- Artículo 1766 del código civil: Las escrituras privadas hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirán efecto contra terceros.

Tampoco lo producirán las contraescrituras públicas, cuando no se ha tomado razón de su contenido al margen de la escritura matriz, cuyas disposiciones se alteran en la contraescritura, y del traslado en cuya virtud ha obrado el tercero.

IX. Anexos.

Anexo los documentos relacionados en el acápite de pruebas de esta contestación.

X. Notificaciones.

- 10.1.** Mi mandante sociedad Rendiz S.A.S, a través de su representante legal Lesvia Luz Díaz Salgado, recibe notificaciones en: Carrera 9 34 262 Apto 706 La Boquilla y al siguiente correo electrónico: lesvyluzdiaz68@gmail.com
- 10.2.** El suscrito en el Centro de Cartagena, sector La Matuna, carrera 10-A No.35-21, Plaza Joe Arroyo, edificio Plaza, segundo piso, correo electrónico a.lentino@hernandezypereira.com
- 10.3.** El demandante y su apoderado en las direcciones físicas y electronicas indicadas en la demanda.

Señor Juez, con todo respeto,



Alfonso Lentino Rodelo

Señor:
Juez Décimo (10) Civil Municipal de Cartagena
E.S.D.

Ref. Proceso: Verbal de menor cuantía.
Demandante: Jhon Jairo Arias Orozco
Demandados: Si Cartagena Inmobiliaria S.A.S y Rendiz S.A.S
Radicado: 13001400301020220052200

Asunto: Poder especial.

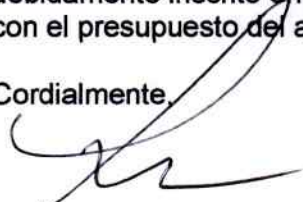
Respetado señor Juez.

Se dirige a usted **Lesvia Luz Diaz Salgado**, mayor, domiciliada en la ciudad de Cartagena, identificada con cédula de ciudadanía número 64.534.429, quien obra en la condición de representante legal de **Rendiz S.A.S.**, sociedad domiciliada en la ciudad de Cartagena e identificada con NIT 9002621838, con la finalidad de manifestarle que confiero poder especial al abogado **Alfonso Enrique Lentino Rodelo**, identificado con cedula de ciudadanía No 1.047.365.319 de Cartagena y portador de la tarjeta profesional No 214.175 del CSJ, para que en nuestro nombre y representación ejerza el derecho de defensa y contradicción dentro del proceso de la referencia.

Mi apoderado queda facultado para notificarse en nuestro nombre, solicitar y retirar documentos y/o copias, recibir, solicitar medidas cautelares transigir, conciliar, desistir, sustituir, renunciar, reasumir, presentar recursos y nulidades, demandar en reconvención asistir a todas las audiencias y/o diligencias programadas en el proceso, solicitar pruebas, y todo cuanto en derecho sea necesario para el cabal cumplimiento de este mandato, de conformidad con el artículo 75 del CGP.

Recibo notificaciones al correo lesvyluzdiaz68@gmail.com y mi apoderado las recibe electrónicamente al correo a.lentino@hernandezypereira.com, el cual se encuentra debidamente inscrito en el registro nacional de abogados que lleva el CSJ, cumpliendo así con el presupuesto del artículo 5 de la Ley 2213 de 2022.

Cordialmente,


Lesvia Luz Diaz Salgado

Acepto:


Alfonso Lentino Rodelo

SEPTIMA
CARTAGENA
CARTAGENA

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL
Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015



14498262

NOTARÍA 7ª
DEL CÍRCULO DE CARTAGENA

En la ciudad de Cartagena, Departamento de Bolívar, República de Colombia, el siete (7) de diciembre de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Séptima (7) del Círculo de Cartagena, compareció: LESVIA LUZ DIAZ SALGADO, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 64543429, presentó el documento dirigido a JUEZ DECIMO CIVIL MUNICIPAL y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

SEPTIMA
CARTAGENA
CARTAGENA
A SEPTIMA
CARTAGENA
CARTAGENA

----- Firma autógrafa -----



xvzx2y0jrold
07/12/2022 - 09:54:51



Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.



MARIO ARMANDO ECHEVERRIA ESQUIVEL

Notario Séptimo (7) del Círculo de Cartagena, Departamento de Bolívar

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: xvzx2y0jrold



Cámara de Comercio de Cartagena
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL
Fecha de expedición: 27/01/2023 - 9:03:03 AM



Recibo No.: 0008785852

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: NnGbjcfYajidbbbc

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: RENDIZ S.A.S.
Sigla: No reportó
Nit: 900262183-8
Domicilio principal: CARTAGENA, BOLIVAR, COLOMBIA

MATRÍCULA

Matrícula No.: 09-254078-12
Fecha de matrícula: 22 de Enero de 2009
Último año renovado: 2022
Fecha de renovación: 23 de Mayo de 2022
Grupo NIIF: GRUPO II.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Carrera 9 34 262 APTO 706 LA BOQUILLA
Municipio: CARTAGENA, BOLIVAR, COLOMBIA
Correo electrónico: LESVYLZDIAZ64@GMAIL.COM
Teléfono comercial 1: 6432935
Teléfono comercial 2: No reportó
Teléfono comercial 3: No reportó
Página web: No reportó

Dirección para notificación judicial: Carrera 9 34 262 APTO 706 LA BOQUILLA
Municipio: CARTAGENA, BOLIVAR, COLOMBIA
Correo electrónico de notificación: lesvyluzdiaz68@gmail.com
Teléfono para notificación 1: 6432935
Teléfono para notificación 2: No reportó
Teléfono para notificación 3: No reportó

La persona jurídica RENDIZ S.A.S. SI autorizó para recibir

Recibo No.: 0008785852

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: NnGbjcYajidbbbc

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

CONSTITUCIÓN

CONSTITUCION: Que por Documento Privado del 19 de Enero de 2009, otorgado por el accionista en Cartagena, inscrito en esta Cámara de Comercio el 22 de Enero de 2009 bajo el número 60,276 del Libro IX del Registro Mercantil, se constituyó una sociedad comercial del tipo de las Anónimas Simplificadas denominada:

RENDIZ S.A.S.

TERMINO DE DURACIÓN

VIGENCIA: Que la sociedad no se halla disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

La sociedad podrá realizar cualquier actividad comercial o civil, lícita. En especial lo relacionado con todo tipo de inversiones, compra y venta de acciones, de bienes muebles e inmuebles; además podrá ejecutar toda clase de actividades comprendidas dentro del campo del objeto social. En desarrollo del objeto social la sociedad podrá ejecutarlos siguientes actos comerciales: 1) celebrar y ejecutaren su propio nombre para sí misma, o por cuenta de terceros o en participación con estos, todos los actos, contratos y operaciones que sean necesarias y convenientes para lograr los fines que la sociedad persigue 2) Hacer Inversiones en acciones o derechos sociales o constituirse como socia de otras sociedades comerciales, suscribir, adquirir a cualquier título, enajenar, usufructuar o manejar acciones de otras compañías 3) Adquirir y vender bienes muebles e inmuebles y enajenarlos mismos a cualquier título, 4) Gravar dichos muebles o inmuebles con prenda e hipoteca o con cualquier gravamen a favor de bancos o instituciones financieras de ahorro y vivienda para garantizar prestamos que le hagan a la sociedad, 5) Comprometer tales bienes enjuicio o fuera de él y transigir tanto

Recibo No.: 0008785852

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: NnGbJcfYajidbbbc

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

judicial como extrajudicialmente sobre cualquier derecho que posea; 6) Celebrar con Bancos, Instituciones financieras, corporaciones de ahorro y vivienda y cualquier clase de establecimiento de crédito, las operaciones y contratos que requiera el giro normal de los negocios, así como también con compañías aseguradoras legalmente autorizadas; 7) Abrir y cerrar cuentas Corrientes y de Ahorros en bancos y demás entidades de crédito, celebrar el contrato de cambio bajo cualquiera de sus formas, al efecto podrá girar, aceptar, negociar, descontar, pagar, cobrar, protestar y endosar instrumentos negociables de cualquier clase; 8) Celebrar contrato de mutuo en todas sus manifestaciones o formas previstas por la ley; 9) Otorgar poderes para que el manda tallo pueda ampliamente recibir, transigir, sustituir y desistir judicialmente; 10) En general, la sociedad podrá celebrar en Colombia o en el extranjero cualquier acto de carácter administrativo, civil o comercial que considere Útil y necesario para el desarrollo de la sociedad, siempre que ninguno de estos casos estén prohibidos por la Ley En desarrollo de su objeto, la sociedad podrá asociarse con otra u otras personas naturales o jurídicas, que desarrollen el mismo o similar objeto o que se relacione directa o indirectamente con éste, en general, le sociedad puede ejecutar todo acto y celebrar todo contrato lícito, que los socios gestores consideren conveniente para el logro del objeto social

PARAGRAFO PRIMERO: El objeto social podrá ampliarse en un futuro a otras actividades conexas complementadas o adicionales que decidan desarrollar los socios conforme a la ley y los estatutos y en consecuencia, el objeto social no extralimitados exclusivamente a las anteriores actividades.

CAPITAL

CAPITAL AUTORIZADO

Valor	:	\$10.000.000,00
No. de acciones	:	1.000,00
Valor Nominal	:	\$10.000,00

CAPITAL SUSCRITO

Valor	:	\$10.000.000,00
No. de acciones	:	1.000,00
Valor Nominal	:	\$10.000,00

CAPITAL PAGADO

Recibo No.: 0008785852

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: NnGbJcfYajidbbbc

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Valor	:	\$5.000.000,00
No. de acciones	:	500,00
Valor Nominal	:	\$10.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

La administración de la sociedad será ejercida por el representante legal principal y en su ausencia quedará en cabeza del representante legal Suplente. El Representante Legal actuará exclusivamente conforme al mandato de la Asamblea General de Accionistas. El Representante Legal Principal y Suplentes no tendrán limitaciones y están facultados para contratar y celebrar contratos en cuantías ilimitadas, sin autorización de la Asamblea de Accionistas.

Las funciones del representante legal terminarán en caso de dimisión o revocación por parte de la asamblea general de accionistas, de deceso o de incapacidad en aquellos casos en que el representante legal sea una persona natural y en caso de liquidación privada o judicial, cuando el representante legal sea una persona jurídica.

La cesación de las funciones del representante legal, por cualquier causa, no da lugar a ninguna indemnización de cualquier naturaleza, diferente de aquellas que le correspondieren conforme a la ley laboral, si fuere el caso.

La revocación por parte de la asamblea general de accionistas no tendrá que estar motivada y podrá realizarse en cualquier tiempo.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

La sociedad será gerenciada, administrada y representada legalmente ante terceros por el representante legal, quien no tendrá restricciones de contratación por razón de la naturaleza ni de la cuantía de los actos que celebre. Por lo tanto, se entenderá que el representante legal podrá celebrar o ejecutar todos los actos y contratos comprendidos en el objeto social o que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad.

El representante legal se entenderá investido de los más amplios poderes para actuar en todas las circunstancias en nombre de la sociedad, con excepción de aquellas facultades que, de acuerdo con los estatutos, se hubieren reservado los accionistas. En las relaciones tiene a terceros, la sociedad quedará obligada por los actos y contratos celebrados por el representante legal

Recibo No.: 0008785852

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: NnGbJcfYajidbbbc

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Le está prohibido al representante legal y a los demás administradores de la sociedad, por sí o por interpuesta persona, obtener bajo cualquier forma o modalidad jurídica prestamos por parte de la sociedad u obtener de parte de la sociedad aval, fianza o cualquier otro tipo de garantía de sus obligaciones personales.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por Acta No. 9 del 28 de marzo de 2022, de Asamblea de Accionistas, aclarada mediante adicional del 08 de abril de 2022, inscrita en esta Cámara de Comercio el 21 de abril de 2022 con el No. 178076 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL GERENTE	LESVIA LUZ DIAZ SALGADO	C.C. 64.543.429

REFORMAS DE ESTATUTOS

DOCUMENTO	INSCRIPCION
Acta No. 10 del 05/10/2022 Asamblea	185305 del 01/11/2022 del Libro IX

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Cartagena, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Recibo No.: 0008785852

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: NnGbjcfYajidbbbc

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal código CIIU: 6810

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

TAMAÑO DE EMPRESA

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Micro.

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$0.00

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU: 6810

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado cuenta con plena validez jurídica según lo dispuesto en la ley 527 de 1999. En él se incorporan tanto la firma mecánica que es una representación gráfica de la firma del Secretario de la Cámara de Comercio de Cartagena, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos PDF.

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual, puede imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Cartagena. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar su contenido, hasta cuatro (4) veces durante 60 días calendario contados a partir del momento de su expedición, ingresando a www.certificadoscamara.com y digitando el código de

Recibo No.: 0008785852

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: NnGbjcFYajidbbbc

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

verificación que se encuentra en el encabezado del presente documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.



NANCY BLANCO MORANTE
DIRECTORA DE SERVICIOS REGISTRALES,
ARBITRAJE Y CONCILIACION

Señor

Juez Civil del Circuito de Cartagena (Repartimiento).

E S. D.

Ref. Demanda verbal de Rendiz S.A.S. contra Jhon Jairo Arias Orozco.

Alfonso Lentino Rodelo, mayor, domiciliado en Cartagena, identificado mediante cédula de ciudadanía número 1.047.365.319, poseedor de tarjeta profesional número 214.175 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en la condición de apoderado especial de Rendiz S.A.S., respetuosamente manifiesto a usted que presento demanda contra el señor Jhon Jairo Arias Orozco.

Me permito llenar las exigencias procedimentales que consagran los artículos 82 siguientes y concordantes del Código General del Proceso, así:

I. Demandante y su representante.

Rendiz S.A.S., sociedad comercial, domiciliada en la ciudad de Cartagena, identificada con el Nit 900262183-8, cuyo representante legal es la señora Lesvia Luz Díaz Salgado, mayor, domiciliada en la ciudad de Cartagena, identificada con la cédula de ciudadanía número 64.534.429

II. Apoderado judicial de la demandante.

Alfonso Lentino Rodelo, de particularidades indicadas al inicio de esta demanda.

III. Demandado.

Jhon Jairo Arias Orozco, mayor, domiciliado en Cartagena, identificado mediante cédula de ciudadanía número 73.150.849, quien obra en su propio nombre.

IV. Hechos.

Esta demanda se basa en dos tipos de hechos, que tienen conexión con las pretensiones de la demanda: los primeros relacionados con la simulación del contrato de compraventa con pacto de retroventa y los segundos con la declaratoria de rescisión de dicho contrato por lesión enorme.

4.1. Hechos relacionados con la pretensión de declaratoria de simulación relativa del supuesto contrato de compraventa con pacto de retroventa.

4.1.1. Rendiz S.A.S, a través de su representante legal y el señor Jhon Jairo Arias Orozco, en su propio nombre, concurrieron el día 16 de marzo de 2021 a la Notaria Primera (1ª) del Círculo de Cartagena y otorgaron la escritura pública número 493 otorgada en la Notaría Primera del Círculo de Cartagena, en la que hicieron constar la supuesta celebración de un negocio jurídico de compraventa con pacto de retroventa, como se indica a continuación:

4.1.1.1. En la escritura pública mencionada, Rendiz S.A.S manifestó transferir a título de venta con pacto de retroventa en favor del señor Jhon Jairo Arias Orozco, quien igualmente, manifestó comprar, los siguientes inmuebles:

- a.** Inmueble denominado local comercial #1 del Centro Comercial La Matuna, ubicado en el barrio centro, sector La Matuna, calle 32 #10ª-25 en la ciudad de Cartagena, destinado a uso comercial con un área particular de treinta y cinco puntos ochenta y ocho metros (35.88M) cuyos linderos y medidas especiales son: **POR LA IZQUIERDA**, mide 9.20 metros con Hotel El Lago, **POR LA DERECHA** mide 9.20 mts con local #2, **POR EL FONDO** mide 3.90 metros con patio frente 3.90 metros con calle y parqueadero. Se identifica con folio de matrícula inmobiliaria numero 060-49332 y Referencia Catastral numero 01-01-0215-0013-000.
- b.** Inmueble denominado local comercial #2 del Centro Comercial La Matuna, ubicado en el barrio Centro, sector La Matuna, calle 32C #10A-21 en la ciudad de Cartagena, destinado a uso comercial con un área particular de treinta y seis puntos ochenta metros (36.80M) cuyos linderos y medidas especiales son: **POR LA IZQUIERDA**, mide 9.20 metros con local 31, **POR LA DERECHA**, mide 9.20 metros con local #3, **POR EL FONDO**, mide 4 metros con patio, **POR EL FRENTE**, mide 4 metros con calle y parqueadero. Se identifica con folio de matrícula inmobiliaria numero 060- 49333 y Referencia Catastral numero 01-01-0215-0012-000.

4.1.1.2. Conforme a los términos de la citada escritura pública, entre la supuesta vendedora y el supuesto comprador, se pactó:

4.1.1.2.1. Que el supuesto precio por concepto de dicha compraventa es la suma de trescientos veinte millones de pesos M/L (\$320.000.000), los cuales fueron pagados en su totalidad a la señora Bertha Vanessa Rengifo Díaz, recibidos por ésta a satisfacción y quien ha confesado la causación de los mismos en sus cuentas bancarias.

4.1.1.2.2. Que la supuesta vendedora se reserva la facultad de recomprar los mismos bienes dentro de un plazo máximo de nueve (9) meses contados a partir del otorgamiento de la escritura pública de Compraventa, es decir a partir del día 21 de marzo de 2021.

- 4.1.1.2.3.** Que el precio para ejercitar dicha facultad de retroventa es la suma de cuatrocientos seis millones cuatrocientos mil pesos M/L (\$406.400.000).
- 4.1.1.2.4.** Que el supuesto comprador se obliga a no enajenar, hipotecar, ni realizar algún tipo de mejora al inmueble dentro del plazo convenido para el ejercicio del pacto de retroventa, salvo que la vendedora lo admita, de manera expresa y escrita y se inserte en el texto respectivo documento público de enajenación la situación de estar afectado por el pacto de retroventa.
- 4.1.1.2.5.** Que los gastos, derechos e impuestos que genere el otorgamiento y registro de la escritura pública de compra serán asumidos por la supuesta vendedora en su totalidad.
- 4.1.1.2.6.** Que la supuesta vendedora hace entrega real y material del inmueble objeto de este contrato al supuesto comprador, con todas sus dependencias, anexidades y servidumbres legales, usos y costumbres sin reserva alguna, al día en toda clase de impuestos nacionales, departamentales, distritales o municipales, así como servicios públicos, comprometiéndose la vendedora a responder de su cuenta por toda suma de dinero que por cualquiera de estos conceptos recaiga sobre dicho inmueble.
- 4.1.1.3.** Las partes al celebrar este negocio jurídico incurrieron en simulación relativa, por cuanto concertaron suscribir un aparente contrato de compraventa con pacto de retroventa, sobre los inmuebles antes descritos, el cual obra en la citada escritura pública, pero el verdadero propósito de ellos fue celebrar un contrato de mutuo con intereses, adicionado a una garantía hipotecaria que nunca se solemnizó como lo ordena la ley, es decir, por escritura pública.
- 4.1.1.4.** En efecto, existen serios hechos que indican que el negocio jurídico de compraventa con pacto de retroventa no existió y que, lo que las partes realmente celebraron fue un contrato de mutuo con intereses, tal como se muestra a continuación:
- a.** Los acercamientos entre las partes se dieron por la necesidad que tenía la parte demandante de obtener unos recursos económicos para solventar algunas necesidades, y la dedicación profesional del demandado a este tipo de negocios, como es prestar dinero en mutuo con intereses. No existía ninguna intención de vender por parte de Rendiz S.A.S. ni de comprar por parte del señor Jhon Jairo Arias Orozco.
- b.** El móvil de la simulación fue evadir un contrato de mutuo con garantía hipotecaria, utilizando el demandado la figura de la compraventa con pacto de retroventa y de esa forma excedió el propósito económico que se pretendía, el cual consistía simplemente en brindar una garantía al acreedor, porque, si se optaba por la vía del contrato de mutuo, la adquisición del dominio del bien implicaba un proceso más complejo, pues el demandado debía acudir a un proceso ejecutivo, embargar el bien y hacer postura en un eventual remate, mientras que con el contrato de compraventa con pacto de retroventa era más viable obtener la propiedad de manera más rápida.

- c. Otro de los móviles de la simulación consistió en el evidente propósito de eludir los límites legales de las tasas de interés corriente y encubrir la usura.
- La regulación de los intereses corrientes se encuentra en la ley y reglamentados por la Superintendencia Financiera. De conformidad con lo establecido con el art. 884 del Código de Comercio se establece que: *“cuando en los negocios mercantiles haya de pagarse réditos de un capital, sin que se especifique por convenio el interés, este será el bancario corriente, el cual se probará con certificado expedido por la Superintendencia Bancaria”*.
- A través de la resolución N°0161 del 26 de febrero de 2021, la Superintendencia Financiera de Colombia, resolvió certificar en un 17.41% efectivo anual el interés bancario corriente para la modalidad de crédito de consumo y ordinario.
- Se puede concluir entonces que el interés corriente mensual, para la época, corresponde al 1,4%. Si queremos determinar la tasa de usura tomamos el interés corriente bancario y lo multiplicamos por 1,5, dando como resultado 2,17%.

En el caso que nos ocupa el interés cobrado por el supuesto comprador corresponde al 3% mensual, evidenciándose claramente que excedió la tasa de usura, lo cual detallamos a continuación:

Capital	\$320.000.000
Tasa interés	3%
Interés mensual	\$9.600.000
Término pactado	9 meses
Intereses totales	\$86.400.000
Capital + intereses	\$406.400.00

- d. Conforme lo anterior, nótese que el demandando **Jhon Jairo Arias Orozco**, disfrazó, ocultó y encubrió el mutuo o préstamo de dinero con una venta con pacto de retroventa, que le permitiera garantizarse el pago de los intereses cobrados en usura.
- e. No hubo una entrega material de los inmuebles, acto inherente a los contratos de compraventa, así sea de manera formal, pues los inmuebles se encontraban arrendados, ya que nunca se realizó la cesión de los contratos de administración suscritos por Rendiz S.A.S. con las inmobiliarias, así: el identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 060-49332 con la Soluciones Inmobiliarias de Cartagena S.A.S. y el identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 060-49333 con Inmobiliaria Inversiones R. Carazo S.A.S.
- f. Soluciones Inmobiliarias de Cartagena S.A.S., en cumplimiento del contrato de administración suscrito con Rendiz S.A.S., celebró contrato de arrendamiento sobre el local comercial con Servientrega; en tanto que Inmobiliaria Inversiones R. Carazo S.A.S. celebró contrato de arrendamiento sobre el local comercial con Heliteb S.A.S.
- g. En la escritura pública número 493 del 16 de marzo de 2021, que contiene los supuestos negocios jurídicos de compraventa con pacto de retroventa, celebrada entre Rendiz S.A.S. y el señor Jhon Jairo Arias Orozco, no existe una cláusula específica en que conste una cesión

expresa que haga Rendiz S.A.S. de los derechos que tiene en el contrato de mandato para administración celebrado con las inmobiliarias mencionadas.

Existe un párrafo en la cláusula quinta de la citada escritura, que dice textualmente lo siguiente:

“PARAGRAFO: La parte vendedora por medio de la presente manifiesta que los contratos de arrendamiento que se encuentran vigentes a la fecha y posteriores en los inmuebles, serán cedidos en legal forma al momento de la firma de la presente escritura, no significando esto que la parte compradora pueda usufructuar los cánones de arrendamiento”. (las negrillas y subrayas no corresponden al texto).

De conformidad con el texto de dicho párrafo se puede arribar a la conclusión que la supuesta parte vendedora Rendiz solo se limitó a anunciar que los contratos de arrendamiento que se encuentren vigentes en esa fecha y posteriores sobre los inmuebles, serán cedidos en legal firma al momento de la firma de la citada escritura, promesa que no genera obligación alguna para Rendiz, por cuanto dicha sociedad no es la titular de los derechos como arrendadora de los citados inmuebles, pues la arrendadora es Inmobiliaria Inversiones R. Carazo S.A.S. , quien no se ha comprometido en esa escritura. En otras palabras, no ha operado una cesión de posición contractual de las arrendadoras en favor del señor Jhon Jairo Arias Orozco, es decir, una cesión de los derechos como arrendadora derivados del contrato de arrendamiento celebrado con Heliteb S.A.S. y Servientrega.

En el muy hipotético y remoto evento de que se diera una cesión, la misma fue pactada de manera atípica, porque expresamente se dijo que tal cesión no implicaba que la parte compradora, el señor Arias Orozco, pueda usufructuar los cánones de arrendamiento, es decir, que en el fondo podría entenderse como una supuesta cesión sin recibir los cánones de arrendamiento.

- h.** Por lo tanto, hubo continuidad de la posesión y explotación de los citados inmuebles por parte de mi representada Rendiz S.A.S., pues las inmobiliarias reconocieron su vínculo contractual con la mencionada sociedad.
- i.** El supuesto comprador, señor Jhon Jairo Arias Orozco no ha usufructuado los inmuebles objeto del supuesto contrato de compraventa, lo cual es propio de los compradores.

4.2. Hechos relacionados con la pretensión subsidiaria de declaratoria de rescisión por lesión enorme del contrato de compraventa con pacto de retroventa.

Estos hechos parten del presupuesto de que su despacho, no declare prospera la pretensión de simulación. Por ello se propone como una pretensión subsidiaria.

- 4.2.1.** De conformidad con el texto de la escritura pública número 493 del 16 de marzo de 2021 otorgada en la Notaría Primera del Círculo de Cartagena, Rendiz S.A.S. y el señor Jhon Jairo Arias Orozco, pactaron como precio de la compraventa con pacto de retroventa de los dos locales mencionados, la suma de trescientos veinte millones de pesos M/L (\$320.000.000).

4.2.2. Al celebrar este contrato de compraventa, la vendedora Rendiz S.A.S. sufrió lesión enorme, por cuanto el precio que recibió por concepto de dicha venta, es inferior a la mitad del justo precio de los citados inmuebles al momento de la celebración del contrato, es decir, el 16 de marzo de 2021.

4.2.3. En efecto, mientras que el precio que se pactó en la citada compraventa y efectivamente recibió Rendiz S.A.S., fue la suma de trescientos veinte millones de pesos M/L (\$320.000.000), el justo precio de los citados locales, es decir 1 y 2, son los siguientes:

- **Local 1:** Cuatrocientos quince millones ciento sesenta y siete mil cuatrocientos ochenta pesos m/cte. (\$415.167.480,00).
- **Local 2:** cuatrocientos veinte cinco millones ochocientos doce mil ochocientos pesos m/cte. (\$425.812.800,00).

Al realizar el ejercicio aritmético de sumar el justo precio de ambos locales (1y2), observemos que arrojan un gran total de: **OCHOCIENTOS CUARENTA MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS (\$840.980.280)**

4.2.4. El justo precio indicado anteriormente es el precio comercial o de mercado que viene calculado por la perito Enith Barrios Alandete, conforme a dictamen de parte que apporto, y que además de idóneo cumple con los presupuestos del artículo 226 del CGP.

4.3. He recibido poder para promover el presente proceso.

V. Pretensiones.

Solicito al señor Juez que, previo el agotamiento del proceso verbal de mayor cuantía, se sirva dictar sentencia en que se hagan las siguientes o similares declaraciones y condenas:

5.1. Pretensiones principales.

5.1.1. Que se declare que hubo simulación relativa en el negocio jurídico de compraventa y pacto de retroventa, contenido en la escritura pública número 493 del 16 de marzo de 2021 otorgada en la Notaria Primera de Cartagena e inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del círculo de Cartagena el día 18 de marzo de 2021 en los folios de matrícula inmobiliaria numero 060-49332 y 060 - 49333, por las razones y motivos expuestos en los hechos de esta demanda.

5.1.2. Que se declare que el verdadero contrato celebrado entre las partes es un contrato de mutuo con intereses.

5.1.3. Que como consecuencia de las anteriores pretensiones se ordene:

5.1.3.1. A la Notaría Primera del Círculo de Cartagena, la cancelación en su protocolo de la escritura pública número 493 del 16 de marzo de 2021 otorgada en la misma.

5.1.3.2. A la Notaría Quinta del Círculo de Cartagena, la cancelación en su protocolo de la escritura pública número 133 del 1 de febrero de 2022 otorgada en la misma.

5.1.3.3. A la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena la cancelación del registro de las siguientes escrituras públicas: A) la número 493 del 16 de marzo de 2021 otorgada en la Notaría Primera de Cartagena e inscrita en dicha oficina el día 18 de marzo de 2021 en los folios de matrícula inmobiliaria números 060-49332 y 060 – 49333 ; B) la número 133 del 1 de febrero de 2022 otorgada en la Notaría Quinta del Círculo de Cartagena e inscrita en dicha oficina el día 11 de febrero de 2022 en los folios de matrícula inmobiliaria números 060-49332 y 060 – 49333.

5.1.4. Que se condene en costas a la parte demandada.

5.2. Pretensiones subsidiarias.

5.2.1. Que se declare que RENDIZ S.A.S, sufrió lesión enorme al momento de la celebración del contrato de compraventa con pacto de retroventa celebrado entre la sociedad RENDIZ S.A.S, como vendedora, y el señor Jhon Jairo Arias Orozco, como comprador, contenida en la escritura pública número 493 del 16 de marzo de 2021 otorgada en la Notaría Primera del círculo de Cartagena, inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena el día 18 de marzo de 2021 en los folios de matrícula inmobiliaria números 060-49332 y 060-49333, por las razones expuestas en los hechos de esta demanda.

5.2.2. Que como consecuencia de la pretensión anterior se declare rescindido el citado contrato con todas las consecuencias legales que ello apareja.

5.2.3. Que como consecuencia de la prosperidad de las pretensiones anteriores se deje sin efectos el contrato de compraventa celebrado entre el señor Jhon Jairo Arias Orozco, como comprador y mi representada RENDIZ S.A.S., como vendedora, contenido en la escritura pública número 493 del 16 de marzo de 2021 otorgada en la Notaría Primera del Círculo de Cartagena, inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena el día 18 de marzo de 2021 en los folios de matrícula inmobiliaria números 060-49333 y 060-49332.

5.2.4. Que como consecuencia de las anteriores pretensiones se ordene:

- 5.2.4.1.** A la Notaría Primera del Círculo de Cartagena, la cancelación en su protocolo de la escritura pública número 493 del 16 de marzo de 2021 otorgada en la misma.
- 5.2.4.2.** A la Notaría Quinta del Círculo de Cartagena, la cancelación en su protocolo de la escritura pública número 133 del 1 de febrero de 2022 otorgada en la misma.
- 5.2.4.3.** A la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena la cancelación del registro de las siguientes escrituras públicas: A) la número 493 del 16 de marzo de 2021 otorgada en la Notaría Primera de Cartagena e inscrita en dicha oficina el día 18 de marzo de 2021 en los folios de matrícula inmobiliaria números 060-49332 y 060 – 49333 ; B) la número 133 del 1 de febrero de 2022 otorgada en la Notaría Quinta del Círculo de Cartagena e inscrita en dicha oficina el día 11 de febrero de 2022 en los folios de matrícula inmobiliaria números 060-49332 y 060 – 49333.
- 5.2.5.** Que se condene en costas y gastos a la parte demandada.

VI. Solicitud de medida cautelar de inscripción de demanda.

Solicito a usted se sirva decretar medida cautelar de inscripción de demanda sobre los siguientes bienes sujetos a registro:

- 6.1.** Sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 060-49333 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
- 6.2.** Sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 060-49332 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Para la concreción de estas medidas cautelares, usted se servirá comunicarlas mediante oficio, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena.

De conformidad con el artículo 590 numeral 1 literales a) y b) del Código General del Proceso, estas medidas cautelares son procedentes, por cuanto, la demanda versa sobre el dominio de los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 060-49332, 060-49333 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, pues contiene pretensiones que buscan que dicho inmueble regrese al patrimonio de la sociedad Rendiz S.A.S, tal como puede advertirse de una lectura de los hechos y pretensiones, tanto principales como subsidiarias.

Solicito a usted fijar caución al respecto en los términos del numeral segundo del artículo 590 del Código General del Proceso.

VII. Pruebas

Solicito a su despacho tener como pruebas y ordenar la práctica de las siguientes:

7.1. Documentales.

Para que se tengan como pruebas, me permito aportar los siguientes documentos:

- 7.1.1.** Copia de escritura pública número 493 del 16 de marzo de 2021 otorgada en la Notaría Primera del Círculo de Cartagena de Indias.
- 7.1.2.** Copia de escritura pública número 133 del 1 de febrero de 2022 otorgada en la Notaría Quinta del Círculo de Cartagena de Indias.
- 7.1.3.** Copia de certificado de tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria número 060-49332
- 7.1.4.** Copia de certificado de tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria número 060-49333
- 7.1.5.** Copia del texto del documento denominado “*Contrato de mandato para la administración de bien inmueble en arriendo*”, celebrado 22 de enero de 2021, entre Rendiz S.A.S. e Inmobiliaria Inversiones R. Carazo S.A.S. sobre el inmueble ubicado en el barrio Centro, calle 32C No.10ª-21, local 2, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 060-49333 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena.
- 7.1.6.** Copia de contrato de arrendamiento de local comercial sobre el citado inmueble, mediante documento privado suscrito el día 9 de febrero de 2021, entre Inmobiliaria Inversiones R. Carazo S.A.S., como arrendadora y Heliteb S.A.S., como arrendataria.
- 7.1.7.** Copia del texto del documento denominado “*Contrato de administración de inmuebles*”, celebrado 11 de febrero de 2012, entre Rendiz S.A.S. y Soluciones Inmobiliarias de Cartagena S.A.S. sobre inmueble ubicado en el barrio Centro, calle 32C No.10ª-25, local 1, identificado actualmente con el folio de matrícula inmobiliaria número 060-49332 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena.
- 7.1.8.** Copia de contrato de arrendamiento de local comercial sobre el citado inmueble, mediante documento privado suscrito el día 15 de febrero de 2012, entre Soluciones Inmobiliarias de Cartagena S.A.S., como arrendadora y Servientrega S.A., como arrendataria.

- 7.1.9.** Facturas del impuesto predial de los dos inmuebles objeto de este proceso expedidas por la Secretaría de Hacienda del distrito de Cartagena de Indias, en el cual consta el avalúo catastral de cada uno.

7.2. Prueba pericial de parte.

Me permito aportar dos (2) dictámenes periciales rendidos por la perito **Enith Barrios Alandete** que contiene el avalúo comercial de los inmuebles identificados con el folio de matrícula inmobiliaria número 060-49332 y 060-49333, es decir, los locales 1 y 2 objeto del presente asunto.

7.3. Interrogatorio de parte.

Solicito a usted se sirva citar y hacer comparecer al demandado Jhon Jairo Arias Orozco, para que en la audiencia que usted señale al efecto, se sirva responder el interrogatorio de parte que le formularé sobre las circunstancias fácticas de este proceso.

7.4. Testimonios.

Solicito señor juez se llame a rendir testimonio a la señora Bertha Vannesa Margarita Rengifo Diaz, para que declare sobre los hechos de la demanda, especialmente para que declare sobre las circunstancias de modo, tiempo y lugar que rodearon la celebración del negocio jurídico suscrito entre demandante y demandado.

La señora Bertha Vanesa Margarita Rengifo Diaz, tiene su domicilio den la ciudad de Cartagena de Indias, se identifica con la cedula de ciudadanía número 1.047.442.418 y puede ser citada en la Carrera 9 34 262, Edificio Morros Vitri, Apto 706, sector la Boquilla de la ciudad de Cartagena y al correo electrónico vanerengifo@gmail.com

VIII. Fundamentos de derecho.

8.1. Sobre la pretensión de simulación relativa.

Me permito fundar la presente demanda en lo dispuesto en los artículos 1524, 1766 y demás normas concordantes y complementarias establecidas en el Código Civil.

Se incurre en simulación en el contexto de un negocio jurídico cuando hay discrepancia entre el propósito real de las partes y la manifestación ostensible que se plasma en el negocio jurídico aparente. Es la emisión de declaraciones de voluntad disconformes con la realidad. Hay una distorsión entre la voluntad declarada y la genuina o real. Se trata de una convención aparente, sea por no existir en la realidad (simulación absoluta) o por diferir de la declarada (simulación relativa).

Los artífices de la simulación evitan descubrir o develar sus auténticos designios, haciendo un acuerdo en la sombra.¹ La simulación envuelve la idea de ocultamiento frente a terceros; implica distanciamiento de lo declarado por los contratantes de la realidad que envuelve tal manifestación de voluntad (verdad íntima) y que es el resultado del acuerdo de voluntades.² De allí que esa verdad salga a flote a través de la prueba indiciaria.

Mi representada se encuentra legitimada para plantear dicha simulación pues tiene interés en que dicho inmueble regrese a su patrimonio y su despacho declare que entre las partes se celebró un contrato de mutuo con intereses. Se trata de un derecho legalmente protegido que resultó lesionado con el acto simulado.³

En este caso, estamos en presencia de una simulación relativa, por cuanto las partes aparentaron celebrar un contrato de compraventa con pacto de retroventa, cuando en realidad su propósito era celebrar un contrato de mutuo con intereses.

8.2. Sobre la pretensión de rescisión por lesión enorme.

La lesión enorme en los contratos se estructura cuando hay un desequilibrio por exceso o por defecto en la mitad de las prestaciones de las partes.

El Código Civil en su artículo 1947 establece: *“El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella. El justo precio se refiere al tiempo del contrato”*

Sobre la lesión enorme da dicho la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil lo siguiente:

“Quiere decir que de los tres sistemas que disciplinan el fenómeno de la lesión: el objetivo, el subjetivo y el mixto, nuestro legislador optó por el primero, o sea el llamado objetivo. Ciertamente, tiénese éste, cuando la ley en la tipificación y tratamiento de la lesión no toma en cuenta consideraciones de ninguna especie acerca de las circunstancias personales o de medio ambiental en que hubieran obrado las partes, sino que impone un módulo o razón constante de tolerancia cuanto al exceso o al defecto en relación con el justo precio de la cosa para el tiempo del contrato, fijando, cual lo hace nuestro artículo 1947, términos intraspasables, so pena de incurrir fatalmente en el vicio de lesión enorme, sancionable con la rescisión del negocio o su opcional reajuste.

“Entonces, lo que la ley reprime es la exorbitante desproporción entre las prestaciones de las partes, conforme al módulo predeterminado por ella y que envuelve, de una parte, un injusto empobrecimiento, y de la otra el correspondiente enriquecimiento indebido. Como

¹ Sentencia del 1 de septiembre de 2021, con ponencia del magistrado Luis Armando Tolosa Villabona.

² Sentencia del 12 de febrero de 2018, con ponencia del magistrado Aroldo Quiróz Monsalvo

³ Sentencia del 10 de agosto de 2020 con ponencia del magistrado Alvaro García Restrepo.

sobriamente lo dijo esta superioridad en Sentencia de 28 de marzo de 1958. "La acción por lesión enorme pretende sancionar un indebido enriquecimiento en el terreno contractual. Para que estos enriquecimientos contractuales puedan ser sancionados, es obvio que hay que probar, en primer término, un empobrecimiento contractual sufrido por el vendedor, el cual produce como consecuencia directa un correlativo enriquecimiento en el comprador"⁴.

Los principales efectos de la rescisión por lesión enorme consisten en que el comprador debe restituir la cosa y el vendedor el precio con los intereses correspondientes.

IX. Clase de proceso.

A esta demanda se le imprimirá el trámite del proceso verbal de mayor cuantía, por no tener trámite especial esta reclamación judicial.

X. Competencia y cuantía.

La tiene usted por la naturaleza del asunto, la cuantía de las pretensiones, el tipo de proceso, la ubicación de los bienes objeto de las pretensiones y por ser Cartagena el lugar en que ocurrieron los hechos narrados en la demanda y el domicilio de las partes.

La cuantía se determina por el avalúo catastral de los dos inmuebles, pues se trata de un proceso que versa sobre el dominio de dos inmuebles. (artículo 26 numeral 4 del Código General del Proceso).

El avalúo catastral de los dos inmuebles es la suma total de \$236.760.000.00, valor que supera el importe de los 90 salarios mínimos mensuales vigentes.

XI. Anexos.

Me permito acompañar con esta demanda, además de los documentos señalados en el acápite de pruebas, los siguientes:

- 11.1.** Poder que me confiere la parte demandante para adelantar el proceso judicial que inicia con esta demanda, con la constancia de envío al correo electrónico.
- 11.2.** Certificado de existencia y representación de Rendiz S.A.S. expedido por la Cámara de Comercio de Cartagena.
- 11.3.** Los documentos relacionados en el acápite de prueba.

⁴ Corte Suprema de Justicia, Casación. Sala Civil, Sent. jul. 12/68).

XII. Notificaciones.

- 12.1.** Solicito que las citaciones para efectos de notificación personal se hagan así: al demandado, el señor Jhon Jairo Arias Orozco, barrio recreo calle 3 #80D-58 Piso 201, en la ciudad de Cartagena y al correo electrónico inverariasthorne@hotmail.com.
- 12.2.** Mi mandante sociedad Rendiz S.A.S, a través de su representante legal Lesvia Luz Díaz Salgado, recibe notificaciones en: Carrera 9 34 262 Apto 706 La Boquilla y al siguiente correo electrónico: lesvyluzdiaz64@gmail.com
- 12.3.** Y el suscrito en la Secretaría de su despacho o en mi oficina de abogado ubicada en el Centro de Cartagena, sector La Matuna, carrera 10-A No.35-21, Plaza Joe Arroyo, edificio Plaza, segundo piso, correo electrónico a.lentino@hernandezypereira.com

Sírvase, señor Juez, admitir la presente demanda e imprimirle el trámite que señala el Código General del Proceso.

Alfonso Lentino Rodelo

Señor:
Juez Civil del Circuito de Cartagena - Reparto
E.S.D.

Nº 10595189

Ref. Proceso verbal por simulación como pretensión principal y lesión enorme como subsidiaria de Rendiz S.A.S. contra Jhon Jairo Arias Orozco.

Asunto: Poder especial.

Respetado señor Juez.

Se dirige a usted **Lesvia Luz Diaz Salgado**, mayor, domiciliada en la ciudad de Cartagena, identificada con cédula de ciudadanía número 64.534.429, quien obra en la condición de representante legal de **Rendiz S.A.S.**, sociedad domiciliada en la ciudad de Cartagena e identificada con NIT 9002621838, con la finalidad de manifestarle que confiero poder especial al abogado **Alfonso Enrique Lentino Rodelo**, identificado con cedula de ciudadanía No 1.047.365.319 de Cartagena y portador de la tarjeta profesional No 214.175 del CSJ, para que en nuestro nombre y representación adelante y trámite en todas sus etapas *Proceso verbal por simulación como pretensión principal y lesión enorme como subsidiaria* en contra del señor **Jhon Jairo Arias Orozco**, mayor, domiciliado en Cartagena, identificado mediante cédula de ciudadanía número 73.150.849, quien obra en su propio nombre, con ocasión negocio jurídico denominado compraventa y pacto de retroventa, contenido en la escritura pública número 493 del 16 de marzo de 2021 otorgada en la Notaria Primera de Cartagena e inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del círculo de Cartagena el día 18 de marzo de 2021 en los folios de matrícula inmobiliaria numero 060-49332 y 060 - 49333, por las razones, motivos y fundamentos que se expondrán en la demanda.

Este poder se confiere para plantear cualesquiera otras pretensiones que el citado apoderado considere ante su despacho, relacionadas con el negocio jurídico mencionado.

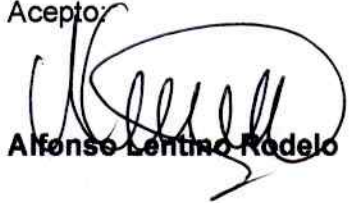
Mi apoderado queda facultado para notificarse en nuestro nombre, solicitar y retirar documentos y/o copias, recibir, solicitar medidas cautelares transigir, conciliar, desistir, sustituir, renunciar, reasumir, presentar recursos y nulidades, asistir a todas las audiencias y/o diligencias programadas en el proceso, solicitar pruebas, y todo cuanto en derecho sea necesario para el cabal cumplimiento de este mandato, de conformidad con el artículo 75 del CGP.

Cordialmente,



Lesvia Luz Diaz Salgado

Acepto:



Alfonso Lentino Rodelo

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL

Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015



10595189

NOTARÍA 7ª
DEL CÍRCULO DE CARTAGENA

En la ciudad de Cartagena, Departamento de Bolívar, República de Colombia, el diecinueve (19) de mayo de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Séptima (7) del Círculo de Cartagena, compareció: LESVIA LUZ DIAZ SALGADO, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 64543429, presentó el documento dirigido a JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

----- Firma autógrafa -----



y1lkvgr009md
19/05/2022 - 10:55:54



Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.



MARIO ARMANDO ECHEVERRIA ESQUIVEL

Notario Séptimo (7) del Círculo de Cartagena, Departamento de Bolívar

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: y1lkvgr009md



Acta 4



República de Colombia

116 MAR 2021
E.P. - 0493

000023



Aa072502937

NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA. -----

NUMERO: CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES (493).-----

FECHA: DIECISEIS (16) DE MARZO DE DOS MIL VEINTIUNO (2.021).--

MATRICULA INMOBILIARIA: 060-49333 - 060-49332. -----

UBICACIÓN DEL PREDIO: BARRIO CENTRO LOCAL COMERCIAL # 1 y # 2

CENTRO COMERCIAL LA MATUNA. -----

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO.....VALOR DEL ACTO.

VENTA CON PACTO DE RETROVENTA \$ 320.000.000

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:.....

NOMBRECEDULA O IDENTIFICACIÓN

RENDIZ S.A.S. NIT. 900262183-8. REPRESENTADA LEGALMENTE POR

BERTHA VANESSA MARGARITA RENGIFO DIAZ C.C. 1.047.442.418. =====

JOHN JAIRO ARIAS OROZCO C.C. 73.150.849 =====

En la ciudad de Cartagena de Indias, Capital del Departamento de Bolívar, República de Colombia, en la fecha anteriormente señalada ante mí, **MARGARITA ROSA JIMENEZ NAJERA.....**, Notaria Pública Primera del Círculo de Cartagena, compareció: **ACTO COMPRAVENTA CON PACTO DE RETROVENTA.=====**

La señora **BERTHA VANESSA MARGARITA RENGIFO DIAZ**, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número **1.047.442.418**, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, quien actuando en este instrumento en nombre y representación de la sociedad **RENDIZ S.A.S. NIT. 900262183-8**, en calidad de representante legal, tal como consta en certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio, que se anexa a este protocolo y a cuantas copias que se expidan, y quien para los efectos del presente contrato se denominara **LA SOCIEDAD VENDEDORA**, y manifestó: PRIMERO. OBJETO. Que por medio de la presente Escritura Pública transfiere a título de venta a favor de **JOHN JAIRO ARIAS OROZCO**, identificado con cédula de ciudadanía número CC 73.150.849, varón, mayor de edad, de estado civil casado, que a su vez adquiere al mismo título y en adelante se denominará **EL COMPRADOR**, el pleno derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce



11002JIMQIKAOaIM

cadena s.a. nit. 999999999 22-10-20

19128 y 32 copia

sobre el siguiente inmueble cuya descripción según Escritura de adquisición debidamente registrada es la siguiente: _____

1) **BARRIO CENTRO LOCAL COMERCIAL # 1 CENTRO COMERCIAL LA MATUNA**, cuyas MEDIDAS Y LINDEROS son: POR LA IZQUIERDA, mide 9.20 metros con Hotel del lago, POR LA DERECHA, mide 9.20 mts con local # 2, POR EL FONDO, mide 3.90 metros con patio frente 3.90 metros con calle y parqueadero. Área (35.88 mts). _____

2) **BARRIO CENTRO LOCAL COMERCIAL # 2 CENTRO COMERCIAL LA MATUNA**, cuyos linderos y medidas son: POR LA IZQUIERDA, mide 9.20 metros con local 31, POR LA DERECHA, mide 9.20 metros con local # 3, POR EL FONDO, mide 4 metros con patio, POR EL FRENTE, mide 4 metros con calle y parqueadero. área (36.80 mts). _____

PARÁGRAFO. No obstante la mención de cabida y linderos del inmueble, la venta se hace como cuerpo cierto y comprenderá todos los derechos, anexidades, dependencias, reformas, adiciones y modificaciones del inmueble objeto del presente contrato. _____

TERCERO. TRADICIÓN. LA PARTE VENDEDORA adquirió los inmuebles objeto de este contrato según consta en Escritura Pública número 1.553 del 25-5-2.011, otorgada en la Notaría Tercera de Cartagena, y debidamente registrada en los folios correspondientes. _____

CUARTO. PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio de la presente compraventa es la suma de **TRESCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS (\$ 320.000.000) MONEDA LEGAL CORRIENTE**, que pago en su totalidad EL COMPRADOR a LA VENDEDORA y que ésta declara recibido a su entera satisfacción. PARAGRAFO: Las partes declaran bajo la gravedad de juramento que el precio objeto de esta venta, no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, y que no existen sumas que hayan sido facturadas por fuera de la presente escritura, o en promesas de compraventa diferente al documento aquí suscrito. —

QUINTO. LIBERTAD Y SANEAMIENTO. LA VENDEDORA garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el inmueble materia de la presente Escritura Pública del cual tiene el dominio exclusivo y la posesión regular, pacífica y pública y declara que el citado inmueble se encuentra libre de embargos, censos, demandas civi-



les, condiciones resolutorias, usufructo, anticresis, limitaciones. En todo caso hará su entrega libre de registro de demanda civil, uso y habitación, patrimonio de familia no embargable, condiciones suspensivas y resolutorias de dominio y, en general, libre de limitaciones o gravámenes, obligándose LA VENDEDORA en todo caso, al saneamiento de lo vendido ya sea por evicción o por vicios ocultos, según los casos de ley que pudieran afectar el derecho de dominio y/o la posesión que por este público instrumento transfiere a favor de LA COMPRADORA. **PARA- GRAFO:** La parte vendedora por medio de la presente manifiesta que los contratos de arrendamiento que se encuentran vigentes a la fecha en los inmuebles, serán cedidos en legal forma al momento de la firma de la presente escritura, no significando esto que la parte compradora pueda usufructuar los cánones de arrendamiento.

SEXTO. GASTOS. Los gastos notariales que se causen por el otorgamiento de la presente escritura pública de compraventa, se encuentran a cargo de LA PARTE VENDEDORA de la siguiente manera: Los gastos notariales y de rentas departamentales que ocasione la presente escritura pública serán cancelados por la vendedora. La retención en la fuente será cargo de LA PARTE VENDEDORA. Y los gastos de registro que ocasione la compraventa y la constitución de la hipoteca, serán asumidos en su totalidad por LA PARTE VENDEDORA.

SEPTIMO. ENTREGA. EN LA FECHA, LA VENDEDORA hace entrega real y material del inmueble objeto de este contrato a EL COMPRADOR, con todas sus dependencias, anexidades y servidumbres legales, usos y costumbres, sin reserva alguna, al día en toda clase de impuestos nacionales, departamentales, distritales o municipales así como servicios públicos, comprometiéndose LA VENDEDORA a responder de su cuenta por toda suma de dinero que por cualquiera de estos conceptos recaiga sobre dicho inmueble.

OCTAVO. PACTO DE RETROVENTA. LA VENDEDORA, directamente o en cabeza de una de sus sociedades filiales, tendrá derecho a que EL COMPRADOR le restituya el Inmueble, ejercitando el pacto de retroventa que aquí se estipula, en las condiciones, plazo y precio que a continuación se señalan: (i) Plazo: La facultad que se reserva LA VENDEDORA podrá ser ejercida dentro de un plazo máximo de nueve (9) meses, contados a partir del otorgamiento de la presente Escritura.



ra Pública de compraventa, prorrogables, salvo que las partes acuerden otra cosa por escrito. (ii) Precio de retroventa. – Las partes fijan como precio para la retroventa el valor de CUATROCIENTOS SEIS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$ 406.400.000) (iii) Preaviso.- LA VENDEDORA se obliga a dar aviso a EL COMPRADOR por lo menos con tres (3) meses de anterioridad a la fecha en que decida ejercer el derecho que la retroventa le confiere. (iv) EL COMPRADOR se obliga a no enajenar, no hipotecar, no realizar algún tipo de mejora a el bien inmueble dentro del plazo convenido para el ejercicio del pacto de retroventa salvo que LA VENDEDORA lo admita de manera expresa y escrita y se inserte en el texto del respectivo documento público de enajenación la situación de estar afectado por el pacto de retroventa que ahora se celebra. (v) Los gastos, derechos e impuestos que genere el otorgamiento y registro de la Escritura Pública de recompra serán asumidos por LA VENDEDORA en su totalidad.

NOVENO: PODER ESPECIAL. LA PARTE VENDEDORA confiere poder especial a la **COMPRADORA**, para que corrija cualquier error que se encuentre en la nomenclatura, matrícula inmobiliaria, referencia catastral, linderos y medidas, títulos antecedentes y cualquier otro aspecto de esta escritura. Este poder se entiende conferido exclusivamente para ajustar los datos del inmueble vendido a la información que se encuentra en los títulos antecedentes y en la oficina de registro correspondiente. -----

DECIMO: Bajo la gravedad de juramento y de conformidad con lo establecido en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (663 de 1993), la Ley 190 de 1995, la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y las demás normas legales concordantes sobre prevención de lavado de activos y con el propósito de dar cumplimiento a lo señalado en las normas antes mencionadas, tanto por LA PARTE VENDEDORA como LA PARTE COMPRADORA expresamente declaran lo siguiente sobre los bienes objetos del presente instrumento público: Que el bien y/o recursos que entregan no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano, o en cualquier norma que lo modifique o adicione ni admitirá que terceros efectúen pagos con fondos provenientes de las actividades ilícitas contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione, ni efectuará



transacciones destinadas a tales actividades o a favor de personas relacionadas con las mismas. _____

Advertida del contenido del artículo 6° de la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003 e indagada expresamente, LA PARTE VENDEDORA manifestó bajo la gravedad de juramento que su estado civil es Casado con sociedad conyugal vigente y que el inmueble que transfiere por medio del presente instrumento **NO** se encuentra afectado a Vivienda Familiar. _____

Presente **JOHN JAIRO ARIAS OROZCO**, identificado con cédula de ciudadanía número CC 73.150.849, varón, mayor de edad, de estado civil casado, quien en el presente quien en el texto de este contrato se ha denominado EL COMPRADOR y manifestó: a) Que acepta el contenido de esta Escritura Pública, la compraventa que ella contiene a su favor y las estipulaciones que se hacen, especialmente en lo relacionado con el Pacto de Retroventa. b) Que ha recibido el inmueble objeto de la compraventa a entera satisfacción. - EL SUSCRITO NOTARIO DEJA EXPRESA CONSTANCIA QUE EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO **NO** QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR POR NO REUNIR LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN LA LEY 258 DE 1996. _____

SE ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES QUE LA LEY ESTABLECE QUE QUEDARAN VICIADOS DE NULIDAD ABSOLUTA LOS ACTOS JURIDICOS QUE DESCONOZCAN LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. _____

===== **HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA** =====

ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: Se advirtió a los otorgantes: 1.- Que las declaraciones emitidas por ellos deben obedecer a la verdad. 2.- Que son responsables penal y civilmente en el evento que se utilice este Instrumento con fines fraudulentos o ilegales. 3.- Que el Notario se abstiene de dar fe sobre el querer o fuero interno de los otorgantes que no se expresó en este documento. 4.- Igualmente se les advirtió expresamente sobre la necesidad de inscribir esta escritura en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de su otorgamiento, so pena de pagar intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. 5.- Advertidos del contenido del artículo 6° del Decreto Ley 960 de 1970, los otorgantes insistieron en firmar este Instrumento tal como está redactado



y así se autoriza entonces por el Notario. Los otorgantes manifiestan expresamente para efectos propios de la Ley de Extinción de Dominio y aquellas normas que la adicionen, modifiquen o reformen, que los bienes materia u objeto del presente acto o contrato, así como los dineros con que se satisfacen las prestaciones derivadas de él, provienen o se originan en el ejercicio de actividades lícitas. Los otorgantes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos completos, los números de sus documentos de identidad y declaran que todas las informaciones consignadas en el presente Instrumento son correctas, en consecuencia asumen la responsabilidad que se deriva de cualquier inexactitud en los mismos. Conocen la ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de las Escrituras Públicas pero no de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes. En consecuencia, el Notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del notario. En tal caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos. (Art. 37 Decreto Ley 960/70). LEÍDO el presente Instrumento, los otorgantes estuvieron de acuerdo con él, lo aceptaron en la forma como está redactado y en testimonio de que le dan su aprobación y asentimiento lo firman. Así lo dijeron y otorgaron los comparecientes ante mí, el Notario, de todo lo cual doy fe. Con el siguiente instrumento se protocoliza los siguientes comprobantes fiscales: ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. – IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO LEY 44/90 No. FACTURA #:2100101012346595-15..... REFERENCIA CATASTRAL NÚMERO: 01-01-0215-0012-000..... PROPIETARIO inversiones rengifo DIRECCIÓN: c 32c 10a 21 1 2..... FECHA DE EMISIÓN:01/03/21..... AVALÚO CATASTRAL VIGENTE: \$ 112.077.000===== VALORIZACIÓN DISTRITAL CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO No.08136----- FECHA:17/03/21.....VALIDO HASTA: 17/04/21-----

EL INTERLINEADO: / y posteriores / . SI VALE DEC. 960/70.-



República de Colombia

000053



Aa073418423

Por encontrarse a paz y salvo con su contribución de valorización. Firmado y sellado. Este protocolo se elaboró en las hojas de papel notarial números: AA

072502937, 072502938, 072502939, 073418423.....

Bertha Vanessa Margarita Rengifo Díaz

BERTHA VANESSA MARGARITA RENGIFO DIAZ C.C. No.

Representante legal de **RENDIZ S.A.S. 900262183-8**

NIT: **900262183-8**

Dirección: **La boquilla Cra 9# 34-262**

Teléfono: **3005305836**

John Jairo Arias Orozco

JOHN JAIRO ARIAS OROZCO

C.C. No. **93150849**

Dirección: **Puerto Calle 3 #800-58 piso 201**

Teléfono: **3205424046**

Correo electrónico: **inverariasthorne@hotmail.com**

Margarita Rosa Jiménez Najera

MARGARITA ROSA JIMENEZ NAJERA

NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA

MIJ



11013DIOAaPODPPI

30-11-20

Escritura S.A. No. 00005340



República de Colombia

ESCRITURA
PÚBLICA

Nº 133-1-1 FEB 2022



Aa060949209

NOTARIA QUINTA DE CARTAGENA DE INDIAS
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
FORMATO DE CALIFICACION

INMUEBLE UNO: MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: 060-49332.

UBICACION DEL PREDIO: MUNICIPIO CARTAGENA. URBANO.

DIRECCION: BARRIO CENTRO LOCAL COMERCIAL # 1 CENTRO COMERCIAL
LA MATUNA, DE LA CIUDAD DE CARTAGENA (BOLIVAR).

INMUEBLE DOS: MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: 060-49333.

UBICACION DEL PREDIO: MUNICIPIO CARTAGENA. URBANO.

DIRECCION: BARRIO CENTRO LOCAL COMERCIAL # 2 CENTRO COMERCIAL
LA MATUNA, DE LA CIUDAD DE CARTAGENA (BOLIVAR).

NUMERO ESCRITURA: CIENTO TREINTA Y TRES (133).

FECHA.- DIA: 01.

MES: FEBRERO.

AÑO: 2022.

NOTARIA DE ORIGEN: QUINTA (5ª). CIUDAD: CARTAGENA.

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: V/ACTO

CANCELACION PACTO DE RETROVENTA 07960000 SIN CUANTIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: IDENTIFICACION

JOHN JAIRO ARIAS OROZCO 73.150.849

En la ciudad de Cartagena de Indias, Departamento de Bolívar, República de Colombia, al primer (01) días del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), ante el despacho de la Notaria QUINTA del Circulo de Cartagena, siendo su titular la Dra. (ELITH ZUÑIGA PEREZ, comparecieron JOHN JAIRO ARIAS OROZCO, identificado con la cédula de ciudadanía número 73.150.849, mayor de edad, domiciliado y vecino en esta ciudad, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, quien actúa en su propio nombre, a quien yo la Suscrita Notaria doy fe de haber identificado personalmente y manifestó: -----

PRIMERO: OBJETO: Que por medio de la escritura pública número 493 de fecha 16/03/2021 otorgada en la Notaria Primera de Cartagena, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, bajo los Folios de

Matrículas Inmobiliarias números **060-49332 y 060-49333**, se efectuó el contrato de compraventa con Pacto de Retroventa hasta un plazo máximo de nueve (9) meses contados desde el otorgamiento de la citada escritura a favor de la sociedad **RENDIZ S.A.S.**, sobre los siguientes bienes inmuebles: **BARRIO CENTRO LOCAL COMERCIAL # 1 y 2 CENTRO COMERCIAL LA MATUNA, DE LA CIUDAD DE CARTAGENA (BOLIVAR)**. Cuyos linderos y medidas se encuentran consignados en la correspondiente escritura. Se identifica con los Folios de Matrículas Inmobiliarias números **060-49332 y 060-49333**. -----

SEGUNDO: Que hasta la presente la sociedad **RENDIZ S.A.S.**, no han hecho uso de pacto de retroventa, y además se venció el tiempo estipulado de mutuo acuerdo entre las partes. -----

TERCERO: Debido a lo anterior el compareciente viene por medio de este público a **CANCELAR EL PACTO DE RETROVENTA** como **EN EFECTO LO CANCELA**, para que conste en todo tiempo y lugar y pide al señor registrador hacer la anotación en el folio que corresponda. -----

CONSTANCIA: Los datos del compareciente fueron recolectados por José Luis Castro Pérez, de conformidad con lo ordenado por la Superintendencia de Notariado en la circular No. 1536/2013. -----

Se advierte a los comparecientes: -----

I) Que la presente escritura deberá inscribirse en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos, dos meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento del presente instrumento, ya que de no hacerlo en el término indicado se cobrará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. -----

II) La obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere. La firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, el notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del notario. -----

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



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

Certificado generado con el Pin No: 220224435055361040

Nro Matrícula: 060-49332

Pagina 1 TURNO: 2022-060-1-33235

Impreso el 24 de Febrero de 2022 a las 09:37:41 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 060 - CARTAGENA DEPTO: BOLIVAR MUNICIPIO: CARTAGENA VEREDA: CARTAGENA

FECHA APERTURA: 23-06-1983 RADICACIÓN: 81-9622 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 02-10-1981

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

IZQUIERDA 9.20 METROS CON HOTEL DEL LAGO; DERECHA 9.20 MTS. CON LOCAL #2 FONDO 3.90 METROS CON PATIO FRENTE 3.90 METROS CON CALLE Y PARQUEADERO (AREA 35.88 MTS)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

INVERISIONES RENGIFO Y COMPAÑIA S.C. ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA QUE A TITULO DE APOORTE LE HICIERA FRANCISCO JOSE RENGIFO BORRERO SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA #1242 DE FECHA 03-08-76 DE LA NOTARIA 3. DE CARTAGENA REGISTRADA EL DIA 13-08-76 BAJO FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 060-0037729.- FRANCISCO JOSE RENGIFO BORRERO ADQUIRIO POR COMPRA HACHA AL SEÑOR CEPEDA MARTINEZ RENGIFO LIMITADA SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 287 DE FECHA 05-03-74 DE LA NOTARIA 2. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL DIA 18-04-74 BAJO FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #060-0037729.- CEPEDA MARTINEZ RENGIFO LIMITADA ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA QUE A TITULO DE APOORTE LE HICIERA FRANCISCO RENGIFO BORRERO SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 149 DE FECHA 09-02-70 DE LA NOTARIA 1. DE CARTAGENA REGISTRADA EL DIA 26-03-70 BAJO FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #060-0037729.- FRANCISCO RENGIFO BORRERO ADQUIRIO POR COMPRA HECHA AL SEÑOR FRANCISCO ANTONIO ALVAREZ SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 203 DE FECHA 05-03-68 DE LA NOTARIA 2. DE CARTAGENA BAJO FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #060-0037729.- FRANCISCO ANTONIO ALVAREZ. ADQUIRIO SEGUN DILIGENCIA DE REMATE LLEVADA A CABO ANTE EL DESPACHO DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE CARTAGENA DENTRO DE LA LICITACION EN PUBLICA SUBASTA DE LOS BIENES PERTNECIENTES AL MUNICIPIO DE CARTAGENA SEGUN CONSTA EN LA SENTENCIA DE FECHA 23-11-67 REGISTRADA EL DIA 29-11-67 BAJO FOLIO DE MATRICULA INMOBILIRIA #060-0037729.- EL MUNICIPIO DE CARTAGENA ADQUIRIO POR CESION GRATUITA QUE DE UN GLOBO DE TERRENO DE MAYOR EXTENSION LE HIZO EL GOBIERNO NACIONAL ADMINISTRADOR GENERAL DE LOS FERROCARRILES NACIONALES SEGUN ESCRITURA # 1.453 DE FECHA 5 DE DICIEMBRE DE 1.952 DE LA NOTARIA 1. DE CARTAGENA REGISTRADA BAJO EL #443 EL 8 DE MAYO DE ESE AÑO A FOLIOS 158/60 DEL LIBRO PRIMERO TOMO 2. PAR.- POR MEDIO DE LA ESCRITURA #1.014 DE 11 DE AGOSTO DE 1.952 DE LA NOTARIA 1. DE CARTAGENA REGISTRADA BAJO EL #836 EN DIA 12 DE ESE MES Y AÑO A FOLIOS 241 LIBRO 1. TOMO 3. PAR.- EL MUNICIPIO DE CARTAGENA PROTOCOLIZO LOS PLANOS DE LA URBANIZACION LA MATUNA DE ESTA CIUDAD DE CARTAGENA.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) BARRIO CENTRO LOCAL COMERCIAL # 1 CENTRO COMERCIAL LA MATUNA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

060 - 37729

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 02-10-1981 Radicación: 7479



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

Certificado generado con el Pin No: 220224435055361040

Nro Matrícula: 060-49332

Pagina 2 TURNO: 2022-060-1-33235

Impreso el 24 de Febrero de 2022 a las 09:37:41 AM

**"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 2134 DEL 16-09-1981 NOTARIA 3. DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: INVERSIONES RENGIFO Y CIA S.C.

X

A: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-12-1981 Radicación: 9570

Doc: ESCRITURA 2933 DEL 15-12-1981 NOTARIA 3. DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 AMPLIACION HIPOTECA

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

DE: INVERSIONES RENGIFO Y CIA S.C.

X

A: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-12-1981 Radicación: 9622

Doc: ESCRITURA 2943 DEL 15-12-1981 NOTARIA 3. DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 DIVISION

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

DE: INVERSIONES RENGIFO Y CIA S.C.

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-12-1981 Radicación: 9622

Doc: ESCRITURA 2943 DEL 15-12-1981 NOTARIA 3. DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 DECLARATORIA DE CONSTRUCCION

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

DE: INVERSIONES RENGIFO Y CIA S.C.

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-09-1983 Radicación: 7194

Doc: ESCRITURA 2244 DEL 16-09-1983 NOTARIA 3. DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$3,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA

A: INVERSIONES RENGIFO Y CIA S.C.

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 07-07-2011 Radicación: 2011-060-6-12939

Doc: ESCRITURA 1553 DEL 25-05-2011 NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$77,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA



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

Certificado generado con el Pin No: 220224435055361040

Nro Matrícula: 060-49332

Pagina 3 TURNO: 2022-060-1-33235

Impreso el 24 de Febrero de 2022 a las 09:37:41 AM

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

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

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

DE: INVERSIONES RENGIFO Y CIA S. EN C. EN LIQUIDACION NIT 8904024434

A: RENDIZ S.A.S.

NIT# 9002621838 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 09-03-2020 Radicación: 2020-060-6-6039

Doc: ESCRITURA 675 DEL 02-03-2020 NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: RENDIZ S.A.S.

NIT# 9002621838 X

A: SUAREZ REVOLLO DANIELA

CC# 1110522958

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 18-03-2021 Radicación: 2021-060-6-6480

Doc: ESCRITURA 493 DEL 16-03-2021 NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$320,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: RENDIZ S.A.S.

NIT# 9002621838

A: ARIAS OROZCO JHON JAIRO

CC# 73150849 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 18-03-2021 Radicación: 2021-060-6-6480

Doc: ESCRITURA 493 DEL 16-03-2021 NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0329 PACTO DE RETROVENTA

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

DE: ARIAS OROZCO JHON JAIRO

CC# 73150849

A: RENDIZ S.A.S.

NIT# 9002621838

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 11-02-2022 Radicación: 2022-060-6-3262

Doc: ESCRITURA 133 DEL 01-02-2022 NOTARIA QUINTA DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PACTO DE RETROVENTA.-ESTE Y OTRO.-

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

DE: ARIAS OROZCO JHON JAIRO

CC# 73150849 X

A: RENDIZ S.A.S.

NIT# 9002621838

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2010-060-3-1313

Fecha: 09-08-2010



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

Certificado generado con el Pin No: 220224435055361040

Nro Matrícula: 060-49332

Pagina 4 TURNO: 2022-060-1-33235

Impreso el 24 de Febrero de 2022 a las 09:37:41 AM

**"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

DIRECCION CORREGIDA VALE ART 35 DCTO-LEY 1250/70.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA DNP

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-060-1-33235

FECHA: 24-02-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA DNP

El Registrador: MAYDINAYIBER MAYRAN URUEÑA ANTURI

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

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

Certificado generado con el Pin No: 220303657655723208**Nro Matrícula: 060-49333**

Pagina 1 TURNO: 2022-060-1-38397

Impreso el 3 de Marzo de 2022 a las 12:04:14 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 060 - CARTAGENA DEPTO: BOLIVAR MUNICIPIO: CARTAGENA VEREDA: CARTAGENA

FECHA APERTURA: 23-06-1983 RADICACIÓN: 81-9622 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 02-10-1981

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

IZQUIERDA, 9.20 METROS CON LOCAL 31; DERECHA, 9.20 METROS CON LOCAL #3; FONDO 4 METROS CON PATIO; FRENTE, 4 METROS CON CALLE / PARQUEADERO. (AREA: 36.80 METROS).=-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

INVERSIONES RENGIFO Y COMPAÑA S.C., ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA QUE A TITULO DE APOORTE LE HICIERA FRANCISCO JOSE RENGIFO BORRERO, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1242 DE FECHA 03-08-76 DE LA NOTARIA 3A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL DIA 13-08-76 BAJO FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 060-0037729.- FRANCISCO JOSE RENGIFO BORRERO, ADQUIRIO POR COMPRA HECHA AL SEIOR CEPEDA MARTINEZ RENGIFO LIMITADA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 287 DE FECHA 05-03-74 DE LA NOTARIA 2A. DE CARTAGENA REGISTRADA EL DIA 18-04-74 BAJO FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 060-0037729.- CEPEDA MARTINEZ RENGIFO LIMITADA, ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA QUE A TITULO DE APOORTE LE HICIERA FRANCISCO RENGIFO BORRERO, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA #149 D EFECHA 09-02-70 DE LA NOTARIA 1A. DE CARTAGENA REGISTRADA EL DIA 26-03-70, BAJO FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 060-0037729.- FRANCISCO RENGIFO BORRERO, ADQUIRIO POR COMPRA HECHA AL SEIOR FRANCISCO ANTONIO ALVAREZ, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 203 DE FECHA 05-03-68 DE LA NOTARIA 2A. DE CARTAGENA BAJO FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 060-0037729. FRANCISCO ANTONIO ALVAREZ, ADQUIRIO SEGUN DILIGENCIA DE REMATE LLEVADA A CABO ANTE EL DESPACHO DE LA LACALDIA MUNICIPAL DE CARTAGENA DENTRO DE LA LICITACION EN PUBLICA SUBASTA DE LOS BIENES PERTENECIENTES AL MUNICIPIO DE CARTAGENA, SEGUN CONSTA EN LA SENTENCIA DE FECHA 23-11-67, REGISTRADA EL DIA 29-11-67 BAJO FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 060-0037729.- EL MUNICIPIO DE CARTAGENA, ADQUIRIO POR CESION GARTUITA QUE DE UN GLOBO DE TERRENO DE MAYOR EXTENSION LE HIZO EL GOBIERNO NACIONAL ADMINISTRADOR GENERAL DE LOS FERROCARRILES NACIONALES, SEGUN ESCRITURA # 1.435 DE FECHA 5 DE DICIEMBRE DE 1.952 DE LA NOTARIA 1A. DE CARTAGENA, REGISTRADA BAJO EL # 443 EL 8 DE MAYO DE ESE AÑO, A FOLIOS 158/60 DEL LIBRO PRIMERO, TOMO 2, PAR. POR MEDIO DE LA ESCRITURA # 1.014 DE 11 DE AGOSTO DE 1.952 DE LA NOTARIA 1A. DE CARTAGENA, REGISTRADA BAJO EL # 836 EN DIA 12 DE ESE MES Y AÑO, A FOLIOS 241 LIBRO 1, TOMO 3, PAR.- EL MUNICIPIO DE CARTAGENA, PROTOCOLIZO LOS PLANOS DE LA URBANIZACION LA MATUNA DE ESTA CIUDAD DE CARTAGENA.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) SIN DIRECCION SIN DIRECCION LOCAL #2.- CENTRO COMERCIAL "LA MATUNA".-

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

060 - 37729

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 02-10-1981 Radicación: 7479



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

Certificado generado con el Pin No: 220303657655723208

Nro Matrícula: 060-49333

Pagina 2 TURNO: 2022-060-1-38397

Impreso el 3 de Marzo de 2022 a las 12:04:14 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 2134 DEL 16-09-1981 NOTARIA 3. DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: INVERSIONES RENGIFO & CIA. S.C.

X

A: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-12-1981 Radicación: 9570

Doc: ESCRITURA 2933 DEL 15-12-1981 NOTARIA 3. DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 AMPLIACION HIPOTECA

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

DE: INVERSIONES RENGIFO & CIA. S.C.

X

A: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA.

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-12-1981 Radicación: 9622

Doc: ESCRITURA 2943 DEL 15-12-1981 NOTARIA 3. DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 160 DIVISION

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

DE: INVERSIONES RENGIFO & CIA. S.C.

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-12-1981 Radicación: 9622

Doc: ESCRITURA 2943 DEL 15-12-1981 NOTARIA 3. DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 DECLARATORIA DE CONSTRUCCION

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

DE: INVERSIONES RENGIFO & CIA. S.C.

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-09-1983 Radicación: 7194

Doc: ESCRITURA 2244 DEL 16-09-1983 NOTARIA 3. DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$3,000,000

Se cancela anotación No: 1,2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA.

A: INVERSIONES RENGIFO & CIA. S.C.

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 07-07-2011 Radicación: 2011-060-6-12939

Doc: ESCRITURA 1553 DEL 25-05-2011 NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$74,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA
Certificado generado con el Pin No: 220303657655723208
Nro Matrícula: 060-49333

Pagina 3 TURNO: 2022-060-1-38397

Impreso el 3 de Marzo de 2022 a las 12:04:14 PM

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

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

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

DE: INVERSIONES RENGIFO Y CIA S. EN C. EN LIQUIDACION NIT 8904024434

A: RENDIZ S.A.S.
NIT# 9002621838 X
ANOTACION: Nro 007 Fecha: 09-03-2020 Radicación: 2020-060-6-6041

Doc: ESCRITURA 676 DEL 02-03-2020 NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: RENDIZ S.A.S. - NIT 9002621838

A: SUAREZ REVOLLO DANIELA
CC# 1110522958
ANOTACION: Nro 008 Fecha: 18-03-2021 Radicación: 2021-060-6-6480

Doc: ESCRITURA 493 DEL 16-03-2021 NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$320.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: RENDIZ S.A.S.

NIT# 9002621838
A: ARIAS OROZCO JHON JAIRO
CC# 73150849 X
ANOTACION: Nro 009 Fecha: 18-03-2021 Radicación: 2021-060-6-6480

Doc: ESCRITURA 493 DEL 16-03-2021 NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0329 PACTO DE RETROVENTA

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

DE: ARIAS OROZCO JHON JAIRO

CC# 73150849
A: RENDIZ S.A.S.
NIT# 9002621838
ANOTACION: Nro 010 Fecha: 11-02-2022 Radicación: 2022-060-6-3262

Doc: ESCRITURA 133 DEL 01-02-2022 NOTARIA QUINTA DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PACTO DE RETROVENTA.-ESTE Y OTRO.-

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

DE: ARIAS OROZCO JHON JAIRO

CC# 73150849 X
A: RENDIZ S.A.S.
NIT# 9002621838
NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*
SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



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

Certificado generado con el Pin No: 220303657655723208

Nro Matrícula: 060-49333

Pagina 4 TURNO: 2022-060-1-38397

Impreso el 3 de Marzo de 2022 a las 12:04:14 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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-060-1-38397

FECHA: 03-03-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MAYDINAYIBER MAYRAN URUEÑA ANTURI

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

COMERCIAL DE BIEN

INMUEBLE DESTINADO A COMERCIO No 0105/2021

ARRENDADOR: INMOBILIARIA INVERSIONES R. CARAZO S.A.S.

ARRENDATARIO: HELITEB S.A.S.

FECHA DE INICIO: 21 FEB 2021 de 2021.

FECHA TERMINACION: 20 FEB 2022 de 2022

CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO:

INMOBILIARIA INVERSIONES R. CARAZO S A S, sociedad domiciliada en la ciudad Cartagena (Bolívar), identificada con el Nit. No 900.166.078 1, en cuyo nombre y representación obra en este acto RAFAEL ALFONSO CARAZO LAMBIS, mayor, identificado con la cédula de ciudadanía número 73.104.210, expedida en Cartagena, Bolívar, como representante legal, quien en adelante en este documento se llamará **EL ARRENDADOR**, por una parte, y HELITEB S.A.S identificado con el Nit No. 900.422.796-1 en cuyo nombre y representación obra en este acto EDINSON FERNANDO RODRIGUEZ BONILLA identificado(a) con la cedula de ciudadanía número No. 1.065.583.942 expedida en Valledupar (Cesar), como representante legal, domiciliado en la ciudad de Valledupar Carrera 12 No.13 B-02, quien para los efectos de este contrato se denominara **EL ARRENDATARIO** este contrato destinado a comercio se regirá bajo las cláusulas que más adelante detallaremos y que se regirán también en lo previsto por el Código de Comercio, Código Civil, Código General del Proceso, y leyes de arrendamientos, las siguientes clausulas:

PRIMERA: CIUDAD Y DIRECCION: Ciudad Cartagena (Bolívar). DIRECCION: Barrio Centro Calle 32C No. 10A-21 local 2.

SEGUNDA: LINDEROS: Generales: POR LA IZQUIERDA: Nueve metros con veinte centímetros (9.20) con local No.1; DERECHA: Nueve metros con veinte centímetros (9.20) con local No.3; FONDO: Cuatro metros con patio; FRENTE: Cuatro metros con calle y parqueadero Referencia catastral 13001 01-01-0215-0012-000, Folio de Matricula Inmobiliaria No. 060-37729.

TERCERA OBJETO DEL CONTRATO: Mediante este contrato El Arrendador da en arrendamiento a El Arrendatario el goce y uso del inmueble que anteriormente se identificó, y este confiesa que haber recibido a entera satisfacción y en buen estado de conservación según consta el inventario que hace parte de este contrato para los efectos de la entrega de inmueble por parte de El Arrendatario a El Arrendador a la terminación de este contrato, y desde ahora autoriza expresamente para que sea EL ARRENDADOR quien le presente la cuenta de gastos por concepto de reparaciones necesarias para poner el inmueble en las mismas condiciones como se le entrego, y dicha cuenta por concepto de reparaciones que quede adeudar El Arrendatario al momento de desocuparlo, cuenta esta que deberá ser cancelada en un lapso no mayor de (72) horas a partir de la presentación de dicha cuenta, si no es cancelada dentro de este lapso de setenta y dos (72) horas, podrá El Arrendador hacerla exigible ejecutivamente renunciando previamente a los requerimientos para la constitución en mora, dicha cuenta presta merito ejecutivo. EL ARRENDADOR podrá realizar las reparaciones locativas por cuenta de El Arrendatario mientras se efectúen dichas reparaciones aquí descritas, El Arrendatario pagará una suma igual al valor del arrendamiento durante el tiempo necesario para volver el inmueble en el estado en que lo recibió. El inmueble entregado consta de un local de un Área aproximada 36.80 M2. Con un baño. Este contrato no producirá ningún efecto sin la firma del representante legal, del El Arrendador.

CUARTA: CANON ARRIENDO: UN MILLON SEISCIENTOS OCHENTA MIL SEISCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS MCTE (\$1.680.673.00) más el (19%) diez y nueve por ciento por concepto de impuesto a las ventas IVA establecido por la ley tributaria mensuales (este impuesto se generara únicamente si el propietario del inmueble pertenece al Régimen Común), pagaderos dentro de los Cinco (5) primeros días calendarios de cada período mensual, por anticipado, al arrendador o a su orden en las oficinas del Arrendador ubicadas en el Centro Avenida Venezuela Edificio Citibank Oficina 8 F, o en cualquiera de los canales de recaudo de la empresa, ya sea por medio de pagos en línea desde la página web de la empresa



COMERCIAL DE BIEN

INMUEBLE DESTINADO A COMERCIO No 0105/2021

o depósitos bancarios mientras permanezca ocupado el inmueble por El Arrendatario, o esté sin restituir a El Arrendador, durante la ejecución del contrato de arrendamiento. Si el pago si hiciere en cheque y este resultare impagado por cualquier causal El arrendatario pagara una sanción equivalente al Veinte por ciento 20% del valor del cheque de conformidad con lo dispuesto en el artículo 731 de código de Comercio. Además de no cancelar el canon de arriendo dentro del plazo estipulado EL ARRENDATARIO incurre en mora y reconocerá a El arrendador como sanción pecuniaria o sanción por mora una tasa de interés por mora más alta establecida por el gobierno nacional sobre las sumas de dinero que adeude a partir del día Sexto (6) de cada mes calendario, sin perjuicio de las acciones que de la mora se desprendan contra él. De cualquier suma de dinero que pague El Arrendatario después de haber incurrido en mora, autoriza a El Arrendador a deducir ante todo, el monto de dichas sanciones, como además de los gastos que se haya generado por este incumplimiento y aplicar el saldo que quede al arrendamiento. La tasa de sanción por mora aquí señalada, está sujeta a lo dispuesto en el Código de Comercio, para los establecimientos comerciales, que se hallan debidamente legalizados. Este contrato es título ejecutivo suficiente para el cobro de tanto de los impuestos como sanciones por devoluciones de cheques y los intereses moratorios. PARAGRAFO: En la eventualidad que se dé un cierre total de la economía por parte del Gobierno o autoridad competente como consecuencia de la emergencia sanitaria COVID 19, las partes analizando la situación podrán llegar a un acuerdo a una reducción del canon de arrendamiento que no exceda del diez por ciento (10%), durante el periodo de la restricción.

QUINTA: VIGENCIA: Doce (12) Meses.

SEXTA: INCREMENTOS DEL PRECIO: Vencido el primer año de vigencia de este contrato y así sucesivamente cada doce (12) mensualidades, en caso de prórroga tácita o expresa, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en una proporción equivalente al Cien por ciento (100%) del IPC del año inmediatamente anterior más el Tres por Ciento (3%). Este incremento es obligatorio. Al suscribir este contrato el arrendatario y los deudores solidarios quedan plenamente notificados de todos los reajustes automáticos pactados en este contrato y que han de operar durante la vigencia del mismo. En caso que El Arrendatario halla comunicado a El Arrendador su intención de no renovar el contrato, y El Arrendatario ocupase el inmueble por un días más de la fecha en que debió hacer entrega material, El Arrendador podrá cobrarle los días que él ocupe después de esta fecha con el nuevo canon de arriendo pactado aquí en este contrato, sin que este cobro se entienda como renovado o prorrogado por el mismo tiempo pactado en este contrato.

SEPTIMA: DESTINACIÓN: EL ARRENDATARIO ha recibido el inmueble para destinarlo únicamente para el uso comercial consistente en el desarrollo de su actividad venta productos de tecnología.

OCTAVA: PRORROGAS: Vencido el primer año de vigencia de este contrato, a menos que alguna de las partes haya comunicado a la otra parte por lo menos con Noventa (90) Días calendarios de anticipación, por escrito y por correo certificado su intención de darlo por terminado, el contrato se considerará prorrogado por el mismo término inicialmente pactado o sea un año más las prórrogas quedarán regidas por las disposiciones del Código de Comercio.

NOVENA: SERVICIOS PUBLICOS: Estarán a cargo de El Arrendatario todos los servicios públicos domiciliarios, así: Energía Eléctrica el cien por ciento 100% que facture la empresa prestadora de este servicio, Agua Potable, Alcantarillado y aseo en un cien por ciento (100%). El presente documento junto con los recibos cancelados por el arrendador constituye título ejecutivo para cobrar judicialmente al arrendatario y sus garantes los servicios que dejaren de pagar siempre que tales montos correspondan al período en el que estos tuvieron en su poder el inmueble incluyendo las sanciones que se desprendan de estos. El Arrendatario es responsable mientras este el predio bajo su poder por todos y cada de los contadores de servicios públicos, el buen uso de los mismos, por cualquier alteración durante el tiempo que este arrendado, y responderá por las sanciones que de generare de estas alteraciones, el cambio del aparato, o por robo. EL ARRENDATARIO no podrá bajo ninguna circunstancia renunciar a los servicios públicos que posee el inmueble, y al desocupar deberá entregarlo a paz y salvo hasta el día de la entrega



COMERCIAL DE BIEN

INMUEBLE DESTINADO A COMERCIO No 0105/2021

material del mismo PARÁGRAFO I: Es entendido que El Arrendador no será responsable en ningún caso, por la interrupción o deficiencia de servicio alguno, casos en los cuales El Arrendatario reclamará directamente a las empresas de servicios públicos.

DECIMA: EXPENSAS COMUNES: EL ARRENDADOR se obligan a pagar mes por mes el valor proporcional que le corresponde por expensas comunes o administración del inmueble dado en arriendo incluyendo los reajustes que eventualmente se presenten en la facturación, en las fechas establecidas por el reglamento de propiedad horizontal, El Arrendatario y los codeudores renuncian expresamente a los requerimientos para la constitución en mora respecto de esta obligación pecuniaria, esta obligación será válida siempre y cuando el inmueble se encuentre sometido a este régimen. Para este caso de este local al momento de ser arrendado no paga administración.

DECIMA PRIMERA: EL ARRENDATARIO manifiesta expresamente que indago sobre el uso del suelo permitido en el inmueble materia de este contrato, ante las autoridades respectivas (Planeación Municipal, Secretaría de Gobierno Municipal, Curadurías y demás entes reguladores), y en tal sentido libera de cualquier responsabilidad al ARRENDADOR si surgen problemas en el cumplimiento de las normas que regulan el funcionamiento de establecimientos de comercio, no pudiendo EL ARRENDATARIO dar por terminado el contrato alegando el incumplimiento de esas normas.

DECIMA SEGUNDA: EL ARRENDATARIO manifiesta tener pleno conocimiento de la vigencia del contrato de administración que existe entre el propietario del inmueble, empresa Rendiz SAS y el Arrendador.

DECIMA TERCERA: TERMINACION DE CONTRATO POR PARTE DEL ARRENDATARIO: Son condiciones para dar por terminado este contrato las siguientes. a) las establecidas por las leyes de arrendamientos b) El Arrendatario renuncia a las prerrogativas consagradas en su favor en el Artículo 2.025 del Código Civil c) notificar a El Arrendador con un mínimo de Noventa (90) días de anticipación a la fecha de terminación del contrato o de sus prorrogas. En caso que el arrendatario de por terminado el contrato de arrendamiento antes del vencimiento o de sus prorrogas se obliga a pagar la indemnización establecida por la Ley 820 del 2.003 de arrendamientos.

DECIMA CUARTA: TERMINACION CONTRATO POR PARTE DE EL ARRENDADOR: Son condiciones para dar por terminado este contrato las siguientes: a) cuando el propietario lo requiera desocupado b) por reparaciones que requiera el inmueble para su buen uso y goce (art. 2024 Código Civil) c) por venta del inmueble y el nuevo propietario lo requiera para su propio uso d) el arrendatario destine el inmueble para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres o que representen peligro para el inmueble o la salubridad de sus habitantes e) El arrendatario solicite ante las empresas prestadoras de servicios públicos pagos convenidos por deudas por servicios públicos adeudare el Arrendatario f) notificar a El Arrendatario con Tres (3) meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato o de sus prorrogas. g) por terminación de la vigencia del contrato h) por mora en el pago de los cánones de arriendo, servicios públicos, o expensas comunes o administración i) por sub arriendo en forma total o parcial del inmueble j) por mal uso del inmueble k) En caso de fallecimiento del arrendatario o de sus codeudores l) por cambio de uso del inmueble o cambio de actividad comercial, ll) el uso de actividades terroristas o fines ilícitos m) guardar sustancias prohibidas por la ley n) no realizar la reparaciones locativas dentro del inmueble para mantenerlo en las mismas condiciones como se le entrego ñ) la violación de cual artículo de la ley 142 de 1994 de servicios públicos y sus leyes complementarios.

DECIMA QUINTA: PROHIBICIONES DEL ARRENDATARIO: a) le queda totalmente prohibido el sub. arriendo o la ocupación de un tercero diferente a El Arrendatario en forma parcial o total del inmueble b) destinar el inmueble para fines diferentes a los pactados en este contrato c) EL ARRENDADOR prohíbe expresa y terminantemente al Arrendatario dar el inmueble destinación con fines ilícitos tales como los contemplados en el literal b del parágrafo del artículo 3 del decreto 180 de 1.988 y el artículo 34 de la ley 30 de 1.986, y en consecuencia EL ARRENDATARIO se obliga a no utilizar el inmueble objeto de este contrato, para ocultar o como depósito de armas, explosivos, drogas alucinógenas, dineros de grupos terroristas, artículos de contrabando, para que en él se elaboren o almacenen vendan o usen drogas

COMERCIAL DE BIEN

INMUEBLE DESTINADO A COMERCIO No 0105/2021

estupefacientes, o sustancias alucinógenas y afines. EL ARRENDATARIO se obliga a no guardar ni permitir que se guarden en el inmueble arrendado sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad de él, y en caso que ocurriera dentro del inmueble enfermedad infecto-contagiosa, serán del ARRENDATARIO los gastos de desinfección que ordenen las autoridades sanitarias. d) por guardar dentro del inmueble sustancias explosivas prohibidas por las autoridades así como sustancias alucinógenas armas etc. e) la realización de mejoras cambios o ampliaciones del inmueble sin expresa autorización de El Arrendador f) por mal uso del inmueble. g) La no cancelación del valor de la administración o expensas comunes del edificio dentro del término estipulado por la administración h) Cuando El Arrendatario afecte reiteradamente la tranquilidad de los vecinos i) la violación de la ley 142 de 1994 de servicios públicos y sus leyes complementarios j) EL ARRENDATARIO no podrá hacer mejoras en el inmueble sin la previa autorización escrita y expresa del propietario, o del arrendador, en caso que las hiciese sin esta autorización quedaran a favor del propietario, y no tendrá derecho al cobro de indemnizaciones ni retención del inmueble por este hecho, ni al retiro de las mismas, pues El Arrendatario renuncia expresamente a descontar de la renta el valor de las reparaciones indispensables a que se refiere el artículo 27 de la ley 820 de 2003 k) las demás previstas por la ley. l) el no pago puntual de los cánones de arriendo, expensas comunes, o servicios públicos ll) Hacerse sustituir por un tercero, en la totalidad o en parte de las relaciones derivadas del contrato, sin aceptación previa y escrita de El Arrendador. m) solicitar ante las empresas prestadoras de servicios públicos pagos convenidos por deudas por estos conceptos que adeudare el Arrendatario n) las partes estipulamos expresamente que este contrato no formara parte integral de ningún establecimiento de comercio. ñ) se le prohíbe expresa y terminantemente al arrendatario usar el inmueble para negocios en donde se ejerza la trata de personas o prostitución.

DECIMA SEXTA: OTRAS OBLIGACIONES POR PARTE DE EL ARRENDATARIO: Son también obligaciones de El Arrendatario lo siguiente: a) Mantener en estado de servicio y conservar en funcionamiento las acometidas eléctricas, debidamente aseadas las partes interiores y exteriores del inmueble de conformidad con los artículos 2029 y 2030 del Código Civil y el numeral 2º del artículo 9 de la Ley 820 de 2003. b) Mantener en buen estado las paredes, pisos, puertas, jardines, conexiones eléctricas y de agua, que se encuentren dentro de las áreas privadas y comunes y que sirvan para el uso y disfrute como servicios, conexos o adicionales, que se encuentren dentro de la propiedad horizontal con que se encuentra afectada esta propiedad c) El arrendatario deberá darle cumplimiento a los requisitos previos Art. 528 al 530 del código de comercio. d) cambio destinación del inmueble al aquí establecido e) El pago del canon de arriendo dentro del término previsto es este contrato f) la presentación mensualmente del último recibo de los servicios públicos para verificar su cancelación. g) el cumplimiento del reglamento de copropiedad horizontal del inmueble dado en arriendo. h) A cumplir con las normas legales sobre usos de la tierra, higiene, medio ambiente, y demás normas urbanísticas i) A mantener el inmueble en buen estado y a realizar en ellos todas las reparaciones locativas y a conservar la integridad interior de las paredes, techos, pavimentos y cañerías, ventanas, puertas, paredes, muros, etc. en los términos de la ley civil. j) El Arrendatario estará obligado a mantener asegurado el inmueble dado en arriendo contra todos los riesgos de incendio, actos de terrorismo, actos malintencionados de terceros, vandalismo, asonada y otros, mediante contrato de seguros con compañías autorizadas para funcionar en Colombia y por un monto no inferior al valor comercial del Inmueble deducido el precio del terreno. Estos seguros deberán estar vigentes durante todo el tiempo de duración del arrendamiento y copia de los respectivos contratos y sus renovaciones. k) Actualizar la información comercial de El Arrendatario como de sus deudores cada Doce (12) meses l) En caso de la disolución de la persona jurídica que ostente la calidad de arrendatario, las obligaciones que del presente contrato se deriven, serán asumidas por todos y cada uno de los socios como personas naturales y de manera individual, así como de los deudores mancomunados. Desde este comentario El Arrendador podrá intervenir en el concurso de acreedores por las sumas que El Arrendatario quedare debiendo. Ll) En caso de fallecimiento de unos de los deudores deberá reportar de esta situación



COMERCIAL DE BIEN

INMUEBLE DESTINADO A COMERCIO No 0105/2021

a El Arrendador y un lapso no mayor de Treinta (30) días a partir del fallecimiento presentar el otro codeudor que reemplazara al fallecido.

DECIMA SEPTIMA: EXENCION DE RESPONSABILIDAD: El Arrendador no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que El Arrendatario pueda sufrir por causas atribuibles a terceros o a otros ARRENDATARIOS de la misma copropiedad o de otros ARRENDATARIOS o de sus empleados o dependientes, ni por hurtos. El Arrendatario asume la responsabilidad por los daños que se puedan causar al inmueble o a los enseres y dotaciones de los vecinos o terceros, cuando estos provengan o sean causados por El Arrendatario, por sus empleados o por descuido o negligencia de cualquiera de los mismos, tales como dejar abiertas las llaves del agua, dejar conectados aparatos eléctricos o las luces prendidas y demás.

DÉCIMA OCTAVA: CESIÓN DE LOS DERECHOS: Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio y que, por lo tanto, la enajenación del que eventualmente se establezca en el inmueble no solo no transfiere ningún derecho de arrendamiento al adquiriente sino que constituye causal de terminación del contrato, toda vez que el arrendatario se obliga expresamente a no ceder, a no subarrendar el inmueble, ni transferir su tenencia. Para los efectos legales, esta estipulación equivale a la oposición a que se refiere el numeral 3 del artículo 528 del Código de Comercio, de tal suerte que la responsabilidad del arrendatario no cesará con la enajenación del establecimiento ni con el aviso de la transferencia, ni aún con la inscripción de la enajenación en el Registro Mercantil. **PÁRAGRAFO III:** Podrá El Arrendador ceder libremente los derechos y acreencias que emanan de este contrato en su favor a cualquier persona jurídica o natural y hacerse sustituir por terceros en el cumplimiento de sus obligaciones, y ratifican su voluntad de que la notificación que trata el artículo 1960 del código civil se surta con el solo aviso por escrito, del tal cesión producirá efectos respecto al arrendatario y de los deudores solidarios a partir de la fecha de la comunicación escrita de tal cesión.

DECIMA NOVENA: EL ARRENDATARIO se obligara también a pagar los gastos que genere este contrato, como además los gastos de papelería, estudio de crédito y diligenciamiento del mismo precio que es igual al Veinte por ciento (20%) por ciento del primer canon de arriendo, más el 19% de IVA suma esta que no es reembolsable.

VIGESIMA: CLAUSULA PENAL: El incumplimiento por parte del arrendatario a favor de El Arrendador de cualquiera de las cláusulas de este contrato, y especialmente el retraso en el pago de un mes de arriendo, o más mensualidades de arriendos, servicios públicos, o expensas comunes, lo constituirá en deudor del arrendador por una suma equivalente a dos (2) cánones de arriendo mensual del arrendamiento que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente a título de pena. Se entenderá, en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que el arrendador podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el arrendatario o sus deudores solidarios renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato.

VIGESIMA PRIMERA: PRIMA: El Arrendatario **no** podrá exigir o pedir prima o Good Will ni indemnización alguna que se derive de la tenencia del inmueble dado en este contrato de arrendamiento, como tampoco tendrá derecho de retención alguna del inmueble por estos conceptos por renunciar expresamente a estos derechos de Arrendatario, todos estos derechos quedan en favor del Arrendador.

VIGESIMA SEGUNDA: ABANDONO DEL INMUEBLE: Al suscribir este contrato El Arrendatario faculta expresamente a El Arrendador para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia con el solo requisito de la presencia de dos (2) testigos, en procura de evitar deterioro o el desmantelamiento de tal inmueble, siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabilitado por el termino de (1) un mes o que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario. La misma facultad tendrán los deudores solidarios en caso de abandono del inmueble para efectos de restituirlo.

COMERCIAL DE BIEN

INMUEBLE DESTINADO A COMERCIO No 0105/2021

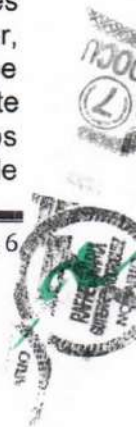
VIGESIMA TERCERA: Si al vencimiento del término pactado o cualquiera de sus prorrogas, El Arrendatario hubiese ocupado el inmueble por dos (2) años consecutivos, podrá El Arrendador a su libre elección solicitar la desocupación y entrega del inmueble dentro del plazo pactado en la cláusula decima cuarta de este contrato para la terminación del contrato, o renovar el contrato en las mismas condiciones y términos que las pactadas en este contrato excepto lo referente al canon o precio del arriendo, o solicitar la firma de un nuevo contrato de arriendo actualizando la información comercial tanto de El Arrendatario como de sus de los deudores, o solicitar su cambio si estos no garantizan el cumplimiento de este contrato, El Arrendatario se obligara a atender las modificaciones que El Arrendador le solicite. El Arrendatario renuncia al artículo 518 de la ley 410 de 1971 código de comercio.

VIGESIMA CUARTA: El Arrendatario: Renuncia expresamente a descontar de la renta el valor de las reparaciones indispensables a que se refiere el artículo 27 de la Ley 820 de 2003 y a realizar cualquier tipo de compensación entre los créditos que se generen a su favor de acuerdo con cualquier cláusula de este contrato, y las obligaciones tales como el canon de arrendamiento, obligaciones relativas a servicios públicos, cuotas de administración y otras expensas comunes que corran a su cargo, cláusula penal o cualquier otra sanción o cualquier otra obligación que de acuerdo con este contrato corran por su cuenta. A menos que El Arrendatario de aviso a El Arrendador dejando pasar los 45 días no hayan procedido al arreglo debido, en dicho evento podrá la parte Arrendataria realizar los descuentos del caso.

VIGESIMA QUINTA: DEUDORES SOLIDARIOS: Para responder por todas y cada una de las obligaciones emanadas directamente o indirectamente del presente contrato de arriendo EL ARRENDATARIO presenta como codeudor(es) al (los) señor(es) **LA SOLUCIÓN ELÉCTRICA Y EN REFRIGERACIÓN SAS** identificado(a) con el Nit No.900688243-0 y **JUAN CARLOS RODRIGUEZ MATOS** Identificado con la cedula de ciudadanía No. 72.187.171 respectivamente. Por medio del presente documento nos declaramos deudores de El Arrendador en forma solidaria e indivisible junto con el Arrendatario **HELITEB S.A.S**, de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el término inicialmente pactado como durante sus prórrogas o renovaciones expresas a tácitas y hasta la restitución real del inmueble al arrendador, por concepto de: Arrendamientos, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, cláusulas penales, costas procesales y cualquier otra derivada del contrato, las cuales podrán ser exigidas por el arrendador a cualquiera de las obligados, por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales a los cuales renunciamos expresamente, sin que por razón de esta solidaridad asumamos el carácter de fiadores, ni arrendatarios del inmueble objeto del presente contrato, pues tal calidad la asume exclusivamente **HELITEB S.A.S** y sus respectivos causahabientes. Todo lo anterior sin perjuicio de que en caso de abandono del inmueble cualquiera de los deudores solidarios pueda hacer entrega válidamente del inmueble al arrendador o a quien éste señale, bien sea judicial o extrajudicialmente. Para este exclusivo efecto el arrendatario otorga poder amplio y suficiente a los deudores solidarios en este mismo acto y al suscribirse el presente contrato. La fianza se extiende no solamente al término de duración del contrato, sino durante todo el tiempo que el inmueble figure en poder del ARRENDATARIO, y tampoco se considerará extinguida si por cualquier circunstancia y violando cualquiera de las cláusulas de este contrato, y el inmueble estuviere físicamente en poder de terceros.

VIGESIMA SEXTA: REQUERIMIENTOS: Las partes renuncian a todo requerimiento o reconvencción para ser constituidas en mora de cumplir sus obligaciones y en especial El Arrendatario renuncia a los requerimientos de que trata el artículo 2007 del Código Civil.

VIGESIMA SEPTIMA: Sin perjuicio de las acciones que se adelante directamente Inmobiliaria Inversiones R Carazo S A S. faculta desde la fecha de celebración del presente contrato a Seguros El Libertador, sociedad con oficina en la ciudad de Cartagena en el barrio Pie del Cerro Centro Comercial San Felipe Local 1 21 o a cualquier compañía aseguradora que El Arrendador decida delegar para que adelante contra la parte arrendataria y sus deudores las gestiones necesarias de cobranza extrajudicial de los arrendamientos en mora, clausula penal, servicios públicos, sanciones por mora, intereses, gestión de



COMERCIAL DE BIEN

INMUEBLE DESTINADO A COMERCIO No 0105/2021

cobro, honorarios de abogado, costas judiciales, y demás sumas de dinero que se genere con ocasión del incumplimiento de las obligaciones emanadas de este contrato a cargo de la parte arrendataria quede adeudando. **PARAGRAFO III:** En caso que el inicio del contrato se después de un 1º del mes, El Arrendatario cancelara el 100% del primer canon de arriendo, y en el segundo pago cancelara los días desde el inicio del contrato hasta el 30 de ese segundo mes, para que a partir del tercer mes cancele los arrendamientos de 1º a 30 de cada mes, y el último mes del contrato pague los días que faltare para su terminación.

VIGESIMA OCTAVA: COBRO EXTRAJUDICIAL: Si el incumplimiento de la obligación de cancelar oportunamente los cánones de arrendamiento, servicios públicos, o cualquier otra erogación derivada del contrato, diere lugar a alguna diligencia de cobro extrajudicial, EL ARRENDATARIO se obligara a pagar, como sanción moratoria adicional por concepto de Gestión de Cobro una suma equivalente al Diez por ciento (10%) + 19% de IVA de la suma adeudada (Art. 1629 C. C.). Dicha suma podrá ser exigida por la vía ejecutiva, sin perjuicio de las demás sanciones que por el incumplimiento o por mora se han pactado en este contrato y sin necesidad de requerimiento alguno.

VIGESIMA NOVENA: DATOS CONFIDENCIALIDAD: Las PARTES se comprometen a mantener estricta reserva y a dar el trato de confidencial a toda la información de propiedad de cada una de ellas, y/o clientes y/o proveedores y a respetar con arreglo a la ley los derechos de propiedad industrial (marcas, patentes, etc.) y los derechos patrimoniales y morales de autor de cada una de las PARTES. Toda información no publica relacionada con las PARTES, intercambiada entre ellas durante la vigencia de este contrato, será usada solamente para desarrollar y/o cumplir los términos y/o servicios especificados bajo este documento y será tratada de manera confidencial. La obligación de confidencialidad permanecerá vigente hasta por un término de un año (1) después de la terminación del contrato por cualquier causa.

TRIGESIMA: TRATAMIENTO DE DATOS: El arrendatario, autoriza expresamente y de manera irrevocable a El Arrendador y a su eventual cesionario o subrogatario, u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a incorporar, reportar, procesar, divulgar, y consultar toda la información que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, y de servicios en el Bancos de Datos, comerciales, personales, o económicos para que en el evento que se constituya en mora en el pago de cualquier servicio público, expensas comunes, arrendamiento en o cualquier otro concepto que sea a su cargo, durante la vigencia del presente contrato, se incorporen sus nombres, apellidos, y documento de identificación a los archivos de deudores morosos o con referencias negativas que lleve las empresas encargadas del manejo de esta base de datos. El Arrendatario como sus codeudores solidarios conoce ampliamente lo que esta autorización implica en el comportamiento frente a sus obligaciones será registrado con el objeto de suministrar información suficiente y adecuada el mercado sobre el estado de sus obligaciones financieras, comerciales, crediticias, de servicios etc. en consecuencia quienes se encuentren afilados y/o tengan acceso a las centrales de información encargada del manejo de datos comerciales, personales, o económicos, podrán conocer esta información de conformidad con la legislación y jurisprudencia aplicable. La información podrá ser igualmente utilizada para efectos estadísticos. Los derechos y obligaciones del arrendatario así como la permanencia de su información en las bases de datos corresponden a lo determinado por el ordenamiento jurídico aplicable del cual, por ser de carácter público, manifiesta que está enterado. Así mismo, manifiesta El Arrendatario que conoce el contenido del reglamento de las citadas entidades. En caso de que en el futuro, El Arrendador, efectúe, a favor de un tercero, una venta de cartera ó una cesión a cualquier título de las obligaciones a cargo del Arrendatario, los efectos de la anterior autorización se extenderán a este en los mismos términos y condiciones. Así mismo, autoriza a las entidades encargadas del manejo de la información a que, en su calidad de operadores, pongan la información a disposición de otros operadores nacionales ó extranjeros, en los términos que establece la ley, siempre y cuando su objeto sea similar al aquí establecido. **Parágrafo Primero:** Los deudores solidarios Autorizamos Al Arrendador ó a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, para que en los mismos términos señalados en esta cláusula, consulten, suministren, reporten, procesen



COMERCIAL DE BIEN

INMUEBLE DESTINADO A COMERCIO No 0105/2021

y divulguen toda nuestra información, que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios etc., a CIFIN, DATACREDITO o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales ó económicos y se incorporen nuestros nombres y apellidos en los archivos de deudores morosos ó con referencias negativas.

TRIGESIMA PRIMERA: DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS Y ADOPCIÓN DE POLÍTICAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO: En cumplimiento del deber legal que le asiste al ARRENDATARIO en relación con la cooperación para la prevención del lavado de activos, la financiación del terrorismo, actividades de proliferación de armas de destrucción masiva y cualquier otro delito conexo contemplado en normas nacionales e internacionales, con la firma del presente contrato EL ARRENDATARIO declara que su patrimonio y las fuentes económicas que permiten desarrollar su objeto social no son fruto de actividades ilícitas, tales como narcotráfico, testaferrato, enriquecimiento ilícito, terrorismo, lavado de activos, tráfico de estupefacientes, secuestro extorsivo y/o trata de personas, entre otros delitos conexos, razón por la cual, acepta que en el evento en que EL ARRENDATARIO o alguno de sus socios o accionistas, subcontratistas, empleados, administradores y/o representantes legales, revisores fiscales y/o contadores hagan parte de la lista OFAC (Office of Foreign Assets Control), ONU FINCEN o de alguna otra de igual o similar naturaleza, de carácter nacional o internacional, o haya sido sentenciado judicialmente por cualquier delito o haya sido extraditado, será responsable por los daños y perjuicios que dicho reporte o sentencia le ocasione al ARRENDADOR, sin perjuicio de la responsabilidad penal que le asiste y, faculta al ARRENDATARIO, para dar por terminado unilateralmente el presente contrato en cualquier momento y sin previo aviso, por configurarse una causal objetiva de terminación del mismo.

TRIGESIMA SEGUNDA: AUTORIZACIÓN: EL ARRENDATARIO Y LOS DEUDORES SOLIDARIOS declaran que la información que han suministrado es verídica, real y corroborable por cualquier medio legal. Por lo anterior, conceden expresamente y de manera irrevocable autorización al acreedor del presente contrato, así como a su subrogatario, de efectuar los diferentes reportes y consultas a las centrales de riesgo en cumplimiento de la normatividad vigente. Por lo anterior EL ARRENDATARIO Y LOS DEUDORES SOLIDARIOS facultan al ARRENDADOR, o a quien sea en el futuro el acreedor o subrogatario de las obligaciones emanadas del presente contrato, a: 1) consultar en cualquier tiempo, en las centrales de información todos los datos relevantes para conocer mi desempeño como deudor, mi capacidad de pago o para valorar el riesgo futuro de celebrar negocios conmigo. 2) Reportar a las centrales de información, datos sobre el cumplimiento oportuno como sobre el incumplimiento, si lo hubiere, de mis obligaciones o de sus deberes legales de contenido patrimonial, de tal forma que estas presenten una información veraz, pertinente, completa, actualizada y exacta de mi desempeño como deudor después de haber cruzado y procesado diversos datos útiles para obtener una información significativa. 3) Enviar la información mencionada a las centrales de riesgo de manera directa, y también por intermedio de la Superintendencia Financiera o las demás entidades públicas que ejercen función de vigilancia y control, con el fin de que estas puedan tratarla, analizarla, clasificarla y luego suministrarla a dichas centrales. 4) Reportar a centrales de información el incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento superior o igual a 30 días. Igualmente, EL ARRENDATARIO Y LOS DEUDORES SOLIDARIOS, autorizan conservar a EL ARRENDADOR o su posible subrogatario la información en las centrales de información, datos relativos a su solicitud de arrendamiento, así como otros atinentes a su comportamiento relativo al pago de las tarifas de servicios públicos y demás deberes constitucionales y legales. La autorización anterior no permite al ARRENDADOR o a su eventual subrogatario, y a las centrales de información divulgar la información mencionada para fines diferentes.

TRIGESIMA TERCERA: ESPACIOS EN BLANCO: El arrendatario faculta expresamente al arrendador para llenar en este documento los espacios en blanco.



COMERCIAL DE BIEN

INMUEBLE DESTINADO A COMERCIO No 0105/2021

TRIGESIMA CUARTA: La obligación personal por arriendos, servicios públicos, y la pena puedan demandarse simultáneamente.

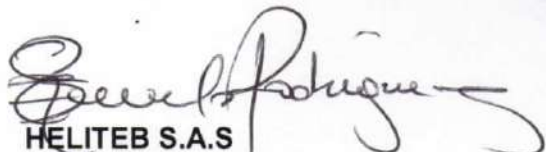
TRIGESIMA QUINTA: Este contrato presta merito suficiente para el cobro de cualquier suma de dinero que quede a adeudar El Arrendatario, según el art. 422 CGP.

TRIGESIMA SEXTA: NOTIFICACIONES: El Arrendatario: En Cartagena Barrio Centro Calle 32C No. 10A-21 local 2. Teléfono: 5897828-3156029690 Correo: edinson.rodriguez@heliteb.com.co El Arrendador: Centro Avenida Venezuela No 8 B 05 Edificio Citibank Oficina 8 F en Cartagena Tel: 6602175 Correo: inmobiliariainversionescarazo@gmail.com Deudor 1: La solución eléctrica y en refrigeración Valledupar Barrio Gaitán Carrera 11 No. 19B-26. Tel: 5885287 Correo: gerencia@lasolucionelctrcia.com Deudor 2: Juan Carlos Rodríguez Matos Carrera 26B2 No.76 -35. Tel: 3157190639 Correo: juancarlosrodriguezmattos@hotmail.com

TRIGESIMA SEPTIMA: IDENTIFICACION SERVICIOS PUBLICOS: El inmueble se entrega con las siguientes identificaciones por servicios públicos: Energía Eléctrica NIC 1171563 Agua Póliza No 10761

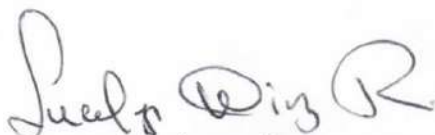
Para constancia se firma por las partes ante notario público, en la ciudad de Cartagena (Bolívar) a los nueve (09) días del mes de Febrero del Dos Mil Veintiuno (2.021). Téngase como domicilio contractual la ciudad de Cartagena Departamento de Bolívar.

FIRMAS:


HELITEB S.A.S
Nit. No 900.422.796-1
EL ARRENDATARIO


INMOBILIARIA INVERSIONES R. CARAZO S.A.S.
Nit. No.900.166.078 -1
EL ARRENDADOR


Rafael Carazo Lambis
GERENTE


LA SOLUCIÓN ELÉCTRICA Y EN REFRIGERACIÓN SAS
Nit. No .900.688.243-0
DEUDOR SOLIDARIO


JUAN CARLOS RODRÍGUEZ MATOS
CC. No. 72.187.171

DEUDOR SOLIDARIO



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



849001

En la ciudad de Valledupar, Departamento de Cesar, República de Colombia, el doce (12) de febrero de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Tercera (3) del Círculo de Valledupar, compareció: LUCELYS ISABEL DIAZ RUZ, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 32679240 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Lucelys Diaz Ruz

----- Firma autógrafa -----



n0m83j9yql09
12/02/2021 - 09:00:07



Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se vincula al documento de CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL signado por el compareciente.

Ferny Pineda Ruiz

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARÍA
SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
FERNEY PINEDA RUIZ
NOTARIO TERCERO DE VALLEDUPAR

FERNEY PINEDA RUIZ

Notario Tercera (3) del Círculo de Valledupar, Departamento de Cesar

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: n0m83j9yql09



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



930028

En la ciudad de Barranquilla, Departamento de Atlántico, República de Colombia, el dieciseis (16) de febrero de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Séptima (7) del Círculo de Barranquilla, compareció: EDINSON FERNANDO RODRIGUEZ BONILLA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 1065583942 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



4qmwxy9w4lg6
16/02/2021 - 09:23:02



JUAN CARLOS RODRIGUEZ MATOS, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 72187171 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



4qmwxy9w4lg6
16/02/2021 - 09:24:30



Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se vincula al documento de CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL DE BIEN INMUEBLE signado por el compareciente.



RAFAEL MARÍA GUTIÉRREZ RODRÍGUEZ

Notario Séptima (7) del Círculo de Barranquilla, Departamento de Atlántico

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 4qmwxy9w4lg6



Acta 1



CARTAGENA DE INDIAS

Cada Oficina es de Propiedad y Operación Independiente.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL

FECHA DE INICIACIÓN : **ABRIL 01 DE 2012**

FECHA DE VENCIMIENTO : **MARZO 31 DE 2013**

PARTE ARRENDADORA : **SOLUCIONES INMOBILIARIAS DE CARTAGENA SAS**
NIT número 900313909-8 sociedad comercial constituida mediante documento privado de fecha 18 de septiembre de 2009, representada en este acto por **Oscar José Guardo Santoya**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 73 132 623 de Cartagena, en su calidad de Representante Legal.

PARTE ARRENDATARIA : **SERVIENTREGA S.A**

PROPIETARIO : **RENDIZ S.A.S**

DIRECCIÓN DE INMUEBLE : **CTRO, MATUNA, CTRO CCIAL MATUCENTRO, CLL 32 #10 A-25 LC 1**

LINDEROS :
GENERALES : **POR LA IZQUIERDA ENTRANDO COLINDA CON HOTAL DEL LAGO; POR LA DERECHA ENTRANDO COLINDA CON LOCAL #2, POR EL FONDO COLINDA CON PATIO; POR EL FRENTE COLINDA CON PARQUE EN MEDIO CLL 32.**

Por medio del presenta documento se hace consta que entre las partes ARRENDADORA y ARRENDATARIA anteriormente descritas, se ha celebrado el presente contrato de Arrendamiento de local comercial, contenido en las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO. Mediante el presente contrato el ARRENDADOR concede al ARRENDATARIO el goce del inmueble que adelante se identifica, de acuerdo con el inventario que las partes firman por separado, cuyas características son las siguientes: SALON, BAÑO, -----

SEGUNDA: DESTINACIÓN: El ARRENDATARIO se compromete a destinar este inmueble exclusivamente para: OFICINAS- PUNTO SERVIENTREGA-----

TERCERA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO: El precio mensual del arrendamiento será la suma de DOS MILLONES NOVECIENTOS NUEVE MIL NOVENTA Y UN PESOS MCTE (\$2.909.091,00) +IVA mensuales, pagaderos dentro de los diez (10) primeros días de cada periodo mensual, por anticipado, al ARRENDADOR o a su orden. Previa presentación de factura de parte del Arrendador. Este contrato es título ejecutivo suficiente para el cobro de este impuesto.



S-670448

PARA: *KAREN PAOLA PEREZ RODRI

SERVIENTREGA S.A.

*KAREN PAOLA PEREZ RODRIGUEZ - BOGOTA

7/8/2012 14:38:32

Av. B Nº 34a-11

INTERNO

BOGOTA, JURIDICO

DIRECCIÓN GENERAL





CARTAGENA DE INDIAS

Carta Oficina es de Propiedad y Operación
Independiente.

CUARTA: INCREMENTOS DEL PRECIO: Vencido el termino inicial del contrato, es decir, doce (12) meses , el canon se incrementará en un porcentaje igual al Índice de Precios al Consumidos IPC decretado por el gobierno nacional a diciembre 31 del año inmediatamente anterior y sucesivamente cada doce (12) meses, en caso de prórroga tácita o expresa, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en el porcentaje anteriormente pactado entre las partes. Al suscribir este contrato el ARRENDATARIO y los deudores solidarios quedan plenamente notificados de todos los reajustes automáticos pactados en este contrato y que han de operar durante la vigencia del mismo.

QUINTA: LUGAR PARA EL PAGO: Salvo autorización expresa del ARRENDADOR, el ARRENDATARIO pagará el precio del arrendamiento en las oficinas del ARRENDADOR.

SEXTA: VIGENCIA Y PRORROGAS DEL CONTRATO: doce (12) meses, contados a partir del 01 de marzo de 2012 . Vencido término inicial, a menos que por escrito una de las partes con una anticipación no menor a tres (3) meses, haya comunicado a la otra su voluntad de darlo por terminado, el contrato se considerará prorrogado por un año más. Para prorrogas del contrato aplica el mismo tiempo mínimo para dar aviso de terminación del contrato; sin embargo, Vencido el segundo año de vigencia las prórrogas quedarán regidas por las disposiciones del Código de Comercio.

SÉPTIMA: SERVICIOS: Los servicios públicos domiciliarios estarán a cargo del ARRENDATARIO: Acueducto y Alcantarillado incluidas en el valor de la admón., Energía Eléctrica con NIC Número , AGUA póliza , gas NA teléfono: -. El presente documento junto con los recibos cancelados por el ARRENDADOR constituyen título ejecutivo para cobrar judicialmente al ARRENDATARIO y sus garantes los servicios que dejaren de pagar siempre que tales montos correspondan al período en el que estos tuvieron en su poder el inmueble.

OCTAVA: COSAS O USOS CONEXOS: Además del inmueble identificado anteriormente, tendrá el ARRENDATARIO derecho de goce sobre las siguientes cosas y usos: -----

NOVENA: CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento del ARRENDATARIO a cualquiera de sus obligaciones, y aún el simple retardo en el pago de una o más mensualidades, lo constituirá en deudor del ARRENDADOR, a título de pena, de una suma equivalente al duplo del valor mensual del arrendamiento vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente; su pago no extingue la obligación principal y el ARRENDADOR podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el ARRENDATARIO o sus deudores solidarios renuncian expresamente a cualquier





CARTAGENA DE INDIAS

Cada Oficina es de Propiedad y Operación Independiente.

requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato.

DÉCIMA: REQUERIMIENTOS: El ARRENDATARIO y los deudores solidarios que suscriben este contrato renuncian expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 del C.C. y 424 del C. de P.C., y en general a los que consagre cualquier norma sustantiva o procesal, para efectos de la constitución en mora.

DÉCIMA SEGUNDA: PREAVISOS Y ENTREGA. El ARRENDATARIO podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando preavise por escrito al ARRENDADOR a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (03) meses a la fecha de vencimiento. **PARÁGRAFO PRIMERO:** La terminación unilateral por el ARRENDATARIO, en cualquier otro momento, solo se aceptará previo el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (03) meses del arrendamiento que esté vigente en el momento de entrega del inmueble. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** EL ARRENDADOR podrá negarse a recibir el bien y, por tanto tendrá derecho a percibir las rentas correspondientes, sin que ello implique prórroga del contrato, si se dan los siguientes eventos: 1) Si el ARRENDATARIO y los DEUDORES SOLIDARIOS no acreditan encontrarse a paz y salvo con las empresas prestadoras de los servicios a su cargo o no cancelan a EL ARRENDADOR el depósito de servicios públicos que se calculara de acuerdo al promedio de los últimos dos recibos cancelados por cada servicio, 2) Si el ARRENDATARIO y los DEUDORES SOLIDARIOS conservan el inmueble en su poder para arreglos o reparaciones que se requieran por daños ocasionados con cargo al ARRENDATARIO o no entregue el valor AL ARRENDADOR de dichas reparaciones.

DÉCIMA TERCERA: CAUSALES DE TERMINACIÓN: A favor del ARRENDADOR serán las siguientes: a) La cesión o subarriendo. b) El cambio de destinación del inmueble. c) El no pago del precio dentro del término previsto en este contrato. d) La destinación del inmueble a fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o representen peligro para el inmueble o la salubridad de sus habitantes. e) La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del ARRENDADOR. f) La no cancelación de los servicios públicos a cargo del ARRENDATARIO. g) La no cancelación del valor de las cuotas de administración, dentro del término pactado. h) Las demás previstas en la ley.

DÉCIMA CUARTA: CESIÓN DE DERECHOS: Por acuerdo expreso de los contratantes, este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio y, por lo tanto, la enajenación del que eventualmente se establezca en el inmueble no solo no transfiere ningún derecho de arrendamiento al adquirente, sino que constituye causal de terminación del contrato, toda vez que el ARRENDATARIO se obliga expresamente a no ceder, ni subarrendar, ni transferir la tenencia del inmueble. Para los efectos legales, esta estipulación equivale a la oposición a que se refiere el numeral 3 del artículo 528 del Código de Comercio, de tal suerte que la responsabilidad del ARRENDATARIO no cesará





CARTAGENA DE INDIAS

Carta Oficina es de Propiedad y Operación
Independiente.

con la enajenación del establecimiento, ni con el aviso de la transferencia, ni aún con la inscripción de la enajenación en el Registro Mercantil. **PARÁGRAFO.** El ARRENDADOR podrá ceder libremente los derechos que emanan de este contrato y tal cesión producirá efectos respecto del ARRENDATARIO y los deudores solidarios a partir de la fecha de la comunicación en que a ellos se notifique tal cesión.

DÉCIMA QUINTA: RECIBO Y ESTADO: El ARRENDATARIO declara recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que hace parte del mismo, y que en el mismo estado lo restituirá al ARRENDADOR a la terminación del arrendamiento, o cuando éste haya de cesar por alguna de las causales previstas, salvo el deterioro proveniente del tiempo y uso legítimo.

DÉCIMA SEXTA: REPARACIONES Y MEJORAS: El ARRENDATARIO se obliga a efectuar las reparaciones locativas que prescribe la Ley, cualquiera que fuere su causa y a restituir al ARRENDADOR el bien en el mismo buen estado en que declara haberlo recibido, según inventario que firma en la fecha y forma parte integral de este contrato. El ARRENDATARIO, solo con previo permiso escrito del ARRENDADOR, podrá ejecutar en el inmueble reparaciones no locativas o mejoras, las que no podrá descontar o compensar del pago de los arrendamientos. Si las ejecutare sin estar autorizado, accederán al inmueble, o el ARRENDADOR podrá exigir su retiro.

DECIMA SEPTIMA: CESIÓN DEL CONTRATO. Los deudores solidarios expresamente aceptan desde ahora cualquier cesión que el ARRENDADOR haga del presente contrato y ratifican su voluntad de que la notificación de que trata el artículo 1960 del Código Civil se surta con el solo envío de la nota de cesión acompañada de copia simple del contrato, por servicio postal autorizado, a la dirección que aparece registrada en este contrato al pie de sus respectivas firmas.

DECIMA OCTAVA: AUTORIZACIÓN. EL ARRENDATARIO y sus deudores solidarios declaran que la información que han suministrado es verídica y otorgan su consentimiento expreso e irrevocable al ARRENDADOR, o a quien sea en el futuro el acreedor de las obligaciones emanadas del presente contrato para: A) Consultar en cualquier tiempo, en las centrales de riesgo toda la información relevante para conocer su desempeño como deudor, su capacidad de pago o para valorar el riesgo futuro de celebrar negocios con ellos. B) Una vez dentro del presente contrato de arrendamiento se presente por su parte un incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones superior o igual a 60 días, reportar a las centrales de información de riesgo datos, tratados o sin tratar tanto sobre el cumplimiento oportuno como sobre el incumplimiento, si lo hubiere, de sus obligaciones, o de sus deberes legales de contenido patrimonial, de tal forma que éstas presenten una información veraz, pertinente, completa actualizada y exacta de su desempeño como deudor después de haber cruzado y procesado diversos datos útiles para obtener una información significativa. C) Enviar la información sobre su cumplimiento e incumplimiento así como sus datos personales o de identificación a las centrales de riesgo de manera directa, y también por intermedio de la superintendencia





CARTAGENA DE INDIAS

Carta Oficina es de Propiedad y Operación Independiente.

Financiera o las demás entidades públicas que ejercen función de vigilancia y control, con el fin de que estas puedan tratarla, analizarla, clasificarla y luego suministrarla a dichas centrales. D) Conservar, tanto en las oficinas del ARRENDADOR o su posible subrogataria como en las centrales de riesgo, con las debidas actualizaciones y durante el periodo necesario la información proporcionada. E) Suministrar a las centrales de información de riesgo datos relativos a su solicitud de arrendamiento, así como otros atinentes a su comportamiento relativo al pago de las tarifas de servicios públicos y demás deberes constitucionales y legales.

La autorización anterior no permite a EL ARRENDADOR ni a su eventual subrogataria o cesionario, ni a las centrales de información de riesgo, divulgar la información mencionada para fines diferentes, primero, a evaluar los riesgos de celebrar el presente contrato de arrendamiento segundo, a verificar por parte de las autoridades públicas competentes el cumplimiento de sus deberes constitucionales y legales, y tercero, a elaborar estadísticas y derivar, mediante modelos matemáticos, conclusiones de ellas.

DECIMA NOVENA: EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD. El ARRENDADOR no asume responsabilidad por daños o perjuicios que sufra el ARRENDATARIO por actos o hechos atribuibles a terceros o a disposiciones emanadas de autoridades administrativas o judiciales.

VIGÉSIMA PRIMERA: GASTOS. Los gastos de legalización que se causen por la suscripción del presente contrato serán a cargo del ARRENDATARIO.

VIGÉSIMA SEGUNDA: IMPUESTO DE TIMBRE. El impuesto de timbre que cause el presente contrato en el período inicial o en algunas de sus prórrogas, será por cuenta del ARRENDATARIO.

VIGÉSIMA TERCERA: En el caso de incurrir en mora de cualquiera de las obligaciones derivadas del presente contrato, el ARRENDATARIO y los deudores solidarios quedan notificados de que en virtud del contrato de fianza o de seguro, un tercero sufragara dichas sumas, evento en el cual, quien las pague, queda subrogado en todos los derechos contenidos en el contrato de arrendamiento a favor del ARRENDADOR.

VIGESIMA CUARTA: DESTRATE. Si la parte Arrendataria desocupa el inmueble materia del presente contrato antes del vencimiento del término inicialmente señalado, o de sus prórrogas o renovaciones, estará obligado al pago de la renta que falte hasta la terminación legal del contrato, tal como lo señala el Art. 2003 del Código del civil, sin perjuicio del cobro de la cláusula penal, que viene señalada.





CARTAGENA DE INDIAS

Cada Oficina es de Propiedad y Operación Independiente.

VIGESIMA QUINTA: PRIMA COMERCIAL O GOOD WILL. En ningún caso el ARRENDATARIO podrá pedir al ARRENDADOR, o al PROPIETARIO del inmueble prima comercial o "good will" por ningún concepto.

VIGESIMA SEXTA: COBRO EXTRA JUDICIAL. Si el incumplimiento a la obligación de cancelar los cánones de arrendamiento, las cuotas de administración o los servicios públicos diere lugar a alguna diligencia de cobro extrajudicial, EL ARRENDATARIO y los deudores solidarios se obligan a pagar, por concepto de gestión de cobro a la oficina encargada de dicho cobro extrajudicial, hasta una suma igual a un canon vigente de arrendamiento, por cada gestión, suma esta exigible ejecutivamente por ser clara expresa y exigible, sin perjuicio de las demás sanciones por incumplimiento o por mora que se han pactado en este contrato, ni de los honorarios de abogado que se generen y sin necesidad de requerimiento alguno.

VIGESIMA SEPTIMA :DIRECCION PARA NOTIFICACIONES. Para efectos de notificación las direcciones que se deben tener presente son las indicadas en el presente contrato y que se incluyen al pie de las firmas del ARRENDADOR, ARRENDATARIO Y LOS DEUDORES SOLIDARIOS, respectivamente.

CLAUSULAS ADICIONALES:

1. Las parte arrendataria está autorizada para suscribir contratos de servicios adicionales a los instalados en el inmueble, con el compromiso de cancelar dichas suscripciones a la terminación del presente contrato.

Para constancia se firma en Cartagena por las partes a los quince (15) días del mes de febrero del año 2012.

ARRENDADOR

SOLUCIONES INMOBILIARIAS DE CARTAGENA SAS

NIT. No. 900.313.909-8

Oscar José Guardo Santoya

Dirección: Cartagena, Cra 2 #7-17 A Lc8

Tel 6653111

ARRENDATARIO

SERVIENTREGA S.A

Nit. 860.512.330-3

Rep. Legal : Suplente del Gerente

GUAVITA MORENO SARA

C.C 41.716.797

Dir. Bogotá Av 6 #34 A-11

Tel. 6535040



Diligencia de presentacion Personal y Reconocimiento
Ante el Notario tercero del Circulo de Cartagena

Compareció:

OSCAR JOSE GUARDO SANTOYA

Identificado con C.C. 73132623

y declaró que la firma que aparece en este documento es suya y
el contenido es cierto.

Cartagena. 2012-03-27 09:38

Se advirtió el Art 25 Dec 19 09 2012



[Handwritten signature]



CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES

Entre los suscritos a saber: Rendiz S.A.S, identificado (a) con la cédula de ciudadanía No. 90026218-8 expedida en SANTOYA, varón, mayor de edad, vecino de Cartagena, identificado con cédula de ciudadanía 73132623 expedida en Cartagena, quien obra en nombre y representación de la sociedad comercial denominada **SOLUCIONES INMOBILIARIAS DE CARTAGENA SAS** número 900313909-8 sociedad comercial constituida mediante documento privado de fecha 18 de septiembre de 2009, Matricula Mercantil No. 09-264235-12. Quien en el texto del presente documento se denominará **EL ADMINISTRADOR** se ha celebrado el presente contrato de administración estipulado en las siguientes cláusulas:

PRIMERA.- OBJETO: **EL PROPIETARIO** hace entrega a **EL ADMINISTRADOR**, en calidad de administración y en forma exclusiva SI () NO (X) el inmueble de propiedad de aquel, quien autoriza a **EL ADMINISTRADOR** para que éste lo anuncie, promocióne, suscriba el contrato de arrendamiento correspondiente, administre el arrendamiento y asegure o garantice el cumplimiento del mismo, del inmueble ubicado en la siguiente dirección: Nichmac 32 CDA-25 local 1 Número de Matricula Inmobiliaria 960 - 49882. El inmueble cuenta con todo lo relacionado en el Formato de Consignación de Inmueble que hace parte integral del presente documento.

SEGUNDA.- AUTORIZACIONES A EL ADMINISTRADOR: **EL PROPIETARIO** faculta especialmente a **EL ADMINISTRADOR** para efectuar los siguientes actos: A) Anunciar en forma como lo juzgue más conveniente, el inmueble objeto del presente contrato B) Arrendar el inmueble de acuerdo con las normas vigentes sobre arrendamiento de inmuebles, salvo instrucciones escritas de **EL PROPIETARIO**. C) Celebrar los contratos de arrendamiento respectivos, conforme las disposiciones legales civiles y comerciales procedentes D) cobrar y recibir de los arrendatarios el valor de los arrendamientos. E) E los servicios de agua, luz, gas, teléfono, TV Cable, cuotas de administración, etc., según el caso, que no corresponda pagar a los arrendatarios, y aquellos que siendo de cargo de los arrendatarios no estuvieren cancelados por estos al fin del contrato de arrendamiento y/o a la desocupación del inmueble; F) Exigir la entrega del inmueble por parte de los arrendatarios en cualquier caso a que hubiere lugar, extendiéndose esta facultad hasta para adoptar y promover directamente o por conducto de apoderado judicial, otorgando los poderes respectivos si fuere el caso de acuerdo con el Código de Procedimiento Civil, las correspondientes acciones judiciales.

TERCERA.- POLIZAS DE SEGUROS Y FIANZAS: **EL PROPIETARIO** faculta al **ADMINISTRADOR** para contratar las pólizas colectivas de seguro de arrendamiento o los contratos de fianza para cada contrato de arrendamiento que suscriba, con sus respectivos anexos para garantizar o asegurar el pago mensual del canon de arrendamiento, y las cuotas de administración si éstas corren por cuenta del arrendatario SI (X) NO (), adición de Servicios públicos SI () NO (X) con un cubrimiento hasta por la suma de (\$) de acuerdo con las políticas y reglamentos establecidos por la entidad aseguradora o afianzadora. El valor de la prima o garantía correspondientes serán deducidas de la cuenta del propietario, una vez contratada por el **ADMINISTRADOR**. Las pólizas o el contrato de fianza tendrán vigencia durante el término inicial del contrato de arrendamiento y todas las prórrogas del mismo, salvo terminación por cualquier causal del contrato de fianza según lo establecido en el contrato y el reglamento de fianza de la respectiva afianzadora o terminación de la póliza de seguro según las políticas de la compañía de seguros, evento en el cual se suspenderá el cargo del servicio y se informará tal hecho a **EL PROPIETARIO**. Las pólizas o garantías adicionales que se requieran para servicios públicos, siniestros tales como incendio, terremoto, faltantes de inventario, solo se emitirán por autorización expresa de **EL PROPIETARIO** y son por lo tanto opcionales. **PARÁGRAFO.** En el evento en que el propietario no autorice a **EL ADMINISTRADOR** para celebrar contrato de fianza o de seguro, para servicios públicos o siniestros, **EL ADMINISTRADOR** no asume responsabilidad alguna por pagos que deban correr por cuenta de los arrendatarios entre otros, por concepto de servicios públicos, reconexiones o reinstalaciones, así como tampoco se hace responsable por los daños realizados por los arrendatarios al inmueble ni por los faltantes muebles y accesorios que pertenezcan al mismo, ni por reclamaciones de terceros sobre el inmueble, siendo su obligación únicamente la de dar noticia de tal circunstancia a **EL PROPIETARIO**, dentro de los cinco (5) días siguientes de producida la reclamación judicial o extrajudicial.

CUARTA.- CARGOS Y PAGOS: **EL ADMINISTRADOR** queda facultado por **EL PROPIETARIO** para realizar los siguientes cargos y pagos A) Cargar en la cuenta de **EL PROPIETARIO** el importe correspondiente al Impuesto al valor agregado (IVA) liquidado sobre el valor de los servicios prestados en desarrollo del presente contrato y efectuar el pago respectivo B) Pagar las facturas de servicios de energía, acueducto, teléfono, gas y demás servicios públicos cuando no correspondan al arrendatario. Si el contrato se encuentra garantizado con contrato de fianza o asegurado, **EL ADMINISTRADOR** tramitará ante la entidad correspondiente el cubrimiento respectivo. C) Pagar a la entidad correspondiente el valor determinado como prima o valor de garantía de fianza. D) Pagar el costo de los avisos publicitarios en que incurra **EL ADMINISTRADOR** siempre y cuando hayan sido autorizados por **EL PROPIETARIO**. E) Pagar las multas, intereses, y cuotas ordinarias y extraordinarias originadas por el régimen de Propiedad Horizontal, gastos judiciales y extrajudiciales, honorarios a profesionales que intervengan en procesos administrativos o judiciales y demás pagos efectuados en desempeño del presente contrato. **PARAGRAFO PRIMERO.** **EL PROPIETARIO** autoriza a **EL ADMINISTRADOR** en forma expresa para deducir del valor de los arrendamientos, los rubros a que se refiere esta cláusula. **PARAGRAFO SEGUNDO.** Por cuanto la administración del inmueble contratada por medio del presente convenio no conlleva la vigilancia del mismo, en el evento que necesite para su cuidado y mantenimiento los servicios de trabajadores como celadores, ascensoristas, aseadores, etc. **EL PROPIETARIO** autoriza expresamente a **EL ADMINISTRADOR** para que los contrate a costo y bajo exclusiva responsabilidad de **EL PROPIETARIO** quien tendrá para tal efecto la calidad de patrono y en consecuencia serán de su cargo los salarios, prestaciones sociales y demás obligaciones que tengan su fuente en esas relaciones laborales.

QUINTA.- REPARACIONES AL INMUEBLE: **EL ADMINISTRADOR** queda facultado para realizar por cuenta de **EL PROPIETARIO** previa autorización de éste, todas aquellas reparaciones que sean necesarias para garantizar el uso y goce del inmueble en los términos del contrato de arrendamiento así como todas aquellas que sean ordenadas por las autoridades. Para tal efecto **EL PROPIETARIO** autoriza a **EL ADMINISTRADOR** para descontar el valor de dichas reparaciones de los cánones de arrendamiento, en caso que deban efectuarse cuando el inmueble se encuentre desocupado, **EL PROPIETARIO** cancelará el valor de dichas reparaciones a la presentación de la factura o cuenta de cobro. **PARAGRAFO PRIMERO: REPARACIONES LOCATIVAS Y SERVICIOS PUBLICOS:** A) **EL ADMINISTRADOR** cobrará por la realización de las reparaciones

locativas un diez por ciento (10%) sobre el valor de las mismas. B) Por la recolección y pago de los recibos de servicios públicos durante el periodo en que el inmueble este desocupado, cobrará la suma de diez mil pesos (\$10.000) por cada recibo. **PARAGRAFO SEGUNDO:** En el caso que no hubiere saldos a favor de **EL PROPIETARIO** para la cancelación de las reparaciones locativas y servicios públicos, este se compromete a cancelar tales valores a **EL ADMINISTRADOR**, a la presentación de la cuenta de cobro por parte de **EL ADMINISTRADOR**.

SEXTA.- RESTITUCION DEL INMUEBLE: Serán por cuenta de **EL PROPIETARIO** los gastos y honorarios de abogado en los casos de ser necesaria la acción judicial para conseguir el cumplimiento de los contratos de arrendamiento o la restitución del inmueble por causas distintas al incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

SEPTIMA.- ENTREGA DE CANONES: Una vez arrendado el inmueble y mientras no haya sido desocupado o no se haya ordenado por **EL PROPIETARIO** o **EL ADMINISTRADOR**, proceso de restitución del inmueble, o se presentare caso fortuito o fuerza mayor, **EL ADMINISTRADOR** pagará a **EL PROPIETARIO** mensualmente la renta que produce el inmueble arrendado a partir del día 5 del mes siguiente, de acuerdo con las instrucciones señaladas al final del presente contrato. **PARAGRAFO. EL ADMINISTRADOR** entregará a **EL PROPIETARIO** el saldo proveniente del arrendamiento hecho las deducciones y cargos relacionados en el presente contrato, en las fechas señaladas en la presente cláusula, siempre y cuando el inmueble estuviere arrendado.

OCTAVA.- PRECIO, CAUSACION Y PAGO DEL CANON O RENTA DEL INMUEBLE: El valor del canon mensual de arrendamiento se establece en tres millones doscientos mil PESOS (\$ 3'200.000) + administración PESOS (\$ _____). El precio del canon de arrendamiento aquí

estipulado incluye solamente: canon de arriendo, excluyendo cualquier otro servicio. Por los servicios de administración del Inmueble contenidos en este contrato **EL PROPIETARIO** pagará a **EL ADMINISTRADOR** el Diez (10%) sobre el valor del canon de arrendamiento mensual, más el porcentaje del I.V.A. establecido por la Ley y le autoriza a deducirlo mensualmente del valor del arrendamiento. No obstante lo anterior, la remuneración mínima de **EL ADMINISTRADOR** será la suma equivalente a una octava parte de un salario mínimo mensual legal vigente

NOVENA.- DURACION DEL CONTRATO: El presente contrato tendrá un termino de duración de un (1) año contado a partir de la fecha de iniciación del contrato de arrendamiento respectivo; una vez vencido este plazo, se considerará de duración indefinida, pudiendo darse por terminado 60 días después de la fecha en que alguna de las partes notifique a la otra por escrito su decisión. En caso de terminación del presente contrato, **EL PROPIETARIO** se compromete a respetar los contratos de arrendamiento y las prórrogas que **EL ADMINISTRADOR** haya acordado en desarrollo del mismo presente contrato. **PARAGRAFO PRIMERO:** En el caso que a la cancelación del presente contrato estuviere vigente el contrato de arrendamiento, sobre el inmueble, **EL PROPIETARIO** reconocerá a **EL ADMINISTRADOR** el porcentaje estipulado en la Cláusula Novena del presente contrato, por los meses que faltaren para el vencimiento de dicho contrato de arrendamiento. **PARAGRAFO SEGUNDO:** En el caso de venta del Inmueble se aplicará también lo estipulado en el parágrafo primero de la presente cláusula, cuando la venta sea efectuada por **EL PROPIETARIO** directamente o por un tercero aprobado por él y dicha venta conlleve el cambio de administración. **PARAGRAFO TERCERO.** Si en el desarrollo del presente contrato, quedare algún mes un saldo a cargo de **EL PROPIETARIO** y a favor de **EL ADMINISTRADOR** se prorrogara el plazo del contrato hasta que dicho saldo a cargo de **EL PROPIETARIO** este totalmente cubierto. **PARAGRAFO CUARTO:** Si **EL ADMINISTRADOR** quien decide dar por terminado el presente contrato, una vez vencido el termino de sesenta (60) días contados desde que haya aviso escrito de **EL PROPIETARIO** cesaran todas sus obligaciones y no podrá ser responsabilizado por hecho alguno que ocurra después del plazo mencionado.

DECIMA.- EL PROPIETARIO asume toda la responsabilidad por causa de reclamaciones, juicios o devoluciones o indemnizaciones que se originen en las normas de control de arrendamiento, o en caso de responsabilidad civil extra contractual, por perjuicios o accidentes que sobrevengan en razón del mal estado o deficiente funcionamiento del inmueble o sus instalaciones. Si por cualquier circunstancia el administrador fuera condenado a restituir el total o parte de las sumas recibidas por concepto de arrendamiento, **EL PROPIETARIO** se obliga a pagar dichos importes a **EL ADMINISTRADOR**, dentro de los cinco días siguientes a la notificación de la providencia respectiva.

DECIMA PRIMERA.- BUENA FE: **EL PROPIETARIO** manifiesta obrar de plena fe en este contrato, y afirma ser persona de reconocida solvencia moral, no existiendo en su contra proceso de extinción de dominio por enriquecimiento ilícito derivado de cualquier tipo penal. En caso que esto sucediere con posterioridad al contrato, desde ahora manifiesta que saldrá a la defensa de la integridad y solvencia social y moral de **EL ADMINISTRADOR** y sus representantes legales, en cualquier tiempo.

DECIMA SEGUNDA.- CESION DEL CONTRATO: El presente contrato podrá ser cedido por las partes contratantes para lo cual deberá notificarse a la otra de dicha situación.

DECIMA TERCERA.- VENTA DEL INMUEBLE ARRENDADO: En el evento de presentarse una negociación que se perfeccione con la venta del inmueble dado en arrendamiento a las personas que se encuentran en calidad de arrendatarios del mismo, el propietario reconocerá al **ADMINISTRADOR** una comisión equivalente al 3% del valor de la venta, más el porcentaje del I.V.A. establecido por la Ley, suma que será cancelada al momento de ser firmada la promesa de venta correspondiente.

DECIMA CUARTA.- CAUSALES DE TERMINACION DEL CONTRATO: El presente contrato se dará por terminado en los siguientes eventos: 1. Por el cumplimiento de su objeto con la realización del negocio encomendado y el vencimiento del término estipulado, con decisión de no prorrogar en los términos establecidos en el presente contrato. 2. Por renuncia de **EL ADMINISTRADOR**, la cual será notificada por escrito a **EL PROPIETARIO** con treinta días comunes de anticipación; 3. Por decisión de **EL PROPIETARIO**, la cual se comunicará también por escrito y con treinta días comunes de anticipación; 4. Por acuerdo entre las partes. 5. El incumplimiento de las obligaciones a cargo de cualquiera de las partes contratantes, sin perjuicio de las indemnizaciones a que hubiere lugar como consecuencia del mencionado incumplimiento.

DECIMA QUINTA.- Si durante la vigencia de este convenio, estando el inmueble desocupado, **EL PROPIETARIO** lo arrendará directamente y/o a través de otra compañía diferente a **EL ADMINISTRADOR**, **EL PROPIETARIO** pagará a **EL ADMINISTRADOR**, el valor del 10% del valor del Contrato

de Arrendamiento que corresponde a un mes del último canon de arrendamiento autorizado a **EL ADMINISTRADOR**. Con esta suma **EL ADMINISTRADOR** cubrirá todos los gastos de publicidad y promoción en que se haya incurrido.

DECIMA SEXTA.- CLÁUSULA COMPROMISORIA: Todas las diferencias que se suscitaren entre las partes en razón del presente contrato, se resolverán mediante un Tribunal de Arbitramento de carácter Institucional que funcionará por conducto del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición Soluciones Pacíficas de la ciudad de Cartagena. El Tribunal fallará en derecho y estará constituido por tres (3) árbitros abogados que serán, y por un (1) árbitro para los asuntos o diferencias de mínima cuantía, designados en principio por acuerdo entre las partes y en su defecto por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición Soluciones Pacíficas de la ciudad de Cartagena. El funcionamiento del Tribunal de Arbitramento se sujetará a las normas vigentes sobre la materia al momento de acudir a dicho mecanismo. El término de duración del arbitraje será tres (3) meses, contados desde la primera audiencia de trámite.

DECIMA SEPTIMA.- MERITO EJECUTIVO: De acuerdo al Artículo 488 del C.P.C., Las partes expresamente le reconocen a este documento, mérito ejecutivo para la exigibilidad del cumplimiento de las obligaciones aquí contraídas y de las indemnizaciones pactadas. Las partes renuncian a los requerimientos judiciales y extrajudiciales para constitución en mora.

DECIMA OCTAVA.- DIRECCION PARA NOTIFICACIONES: Para efectos de notificación las direcciones que se deben tener presente son las indicadas en el presente contrato y que se incluyen al pie de las firmas de **EL ADMINISTRADOR** y **EL PROPIETARIO**, respectivamente.

En constancia se firma en Cartagena, en dos ejemplares del mismo tenor a los 01 de enero de 2012.

EL ADMINISTRADOR,

EL PROPIETARIO

SOLUCIONES INMOBILIARIAS DE CARTAGENA SAS
NIT. No. 900.313.909-8
Representante Legal
OSCAR JOSE GUARDO SANTOYA
Dirección: Cartagena, Cra. 2 #7-17 A LC 8
Teléfono: (5) 6653111

C.C
Dir.

GAVERIS S.A.S.
NIT. 900264518-0
Manuel P.
9.058967

CARTA DE INSTRUCCIONES PARA PAGOS

Señores

SOLUCIONES INMOBILIARIAS DE CARTAGENA SAS

Ciudad

Me permito solicitarles que el producido neto de los arrendamientos de que trata el contrato de ADMINISTRACION suscrito con Ustedes, me sea cancelado así:

CONSIGNAR EN CUENTA DE AHORROS ☒ CORRIENTE _____ a nombre de:

1) RENDIZ SAS C. C. No. NIT 900 262 183

ENTIDAD Bancolombia Cuenta No. 08653149230

2) _____ C. C. No. _____

ENTIDAD _____ Cuenta No. _____

MIS DATOS PARA COMUNICACIONES TELEFONICAS Y CORRESPONDENCIA SON LOS SIGUIENTES.

DIRECCION OFICINA _____ Teléfono 6432935

Carrera 9 N° 34-262 LA BOQUILLA Edif Morros Vitri Apt 706

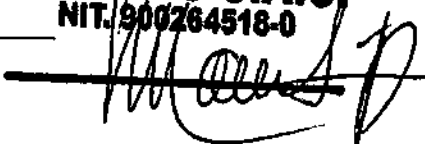
DIRECCION RESIDENCIA _____ Teléfono _____

CORREO ELECTRONICO pacles8560@hotmail.com

OBSERVACIONES:

Atentamente,

GAVERIS S.A.S.
NIT. 900264518-0



CONTRATO DE MANDATO PARA LA ADMINISTRACION DE BIEN INMUEBLE EN ARRIENDO

CIUDAD Y FECHA: Cartagena. 26/01/2021 **CODIGO INTERNO:** 42D12 **CODIGO WASI:** 2545215

EL MANDANTE: RENDIZ S.A.S Nit. No. 900262183-8

EL MANDATARIO o ADMINISTRADOR: INMOBILIARIA INVERSIONES R. CARAZO S.A.S. Nit: 900166078-1

DIRECCION Y TELEFONO A ADMINISTRAR: Centro calle 32C No 10A-21 Local 2

CANON MENSUAL INICIAL: \$ 1.680.673.00 Más 19% de IVA

CLASE DE INMUEBLE: Local. **REGIMEN TRIBUTARIO DE EL MANDANTE:** Común.

Entre los que en el presente documento suscriben como contratantes a saber: RAFAEL ALFONSO CARAZO LAMBIS mayor de edad identificado con la cedula ciudadanía No 73.104.210 de Cartagena en su calidad de representante legal de INMOBILIARIA INVERSIONES R CARAZO S A S. constituida legalmente de conformidad con las normas colombiana registrada en la cámara de comercio de Cartagena bajo matrícula mercantil No 09-233975-12 identificada con el Nit No 900.166.078-1, por una parte quien para los efectos de este contrato se denominara EL ADMINISTRADOR y **AUGUSTO MARTINEZ MARTINEZ** mayor de edad identificado con la cedula ciudadanía No. 9.058.967 de Cartagena, en su calidad de representante legal de la sociedad RENDIZ S.A.S constituida legalmente de conformidad con las normas colombiana registrada en la cámara de comercio de Cartagena bajo matrícula mercantil No. 09-254078-12 identificada con el Nit No. 900.262.183-8, domiciliado(a) en Cartagena, la Boquilla Anillo Vial Carrera 9 No 34-262 Apartamento 706 Edificio Morros Vitri Teléfono fijo No. 6904434, móvil 3215392936, correo electrónico lesvyluzdiaz64@gmail.com, quien en el curso de este contrato se llamara EL MANDANTE en su calidad de propietario o representante del propietario por la otra parte, hábiles para contratar y obligarse civilmente hemos celebrado un contrato de mandato o administración del bien inmueble para arriendo que a continuación se expresa de acuerdo con las siguientes cláusulas:

PRIMERA: EL MANDANTE entrega a El Administrador, para que este administre en arrendamiento por cuenta y riesgo de El Mandante el inmueble situado en el municipio Cartagena en el barrio Centro Calle 32C No 10A-21 Local 2, Cuenta con los servicios: de Agua, Energía Eléctrica, **Consta de:** salón y 1 baño tiene Área aproximada de 38 M2. Matrícula inmobiliaria No. 060-37729, referencia catastral No 01 01 0215 0012 000, dicho inmueble cuenta con los siguientes números de identificación de servicios públicos Nos: Agua Póliza 210761, Energía Nic. 1171563.

CANON DE ARRIENDO: Un Millón Seiscientos Ochenta Mil Seiscientos Setenta y Tres Pesos M/cte. (\$1.680.673.00) Mensuales, más el 19% de iva. No incluye servicios públicos.

SEGUNDA: EL MANDANTE Faculta expresamente a EL ADMINISTRADOR para que en su nombre y representación tramite ejecute los asuntos que a continuación se detallan **a)** escoger libremente a su criterio los cánones y reajustes de arrendamiento, salvo instrucciones escritas de El Mandante, o los establecidos por las leyes de arrendamientos **b)** Anunciar y promocionar por cuenta de El Mandante el inmueble de que trata el presente contrato de la forma que estime conveniente, y cuyos costos serán asumidos por El Mandante descontados del primer canon de arriendo **c)** Celebrar los contratos de arrendamientos respectivos bajo las garantías que a su juicio sean oportunas y conforme a las disposiciones legales civiles y comerciales **d)** Pagar por cuenta de El Mandante los servicios públicos que cuente el (los) inmueble, las cuotas de administración o expensas, y demás gastos durante el tiempo en que se encuentre el inmueble desocupado que serán pagados por el administradora una vez arrendado. El Mandante dejara la provisión de dinero respectivo para el pago por estos conceptos para que mantenga al día dichas cuentas. **e)** Exigir la entrega del inmueble el arrendatario por incumplimiento del contrato de arrendamiento, o por expresa solicitud escrita de El Mandante, siendo en este último caso de cuenta del mismo los gastos que genere el proceso judicial incluyendo los honorarios del abogado, en todo caso se regirán de acuerdo al Código general del proceso, código de comercio, y las leyes de arrendamiento que lo regulan para tal fin, **f)** Para efectos del pago de los cánones de arrendamiento, en el caso de que El Administrador inicie los trámites para el inicio de un proceso de restitución, responderá únicamente por los cánones hasta que la fecha de la restitución del inmueble, ya sea mediante proceso pre-judicial o extrajudicial, conciliación o en la etapa judicial o mediante sentencia y se restituya el inmueble de manera real al Administrador, sin importar la fecha, **g)** Efectuar por cuenta de El Mandante las reparaciones locativas necesarias que aseguren el uso y disfrute del inmueble, de acuerdo al artículo 1982 del código civil, para facilitar su arrendamiento así como todas aquellas que sean ordenadas por las autoridades, las cuales serán asumidas en su totalidad y responsabilidad por El Mandante, exonerando a El Administrador de dicha responsabilidad, **h)** en caso que el inmueble necesite para su cuidado y mantenimiento los servicios de trabajadores como celadores, vigilantes, ascensoristas, aseadores etc. El Mandante autorizara expresamente por escrito al El Administrador para que los contrate a nombre y bajo la única y exclusiva responsabilidad de El Mandante, quien tendrá la calidad de empleador y en consecuencia son de su cargo todos los salarios, prestaciones sociales, y demás obligaciones laborales que tengan su origen en estas relaciones laborales **i)** Pagar por cuenta El Mandante el valor de FIANZA O SEGURO DE ARRENDAMIENTO siempre y cuando lo autorice expresamente y por escrito a tomar dicha póliza de arriendo, la cual se descontaría anticipadamente del canon de arriendo mensual, y durante la vigencia del contrato de arrendamiento suscrito con el arrendatario. El Mandante acepta las políticas y reglamentos establecidos por la entidad aseguradora. **j)** En casos de mora en las obligaciones hipotecarias de los inmuebles arrendados, cancelar su obligación hasta el monto de sus arriendos a cargo de El Propietario. **k)** otorgar autorizaciones a los arrendatarios para el traslado o instalaciones de servicio telefónico, internet, o televisión por cable. **l)** Iniciar oportunamente, las acciones judiciales, administrativas y/o

policivas de las que sea titular, tendiente a librar de perturbaciones a los arrendatarios. En el evento de que haya necesidad de promover procesos para obtener judicialmente la restitución del inmueble, los gastos del proceso serán aquellos que señale el correspondiente juzgado y los pagarán los arrendatarios. II) Descontar inmediatamente de los correspondientes cánones de arrendamiento que reciba, el valor de la comisión y el 19% I.V.A. causado, como además de los gastos y costos en que incurra El Administrador por causa de la gestión que adelante, incluyendo los de comercialización del inmueble, así como también a descontar los servicios públicos, administraciones, seguros de todo riesgo y de arrendamiento, celaduría, reparaciones locativas, cuotas extraordinarias, impuestos, acciones judiciales, administrativas y/o policivas y demás, que demande el inmueble y que El Administrador haya asumido de manera directa por autorización de El Mandante. m) En caso de venta del inmueble, el propietario deberá cumplir con los términos que la Ley de arrendamiento 820 de julio 10 de 2003 como las leyes complementarias, determinadas en sus artículos 22 numerales 7 y 8 literal c y 23; n) Por lo anterior, El Mandante desde ya renuncia a reclamar el cumplimiento de la totalidad del tiempo pactado en el contrato, por cuanto la entrega ya se surtió, y por ello, no puede reclamar los cánones dejados de pagar por el arrendatario incumplido. o) en caso que El Administrador inicie acciones judiciales en contra de los arrendatarios por mora en el pago de los cánones de arriendo y por sentencia judicial se da por terminado el contrato de arriendo, o si la aseguradora decidiese no extender el siniestro por algún riesgo y lo da por terminado, el administrador pagará a El Mandante hasta el día en que se recibe en forma material el inmueble. Por lo anterior, el Mandante desde ya renuncia a reclamar el cumplimiento de la totalidad del tiempo pactada en el contrato de arriendo suscrito con el arrendatario por cuanto la entrega ya que se surtió la desocupación por ello no puede reclamar los cánones de arriendo dejados de pagar por el arrendatario incumplido. p) El Administrador no responderá por el deterioro en el inmueble que provenga del tiempo y uso legítimo, de fuerza mayor y caso fortuito; o de los daños que sean consecuencia de un delito; o de la mala calidad de la construcción, o por su vetustez, por la naturaleza del suelo o por defectos de construcción de conformidad con el Art. 2028 del Código Civil. q) Se entiende por las partes que el deterioro normal de la pintura de los inmuebles es de doce (12) meses aproximadamente, siempre y cuando se haya entregado el inmueble recién pintado, excepto que el mismo sea ocasionado por fuerza mayor o caso fortuito. r) Se establece en este documento que El Administrador no responderá por lámparas y cortinas dejadas en el inmueble arrendado, como tampoco por muebles y electrodomésticos en general diferentes a los electrodomésticos que hagan parte natural del inmueble como son aquellos pertenecientes a la cocina integral. Se recomienda al El Mandante, retirarlos sin que esto cause un perjuicio al inmueble. Le corresponde al El Mandante, mantener en el inmueble, los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato. Se entiende por esto entre otras cosas realizar dentro del contrato todas las mejoras necesarias. s) El presente contrato y los derechos y deberes que de él emanan podrán cederse por El administrador o un tercero sea persona natural o jurídica sin autorización expresa y escrita del mandante continuando las mismas condiciones aquí pactadas. PARAGRAFO I: En caso de modificación en el porcentaje de las tarifas por fianza o prima de seguros estos serán asumidos por el Mandante.

TERCERA: El Mandante se obligará a pagar a El Administrador por sus servicios lo siguiente: El Diez (10%) por ciento por concepto de comisión por los servicios inmobiliarios prestados por El Administrador, más el Diez y Nueve por ciento (19%) de IVA sobre la sumatoria de todos los cánones de arrendamientos. Además se obliga a pagar el Dos por ciento (2%) más el 19% IVA mensual por concepto de la póliza o fianza de seguro de arriendo, si fuese autorizado expresamente y del seguro de arriendo. Igualmente autoriza en forma expresa a El Administrador deducir mensualmente los montos totales de los arrendamientos causados, así mismo todos los gastos en que incurriere en el desempeño de este contrato, y otras cuentas pendientes a cargo de El Mandante, que El Arrendatario haya realizado por cuenta de este. PARAGRAFO 1: En caso que El Administrador ejecute reparaciones, remodelaciones, en el (los) inmuebles El Mandante pagará al El Administrador por sus servicios adicionales, el Quince (15%) por ciento más el Diez y Nueve por ciento (19%) de IVA, del costo total de la reparación o remodelación por concepto de A.U.I.

CUARTA El Administrador rendirá a El Mandante mensualmente una cuenta detallada de los arrendamientos causados y recibidos en el mes inmediatamente anterior, así como los gastos que hubieren efectuado en el mismo periodo. Esta cuenta deberá entregarse y pagarse a El Mandante a partir del Sexto (6) día calendarios de cada mes, con cheque o en la cuenta asignada por el mandante, detallando en ella los gastos que hubieren efectuado en el mismo periodo y pagando el saldo que quedare a favor de El Mandante. Si pasados quince (15) días calendarios desde la fecha de recibo de la cuenta El Mandante no le formulase observación u objeción alguna, se entenderá aceptado por El Mandante. PARAGRAFO 1: Si el inmueble es entregado a El Administrador ocupado o arrendado, o sin seguro de arrendamiento, los arriendos serán pagados en la misma forma como lo vaya cancelando el arrendatario los arriendos y se considerara como arriendo no garantizado. No obstante, El Administrador hará todas las gestiones necesarias para que el arrendatario celebre un contrato de arriendo con los requisitos que exija la aseguradora, pero en caso que el arrendatario no cumpla con estos requisitos, no será responsabilidad de El Administrador esta situación, y se considerara como arriendo no garantizado. El Administrador garantiza tanto el pago de arrendamientos, administraciones, como de servicios públicos y daños al inmueble, siempre y cuando El Mandante haya contratado a través del Administrador los seguros o fianza de arrendamiento, administraciones, servicios públicos, daños, y faltantes de inventario. El seguro no cubre el deterioro por el uso normal del inmueble.

QUINTA: EL ADMINISTRADOR entregará al EL MANDANTE el saldo líquido proveniente de los arrendamientos una vez realizadas las deducciones y cargos que se causen dentro del mes, siempre y cuando el inmueble estuviere arrendado y con un contrato vigente. PARAGRAFO 1: En caso de mora en el pago del arriendo El Administrador iniciará acciones

Judiciales en contra del arrendatario, una vez iniciadas estas acciones judiciales, la obligación de cancelar a partir del día Seis (6) de cada mes cesará, y El Administrador cancelará en la misma medida que el arrendatario cancele su obligación contractual al administrador. PARAGRAFO 2 La obligación a que se refiere la presente cláusula solo tendrá efecto cuando el (los) inmueble (s) hayan sido entregado(s) desocupado(s) a El Administrador, o cuando habiendo sido entregado el arrendatario hubiere suscrito un contrato de arrendamiento con El Administrador, y éste sea legalizado debidamente, con sus codeudores aceptando cancelar los cánones de arrendamiento establecido en el contrato respectivo, por lo que se entenderá como arrendamiento garantizado a partir de la fecha en que se realice el contrato correspondiente, pero en caso que el arrendatario firme un nuevo contrato sin el lleno de los requisitos con sus fiadores, se entenderá como arriendo no garantizado.

SEXTA DURACION. Este contrato tendrá inicialmente una duración inicial de doce (12) meses que rige a partir del día de la fecha de la iniciación del contrato de arriendo que celebre El Administrador con El (los) Arrendatarios, se supeditará su iniciación, terminación y prórroga, al tiempo del contrato suscrito con El arrendatario, una vez vencido el término inicial, sus renovaciones o prórrogas serán siempre la misma vigencia del contrato de arriendo suscrito con el arrendatario, en caso que el contrato de arriendo suscrito con el arrendatario sea superior a un (1) año, se considera la vigencia de este contrato por el mismo periodo de tiempo, pudiendo darse por terminado por parte de EL MANDANTE mediante aviso con Noventa (90) días antes de la fecha del vencimiento del contrato de arriendo o de sus prórrogas suscrito con El Arrendatario. Por parte de El Administrador notificará a EL MANDANTE con Sesenta (60) días de anticipación a la fecha en que dará por terminado, cesarán sus obligaciones y no podrá ser responsabilizado por hecho alguno que ocurra después de haber manifestado su deseo de terminar el contrato. Para ambos casos deberá hacerse por escrito la intención de darlo por terminado. En todo caso, para la finalización del presente contrato EL MANDANTE se compromete a respetar los contratos de arrendamiento y las prórrogas que El Administrador haya acordado en el desarrollo del presente contrato y, en ningún momento, se entenderá el mandante con El (los) Arrendatarios y mucho menos cobrarle o recibir dinero directamente del arrendatario por concepto de arriendo. Si El Mandante al vencimiento del presente contrato ó de sus prórrogas solicitare a El Administrador el endoso del contrato de arrendamiento vigente sobre el inmueble de que trata el presente contrato, para entenderse directamente con el (los) arrendatarios, este endoso se efectuará previa cancelación por parte del Propietario de los respectivos honorarios por endoso que se pactan desde ahora en el 50% del valor total de la comisión de arrendamiento a endosar, sin perjuicio de lo pactado en las demás cláusulas del presente contrato PARAGRAFO 3: En caso de que a la cancelación de este contrato por parte de El Mandante, estuviere vigente uno o más contratos de arrendamientos sobre el (los) inmueble(s) EL MANDANTE reconocerá y pagará a El Administrador la comisión pactada en este contrato más el Diez y Nueve (19%) por ciento de IVA que habría de corresponderle por los meses que faltasen para el vencimiento de dicho(s) contrato(s) de arrendamiento más el porcentaje establecido en el parágrafo 2 de este contrato, suma esta que se descontará del último canon de arriendo o, en su efecto, EL MANDANTE cancelará estas comisiones a El Administrador, para así hacer las respectivas cesiones de contrato. PARAGRAFO 2: En caso que el contrato de arriendo celebrado con el arrendatario sea superior a un año, también se obligará al pago de las comisiones por el tiempo que faltare para dicha terminación.

SEPTIMA: Si el (los) inmueble(s) objeto(s) del presente contrato se efectuare una compra venta por parte del arrendatario o un familiar hasta el tercer grado de consanguinidad cercano al mismo, reconocerá El Administrador una comisión equivalente al Tres (3%) por ciento sobre el valor de la venta pactada por las partes a que hubiere lugar y correrá con los gastos respectivos al trámite de la misma, más el 19% IVA.

OCTAVA: Si, en el desarrollo del presente contrato, quedare en algún un saldo a cargo de EL MANDANTE y a favor de EL ADMINISTRADOR, este contrato se considerará prorrogado aun cuando EL MANDANTE haya manifestado su deseo de darlo por terminado hasta tanto que dicho saldo a su cargo esté totalmente cancelado podrá darse por terminado; en caso contrario, si quedase algún saldo a favor de EL ADMINISTRADOR y EL MANDANTE no cancelare ese saldo, este contrato servirá de prueba y como título valor para el cobro de la suma adeudada y prestara mérito ejecutivo para el cobro de los valores adeudados por parte de EL MANDANTE, conforme a lo dispuesto en el art. 422 de código general del proceso y concordantes, renunciando al desahucio para constituirse en mora art. 423 del mismo código. Si fuere EL ADMINISTRADOR quien desee terminar el contrato una vez vencido el término de Noventa (90) días contados desde la fecha de dado el aviso por carta a EL MANDANTE cesarán automáticamente todas las obligaciones y no será responsable por hecho alguno que ocurra después del plazo mencionado. En el evento si por cualquier circunstancia resultare algún saldo insoluto a favor de EL ADMINISTRADOR, por causa de su gestión, dicho valor será descontado o pagado por EL MANDANTE a EL ADMINISTRADOR, a su orden o a la presentación de la cuenta respectiva.

NOVENA Si EL ADMINISTRADOR se viere obligado a iniciar proceso de restitución del inmueble arrendado por el no pago de la renta, serán de cargo del Arrendatario los honorarios y gastos que tal gestión demande. En caso de que, por algún motivo, no se llegase a recuperar las sumas que, por concepto de honorarios y gastos del proceso que se generen, estos serán asumidos por EL MANDANTE. Si la iniciativa para los procesos proviene de EL MANDANTE, este pagará todo lo correspondientes honorarios, gastos del proceso, siendo de su cargo las costas a que sea condenado a pagar EL ADMINISTRADOR en caso de una eventual pérdida del proceso judicial. También estará a cargo de EL MANDANTE cualquier indemnización que deba pagarse por el incumplimiento de EL MANDANTE frente a las obligaciones generadas en la terminación del contrato de arrendamiento.

DECIMA Si antes de ser arrendado el inmueble materia de este contrato EL MANDANTE decidiese darlo por terminado deberá comunicar su decisión a EL ADMINISTRADOR por escrito y cancelará, además de los gastos en que se hayan

incurrido de acuerdo a la cláusula segunda de este documento, una suma equivalente al valor Diez Por Ciento (10%) más el 19% de IVA sobre la comisión sobre tres (3) cánones de arriendo establecido en este contrato.

DECIMA PRIMERA: Si EL ADMINISTRADOR ofreciese el (los) inmueble(s) dado(s) aquí en arrendamiento a uno de sus clientes y posteriormente el arrendatario dé por terminado este contrato, para entenderse directamente con el cliente de EL ADMINISTRADOR, EL MANDANTE se obliga a cancelar a EL ADMINISTRADOR la comisión equivalente a Diez por ciento (10%) sobre Doce (12) mensualidades de arriendo pactado en este contrato, más el 19% de IVA.

DECIMA SEGUNDA: EL ADMINISTRADOR se hará responsable y cancelará los arrendamientos adeudados por los arrendatarios hasta el día en que estos hayan ocupado el inmueble del presente contrato. El presente contrato no implica para EL ADMINISTRADOR, en ningún caso, responsabilidad alguna por falta de pago de las reparaciones, servicios públicos, cuota de administración y demás gastos que deban cubrir, pero es entendido que procura el oportuno pago de ellos y el cumplimiento esmerado de las estipulaciones de este convenio que se sean concernientes. En caso de servicios, reparaciones, dejadas de pagar por los arrendatarios a la desocupación del inmueble EL ADMINISTRADOR atenderá el cobro extrajudicial previo pago por parte de EL MANDANTE de las facturas correspondientes. En caso de existir el seguro o fianza de servicios públicos, se efectuara el reembolso de estos hasta el monto asegurado dentro los Diez (10) días hábiles de la presentación de las facturas a la compañía aseguradora o afianzadora, para lo cual EL MANDANTE deberá cancelar en las oficinas de EL ADMINISTRADOR, previamente las sumas de dinero por este concepto para que éste pueda solicitar la certificación de pago a las empresas prestadoras de estos servicios, con el fin de poder recaudar estas sumas.

DECIMA TERCERA: EL MANDANTE asume toda la responsabilidad por reclamos de los arrendatarios, originados por el mal estado de los inmuebles arrendados, o por fallas o deficiencias en su construcción, y se obliga a restituir a EL ADMINISTRADOR, todas aquellas sumas a las cuales fuere condenado a pagar por decisiones administrativas o judiciales dentro los cinco (5) días calendarios siguientes a la fecha en que se formule la cuenta correspondiente.

DECIMA CUARTA: Si el inmueble fuese desocupado por los arrendatarios después de vencido el termino inicial del contrato no habrá lugar a indemnizaciones alguna. Si el inmueble es desocupado durante el termino inicial del arrendamiento EL MANDANTE autoriza a EL ADMINISTRADOR para que, llegado el caso, negocie con los arrendatarios el valor de la indemnización prevista por el incumplimiento, o los exonere, y su pago solo se hará efectivo en el momento en que es recibido por EL ADMINISTRADOR y únicamente por el monto recaudado, descontado la respectiva comisión.

DECIMA QUINTA: Cuando EL MANDANTE, directamente y sin intervención de EL ADMINISTRADOR entregare o recibiere del arrendatario el inmueble que se consigna en administración, exonera a EL ADMINISTRADOR de cualquier perjuicio que reciban por estos actos.

DECIMA SEXTA: En ningún caso, EL ADMINISTRADOR será responsable por hurtos o daños que puedan ocurrir en el inmueble de que trata, mientras este contrato se hallare o no deshabitado.

DECIMA SEPTIMA EL MANDANTE asume toda la responsabilidad por causa de reclamaciones, juicios, devoluciones o indemnizaciones, que se originen en la congelación de arrendamientos o, en Caso de responsabilidad civil extracontractual, por perjuicios o accidentes que sobrevengan en razón del mal estado o deficiente funcionamiento del inmueble o de alguna de sus instalaciones. Si por cualquier circunstancia EL ADMINISTRADOR fuere condenado a restituir total o parcialmente las sumas recibidas por concepto de arrendamiento, EL MANDANTE se obliga a pagar dichos importes a EL ADMINISTRADOR dentro los Cinco (5) días calendarios siguientes a la notificación de la providencia respectiva.

DECIMA OCTAVA: En caso de enajenación de los inmuebles durante la vigencia o de sus prorrogas del presente contrato o de los contratos de arrendamiento celebrado por EL ADMINISTRADOR con el (los) arrendatarios, EL MANDANTE se obliga a imponer al adquirente o comprador la obligación de respetar tanto este contrato, como los contratos de arrendamiento suscrito con los arrendatarios hasta su vencimiento. En caso contrario, asumirá el valor de todos los perjuicios o indemnizaciones que legalmente puedan reclamar el o los arrendatarios-

DECIMA NOVENA: EL MANDANTE manifiesta que el inmueble a que se refiere este contrato está libre de pleitos o embargos vigentes.

VIGESIMA: Cuando el inmueble objeto de este contrato sean diferentes a los destinados a vivienda urbana y de espacio para exposiciones, muestras artesanales nacionales, de acuerdo con la ley 788 de 2002, EL MANDANTE será responsable del gravamen del impuesto sobre las ventas -IVA-, por lo tanto, deberá inscribirse en el registro nacional de vendedores de la DIAN y reportar a EL ADMINISTRADOR el régimen al cual pertenece y, en el evento que tenga alguna modificación, informar sobre el cambio de régimen.

VIGESIMA PRIMERA: En caso que EL MANDANTE no sea el propietario del inmueble, que ostente su representación, garantiza que el propietario del inmueble conoce las condiciones de este contrato, y tanto EL MANDANTE como el propietario aceptan desde ya todas y cada una de las condiciones de este contrato.

VIGESIMA SEGUNDA: Mientras este contrato vigente y las partes de mutuo acuerdo no lo hayamos dado por terminado, EL MANDANTE no podrá entenderse directamente con el (los) arrendatario(s) ni mucho menos recibir las mensualidades de arriendo, argumento que este contrato se ha dado por terminado.

VIGESIMA TERCERA: EL MANDANTE manifiesta obrar en plena fe en este contrato, y afirma ser la persona de reconocida solvencia moral, no existiendo en su contra proceso de extinción de dominio por enriquecimiento ilícito, derivado de cualquier tipo penal. En caso que esto sucediere con posterioridad al contrato, desde ahora manifiesta que

saldará a la defensa de la integridad y solvencia social y moral de EL ADMINISTRADOR y sus representantes, en cualquier tiempo.

VIGESIMA CUARTA: Este contrato presta merito ejecutivo art. 422 C.G.P, para exigir el cumplimiento de todas las obligaciones contraídas entre las partes. Las partes renuncian expresamente a los requerimientos para el pago art. 423 C.G.P. de las obligaciones derivadas de este contrato. Las partes expresamente le reconocen que este documento presta merito ejecutivo para la exigibilidad del cumplimiento de las obligaciones aquí contraídas, y de las indemnizaciones pactadas.

Para constancia de aceptación del contenido del presente contrato, las partes libre y voluntariamente lo firman en la ciudad de Cartagena de Indias D. T y C., a los Veinte y dos (22) días del mes de Enero del año 2021, en dos ejemplares del mismo tenor y valor.

Fecha.

Valor adeudado a cargo de El Consignante \$

SON:

ACEPTO:


INMOBILIARIA INVERSIONES R. CARAZO S.A.S.
Nit. 900.166.078 1
GIRADOR


nmobiliaria
INVERSIONES CARAZO S.A.S.

Rafael Carazo Lambis
GERENTE



RENDIZ S.A.S
Nit: 900262183-8
GIRADO

INSTRUCCIONES ESPECIALES: Deposito en cuenta Ahorros Bancolombia No. 8653149230

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. Referencia catastral: 01-01-0215-0013-000

2. Matricula Inmobiliaria: 060-37729

3. Expediente: 029766

4. Dirección: C 32C 10A 17 L 1

5. Avalúo Catastral Vigente (Base Gravable): 121,321,000

B. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁREA DEL PREDIO

6. Área del Terreno: 38 mt²

7. Área Construida: 38 mt²

8. Destino: 03

9. Estrato: 0

10. Tarifa: 9.5 x Mil

D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE

11. Propietario(s): INVERSIONES RENGIFO Y CIA S EN C

12. Documento de Identificación: 890402443

13. Dirección de Notificación: ?

14. Municipio:

15. Departamento:

VALORES A CARGO

G. VIGENCIAS ANTERIORES SIN CONVENIO		FECHAS LIMITES DE PAGOS	
		30/06/2022	
16. IMPUESTO A CARGO	FU	0	
17. (+) OTROS CONCEPTOS	OC	0	
18. (=) TOTAL IMPUESTO A CARGO	HA	0	
19. (+) INTERESES DE MORA	IM	0	
20. (=) TOTAL NETO DE VIGENCIAS ANTERIORES SIN CONVENIO	VN	0	
H. VIGENCIA ACTUAL			
21. IMPUESTO A CARGO	FU	1,152,550	
22. (+) SOBRETASA DEL MEDIO AMBIENTE	MA	181,982	
23. (=) TOTAL IMPUESTO A CARGO	HA	1,334,532	
24. (+) INTERESES DE MORA	IM	0	
25. (-) DESCUENTO POR PRONTO PAGO VIGENCIA ACTUAL	TD	0	
26. (=) TOTAL NETO VIGENCIAS ACTUAL	VA	1,334,532	
I. VALORES A PAGAR			
27. VALOR A PAGAR VIGENCIAS ANTERIORES SIN CONVENIO	VN	0	
28. VALOR A PAGAR VIGENCIA ACTUAL	VA	1,334,532	
29. SALDO A FAVOR	SF	0	
30. TOTAL A PAGAR VIGENCIAS SIN CONVENIO	TS	1,334,532	
31. VALOR A PAGAR SALDO DEL CONVENIO	SC	0	
32. TOTAL A PAGAR	TP	1,334,532	

La tasa de interés transitoria que aplica para el impuesto predial es 0% diario (0% anual)

Valores descontados en el valor a pagar por concepto de capital intereses y sanciones: 0

RECIBO OFICIAL DE PAGO EMITIDO POR INTERNET

FACTURA PARA PAGO TOTAL

TOTAL DEUDA:

1,334,532

TOTAL A PAGAR:

1,334,532



ENTIDADES RECAUDADORAS:

BANCO POPULAR,GNB SUDAMERIS, BANCO DE OCCIDENTE, COLPATRIA,DAVIVIENDA,BANCO DE BOGOTA,BBVA,ITAU

ENTIDAD RECAUDADORA

RECIBO OFICIAL DE PAGO EMITIDO POR INTERNET

FACTURA PARA PAGO TOTAL

REFERENCIA CATASTRAL:

01-01-0215-0013-000

FACTURA No.

2200101015640911 - 46

TOTAL DEUDA:

1,334,532

TOTAL A PAGAR:

1,334,532



DIVISIÓN DE IMPUESTOS

RECIBO OFICIAL DE PAGO EMITIDO POR INTERNET

FACTURA PARA PAGO TOTAL

REFERENCIA CATASTRAL:

01-01-0215-0013-000

FACTURA No.

2200101015640911 - 46

TOTAL DEUDA:

1,334,532

TOTAL A PAGAR:

1,334,532



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO				
1. Referencia catastral: 01-01-0215-0012-000		2. Matricula Inmobiliaria: 060-37729		3. Expediente: 029765
4. Dirección: C 32C 10A 21 L 2			5. Avalúo Catastral Vigente (Base Gravable): 115,439,000	
B. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁREA DEL PREDIO				
6. Área del Terreno: 38 mt²		7. Área Construida: 38 mt²		8. Destino: 03
		9. Estrato: 0		10. Tarifa: 9.5 x Mil
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE				
11. Propietario(s): INVERSIONES RENGIFO Y CIA S EN C			12. Documento de Identificación: 890402443	
13. Dirección de Notificación: ?			14. Municipio:	
			15. Departamento:	
VALORES A CARGO				
G. VIGENCIAS ANTERIORES SIN CONVENIO				
FECHAS LIMITES DE PAGOS				
		30/06/2022		
16. IMPUESTO A CARGO	FU	0		
17. (+) OTROS CONCEPTOS	OC	0		
18. (=) TOTAL IMPUESTO A CARGO	HA	0		
19. (+) INTERESES DE MORA	IM	0		
20. (=) TOTAL NETO DE VIGENCIAS ANTERIORES SIN CONVENIO	VN	0		
H. VIGENCIA ACTUAL				
21. IMPUESTO A CARGO	FU	1,096,671		
22. (+) SOBRETASA DEL MEDIO AMBIENTE	MA	173,159		
23. (=) TOTAL IMPUESTO A CARGO	HA	1,269,830		
24. (+) INTERESES DE MORA	IM	0		
25. (-) DESCUENTO POR PRONTO PAGO VIGENCIA ACTUAL	TD	0		
26. (=) TOTAL NETO VIGENCIAS ACTUAL	VA	1,269,830		
I. VALORES A PAGAR				
27. VALOR A PAGAR VIGENCIAS ANTERIORES SIN CONVENIO	VN	0		
28. VALOR A PAGAR VIGENCIA ACTUAL	VA	1,269,830		
29. SALDO A FAVOR	SF	0		
30. TOTAL A PAGAR VIGENCIAS SIN CONVENIO	TS	1,269,830		
31. VALOR A PAGAR SALDO DEL CONVENIO	SC	0		
32. TOTAL A PAGAR	TP	1,269,830		

La tasa de interés transitoria que aplica para el impuesto predial es 0% diario (0% anual)

Valores descontados en el valor a pagar por concepto de capital intereses y sanciones: 0

RECIBO OFICIAL DE PAGO EMITIDO POR INTERNET

FACTURA PARA PAGO TOTAL

TOTAL DEUDA: 1,269,830

TOTAL A PAGAR: 1,269,830



(415) 770999801280680200002976522564083 (3900) 00000001269830 (96) 20220630

ENTIDADES RECAUDADORAS:

BANCO POPULAR,GNB SUDAMERIS, BANCO DE OCCIDENTE, COLPATRIA,DAVIVIENDA,BANCO DE BOGOTA,BBVA,ITAU

ENTIDAD RECAUDADORA



(415) 770999801280680200002976522564083 (3900) 00000001269830 (96) 20220630

RECIBO OFICIAL DE PAGO EMITIDO POR INTERNET

FACTURA PARA PAGO TOTAL

REFERENCIA CATASTRAL: 01-01-0215-0012-000

FACTURA No. 2200101015640831 - 15

TOTAL DEUDA: 1,269,830

TOTAL A PAGAR: 1,269,830

DIVISIÓN DE IMPUESTOS



(415) 770999801280680200002976522564083 (3900) 00000001269830 (96) 20220630

RECIBO OFICIAL DE PAGO EMITIDO POR INTERNET

FACTURA PARA PAGO TOTAL

REFERENCIA CATASTRAL: 01-01-0215-0012-000

FACTURA No. 2200101015640831 - 15

TOTAL DEUDA: 1,269,830

TOTAL A PAGAR: 1,269,830



INFORME TÉCNICO DE VALUACIÓN -AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE URBANO



**DIRECCIÓN:
BARRIO CENTRO
CENTRO COMERCIAL LA MATUNA
CALLE 32C No. 10A-21
LOCAL No. 1**

**SOLICITANTE:
RENDIZ SAS**

**AVALUADOR:
ENTH BARRIOS ALANDETE
AVAL RAA- 45460828**

**DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS D. T. Y C.
DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR
MAYO 18 DE 2022**



Cartagena de Indias, 18 de Mayo de 2022.

Señores
RENDIZ SAS
Ciudad

Estimados señores:

De acuerdo con su solicitud, a continuación, tenemos el gusto de presentarle nuestro concepto sobre el valor comercial del inmueble localizado en la **URBANIZACION LA MATUNA, CENTRO COMERCIAL LA MATUNA, CALLE 32C No. 10A-21 LOCAL No. 1**, en la Ciudad de Cartagena de Indias, Departamento de Bolívar.

Estamos a su disposición para suministrarles la información adicional que estimen necesaria.

Atentamente,

ENITH BARRIOS ALANDETE
AVAUADOR RAA 45460828
AFILIADO A LONJA DE CARTAGENA
FEDELONJAS



CONTENIDO

1. **MEMORIA DESCRIPTIVA**
2. **DESCRIPCIÓN GENERAL.**
3. **ASPECTO JURÍDICO DEL INMUEBLE.**
4. **LINDEROS Y MEDIDAS.**
5. **CUADRO DE ÁREAS.**
6. **NORMAS DE PLANEACION.**
7. **ASPECTO ECONOMICO.**
8. **METODOLOGÍA VALUATORIA**
9. **POLITICAS DEL AVALUO.**
10. **CONSIDERACIONES GENERALES**
11. **VALORES ADOPTADOS.**
12. **AVALUO COMARCIAL.**
13. **NOTAL DEL AVALUADOR**
14. **REGISTRO FOTOGRÁFICO.**
15. **LOCALIZACION**



1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1. SOLICITUD DEL AVALÚO: Avalúo solicitado el día 11 de Abril de 2022

1.2. RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE: RENDIZ SAS -9002621838

1.3. LOCALIZACIÓN Y DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: El bien objeto de análisis se localiza en la Urbanización La Matuna, Centro Comercial La Matuna, Calle 32C No. 10A-21, Local 1, en la ciudad de Cartagena.

NOMENCLATURA URBANA: C 32C 10A 21 L1.

1.4. OBJETO DEL AVALÚO: Determinar el valor comercial del inmueble identificado como Local No. 1.

1.5. DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN: RENDIZ SAS

1.6. TIPO DE AVALÚO: Comercial

1.7. TIPO DE INMUEBLE: Local Comercial –

1.8. PROPIETARIO: RENDIZ S.A.S.

1.9. DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE: Comercio.

1.10. FECHA DEL INFORME: 18 de Mayo de 2.022.

1.11. DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES OBJETO DE VALUACIÓN. El presente análisis valuatorio está orientado a establecer el valor comercial del inmueble objeto de estudio.

1.12. ENCARGO VALUATORIO. De acuerdo con la solicitud, el encargo valuatorio que se nos ha encomendado consiste en determinar el valor comercial del Local No. 1, el cual se encuentra construido individualmente en un lote de terreno urbano con un área de 35,88 m², destinado a uso Comercial, local de una planta, donde funciona un punto de servicios de la empresa Servientrega, ubicado con frente sobre la Plazoleta Benkos Biojò y/o antigua Plazoleta de Telecom, en la Calle 32C No. 10-21. El presente estudio valuatorio se realiza bajo el entendido que es un avalúo para fines judiciales y solicita la parte interesada que dicho avalúo vaya encaminado a determinar el valor comercial o de mercado del inmueble a fecha de Marzo 2021, siendo un avalúo retrospectivo a esa fecha.

-USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN: Asesoría técnica para decisiones, acuerdos y/o negociaciones relacionadas con el inmueble en estudio.



- **DEFINICIÓN DE LA BASE O TIPO DE VALOR QUE SE BUSCA:** Se aplicará la base de valor de mercado.

FECHA DE APLICACIÓN DE LA ESTIMACIÓN DEL VALOR: El valor fijado para el valor comercial del inmueble, mediante el presente estudio valuatorio es de aplicación inmediata, a la fecha de la firma, y de acuerdo con los Decretos 422 de 2.000 y 1420 de 1.998, su vigencia es de un (1) año.

- **IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO O AMPLITUD DE LA VALUACIÓN Y DEL INFORME:** Estudio de valuación básico, de mediana complejidad, orientado a establecer el valor comercial del inmueble en estudio. Documento habilitado técnica y jurídicamente para ser utilizado en cualquier escenario que requiera sustentación de la estimación del valor comercial del inmueble en estudio.

- **IDENTIFICACIÓN DE CONDICIONES CONTINGENTES O RESTRICTIVAS DEL VALOR:** El presente informe de avalúo se desarrolla dentro del tiempo y condiciones normales. No se identificaron condiciones restrictivas del valor del inmueble.

1.13. INSPECCIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE: La inspección física al inmueble se realizó el día 29 de Abril de 2022.

1.14. DOCUMENTOS APORTADOS O INSUMOS:

- Certificado de tradición 060-49332 impreso el 05 de Abril de 2022.
- Escritura Publica No. 493 del 16 de Marzo de 2.021 (Venta con pacto de Retroventa).

1.15. VECINDARIOS: En el vecindario inmediato se ubican edificios destinados a uso comercial, con predominio de locales comerciales en el primer nivel y oficinas en los pisos superiores. También existen edificios destinados a uso institucional en donde funcionan entidades relacionadas con la administración distrital, juzgados, droguerías, supertiendas olímpicas, entidades bancarias y financieras, centros comerciales, hoteles, entre otros.

VECINDARIOS ADYACENTES: El sector está delimitado de la siguiente forma:

POR EL NORTE: Avenida Venezuela, en medio con Barrios Centro y San Diego.

POR EL SUR: Avenida Daniel Lemaitre, en medio con Barrio Getsemaní

POR EL ORIENTE: Av. Luis Carlos López, en medio con Playones de Chambacú.

POR EL OCCIDENTE: Barrio Centro –Camellón de los Mártires.



Ubicación y entorno de la urbanización La Matuna. -

Fuente: <https://midas.cartagena.gov.co/conten/switcher>

1.16. VÍAS DE ACCESO: La malla vial del sector está conformada por importantes vías, las cuales enmarcan la urbanización La Matuna, como son las avenidas Venezuela, Luis Carlos López y Daniel Lemaitre. La vía de acceso al inmueble es la Avenida Luis Carlos López, o también se puede llegar por la Avenida Daniel Lemaitre.

CARACTERÍSTICAS DE LAS VÍAS: En general, las vías cuentan con 1 y 2 calzadas, 2 y 4 carriles, dotadas de separadores, andenes y bordillos, con buena señalización. En general, las vías del sector se encuentran en buen estado de conservación por encontrarse en el Centro Histórico de la Ciudad.

1.17. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR: De acuerdo con el P.O.T. de la ciudad de Cartagena, el sector de la Urbanización La Matuna es Mixto 3 (Comercial 1 y 2 – Institucional 2). Sector de vocación mixta, en donde se combina principalmente la actividad comercial con la actividad institucional.

Es un sector que predomina inmuebles destinados a edificaciones con locales comerciales en primera planta, y oficinas en los pisos superiores, se encuentran



edificaciones institucionales donde funcionan oficinas de juzgados, la oficina del trabajo, al frente del Centro comercial La Matuna, Centro Comercial la Galeria, conformado por locales comerciales, desde venta de ropas, almacenes, droguerías, entre otros.

El sector cuenta con todos los servicios públicos y excelentes vías de acceso.

PAÍS	Colombia.
DEPARTAMENTO	Bolívar.
MUNICIPIO	Distrito de Cartagena de Indias.
LOCALIDAD	Localidad 1, Histórica del Caribe Norte.
COMUNA	Unidad Comunero de Gobierno No. 1.
BARRIO / URB.	Urbanización La Matuna.

1.18. TRANSPORTE PÚBLICO: A su paso por el sector de Puerto Duro recorren Líneas regulares de buses, busetas y taxis y que circulan al interior de la ciudad de Cartagena, y por la Avenida Venezuela, recorren los buses del Sistema Integrado de Transporte Masivo –TRANSCARIBE, que cubren la ciudad de Cartagena, los cuales llegan hasta Bocagrande y retornan a los barrios de la ciudad por la Avenida Pedro de Heredia y otras vías circulantes.

Cubrimiento: El cubrimiento en cuanto a destinos es bueno, la mayoría de las rutas de transporte público confluyen en el Centro de la ciudad. Existen rutas hacia múltiples destinos dentro de la ciudad de Cartagena, se podría decir que el servicio es muy bueno y de excelente calidad, el cual con la implementación del Sistema Integrado de Transportes Masivo- Transcaribe, mejoro un poco el traslado de los habitantes Cartageneros a sus trabajos y diligencias al Centro de la ciudad.

1.19. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: Estratos 3, 4, 5 y 6 con relación a viviendas. Al inmueble en estudio le aplica estrato comercial.

1.20. SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con servicios normalizados y permanentes de acueducto, prestado por Aguas de Cartagena S.A.; de energía eléctrica, prestado por Electricaribe S.A.; de telefonía, prestado por diversos operadores; y de gas natural, prestado por Surtigas S.A. Existen también en la zona servicios complementarios como recolección de basuras, Internet, Televisión satelital y por cable, telefonía móvil, entre otros.



2. DESCRIPCIÓN GENERAL.

2.1. DEL INMUEBLE.

El bien objeto de avalúo comercial lo constituye un lote de terreno urbano con área de 35,88 M2, en conjunto con la edificación en el levantada de un planta, destinado a Local comercial denominado Local No. 1, ubicado en el Centro Comercial La Matuna, en la Urbanización La Matuna de la ciudad de Cartagena, donde funciona un punto de servicio de la empresa Servientrega.

Este bien se localiza en sector de uso Mixto 3 (Comercial 1 y 2 – Institucional 2), que cuenta con todos los servicios públicos, transporte permanente y vías de acceso pavimentadas.

2.2. DETALLES RELACIONADOS CON EL TIPO DE PROPIEDAD.

Inmueble física y jurídicamente independientes, no sujeto a régimen de propiedad horizontal. El tipo de tenencia es propiedad real.

DEL LOTE DE TERRENO: El lote de terreno parte integral del inmueble objeto de avalúo cuenta con las siguientes características:

LOCALIZACIÓN: El lote objeto de avalúo se localiza medianero, sobre la Calle 32C con frente sobre la plazoleta de Telecom hoy denominada Benkos Biojò, y también con Frente al Centro Comercial Galerías, en la ciudad de Cartagena de Indias.

Configuración Geométrica: Rectangular

Relieve: Plano, con cota de nivel promedio por encima de la vía.

Frente: Con frente sobre la Calle 32C, en 3,90 metros

Urbanismos: Lote urbanizado, con todos los servicios públicos básicos y complementarios y vías de acceso pavimentadas, en buen estado de conservación.

Fondo Equivalente: 9,20 metros

Relación Frente-Fondo: 1:2.35 es una buena proporción frente fondo



Potencial de Desarrollo: En el lote de terreno se encuentra construido un local de una planta, ocupando todo el índice de ocupación en su totalidad, sin embargo el lote cuenta con un potencial para desarrollar niveles superiores.

Cerramientos: Paredes de la misma edificación, teniendo en cuenta que es un centro comercial formado por 5 locales, seguidos uno de otro, así que los muros perimetrales sirven para el cerramiento del mismo.

Afectaciones: El lote de terreno no presenta ningún tipo de afectación material.

Mayor y Mejor Uso: De acuerdo con la Norma- POT, el uso del suelo es Mixto 3 Comercial 1 y 2- Institucional 2, con sus respectivos usos compatibles y complementarios, lo cual permite el desarrollo de algunas actividades económicas. Teniendo en cuenta las actividades del sector se estima que el mayor y mejor uso al que se le puede destinar a este predio sería el Comercial.

2.3. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO:

El centro comercial La Matuna, se encuentra construido en una planta, distribuido en 5 locales comerciales independientes.

DE LAS CONSTRUCCIONES:

DESCRIPCION DEL LOCAL 1, objeto del presente estudio valuatorio, es una Edificación de una planta, construida para uso comercial, contando con dependencias acordes con la actividad comercial del inmueble y consta de salón de recepción con divisiones propias para recepción y atención al cliente, un baño, y espacio para bodegaje de mercancías. Presenta buen estado de conservación, exhibiendo buenos materiales y buenos acabados, que lucen bien aplicados. Tiene buena ventilación, buena iluminación y buena distribución. Altura Promedio: 3,00 metros.

El local cuenta con una edad aproximada de unos 39 años aproximadamente, recibiendo mantenimiento. El cual aparenta una edad más reciente por su intervención.



2. 4. ASPECTOS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN:

Descripción	
Unidades Rentables:	1
Número de Niveles:	1
Periodo de Diseño:	100 Años
Edad Aparente:	20 Años aprox.
Vida Útil Remanente:	80 Años
Aspecto Estructural:	Bueno
Estado de Conservación:	Bueno

DEPENDENCIAS, MATERIALES Y ACABADOS

Fachada: Moderna, construida totalmente en vidrio templado.

Estructura: Columnas, vigas y losas, en concreto reforzado.

Cubierta: Losa concreto impermeabilizada.

Cuenta con pisos en cerámica, muros de mampostería tradicional, pañetados, estucados y pintados; cielo raso en Dry Wall; puerta principal y fachada vidrio templado baño con zonas húmedas enchapadas en cerámica y aparatos sanitarios sencillos.

INSTALACIONES ESPECIALES: Instalaciones eléctricas e instalaciones hidráulicas. Equipos e instalaciones para aire acondicionado mini Split, cámaras de seguridad y tv.

3. ASPECTO JURÍDICO DEL INMUEBLE.

3.1. PROPIETARIO: RENDIZ S.A.S

TIPO DE TENENCIA: Propietario.

3.2. TITULACIÓN: Escritura Pública No. 133 de Enero 02 de 2022 de la Notaria Quinta de la Ciudad de Cartagena. (Especificación Cancelación por voluntad de las partes Pacto de Retroventa –Este y otro. Se cancela la Anotación 9.

3.3. REFERENCIA CATASTRAL: 01-01-0215-0013-000



3.4. MATRICULA INMOBILIARIA: 060-49332

3.5. COEFICIENTES DE COPROPIEDAD: No es R.P.H.

3.6 AFECTACIONES: No se identificaron afectaciones, gravámenes, declaratorias de utilidad pública, servidumbres o cualquier otro tipo de limitaciones al bien.

NOTA: La anterior información no constituye estudio de títulos. Se registra con ánimo informativo, extraída de la documentación aportada, bajo el principio de la buena fe,

4. LINDEROS Y MEDIDAS.

POR LA IZQUIERDA, MIDE 9.20 METROS, CON HOTEL DEL LAGO, POR LA DERECHA, MIDE 9.20 METROS CON LOCAL #2, POR EL FONDO, MIDE 3.90 METROS CON PATIO, POR EL FRENTE MIDE 3.90 METROS CON CALLE Y PARQUEADERO.

(ÁREA: 35,88 M2).

FUENTE: ESCRITURA PÚBLICA NO. 493 DEL 16 DE MARZO DE 2021 DE LA NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA. (VENTA CON PACTO DE RETROVENTA).

5. CUADRO DE ÁREAS.

LOTE DE TERRENO AREA:

DESCRIPCION	FUENTE DE LA INFORMACIÓN	ÁREA
LOTE DE TERRENO C 32C 10A 21 L1.	CERTIFICADO DE MATRÍCULA 060-49332	35,88 M2

ÁREA DE LA CONSTRUCCIÓN:

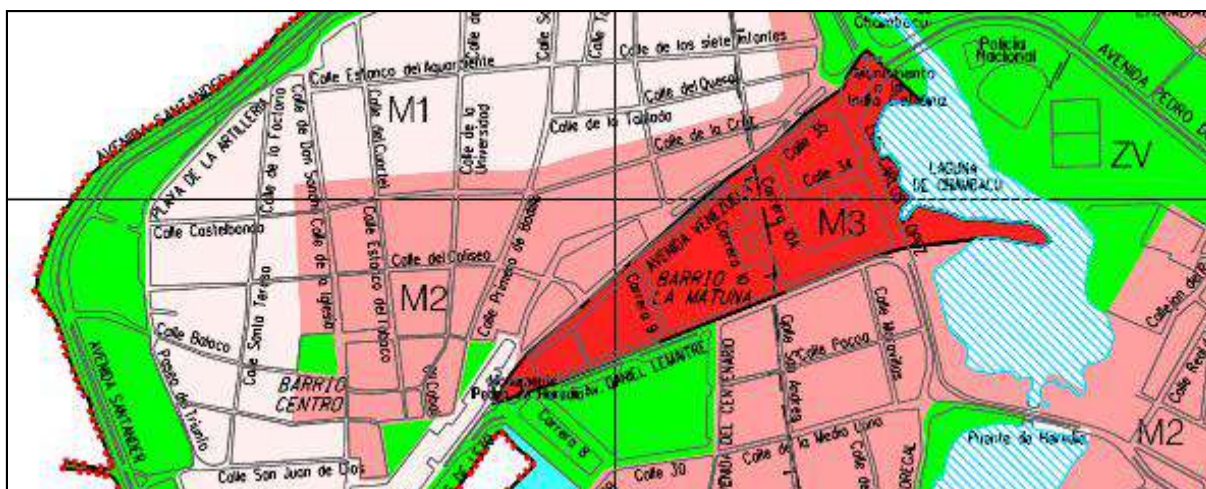
DESCRIPCIÓN	FUENTE DE LA INFORMACIÓN	ÁREA
CONSTRUCCIÓN C 32C 10A 21 L1.	CERTIFICADO DE MATRÍCULA 060-49332	35,88 M2



6. NORMAS DE PLANEACIÓN DISTRITAL.

De acuerdo con el Decreto No. 0977 de Noviembre de 2001, mediante el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, el predio objeto de estudio presenta la siguiente clasificación de uso del suelo: ZONA DE ACTIVIDAD MIXTA 3- M3:

USOS	ACTIVIDAD MIXTA 3
PRINCIPAL	Comercial 1 y 2 – Institucional 2
COMPATIBLE	Portuario 1
COMPLEMENTARIO	Industrial 1 – Institucional 1
RESTRINGIDO	Institucional 3 – Residencial
PROHIBIDO	Industrial 2 y 3 – Institucional 4 – Portuario 2, 3 y 4 - Comercial 3 y 4.



POT de Cartagena, Clasificación de usos del suelo.

MIXTO

Corresponde a áreas del centro histórico donde pueden realizarse armónicamente las actividades residenciales, turísticas y comerciales, en concordancia con las categorías de intervención y restricciones específicas para garantizar la conservación del mismo como patrimonio cultural.

En las edificaciones con uso mixto se permitirán indistintamente las actividades residenciales y las actividades económico o ambas actividades en porcentajes



variables. Los patios podrán vincularse al uso residencial o al uso económico, conservando en todos los casos su condición de espacios abiertos. Cualquiera que sea el uso a que se destine la edificación, el zangüan debe conservarse libre de toda actividad y mantener siempre su condición de acceso a la edificación. Los edificios que pertenecen a la Categoría de Intervención Restauración Monumental deberán, si es posible conservar el uso para el cual fueron diseñados y construidos.

En caso contrario el nuevo uso debe ser compatible la edificación mencionándose como deseables los usos institucionales y culturales.

	PROHIBIDO	PARA	TODOS	LOS	USOS
NOTA	Se prohíben para todo el Centro Histórico los usos no autorizados en el presente Acuerdo, especialmente bodegas para almacenamiento de artículos o depósitos al por mayor, talleres e industrias. Quedan también prohibidas aquellas actividades que ocasionen ruidos, olores y gases nocivos y/o molestos para los vecinos.				

7. ASPECTO ECONÓMICO.

7.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA: Se trata de un sector desarrollado y consolidado, La urbanización La Matuna se encuentra construida casi en su totalidad, a simple vista se puede notar que no hay presencia de lotes sin desarrollar. La actividad edificadora corresponde mayormente a ampliaciones y remodelaciones de las edificaciones que ya existen, ante todo remodelaciones.

7.2. VALORIZACIÓN: La valorización del sector es positiva. Estimamos para el inmueble en estudio un Índice de Valorización Estable.

7.3. OFERTA Y DEMANDA DE ESTE TIPO DE INMUEBLES EN LA ZONA: Existen ofertas y demanda de inmuebles de similares características. En general, se puede decir que la relación oferta - demanda es equilibrada. La comercialización de este tipo de inmuebles podría darse a Corto o Mediano plazo.

7.4. ACTIVIDAD ECONÓMICA DE LA ZONA: La actividad económica del sector es Mixta, combinando mayormente actividades comerciales e institucionales.

7.5. MERCADO OBJETIVO: Las características del inmueble objeto de estudio, especialmente su área, hacen que su mercado objetivo esté orientado a empresas o establecimientos comerciales que requieran de espacios locativos tipo estándar.



7.6 COMERCIALIZACION: Para el inmueble en estudio se estima la comercialización que podría darse entre 6 y 12 meses, dependiendo en parte de las habilidades o estrategias que la empresa o persona a cargo ejecuten.

7.7. OBSOLESCENCIAS:

OBSOLESCENCIA FÍSICA: No presenta. Se trata de una edificación en buen estado de conservación. No representa peligro para sus ocupantes.

OBSOLESCENCIA FUNCIONAL: No presenta. Los espacios internos y dependencias son acordes con la actividad comercial que actualmente se desarrolla en el inmueble.

OBSOLESCENCIA EXTERNA: No presenta. La actividad comercial que actualmente se desarrolla en el inmueble es consecuente con la actividad predominante del sector.

7.8 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS: El inmueble no cuenta con valores agregados provenientes de aspectos especiales, inusuales o extraordinarios. Por otra parte, el inmueble tampoco presenta aspectos negativos relevantes que ameriten un castigo económico en su valor. En general, se le considera un bien inmueble típico, que guarda correspondencia con su entorno urbanístico y con la normatividad urbana vigente.

PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS: No existen grupos o asentamientos humanos cuya problemática social incida en el valor de los inmuebles.

SEGURIDAD: No existen problemas de orden público más allá de los derivados de la convivencia en grandes masas. En cualquier caso, este factor no incide en el valor de los inmuebles de la zona.



8. METODOLOGÍA VALUATORIA.

El presente avalúo se realiza de conformidad con las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC. Del mismo modo se han tenido en cuenta los Decretos 1420 de 1998, y 422 de 2.000, así como las demás normas concordantes con la actividad valuatoria en Colombia, especialmente las normas técnicas sectoriales NTS 101 –Contenido de Informes de Valuación de Bienes Urbanos. Su espacio de negociación se establece considerando los resultados de una investigación de Mercado, en los antecedentes, condiciones actuales y perspectivas físicas, políticas, sociales y jurídicas del inmueble.

8.1. SELECCIÓN DE LA METODOLOGÍA VALUATORIA

Para determinar el valor comercial del inmueble en estudio aplicaremos el Método de Capitalización de Rentas o Ingresos.

Resolución 620 de 2008. Artículo 2º. Método de capitalización de rentas o ingresos. “Es la técnica Valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables, ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés”.

8.2. JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA VALUATORIA SELECCIONADA: Se seleccionó el Método de capitalización de rentas o ingresos, bajo el entendido que el inmueble en estudio es un local comercial generador de rentas, y resulta conveniente aplicar este método con el análisis estadístico de locales comerciales en arrendamiento, de similares características al inmueble en estudio.

8.3. DESARROLLO DE LA METODOLOGIA

8.3.1. METODO DE CAPITALIZACION DE RENTAS O INGRESOS

Relacionamos el desarrollo del Método de capitalización de rentas o ingresos, utilizando las formulaciones contenidas en la Resolución 620 de 2008 de la siguiente manera:

$VC=R/i$, DONDE:

VC= VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

R = ES EL CANON DE ARRENDAMIENTO O RENTA MENSUAL

i = ES LA RENTA O TASA DE INTERES APLICABLE.



8.3.2. DATOS DE ENTRADA:

No	TIPO DE INMUEBLE	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR DEPURADO	LOCAL COMERCIAL		OBSERVACIONES	FUENTE DE INFORMACION
					ÁREA	VALOR M2 RENTA		
1	Local comercial en el Centro Comercial La Matuna L 3 Plaza Benkos	\$ 3.500.000	10%	\$ 3.150.000	36,00	\$ 87.500	LOCAL EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION , EN EL MISMO CENTRO COMERCIAL LA MATUNA VECINO AL LOCAL OBJETO DE AVALUO	ARRIENDA ARAUJO Y SEGOVIA - TEL 6501190
	Local comercial en el Centro	\$ 2.500.000	10%	\$ 2.250.000	23,00	\$ 97.826	LOCAL COMERCIAL EN EL CENTRO	http://bozzimbett.com/inmueble/arriendo/local-en-centro-cartagena/36613
3	Local comercial sector La Matuna	\$ 9.500.000	10%	\$ 8.550.000	100,00	\$ 85.500	Local en el Centro,código inmueble 411-M3418791	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-local-comercial-cartagena-de-indias-la-matuna/411-M3418791
4	Local en el centro	\$ 10.000.000	10%	\$ 9.000.000	100,00	\$ 90.000	LOCAL CON 3 BAÑOS-INM. VIVIENDAS LTDA 6056654648	https://www.cienCuadras.com/inmueble/local-en-arriendo-en-centro-cartagena-640471
5	Local en el centro	\$ 2.677.500	10%	\$ 2.409.750	25,00	\$ 96.390	Local Comercial Cuenta con un baño	Arenas Inmobiliaria SAREf.: AARE82894- rel 6934000
6	Local comercial sector La Matuna	\$ 3.500.000	10%	\$ 3.150.000	31,00	\$ 101.613	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-local-comercial-cartagena-de-indias-la-matuna-1-banos/411-M3416826	METROCUADRADO.COM
MEDIA ARITMÉTICA					\$ 93.138,17			
DESVIACIÓN ESTÁNDAR					\$ 6.392,98			
COEFICIENTE DE VARIACIÓN					6,86%			
LÍMITE SUPERIOR					\$ 99.531,14			
LÍMITE INFERIOR					\$ 86.745,19			

Para la realización del estudio de mercado, se deben contemplar las características particulares del inmueble objeto de estudio, como los usos principales y complementarios, la ubicación, acceso, área, entre otras. Razones por las cuales, se realiza un estudio de mercado en el sector de La Matuna y el Centro de la ciudad.

De esta forma se realizó análisis de mercado del sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo en el cual se encontraron seis (6) muestras de locales disponibles para la renta.



Las ofertas se encuentran localizadas en el sector de la zona del Centro del Distrito de Cartagena, a dichas ofertas se les indago sobre su ubicación, características principales, áreas y valor pedido.

Las ofertas fueron depuradas con factor fuente (negociación) teniendo en cuenta que en la dinámica inmobiliaria la decisión de compra o de renta depende del rango de negociación.

INVESTIGACIÓN INDIRECTA: Se investigó acerca del valor de renta por m² en el sector, en locales comerciales de similares características al del objeto de avalúo, cumpliendo con las especificaciones del encargo valuatorio, y se encontró la siguiente información:

ANALISIS DE LOS DATOS COMPARADOS

- ✚ El coeficiente de variación resultó ser inferior a 7,50%, cifra que, de acuerdo con lo establecido en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, permite inferir que la media aritmética es el valor más probable asignable a la renta del valor metro cuadrado m² del área privada.
- ✚ La media aritmética arrojo como resultado la suma de \$93.138,16/mes.
- ✚ Si al considerarse necesario adoptar un valor distinto al resultado de la media aritmética, dicho valor sería oportuno adoptarlo en el rango de valores arrojados entre el límite superior y el límite inferior que para este caso resulto así:

Límite Inferior: \$86.745.19
Limite Superior: \$99.531.14
- ✚ De acuerdo con los resultados obtenidos los cuales son concluyentes, permiten adoptar valores técnicamente bien sustentados para el canon de arrendamiento del local No. 1.

VALOR ADOPTADO PARA EL CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL DEL LOCAL No. 1.

Teniendo en consideración, que las muestras de mercado relacionadas en el estudio presentan condiciones similares a las del local objeto de avalúo de renta, se adopta para el canon de arrendamiento mensual por m² un valor intermedio entre el límite inferior y límite superior, el cual se fija en \$87.000.00 x m².



Tasa de interés:

Se realizó una investigación exhaustiva del mercado con relación a inmuebles en arrendamiento, en el sector donde se localiza el inmueble en estudio, con la finalidad de establecer la tasa de interés o de rentabilidad para este tipo de edificaciones. Se pudo observar que la rentabilidad es inconstante, ya que estos inmuebles difieren del Área, estado de conservación, ubicación, etc.

Teniendo en cuenta todos estos aspectos, de acuerdo con el análisis del estudio de mercado, nos permite adoptar para este caso una tasa de interés o rentabilidad estimada en 0.68%.

VALOR COMERCIAL DEL M2 DEL AREA DE RENTA	
CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL X M2	\$87.000.000
TASA DE INTERÉS	0.68%
VALOR COMERCIAL x M2	\$12.794.117,64

INVESTIGACION DIRECTA: Teniendo en cuenta que el coeficiente de variación es inferior a 7,50%, cifra que de acuerdo con lo establecido en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, nos permite concluir que la media aritmética es el valor más probable asignable al valor de renta, que para este caso dio como resultado la suma de \$93.138,16/mes. Si al considerarse necesario adoptar un valor distinto al resultado de la media aritmética, dicho valor sería oportuno adoptarlo en el rango de valores arrojados entre el límite superior y el límite inferior que para este caso se adopta la suma de \$87.000,00 un valor muy cercano al límite inferior, esto con la finalidad de guardar las proporciones en el sentido que la situación económica del país se ha visto afectada por todos los procesos de la pandemia.

8.4. DESARROLLO DE LAS TÉCNICAS DE DEFLACIÓN PARA LLEVAR EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE A FECHA DE MARZO DE 2.021, SEGÚN EL ENCARGO VALUATORIO.

VALORES RETROSPECTIVOS DEL LOCAL No. 1, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN LA MATUNA, C32 No. 10A-21, CENTRO COMERCIAL LA MATUNA, LOCAL 2 – EN LA CIUDAD DE CARTAGENA DE INDIAS

En el presente estudio valuatorio se realiza en dos escenarios, avalúo comercial a la fecha del 18 de mayo del 2022, el cual arrojó unos valores teniendo en cuenta el análisis técnico y aplicando la norma requerida para avalúos, en este caso un inmueble urbano “Local No. 1” conformado por lote y construcción, siendo un inmueble individual y donde le damos valor al terreno y a la construcción, apoyándonos en el método de Capitalización de Rentas, y dando cumplimiento a lo establecido en la Resolución 620 de 2008 en su Artículo 10.



Atendiendo la solicitud del encargo valuatorio, bajo el entendido que es un avalúo para fines judiciales y solicita la parte interesada que dicho avalúo vaya encaminado a determinar el valor comercial o de mercado del inmueble a la fecha de 16 de Marzo de 2021, siendo un avalúo retrospectivo a esa fecha

El estudio valuatorio se desarrolla en primera instancia buscando técnicamente el valor comercial del inmueble "Local No. 1" a fecha de hoy mayo 2022, arrojando como resultado la suma de \$470.823.529,15 ahora bien se debe determinar el valor comercial de este mismo inmueble a fecha de 16 de marzo de 2021, de acuerdo con la solicitud del solicitante del avalúo comercial Local No. 1, el cual hace parte del Centro Comercial La Matuna, ubicado en el Centro, sector La Matuna, en la ciudad de Cartagena.

PROCEDEMOS A REALIZAR EL ANALISIS DE VALOR PARA LA FECHA DE 16 MARZO DE 2021

De acuerdo con el encargo valuatorio, el estudio se orienta a determinar el valor comercial del inmueble ubicado en la Urbanización La Matuna, Centro Comercial La Matuna, Calle 32C No. 10A-21, Local 1, en el Distrito de Cartagena de Indias, Departamento de Bolívar, a fecha de Marzo de 2021. Teniendo en cuenta que la investigación de mercado se realizó a fecha presente, se hace necesario llevar el valor actual a la fecha solicitada, mediante técnicas de deflación.

TÉCNICA DE DEFLACIÓN: Básicamente, la aplicación de esta técnica consiste en devolvernos en el tiempo, partiendo del valor presente, descontando sistemáticamente la valorización o incremento del valor comercial que el inmueble objeto de estudio ha experimentado durante el tiempo que nos separa de la fecha para la cual nos interesa conocer su valor comercial.

IPC APLICABLE DESDE MAYO 2022 A MARZO DE 2021.



Colombia, Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variaciones porcentuales																					
ANO 2022, MES 04																		Base Diciembre de 2018 = 100,00			
2003 - 2022																					
Mes	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Enero	1,17	0,89	0,82	0,54	0,77	1,06	0,59	0,69	0,91	0,73	0,30	0,49	0,64	1,29	1,02	0,63	0,60	0,42	0,41	1,67	
Febrero	1,11	1,20	1,02	0,66	1,17	1,51	0,84	0,83	0,60	0,61	0,44	0,63	1,15	1,28	1,01	0,71	0,57	0,67	0,64	1,63	
Marzo	1,05	0,98	0,77	0,70	1,21	0,81	0,50	0,25	0,27	0,12	0,21	0,39	0,59	0,94	0,47	0,24	0,43	0,57	0,51	1,00	
Abril	1,15	0,46	0,44	0,45	0,90	0,71	0,32	0,46	0,12	0,14	0,25	0,46	0,54	0,50	0,47	0,46	0,50	0,16	0,59	1,25	
Mayo	0,49	0,38	0,41	0,33	0,30	0,93	0,01	0,10	0,28	0,30	0,28	0,48	0,26	0,51	0,23	0,25	0,31	-0,32	1,00		
Junio	-0,05	0,60	0,40	0,30	0,12	0,86	-0,06	0,11	0,32	0,08	0,23	0,09	0,10	0,48	0,11	0,15	0,27	-0,38	-0,05		
Julio	-0,14	-0,03	0,05	0,41	0,17	0,48	-0,04	-0,04	0,14	-0,02	0,04	0,15	0,19	0,52	-0,05	-0,13	0,22	0,00	0,32		
Agosto	0,31	0,03	0,00	0,39	-0,13	0,19	0,04	0,11	-0,03	0,04	0,08	0,20	0,48	-0,32	0,14	0,12	0,09	-0,01	0,45		
Septiembre	0,22	0,30	0,43	0,29	0,08	-0,19	-0,11	-0,14	0,31	0,29	0,29	0,14	0,72	-0,05	0,04	0,16	0,23	0,32	0,38		
Octubre	0,06	-0,01	0,23	-0,14	0,01	0,35	-0,13	-0,09	0,19	0,16	-0,26	0,16	0,68	-0,06	0,02	0,12	0,16	-0,06	0,01		
Noviembre	0,35	0,28	0,11	0,24	0,47	0,28	-0,07	0,19	0,14	-0,14	-0,22	0,13	0,60	0,11	0,18	0,12	0,10	-0,15	0,50		
Diciembre	0,61	0,30	0,07	0,23	0,49	0,44	0,08	0,65	0,42	0,09	0,26	0,27	0,62	0,42	0,38	0,30	0,26	0,38	0,73		
En año corrido	6,49	5,50	4,85	4,48	5,69	7,67	2,00	3,17	3,73	2,44	1,94	3,66	6,77	5,75	4,09	3,18	3,80	1,61	5,62	5,66	

Fuente: DANE.

Nota: La

Actualizado el

Fuente: DANE

Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación y redondeo

* Entre octubre de 2006 y septiembre de 2007 se realizó la Encuesta de Ingresos y Gastos en el macro de la Gran Encuesta Integrada de Hogares, teniendo una cobertura de 42733 hogares para las 24 principales ciudades del país, lo cual permitió determinar cambios en los hábitos de consumo y la estructura del gasto de la población colombiana. Con los resultados de esta encuesta, bajo el trabajo de un grupo interdisciplinario de especialistas y la asesoría de la entidad estadística del Canadá, se desarrolló una nueva metodología para calcular el IPC, que es aplicada a partir de enero de 2009. Se creó una nueva canasta con una estructura de dos niveles, uno fijo y uno flexible, que permite actualizar la canasta de bienes y servicios, por cambios en el consumo final en un período relativamente. Además de la ampliación de la canasta, el nuevo IPC-08 amplió su cobertura geográfica a 24 ciudades.

Actualizado el 3 de noviembre de 2018

Colombia, Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variaciones porcentuales

2003 - 2022

AÑO 2022, MES 04		Base Diciembre de 2018 = 100,00	
Mes	2021	2022	
Enero	0,41	1,67	
Febrero	0,64	1,63	
Marzo	0,51	1,00	
Abril	0,59	1,25	
Mayo	1,00		
Junio	-0,05		
Julio	0,32		
Agosto	0,45		
Septiembre	0,38		
Octubre	0,01		
Noviembre	0,50		
Diciembre	0,73		
En año corrido	5,62	5,66	



CÁLCULO DE DEFLACIÓN DEL VALOR ACTUAL LLEVADO A FECHA DE MARZO DE 2.021

VALOR DE VENTA M2 PRIVADO A FECHA DE MAYO DE 2.022				\$ 12.794.117,00
2022	Abril	1,25	1,25%	\$ 12.634.190,54
	Marzo	1,00	1,00%	\$ 12.507.848,63
	Febrero	1,63	1,63%	\$ 12.303.970,70
	Enero	1,67	1,67%	\$ 12.098.494,39
2021	Diciembre	0,73	0,73%	\$ 12.010.175,38
	Noviembre	0,50	0,50%	\$ 11.950.124,50
	Octubre	0,01	0,01%	\$ 11.948.929,49
	Septiembre	0,38	0,38%	\$ 11.903.523,56
	Agosto	0,45	0,45%	\$ 11.849.957,70
	Julio	0,32	0,32%	\$ 11.812.037,84
	Junio	-0,05	-0,05%	\$ 11.817.943,86
	Mayo	1,00	1,00%	\$ 11.699.764,42
	Abril	0,59	0,59%	\$ 11.630.735,81
	Marzo	0,51	0,51%	\$ 11.571.419,06

8.5. VALORES FINALES ADOPTADOS:

De acuerdo a los análisis anteriormente desarrollados, a continuación, se adoptan los valores finales del ejercicio.

VALOR FINAL ADOPTADO: Se adopta para el inmueble objeto de este estudio un valor integral en función del área privada, la cual registra como privada en el folio de matrícula, que en números redondos se fija en \$ 11.571.000,00/m2.



9. POLÍTICA DEL AVALÚO:

El avalúo practicado corresponde al valor comercial expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un vendedor y un comprador estarán dispuestos a pagar y recibir por el uso de una propiedad de acuerdo con su localización, área y sus características generales y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

- El avalúo, no tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico, tales como títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal a excepción de cuando el solicitante informe de tal situación para ser tenida en cuenta.
- Certificamos que no tenemos intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.
- El valor comercial asignado en la conclusión del estudio, corresponde al valor económico del inmueble, en respuesta y alcance al objeto de este estudio, tal como fue especificado en el encargo valuatorio por el solicitante del servicio.
- Es importante además hacer énfasis en la diferencia que puede existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de un eventual acuerdo o negociación, porque a pesar de que el presente estudio conduce al valor objetivo de del inmueble en estudio, en la negociación intervienen múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, la forma de pago, la urgencia económica del vendedor, la destinación o uso que éste le vaya a dar, entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de comercial de un inmueble.

10. CONSIDERACIONES GENERALES.

Al efectuarse el presente avalúo se analizaron especialmente los siguientes aspectos:

El sector, La ubicación del inmueble dentro del sector, el Área, estado de conservación, Las transacciones llevadas a cabo en el sector, Oferta y demanda actual, entre otros.

El avalúo practicado por ENITH BARRIOS ALANDETE, corresponde al “VALOR COMERCIAL” del respectivo inmueble, expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad en un mercado en condiciones normales; entendiéndose por condiciones normales, el hecho de que un inmueble se venda sin presiones de la oferta ni de la demanda, con tiempo suficiente, con tasas de interés razonable y con disponibilidad de crédito razonable; es decir, en una economía que tenga un flujo razonable de efectivo.



11. VALORES ADOPTADOS.

Obtenido los resultados del presente estudio valuatorio mediante la metodología aplicada, se adopta para el valor del metro cuadrado del Local Comercial No. 1 la suma de \$ 11.571.000,00/m², a fecha de MARZO 2.021.

EL VALOR COMERCIAL TOTAL DEL INMUEBLE QUEDA DE LA SIGUIENTE MANERA:

ITEM	TIPO DE INMUEBLE	AREA	UM	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
1	LOCAL 1, URB. LA MATUNA C32 No. 10A-21	35,88	M2	\$11.571.000.00	\$415.167.480.00
TOTAL AVALUO COMERCIAL					\$415.167.480,00

Vale la pena explicar que el resultado anterior (\$415.167.480,00) es el valor comercial para el inmueble en estudio "Local No. 1", obtenido mediante el método de capitalización de renta, y se calcula teniendo en cuenta el área construida o área, rentable A FECHA DE MARZO DE 2.021. Ahora bien a sabiendas que es un inmueble individual y dando cumplimiento a lo establecido en la Resolución 620 de 2008 en su Artículo 10. A continuación procedemos a discriminar el valor del terreno y de las construcciones de la siguiente manera:

VALOR DISCRIMINADO DEL TERRENO Y CONSTRUCCION	
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	\$415.167.480,00
INCIDENCIA DEL TERRENO EN EL VALOR TOTAL	70,00%
VALOR DEL TERRENO	\$290.617.236,00
AREA DEL TERRENO	35,88
VALOR COMERCIAL M2 DEL TERRENO	\$ 8.099.700,00
VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES	\$124.550.244,00
AREA UTIL O AREA CONSTRUIDA	35,88
VALOR COMERCIAL DEL M2 DE CONSTRUCCION	\$ 3.471.300,00

VALORES ADOPTADO PARA LOTE Y CONSTRUCCION	
VALOR X M2 PARA EL TERRENO	\$8.099.700,00
VALOR X M2 PARA LA CONSTRUCCION	\$3.471.300,00



12. VALORES –AVALÚO COMERCIAL - RETROSPECTIVO A MARZO DE 2021

EL AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE LOCALIZADO EN LA URBANIZACIÓN LA MATUNA, C32 No. 10A-21, CENTRO COMERCIAL LA MATUNA, LOCAL 1 – EN LA CIUDAD DE CARTAGENA DE INDIAS, ES EL SIGUIENTE:

ITEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
TERRENO	35,88	M2	\$ 8.099.700,00	\$ 290.617.236,00
CONSTRUCCIÓN	35,88	M2	\$ 3.471.300,00	\$ 124.550.244,00
TOTAL AVALUO COMERCIAL				\$ 415.167.480,00

SON: CUATROCIENTOS QUINCE MILLONES CIENTO SESENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE. (\$415.167.480,00).

VIGENCIA DEL AVALÚO: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2.000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1.998 y 422 del 2000, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

Atentamente,

ENITH BARRIOS ALANDETE

AVALUADOR R.A.A. AVAL-45460828. Verificar en <http://www.raa.org.co/>

Categoría 1: Inmuebles Urbanos.

Categoría 2: Inmuebles Rurales.

Categoría 3: Recursos Naturales y Suelos de Protección.

Categoría 5: Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos. Categoría 6: Inmuebles Especiales.

Categoría 7: Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil.

Categoría 8: Maquinaria y Equipos Especiales.

Categoría 9: Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares.

Categoría 10: Semovientes y Animales.

Categoría 11: Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio.

Categoría 12: Intangibles. Categoría 13: Intangibles Especiales.

Cartagena, Mayo 18 de 2.022



13. NOTAS DEL AVALUADOR.

13.1. CLAUSULA DE PUBLICACIÓN DEL INFORME: Se prohíbe la publicación de parte o totalidad de este informe o cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del Avaluador sin su consentimiento por escrito.

13.2. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR: El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y solo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

13.3. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO:

-	Este informe se elaboró de acuerdo a lo dispuesto en la Norma NTS I 01: "Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos".
-	Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Avaluador alcanza a conocer.
-	Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
-	El Avaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio más allá de los inherentes por ocasión del encargo valuatorio.
-	Los honorarios del Avaluador no dependen de aspectos del informe.
-	La valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conducta.
-	El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
-	El Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
-	El Avaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.
-	Nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

13.4. DECLARACION DE NO VINCULACIÓN:

-	Declaramos no tener relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del bien inmueble objeto de valuación.
-	Este informe de valuación es confidencial para las partes, para el propósito específico del encargo.
-	No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros.
-	No se acepta ninguna responsabilidad por utilización inadecuada del informe.



14. REGISTRO FOTOGRÁFICO:

URBANIZACIÓN LA MATUNA, SECTOR PUERTO DURO, CENTRO COMECIAL LA MATUNA LOCAL 1- EN LA CIUDAD DE CARTAGENA DE INDIAS



FACHADA DEL LOCAL 1



VIAS DE ACCESO



INTERIOR - ATENCION AL PUBLICO



INTERIOR LOCAL 1

ENITH BARRIOS ALANDETE

PERITO AVALUADOR - REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES

AVALUOS COMERCIALES - AVALUOS URBANOS Y RURALES



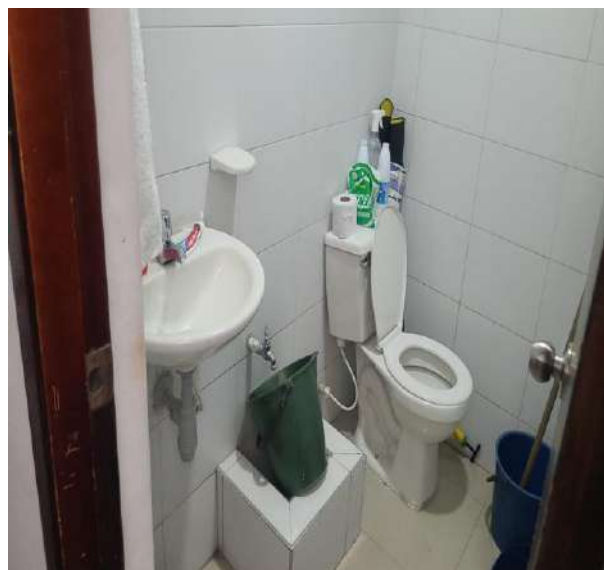
OFICINA- ATENCION PUBLICO



PARTE INTERNA DEL LOCAL



ESPACIO TIPO BODEGA

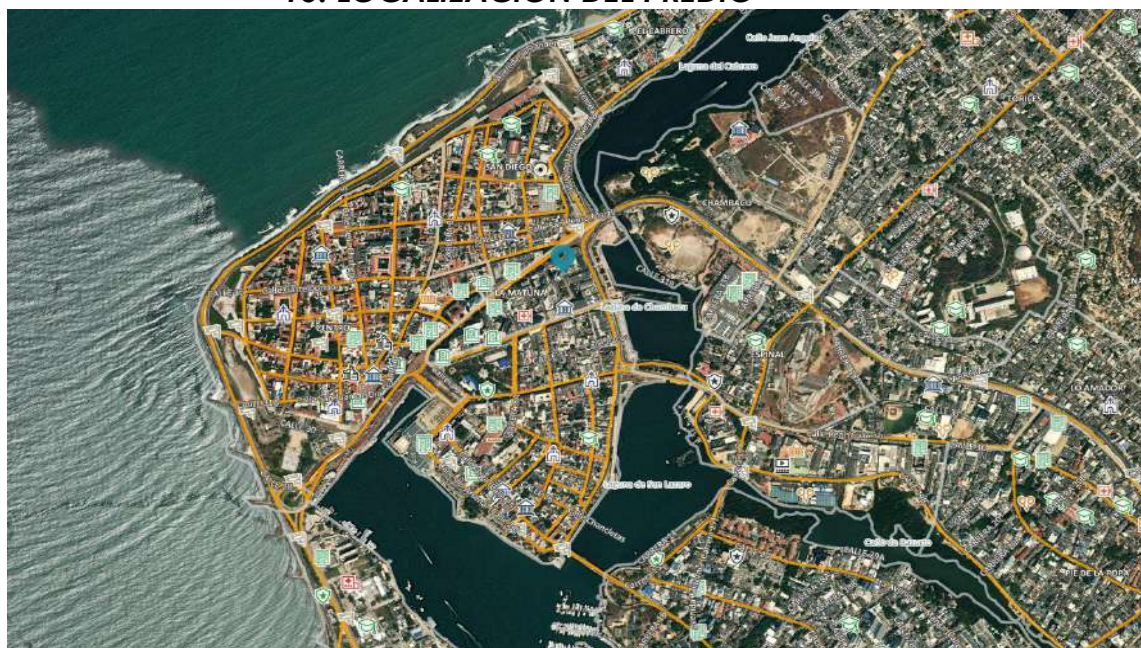


BAÑO



UBICACIÓN Y VIAS DE ACCESO -

15. LOCALIZACION DEL PREDIO





ADJUNTO DOCUMENTO DE ACREDITACION COMO AVALUADOR Y CERTIFICACION DE AFILIADO A LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CARTAGENA Y BOLIVAR



Pin de Validación: 915c3ab5



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ENITH MARIA BARRIOS ALANDETE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 45460828, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-45460828.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ENITH MARIA BARRIOS ALANDETE se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
22 Jun 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
19 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
22 Jun 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
19 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PN de Validación: 01502055



<https://www.raa.org.co>



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción:
07 Ene 2020

Regimen:
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción:
07 Ene 2020

Regimen:
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción:
04 Mayo 2018

Regimen:
Régimen de Transición

Fecha de actualización:
19 Dic 2019

Regimen:
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción:
07 Ene 2020

Regimen:
Régimen Académico



PDF de Validación: 515d3ab5



<http://www.raa.org.co>



Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, Lucro cesante, Daño moral, Servidumbres, Derechos herenciales y litigiosos, Demás derechos de indemnización, Cálculos compensatorios, Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores

ENITH BARRIOS ALANDETE

PERITO AVALUADOR - REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES

AVALUOS COMERCIALES - AVALUOS URBANOS Y RURALES



PIN de Validación: b15c0ab5



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA



PIN DE VALIDACIÓN

b15c0ab5

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Mayo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 5 de 5

ENITH BARRIOS ALANDETE

PERITO AVALUADOR - REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES

AVALUOS COMERCIALES - AVALUOS URBANOS Y RURALES



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CARTAGENA Y BOLÍVAR

CERTIFICAMOS:

Que la doctora **ENITH MARIA BARRIOS ALANDETE**, identificado con C.C No. 45.460.828 de Cartagena, es Miembro Afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena y Bolívar, como Perito Avaluador, con trece (13) especialidades y se encuentra inscrito ante el Registro Nacional de Avaluadores con matrícula RNA N°3183 de Fedelonjas y Certificación de Avaluador R.A.A. AVAL45460828 vigente.

En la actualidad es la Directora del Centro de Avalúos Corporativos de la Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena y Bolívar

Cartagena de Indias, 25 de abril de 2022.


YESIKA FRANÇO TRUJILLO
Asistente Administrativa
Lonja de Propiedad Raíz de
Cartagena y Bolívar

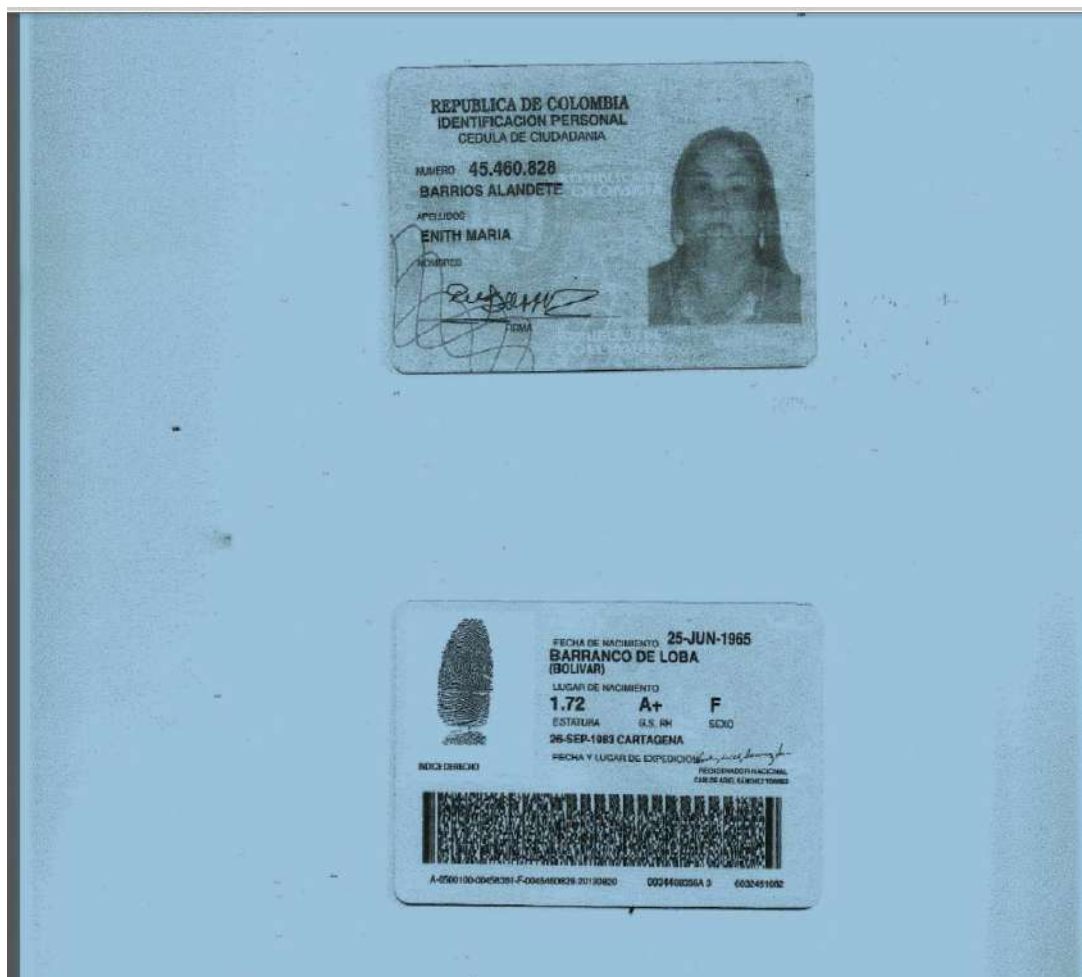
La Matuna, Edificio Banco del Estado Oficina 701
Teléfonos 664 6217 - Celular 310 4988486
E-mail: asistente@lonjadecartagena.com.co
CARTAGENA - COLOMBIA

ENITH BARRIOS ALANDETE

PERITO AVALUADOR - REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES

AVALUOS COMERCIALES - AVALUOS URBANOS Y RURALES

RNA
Registro Nacional de
Avaluadores

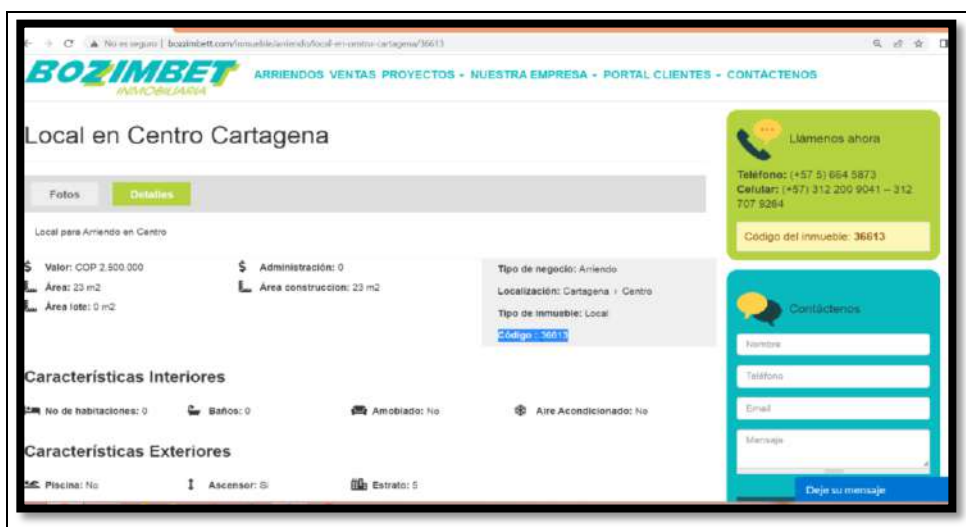




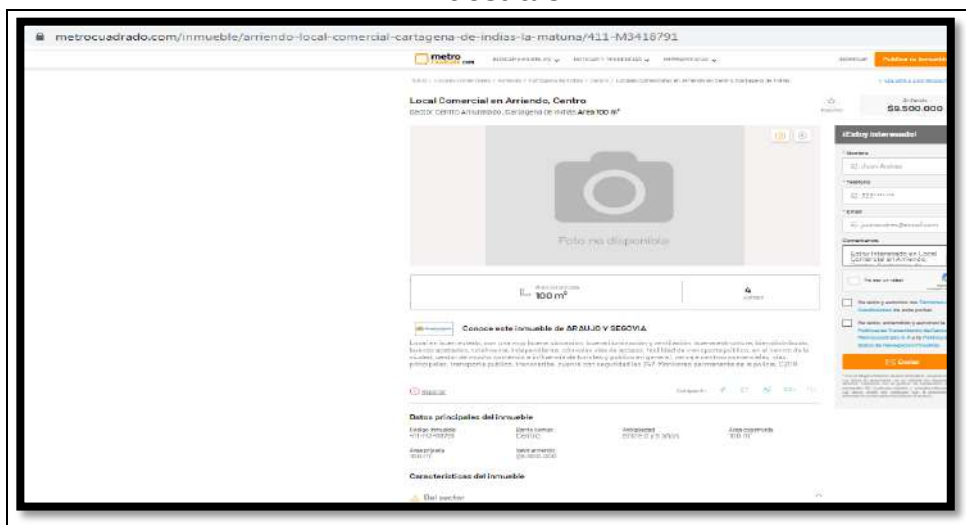
MUESTRA 1 LOCAL EN RENTA ARAUJO Y SEGOVIA SA. FUENTE: 6501190

MUESTRA 2

<http://bozzimbett.com/inmueble/arriendo/local-en-centro-cartagena/36613>

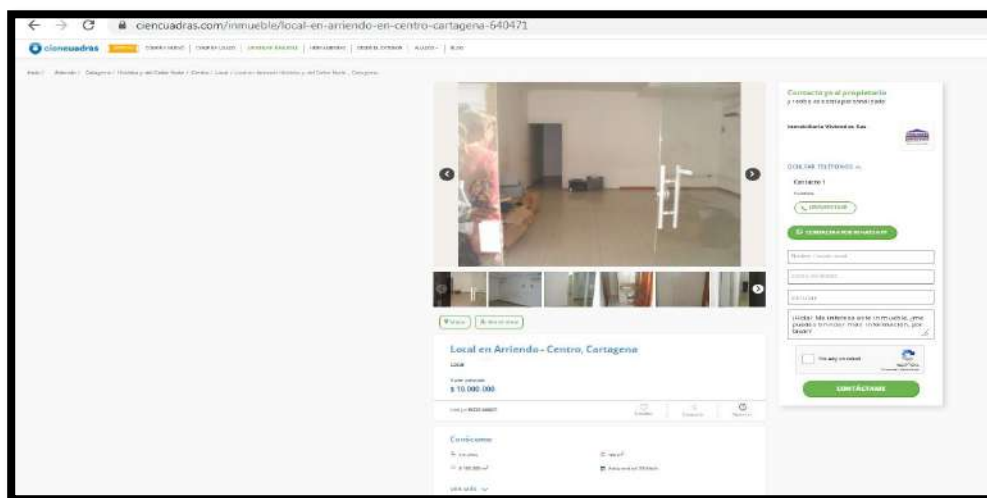


Muestra 3

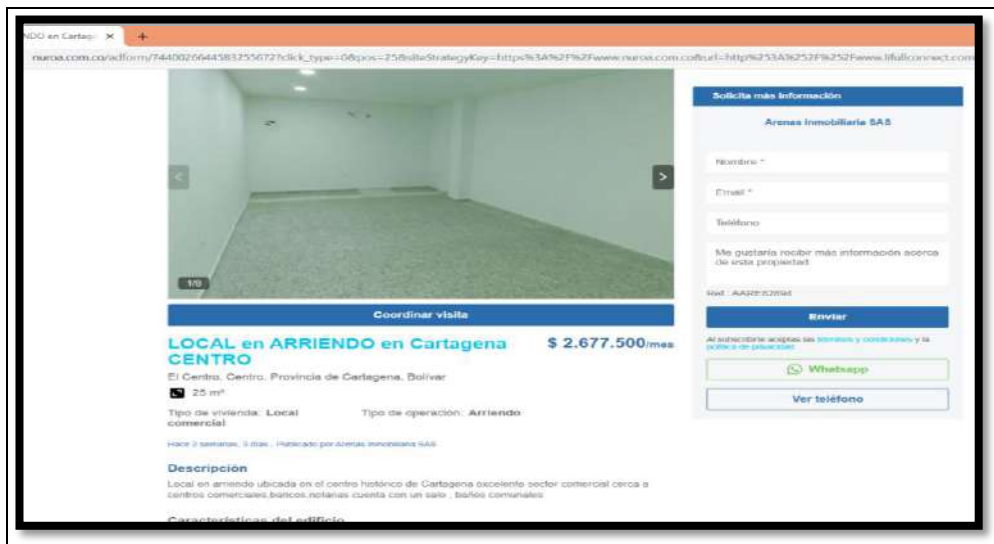




MUESTRA 4



MUESTRA 5





MUESTRA 6

BUSCAR INMUEBLES
NOTICIAS Y TENDENCIAS
HERRAMIENTAS
INGRESAR
Publicar tu Inmueble

[Inicio](#) / [Locales comerciales en Arriendo](#) / [Cartagena de Indias](#) / [Centro](#) / [Locales comerciales en Arriendo en Centro, Cartagena de Indias](#)
VOLVER A LOS RESULTADOS

Local Comercial en Arriendo, Centro

Sector Centro Amurallado, Cartagena de Indias **Área 31 m²**

Foto no disponible

Área construida

31 m²

1

Entrada

4

Extruso

Conoce este inmueble de ARAUJO Y SEGOVIA

Inmueble cuenta con un aire acondicionado mini Split. Local en buen estado, con una muy buena ubicación, buena iluminación y ventilación, buena estructura, bien distribuido, buenos acabados, dentro del centro comercial la matuna, cómodas vías de acceso, facilidad de transporte público, en el centro de la ciudad, sector de mucho comercio e influencia de turistas, cerca a centros comerciales, vías principales, transporte público, cuenta con seguridad las 247. Monitoreo permanente de la policía. 01263.

compartir:

¡Estoy interesado!

Nombre

Teléfono

Email

Comentarios

☐ No soy un robot

☐ He leído y autorizo los **Términos & Condiciones** de este portal.

☐ He leído, entendido y autorizo la **Política de Tratamiento de Datos de Retroalimentación** a y la **Política de Datos de Navegación/cookies**

*Este es el consentimiento de esta información otorgada al servicio de este sitio de acuerdo con el contrato de representación. El presente consentimiento se otorga en el momento de dar clic en el botón "Enviar" dentro de esta herramienta, con lo cual, usted acepta que su información será utilizada para el desarrollo de los servicios que ofrecemos y para el seguimiento de su comportamiento en el sitio web.



INFORME TÉCNICO DE VALUACIÓN

-AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE URBANO



DIRECCIÓN:
BARRIO CENTRO
CENTRO COMERCIAL LA MATUNA
CALLE 32C No. 10A-21
LOCAL No. 2

SOLICITANTE:
RENDIZ SAS

AVALUADOR:
ENITH BARRIOS ALANDETE
AVAL RAA- 45460828

DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS D. T. Y C.
DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR
MAYO 18 DE 2022

ENITH BARRIOS ALANDETE

PERITO AVALUADOR - REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES

AVALUOS COMERCIALES - AVALUOS URBANOS Y RURALES



Cartagena de Indias, 18 de Mayo de 2022.

Señores
RENDIZ SAS
Ciudad

Estimados señores:

De acuerdo con su solicitud, a continuación tenemos el gusto de presentarle nuestro concepto sobre el valor comercial del inmueble localizado en la **URBANIZACION LA MATUNA, CENTRO COMERCIAL LA MATUNA, CALLE 32C No. 10A-21 LOCAL No. 2**, en la Ciudad de Cartagena de Indias, Departamento de Bolívar.

Estamos a su disposición para suministrarles la información adicional que estimen necesaria.

Atentamente,

ENITH BARRIOS ALANDETE
AVAUADOR RAA-AVAL 45460828
AFILIADO A LONJA DE CARTAGENA
FEDELONJAS



CONTENIDO

1. **MEMORIA DESCRIPTIVA**
2. **DESCRIPCIÓN GENERAL.**
3. **ASPECTO JURÍDICO DEL INMUEBLE.**
4. **LINDEROS Y MEDIDAS.**
5. **CUADRO DE ÁREAS.**
6. **NORMAS DE PLANEACION.**
7. **ASPECTO ECONOMICO.**
8. **METODOLOGÍA VALUATORIA**
9. **POLITICAS DEL AVALUO.**
10. **CONSIDERACIONES GENERALES**
11. **VALORES ADOPTADOS.**
12. **AVALUO COMARCIAL.**
13. **NOTAL DEL AVALUADOR**
14. **REGISTRO FOTOGRÁFICO.**
15. **LOCALIZACION**



1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1. SOLICITUD DEL AVALÚO: Avalúo solicitado el día 11 de Abril de 2022

1.2. RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE: RENDIZ SAS -9002621838

1.3. LOCALIZACIÓN Y DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: El bien objeto de análisis se localiza en la Urbanización La Matuna, Centro Comercial La Matuna, Calle 32C No. 10A-21, Local 2, en la ciudad de Cartagena.

NOMENCLATURA URBANA: C 32C 10A 21 L2.

1.4. OBJETO DEL AVALÚO: Determinar el valor comercial del inmueble identificado como Local No. 2.

1.5. DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN: RENDIZ SAS

1.6. TIPO DE AVALÚO: Comercial

1.7. TIPO DE INMUEBLE: Local Comercial –

1.8. PROPIETARIO: RENDIZ S.A.S.

1.9. DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE: Comercio.

1.10. FECHA DEL INFORME: 18 de Mayo de 2.022.

1.11. DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES OBJETO DE VALUACIÓN. El presente análisis valuatorio está orientado a establecer el valor comercial del inmueble objeto de estudio.

1.12. ENCARGO VALUATORIO. De acuerdo con la solicitud, el encargo valuatorio que se nos ha encomendado consiste en determinar el valor comercial del Local No. 2, el cual se encuentra construido individualmente en un lote de terreno urbano con un área de 36.80 m², destinado a uso Comercial, local de una planta, donde funciona un almacén denominado HELITEB, “Soluciones en Tecnología y Seguridad”, ubicado con frente sobre la Plazoleta Benkos Biojò y/o antigua Plazoleta de Telecom, en la Calle 32C No. 10-21. El presente estudio valuatorio se realiza bajo el entendido que es un avalúo para fines judiciales y solicita la parte interesada que dicho avalúo vaya encaminado a determinar el valor comercial o de mercado del inmueble a fecha de Marzo 2021, siendo un avalúo retrospectivo a esa fecha.



-USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN: Asesoría técnica para decisiones, acuerdos y/o negociaciones relacionadas con el inmueble en estudio.

- DEFINICIÓN DE LA BASE O TIPO DE VALOR QUE SE BUSCA: Se aplicará la base de valor de mercado.

FECHA DE APLICACIÓN DE LA ESTIMACIÓN DEL VALOR: El valor fijado para el valor comercial del inmueble, mediante el presente estudio valuatorio es de aplicación inmediata, a la fecha de la firma, y de acuerdo con los Decretos 422 de 2.000 y 1420 de 1.998, su vigencia es de un (1) año.

- IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO O AMPLITUD DE LA VALUACIÓN Y DEL INFORME: Estudio de valuación básico, de mediana complejidad, orientado a establecer el valor comercial del inmueble en estudio. Documento habilitado técnica y jurídicamente para ser utilizado en cualquier escenario que requiera sustentación de la estimación del valor comercial del inmueble en estudio.

- IDENTIFICACIÓN DE CONDICIONES CONTINGENTES O RESTRICTIVAS DEL VALOR: El presente informe de avalúo se desarrolla dentro del tiempo y condiciones normales. No se identificaron condiciones restrictivas del valor del inmueble.

1.13. INSPECCIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE: La inspección física al inmueble se realizó el día 29 de Abril de 2022.

1.14. DOCUMENTOS APORTADOS O INSUMOS:

- Certificado de tradición 060-49333 impreso el 03 de marzo de 2022.
- Escritura Publica No. 493 del 16 de Marzo de 2.021 (Venta con pacto de Retroventa).

1.15. VECINDARIOS: En el vecindario inmediato se ubican edificios destinados a uso comercial, con predominio de locales comerciales en el primer nivel y oficinas en los pisos superiores. También existen edificios destinados a uso institucional en donde funcionan entidades relacionadas con la administración distrital, juzgados, droguerías, supertiendas olímpicas, entidades bancarias y financieras, centros comerciales, hoteles, entre otros.

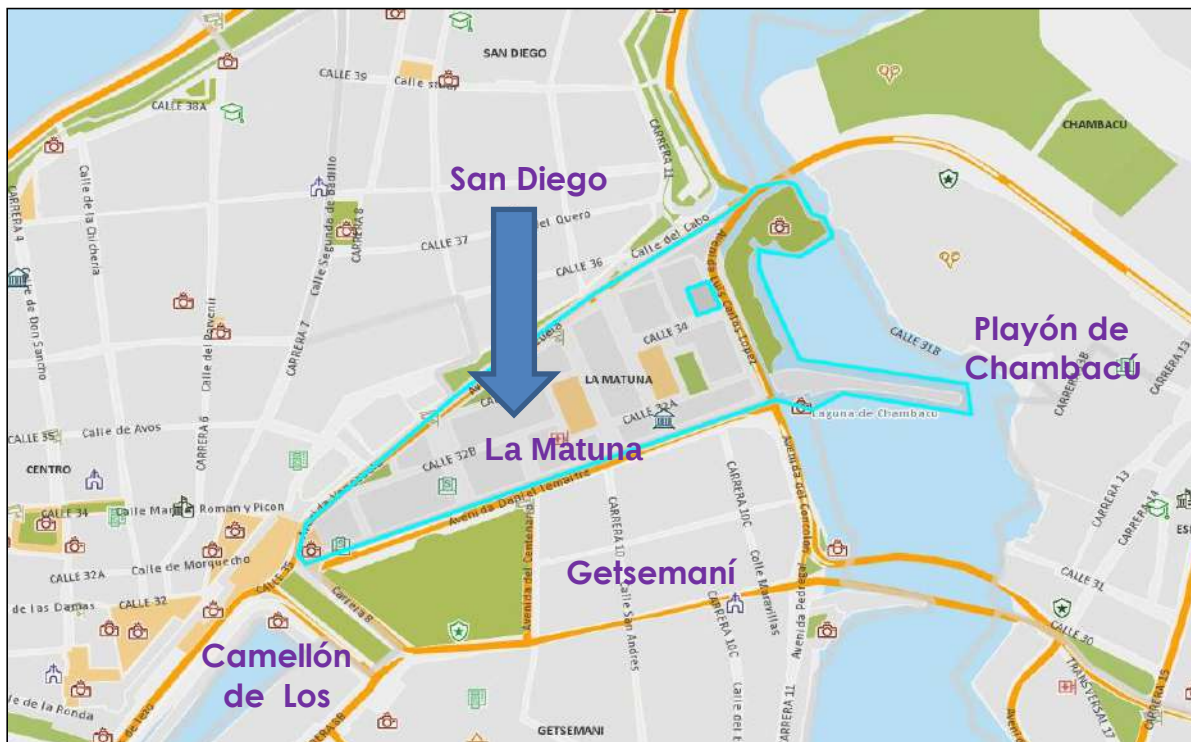
VECINDARIOS ADYACENTES: El sector está delimitado de la siguiente forma:

POR EL NORTE: Avenida Venezuela, en medio con Barrios Centro y San Diego.

POR EL SUR: Avenida Daniel Lemaitre, en medio con Barrio Getsemaní

POR EL ORIENTE: Av. Luis Carlos López, en medio con Playones de Chambacú.

POR EL OCCIDENTE: Barrio Centro –Camellón de los Mártires.



Ubicación y entorno de la urbanización La Matuna.-

Fuente: <https://midas.cartagena.gov.co/conten/switcher>

1.16. VÍAS DE ACCESO: La malla vial del sector está conformada por importantes vías, las cuales enmarcan la urbanización La Matuna, como son las avenidas Venezuela, Luis Carlos López y Daniel Lemaitre. La vía de acceso al inmueble es la Avenida Luis Carlos López, o también se puede llegar por la Avenida Daniel Lemaitre.

CARACTERÍSTICAS DE LAS VÍAS: En general, las vías cuentan con 1 y 2 calzadas, 2 y 4 carriles, dotadas de separadores, andenes y bordillos, con buena señalización. En general, las vías del sector se encuentran en buen estado de conservación por encontrarse en el Centro Histórico de la Ciudad.

1.17. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR: De acuerdo con el P.O.T. de la ciudad de Cartagena, el sector de la Urbanización La Matuna es Mixto 3 (Comercial 1 y 2 – Institucional 2). Sector de vocación mixta, en donde se combina principalmente la actividad comercial con la actividad institucional.



Es un sector que predomina inmuebles destinados a edificaciones con locales comerciales en primera planta, y oficinas en los pisos superiores, se encuentran edificaciones institucionales donde funcionan oficinas de juzgados, la oficina del trabajo, al frente del Centro comercial La Matuna, Centro Comercial la Galeria, conformado por locales comerciales, desde venta de ropas, almacenes, droguerías, entre otros.

El sector cuenta con todos los servicios públicos y excelentes vías de acceso.

PAÍS	Colombia.
DEPARTAMENTO	Bolívar.
MUNICIPIO	Distrito de Cartagena de Indias.
LOCALIDAD	Localidad 1, Histórica del Caribe Norte.
COMUNA	Unidad Comunero de Gobierno No. 1.
BARRIO / URB.	Urbanización La Matuna.

1.18. TRANSPORTE PÚBLICO: A su paso por el sector de Puerto Duro recorren Líneas regulares de buses, busetas y taxis y que circulan al interior de la ciudad de Cartagena, y por la Avenida Venezuela, recorren los buses del Sistema Integrado de Transporte Masivo –TRANSCARIBE, que cubren la ciudad de Cartagena, los cuales llegan hasta Bocagrande y retornan a los barrios de la ciudad por la Avenida Pedro de Heredia y otras vías circulantes.

Cubrimiento: El cubrimiento en cuanto a destinos es bueno, la mayoría de las rutas de transporte público confluyen en el Centro de la ciudad. Existen rutas hacia múltiples destinos dentro de la ciudad de Cartagena, se podría decir que el servicio es muy bueno y de excelente calidad, el cual con la implementación del Sistema Integrado de Transportes Masivo- Transcaribe, mejoro un poco el traslado de los habitantes Cartageneros a sus trabajos y diligencias al Centro de la ciudad.

1.19. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: Estratos 3, 4, 5 y 6 con relación a viviendas. Al inmueble en estudio le aplica estrato comercial.

1.20. SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con servicios normalizados y permanentes de acueducto, prestado por Aguas de Cartagena S.A.; de energía eléctrica, prestado por Electricaribe S.A.; de telefonía, prestado por diversos operadores; y de gas natural, prestado por Surtigas S.A. Existen también en la zona servicios complementarios como recolección de basuras, Internet, Televisión satelital y por cable, telefonía móvil, entre otros.



2. DESCRIPCIÓN GENERAL.

2.1. DEL INMUEBLE.

El bien objeto de avalúo comercial lo constituye un lote de terreno urbano con área de 36.80 M2, en conjunto con la edificación en el levantada de un planta, destinado a Local comercial denominado Local No. 2, ubicado en el Centro Comercial La Matuna, en la Urbanización La Matuna de la ciudad de Cartagena, donde funciona el almacén denominado HELITEB (Soluciones en Tecnología y Seguridad).

Este bien se localiza en sector de uso Mixto 3 (Comercial 1 y 2 – Institucional 2), que cuenta con todos los servicios públicos, transporte permanente y vías de acceso pavimentadas.

2.2. DETALLES RELACIONADOS CON EL TIPO DE PROPIEDAD.

Inmueble física y jurídicamente independientes, no sujeto a régimen de propiedad horizontal. El tipo de tenencia es propiedad real.

DEL LOTE DE TERRENO: El lote de terreno parte integral del inmueble objeto de avalúo cuenta con las siguientes características:

LOCALIZACIÓN: El lote objeto de avalúo se localiza medianero, sobre la Calle 32C con frente sobre la plazoleta de Telecom hoy denominada Benkos Biojò, y también con Frente al Centro Comercial Galerías, en la ciudad de Cartagena de Indias.

Configuración Geométrica: Rectangular

Relieve: Plano, con cota de nivel promedio por encima de la vía.

Frente: Con frente sobre la Calle 32C, en 4,00 metros

Urbanismos: Lote urbanizado, con todos los servicios públicos básicos y complementarios y vías de acceso pavimentadas, en buen estado de conservación.

Fondo Equivalente: 9,20 metros

Relación Frente-Fondo: 1:2.30 es una buena proporción frente fondo

Potencial de Desarrollo: En el lote de terreno se encuentra construido un local de una planta, ocupando todo el índice de ocupación en su totalidad, sin embargo el lote cuenta con un potencial para desarrollar niveles superiores.



Cerramientos: Paredes de la misma edificación, teniendo en cuenta que es un centro comercial formado por 5 locales, seguidos uno de otro, así que los muros perimetrales sirven para el cerramiento del mismo.

Afectaciones: El lote de terreno no presenta ningún tipo de afectación material.

Mayor y Mejor Uso: De acuerdo con la Norma- POT, el uso del suelo es Mixto 3 Comercial 1 y 2- Institucional 2, con sus respectivos usos compatibles y complementarios, lo cual permite el desarrollo de algunas actividades económicas. Teniendo en cuenta las actividades del sector se estima que el mayor y mejor uso al que se le puede destinar a este predio sería el Comercial.

2.3. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO:

El centro comercial La Matuna, se encuentra construido en una planta, distribuido en 5 locales comerciales independientes.

DE LAS CONSTRUCCIONES:

DESCRIPCION DEL LOCAL 2, objeto del presente estudio valuatorio, es una Edificación de una planta, construida para uso comercial, contando con dependencias acordes con la actividad comercial del inmueble y consta de salón donde tienen exhibida la mercancía y atención al cliente, un baño, y espacio para bodegaje de mercancías. Presenta buen estado de conservación, exhibiendo buenos materiales y buenos acabados, que lucen bien aplicados. Tiene buena ventilación, buena iluminación y buena distribución. Altura Promedio: 3,00 metros

El local cuenta con una edad aproximada de unos 39 años aproximadamente, recibiendo mantenimiento. El cual aparenta una edad más reciente por su intervención.

2. 4. ASPECTOS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN:

Descripción	
Unidades Rentables:	1
Número de Niveles:	1
Periodo de Diseño:	100 Años
Edad Aparente:	20 Años aprox.
Vida Útil Remanente:	80 Años
Aspecto Estructural:	Bueno
Estado de Conservación:	Bueno



DEPENDENCIAS, MATERIALES Y ACABADOS:

Fachada: Moderna, construida totalmente en vidrio templado.

Estructura: Columnas, vigas y losas, en concreto reforzado.

Cubierta: Losa concreto impermeabilizada.

Cuenta con pisos en cerámica, muros de mampostería tradicional, pañetados, estucados y pintados; cielo raso en Dry Wall; puerta principal y fachada vidrio templado baño con zonas húmedas enchapadas en cerámica y aparatos sanitarios sencillos.

INSTALACIONES ESPECIALES: Instalaciones eléctricas e instalaciones hidráulicas. Equipos e instalaciones para aire acondicionado mini Split, cámaras de seguridad y tv.

3. ASPECTO JURÍDICO DEL INMUEBLE.

3.1. PROPIETARIO: RENDIZ S.A.S

TIPO DE TENENCIA: Propietario.

3.2. TITULACIÓN: Escritura Pública No. 133 de Enero 02 de 2022 de la Notaria Quinta de la Ciudad de Cartagena. (Especificación Cancelación por voluntad de las partes Pacto de Retroventa –Este y otro. Se cancela la Anotación 9.

3.3. REFERENCIA CATASTRAL: 01-01-0215-0012-000

3.4. MATRICULA INMOBILIARIA: 060-49333

3.5. COEFICIENTES DE COPROPIEDAD: No es R.P.H.

3.6 AFECTACIONES: No se identificaron afectaciones, gravámenes, declaratorias de utilidad pública, servidumbres o cualquier otro tipo de limitaciones al bien.

NOTA: La anterior información no constituye estudio de títulos. Se registra con ánimo informativo, extraída de la documentación aportada, bajo el principio de la buena fe,



4. LINDEROS Y MEDIDAS.

POR LA IZQUIERDA, MIDE 9.20 METROS, CON LOCAL 31, POR LA DERECHA, MIDE 9.20 METROS CON LOCAL #3, POR EL FONDO, MIDE 4.00 METROS CON PATIO, POR EL FRENTE MIDE 4.00 METROS CON CALLE Y PARQUEADERO.

(ÁREA: 36.80 M2).

FUENTE: ESCRITURA PÚBLICA NO. 493 DEL 16 DE MARZO DE 2021 DE LA NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA. (VENTA CON PACTO DE RETROVENTA).

5. CUADRO DE ÁREAS.

LOTE DE TERRENO AREA:

DESCRIPCION	FUENTE DE LA INFORMACIÓN	ÁREA
LOTE DE TERRENO C 32C 10A 21 L2.	CERTIFICADO DE MATRÍCULA 060-49333	36,80 M2

ÁREA DE LA CONSTRUCCIÓN:

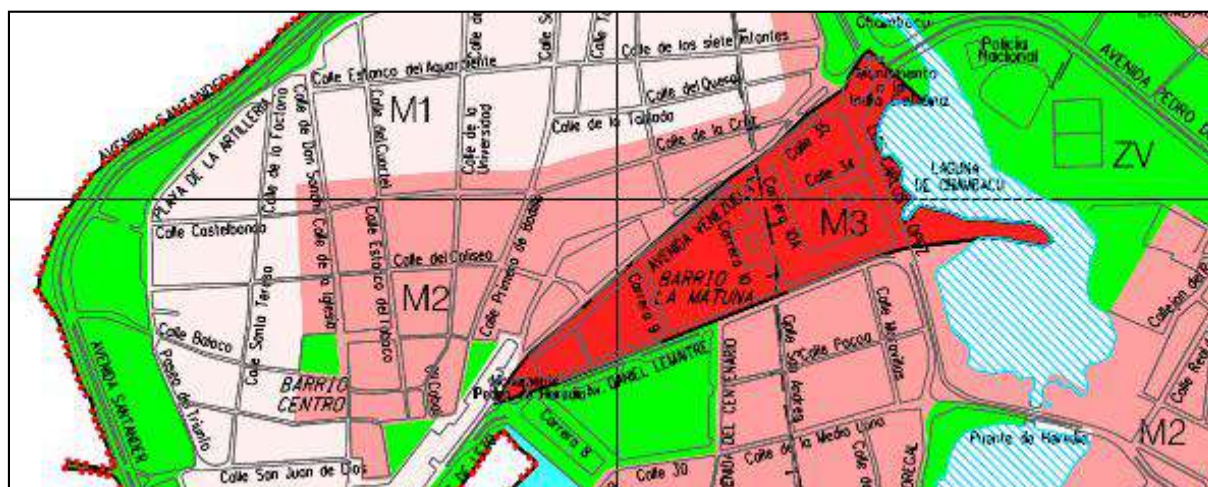
DESCRIPCIÓN	FUENTE DE LA INFORMACIÓN	ÁREA
CONSTRUCCIÓN C 32C 10A 21 L2.	CERTIFICADO DE MATRÍCULA 060-49333	36,80 M2



6. NORMAS DE PLANEACIÓN DISTRITAL.

De acuerdo con el Decreto No. 0977 de Noviembre de 2001, mediante el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, el predio objeto de estudio presenta la siguiente clasificación de uso del suelo: ZONA DE ACTIVIDAD MIXTA 3- M3:

USOS	ACTIVIDAD MIXTA 3
PRINCIPAL	Comercial 1 y 2 – Institucional 2
COMPATIBLE	Portuario 1
COMPLEMENTARIO	Industrial 1 – Institucional 1
RESTRINGIDO	Institucional 3 – Residencial
PROHIBIDO	Industrial 2 y 3 – Institucional 4 – Portuario 2, 3 y 4 - Comercial 3 y 4.



POT de Cartagena, Clasificación de usos del suelo.

MIXTO

Corresponde a áreas del centro histórico donde pueden realizarse armónicamente las actividades residenciales, turísticas y comerciales, en concordancia con las categorías de intervención y restricciones específicas para garantizar la conservación del mismo como patrimonio cultural.



En las edificaciones con uso mixto se permitirán indistintamente las actividades residenciales y las actividades económico o ambas actividades en porcentajes variables. Los patios podrán vincularse al uso residencial o al uso económico, conservando en todos los casos su condición de espacios abiertos. Cualquiera que sea el uso a que se destine la edificación, el zángüan debe conservarse libre de toda actividad y mantener siempre su condición de acceso a la edificación. Los edificios que pertenecen a la Categoría de Intervención Restauración Monumental deberán, si es posible conservar el uso para el cual fueron diseñados y construidos.

En caso contrario el nuevo uso debe ser compatible la edificación mencionándose como deseables los usos institucionales y culturales.

	PROHIBIDO	PARA	TODOS	LOS	USOS
NOTA	Se prohíben para todo el Centro Histórico los usos no autorizados en el presente Acuerdo, especialmente bodegas para almacenamiento de artículos o depósitos al por mayor, talleres e industrias. Quedan también prohibidas aquellas actividades que ocasionen ruidos, olores y gases nocivos y/o molestos para los vecinos.				

7. ASPECTO ECONÓMICO.

7.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA: Se trata de un sector desarrollado y consolidado, La urbanización La Matuna se encuentra construida casi en su totalidad, a simple vista se puede notar que no hay presencia de lotes sin desarrollar. La actividad edificadora corresponde mayormente a ampliaciones y remodelaciones de las edificaciones que ya existen, ante todo remodelaciones.

7.2. VALORIZACIÓN: La valorización del sector es positiva. Estimamos para el inmueble en estudio un Índice de Valorización Estable.

7.3. OFERTA Y DEMANDA DE ESTE TIPO DE INMUEBLES EN LA ZONA: Existen ofertas y demanda de inmuebles de similares características. En general, se puede decir que la relación oferta - demanda es equilibrada. La comercialización de este tipo de inmuebles podría darse a Corto o Mediano plazo.

7.4. ACTIVIDAD ECONÓMICA DE LA ZONA: La actividad económica del sector es Mixta, combinando mayormente actividades comerciales e institucionales.

7.5. MERCADO OBJETIVO: Las características del inmueble objeto de estudio, especialmente su área, hacen que su mercado objetivo esté orientado a empresas o establecimientos comerciales que requieran de espacios locativos tipo estándar.



7.6 COMERCIALIZACION: Para el inmueble en estudio se estima la comercialización que podría darse entre 6 y 12 meses, dependiendo en parte de las habilidades o estrategias que la empresa o persona a cargo ejecuten.

7.7 OBSOLESCENCIAS:

OBSOLESCENCIA FÍSICA: No presenta. Se trata de una edificación en buen estado de conservación. No representa peligro para sus ocupantes.

OBSOLESCENCIA FUNCIONAL: No presenta. Los espacios internos y dependencias son acordes con la actividad comercial que actualmente se desarrolla en el inmueble.

OBSOLESCENCIA EXTERNA: No presenta. La actividad comercial que actualmente se desarrolla en el inmueble es consecuente con la actividad predominante del sector.

7.8 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS: El inmueble no cuenta con valores agregados provenientes de aspectos especiales, inusuales o extraordinarios. Por otra parte, el inmueble tampoco presenta aspectos negativos relevantes que ameriten un castigo económico en su valor. En general, se le considera un bien inmueble típico, que guarda correspondencia con su entorno urbanístico y con la normatividad urbana vigente.

PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS: No existen grupos o asentamientos humanos cuya problemática social incida en el valor de los inmuebles.

SEGURIDAD: No existen problemas de orden público más allá de los derivados de la convivencia en grandes masas. En cualquier caso, este factor no incide en el valor de los inmuebles de la zona.



8. METODOLOGÍA VALUATORIA.

El presente avalúo se realiza de conformidad con las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC. Del mismo modo se han tenido en cuenta los Decretos 1420 de 1998, y 422 de 2.000, así como las demás normas concordantes con la actividad valuatoria en Colombia, especialmente las normas técnicas sectoriales NTS 101 –Contenido de Informes de Valuación de Bienes Urbanos. Su espacio de negociación se establece considerando los resultados de una investigación de Mercado, en los antecedentes, condiciones actuales y perspectivas físicas, políticas, sociales y jurídicas del inmueble.

8.1. SELECCIÓN DE LA METODOLOGÍA VALUATORIA

Para determinar el valor comercial del inmueble en estudio aplicaremos el Método de Capitalización de Rentas o Ingresos.

Resolución 620 de 2008. Artículo 2º. Método de capitalización de rentas o ingresos. “Es la técnica Valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables, ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés”.

8.2. JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA VALUATORIA SELECCIONADA: Se seleccionó el Método de capitalización de rentas o ingresos, bajo el entendido que el inmueble en estudio es un local comercial generador de rentas, y resulta conveniente aplicar este método con el análisis estadístico de locales comerciales en arrendamiento, de similares características al inmueble en estudio.

8.3. DESARROLLO DE LA METODOLOGIA

8.3.1. METODO DE CAPITALIZACION DE RENTAS O INGRESOS

Relacionamos el desarrollo del Método de capitalización de rentas o ingresos, utilizando las formulaciones contenidas en la Resolución 620 de 2008 de la siguiente manera:

$VC=R/i$, DONDE:

VC= VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

R = ES EL CANON DE ARRENDAMIENTO O RENTA MENSUAL

i = ES LA RENTA O TASA DE INTERES APLICABLE.



8.3.2. DATOS DE ENTRADA:

No	TIPO DE INMUEBLE	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR DEPURADO	LOCAL COMERCIAL		OBSERVACIONES	FUENTE DE INFORMACION
					ÁREA	VALOR M2 RENTA		
1	Local comercial en el Centro Comercial La Matuna L 3 Plaza Benkos Biojó	\$ 3.500.000	10%	\$ 3.150.000	36,00	\$ 87.500	LOCAL EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION , EN EL MISMO CENTRO COMERCIAL LA MATUNA VECINO AL LOCAL OBJETO DE AVALUO	ARRIENDA ARAUJO Y SEGOVIA - TEL. 6501190
	Local comercial en el Centro	\$ 2.500.000	10%	\$ 2.250.000	23,00	\$ 97.826	LOCAL COMERCIAL EN EL CENTRO	http://bozzimbett.com/inmueble/arriendo/local-en-centro-cartagena/36613
3	Local comercial sector La Matuna	\$ 9.500.000	10%	\$ 8.550.000	100,00	\$ 85.500	Local en el Centro, código inmueble 411-M3418791	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-local-comercial-cartagena-de-indias-la-matuna/411-M3418791
4	Local en el centro	\$ 10.000.000	10%	\$ 9.000.000	100,00	\$ 90.000	LOCAL CON 3 BAÑOS-INM. VIVIENDAS LTDA 6056654648	https://www.ciencuadras.com/inmueble/local-en-arriendo-en-centro-cartagena-640471
5	Local en el centro	\$ 2.677.500	10%	\$ 2.409.750	25,00	\$ 96.390	Local Comercial Cuenta con un baño	Arenas Inmobiliaria SARef.: AARE82894- tel. 6934000
6	Local comercial sector La Matuna	\$ 3.500.000	10%	\$ 3.150.000	31,00	\$ 101.613	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-local-comercial-cartagena-de-indias-la-matuna-1-banos/411-M3416826	METROCUADRADO.COM
MEDIA ARITMÉTICA					\$ 93.138,17			
DESVIACIÓN ESTÁNDAR					\$ 6.392,98			
COEFICIENTE DE VARIACIÓN					6,86%			
LÍMITE SUPERIOR					\$ 99.531,14			
LÍMITE INFERIOR					\$ 86.745,19			

Para la realización del estudio de mercado, se deben contemplar las características particulares del inmueble objeto de estudio, como los usos principales y complementarios, la ubicación, acceso, área, entre otras. Razones por las cuales, se realiza un estudio de mercado en el sector de La Matuna y el Centro de la ciudad.

De esta forma se realizó análisis de mercado del sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo en el cual se encontraron seis (6) muestras de locales disponibles para la renta.



Las ofertas se encuentran localizadas en el sector de la zona del Centro del Distrito de Cartagena, a dichas ofertas se les indago sobre su ubicación, características principales, áreas y valor pedido.

Las ofertas fueron depuradas con factor fuente (negociación) teniendo en cuenta que en la dinámica inmobiliaria la decisión de compra o de renta depende del rango de negociación.

INVESTIGACIÓN INDIRECTA: Se investigó acerca del valor de renta por m2 en el sector, en locales comerciales de similares características al del objeto de avalúo, cumpliendo con las especificaciones del encargo valuatorio, y se encontró la siguiente información:

ANALISIS DE LOS DATOS COMPARADOS

- ✚ El coeficiente de variación resultó ser inferior a 7,50%, cifra que, de acuerdo con lo establecido en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, permite inferir que la media aritmética es el valor más probable asignable a la renta del valor metro cuadrado m2 del área privada.
- ✚ La media aritmética arrojo como resultado la suma de \$93.138,16/mes.
- ✚ Si al considerarse necesario adoptar un valor distinto al resultado de la media aritmética, dicho valor sería oportuno adoptarlo en el rango de valores arrojados entre el límite superior y el límite inferior que para este caso resulto así:

Límite Inferior: \$86.745.19

Límite Superior: \$99.531.14

- ✚ De acuerdo con los resultados obtenidos los cuales son concluyentes, permiten adoptar valores técnicamente bien sustentados para el canon de arrendamiento del local No. 2.

VALOR ADOPTADO PARA EL CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL DEL LOCAL No. 2.

Teniendo en consideración, que las muestras de mercado relacionadas en el estudio presentan condiciones similares a las del local objeto de avalúo de renta, se adopta para el canon de arrendamiento mensual por m2 un valor intermedio entre el límite inferior y límite superior, el cual se fija en \$87.000.00 x m2.



Tasa de interés:

Se realizó una investigación exhaustiva del mercado con relación a inmuebles en arrendamiento, en el sector donde se localiza el inmueble en estudio, con la finalidad de establecer la tasa de interés o de rentabilidad para este tipo de edificaciones. Se pudo observar que la rentabilidad es inconstante, ya que estos inmuebles difieren del Área, estado de conservación, ubicación, etc.

Teniendo en cuenta todos estos aspectos, de acuerdo con el análisis del estudio de mercado, nos permite adoptar para este caso una tasa de interés o rentabilidad estimada en 0.68%.

VALOR COMERCIAL DEL M2 DEL AREA DE RENTA	
CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL X M2	\$87.000.000
TASA DE INTERÉS	0.68%
VALOR COMERCIAL x M2	\$12.794.117,64

INVESTIGACION DIRECTA: Teniendo en cuenta que el coeficiente de variación es inferior a 7,50%, cifra que de acuerdo con lo establecido en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, nos permite concluir que la media aritmética es el valor más probable asignable al valor de renta, que para este caso dio como resultado la suma de \$93.138,16/mes. Si al considerarse necesario adoptar un valor distinto al resultado de la media aritmética, dicho valor sería oportuno adoptarlo en el rango de valores arrojados entre el límite superior y el límite inferior que para este caso se adopta la suma de \$87.000,00 un valor muy cercano al límite inferior, esto con la finalidad de guardar las proporciones en el sentido que la situación económica del país se ha visto afectada por todos los procesos de la pandemia.



8.4. DESARROLLO DE LAS TÉCNICAS DE DEFLACIÓN PARA LLEVAR EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE A FECHA DE MARZO DE 2.021, SEGÚN EL ENCARGO VALUATORIO.

VALORES RETROSPECTIVOS DEL LOCAL No. 2, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN LA MATUNA, C32 No. 10A-21, CENTRO COMERCIAL LA MATUNA, LOCAL 2 – EN LA CIUDAD DE CARTAGENA DE INDIAS

En el presente estudio valuatorio se realiza en dos escenarios, avalúo comercial a la fecha del 18 de mayo del 2022, el cual arrojo unos valores teniendo en cuenta el análisis técnico y aplicando la norma requerida para avalúos, en este caso un inmueble urbano “Local No. 2” conformado por lote y construcción, siendo un inmueble individual y donde le damos valor al terreno y a la construcción, apoyándonos en el método de Capitalización de Rentas, y dando cumplimiento a lo establecido en la Resolución 620 de 2008 en su Artículo 10.

Atendiendo la solicitud del encargo valuatorio, bajo el entendido que es un avalúo para fines judiciales y solicita la parte interesada que dicho avalúo vaya encaminado a determinar el valor comercial o de mercado del inmueble a la fecha de 16 de Marzo de 2021, siendo un avalúo retrospectivo a (marzo 2021).

El estudio valuatorio se desarrolla en primera instancia buscando técnicamente el valor comercial del inmueble “Local No. 2” a fecha de hoy mayo 2022, arrojando como resultado la suma de \$470.823.529,15, ahora bien se debe determinar el valor comercial de este mismo inmueble a fecha de 16 de marzo de 2021, de acuerdo con la interés del solicitante del avalúo comercial Local No. 2, el cual hace parte del Centro Comercial La Matuna, ubicado en el Centro, sector La Matuna, en la ciudad de Cartagena.

PROCEDEMOS A REALIZAR EL ANALISIS DE VALOR PARA LA FECHA DE 16 MARZO DE 2021

De acuerdo con el encargo valuatorio, el estudio se orienta a determinar el valor comercial del inmueble ubicado en la Urbanización La Matuna, Centro Comercial La Matuna, Calle 32C No. 10A-21, Local 2, en el Distrito de Cartagena de Indias, Departamento de Bolívar, a fecha de Marzo de 2.021. Teniendo en cuenta que la investigación de mercado se realizó a fecha presente, se hace necesario llevar el valor actual a la fecha solicitada, mediante técnicas de deflación.



TÉCNICA DE DEFLACIÓN: Básicamente, la aplicación de esta técnica consiste en devolvemos en el tiempo, partiendo del valor presente, descontando sistemáticamente la valorización o incremento del valor comercial que el inmueble objeto de estudio ha experimentado durante el tiempo que nos separa de la fecha para la cual nos interesa conocer su valor comercial.

IPC APLICABLE DESDE MAYO 2.022 A MARZO DE 2.021.

Colombia, Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variaciones porcentuales 2003 - 2022																				
ANO 2022, MES 04		Base Diciembre de 2018 = 100,00																		
Mes	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Enero	1,17	0,89	0,82	0,54	0,77	1,06	0,59	0,69	0,91	0,73	0,30	0,49	0,64	1,29	1,02	0,63	0,60	0,42	0,41	1,67
Febrero	1,11	1,20	1,02	0,66	1,17	1,51	0,84	0,83	0,60	0,61	0,44	0,63	1,15	1,28	1,01	0,71	0,57	0,67	0,64	1,63
Marzo	1,05	0,98	0,77	0,70	1,21	0,81	0,50	0,25	0,27	0,12	0,21	0,39	0,59	0,94	0,47	0,24	0,43	0,57	0,51	1,00
Abril	1,15	0,46	0,44	0,45	0,90	0,71	0,32	0,46	0,12	0,14	0,25	0,46	0,54	0,50	0,47	0,46	0,50	0,16	0,59	1,25
Mayo	0,49	0,38	0,41	0,33	0,30	0,93	0,01	0,10	0,28	0,30	0,28	0,48	0,26	0,51	0,23	0,25	0,31	-0,32	1,00	
Junio	-0,05	0,60	0,40	0,30	0,12	0,86	-0,06	0,11	0,32	0,08	0,23	0,09	0,10	0,48	0,11	0,15	0,27	-0,38	-0,05	
Julio	-0,14	-0,03	0,05	0,41	0,17	0,48	-0,04	-0,04	0,14	-0,02	0,04	0,15	0,19	0,52	-0,05	-0,13	0,22	0,00	0,32	
Agosto	0,31	0,03	0,00	0,39	-0,13	0,19	0,04	0,11	-0,03	0,04	0,08	0,20	0,48	-0,32	0,14	0,12	0,09	-0,01	0,45	
Septiembre	0,22	0,30	0,43	0,29	0,08	-0,19	-0,11	-0,14	0,31	0,29	0,29	0,14	0,72	-0,05	0,04	0,16	0,23	0,32	0,38	
Octubre	0,06	-0,01	0,23	-0,14	0,01	0,35	-0,13	-0,09	0,19	0,16	-0,26	0,16	0,68	-0,06	0,02	0,12	0,16	-0,06	0,01	
Noviembre	0,35	0,28	0,11	0,24	0,47	0,28	-0,07	0,19	0,14	-0,14	-0,22	0,13	0,60	0,11	0,18	0,12	0,10	-0,15	0,50	
Diciembre	0,61	0,30	0,07	0,23	0,49	0,44	0,08	0,65	0,42	0,09	0,26	0,27	0,62	0,42	0,38	0,30	0,26	0,38	0,73	
En año corrido	6,49	5,50	4,85	4,48	5,69	7,67	2,00	3,17	3,73	2,44	1,94	3,66	6,77	5,75	4,09	3,18	3,80	1,61	5,62	5,66

Fuente: DANE.

Nota: La
Actualizado el

Fuente: DANE

Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación y redondeo

* Entre octubre de 2006 y septiembre de 2007 se realizó la Encuesta de Ingresos y Gastos en el macro de la Gran Encuesta Integrada de Hogares, teniendo una cobertura de 42733 hogares para las 24 principales ciudades del país, lo cual permitió determinar cambios en los hábitos de consumo y la estructura del gasto de la población colombiana. Con los resultados de esta encuesta, bajo el trabajo de un grupo interdisciplinario de especialistas y la asesoría de la entidad estadística del Canadá, se desarrolló una nueva metodología para calcular el IPC, que es aplicada a partir de enero de 2009. Se creó una nueva canasta con una estructura de dos niveles, uno fijo y uno flexible, que permite actualizar la canasta de bienes y servicios, por cambios en el consumo final en un periodo relativamente. Además de la ampliación de la canasta, el nuevo IPC-08 amplió su cobertura geográfica a 24 ciudades.

Actualizado el 3 de noviembre de 2018



Colombia, Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variaciones porcentuales

2003 - 2022

AÑO 2022, MES 04

Base Diciembre de 2018 = 100,00

Mes	2021	2022
Enero	0,41	1,67
Febrero	0,64	1,63
Marzo	0,51	1,00
Abril	0,59	1,25
Mayo	1,00	
Junio	-0,05	
Julio	0,32	
Agosto	0,45	
Septiembre	0,38	
Octubre	0,01	
Noviembre	0,50	
Diciembre	0,73	
En año corrido	5,62	5,66

CÁLCULO DE DEFLACIÓN DEL VALOR ACTUAL LLEVADO A FECHA DE MARZO DE 2.021

VALOR DE VENTA M2 PRIVADO A FECHA DE MAYO DE 2.022				\$ 12.794.117,00
2022	Abril	1,25	1,25%	\$ 12.634.190,54
	Marzo	1,00	1,00%	\$ 12.507.848,63
	Febrero	1,63	1,63%	\$ 12.303.970,70
	Enero	1,67	1,67%	\$ 12.098.494,39
2021	Diciembre	0,73	0,73%	\$ 12.010.175,38
	Noviembre	0,50	0,50%	\$ 11.950.124,50
	Octubre	0,01	0,01%	\$ 11.948.929,49
	Septiembre	0,38	0,38%	\$ 11.903.523,56
	Agosto	0,45	0,45%	\$ 11.849.957,70
	Julio	0,32	0,32%	\$ 11.812.037,84
	Junio	-0,05	-0,05%	\$ 11.817.943,86
	Mayo	1,00	1,00%	\$ 11.699.764,42
	Abril	0,59	0,59%	\$ 11.630.735,81
	Marzo	0,51	0,51%	\$ 11.571.419,06



8.5. VALORES FINALES ADOPTADOS:

De acuerdo a los análisis anteriormente desarrollados, a continuación, se adoptan los valores finales del ejercicio.

VALOR FINAL ADOPTADO: Se adopta para el inmueble objeto de este estudio un valor integral en función del área privada, la cual registra como privada en el folio de matrícula, que en números redondos se fija en \$ 11.571.000,00/m².

9. POLÍTICA DEL AVALÚO:

El avalúo practicado corresponde al valor comercial expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un vendedor y un comprado estarán dispuestos a pagar y recibir por el uso de una propiedad de acuerdo con su localización, área y sus características generales y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

- El avalúo, no tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico, tales como títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal a excepción de cuando el solicitante informe de tal situación para ser tenida en cuenta.
- Certificamos que no tenemos intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.
- El valor comercial asignado en la conclusión del estudio, corresponde al valor económico del inmueble, en respuesta y alcance al objeto de este estudio, tal como fue especificado en el encargo valuatorio por el solicitante del servicio.
- Es importante además hacer énfasis en la diferencia que puede existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de un eventual acuerdo o negociación, porque a pesar de que el presente estudio conduce al valor objetivo de del inmueble en estudio, en la negociación intervienen múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, la forma de pago, la urgencia económica del vendedor, la destinación o uso que éste le vaya a dar, entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de comercial de un inmueble.



10. CONSIDERACIONES GENERALES.

Al efectuarse el presente avalúo se analizaron especialmente los siguientes aspectos:

El sector, La ubicación del inmueble dentro del sector, el Área, estado de conservación, Las transacciones llevadas a cabo en el sector, Oferta y demanda actual, entre otros.

El avalúo practicado por ENITH BARRIOS ALANDETE, corresponde al “VALOR COMERCIAL” del respectivo inmueble, expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad en un mercado en condiciones normales; entendiéndose por condiciones normales, el hecho de que un inmueble se venda sin presiones de la oferta ni de la demanda, con tiempo suficiente, con tasas de interés razonable y con disponibilidad de crédito razonable; es decir, en una economía que tenga un flujo razonable de efectivo.

11. VALORES ADOPTADOS.

Obtenido los resultados del presente estudio valuatorio mediante la metodología aplicada, se adopta para el valor del metro cuadrado del Local Comercial No. 2 la suma de \$ 11.571.000,00/m², a fecha de MARZO 2.021.

EL VALOR COMERCIAL TOTAL DEL INMUEBLE QUEDA DE LA SIGUIENTE MANERA:

ITEM	TIPO DE INMUEBLE	AREA	UM	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
1	LOCAL 2, URB. LA MATUNA C32 No. 10A-21	36.80	M2	\$11.571.000.00	\$425.812.000.00
TOTAL AVALUO COMERCIAL					\$425.812.000.00

Vale la pena explicar que el resultado anterior (\$425.812.000,00) es el valor comercial para el inmueble en estudio “Local No. 2”, obtenido mediante el método de capitalización de renta, y se calcula teniendo en cuenta el área construida o área, rentable A FECHA DE MARZO DE 2.021. Ahora bien a sabiendas que es un inmueble individual y dando cumplimiento a lo establecido en la Resolución 620 de 2008 en su Artículo 10. A continuación procedemos a discriminar el valor del terreno y de las construcciones de la siguiente manera:



VALOR DISCRIMINADO DEL TERRENO Y CONSTRUCCION	
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	\$425.812.000,00
INCIDENCIA DEL TERRENO EN EL VALOR TOTAL	70,00%
VALOR DEL TERRENO	\$298.812.800,00
AREA DEL TERRENO	36,80
VALOR COMERCIAL M2 DEL TERRENO	\$ 8.099.700,00
VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES	\$141.312.000.00
AREA UTIL O AREA CONSTRUIDA	36.80
VALOR COMERCIAL DEL M2 DE CONSTRUCCION	\$ 3.471.300,00

VALORES ADOPTADO PARA LOTE Y CONSTRUCCION	
VALOR X M2 PARA EL TERRENO	\$8.099.700,00
VALOR X M2 PARA LA CONSTRUCCION	\$3.471.300,00



12. VALORES -AVALÚO COMERCIAL - RETROSPECTIVO A MARZO DE 2021

EL AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE LOCALIZADO EN LA URBANIZACIÓN LA MATUNA, C32 No. 10A-21, CENTRO COMERCIAL LA MATUNA, LOCAL 2 – EN LA CIUDAD DE CARTAGENA DE INDIAS, ES EL SIGUIENTE:

ITEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
TERRENO	36,8	M2	\$ 8.099.700,00	\$ 298.068.960,00
CONSTRUCCIÓN	36,8	M2	\$ 3.471.300,00	\$ 127.743.840,00
TOTAL AVALUO COMERCIAL				\$ 425.812.800,00

SON: CUATROCIENTOS VEINTE CINCO MILLONES OCHOCIENTOS DOCE MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE. (\$425.812.800,00).

VIGENCIA DEL AVALÚO: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2.000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1.998 y 422 del 2000, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

Atentamente,

ENITH BARRIOS ALANDETE

AVALUADOR R.A.A. AVAL-45460828. Verificar en <http://www.raa.org.co/>

Categoría 1: Inmuebles Urbanos.

Categoría 2: Inmuebles Rurales.

Categoría 3: Recursos Naturales y Suelos de Protección.

Categoría 5: Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos. Categoría 6: Inmuebles Especiales.

Categoría 7: Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil.

Categoría 8: Maquinaria y Equipos Especiales.

Categoría 9: Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares.

Categoría 10: Semovientes y Animales.

Categoría 11: Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio.

Categoría 12: Intangibles. Categoría 13: Intangibles Especiales.

Cartagena, Mayo 18 de 2.022



13. NOTAS DEL AVALUADOR.

13.1. CLAUSULA DE PUBLICACIÓN DEL INFORME: Se prohíbe la publicación de parte o totalidad de este informe o cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del Avaluador sin su consentimiento por escrito.

13.2. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR: El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y solo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

13.3. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO:

-	Este informe se elaboró de acuerdo a lo dispuesto en la Norma NTS I 01: "Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos".
-	Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Avaluador alcanza a conocer.
-	Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
-	El Avaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio más allá de los inherentes por ocasión del encargo valuatorio.
-	Los honorarios del Avaluador no dependen de aspectos del informe.
-	La valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conducta.
-	El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
-	El Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
-	El Avaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.
-	Nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

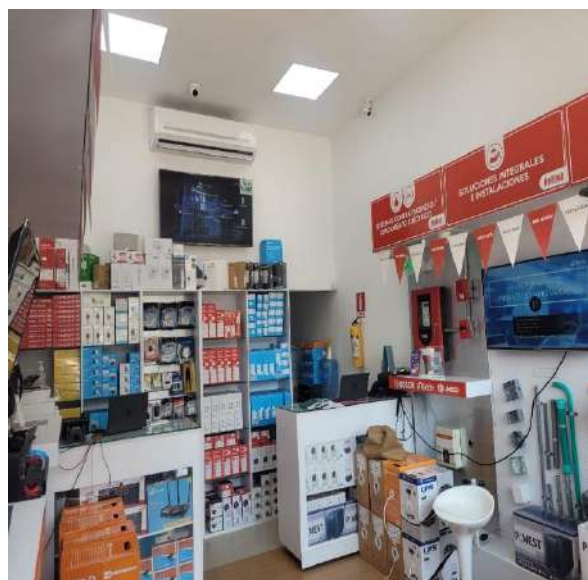
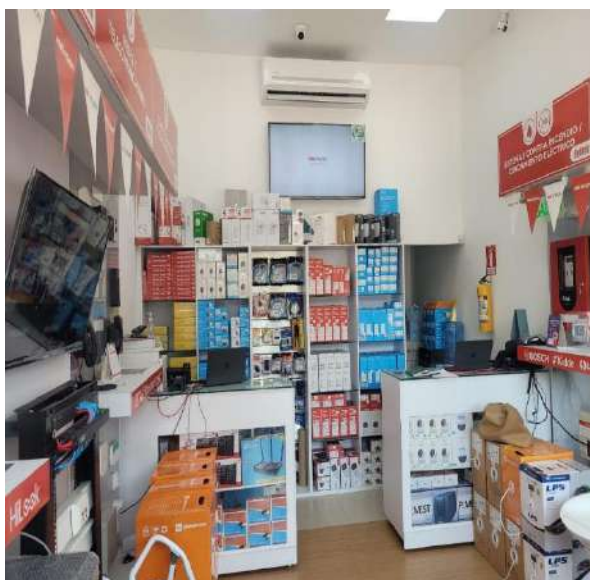
13.4. DECLARACION DE NO VINCULACIÓN:

-	Declaramos no tener relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del bien inmueble objeto de valuación.
-	Este informe de valuación es confidencial para las partes, para el propósito específico del encargo.
-	No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros.
-	No se acepta ninguna responsabilidad por utilización inadecuada del informe.



14. REGISTRO FOTOGRÁFICO:

URBANIZACIÓN LA MATUNA, SECTOR PUERTO DURO, CENTRO COMERCIAL LA MATUNA LOCAL 2- EN LA CIUDAD DE CARTAGENA DE INDIAS



ENITH BARRIOS ALANDETE

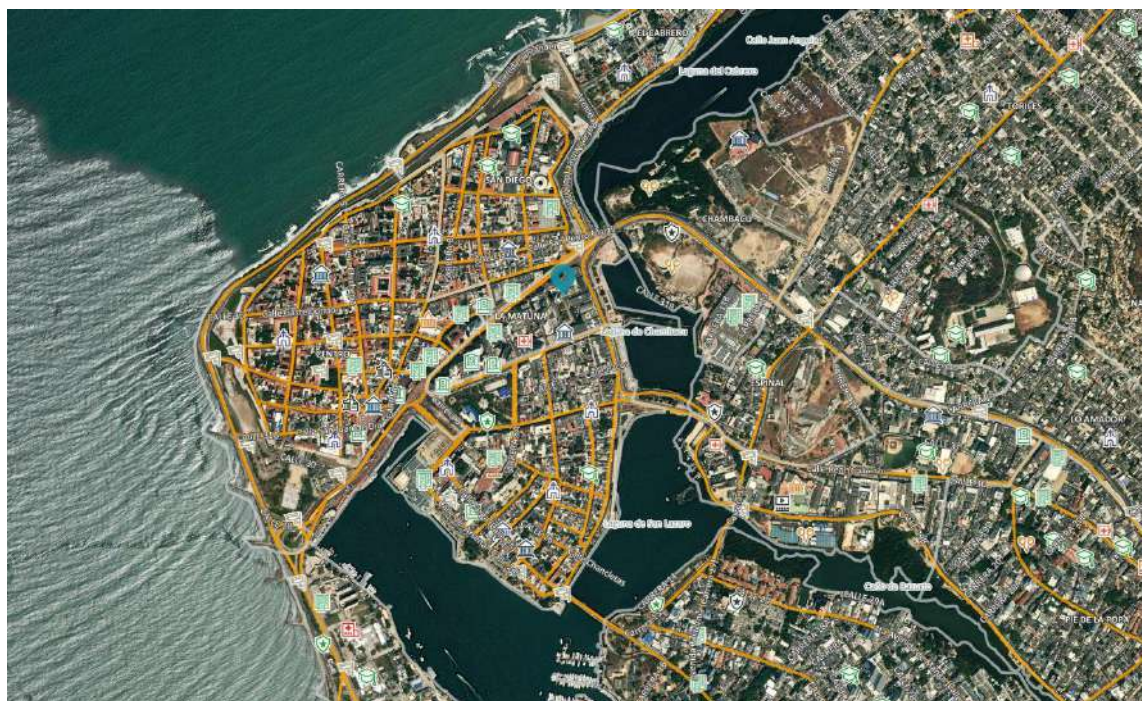
PERITO AVALUADOR - REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES

AVALUOS COMERCIALES - AVALUOS URBANOS Y RURALES





15. LOCALIZACION





ADJUNTO DOCUMENTO DE ACREDITACION COMO AVALUADOR Y CERTIFICACION DE AFILIADO A LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CARTAGENA Y BOLIVAR



PDF de Validación: b15c0ab5



<http://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ENITH MARIA BARRIOS ALANDETE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 45460828, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-45460828.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ENITH MARIA BARRIOS ALANDETE se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
22 Jun 2017

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
19 Dic 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
22 Jun 2017

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
19 Dic 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Régimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PN de Validación: 01502055



<https://www.raa.org.co>



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción:
07 Ene 2020

Regimen:
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción:
07 Ene 2020

Regimen:
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción:
04 Mayo 2018

Regimen:
Régimen de Transición

Fecha de actualización:
19 Dic 2019

Regimen:
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción:
07 Ene 2020

Regimen:
Régimen Académico



Pin de Validación: b15d3ab5



<https://www.raa.org.co>



Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, Lucro cesante, Daño moral, Servidumbres, Derechos herenciales y litigiosos, Demás derechos de indemnización, Cálculos compensatorios, Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores

ENITH BARRIOS ALANDETE

PERITO AVALUADOR - REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES

AVALUOS COMERCIALES - AVALUOS URBANOS Y RURALES



PIN de Validación: b15c0ab5



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b15c0ab5

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 5 de 5

ENITH BARRIOS ALANDETE

PERITO AVALUADOR - REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES

AVALUOS COMERCIALES - AVALUOS URBANOS Y RURALES



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CARTAGENA Y BOLÍVAR

CERTIFICAMOS:

Que la doctora **ENITH MARIA BARRIOS ALANDETE**, identificado con C.C No. 45.460.828 de Cartagena, es Miembro Afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena y Bolívar, como Perito Avaluador, con trece (13) especialidades y se encuentra inscrito ante el Registro Nacional de Avaluadores con matrícula RNA N°3183 de Fedelonjas y Certificación de Avaluador R.A.A. AVAL45460828 vigente.

En la actualidad es la Directora del Centro de Avalúos Corporativos de la Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena y Bolívar

Cartagena de Indias, 25 de abril de 2022.


YESIKA FRANÇO TRUJILLO
Asistente Administrativa
Lonja de Propiedad Raíz de
Cartagena y Bolívar

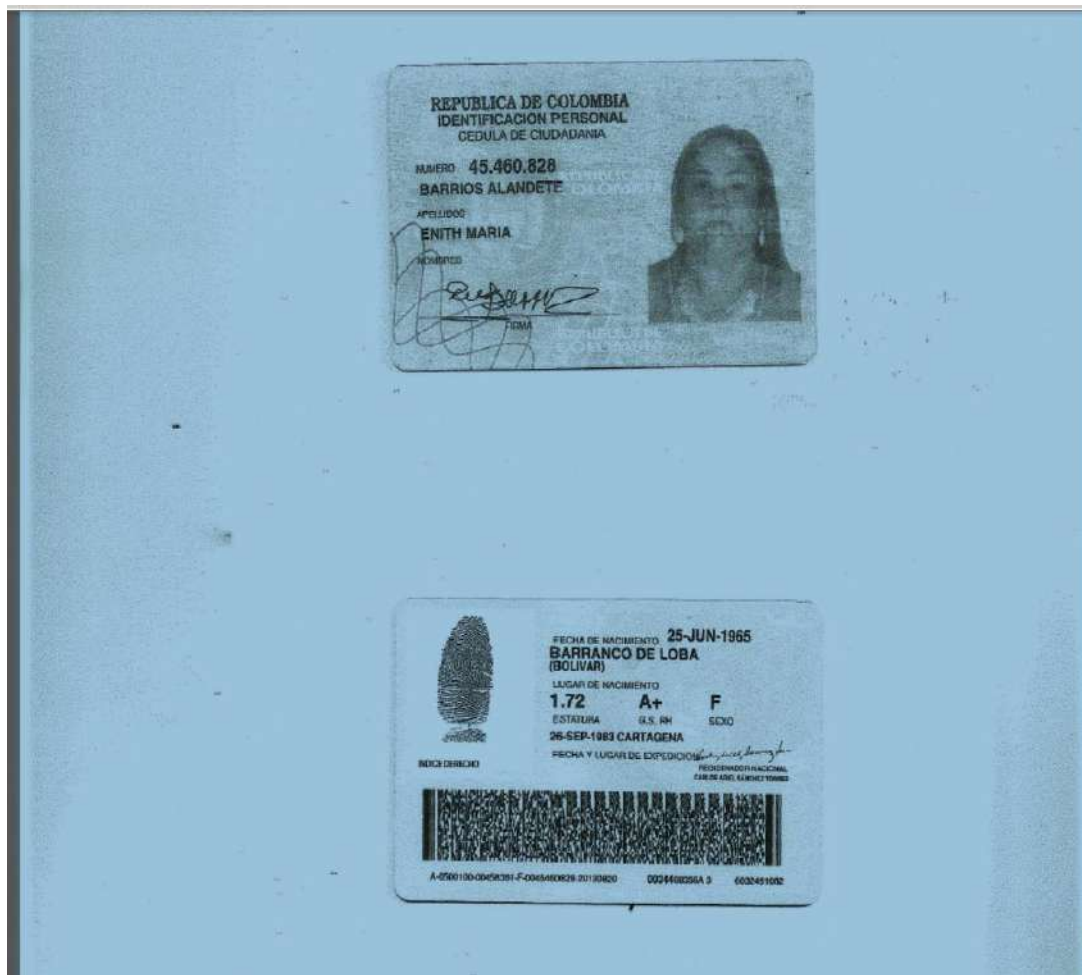
La Matuna, Edificio Banco del Estado Oficina 701
Teléfonos 664 6217 - Celular 310 4988486
E-mail: asistente@lonjadecartagena.com.co
CARTAGENA - COLOMBIA

ENITH BARRIOS ALANDETE

PERITO AVALUADOR - REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES

AVALUOS COMERCIALES - AVALUOS URBANOS Y RURALES

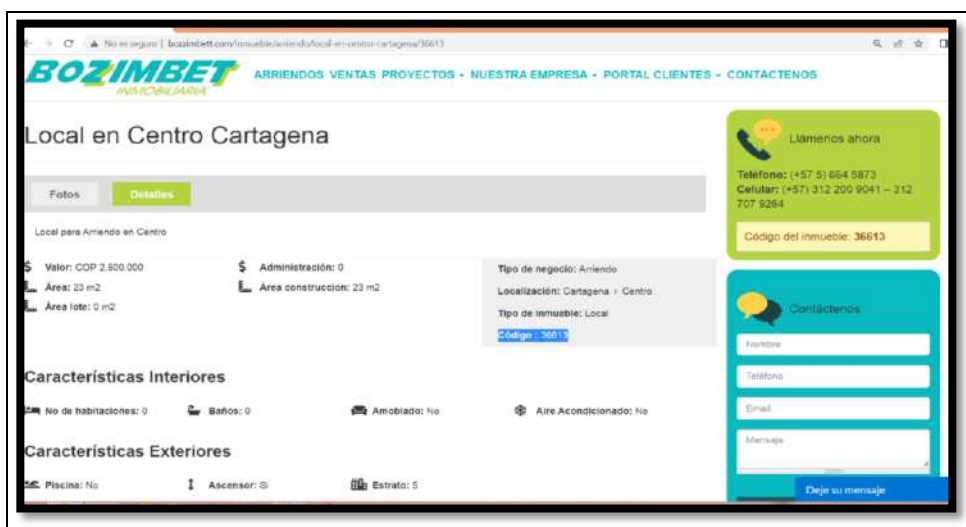
RNA
Registro Nacional de
Avaluadores



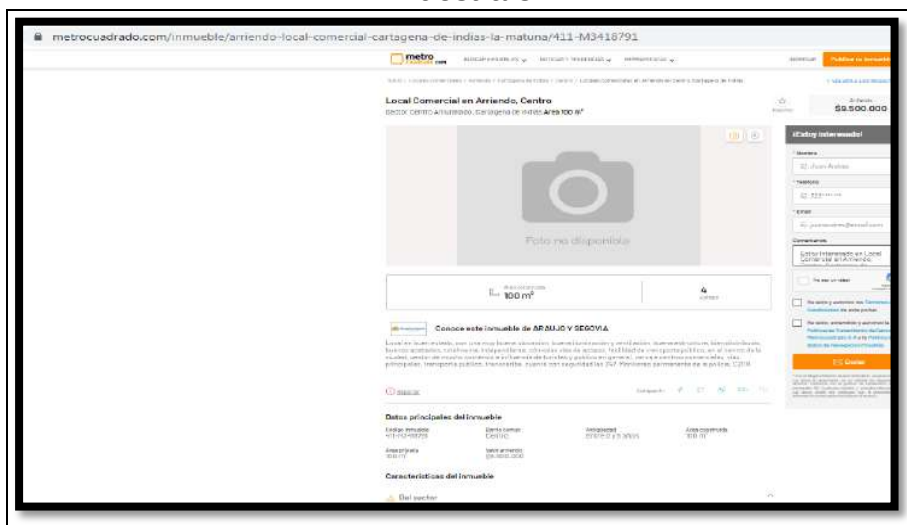


MUESTRA 1 LOCAL EN RENTA ARAUJO Y SEGOVIA SA. FUENTE: 6501190

MUESTRA 2 <http://bozzimbett.com/inmueble/arriendo/local-en-centro-cartagena/36613>

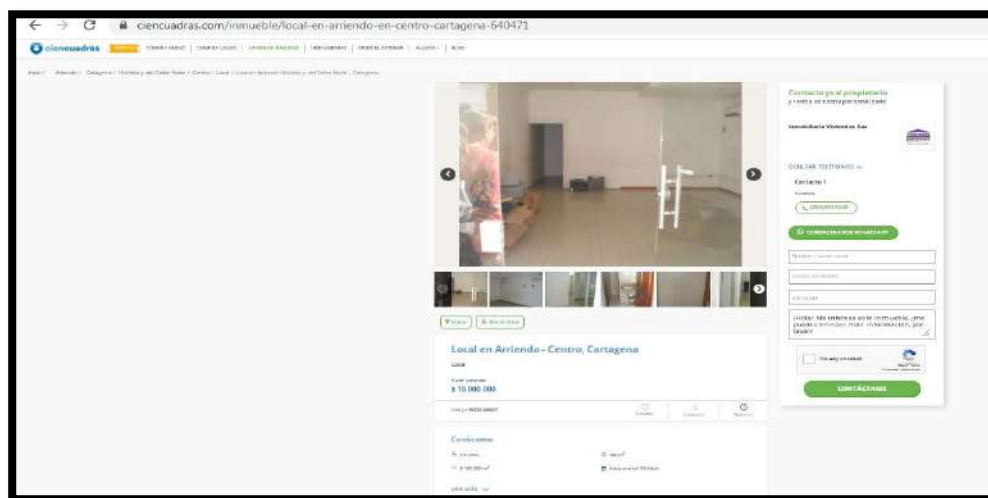


Muestra 3





MUESTRA 4



MUESTRA 5





MUESTRA 6

metro BUSCAR INMUEBLES NOTICIAS Y TENDENCIAS HERRAMIENTAS PUBLICAR INMUEBLE

[Inicio](#) / [Local comerciales en Arriendo](#) / [Carla y Gabriela](#) / [Centro](#) / [Local comerciales en Arriendo en Centro](#) / [Carla y Gabriela](#)

Local Comercial en Arriendo, Centro
Sector Centro Amurallado, Cartagena de Indias Area 31m²

Arriendo \$3,500,000

Foto no disponible

Arrendadores 31m² **1 piso** **4 baños**

Conoce este inmueble de ARAUJO Y SEGOVIA

Inmueble cuenta con un Terrazón acondicionado para Sport, Local en buen estado, con una muy buena ubicación, buena iluminación y ventilación, buena estructura, bien dotado, buenos acabados, dentro del centro comercial la manana, comodas, mas de acceso, facilidad de transporte publico, en el centro de la ciudad, sector de mucha comercial y influencia de turistas, cerca a centros comerciales, via principales, transporte publico, cuenta con seguridad las 247, Monitoreo permanente de la policia. C1203

¿Estoy interesado?

Nombre
Ej. Juan Andres

Telefono
Ej. 322-xxxxxxx

Email
Ej. juanandres@correo.com

Comentarios
Escriba lo que desea saber sobre este inmueble.

☐ No soy un robot

☐ He leído y acepto los [Términos y Condiciones](#) de este portal

☐ He leído, entendido y autorizo la [Política de Tratamiento de Datos de Intermedios S.A.](#) y la [Política de Datos de Intermedios/Colores](#)

Enviar

CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO ARTÍCULO 226. PROCEDENCIA

REQUISITOS LEGALES PARA EMISIÓN DE DICTAMEN –C.G.P. ART 226 1.

1. Identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su demás datos que faciliten la localización del perito.

- C.C: 45.460.828

- Nombre: Enith María Barrios Alandete.

2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los Demás datos que faciliten la localización del perito.

- El Cabrero Cra. 4 No. 46-42 -Cartagena -Bol. -Teléfono: 311-6857597
(e-mail: baem34@hotmail.com).

3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el Dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los Documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos Académicos y los documentos que certifiquen la respectiva Experiencia Profesional.

- Administrador de Empresas y convenio IAFIC Universidad Simón Bolívar
- Técnico Laboral por Competencias en Avalúos. Corporación Tecnológica Empresarial.

-AVALUADOR PROFESIONAL R.A.A: AVAL-45460828.

Categoría 1: Inmuebles urbanos. Categoría

Categoría 2: Inmuebles rurales.

Categoría 3: Recursos Naturales y Suelos de Protección.

Categoría 5: Edif. de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Categoría 6: Inmuebles Especiales. Categoría

Categoría 7: Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil.

Categoría 8: Maquinaria y Equipos Especiales.

Categoría 9: Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares.

Categoría 10: Semovientes y Animales.

Categoría 11: Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio.

Categoría 12: Intangibles.

Categoría 13: Intangibles Especiales.

Verificar en: <https://www.raa.org.co/>

4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.

-No se han realizado publicaciones.

5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

<i>Juzgado o despacho judicial</i>	<i>Tipo de proceso y partes</i>
Juzgado Primero Civil el Circuito de Turbaco -Bolívar	Proceso de expropiación demandante Agencia Nacional de Infraestructura -ANI. Demandado Víctor Hugo García.
Juzgado Tercero Laboral del Circuito de Cartagena	Proceso Laboral contra Los Hermanos López Bernal, proceso Ordinario Laboral de Hostelman Gaviria – Demandante
Juzgado Segundo Civil de Turbaco-Bolívar	Proceso de expropiación Demandante Agencia Nacional de Infraestructura - ANI – Demandado Sara Gordillo.
Juzgado Séptimo Civil Municipal Cartagena.	<i>Dictamen pericial versado sobre el canon de arrendamiento mensual. Hotel Bocagrande Cartagena de Indias S.A.S.</i>

6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

No. No hemos sido designados en procesos anteriores, ni en curso, por ninguna de las partes de este proceso.

7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

No, no estoy incurso en las causales de que trata el artículo 50 del C.G.P.

8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

Las metodologías y procedimientos utilizados en el presente informe técnico de valuación, están basadas en información y análisis de mercado, y son las mismas tanto para este dictamen como para los anteriores en que hemos actuado, las cuales se encuentran contenidas en la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

Las metodologías, investigaciones y análisis utilizados en el informe de valuación, son las mismas que se usan en el ejercicio regular de la profesión de Avaluador. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen. (Copia de la tarjeta profesional o prueba que acredite la profesión o idoneidad para emitir el dictamen) Se anexa los siguientes documentos: -Técnico Laboral por Competencias en Avalúos: - Avaluador Certificado Registro Abierto de Avaluadores - Certificado RAA-AVAL45460828 y Diploma profesional Administrador de empresas.

Declaramos que los métodos utilizados y las investigaciones de campo llevadas a cabo para poder rendir el presente dictamen pericial, son los que habitualmente utilizamos para el ejercicio de nuestras profesiones y de la activada valuatoria y a las disposiciones legales en esta materia.

ENITH MARIA BARRIOS ALANDETE
ADMINISTRADORA DE EMPRESAS
PERITO AVALAUDOR RAA –AVAL 45460828
K 4 No. 46-42 Condominio Laguna del Cabrero
Tel. 6646217-6459589
Celular: 311-6857597
e-mail: baem34@hotmail.com

DATOS PERSONALES

LUGAR DE NACIMIENTO: BARRANCO DE LOBA - BOLÍVAR
FECHA DE NACIMIENTO 25 DE JUNIO 1966
ESTADO CIVIL: CASADA

ESTUDIOS REALIZADOS:

PRIMARIOS: SAGRADO CORAZON DE JESÛS
SECUNDARIA: COLEGIO LICEO DE LA COSTA
CARTAGENA
TENOLOGICOS: TECNOLOGA EN ADMINISTRACION
DE EMPRESAS.
PEDAGOGIA
UNIVERSITARIOS: ADMINISTRADORA DE EMPRESAS

UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR

**LA CORPORACION
TECNOLOGICA
EMPRESARIAL**

TECNICO LABORAL EN COMPETENCIAS EN AVALUOS

OTROS ESTUDIOS

FORMACION CONTINUA: DIPLOMADO GERENCIA DE PROYECTOS

OTROS: AUXILIAR CONTABLE Y
CORRESPONSAL

Taller Técnicas de Avalúos – Lonja de Cartagena
Seminario Ley del Avaluador – Lonja de Cartagena
VIII Seminario de Normalización – RNA - Fedelonjas
29 Congreso Inmobiliario Internacional Fedelonjas
Taller sobre Método Residual para Lotes Urbanos
Seminario Arrendamientos de Inmuebles- Lonja de Barranquilla
Seminario 77 Errores más comunes de un inmobiliario
Curso Taller de Avalúos Urbanos 2.008.
Curso Taller de Actualización Catastral: IGAC.
Curso asistido por computador AutoCAD V.14
Curso asistido Excel- Word- Power Point
Congreso Nacional de Fedelonjas Cartagena capacitaciones en
temas inmobiliarios y
De Avalúos. – Fedelonjas
Encuentro de avalúos año 2.015
Foro Ley del Avaluador
Taller Pre-Exámenes R.N.A.
Encuentro Nacional de avalúos – Lonja de Medellín
Seminario Normas Niif- Bogotá
Seminario Metodologías Valuatorias Lonja de Cartagena
Encuentro de Avalúos Medellín año 2016
Encuentro de Corredores Inmobiliarios Julio 25 y 26 2016
Congreso de Fedelonjas en Santa Marta Julio 2016
Curso de Avalúos de Maquinaria fija, Equipos y maquinaria Móvil
Curso de Avalúos Especiales Cartagena- INCAR
III Encuentro Nacional de Avaluadores
Congreso Nacional de Fedelonjas San Andrés Islas – Agosto-17 y 18 de 2.017
Curso Excel avanzado Universidad Tecnológica de Bolívar.
Curso de Avalúos de Intangibles Especiales Mayo 9-10 de 2.019 Lonja de Bogotá
Encuentro de Avaluadores 17 de Mayo de 2019 Lonja de Medellín
Lonja Nap Técnico de Avalúos maquinaria y equipos 08-2019
Corporación Tecnológica Empresarial – Técnico Laboral por competencias en avalúos

Diplomado en Administración en Propiedad Horizontal
Diplomado en Avalúos Rurales- Diplomado en avalúos Urbanos
Diplomado Interventoría de Obras y Proyectos Civiles
Diplomado en Derecho Inmobiliario
Diplomado en Avalúos Inmobiliarios
Congreso Nacional de Fedelonjas Septiembre 19 y 20 de 2.019 – Cartagena

AVALUADOR PROFESIONAL ADMINISTRADOR DE EMPRESAS
R.A.A: AVAL-45460828.
TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS, INSCRITO EN LAS SIGUIENTES
CATEGORIAS

Categoría 1: Inmuebles urbanos. Categoría
Categoría 2: Inmuebles rurales.
Categoría 3: Recursos Naturales y Suelos de Protección.
Categoría 5: Edif. de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos.
Categoría 6: Inmuebles Especiales. Categoría
Categoría 7: Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil.
Categoría 8: Maquinaria y Equipos Especiales.
Categoría 9: Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares.
Categoría 10: Semovientes y Animales.
Categoría 11: Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio.
Categoría 12: Intangibles.
Categoría 13: Intangibles Especiales

REFERENCIAS LABORALES

EMPRESA:	LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CARTAGENA Y BOLIVAR
CARGO:	DIRECTORA DEL DEPARTAMENTO DE AVALUOS
TELEFONO:	Of. 6646217 - Corporativo: 3310-4968486
JEFE INMEDIATO:	RAFAEL CARAZO LAMBIS
EXPERIENCIA COMO AVALUADOR:	ENTIDADES PUBLICAS, PRIVADAS Y PERSONAS NATURALES.

REFERENCIAS PERSONALES

LUIS R. HOYOS GARCIA

GERENTE DE ARAUJO Y SEGOVIA S.A.
CEL: 6501190 EXT. 1121-315-7337270

CARLOS ALEJANDRO VELEZ PAZ

CEL. 3157606300

JORGE LUIS FERNANDEZ PINEDO

GERENTE DE INVERBIENES LTDA
CEL: 6605838 CEL. 320-5499898

RAFAEL CARAZO LAMBIS

PRESIDENTE LONJA DE CARTAGENA
CEL. 3145954058

REFERENCIAS FAMILIARES

ADALGISA BARRIOS ALANDETE - HERMANA

CONTADOR PUBLICO ESPECIALISTA EN IMPUESTOS
CEL: 314-5567858

BICETH BERMUDEZ BARRIOS – SOBRINA

AUDITORA MUTAL SER
CEL: 3218430990

EMIRO CARPIO ALANDETE – PRIMO

ODONTOLOGO – ESPECIALISTA EN AUDITORIA EN SALUD
CEL: 320-5930349-314-5367472

LESLY ADRIANA MENDOZA ALANDETE - PRIMA

ODONTOLOGA – ESPECIALISTA -
CEL. 300-4380180

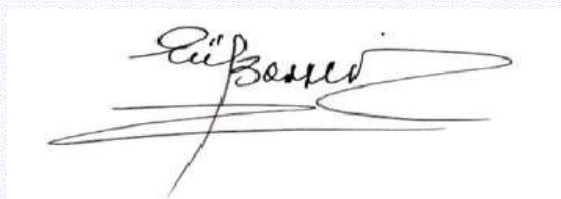
FELIX MORA GOMEZ – ESPOSO

DOCENTE.- ESPECIALISTA EN GERENCIA DE PROYECTOS
CEL-3135983930

EXPERIENCIAS EN AVALUOS

BANCO: POPULAR – OCCIDENTE- BOGOTA-BANCOLOMBIA- BANCOOMEVA AVALUOS PARTICULARES COMO CASAS, APARTAMENTOS, LOTES, OFICINAS – VIAS CONCESION COSTERA CARTAGENA BARRANQUILLA Y TRANSVERSAL DE LA PROSPERIDAD AVALUOS PARA LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, PROYECTO 4G- VIAS DE LAS AMERICAS – YUMA CONCESIONARIA- ANI- CONSULTAGRO- ANI- EMPRESA DE ENERGIA DE BOGOTA (AVALUOS DE SERVIDUMBRE) – CHOCOL-(SERVIDUMBRE) SAEXPLORATION (SERVIDUMBRE) - ARGOS-TDM TRANSPORTAS- BULLPESA- CLUB UNION- SERENA DEL MAR- ISA INMOBILIRIA, CAPROVIMPO, COOPERATIVA DE TRANSPORTADORES, PALACIO DE LA INQUISICION CARTAGENA- CAMARA DE COMERCIO DE CARTAGENA –BORRERO OCHOA BOGOTA- VRE- MEDELLIN,- INMOBILIARIA TORREZAR- VALORAR MEDELLIN- INMOBILIARIA VIVIENDAS LTDA.- TDM TRANSPORTES- TLC- COMPAS CARTAGENA- BULLPESA, MUELLES MAMONAL- AVALUOS PARA PROCESOS JURIDICOS, ESCUELA DE MANZANILLO ARMADA NACIONAL, ENTRE OTROS

EMPRESA DE ENERGIA DE BOGOTA – AVALUOS PARA SERVDUMBRE, FONDO NACIONAL DEL AHORRO-. PUERTO DE MAMONAL – BULLPESA CONCESION DE PUERTO- ARGOS- ENTRE OTROS.



ENITH BARRIOS ALANDETE
CC. 45.460.828 DE CARTAGENA

Cartagena, Mayo de 2022

**ADJUNTO DOCUMENTO DE ACREDITACION COMO AVALUADOR Y CERTIFICACION DE
AFILIADO A LONJA DE PROPIEDAD RAZ DE CARTAGENA Y BOLIVAR**



PIN de Validación: b15c3ae5



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de
Industria y Comercio**

El señor(a) ENITH MARIA BARRIOS ALANDETE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 45460826, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-45460826.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ENITH MARIA BARRIOS ALANDETE se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
22 Jun 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
19 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
22 Jun 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
19 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: b15c0ab5



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción:
07 Ene 2020

Regimen:
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción:
07 Ene 2020

Regimen:
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción:
04 Mayo 2018

Regimen:
Régimen de Transición

Fecha de actualización:
19 Dic 2019

Regimen:
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción:
07 Ene 2020

Regimen:
Régimen Académico



Pin de Validación: b15d3ab6f



Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
07 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, Lucro cesante, Daño moral, Servidumbres, Derechos herenciales y litigiosos, Demás derechos de indemnización, Cálculos compensatorios, Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores



PIN de Validación: b15c0ab5



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b15c0ab5

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CARTAGENA Y BOLÍVAR

CERTIFICAMOS:

Que la doctora **ENITH MARIA BARRIOS ALANDETE**, identificado con C.C No. 45.460.828 de Cartagena, es Miembro Afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena y Bolívar, como Perito Avaluador, con trece (13) especialidades y se encuentra inscrito ante el Registro Nacional de Avaluadores con matrícula RNA N°3183 de Fedelonjas y Certificación de Avaluador R.A.A. AVAL45460828 vigente.

En la actualidad es la Directora del Centro de Avalúos Corporativos de la Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena y Bolívar

Cartagena de Indias, 25 de abril de 2022.

YESIKA FRANÇO TRUJILLO
Asistente Administrativa
Lonja de Propiedad Raíz de
Cartagena y Bolívar

La Matuna, Edificio Banco del Estado Oficina 701
Teléfonos 654 6217 - Celular 310 4968486
E-mail: asistente@lonjadecartagena.com.co
CARTAGENA COLOMBIA

DIPLOMA PROFESIONAL EN ADMINISTRACION DE EMPRESAS

República de Colombia

La Corporación Educativa Mayor del Desarrollo Simón Bolívar

Decreto Jurídico Resolución No. 1318 de Septiembre 15 de 2012

En Convenio con

La Corporación de Educación Superior Instituto de Administración y Finanzas de Cartagena

Decreto Jurídico Resolución No. 8912 de Junio 21 de 1985

Confiere el título de

Administrador de Empresas

A ENITH MARIA BARRIOS ALANDETE

con cédula de ciudadanía No. 49.460.828 de Cartagena (Bol.)

y en testimonio se expide el presente Diploma en Cartagena a los 27 días del mes de Noviembre de 2004 y lo refrenda con las firmas y sellos de rigor

El Rector [Firma]

El Decano de la Facultad [Firma]

El Secretario General [Firma]

La Rectora [Firma]

El Decano de la Facultad [Firma]

El Secretario General [Firma]

Registrado a Folia No. 1198 del Libro de Diplomas

Secretaría General de la Corporación

TECNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALUOS

República de Colombia



Y en su nombre

La Corporación Tecnológica Empresarial

Debidamente autorizada por la Secretaría de Educación de Bogotá,
Según Licencia de Funcionamiento N° 110419 de 2016

Teniendo en cuenta que

Enith María Barrios Mandelet

D.F. N° 45460828

Cumplió con los requisitos académicos exigidos por la Ley y la Institución
de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano según
Resolución de Programa N° 110507 de 2019
le otorga el Certificado de Aptitud Ocupacional como

**Técnico Laboral por Competencias en
Avalúos**


Enith María Barrios Mandelet
C.C. 45460828
Representante Legal

Bogotá, 26 de noviembre de 2019

Libro de Certificaciones N° 15 Acta N° 034 Folio N° 001

El presente Diploma no requiere autenticación de firmas ni Registro de Secretaría de Educación,
según Decreto 921 del 6 de Mayo de 1994 y 2153 del 5 de Diciembre de 1995 de la Presidencia de la República.



LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
Y EN SU NOMBRE

LA LONJA DE COLOMBIA

PERSONERÍA JURÍDICA N° S- 0038590
LEY 2150 DE 1995 Y DECRETOS 4904/2009 1075/2015 DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL



Hace Constar que

ENITH MARIA BARRIOS ALANDETE

C.C. 45.460.828

ASISTIÓ AL

DIPLOMADO

INTERVENTORÍA DE OBRAS Y PROYECTOS CIVILES

Por haber cursado, aprobado los estudios y programas exigidos en,
**ADMINISTRACIÓN DE OBRA
INTERVENTORÍA GERENCIAL
INTERVENTORÍA FINANCIERA
NORMATIVIDAD Y CONTRATACIÓN
HERRAMIENTAS DE PRODUCTIVIDAD
PROGRAMACIÓN DE OBRA
INTERVENTORÍA Y CONTROL TÉCNICO**

Se certifica con una intensidad de ciento veinte horas (120)
FOLIO 9960 - LIBRO 680
25 DE NOVIEMBRE DE 2019
BOGOTÁ COLOMBIA

MARIO ROPERO MUNÉVAR
DIRECTOR GENERAL

GLORIA MORENO BALLEEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA



LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
Y EN SU NOMBRE

LA LONJA DE COLOMBIA

PERSONERÍA JURÍDICA N° S- 0038590
LEY 2150 DE 1995 Y DECRETOS 4904/2009 1075/2015 DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL



Hace Constar que

ENITH MARIA BARRIOS ALANDETE

C.C. 45.460.828

ASISTIÓ AL

DIPLOMADO

AVALÚOS INMOBILIARIOS

Por haber cursado, aprobado los estudios y programas exigidos en

FUNDAMENTACION GENERAL

MÉTODO DE MERCADO

MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN

TÉCNICA RESIDUAL

MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN

AVALÚOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

DERECHO INMOBILIARIO

MARIO ROPERÓ MUNÉVAR
DIRECTOR GENERAL

Se certifica con una intensidad de ciento veinte horas (120)

FOLIO 9960 - LIBRO 679
NOVIEMBRE 25 DE 2019
BOGOTÁ - COLOMBIA

GLORIA MORENO BALLEEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA



LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
Y EN SU NOMBRE

LA LONJA DE COLOMBIA

PERSONERÍA JURÍDICA N° S- 0038590
LEY 2150 DE 1995 Y DECRETOS 4904/2009 1075/2015 DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL



Hacen Constar que

ENITH MARIA BARRIOS ALANDETE

C.C. 45.460.828

ASISTIÓ AL

DIPLOMADO ADMINISTRACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Por haber cursado, aprobado los estudios y programas exigidos en,

**AVALUOS DE BIENES COMUNES, PLANEACIÓN ESTRATEGICA, ORGANIZACIÓN EMPRESARIAL,
SISTEMAS DE CONTROL FINANCIERO, DESARROLLO DE PRESUPUESTOS, GERENCIA DE MERCADEO,
RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, ORGANOS DE
ADMINISTRACION, CONVIVENCIA Y DEMOCRACIA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL,
SEGUROS PARA LA LEY 675, CONTRATACION ESPECIALIZADA**

Se certifica con una intensidad de ciento veinte horas (120)

FOLIO 9960 - LIBRO 625
25 DE NOVIEMBRE DE 2019
BOGOTÁ COLOMBIA


MARIO ROPERO MUNÉVAR
DIRECTOR GENERAL


GLORIA MORENO BALLEEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA



LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
Y EN SU NOMBRE

LA LONJA DE COLOMBIA

PERSONERÍA JURÍDICA N° S- 0038590
LEY 2150 DE 1995 Y DECRETOS 4904/2009 1075/2015 DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL



Hace Constar que

ENITH MARIA BARRIOS ALANDETE

C.C. 45.460.828

ASISTIÓ AL

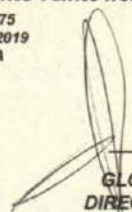
DIPLOMADO DERECHO INMOBILIARIO

Por haber cursado, aprobado los estudios y programas exigidos en,
DERECHO INMOBILIARIO LEY 1579 DE 2012
FUNDAMENTOS Y DERECHOS DE LA PROPIEDAD Y EL DOMINIO
PROPIEDAD URBANA Y RURAL
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
REGIMEN DE SANCIONES, LA HIPOTECA

Se certifica con una intensidad de ciento veinte horas (120)

FOLIO 9260 - LIBRO 675
25 DE NOVIEMBRE DE 2019
BOGOTÁ COLOMBIA


MARIO ROPERO MUNÉVAR
DIRECTOR GENERAL


GLORIA MORENO BALLEEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA



LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
Y EN SU NOMBRE

LA LONJA DE COLOMBIA

PERSONERÍA JURÍDICA N° S- 0038590
LEY 2150 DE 1995 Y DECRETOS 4904/2009 1075/2015 DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL



Hace Constar que

ENITH MARIA BARRIOS ALANDETE

C.C. 45.460.828

**ASISTIÓ AL
DIPLOMADO
AVALUOS RURALES**

Por haber cursado, aprobado los estudios y programas exigidos en,
Introducción a los avalúos rurales, Estudio de títulos certificados y matriculas,
Adquisición, posesión y prescripción de inmuebles, Minutas englobes compraventas promesas de
venta, Clases de negocios fiducias Responsabilidad Civil, Ciencia Catastral y Sistemas de Información,
Geográfica, Marco Jurídico de los Avalúos en Colombia, Cartografía Rural, Agrología, geología,
Geopedología y los Suelos, Teorías de Valor y Precio, Métodos Valuatorios Rurales, Avalúo de Terrenos,
Avalúo de Construcciones, Avalúo de Maquinaria y Equipo Rural, Avalúo de Semovientes, Avalúo de
Cultivos, Matemáticas Financieras, El informe de avalúo, Práctica de Avalúo Rural,
Uso y goce de inmuebles, Régimen notarial y Registral

MARIO ROPERÓ MUNÉVAR
DIRECTOR GENERAL

Se certifica con una intensidad de ciento veinte horas (120)
FOLIO 9960 - LIBRO 625
25 DE NOVIEMBRE DE 2019
BOGOTÁ COLOMBIA

GLORIA MORENO BALLEEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA



La Lonja Inmobiliaria de
la Sociedad Colombiana de Arquitectos - Regional Bolívar
Certifica que:

ENITH BARRIOS ALANDETE

Asistió al

CURSO DE AVALÚOS DE MAQUINARIA FIJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
Intensidad Horaria 24 horas – Cartagena de Indias 26, 27 y 28 de enero de 2017


Gustavo Buendía Elles
Experto Facilitador


Howard Villarreal Molina
Presidente





CERTIFICA QUE
ENITH BARRIOS ALANDETE

C.C. # 45.460.828

asistió al



Bogotá, Julio 13 y 14 de 2017

Arg. Flavio E. Romero Frieri
Presidente Nacional SCA

CERTIFICA QUE:

ENITH BARRIOS ALANDETE

Participó en el
CURSO DE AVALUOS ESPECIALES.

Intensidad Horaria 12 HORAS

Dado en Cartagena de Indias, Primero de Julio de 2017.


PRESIDENTE

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CARTAGENA

CONFERENCISTA



FEDELONJAS



CERTIFICA QUE:

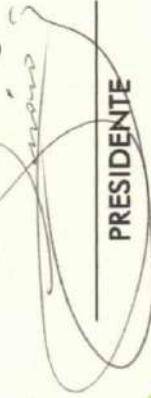
ENITH BARRIOS ALANDETE

Participó en el

SEMINARIO DE NORMATIVIDAD –
CONSIDERACIONES JURÍDICAS EN
PERSPECTIVA DEL AVALUADOR

Intensidad Horaria 16 horas

Dado en Cartagena de Indias, a los 11 días del mes de Marzo de 2016


PRESIDENTE



CONFERENCISTA



FEDELONJAS

CERTIFICA QUE:

ENITH BARRIOS ALANDETE

Participó en el

TRABAJO CORPORATIVO.
ELABORACIÓN DE AVALUO CLUB UNIÓN
CARTAGENA.

Intensidad Horaria

48 Horas. Trabajo practico avalúos especiales

Dado en Cartagena de Indias, a los 14 días del mes de Julio de 2017.



PRESIDENTE

CONFERENCISTA



FEDELONJAS

Organiza:



FEDELONJAS
Asociación Nacional de Corredores de Inmobiliarios de Colombia

Apoya:



La Lonja
El gremio inmobiliario
de Medellín y Antioquia



Encuentro Nacional de Avalúos

Viernes 25 de Abril de 2014
Hotel Dann Carlton - Salón Chablis

Certifican que:

ENITH MARÍA BARRIOS ALANDETE

Participó en el Encuentro Nacional de Avalúos,
realizado el 25 de abril de 2014 en la ciudad de Medellín



ENTIDAD REPRESENTANTE POR COLOMBIA ANTE EL
INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL IVSC



Certifica que:

ENITH BARRIOS ALANDETE

C.C. 45.460.828

Participó en el evento "*Taller Pre- Exámenes R.N.A.*"

Con una intensidad de ocho (8) horas.

LUIS ALBERTO ALFONSO
SJS-DIRECTOR TÉCNICO R.N.A.

DAVID FRANCISCO LATORRE GONZALEZ
COORDINADOR TÉCNICO USN-AVSA

Cartagena – Eolizar, Mayo 2 de 2014



CERTIFICA QUE:

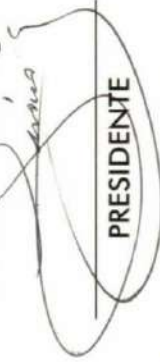
ENITH BARRIOS ALANDETE

Participó en el

Curso de Introducción a la Valuación de Activos en el marco
de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)
Cartagena, Septiembre 04 de 2014

Intensidad Horaria 8 Horas

Dado en Cartagena de Indias, Septiembre 4 de 2014



PRESIDENTE



CONFERENCIISTA



FEDELONJAS



ENITH BARRIOS ALANDETE

“El Contrato de Arrendamiento”

INTENSIDAD HORARIA 12 Horas

Barranquilla, Agosto 2 y 3 de 2013

Quercus Ulpianus z' B

Director Ejecutivo

Enrique E. López Cordero
Conferencista



LA FEDERACIÓN COLOMBIANA DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

CERTIFICA QUE

ENITH MARIA BARRIOS ALANDETE

Asistió al 29 Congreso Inmobiliario Internacional - FEDELONJAS, realizado los días 31 de Octubre y 1 de Noviembre de 2013 en el Centro de Convenciones Julio Cesar Turbay Ayala en la ciudad de Cartagena de Indias

CARTAGENA
Octubre 31 - Noviembre 1
Centro de Convenciones
Cartagena de Indias
2013

Cesar Augusto Llano Zambrano.
Presidente Ejecutivo Fedelonjas.





**LONJA DE
PROPIEDAD RAÍZ
DE CARTAGENA Y BOLÍVAR**



FEDELONJUAS

CERTIFICA QUE:

ENITH MARIA BARRIOS ALANDETE

Participó en el Foro Ley del Avaluador

Intensidad Horaria 5 Horas

Dado en Cartagena de Indias, Octubre 4 de 2013


PRESIDENTE


CONFERENCISTA



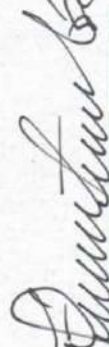
VIII

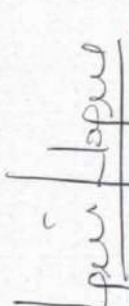
SEMINARIO DE NORMALIZACIÓN

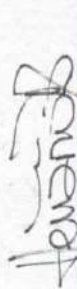
CERTIFICA

ENITH BARRIOS ALANDETE

Por su asistencia al 8° seminario para valuadores de la USN-AVSA realizado a los 29 días del mes de noviembre de 2013, en el salón de la calidad Fabio Tobón de las instalaciones de ICONTEC.


OSCAR TORRES COLMENARES
Profesor Especialista en Avalúos
Universidad Distrital


GERMÁN NOGUERA CAMACHO
Ingeniero Mecánico y Gerente de Organización
Noguera Camacho


HERNANDO ORTIZ
Contador Público y Especialista en
Revisoría Fiscal.


CLEMENCIA PARRA DE VILLAMIZAR
Economista y Gerente de Unifianza


EDWIN PÉREZ CARVAJAL
Ingeniero Catastral y Geodesta, Especialista en Avalúos y Docente
de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

ENITH MARIA BARRIOS ALANDETE
C.C. 45460828

R.N.A. 3183

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil	NCL 210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para la valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio. NCL 210302007 VRS 2 Aplicar metodologías valuatorias para bienes muebles de acuerdo con metodologías, normas y legislación vigente.	EQ/DC/03 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de personas, categoría o especialidad de avalúos de maquinaria fija, equipos y maquinaria móvil.

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.


LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 17/02/2018

Fecha de vencimiento: 28/02/2022

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

ENITH MARIA BARRIOS ALANDETE

R.N.A. N° 3183
C.C. 45460828

Especialidades

EQ/DC/01 AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS

EQ/DC/02 AVALÚOS DE INMUEBLES RURALES

EQ/DC/03 AVALÚOS DE MAQUINARIA

FLJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL

URB. Aprobación: 01-10-2015 / Vencimiento: 31-10-2019

RUR. Aprobación: 01-10-2015 / Vencimiento: 31-10-2019

MTE. Aprobación: 17-02-2018 / Vencimiento: 28-02-2022



Fecha Vinculación R.N.A.
01-02-2012

RNA
Registro Nacional de
Avaluadores



ISO/IEC 17024:2012
14-OCF-008



El uso de esta credencial está sujeto a lo establecido en el Estatuto del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. y en sus reglamentos.

Luis Alberto Alfonso Romero
Director Ejecutivo R.N.A.

Bogotá D.C., Colombia
Calle 99 N° 7A-51 EDF. 50 100 OF 304
Teléfonos: 57 (1) 6205023 Cel: 310 334 6607
direccion@rna.org.co - certificacion@rna.org.co

REPÚBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CÉDULA DE CIUDADANIA

NÚMERO 45.460.828
BARRIOS ALANDETE

APELLIDO
ENITH MARIA

FIRMA




ÍNDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 25-JUN-1965
BARRANCO DE LOBA
(BOLIVAR)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.72
ESTATURA

A+
G.S. RH

F
SEXO

28-SEP-1983 CARTAGENA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICIÓN

REGISTRADOR NACIONAL
JUAN CARLOS GUERRERO VACHA



A-0600100-00888712-F-0045460828-20170310 0084195058A 1 9990258723

Cámara de Comercio de Cartagena
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL
Fecha de expedición: 22/04/2022 - 8:33:04 AM



Recibo No.: 0008452057

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: miljajggEijxsax

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: RENDIZ S.A.S.
Sigla: No reportó
Nit: 900262183-8
Domicilio principal: CARTAGENA, BOLIVAR, COLOMBIA

MATRÍCULA

Matrícula No.: 09-254078-12
Fecha de matrícula: 22 de Enero de 2009
Último año renovado: 2021
Fecha de renovación: 29 de Marzo de 2021
Grupo NIIF: 3 - GRUPO II.

LA PERSONA JURÍDICA NO HA CUMPLIDO CON EL DEBER LEGAL DE RENOVAR SU MATRÍCULA MERCANTIL. POR TAL RAZÓN, LOS DATOS CORRESPONDEN A LA ÚLTIMA INFORMACIÓN SUMINISTRADA POR EL COMERCIANTE EN FORMULARIO DE MATRÍCULA Y/O RENOVACIÓN DEL AÑO: 2021

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Carrera 9 34 262 APTO 706 LA BOQUILLA
Municipio: CARTAGENA, BOLIVAR, COLOMBIA
Correo electrónico: LESVYLUZDIAZ64@GMAIL.COM
Teléfono comercial 1: 6432935
Teléfono comercial 2: No reportó
Teléfono comercial 3: No reportó
Página web: No reportó

Dirección para notificación judicial: Carrera 9 34 262 APTO 706 LA BOQUILLA
Municipio: CARTAGENA, BOLIVAR, COLOMBIA
Correo electrónico de notificación: LESVYLUZDIAZ64@GMAIL.COM

Recibo No.: 0008452057

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: miljajggjEijxsax

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Teléfono para notificación 1: 6432935
Teléfono para notificación 2: No reportó
Teléfono para notificación 3: No reportó

La persona jurídica RENDIZ S.A.S. SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

CONSTITUCIÓN

CONSTITUCION: Que por Documento Privado del 19 de Enero de 2009, otorgado por el accionista en Cartagena, inscrito en esta Cámara de Comercio el 22 de Enero de 2009 bajo el número 60,276 del Libro IX del Registro Mercantil, se constituyó una sociedad comercial del tipo de las Anónimas Simplificadas denominada:

RENDIZ S.A.S.

TERMINO DE DURACIÓN

VIGENCIA: Que la sociedad no se halla disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

OBJETO SOCIAL: La sociedad tendrá por objeto, el desarrollo de todas las actividades lícitas de comercio. Para el cabal desarrollo de su objeto social la sociedad podrá: adquirir, enajenar o gravar bienes, según su naturaleza, en mutuo, comodato, arrendamiento, depósito, prenda, anticresis o hipoteca; realizar toda clase de actos, operaciones o contratos con títulos valores; realizar contratos bancarios; formar parte de otras sociedades, consorcios, uniones temporales, bien nacionales o extranjeras que se propongan actividades semejantes, complementarias o accesorias de la empresa social o de conveniencia general para los asociados o absorber tales sociedades; y en general, celebrar todo acto o contrato que se realice con el objeto social o coadyuve a la realización de la empresa social.

Recibo No.: 0008452057

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: miljajggEijxsax

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

CAPITAL

QUE EL CAPITAL DE LA SOCIEDAD ES:		NRO. ACCIONES	VALOR NOMINAL
AUTORIZADO	\$10.000.000,00	1.000	\$10.000,00
SUSCRITO	\$5.000.000,00	500	\$10.000,00
PAGADO	\$5.000.000,00	500	\$10.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

órganos sociales y Administración. Mientras haya solo un accionista este o su mandatario cumplirá todas las funciones de los demás órganos sociales, Por cito, la administración de la sociedad estará en cabeza de un Gerente, de libre nombramiento y remoción por parte del constituyente. El Gerente tendrá un periodo de un (1) año, sin perjuicio de que pueda ser reelegido indefinidamente o removido en cualquier tiempo.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

El gerente es el representante legal de la sociedad, con facultades, por lo tanto, para ejecutar todos los actos y contratos acordes con la naturaleza de su encargo y que se relacionen directamente con el giro ordinario de los negocios de la misma. En es especial el Gerente tendrá las siguientes funciones: 1, Usar de la firma o razón soda] y ejecutar actos y contratos sin limitación de cuantía; 2. Designar los empleados que requiera el normal funcionamiento de la compañía y señalarles su remuneración. 3. Rendir cuentas de su gestión al constituyente, en la forma establecida en el artículo undécimo. 4. Constituir los apoderados judiciales necesarios para la defensa de los intereses sociales.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por Acta No. 9 del 28 de marzo de 2022, de Asamblea de Accionistas, aclarada mediante adicional del 08 de abril de 2022, inscrita en esta Cámara de Comercio el 21 de abril de 2022 con el No. 178076 del Libro IX, se designó a:

Recibo No.: 0008452057

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: miljajggEijxsax

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL GERENTE	LESVIA LUZ DIAZ SALGADO	C.C. 64.534.429

REFORMAS DE ESTATUTOS

REFORMA: Que hasta la fecha la sociedad no ha sido reformada.

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Cartagena, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal código CIIU: 6810

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

TAMAÑO DE EMPRESA

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Micro.

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Recibo No.: 0008452057

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: miljajggEijxsax

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

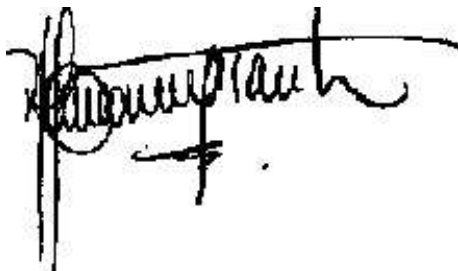
Ingresos por actividad ordinaria \$0.00

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU: 6810

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado cuenta con plena validez jurídica según lo dispuesto en la ley 527 de 1999. En él se incorporan tanto la firma mecánica que es una representación gráfica de la firma del Secretario de la Cámara de Comercio de Cartagena, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos PDF.

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual, puede imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Cartagena. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar su contenido, hasta cuatro (4) veces durante 60 días calendario contados a partir del momento de su expedición, ingresando a www.certificadoscamara.com y digitando el código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.





JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA.

Cartagena D.T.C., doce (12) de Julio de dos mil veintidós (2022).

Nota Secretarial: Señor juez, doy cuenta a usted del proceso de SIMULACION instaurado por RENDIZ S.A.S., a través de apoderado contra JHON JAIRO ARIAS OROZCO, para estudio de admisión. Paso al Despacho para su trámite.

MÓNICA BUENDÍA REYES
SECRETARIA.

Cartagena D.T.C., doce (12) de Julio de dos mil veintidós (2022).

PROCESO:	SIMULACION
ACCIONANTE:	RENDIZ S.A.S.
ACCIONADO:	JHON JAIRO ARIAS OROZCO
RADICADO:	13001-31-03-005-2022-00137-00
ASUNTO:	ADMISION

CONSIDERACIONES

Visto el informe secretarial que antecede, por haber sido presentada en debida forma y reunir los requisitos legales, se admitirá la demanda de SIMULACION instaurada por RENDIZ S.A.S., a través de apoderada judicial contra JHON JAIRO ARIAS OROZCO.

MEDIDAS CAUTELARES

Solicita este Despacho se sirva decretar medida cautelar de inscripción de demanda sobre los siguientes bienes sujetos a registro:

- 1.Sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 060-49333 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
- 2.Sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 060-49332 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Previo al decreto de la medida cautelar, y de conformidad con el numeral segundo del art. 590 del C.G.P., se ordenará prestar caución por el 20% del valor pretendido.

Por lo expuesto, el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Cartagena,

RESUELVE:

PRIMERO: Admitir la demanda de SIMULACION instaurada por RENDIZ S.A.S., a través de apoderada judicial contra JHON JAIRO ARIAS OROZCO.

SEGUNDO: Notifiquese la presente providencia a los demandados, de conformidad con los arts. 291 y 292 del C.G.P., privilegiando el uso de los medios digitales conforme al art. 8 de la Ley 2213 de 2022.

TERCERO: Córrase traslado a la parte demandada por el termino de 20 días para que conteste la demanda y/o presente excepciones.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA.

CUARTO: Ordénese a la parte demandante prestar caución por el 20% del valor pretendido, para hacer efectivo el decreto de las medidas cautelares solicitadas.

QUINTO: Téngase como apoderada judicial de la parte demandante al abogado ALFONSO LENTINO RODELO, para los fines y efectos a que se contrae el poder conferido.

Archívese copia del expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Sergio Rafael Alvarino Herrera

Juez(a)

Juzgado De Circuito - Civil 005 Cartagena

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

1165a537ce8bd787e816fb66458fb13ee77a5b4862c0a852c551fb684a5dfb9a

Documento firmado electrónicamente en 12-07-2022

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/Justicia21/Administracion/FirmaElectronica/frmValidarFirmaElectronica.aspx>



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
ACTA INDIVIDUAL DE REPARTO

Página 1

Fecha: 3/06/2022 9:48:38 a. m.

NÚMERO RADICACIÓN: **13001310300520220013700**

CLASE PROCESO: PROCESOS VERBALES

NÚMERO DESPACHO: 005 **SECUENCIA:** 3708683 **FECHA REPARTO:** 3/06/2022 9:48:38 a. m.

TIPO REPARTO: EN LÍNEA **FECHA PRESENTACIÓN:** 2/06/2022 4:33:00 p. m.

REPARTIDO AL DESPACHO: JUZGADO DE CIRCUITO - CIVIL 005 CARTAGENA

JUEZ / MAGISTRADO: SERGIO RAFAEL ALVARINO HERRERA

TIPO ID	IDENTIFICACIÓN	NOMBRE	APELLIDO	PARTE
CÉDULA DE CIUDADANIA	1047365319	ALFONSO	LENTINO RODELO	DEFENSOR PRIVADO
NIT	9002621838	RENDIZ S.A.S		DEMANDANTE/ACCIONANTE
CÉDULA DE CIUDADANIA	73150849	JHON JAIRO	ARIAS OROZCO	DEMANDADO/INDICIADO/CAUS ANTE

Archivos Adjuntos

ARCHIVO	CÓDIGO
1 01DEMANDA.pdf	485E1E58B98A61B64C626EBC3A1B714B860FF81D

cef856af-f2c0-48b6-b2a6-0642b5e64683

FELIX JOSE MALO MARTINEZ

SERVIDOR JUDICIAL



e-entrega Certifica que ha realizado el servicio de envío de la notificación electrónica, a través de su sistema de registro de ciclo de comunicación Emisor-Receptor.

Según lo consignado los registros de e-entrega el mensaje de datos presenta la siguiente información:

Resumen del mensaje

Id Mensaje	463927
Emisor	a.lentino@hernandezypereira.com
Destinatario	inverariasthorne@hotmail.com - Jhon Jairo Arias Orozco
Asunto	NOTIFICACIÓN PERSONAL JHON ARIAS OROZCO - DEMANDA DE SIMULACIÓN - RAD. 13001-31-03-005-2022-00137-00
Fecha Envío	2022-10-18 15:27
Estado Actual	Acuse de recibo

Trazabilidad de notificación electrónica

Evento	Fecha Evento	Detalle
Mensaje enviado con estampa de tiempo	2022 /10/18 15:32:31	Tiempo de firmado: Oct 18 20:32:31 2022 GMT Política: 1.3.6.1.4.1.31304.1.1.2.1.6.
Acuse de recibo	2022 /10/18 15:33:03	Oct 18 15:32:32 cl-t205-282cl postfix/smtp[22782]: B869B12487CF: to=<inverariasthorne@hotmail.com>, relay=hotmail-com.olc.protection.outlook.com[104.47.55.161]:25, delay=1, delays=0.08/0/0.21/0.71, dsn=2.6.0, status=(250 2.6.0 <ef4936de5411cd9b5901f1d4bf5af5095f43b66b27bed228946356a9ade310c@entrega.co> [InternalId=12107512813676, Hostname=BN7PR04MB4099.namprd04.prod.outlook.com] 26464 bytes in 0.368, 70.130 KB/sec Queued for delivery -> 250 2.1.5)



@-entrega

Acta de envío y entrega de correo electrónico

Contenido del Mensaje

NOTIFICACIÓN PERSONAL JHON ARIAS OROZCO - DEMANDA DE SIMULACIÓN - RAD. 13001-31-03-005-2022-00137-00

Señor:

Jhon Jairo Arias Orozco

Barrio Recreo, Calle 3 #80D-58.

Ciudad

Vía e-mail: inverariasthorne@hotmail.com

Ref. Proceso: Demanda Verbal – Simulación.

Demandante: Rendiz S.A.S.

Demandado: Jhon Jairo Arias Orozco

Radicado: 13001-31-03-005-2022-00137-00

Sede Judicial: Juzgado Quinto (5) Civil del Circuito de Cartagena

Asunto: Notificación personal auto admisorio de fecha 12 de julio de 2022.

Alfonso Lentino Rodelo, mayor, domiciliado en Cartagena, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.047.365.319 expedida en Cartagena, poseedor de la tarjeta profesional número 214.175 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en la condición de apoderado especial de la sociedad Rendiz SAS, identificada con NIT 900.262.183-8, representada legalmente por la señora Lesvia Luz Díaz Salgado, quien a su vez se identifica con la cedula de ciudadanía No 64.534.429, muy respetuosamente y de conformidad con el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, me dirijo a usted a fin de notificarlo personalmente del auto de fecha 12 julio de 2022, por medio del cual la sede judicial de conocimiento decidió admitir la demanda de la referencia.

La notificación personal se entenderá surtida o realizada, una vez transcurridos dos (2) días hábiles siguientes al envío del presente mensaje de datos. De igual, se le informa que cualquier comunicación o la que legalmente le corresponda hacer con el Juzgado Quinto (5) Civil del Circuito de Cartagena, que conoce del proceso arriba señalado, la debe realizar, mediante mensaje de datos, al canal digital de correo electrónico correo denominado: j05cctocgena@cendoj.ramajudicial.gov.co, en el horario de atención virtual de lunes a viernes de 8 a.m. a 12 m. y de 1:00 p.m. a 5 p.m.

Adjunto:

1. Auto admisorio de fecha
2. Escrito de demanda y anexos

Con respeto.

Alfonso Lentino Rodelo

Abogado



Adjuntos

PODER_LESVIA_DIAZ_-_DR_LENTINO_-_JHON_JAIRO_ARIAS.pdf
Folio_de_matricula_060-49333_Local_#_2_La_Matuna_3-03-22.pdf
Folio_de_matricula_060-49332.pdf
FacturaPredial_Local_Comercial_-_2__Rendiz.pdf
FacturaPredial_-_Local_Comercial_1_-_Rendiz.pdf
ESCRITURA133_-_1_FEBRERO_2022.pdf
ESCRITURA_0493_16_DE_MARZO_2021_-_LOCAL_COMERCIAL_LA_MATUNA_#_1_y_2.
pdf
ESCRITO_DE_DEMANDA.pdf
Contrato_de_mandato_para_administracion_inmueble_Carazo_y_Cia.pdf
Contrato_de_administracion_inmueble.pdf
Contrato_arrendamiento_con_Servientrega.pdf
Contrato_arrendamiento_Carazo_y_HELITEB_242.pdf
137-2022_AutoAdmite-Auto_Avoca_2.pdf

Descargas

--



e-entrega Certifica que ha realizado el servicio de envío de la notificación electrónica, a través de su sistema de registro de ciclo de comunicación Emisor-Receptor.

Según lo consignado los registros de e-entrega el mensaje de datos presenta la siguiente información:

Resumen del mensaje

Id Mensaje	463946
Emisor	a.lentino@hernandezypereira.com
Destinatario	inverariasthorne@hotmail.com - Jhon Jairo Arias Orozco
Asunto	ALCANCE A NOTIFICACIÓN PERSONAL - DEMANDA VERBAL DE SIMULACIÓN - RAD. 13001-31-03-005-2022-00137-00
Fecha Envío	2022-10-18 15:35
Estado Actual	Acuse de recibo

Trazabilidad de notificación electrónica

Evento	Fecha Evento	Detalle
Mensaje enviado con estampa de tiempo	2022 /10/18 15:36:52	Tiempo de firmado: Oct 18 20:36:52 2022 GMT Política: 1.3.6.1.4.1.31304.1.1.2.1.6.
Acuse de recibo	2022 /10/18 15:37:53	Oct 18 15:36:55 cl-t205-282cl postfix/smtp[18116]: 15C591248735: to=<inverariasthorne@hotmail.com>, relay=hotmail-com.olc.protection.outlook.com [104.47.51.225]:25, delay=3.2, delays=0.13/0.02/0.83/2.2, dsn=2.6.0, status=(250 2.6.0 <269e7296364512bfb6a57b7f9e5ee678a126e6662f7a4168c096784a022493entrega.co> [InternalId=109096464297926, Hostname=BY5PR04MB6375.namprd04.prod.outlook.com] 26362 bytes in 0.351, 73.341 KB/sec Queued for delivery -> 250 2.1.5)



@-entrega

Acta de envío y entrega de correo electrónico

Contenido del Mensaje

**ALCANCE A NOTIFICACIÓN PERSONAL - DEMANDA VERBAL DE SIMULACIÓN - RAD.
13001-31-03-005-2022-00137-00**

Señor:

Jhon Jairo Arias Orozco

Barrio Recreo, Calle 3 #80D-58.

Ciudad

Vía e-mail: inverariasthorne@hotmail.com

Ref. Proceso: Demanda Verbal – Simulación.

Demandante: Rendiz S.A.S.

Demandado: Jhon Jairo Arias Orozco

Radicado: 13001-31-03-005-2022-00137-00

Sede Judicial: Juzgado Quinto (5) Civil del Circuito de Cartagena

Asunto: Notificación personal auto admisorio de fecha 12 de julio de 2022.

Alfonso Lentino Rodelo, mayor, domiciliado en Cartagena, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.047.365.319 expedida en Cartagena, poseedor de la tarjeta profesional número 214.175 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en la condición de apoderado especial de la sociedad Rendiz SAS, identificada con NIT 900.262.183-8, representada legalmente por la señora Lesvia Luz Díaz Salgado, quien a su vez se identifica con la cedula de ciudadanía No 64.534.429, muy respetuosamente y de conformidad con el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, me dirijo a usted en alcance al correo notificadorio anterior, a través del cual lo notificamos personalmente del auto de fecha 12 julio de 2022, por medio del cual la sede judicial de conocimiento decidió admitir la demanda de la referencia, a fin de adjuntar dictámenes periciales que por carga propia de los archivos el mensaje de datos no permitió incluirlo en el mismo correo.

Le recordamos que la notificación personal se entenderá surtida o realizada, una vez transcurridos dos (2) días hábiles siguientes al envío del presente mensaje de datos. De igual, se le informa que cualquier comunicación o la que legalmente le corresponda hacer con el Juzgado Quinto (5) Civil del Circuito de Cartagena, que conoce del proceso arriba señalado, la debe realizar, mediante mensaje de datos, al canal digital de correo electrónico correo denominado: j05cctocgena@cendoj.ramajudicial.gov.co, en el horario de atención virtual de lunes a viernes de 8 a.m. a 12 m. y de 1:00 p.m. a 5 p.m.

Adjunto los dictámenes periciales

Los demás documentos y anexos fueron remitidos en correo anterior.

Con respeto.

Alfonso Lentino Rodelo

Abogado



@-entrega

Acta de envío y entrega de correo electrónico

Adjuntos

DOCUMENTOS_ENITH_PERITO_AVALUADOR.pdf

Descargas

--



e-entrega Certifica que ha realizado el servicio de envío de la notificación electrónica, a través de su sistema de registro de ciclo de comunicación Emisor-Receptor.

Según lo consignado los registros de e-entrega el mensaje de datos presenta la siguiente información:

Resumen del mensaje

Id Mensaje	463927
Emisor	a.lentino@hernandezypereira.com
Destinatario	inverariasthorne@hotmail.com - Jhon Jairo Arias Orozco
Asunto	NOTIFICACIÓN PERSONAL JHON ARIAS OROZCO - DEMANDA DE SIMULACIÓN - RAD. 13001-31-03-005-2022-00137-00
Fecha Envío	2022-10-18 15:27
Estado Actual	Lectura del mensaje

Trazabilidad de notificación electrónica

Evento	Fecha Evento	Detalle
Mensaje enviado con estampa de tiempo	2022 /10/18 15:32:31	Tiempo de firmado: Oct 18 20:32:31 2022 GMT Política: 1.3.6.1.4.1.31304.1.1.2.1.6.
Acuse de recibo	2022 /10/18 15:33:03	Oct 18 15:32:32 cl-t205-282cl postfix/smtp[22782]: B869B12487CF: to=<inverariasthorne@hotmail.com>, relay=hotmail-com.olc.protection.outcom[104.47.55.161]:25, delay=1, delays=0.08/0/0.21/0.71, dsn=2.6.0, stat (250 2.6.0 <ef4936de5411cd9b5901f1d4bf5af5095f43b66b27bed228946356a9ade31entrega.co> [InternalId=12107512813676, Hostname=BN7PR04MB4099.namprd04.prod.outlook.com] 26464 bytes in 0.368, 70.130 KB/sec Queue for delivery -> 250 2.1.5)
El destinatario abrió la notificación	2022 /10/18 21:23:18	Dirección IP: 191.95.90.203 Agente de usuario: Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; Redmi Note 9 Pro Bui/QKQ1.191215.002; ww) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Versio Chrome/99.0.4844.88 Mobile Safari/537.36
Lectura del mensaje	2022 /10/18 21:30:25	Dirección IP: 191.95.90.203 Colombia - Sucre - San Juan de Betulia Agente de usuario: Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; Redmi Note 9 Pro Bui/QKQ1.191215.002; ww) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Versio Chrome/99.0.4844.88 Mobile Safari/537.36 EdgW/1.0



@-entrega

Acta de envío y entrega de correo electrónico

Contenido del Mensaje

NOTIFICACIÓN PERSONAL JHON ARIAS OROZCO - DEMANDA DE SIMULACIÓN - RAD. 13001-31-03-005-2022-00137-00

Señor:

Jhon Jairo Arias Orozco

Barrio Recreo, Calle 3 #80D-58.

Ciudad

Vía e-mail: inverariasthorne@hotmail.com

Ref. Proceso: Demanda Verbal – Simulación.

Demandante: Rendiz S.A.S.

Demandado: Jhon Jairo Arias Orozco

Radicado: 13001-31-03-005-2022-00137-00

Sede Judicial: Juzgado Quinto (5) Civil del Circuito de Cartagena

Asunto: Notificación personal auto admisorio de fecha 12 de julio de 2022.

Alfonso Lentino Rodelo, mayor, domiciliado en Cartagena, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.047.365.319 expedida en Cartagena, poseedor de la tarjeta profesional número 214.175 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en la condición de apoderado especial de la sociedad Rendiz SAS, identificada con NIT 900.262.183-8, representada legalmente por la señora Lesvia Luz Díaz Salgado, quien a su vez se identifica con la cedula de ciudadanía No 64.534.429, muy respetuosamente y de conformidad con el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, me dirijo a usted a fin de notificarlo personalmente del auto de fecha 12 julio de 2022, por medio del cual la sede judicial de conocimiento decidió admitir la demanda de la referencia.

La notificación personal se entenderá surtida o realizada, una vez transcurridos dos (2) días hábiles siguientes al envío del presente mensaje de datos. De igual, se le informa que cualquier comunicación o la que legalmente le corresponda hacer con el Juzgado Quinto (5) Civil del Circuito de Cartagena, que conoce del proceso arriba señalado, la debe realizar, mediante mensaje de datos, al canal digital de correo electrónico correo denominado: j05cctocgena@cendoj.ramajudicial.gov.co, en el horario de atención virtual de lunes a viernes de 8 a.m. a 12 m. y de 1:00 p.m. a 5 p.m.

Adjunto:

1. Auto admisorio de fecha
2. Escrito de demanda y anexos

Con respeto.

Alfonso Lentino Rodelo

Abogado



Adjuntos

ESCRITURA_0493_16_DE_MARZO_2021_-_LOCAL_COMERCIAL_LA_MATUNA_#_1_y_2.pdf
137-2022_AutoAdmite-Auto_Avoca_2.pdf
PODER_LESVIA_DIAZ_-_DR_LENTINO_-_JHON_JAIRO_ARIAS.pdf
Folio_de_matricula_060-49333_Local_#_2_La_Matuna_3-03-22.pdf
Folio_de_matricula_060-49332.pdf
FacturaPredial_Local_Comercial_-_2__Rendiz.pdf
FacturaPredial_-_Local_Comercial_1_-_Rendiz.pdf
ESCRITURA133_-_1_FEBRERO_2022.pdf
ESCRITO_DE_DEMANDA.pdf
Contrato_de_mandato_para_administracion_inmueble_Carazo_y_Cia.pdf
Contrato_de_administracion_inmueble.pdf
Contrato_arrendamiento_con_Servientrega.pdf
Contrato_arrendamiento_Carazo_y_HELITEB_242.pdf

Descargas

Archivo: ESCRITURA_0493_16_DE_MARZO_2021_-_LOCAL_COMERCIAL_LA_MATUNA_#_1_y_2.pdf **desde:** 191.95.90.203 **el día:** 2022-10-18 21:36:19
Archivo: ESCRITURA_0493_16_DE_MARZO_2021_-_LOCAL_COMERCIAL_LA_MATUNA_#_1_y_2.pdf **desde:** 191.95.90.203 **el día:** 2022-10-18 21:36:19
Archivo: ESCRITURA_0493_16_DE_MARZO_2021_-_LOCAL_COMERCIAL_LA_MATUNA_#_1_y_2.pdf **desde:** 191.95.90.203 **el día:** 2022-10-18 21:36:19
Archivo: ESCRITURA_0493_16_DE_MARZO_2021_-_LOCAL_COMERCIAL_LA_MATUNA_#_1_y_2.pdf **desde:** 191.95.90.203 **el día:** 2022-10-18 21:36:20
Archivo: ESCRITURA_0493_16_DE_MARZO_2021_-_LOCAL_COMERCIAL_LA_MATUNA_#_1_y_2.pdf **desde:** 191.95.90.203 **el día:** 2022-10-18 21:36:20
Archivo: ESCRITURA_0493_16_DE_MARZO_2021_-_LOCAL_COMERCIAL_LA_MATUNA_#_1_y_2.pdf **desde:** 191.95.90.203 **el día:** 2022-10-18 21:36:20
Archivo: ESCRITURA_0493_16_DE_MARZO_2021_-_LOCAL_COMERCIAL_LA_MATUNA_#_1_y_2.pdf **desde:** 191.95.90.203 **el día:** 2022-10-18 21:36:20
Archivo: ESCRITURA_0493_16_DE_MARZO_2021_-_LOCAL_COMERCIAL_LA_MATUNA_#_1_y_2.pdf **desde:** 191.95.90.203 **el día:** 2022-10-18 21:36:20
Archivo: ESCRITURA_0493_16_DE_MARZO_2021_-_LOCAL_COMERCIAL_LA_MATUNA_#_1_y_2.pdf **desde:** 191.95.90.203 **el día:** 2022-10-18 21:36:21
Archivo: ESCRITURA_0493_16_DE_MARZO_2021_-_LOCAL_COMERCIAL_LA_MATUNA_#_1_y_2.pdf **desde:** 191.95.90.203 **el día:** 2022-10-18 21:36:21
Archivo: ESCRITURA_0493_16_DE_MARZO_2021_-_LOCAL_COMERCIAL_LA_MATUNA_#_1_y_2.pdf **desde:** 191.95.90.203 **el día:** 2022-10-18 21:36:21
Archivo: ESCRITURA_0493_16_DE_MARZO_2021_-_LOCAL_COMERCIAL_LA_MATUNA_#_1_y_2.pdf **desde:** 191.95.90.203 **el día:** 2022-10-18 21:36:21



21:36:22

Archivo: ESCRITURA_0493_16_DE_MARZO_2021_-
_LOCAL_COMERCIAL_LA_MATUNA_#_1_y_2.pdf **desde:** 191.95.90.203 **el día:** 2022-10-18

21:36:22

Archivo: ESCRITURA_0493_16_DE_MARZO_2021_-
_LOCAL_COMERCIAL_LA_MATUNA_#_1_y_2.pdf **desde:** 191.95.90.203 **el día:** 2022-10-18

21:36:22

Archivo: ESCRITURA_0493_16_DE_MARZO_2021_-
_LOCAL_COMERCIAL_LA_MATUNA_#_1_y_2.pdf **desde:** 191.95.90.203 **el día:** 2022-10-18

21:36:22

Archivo: ESCRITURA_0493_16_DE_MARZO_2021_-
_LOCAL_COMERCIAL_LA_MATUNA_#_1_y_2.pdf **desde:** 191.95.90.203 **el día:** 2022-10-18

21:36:22

Archivo: ESCRITURA_0493_16_DE_MARZO_2021_-
_LOCAL_COMERCIAL_LA_MATUNA_#_1_y_2.pdf **desde:** 191.95.90.203 **el día:** 2022-10-18

21:36:23

Archivo: ESCRITURA_0493_16_DE_MARZO_2021_-
_LOCAL_COMERCIAL_LA_MATUNA_#_1_y_2.pdf **desde:** 191.95.90.203 **el día:** 2022-10-18

21:36:23

Archivo: 137-2022_AutoAdmite-Auto_Avoca_2.pdf **desde:** 191.95.90.203 **el día:** 2022-10-18

21:34:23

Archivo: 137-2022_AutoAdmite-Auto_Avoca_2.pdf **desde:** 191.95.90.203 **el día:** 2022-10-18

21:34:35

Archivo: 137-2022_AutoAdmite-Auto_Avoca_2.pdf **desde:** 191.95.90.203 **el día:** 2022-10-18

21:34:35

Archivo: 137-2022_AutoAdmite-Auto_Avoca_2.pdf **desde:** 191.95.90.203 **el día:** 2022-10-18

22:22:21

Archivo: PODER_LESVIA_DIAZ_-_DR_LENTINO_-_JHON_JAIRO_ARIAS.pdf **desde:**

191.95.90.203 **el día:** 2022-10-18 21:33:59

Archivo: ESCRITURA133_-_1_FEBRERO_2022.pdf **desde:** 191.95.90.203 **el día:** 2022-10-18 21:35:30

Archivo: ESCRITURA133_-_1_FEBRERO_2022.pdf **desde:** 191.95.90.203 **el día:** 2022-10-18 21:35:30

Archivo: ESCRITURA133_-_1_FEBRERO_2022.pdf **desde:** 191.95.90.203 **el día:** 2022-10-18 21:35:30

Archivo: ESCRITO_DE_DEMANDA.pdf **desde:** 191.95.90.203 **el día:** 2022-10-18 22:22:43

Archivo: ESCRITO_DE_DEMANDA.pdf **desde:** 191.95.90.203 **el día:** 2022-10-18 22:22:44

Archivo: ESCRITO_DE_DEMANDA.pdf **desde:** 186.116.102.217 **el día:** 2022-10-19 08:45:38

e-entrega Certifica que ha realizado el servicio de envío de la notificación electrónica, a través de su sistema de registro de ciclo de comunicación Emisor-Receptor.

Según lo consignado los registros de e-entrega el mensaje de datos presenta la siguiente información:

Resumen del mensaje

Id Mensaje	463946
Emisor	a.lentino@hernandezypereira.com
Destinatario	inverariasthorne@hotmail.com - Jhon Jairo Arias Orozco
Asunto	ALCANCE A NOTIFICACIÓN PERSONAL - DEMANDA VERBAL DE SIMULACIÓN - RAD. 13001-31-03-005-2022-00137-00
Fecha Envío	2022-10-18 15:35
Estado Actual	Lectura del mensaje

Trazabilidad de notificación electrónica

Evento	Fecha Evento	Detalle
Mensaje enviado con estampa de tiempo	2022 /10/18 15:36:52	Tiempo de firmado: Oct 18 20:36:52 2022 GMT Política: 1.3.6.1.4.1.31304.1.1.2.1.6.
Acuse de recibo	2022 /10/18 15:37:53	Oct 18 15:36:55 cl-t205-282cl postfix/smtp[18116]: 15C591248735: to=<inverariasthorne@hotmail.com>, relay=hotmail-com.olc.protection.out [104.47.51.225]:25, delay=3.2, delays=0.13/0.02/0.83/2.2, dsn=2.6.0, stati (250 2.6.0 <269e7296364512bfb6a57b7f9e5ee678a126e6662f7a4168c096784a0224 entrega.co> [InternalId=109096464297926, Hostname=BY5PR04MB6375 namprd04.prod.outlook.com] 26362 bytes in 0.351, 73.341 KB/sec Queue for delivery -> 250 2.1.5)
El destinatario abrió la notificación	2022 /10/18 21:22:38	Dirección IP: 191.95.90.203 Agente de usuario: Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; Redmi Note 9 Pro Bui 191215.002; vv) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Version/4.0 C /99.0.4844.88 Mobile Safari/537.36
Lectura del mensaje	2022 /10/18 21:27:25	Dirección IP: 191.95.90.203 Colombia - Sucre - San Juan de Betulia Agente de usuario: Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; Redmi Note 9 Pro Bui 191215.002; vv) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Version/4.0 C /99.0.4844.88 Mobile Safari/537.36 EdgW/1.0



@-entrega

Acta de envío y entrega de correo electrónico

Contenido del Mensaje

**ALCANCE A NOTIFICACIÓN PERSONAL - DEMANDA VERBAL DE SIMULACIÓN - RAD.
13001-31-03-005-2022-00137-00**

Señor:

Jhon Jairo Arias Orozco

Barrio Recreo, Calle 3 #80D-58.

Ciudad

Vía e-mail: inverariasthorne@hotmail.com

Ref. Proceso: Demanda Verbal – Simulación.

Demandante: Rendiz S.A.S.

Demandado: Jhon Jairo Arias Orozco

Radicado: 13001-31-03-005-2022-00137-00

Sede Judicial: Juzgado Quinto (5) Civil del Circuito de Cartagena

Asunto: Notificación personal auto admisorio de fecha 12 de julio de 2022.

Alfonso Lentino Rodelo, mayor, domiciliado en Cartagena, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.047.365.319 expedida en Cartagena, poseedor de la tarjeta profesional número 214.175 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en la condición de apoderado especial de la sociedad Rendiz SAS, identificada con NIT 900.262.183-8, representada legalmente por la señora Lesvia Luz Díaz Salgado, quien a su vez se identifica con la cedula de ciudadanía No 64.534.429, muy respetuosamente y de conformidad con el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, me dirijo a usted en alcance al correo notificadorio anterior, a través del cual lo notificamos personalmente del auto de fecha 12 julio de 2022, por medio del cual la sede judicial de conocimiento decidió admitir la demanda de la referencia, a fin de adjuntar dictámenes periciales que por carga propia de los archivos el mensaje de datos no permitió incluirlo en el mismo correo.

Le recordamos que la notificación personal se entenderá surtida o realizada, una vez transcurridos dos (2) días hábiles siguientes al envío del presente mensaje de datos. De igual, se le informa que cualquier comunicación o la que legalmente le corresponda hacer con el Juzgado Quinto (5) Civil del Circuito de Cartagena, que conoce del proceso arriba señalado, la debe realizar, mediante mensaje de datos, al canal digital de correo electrónico correo denominado: j05cctocgena@cendoj.ramajudicial.gov.co, en el horario de atención virtual de lunes a viernes de 8 a.m. a 12 m. y de 1:00 p.m. a 5 p.m.

Adjunto los dictámenes periciales

Los demás documentos y anexos fueron remitidos en correo anterior.

Con respeto.

Alfonso Lentino Rodelo

Abogado



@-entrega

Acta de envío y entrega de correo electrónico

Adjuntos

DOCUMENTOS_ENITH_PERITO_AVALUADOR.pdf

Descargas

Archivo: DOCUMENTOS_ENITH_PERITO_AVALUADOR.pdf **desde:** 191.95.90.203 **el día:** 2022-10-18 21:29:15

Archivo: DOCUMENTOS_ENITH_PERITO_AVALUADOR.pdf **desde:** 186.116.102.217 **el día:** 2022-10-19 08:33:49



Señores:

JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA

E. S. D.

Proceso: Declarativo Verbal de Simulación

Radicado: 130013103005-2022-00137-00

Demandante: RENDIZ S.A.S.

Demandado: JOHN JAIRO ARIAS

ASUNTO: INCIDENTE NULIDAD POR INDEBIDA NOTIFICACIÓN
--

RICARDO RAFAEL HERNANDEZ MADERA, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 9.297.912 de Turbaco, portador de la tarjeta profesional Nro. 184.274 del C. S. de la J., en mi calidad de representante legal de MARFIL ABOGADOS S.A.S. distinguida con número de identificación tributaria 901057117-7, apoderada de la parte demandada JOHN JAIRO ARIAS OROZCO, de conformidad con el poder allegado con el presente, actuando dentro de la oportunidad procesal pertinente, presento INCIDENTE DE NULIDAD POR INDEBIDA NOTIFICACION DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA:

CAUSAL DE NULIDAD INVOCADA

ARTÍCULO 133. CAUSALES DE NULIDAD. El proceso es nulo, en todo o en parte, solamente en los siguientes casos:

(...)

8. Cuando no se practica en legal forma la notificación del auto admisorio de la demanda a personas determinadas, o el emplazamiento de las demás personas aunque sean indeterminadas, que deban ser citadas como partes, o de aquellas que deban suceder en el proceso a cualquiera de las partes, cuando la ley así lo ordena, o no se cita en debida forma al Ministerio Público o a cualquier otra persona o entidad que de acuerdo con la ley debió ser citado

(...)” (Negrillas y subrayado por fuera del texto original)

FUNDAMENTOS FACTICOS

1. Mi representado JHON JAIRO ARIAS OROZCO recibió en su correo electrónico inverariasthorne@hotmail.com en fecha 18 de octubre de 2022 la notificación de una demanda presentada por RENDIZ S.A.S. a través de apoderado judicial.

2. Revisados los documentos allegados con la notificación, se observa que no fueron anexados a la notificación la totalidad de los documentos relacionados en la demanda.
3. El apoderado de la parte demandante allega certificación en la que consta que el correo por medio del cual notificaba la demanda fue debidamente recibido; sin embargo, la notificación no fue realizada en debida forma.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

La notificación es el acto mediante el cual se pone en conocimiento de los sujetos procesales el contenido de las providencias que se produzcan dentro del proceso, y tiene como finalidad garantizar los derechos de defensa y de contradicción como nociones integrantes del concepto de debido proceso. De esta forma, la notificación cumple dentro de cualquier proceso judicial un doble propósito: de un lado, garantiza el debido proceso permitiendo la posibilidad de ejercer los derechos de defensa y de contradicción, y de otro, asegura los principios superiores de celeridad y eficacia de la función judicial al establecer el momento en que empiezan a correr los términos procesales.

En el asunto que nos ocupa el despacho en el auto admisorio de la demanda manifestó lo siguiente:

“SEGUNDO: Notifíquese la presente providencia a los demandados, de conformidad con los arts. 291 y 292 del C.G.P., privilegiando el uso de los medios digitales conforme al art. 8 de la Ley 2213 de 2022.”

Conforme a lo dispuesto por el despacho, la parte demandante se acogió a la notificación establecida por el artículo 8 de la ley 2213 de 2022, que a la letra dice:

“ARTÍCULO 8°. NOTIFICACIONES PERSONALES. Las notificaciones que deban hacerse personalmente también podrán efectuarse con el envío de la providencia respectiva como mensaje de datos a la dirección electrónica o sitio que suministre el interesado en que se realice la notificación, sin necesidad del envío de previa citación o aviso físico o virtual. **Los anexos que deban entregarse para un traslado se enviarán por el mismo medio.**

(...)” (Negrilla por fuera del texto original)

En cumplimiento de lo anterior, la parte demandante envió el correo notificando a mi representado; no obstante, de los anexos que debía enviar se extraña que no allegó el dictamen pericial plurimencionado en su libelo demandatorio y, además de ello, el certificado de existencia y representación que acredita si la persona que entrega el poder figura como representante legal de la demandante.

Lo anterior, se prueba con la certificación expedida por la empresa de correo postal allegada por el actor en la que se relacionan los documentos que fueron enviados para surtir la notificación, a saber,



Posteriormente fue enviado un nuevo correo denominado alcance a notificación personal, en el que se observa anexo un documento denominado "DOCUMENTOS_ENITH_PERITO_AVA", el que cuando es revisado se encuentra con los documentos que acreditan a la señora ENITH MARIA BARRIOS ALANDETE como perito, pero nada dice sobre el informe pericial referente al avalúo de los inmuebles objeto del presente proceso.

Ahora bien, el código general del proceso en su artículo 91 establece lo siguiente acerca del traslado de la demanda:

"En el auto admisorio de la demanda o del mandamiento ejecutivo se ordenará su traslado al demandado, salvo disposición en contrario.

El traslado se surtirá mediante la entrega, en medio físico o como mensaje de datos, de copia de la demanda y sus anexos al demandado, a su representante o apoderado, o al curador ad litem. Cuando la notificación del auto admisorio de la demanda o del mandamiento de pago se surta por conducta concluyente, por aviso, o mediante comisionado, el demandado podrá solicitar en la secretaría

que se le suministre la reproducción de la demanda y de sus anexos dentro de los tres (3) días siguientes, vencidos los cuales comenzarán a correr el término de ejecutoria y de traslado de la demanda.

(...)” (Subrayado y negrillas fuera de texto original)

Visto lo anterior, es claro que debe entregarse junto con la demanda los anexos de esta, denotándose que la notificación de la demanda llevada a cabo por la parte actora no se realizó en debida forma en atención a que los anexos de la demanda no fueron enviados al demandado, cercenándole de esta forma el derecho de defensa y contradicción al extremo pasivo del proceso.

Es necesario traer a colación que el demandado solo se puede pronunciar sobre el informe pericial allegado con la demanda durante el traslado de la misma, pero si el informe pericial no fue remitido como anexo de la notificación, tal como lo establece la ley, no le es factible que el sujeto procesal se pueda pronunciar sobre la prueba.

Lo anterior tiene su fundamento legal en el código general del proceso en su artículo 227, que establece:

*“Artículo 227. DICTAMEN APORTADO POR UNA DE LAS PARTES. **La parte que pretenda valerse de un dictamen pericial deberá aportarlo en la respectiva oportunidad para pedir pruebas.** Cuando el término previsto sea insuficiente para aportar el dictamen, la parte interesada podrá anunciarlo en el escrito respectivo y deberá aportarlo dentro del término que el juez conceda, que en ningún caso podrá ser inferior a diez (10) días. En este evento el juez hará los requerimientos pertinentes a las partes y terceros que deban colaborar con la práctica de la prueba.*

El dictamen deberá ser emitido por institución o profesional especializado.” (Negrilla y subrayado fuera del texto original)

Teniendo en cuenta lo antes expuesto, la oportunidad para pedir pruebas por la parte demandada es en la contestación de la demanda, periodo en el que también debe pronunciarse sobre la prueba pericial allegada con la demanda y que, se reitera, no fue enviada a nuestro representado.

Así las cosas, se encuentra configurada la nulidad alegada mediante el presente escrito por lo que se solicita la siguiente:

PETICION

Que se declare la nulidad por INDEBIDA NOTIFICACIÓN del auto admisorio de la demanda y como consecuencia de ello que se declare la nulidad de las actuaciones posteriores a la notificación irregular; es decir, que se notifique al demandado en debida forma, de acuerdo con lo establecido en el código general del proceso y/o la ley 2213 de 2022.

PRUEBAS Y ANEXOS

1. Poder para actuar debidamente autenticado.
2. Certificado de existencia y representación de Marfil Abogados S.A.S.
3. Constancia de envío de correo electrónico en el que se denota que no fue enviado el informe pericial.

NOTIFICACIONES

El suscrito apoderado recibe notificaciones en la ciudad de Cartagena, barrio centro, sector la Matuna, edificio Comodoro oficina 403. Correo electrónico: marfil.contactojuridico@gmail.com

Atentamente,



RICARDO RAFAEL HERNANDEZ MADERA
C.C. 9.297.912
T.P. 184.274

Grupo
Marfil

Contacto Jurídico

NOTARÍA DÉCIMA DE CARTAGENA
AUTENTICACIÓN BIOMÉTRICA

Nº 1378 3553

Señores:

JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA

RADICADO: 13001-31-03-005-2022-00137-00

REFERENCIA: PROCESO DECLARATIVO

DEMANDANTE: RENDIZ S.A.S.

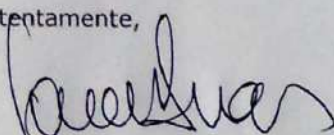
DEMANDADO: JOHN JAIRO ARIAS OROZCO

REF.: PODER ESPECIAL

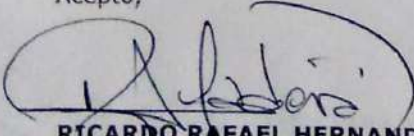
JOHN JAIRO ARIAS OROZCO, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. **73.150.849**, con correo electrónico inverariasthorne@hotmail.com actuando en nombre propio y en mi calidad de propietario de los bienes inmuebles distinguidos con matrícula inmobiliaria No. 060-49332 y 060-49333 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Cartagena, ubicados en el barrio centro locales comerciales No. 1 y 2 en esta misma ciudad, por medio del presente manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente a la sociedad de derecho privado **MARFIL ABOGADOS S.A.S.**, distinguida con número de identificación tributaria 901057117-7 representada legalmente por **RICARDO RAFAEL HERNANDEZ MADERA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 9.297.912 con correo electrónico marfil.contactojuridico@gmail.com tal como consta en certificado de existencia y representación expedido por la cámara de comercio de Cartagena, para que me represente en proceso declarativo verbal con radicado No. 13001-31-03-005-2022-00137-00 que cursa en este despacho judicial, cuya demanda propuesta por la empresa RENDIZ S.A.S. persona jurídica de derecho privado distinguida con número de identificación tributario No. 900262183-8, representada legalmente por LESVIA LUZ DIAZ SALGADO, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 64.543.429, con domicilio en la ciudad de Cartagena, tal como consta en certificado de existencia y representación expedido por la cámara de comercio de Cartagena, por presuntos actos de *simulación y lesión enorme*, como lo es planteado en el libelo demandatorio.

Mi apoderada queda facultada para recibir, transigir, conciliar, desistir, sustituir, reasumir, renunciar y, en general, ejecutar todos los actos procesales a que hubiere lugar para el cabal cumplimiento del mandato y la defensa de mis derechos sin que en momento alguno pueda decirse que falta poder suficiente para actuar. Sírvase señor Juez reconocer personería a mi apoderado en los términos y para los efectos del presente mandato.

Atentamente,


JOHN JAIRO ARIAS OROZCO
C.C. No. 73.150.849

Acepto,


RICARDO RAFAEL HERNANDEZ MADERA
C. C. 9.297.912
T. P. 184.274 del C. S. de la J.
Representante Legal
Marfil Abogados S.A.S.

NOTARÍA 7ª
DEL CÍRCULO DE CARTAGENA

NOTARÍA 7ª

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL
Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015



13783553

En la ciudad de Cartagena, Departamento de Bolívar, República de Colombia, el treinta y uno (31) de octubre de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Séptima (7) del Círculo de Cartagena, compareció: JOHN JAIRO ARIAS OROZCO, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 73150849, presentó el documento dirigido a PODER ESPECIAL y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

NOTARÍA 7ª
DEL CÍRCULO DE CARTAGENA

John Jairo Arias Orozco



dom1kqjk6qle
31/10/2022 - 11:19:58



----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Jorge Armando Noya Chavez



JORGE ARMANDO NOYA CHAVEZ

Notario Séptimo (7) del Círculo de Cartagena, Departamento de Bolívar - Encargado

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: dom1kqjk6qle

Recibo No.: 0008659594

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bwUkkucofuifkixk

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

EL PRIMER JUEVES HÁBIL DE DICIEMBRE DE ESTE AÑO 2022 SE ELEGIRÁ LA JUNTA DIRECTIVA DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE CARTAGENA. LA INSCRIPCIÓN DE LISTAS DE CANDIDATOS DEBE HACERSE DURANTE LA SEGUNDA QUINCENA DEL MES DE OCTUBRE. PARA INFORMACIÓN DETALLADA PODRÁ COMUNICARSE AL TELÉFONO 6501110 EXT. 207 O DIRIGIRSE A LA SEDE CENTRO HISTÓRICO CALLE SANTA TERESA NO. 32-41 PARA ESTE EFECTO, O A TRAVÉS DE LA PÁGINA WEB WWW.CCCARTAGENA.ORG.CO

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: MARFIL ABOGADOS S.A.S.
Sigla: No reportó
Nit: 901057117-7
Domicilio principal: CARTAGENA, BOLIVAR, COLOMBIA

MATRÍCULA

Matrícula No.: 09-373640-12
Fecha de matrícula: 23 de Febrero de 2017
Último año renovado: 2022
Fecha de renovación: 30 de Marzo de 2022
Grupo NIIF: 4 - GRUPO III. Microempresas.

CONDICIÓN DE PEQUEÑA EMPRESA JOVEN

PEQUEÑA EMPRESA JOVEN: DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL NUMERAL 1º ARTÍCULO 2º DE LA LEY 1429 DE 2010 Y EL ARTÍCULO 2 DE LA LEY 1780 DE 2016, EL COMERCIANTE CUMPLE CON LA CONDICIÓN DE PEQUEÑA EMPRESA JOVEN.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: BARRIO CENTRO CRA 10A # 32A - 77 EDF
COMODORO PISO 4 OFC 403
Municipio: CARTAGENA, BOLIVAR, COLOMBIA
Correo electrónico: marfil.contactojuridico@gmail.com

Recibo No.: 0008659594

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bwUkkucofuifkixk

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Teléfono comercial 1: 3166116038
Teléfono comercial 2: No reportó
Teléfono comercial 3: No reportó
Página web: No reportó

Dirección para notificación judicial: BARRIO CENTRO CRA 10A # 32A - 77
EDF COMODORO PISO 4 OFC 403
Municipio: CARTAGENA, BOLIVAR, COLOMBIA
Correo electrónico de notificación: marfil.contactojuridico@gmail.com
Teléfono para notificación 1: 3166116038
Teléfono para notificación 2: No reportó
Teléfono para notificación 3: No reportó

La persona jurídica MARFIL ABOGADOS S.A.S. SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

CONSTITUCIÓN

CONSTITUCION: Que por Documento Privado del 22 de Febrero de 2017 otorgado en Cartagena, inscrito en esta Cámara de Comercio el 23 de Febrero de 2017 bajo el número 129,775 del Libro IX del Registro Mercantil, se constituyó una sociedad por acciones simplificadas de naturaleza comercial denominada:

MARFIL INVERSIONES S.A.S

REFORMAS ESPECIALES

Por Acta No. 0002 del 30 de marzo de 2022, de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 23 de junio de 2022, con el No. 181420 del Libro IX, la sociedad cambió su denominación o razón social de MARFIL INVERSIONES S.A.S. a MARFIL ABOGADOS S.A.S.

TERMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es indefinida.

Recibo No.: 0008659594

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bwUkkucofuifkixk

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

OBJETO SOCIAL

La sociedad podrá efectuar todas y cada una de las operaciones mercantiles y actos de comercio, igualmente, prestará todos los servicios relacionados con el campo del Derecho en todas las ramas y disciplinas que a continuación se enumeran: Asesorías y Consultorías Jurídicas en todas las ramas del Derecho, Acompañamientos Jurídicos ante las autoridades administrativas y Judiciales, y en general todas aquellas actividades que sean compatibles con el ejercicio de esta profesión. También podrá la sociedad, mercadear bienes y servicios en nombre propio, de un tercero o en convenio o contrato con otras entidades del sector Público y Privado. Desarrollar actividades académicas, a través del ofrecimiento y realización de seminarios, diplomados, cursos y demás actividades educativas posibles. Podrá la sociedad, actuar en calidad de apoderado de personas naturales y jurídicas, promotor empresarial, en los términos y condiciones señalados en las leyes de régimen civil y comercial. Realizar las gestiones relacionadas con el ejercicio profesional en encargo de terceros, con terceros y para terceros. Podrá también la sociedad llevar a cabo todos los demás actos relacionados directa o indirectamente con las actividades descritas en este objeto social y los dirigidos al cumplimiento de las obligaciones legales y convencionales derivadas de la existencia y actividad de la empresa, conforme al artículo 99 del código de comercio, tales como tomar o dar dinero en préstamo, dar en garantía o administrar sus bienes muebles e inmuebles, girar, administrar, cobrar, protestar, cancelar, pagar letras de cambio, cheques o títulos valores, o aceptarlos en pago. Comprar, vender, arrendar bienes muebles e inmuebles, ya sea en zonas urbanas o rurales por cuenta propia o de terceros y administrar dichos bienes en nombre propio o ajeno. Suscribir o comprar intereses sociales y acciones en cualquier clase de sociedad o negocios de la misma o de diferente naturaleza a los indicados en el presente artículo. Ejecutar todas las actividades de marketing, Administración. Fusionarse en otra u otras empresas igualmente a fines de su objeto social con el carácter de filiales, en cualquier acto lícito que tenga por finalidad el desarrollo y cumplimiento del objeto social y demás disposiciones vigentes, obtener derechos de propiedad sobre marcas, dibujos, insignias, patentes, conseguir registros de nombres, emblemas, patentes y privilegios de cualquier clase, propiedad industrial, ejecución de cartera, utilidades de derecho público, derecho privado, administración y de cualquier clase respecto a las funciones propias de los abogados, como uniones

Cámara de Comercio de Cartagena
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL
Fecha de expedición: 13/09/2022 - 5:41:03 PM



Recibo No.: 0008659594

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bwUkkucofuifkixk

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

temporales, consorcios, alianzas, alianzas estratégicas, colaboración empresarial y todas aquellas que la ley permita desarrollar actualmente y con posterioridad. Ejecutar todas las actividades de marketing, académicas y profesionales. Podrá la sociedad, suscribir contratos con entidades del sector privado y público del orden nacional y los diferentes entes territoriales. En el desarrollo de sus actividades la sociedad podrá adquirir y enajenar los bienes materiales e intangibles que sean necesarios para su realización y celebrar los contratos o ejecutar los jurídicos que tengan relación directa con los mismos. Igualmente la sociedad podrá ejecutar todos los actos lícitos de comercio. La sociedad podrá llevar a cabo, en general, todas las operaciones, de cualquier naturaleza que ellas fueren, relacionadas con el objeto mencionado, así como cualesquiera actividades similares, conexas o complementarias o que permitan facilitar o desarrollar el comercio o la industria de la sociedad.

CAPITAL

QUE EL CAPITAL DE LA SOCIEDAD ES:		NRO. ACCIONES	VALOR NOMINAL
AUTORIZADO	\$1.000.000,00	1.000	\$1.000,00
SUSCRITO	\$1.000.000,00	1.000	\$1.000,00
PAGADO	\$1.000.000,00	1.000	\$1.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

La representación legal de la sociedad por acciones simplificadas estará a cargo de una persona natural o jurídica accionista o no, la sociedad contará con un representante legal suplente que tendrá las mismas funciones que el representante legal principal. Los cuáles serán nombrados en asamblea general de accionistas por períodos de un año. Las funciones del representante legal principal y suplente terminaran en caso de dimisión o revocatoria por parte de la asamblea general de accionistas, de deceso o de incapacidad en aquellos casos en que el representante legal sea una persona natural y en caso de liquidación privada o judicial cuando el representante legal sea una persona jurídica. La cesación de las funciones del representante legal, por cualquier causa, no da lugar a ninguna indemnización de cualquier naturaleza, diferente de aquella que le correspondiere conforme a la ley laboral, si fuere el caso. La revocación por parte de la asamblea general de accionistas no tendrá que estar motivada y podrá realizarse

Recibo No.: 0008659594

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bwUkkucofuifkixk

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

en cualquier tiempo. En aquellos casos en que el representante legal sea una persona jurídica. Las funciones quedaran a cargo del representante legal de está. Toda remuneración a que tuviere derecho el representante legal de la sociedad deberá ser aprobada por la asamblea general de accionistas.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

La sociedad será gerenciada, administrada y representada legalmente ante terceros por el representante legal, quien no tendrá restricciones de contratación por razón de la naturaleza ni de la cuantía de los actos que celebre. Por lo tanto se entenderá que el representante legal podrá celebrar o ejecutar todos los actos y contratos comprendidos en el objeto social o que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad. El representante legal se entenderá investido de los más amplios poderes para actuar en todas las circunstancias en nombre de la sociedad, con excepción de aquellas facultades que, de acuerdo con los estatutos, se hubieren reservado los accionistas. En las relaciones frente a terceros, la sociedad quedará obligada por los actos y contratos celebrados por el representante legal. Le está prohibido al representante legal y a los demás administradores de la sociedad, por si o por interpuesta persona, obtener bajo cualquier forma o modalidad jurídica préstamos por parte de la sociedad u obtener de parte de la sociedad aval, fianza o cualquier otro tipo de garantía de sus obligaciones personales.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por Documento Privado del 22 de febrero de 2017 otorgado en Cartagena, inscrito en esta Cámara de Comercio el 23 de febrero de 2017 con el No. 129775 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL PRINCIPAL	RICARDO RAFAEL HERNANDEZ MADERA	C.C. 9.297.912

Por Acta No. 0002 del 30 de marzo de 2022, de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 23 de junio de 2022, con el No.

Recibo No.: 0008659594

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bwUkkucofuifkixk

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

181421 del Libro IX, se designó a:

REPRESENTANTE LEGAL
SUPLENTE

BLANCA CONCEPCION LAZARO
CORONADO

C.C. 45.546.805

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la Sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO

INSCRIPCION

Acta No. 0002 del 30/03/2022 Asamblea

181420 del 23/06/2022 del L. IX

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Cartagena, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal código CIIU: 6910

ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO

A nombre de la persona jurídica figura matriculado en esta Cámara de Comercio el siguiente establecimiento de comercio/sucursal o agencia:

Nombre:

GRUPO MARFIL

Matrícula No.:

09-373641-02

Cámara de Comercio de Cartagena
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL
Fecha de expedición: 13/09/2022 - 5:41:03 PM



Recibo No.: 0008659594

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bwUkkucofuifkixk

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Fecha de Matrícula: 22 de Febrero de 2017
Ultimo año renovado: 2022
Categoría: Establecimiento-Principal
Dirección: BARRIO CENTRO CRA 10A # 32A - 77 EDF
COMODORO PISO 4 OFC 403
Municipio: CARTAGENA, BOLIVAR, COLOMBIA

SI DESEA OBTENER INFORMACIÓN DETALLADA DE LOS ANTERIORES ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO O DE AQUELLOS MATRICULADOS EN UNA JURISDICCIÓN DIFERENTE A LA DEL PROPIETARIO, DEBERÁ SOLICITAR EL CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DEL RESPECTIVO ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO.

LA INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, AGENCIAS Y SUCURSALES, QUE LA PERSONA JURÍDICA TIENE MATRICULADOS EN OTRAS CÁMARAS DE COMERCIO DEL PAÍS, PODRÁ CONSULTARLA EN WWW.RUES.ORG.CO.

SE RECOMIENDA VERIFICAR EL PORTAL WWW.GARANTIASMOBILIARIAS.COM.CO DONDE PUEDEN OBRAR INSCRIPCIONES ADICIONALES RELATIVAS A GARANTIAS MOBILIARIAS, CONTRATOS QUE GARANTICEN OBLIGACIONES O LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

TAMAÑO DE EMPRESA

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Micro.

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$100,000,000.00

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU: 6910

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad,

Recibo No.: 0008659594

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bwUkkucofuifkixk

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado cuenta con plena validez jurídica según lo dispuesto en la ley 527 de 1999. En él se incorporan tanto la firma mecánica que es una representación gráfica de la firma del Secretario de la Cámara de Comercio de Cartagena, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos PDF.

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual, puede imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Cartagena. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar su contenido, hasta cuatro (4) veces durante 60 días calendario contados a partir del momento de su expedición, ingresando a www.certificadoscamara.com y digitando el código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.



NANCY BLANCO MORANTE
DIRECTORA DE SERVICIOS REGISTRALES,
ARBITRAJE Y CONCILIACION



Usted ha recibido el siguiente correo electrónico seguro y certificado.

Asunto

ALCANCE A NOTIFICACIÓN PERSONAL - DEMANDA VERBAL DE SIMULACIÓN - RAD. 13001-31-03-005-2022-00137-00

Enviado por

ALFONSO ENRIQUE LENTINO RODELO ///

Fecha de envío

2022-10-18 a las 15:35:29

Fecha de lectura

2022-10-18 a las 21:27:25

Señor:

Jhon Jairo Arias Orozco
Barrio Recreo, Calle 3 #80D-58.
Ciudad

Vía e-mail: inverariasthorne@hotmail.com

Ref. Proceso: Demanda Verbal – Simulación.

Demandante: Rendiz S.A.S.

Demandado: Jhon Jairo Arias Orozco

Radicado: 13001-31-03-005-2022-00137-00

Sede Judicial: Juzgado Quinto (5) Civil del Circuito de Cartagena

Asunto: Notificación personal auto admisorio de fecha 12 de julio de 2022.

Alfonso Lentino Rodelo, mayor, domiciliado en Cartagena, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.047.365.319 expedida en Cartagena, poseedor de la tarjeta profesional número 214.175 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en la condición de apoderado especial de la sociedad Rendiz SAS, identificada con NIT 900.262.183-8, representada legalmente por la señora Lesvia Luz Díaz Salgado, quien a su vez se identifica con la cédula de ciudadanía No 64.534.429, muy respetuosamente y de conformidad con el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, me dirijo a usted en alcance al correo notificadorio anterior, a través del cual lo notificamos personalmente del auto de fecha 12 julio de 2022, por medio del cual la sede judicial de conocimiento decidió admitir la demanda de la referencia, a fin de adjuntar dictámenes periciales que por carga propia de los archivos el mensaje de datos no permitió incluirlo en el mismo correo.

Le recordamos que la notificación personal se entenderá surtida o realizada, una vez transcurridos dos (2) días hábiles siguientes al envío del presente mensaje de datos. De igual, se le informa que cualquier comunicación o la que legalmente le corresponda hacer con el Juzgado Quinto (5) Civil del Circuito de Cartagena, que conoce del proceso arriba señalado, la debe realizar, mediante mensaje de datos, al canal digital de correo electrónico correo denominado: j05cctocgena@cendoj.ramajudicial.gov.co, en el horario de atención virtual de lunes a viernes de 8 a.m. a 12 m. y de 1:00 p.m. a 5 p.m.

Adjunto los dictámenes periciales

Los demás documentos y anexos fueron remitidos en correo anterior.

Con respeto.

Alfonso Lentino Rodelo

Documentos Adjuntos

 DOCUMENTOS_ENITH_PERITO_AVA.pdf



Señor
Juez Civil Municipal de Cartagena (Repartimiento)
E. S. D.

Ref. Demanda verbal de Rendiz S.A.S. contra Si Cartagena Inmobiliaria S.A.S.

Alfonso Lentino Rodelo, mayor, domiciliado en Cartagena, identificado mediante cédula de ciudadanía número 1.047.365.319, poseedor de tarjeta profesional número 214.175 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en la condición de apoderado especial de Rendiz S.A.S., sociedad domiciliada en la ciudad de Cartagena e identificada con NIT 9002621838, manifiesto a usted que presento demanda contra Si Cartagena Inmobiliaria S.A.S. para que a través de los trámites del proceso verbal de mínima cuantía se hagan por su despacho las declaraciones y condenas que más adelante indico.

Me permito llenar las exigencias procedimentales que consagran los artículos 82 siguientes y concordantes del Código General del Proceso, así:

I. Demandante.

Rendiz S.A.S., sociedad domiciliada en la ciudad de Cartagena, identificada con NIT 900262183-8, representada por su gerente Lesvia Luz Díaz Salgado, mayor, domiciliada en Cartagena e identificada mediante cédula de ciudadanía número 64.534.429.

II. Apoderado judicial de las demandantes.

Alfonso Lentino Rodelo, de particularidades indicadas al inicio de esta demanda.

III. Demandada.

Si Cartagena Inmobiliaria S.A.S. sociedad domiciliada en la ciudad de Cartagena, identificada con NIT 901458130-4, representada por su gerente, señora **Marcela Pía Carvajales Gutiérrez**, mayor, domiciliada en Cartagena quien se identifica con la cedula de ciudadanía No 22.461.412.

IV. Hechos.

Esta demanda se basa en los siguientes hechos:

- 4.1.** Entre Rendiz S.A.S. (en adelante “Rendiz” o “la demandante”) y Soluciones inmobiliarias de Cartagena S.A.S. se celebró negocio jurídico denominado “*Contrato de administración de inmuebles*”, en virtud del cual, la primera de las sociedades entregó a la segunda el inmueble ubicado en el barrio Centro, calle 32C No. 10ª-25, local 1, identificado actualmente con el folio de matrícula inmobiliaria número 060-49332 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, para que lo administrara y lo entregara en arrendamiento

a un tercero, por cuenta y riesgo de Rendiz S.A.S. Este contrato consta en documento privado suscrito entre las partes el 11 de febrero de 2012.

- 4.2.** Soluciones inmobiliarias de Cartagena S.A.S. cedió la posición contractual que tenía en dicho contrato en favor de Si Cartagena Inmobiliaria S.A.S., sociedad identificada con NIT 901.458.130-4, (en adelante “Si Cartagena” o “la demandada”), la cual fue comunicada a Rendiz S.A.S. mediante escrito de fecha 23 de febrero de 2021.
- 4.3.** Se pactó en dicho contrato que Rendiz pagaría a Si Cartagena por dicha administración una comisión equivalente al 10% del valor de los cánones de arrendamiento que recibiera del respectivo arrendatario más IVA. (Clausula octava del contrato)
- 4.4.** Dentro de las obligaciones que asumió Si Cartagena en el contrato de administración inmobiliaria, se encuentra la de pagar a Rendiz el valor de los cánones que reciba del arrendatario, previo descuento de las comisiones respectivas y otros conceptos, a partir del quinto día calendario de cada mes. (Cláusula séptima del contrato)
- 4.5.** En ejercicio de dicho contrato de administración, la demandada celebró con la sociedad Servientrega S.A. contrato de arrendamiento de local comercial sobre el citado inmueble, mediante documento privado suscrito el día 15 de febrero de 2012, el cual se pactó por el término de un año que inició el 1 de abril de 2012 y concluyó el 31 de marzo de 2012, prorrogándose por años adicionales que se encuentran transcurriendo. Este contrato de arrendamiento se ha venido cumpliendo por parte de la arrendataria Servientrega S.A. pues ha venido pagando puntualmente los cánones mensuales de arrendamiento pactados.
- 4.6.** En este contrato de arrendamiento las partes pactaron un canon de arrendamiento mensual de \$2.909.091.00 el cual se ha venido reajustando y cumpliendo por parte de la arrendataria Servientrega S.A. pues ha pagado puntualmente dicho canon mensual.
- 4.7.** A su turno, Si Cartagena, en cumplimiento del contrato de administración inmobiliaria, ha venido entregando a Rendiz los cánones de arrendamiento recibidos de Servientrega S.A., previa deducción del monto de la comisión y demás, pactados en el citado contrato.}
- 4.8.** El valor mensual neto que viene recibiendo Rendiz de la demandada es la suma de \$3.808.644 que corresponde al valor recibido de la arrendataria Servientrega por concepto de canon de arrendamiento más otros conceptos como IVA, retefuente y reteica, menos los descuentos reglamentarios que hace La Inmobiliaria como reteica del canon, IVA de la comisión, seguro del canon,

retefuente canon, comisión y transferencia de pago mes anterior a Rendiz, tal como se discrimina en los estados de cuenta que apporto con esta demanda.

- 4.9.** El último pago que recibió Rendiz de la demandada correspondió al canon de arrendamiento del mes de marzo de 2022.
- 4.10.** Si Cartagena se encuentra en situación de incumplimiento de sus obligaciones, pues ha tomado la decisión de dejar de pagar a mi representada las sumas que le corresponden mensualmente, derivadas del contrato de administración, muy a pesar de que la arrendataria Servientrega S.A. viene pagando puntualmente el canon de arrendamiento.
- 4.11.** El argumento principal de la demandada para abstenerse de pagar a mi representada consiste en que dichos valores vienen siendo reclamados por el señor Jhon Arias Orozco, quien argumenta que es propietario del inmueble por haberlo comprado recientemente a Rendiz.
- 4.12.** Rendiz le ha planteado a Si Cartagena su obligación de seguir pagándole los cánones de arrendamiento recibidos de Servientrega S.A., con el argumento principal de que nunca ha cedido al señor Jhon Arias Orozco su posición contractual dentro del contrato de administración inmobiliaria.
- 4.13.** En los fundamentos de derecho de esta demanda se describen los principales argumentos jurídicos que permiten concluir que la demandada está contractualmente obligada a seguir pagando los cánones de arrendamiento que reciba de Servientrega y que, al no hacerlo, deberá reconocer y pagar los perjuicios derivados de esa demora que consisten en los intereses moratorios sobre dichas sumas a la tasa más alta permitida.
- 4.14.** He recibido poder para adelantar esta actuación judicial.

V. Pretensiones.

Solicito al señor Juez que, previo el agotamiento del proceso verbal de mínima cuantía, se sirva dictar sentencia en que se hagan las siguientes o similares declaraciones y condenas:

- 5.1.** Que se declare que Si Cartagena inmobiliaria S.A.S. se encuentra incumpliendo gravemente el contrato de administración del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 060-49332, celebrado con Rendiz S.A.S., por los hechos descritos en esta demanda
- 5.2.** Que, como consecuencia de la pretensión anterior, se ordene a Si Cartagena inmobiliaria S.A.S. a:

- 5.2.1. Cumplir con el pago mensual de la suma de \$3.808.644 por concepto de cánones de arrendamiento recibidos de Servientrega S.A., menos las deducciones pactadas, desde el mes de abril de 2022 más las que se causen en el futuro, mientras el contrato de administración se encuentre vigente. Lo anterior, sin perjuicio de los ajustes económicos que se ocasionen con el tiempo.
- 5.2.2. Pagar los intereses moratorios sobre dichas sumas a la tasa más alta permitida, causados desde que la obligación se hizo exigible hasta cuando el pago se produzca en su totalidad.
- 5.3. Que se condene en costas a la parte demandada.

VI. Petición de medida cautelar innominada y no obligatoriedad de agotamiento de conciliación extrajudicial en derecho como requisito de procedibilidad.

Solicito a usted que, en aplicación del numeral 1 literal c) del artículo 590 del Código General del Proceso, se sirva decretar medida cautelar innominada consistente en ordenarle a la demandada Si Cartagena inmobiliaria S.A.S. que se sirva pagar a Rendiz S.A.S. las sumas de dinero que le adeuda, a razón de \$3.808.644 por concepto de los cánones de arrendamiento recibidos de Servientrega S.A. causados mes a mes correspondientes al inmueble arrendado identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 060-49332, menos las deducciones pactadas, correspondiente a los meses de abril de 2022 y siguientes que se causen en el futuro, mientras el contrato de administración se encuentre vigente.

Dicha medida cautelar es razonable para (i) Proteger el derecho que tiene Rendiz de recibir periódicamente las sumas derivadas del contrato de administración del inmueble mencionado, el cual se encuentra acreditado mediante la prueba documental idónea que acompaño a esta demanda, (ii) evitar la infracción del citado derecho, sobre el cual versará el presente litigio y también para (iii) garantizar el cumplimiento de la eventual sentencia que se dicte en este proceso, en caso de acceder a las pretensiones.

Mi representada está legitimada para hacer esta solicitud, por cuanto la negativa sistemática de Si Cartagena Inmobiliaria S.A.S. a pagar las sumas derivadas del contrato de administración de inmueble, lesiona ostensiblemente sus derechos, pues impide el disfrute de tales dineros que utiliza para su manutención. Los documentos que son aportados con esta demanda y los argumentos planteados en la misma dan cuenta de la apariencia de buen derecho de mi representada.

La medida cautelar solicitada es urgentemente necesaria, para conjurar el riesgo de que mi representada sea privada de las sumas de dinero que la parte demandada se niega a pagarle, sin razón justificada.

Esta medida cautelar es efectiva para conjurar el riesgo que representa la decisión de la parte demandada de negarse a pagar a Rendiz S.A.S. las sumas periódicas de dinero a que tiene derecho, según el contrato de administración de inmueble.

Solicito al señor Juez fijar caución con base en las directrices del numeral segundo del artículo 590 del Código General del Proceso, teniendo en cuenta la cuantía de las pretensiones de la demanda al momento de su presentación.

Atendiendo la medida cautelar solicitada, en este caso no es necesario agotar conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad, tal como lo dispone el parágrafo primero del artículo 590 del Código General del Proceso. Tampoco es del caso acompañar la demanda y sus anexos para las demandadas, por cuanto el Decreto 806 ya mencionado, establece la excepción de no acompañarla, cuando como en este caso, se soliciten medidas cautelares (Artículo 6° de dicha norma)

VII. Pruebas

Solicito a su despacho tener como pruebas y ordenar la práctica de las siguientes:

7.1. Documentales.

Para que se tengan como pruebas me permito aportar los siguientes documentos:

- 7.1.1.** Copia de contrato de administración de inmueble celebrado entre Rendiz S.A.S. y Soluciones Inmobiliarias de Cartagena S.A.S. celebrado el 1 de febrero de 2012. (Consta de 3 folios).
- 7.1.2.** Copia de contrato de arrendamiento de local comercial, celebrado entre Soluciones Inmobiliarias de Cartagena S.A.S. y Servientrega S.A. el 15 de febrero de 2022, con nota de reconocimiento de firma y contenido notarial (Consta de 8 folios).
- 7.1.3.** Documento de notificación de cesión de contrato que hace Soluciones Inmobiliarias de Cartagena S.A.S. en favor de Si Cartagena Inmobiliaria S.A.S. del 23 de febrero de 2021. (Consta de un folio).
- 7.1.4.** Estados de cuenta expedido por Si Cartagena Inmobiliaria S.A.S. correspondientes al mes de abril de 2022, que contiene los ingresos de La Inmobiliaria y los descuentos que hace. (Consta de un folio).
- 7.1.5.** Copia de comunicación denominada derecho de petición y sus respectivos anexos, que formula el señor Jhon Jairo Arias Orozco a la demandada (Consta de 7 folios)
- 7.1.6.** Comunicación de fecha 21 de abril de 2022 suscrita por Rendiz S.A.S., a través de apoderado, dirigida a la demandada (Consta de 7 folios)
- 7.1.7.** Copia de escritura pública número 493 del 16 de marzo de 2021 otorgada en la Notaría Primera del Círculo de Cartagena. (Consta de 10 folios).

- 7.1.8.** Copia de escritura pública número 133 del 1 de febrero de 2022 otorgada en la Notaría Quinta de Cartagena. (Consta de 2 folios).
- 7.1.9.** Copia de certificado de tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria número 060-49332. (Consta de 4 folios).
- 7.1.10.** Copia de respuesta recibida por parte de SI Cartagena SAS de fecha 23 de mayo de 2022.

7.2. Interrogatorio de parte.

Solicito a usted se sirva citar y hacer comparecer a la señora Marcela Pía Carvajales Gutiérrez, o quien haga sus veces, como representante legal de la demandada Si Cartagena Inmobiliaria S.A.S., para que, en la audiencia que usted señale al efecto, se sirva responder el interrogatorio de parte que les formularé sobre las circunstancias fácticas de este proceso.

VIII. Fundamentos de derecho.

Para mayor ilustración del señor Juez, en este acápite de la demanda, describiremos lo que ha venido ocurriendo en este caso, enfocado desde el punto de vista de los fundamentos jurídicos y que corresponde a lo expresado en los documentos aportados como prueba.

- 8.1.** Rendiz recibió de parte de la demandada una comunicación que le dirige el señor Jhon Jairo Arias Orozco, sin fecha visible, en que, invocando la condición de comprador del inmueble, le solicita copia completa del contrato de administración celebrado entre la Si Cartagena y Rendiz y del contrato de arrendamiento celebrado entre la inmobiliaria y el arrendatario respecto del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 060-49332.

En esa comunicación, igualmente el señor Arias Orozco le solicita a Si Cartagena, que a partir de la fecha direccionen los pagos por concepto de arriendo a la cuenta de ahorros número 49562484093 de Bancolombia a nombre de Inversiones Arias Thorne y Cia. identificada con NIT 900352336.

- 8.2.** Rendiz, a través de apoderado, mediante comunicación de fecha 21 de abril de 2022, dirigida a Si Cartagena, se opuso a las peticiones formuladas por el señor Jhon Jairo Arias Orozco, en el sentido de que se le paguen a la sociedad Inversiones Arias Thorne y Cia. los cánones de arrendamiento que Rendiz S.A.S. ha venido recibiendo de Si Cartagena, alegando que tal conducta genera enormes perjuicios a Rendiz S.A.S. pues dejaría de recibir los cánones de arrendamiento a que por ley tiene derecho.

8.3. Entre los fundamentos jurídicos y de hecho que expuso Rendiz en dicha comunicación, se encuentran los siguientes:

8.3.1. Que, la obligación que tiene Si Cartagena de pagar a Rendiz los cánones de arrendamiento que recibe de Servientrega, previo el descuento de su comisión, se deriva del contrato de administración inmobiliaria celebrado entre las dos.

8.3.2. Que, por tanto, el único mecanismo o instrumento jurídico para que La Inmobiliaria pueda pagar los cánones de arrendamiento que recibe de Servientrega S.A. al señor Arias Orozco y/o a cualquier persona natural o jurídica, es que se produzca una cesión expresa de los derechos que tiene Rendiz derivados de dicho contrato de administración, cesión que no ha exhibido el citado señor, por cuanto nunca se ha firmado.

8.3.3. Que, respecto a la figura de la cesión, el artículo 887 del Código de Comercio dispone que:

“En los contratos mercantiles de ejecución periódica o sucesiva cada una de las partes podrá hacerse sustituir por un tercero, en la totalidad o en parte de las relaciones derivadas del contrato, sin necesidad de aceptación expresa del contratante cedido, si por ley o por estipulación de las mismas partes no se ha prohibido o limitado dicha sustitución”.

8.3.4. Que, en este caso, como el contrato de administración celebrado entre la Si Cartagena y Rendiz se hizo constar por escrito, era perentorio que dicha cesión se hiciera igualmente por escrito, pues el artículo 888 del Código de Comercio así lo dispone.

8.3.5. Que, en conclusión, la única manera en que Rendiz puede cederle al señor Arias Orozco los derechos derivados del contrato de mandato para administración del inmueble, entre ellos el derecho a recibir los cánones de arrendamiento, es a través de la figura de la cesión y no a través de instrumentos jurídicos diferentes.

8.3.6. Que, en consecuencia, si la Inmobiliaria paga al señor Arias Orozco las rentas que reciba de Servientrega S.A., estaría incurriendo en una situación grave de incumplimiento para con Rendiz que le generaría a ésta enormes perjuicios patrimoniales, sin dejar de mencionar que se incurría por parte de la inmobiliaria en el incumplimiento del contrato de administración que se encuentra vigente.

8.3.7. Que, la condición de aparente dueño¹, por si sola, no le confiere al señor Arias Orozco, derecho alguno, para reclamar dichas rentas por arrendamiento de Si Cartagena y mucho menos de la firma arrendataria.

¹ Decimos aparente dueño, porque dicha compraventa será cuestionada ante la justicia por diversas irregularidades que se suscitaron al momento de su celebración.

- 8.3.8.** Que, los derechos de Rendiz no se derivan de la condición de dueña del inmueble sino de la condición de beneficiaria en un contrato de administración celebrado con Si Cartagena Inmobiliaria, hasta el punto de que, ese contrato de administración de inmueble puede ser celebrado por personas que no tienen la condición de propietarias del inmueble, como por ejemplo un poseedor, etc.
- 8.3.9.** Que, en la escritura pública número 493 del 16 de marzo de 2021, que contiene los supuestos negocios jurídicos de compraventa con pacto de retroventa, celebrada entre Rendiz S.A.S. y el señor Jhon Jairo Arias Orozco, no existe una cláusula específica en que conste una cesión expresa que haga Rendiz de los derechos que tiene en el contrato de administración celebrado con Si Cartagena Inmobiliaria.
- 8.3.10.** Que existe un párrafo en la cláusula quinta de la citada escritura, que dice textualmente lo siguiente:

“PARAGRAFO: La parte vendedora por medio de la presente manifiesta que los contratos de arrendamiento que se encuentran vigentes a la fecha y posteriores en los inmuebles, serán cedidos en legal forma al momento de la firma de la presente escritura, no significando esto que la parte compradora pueda usufructuar los cánones de arrendamiento”. (Las negrillas y subrayas no corresponden al texto y se utilizan para resaltarlo)

- 8.3.11.** Que, de conformidad con el texto de dicho párrafo se puede arribar a las siguientes conclusiones:
- a. Que la supuesta parte vendedora Rendiz solo se limitó a anunciar que los contratos de arrendamiento que se encuentren vigentes en esa fecha y posteriores sobre los inmuebles, serán cedidos en legal firma al momento de la firma de la citada escritura, promesa que no genera obligación alguna para Rendiz, por cuanto dicha sociedad no es la titular de los derechos como arrendadora de los citados inmuebles, pues la arrendadora es Si Cartagena Inmobiliaria S.A.S. , quien no se ha comprometido en esa escritura.

En otras palabras, no ha operado una cesión de posición contractual de la arrendadora Si Cartagena Inmobiliaria S.A.S. en favor del señor Jhon Jairo Arias Orozco, es decir, una cesión de los derechos como arrendadora derivados del contrato de arrendamiento celebrado con Servientrega S.A.

- b. Que, en el muy hipotético y remoto evento de que se diera una cesión, la misma fue pactada de manera atípica, porque expresamente se dijo que tal cesión no implicaba que la parte compradora, el señor Arias Orozco, pueda usufructuar los cánones de arrendamiento, es decir, que en el fondo podría entenderse como una supuesta cesión sin recibir los cánones de arrendamiento.
- 8.3.12.** Que, Si Cartagena Inmobiliaria debe negar la petición formulada por el señor Jhon Jairo Arias Orozco, en cuanto solicita que, en adelante, se le consignent los

dineros que ustedes reciben de Servientrega S.A. por cuanto, jurídicamente, no es titular de ningún derecho derivado del contrato de administración inmobiliaria, que Rendiz S.A.S. tiene celebrado con dicha inmobiliaria.

8.3.13. Que, en consecuencia, como ha venido ocurriendo hasta ahora, Si Cartagena Inmobiliaria debe seguir consignando en favor de Rendiz las sumas de dinero que reciba de la arrendataria Servientrega S.A., previa deducción del porcentaje pactado como comisión.

8.3.14. Que, el incumplimiento de esta obligación, pactada en el contrato de administración inmobiliaria, genera enormes perjuicios patrimoniales a Rendiz, los cuales no está dispuesta a soportar. Por tanto, la demandada debe seguir cumpliendo con los pagos periódicos que ha venido haciendo a Rendiz y además pagarle los perjuicios derivados del incumplimiento que consisten en los intereses moratorios a la tasa más alta autorizada, sobre las sumas dejadas de pagar, los cuales se causan desde el momento en que dichas sumas se hacen exigibles hasta que se produzca el pago total de la obligación.

IX. Clase de proceso.

A esta demanda se le imprimirá el trámite del proceso verbal de mínima cuantía, por cuanto las pretensiones de la demanda no exceden los 40 salarios mínimos legales mensuales. Se trata de una acción de cumplimiento contractual con acumulación de perjuicios.

X. Juramento estimatorio.

Debemos destacar que, si bien es cierto, el artículo 206 del Código General del Proceso, indica que, quien persigue una indemnización debe formular juramento estimatorio en relación con los perjuicios de carácter patrimonial, excluyendo de tal formalidad a los daños extrapatrimoniales, no es menos cierto que, con la presente demanda no se persigue indemnización alguna, sino el cumplimiento de un contrato y la prestación derivada del mismo.

Ahora bien, como quiera que la pretensión económica en el asunto es el pago de los cánones de arrendamiento derivado del contrato de administración suscrito con la demandada y la citada norma hace referencia a "*pago de frutos*", podemos considerar los intereses moratorios como frutos de tales sumas, y como los mismos no fueron tasados y pactados en el documento contractual, tal situación nos obliga a remitirnos al artículo 884 del código de comercio para la tasación de los mismos.²

² Artículo 884. Límite de intereses y sanción por exceso Cuando en los negocios mercantiles haya de pagarse réditos de un capital, sin que se especifique por convenio el interés, éste será el bancario corriente; si las partes no han estipulado el interés moratorio, será equivalente a una y media veces del bancario corriente y en cuanto sobrepase cualquiera de estos montos el acreedor perderá todos los intereses, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 45 de 1990.

En ese orden de ideas la tasación de los intereses moratorios es de estipulación legal, y con base en ello para la liquidación de los mismo, obliga a remitirnos a las tasas señaladas por la Superintendencia Financiera.

XI. Competencia y cuantía.

La tiene usted por la naturaleza del asunto, la cuantía de las pretensiones, el domicilio tanto de la parte demandante como demandada, el tipo de proceso, la ubicación de los bienes objeto de las pretensiones y por ser Cartagena el lugar en que ocurrieron los hechos narrados en la demanda.

La cuantía se determina por el valor de las pretensiones al momento de la presentación de la demanda, conforme lo señala el artículo 26 del Código General del Proceso.

XII. Anexos.

Me permito acompañar con esta demanda, además de los documentos señalados en el acápite de pruebas y poder que me confiere la parte demandante para adelantar el proceso judicial que inicia con esta demanda, con la constancia de nota de presentación personal en Notaría.

XIII. Notificaciones.

Solicito que las citaciones para efectos de notificación personal se hagan así:

- 13.1.** A la demandada Si Cartagena Inmobiliaria S.A.S., por conducto de su gerente, señora Marcela Pía Carvajales Gutiérrez, en el barrio de Crespo de Cartagena de Indias, carrera 9 No.70-55 Edificio Beach Club, local No.1, correo electrónico marcella.carvajales@cartagena.com
- 13.2.** Mi mandante Lesvia Luz Díaz Salgado, como representante legal de Rendiz S.A.S. recibe notificaciones en el sector de la Boquilla, de la ciudad de Cartagena, carrera 9 No.34-262, apartamento 706, correo electrónico lesvyluzdiaz64@gmail.com
- 13.3.** Al suscrito en la Secretaría de su despacho , en mi oficina de abogado ubicada en el Centro de Cartagena, sector La Matuna, carrera 10-A No.35-21, Plaza Joe Arroyo, edificio Plaza, segundo piso, correo electrónico a.lentino@hernandezypereira.com

Sírvase, señor Juez, admitir la presente demanda e imprimirle el trámite que señala el Código General del Proceso.



Alfonso Lentino Rodelo

Cámara de Comercio de Cartagena
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL
Fecha de expedición: 22/04/2022 - 8:33:04 AM



Recibo No.: 0008452057

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: miljajggEijxsax

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: RENDIZ S.A.S.
Sigla: No reportó
Nit: 900262183-8
Domicilio principal: CARTAGENA, BOLIVAR, COLOMBIA

MATRÍCULA

Matrícula No.: 09-254078-12
Fecha de matrícula: 22 de Enero de 2009
Último año renovado: 2021
Fecha de renovación: 29 de Marzo de 2021
Grupo NIIF: 3 - GRUPO II.

LA PERSONA JURÍDICA NO HA CUMPLIDO CON EL DEBER LEGAL DE RENOVAR SU MATRÍCULA MERCANTIL. POR TAL RAZÓN, LOS DATOS CORRESPONDEN A LA ÚLTIMA INFORMACIÓN SUMINISTRADA POR EL COMERCIANTE EN FORMULARIO DE MATRÍCULA Y/O RENOVACIÓN DEL AÑO: 2021

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Carrera 9 34 262 APTO 706 LA BOQUILLA
Municipio: CARTAGENA, BOLIVAR, COLOMBIA
Correo electrónico: LESVYLUZDIAZ64@GMAIL.COM
Teléfono comercial 1: 6432935
Teléfono comercial 2: No reportó
Teléfono comercial 3: No reportó
Página web: No reportó

Dirección para notificación judicial: Carrera 9 34 262 APTO 706 LA BOQUILLA
Municipio: CARTAGENA, BOLIVAR, COLOMBIA
Correo electrónico de notificación: LESVYLUZDIAZ64@GMAIL.COM

Recibo No.: 0008452057

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: miljajggjEijxsax

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Teléfono para notificación 1: 6432935
Teléfono para notificación 2: No reportó
Teléfono para notificación 3: No reportó

La persona jurídica RENDIZ S.A.S. SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

CONSTITUCIÓN

CONSTITUCION: Que por Documento Privado del 19 de Enero de 2009, otorgado por el accionista en Cartagena, inscrito en esta Cámara de Comercio el 22 de Enero de 2009 bajo el número 60,276 del Libro IX del Registro Mercantil, se constituyó una sociedad comercial del tipo de las Anónimas Simplificadas denominada:

RENDIZ S.A.S.

TERMINO DE DURACIÓN

VIGENCIA: Que la sociedad no se halla disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

OBJETO SOCIAL: La sociedad tendrá por objeto, el desarrollo de todas las actividades lícitas de comercio. Para el cabal desarrollo de su objeto social la sociedad podrá: adquirir, enajenar o gravar bienes, según su naturaleza, en mutuo, comodato, arrendamiento, depósito, prenda, anticresis o hipoteca; realizar toda clase de actos, operaciones o contratos con títulos valores; realizar contratos bancarios; formar parte de otras sociedades, consorcios, uniones temporales, bien nacionales o extranjeras que se propongan actividades semejantes, complementarias o accesorias de la empresa social o de conveniencia general para los asociados o absorber tales sociedades; y en general, celebrar todo acto o contrato que se realice con el objeto social o coadyuve a la realización de la empresa social.

Recibo No.: 0008452057

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: miljajggEijxsax

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

CAPITAL

QUE EL CAPITAL DE LA SOCIEDAD ES:		NRO. ACCIONES	VALOR NOMINAL
AUTORIZADO	\$10.000.000,00	1.000	\$10.000,00
SUSCRITO	\$5.000.000,00	500	\$10.000,00
PAGADO	\$5.000.000,00	500	\$10.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

órganos sociales y Administración. Mientras haya solo un accionista este o su mandatario cumplirá todas las funciones de los demás órganos sociales, Por cito, la administración de la sociedad estará en cabeza de un Gerente, de libre nombramiento y remoción por parte del constituyente. El Gerente tendrá un periodo de un (1) año, sin perjuicio de que pueda ser reelegido indefinidamente o removido en cualquier tiempo.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

El gerente es el representante legal de la sociedad, con facultades, por lo tanto, para ejecutar todos los actos y contratos acordes con la naturaleza de su encargo y que se relacionen directamente con el giro ordinario de los negocios de la misma. En es especial el Gerente tendrá las siguientes funciones: 1, Usar de la firma o razón soda] y ejecutar actos y contratos sin limitación de cuantía; 2. Designar los empleados que requiera el normal funcionamiento de la compañía y señalarles su remuneración. 3. Rendir cuentas de su gestión al constituyente, en la forma establecida en el artículo undécimo. 4. Constituir los apoderados judiciales necesarios para la defensa de los intereses sociales.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por Acta No. 9 del 28 de marzo de 2022, de Asamblea de Accionistas, aclarada mediante adicional del 08 de abril de 2022, inscrita en esta Cámara de Comercio el 21 de abril de 2022 con el No. 178076 del Libro IX, se designó a:

Recibo No.: 0008452057

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: miljajggEijxsax

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL GERENTE	LESVIA LUZ DIAZ SALGADO	C.C. 64.534.429

REFORMAS DE ESTATUTOS

REFORMA: Que hasta la fecha la sociedad no ha sido reformada.

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Cartagena, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal código CIIU: 6810

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

TAMAÑO DE EMPRESA

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Micro.

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Recibo No.: 0008452057

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: miljajggEijxsax

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

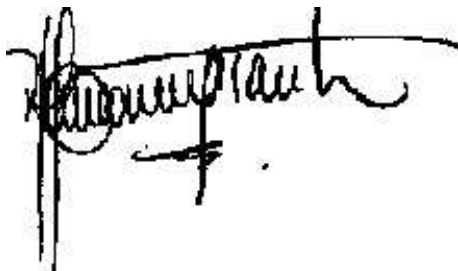
Ingresos por actividad ordinaria \$0.00

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU: 6810

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado cuenta con plena validez jurídica según lo dispuesto en la ley 527 de 1999. En él se incorporan tanto la firma mecánica que es una representación gráfica de la firma del Secretario de la Cámara de Comercio de Cartagena, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos PDF.

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual, puede imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Cartagena. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar su contenido, hasta cuatro (4) veces durante 60 días calendario contados a partir del momento de su expedición, ingresando a www.certificadoscamara.com y digitando el código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.



Cámara de Comercio de Cartagena
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL
Fecha de expedición: 16/03/2022 - 9:28:02 AM



Recibo No.: 0008398265

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: pejcKdaVdhipnjea

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: SI CARTAGENA INMOBILIARIA S.A.S
Sigla: No reportó
Nit: 901458130-4
Domicilio principal: CARTAGENA, BOLIVAR, COLOMBIA

MATRÍCULA

Matrícula No.: 09-447025-12
Fecha de matrícula: 19 de Febrero de 2021
Último año renovado: 2021
Fecha de renovación: 19 de Febrero de 2021
Grupo NIIF: 2 - Grupo I. NIIF Plenas.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Carrera 9 No. 70 55 EDF BEACH CLUB
LC 1 BR CRESPO
Municipio: CARTAGENA, BOLIVAR, COLOMBIA
Correo electrónico: marcella.carvajales@s.cartagena.com
Teléfono comercial 1: 6665661
Teléfono comercial 2: No reportó
Teléfono comercial 3: No reportó
Página web: No reportó

Dirección para notificación judicial: Carrera 9 No. 70 55 EDF BEACH CLUB LC 1 BR CRESPO
Municipio: CARTAGENA, BOLIVAR, COLOMBIA
Correo electrónico de notificación: marcella.carvajales@s.cartagena.com
Teléfono para notificación 1: 6665661
Teléfono para notificación 2: No reportó
Teléfono para notificación 3: No reportó

Recibo No.: 0008398265

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: pejcKdaVdhipnjea

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

La persona jurídica SI CARTAGENA INMOBILIARIA S.A.S SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

CONSTITUCIÓN

Por Documento Privado del 16 de febrero de 2021, inscrito en esta Cámara de Comercio el 18 de febrero de 2021 con el número 165560 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza comercial denominada
SI CARTAGENA INMOBILIARIA S.A.S

TERMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

La sociedad podrá realizar cualquier acto lícito civil o de comercio, pero especialmente tendrá como objeto social y podrá efectuar todas y cada una de las operaciones mercantiles y actos de comercio que a continuación se enumeran, sin excluir otras: 1. Organizar, establecer y operar negocios inmobiliarios y de bienes raíces; 2. La inversión, compra y administración de bienes inmuebles urbanos y/o rurales; 3. El arrendamiento y administración de bienes inmuebles urbanos y/o rurales, de su propiedad y/o de terceros; 4. Prestación de servicios turísticos, en especial, la intermediación y agenciamiento en los servicios de hospedajes para turistas nacionales e internacionales; 5. La administración de bienes inmuebles; asesorías especializadas, profesionales y técnicas y/o tecnológicas, a compañías constructoras, copropiedades o personas naturales o jurídicas que ejerzan la actividad inmobiliaria. 6. La administración de edificios y/o conjuntos de uso residencial, mixto y comercial y la representación legal de la respectiva persona jurídica. 7. La ejecución de obras de ingeniería, arquitectura, montajes electromecánicos y redes eléctricas de baja, media y alta tensión, licitaciones, concursos de mérito con el mismo propósito; 8. Construcción de edificaciones para uso residencial y no residencial; 9. Construcción de edificios y obras de ingeniería civil. PARÁFRAFO PRIMERO: Para el cabal desarrollo del objeto principal, la

Cámara de Comercio de Cartagena
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL
Fecha de expedición: 16/03/2022 - 9:28:02 AM



Recibo No.: 0008398265

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: pejcKdaVdhipnjea

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

sociedad podrá: a) comprar, vender, arrendar, permutar, gravar e hipotecar cualquier tipo de muebles e inmuebles; b) celebrar toda clase de operaciones lícitas con títulos valores, divisas, acciones, cédulas, bonos, cuotas, apertura de cuentas, solicitud de préstamos, contratos de mutuo, fiduciarios, y similares o equivalentes; c) servir de agente, representante, franquiciado o concesionario de cualesquiera personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras, de naturaleza comercial o civil; d) podrá participar en licitaciones, concursos o convocatorias públicas, privadas o mixtas, y hacerse socia o asociada de otras personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, nacionales, extranjeras o multinacionales para participar en dichos procesos; e) ser representada judicial y extrajudicialmente, transigir, desistir, participar y aceptar decisiones arbitrales; y; f) en general, celebrar todo género de actos, operaciones, negocios jurídicos y contratos que tengan relación directa con las actividades que su objeto social requiera o cuya finalidad sea ejercer los derechos o cumplir las obligaciones legales o comerciales, o convencionales derivadas de la existencia de la sociedad como tal, tales como encargos fiduciarios, contratos con entidades financieras, y la representación ante entes judiciales o administrativos g) garantizar obligaciones de terceros, bien con los bienes muebles y/o inmuebles de esta, ante bancos, corporaciones de crédito y ahorro, personas jurídicas, personas naturales, e igualmente, para servir de garante, fiador o avalista de obligaciones ajenas a las propias, ante cualquier entidad o persona, sea natural o jurídica; h) constituirse en fiadores, codeudores y/o garantes de obligaciones propias del negocio; y i) los demás actos complementarios para el normal desarrollo del objeto principal.

CAPITAL

CAPITAL AUTORIZADO

Valor	:	\$10.000.000,00
No. de acciones	:	1.000,00
Valor Nominal	:	\$10.000,00

CAPITAL SUSCRITO

Valor	:	\$10.000.000,00
No. de acciones	:	1.000,00
Valor Nominal	:	\$10.000,00

CAPITAL PAGADO

Cámara de Comercio de Cartagena
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL
Fecha de expedición: 16/03/2022 - 9:28:02 AM



Recibo No.: 0008398265

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: pejcKdaVdhipnjea

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Valor	:	\$10.000.000,00
No. de acciones	:	1.000,00
Valor Nominal	:	\$10.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

El Gerente es el representante legal de la sociedad, y podrá ser una persona natural o jurídica. Salvo estipulación en contrario en estos estatutos, se entenderá que el representante legal podrá celebrar o ejecutar todos los actos y contratos comprendidos en el objeto social o que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

Las atribuciones del gerente son, entre otras, las siguientes: a) Estudiar y presentar a consideración de la Asamblea, las reformas de los estatutos. b) Preparar y difundir los estados financieros de fin de ejercicio y el informe de gestión que deben rendir los administradores. c) Proponer la distribución de utilidades sociales y el monto del dividendo, así como la forma y plazos en que debe pagarse. d) Ejecutar o hacer ejecutar las resoluciones de la Asamblea General y de los demás órganos sociales e) ejecutar todas Las operaciones en que la sociedad haya de ocuparse, sujetándose a los estatutos y demás normas sociales. f) Representar a la sociedad judicial o extrajudicialmente y autorizar con su firma los actos y contratos en que ella intervenga. g) Constituir mandatarios que representen a la sociedad en determinados negocios judiciales y extrajudiciales. h) Celebrar dentro de las limitaciones previstas en estos estatutos, los actos y contratos que tiendan a cumplir los fines sociales. i) Convocar a los órganos de Dirección y Administración de la sociedad, a sesiones ordinarias, y a las extraordinarias cuando lo juzgue conveniente o cuando lo solicite un número plural de accionistas que represente por lo menos el veinticinco por ciento del capital suscrito.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por Documento Privado del 16 de febrero de 2021, inscrito en esta Cámara de Comercio el 18 de febrero de 2021 con el número 165560 del Libro IX,

Recibo No.: 0008398265

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: pejcKdaVdhipnjea

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.ccccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL PRINCIPAL	MARCELA PIA CARVAJALES GUTIERREZ	C.C. 22.461.412
REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE	JOSE VICTOR CARAVAJALES GUTIERREZ	C.C. 1.020.722.766

REFORMAS DE ESTATUTOS

Que hasta la fecha la Sociedad no ha sido reformada.

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Cartagena, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

SITUACIÓN(ES) DE CONTROL / GRUPO EMPRESARIAL

SITUACION DE CONTROL

SITUACION DE CONTROL ENTRE SI CARTAGENA INMOBILIARIA SAS Y MARCELA PIA CARVAJALES GUTIERREZ

MATRIZ CARVAJALES GUTIERREZ MARCELA PIA
DOMICILIO CARTAGENA - COLOMBIANA
ACTIVIDAD ACTIVIDADES INMOBILIARIAS

Cámara de Comercio de Cartagena
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL
Fecha de expedición: 16/03/2022 - 9:28:02 AM



Recibo No.: 0008398265

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: pejcKdaVdhipnjea

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Controla a:

447025 12 SI CARTAGENA INMOBILIARIA S.A.S
DOMICILIO CARTAGENA - COLOMBIANA
Subordinada
PRESUPUESTO ARTICULO 261-INCISO 1 DEL CODIGO DE COMERCIO: 100%
DEL CAPITAL
ACTIVIDAD
DOCUMENTO PRIVADO DEL 18-FEBRERO-2021
DATOS INSCRIPCION: Libro 9 Nro 165561 19/02/21

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal código CIIU: 6820

ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO

A nombre de la persona jurídica figura matriculado en esta Cámara de Comercio el siguiente establecimiento de comercio/sucursal o agencia:

Nombre:	SI CARTAGENA INMOBILIARIA S.A.S.
Matrícula No.:	09-447026-02
Fecha de Matrícula:	19 de Febrero de 2021
Ultimo año renovado:	2021
Categoría:	Establecimiento-Principal
Dirección:	Carrera 9 No. 70 55 EDF BEACH CLUB LC 1 BR CRESPO
Municipio:	CARTAGENA, BOLIVAR, COLOMBIA

SI DESEA OBTENER INFORMACIÓN DETALLADA DE LOS ANTERIORES ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO O DE AQUELLOS MATRICULADOS EN UNA JURISDICCIÓN DIFERENTE A LA DEL PROPIETARIO, DEBERÁ SOLICITAR EL CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DEL RESPECTIVO ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO.

LA INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, AGENCIAS Y SUCURSALES, QUE LA PERSONA JURÍDICA TIENE MATRICULADOS EN OTRAS CÁMARAS DE COMERCIO DEL PAÍS, PODRÁ CONSULTARLA EN WWW.RUES.ORG.CO.

Recibo No.: 0008398265

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: pejcKdaVdhipnjea

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

SE RECOMIENDA VERIFICAR EL PORTAL WWW.GARANTIASMOBILIARIAS.COM.CO DONDE PUEDEN OBRAR INSCRIPCIONES ADICIONALES RELATIVAS A GARANTIAS MOBILIARIAS, CONTRATOS QUE GARANTICEN OBLIGACIONES O LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

TAMAÑO DE EMPRESA

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Micro.

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$0.00

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU: 6820

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado cuenta con plena validez jurídica según lo dispuesto en la ley 527 de 1999. En él se incorporan tanto la firma mecánica que es una representación gráfica de la firma del Secretario de la Cámara de Comercio de Cartagena, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos PDF.

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual, puede imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Cartagena. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar su contenido, hasta cuatro (4) veces durante 60 días calendario contados a partir del momento de su expedición, ingresando a www.certificadoscamara.com y digitando el código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del



Recibo No.: 0008398265

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: pejcKdaVdhipnjea

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.

Cartagena de Indias, veintiuno (21) de abril de 2022

Señor

Oscar José Guardo Santoya

Gerente

Soluciones Inmobiliarias de Cartagena S.A.S.

Ciudad

Ref. Contrato administración de inmueble.

Respetado señor Guardo Santoya, cordial saludo.

Se dirige a usted Alfonso Hernández Tous, identificado mediante cédula de ciudadanía número 92.495.164, abogado poseedor de tarjeta profesional número 32.680 del Consejo Superior de la Judicatura, quien obra en la condición de apoderado especial de Rendiz S.A.S., sociedad domiciliada en la ciudad de Cartagena e identificada con NIT 9002621838, (en adelante la denominaremos Rendiz), tal como lo acredito con poder que adjunto acompañado de certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cartagena.

I. Hechos relevantes.

1.1. La señora Lesvia Díaz recibió de parte de ustedes una comunicación que le dirige el señor Jhon Jairo Arias Orozco a Soluciones Inmobiliarias de Cartagena S.A.S. (en adelante la denominaremos "la Inmobiliaria") sin fecha visible, en que le solicita copia completa del contrato de mandato celebrado entre la Inmobiliaria y Rendiz S.A.S. y del contrato de arrendamiento celebrado entre esa inmobiliaria y el arrendatario respecto del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 060-49332.

1.2. En esa comunicación, igualmente el señor Arias Orozco les solicita a ustedes, que a partir de la fecha direccionen los pagos por concepto de arriendo a la cuenta de ahorros número 49562484093 de Bancolombia a nombre de Inversiones Arias Thorne y Cia. identificada con NIT 900352336.

1.3. Como dicha comunicación involucra intereses de Rendiz S.A.S., nos permitimos, desde ya, oponernos a las peticiones formuladas por el señor Jhon Jairo Arias Orozco, en el sentido de que se le paguen a la sociedad Inversiones Arias Thorne y Cia. los cánones de arrendamiento que Rendiz S.A.S. ha venido recibiendo de ustedes, pues tal conducta genera enormes perjuicios a Rendiz S.A.S. pues dejaría de recibir los cánones de arrendamiento a que por ley tiene derecho.

II. Antecedentes del asunto.

Para una cabal comprensión del asunto que nos ocupa, es preciso partir de los siguientes antecedentes:

2.1. Entre Rendiz S.A.S. y Soluciones Inmobiliarias de Cartagena S.A.S. se celebró negocio jurídico denominado “*Contrato de administración de inmuebles*”, en virtud del cual, la primera de las sociedades entregó a la segunda el inmueble ubicado en el barrio Centro, calle 32C No.10ª-25, local 1, identificado actualmente con el folio de matrícula inmobiliaria número 060-49332 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, para que lo administrara y lo entregara en arrendamiento a un tercero, por cuenta y riesgo de Rendiz S.A.S. Este contrato consta en documento privado suscrito entre las partes el 11 de febrero de 2012.

2.2. En ejercicio de dicho contrato de administración, la Inmobiliaria celebró con la sociedad Servientrega S.A. contrato de arrendamiento de local comercial sobre el citado inmueble, mediante documento privado suscrito el día 15 de febrero de 2012, el cual se pactó por el término de un año que inició el 1 de abril de 2012 y concluyó el 31 de marzo de 2012, prorrogándose por años adicionales que se encuentran transcurriendo. Este contrato de arrendamiento se ha venido cumpliendo por parte de la arrendataria Servientrega S.A. pues ha venido pagando puntualmente los cánones mensuales de arrendamiento pactados.

III. Nuestros argumentos frente a la petición del señor Jhon Jairo Arias Orozco.

Mi representada Rendiz S.A.S. se opone, de manera rotunda, a que ustedes le paguen los cánones de arrendamiento que vienen recibiendo de Servientrega S.A. al señor Jhon Jairo Arias Orozco, por las siguientes razones de carácter fáctica y jurídica:

- 3.1.** La obligación que tiene la Inmobiliaria de pagar a Rendiz los cánones de arrendamiento que recibe de Servientrega S.A., previo el descuento de su comisión, se deriva del contrato de administración celebrado entre las dos.
- 3.2.** Por tanto, el único mecanismo o instrumento jurídico para que La Inmobiliaria pueda pagar los cánones de arrendamiento que recibe de Servientrega S.A. al señor Arias Orozco y/o a cualquier persona natural o jurídica, es que se produzca una cesión expresa de los derechos que tiene Rendiz derivados de dicho contrato de administración, cesión que no ha exhibido al citado señor, por cuanto nunca se ha firmado.
- 3.3.** Respecto a la figura de la cesión, el artículo 887 del Código de Comercio dispone que:

“En los contratos mercantiles de ejecución periódica o sucesiva cada una de las partes podrá hacerse sustituir por un tercero, en la totalidad o en parte de las relaciones derivadas del contrato, sin necesidad de aceptación expresa del contratante cedido, si por ley o por estipulación de las mismas partes no se ha prohibido o limitado dicha sustitución”.

- 3.4.** En este caso, como el contrato de administración celebrado entre la Inmobiliaria y Rendiz se hizo constar por escrito, era perentorio que dicha cesión se hiciera igualmente por escrito, pues el artículo 888 del Código de Comercio así lo dispone.
- 3.5.** En conclusión, la única manera en que Rendiz puede cederle al señor Arias Orozco los derechos derivados del contrato de administración del inmueble, entre ellos el derecho a recibir los cánones de arrendamiento, es a través de la figura de la cesión y no a través de instrumentos jurídicos diferentes.

En consecuencia, si la Inmobiliaria paga al señor Arias Orozco las rentas que reciba de Servientrega, estaría incurriendo en una situación grave de incumplimiento para con Rendiz que le generaría a ésta enormes perjuicios patrimoniales, sin dejar de mencionar que se incurría por parte de la inmobiliaria en el incumplimiento del contrato de administración que se encuentra vigente.

IV. Consideraciones sobre la compraventa invocada por el señor Jhon Jairo Arias Orozco y el reclamo del pago de las rentas de arrendamiento.

- 4.1.** El señor Jhon Jairo Arias Orozco, mediante comunicación recibida en la Inmobiliaria, le ha solicitado a ésta que, en adelante le consigne los valores de los cánones de arrendamiento que reciba de Servientrega S.A. por cuanto, según su decir, compró el mencionado inmueble, para lo cual aporta certificado de tradición en que consta que es el propietario.
- 4.2.** Al respecto es necesario precisar que la condición de aparente dueño¹, por si sola, no le confiere derecho para reclamar dichas rentas por arrendamiento de La Inmobiliaria y mucho menos de la firma arrendataria.
- 4.3.** Lo anterior por cuanto los derechos de Rendiz no se derivan de la condición de dueña del inmueble sino de la condición de parte de en un contrato de administración celebrado con la Inmobiliaria, hasta el punto de que, ese contrato de administración de inmueble puede ser celebrado por personas que no tienen la condición de propietarias del inmueble, como por ejemplo un poseedor, etc.
- 4.4.** En la escritura pública número 493 del 16 de marzo de 2021, que contiene los supuestos negocios jurídicos de compraventa con pacto de retroventa, celebrada entre Rendiz S.A.S. y el señor Jhon Jairo Arias Orozco, no existe una cláusula específica en que conste una cesión expresa que haga Rendiz S.A.S. de los derechos que tiene en el contrato de administración celebrado con La Inmobiliaria.

¹ Decimos aparente dueño, porque dicha compraventa será cuestionada ante la justicia por diversas irregularidades que se suscitaron al momento de su celebración.

- 4.5.** Existe un párrafo en la cláusula quinta de la citada escritura, que dice textualmente lo siguiente:

*“PARAGRAFO: La parte vendedora por medio de la presente manifiesta que los contratos de arrendamiento que se encuentran vigentes a la fecha y posteriores en los inmuebles, **serán cedidos en legal forma al momento de la firma de la presente escritura, no significando esto que la parte compradora pueda usufructuar los cánones de arrendamiento**”.*

De conformidad con el texto de dicho párrafo se puede arribar a las siguientes conclusiones:

- a.** Que la supuesta parte vendedora Rendiz solo se limitó a anunciar que los contratos de arrendamiento que se encuentren vigentes en esa fecha y posteriores sobre los inmuebles, serán cedidos en legal firma al momento de la firma de la citada escritura, promesa que no genera obligación alguna para Rendiz, por cuanto dicha sociedad no es la titular de los derechos como arrendadora de los citados inmuebles, pues la arrendadora es Inmobiliaria Inversiones R. Carazo S.A.S. , quien no se ha comprometido en esa escritura.

En otras palabras, no ha operado una cesión de posición contractual de la arrendadora Soluciones Inmobiliarias de Cartagena S.A.S. en favor del señor Jhon Jairo Arias Orozco, es decir, una cesión de los derechos como arrendadora derivados del contrato de arrendamiento celebrado con Servientrega S.A.

- b.** En el muy hipotético y remoto evento de que se diera una cesión, la misma fue pactada de manera atípica, porque expresamente se dijo que tal cesión no implicaba que la parte compradora, el señor Arias Orozco, pueda usufructuar los cánones de arrendamiento, es decir, que en el fondo podría entenderse como una supuesta cesión sin recibir los cánones de arrendamiento.

V. Conclusiones y peticiones.

- 5.1.** De todo lo dicho anteriormente se puede concluir que, Soluciones Inmobiliarias de Cartagena S.A.S. debe negar la petición formulada por el señor Jhon Jairo Arias Orozco, en cuanto solicita que, en adelante, se le consignen los dineros que ustedes reciben de Servientrega S.A. por cuanto, jurídicamente, no es titular de ningún derecho derivado del contrato de administración, que Rendiz S.A.S. tiene celebrado con ustedes.
- 5.2.** En consecuencia, como ha venido ocurriendo hasta ahora, Soluciones Inmobiliarias de Cartagena S.A.S. debe seguir consignando en favor de Rendiz S.A.S. las sumas de dinero que reciba de la arrendataria Servientrega S.A., previa deducción del porcentaje pactado como comisión. El incumplimiento de esta obligación, pactada en el contrato de administración, genera enormes perjuicios patrimoniales a mi representada, los cuales no está dispuesta a soportar.

Esperamos que, con estas consideraciones, esa compañía tenga los suficientes elementos de juicio para adoptar la decisión que en derecho corresponde, que consiste en seguir consignando los cánones de arrendamiento en favor de Rendiz SAS.

Recibo comunicaciones en la dirección que se encuentra registrada en el membrete de esta comunicación o a mi correo electrónico alherto@yahoo.es

De usted atentamente,



Alfonso Hernández Tous

Cartagena de Indias, diez y nueve (19) de abril de 2022

Señor
Oscar José Guardo Santoya
Gerente
Soluciones Inmobiliarias de Cartagena S.A.S.
Ciudad

Ref. Contrato de administración con fines de arrendamiento.

Respetado señor Guardo Santoya, cordial saludo.

Se dirige a usted Bertha Vanessa Margarita Rengifo Díaz, mayor, domiciliada en la ciudad de Cartagena, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.047.442.418, quien obra en la condición de representante legal de Rendiz S.A.S., sociedad domiciliada en la ciudad de Cartagena e identificada con NIT 9002621838, con la finalidad de manifestarle que confiero poder especial al abogado Alfonso Hernández Tous, identificado mediante cédula de ciudadanía número 92.495.164, poseedor de tarjeta profesional número 32.680 del Consejo Superior de la Judicatura, para que represente a dicha sociedad, se oponga y asuma la defensa de los intereses dicha sociedad, frente a la reclamación que ha formulado a ustedes el señor Jhon Jairo Arias Orozco, sin fecha visible, en que, entre otros aspectos, invocando la condición de propietario del local identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 060-49332, les solicita que, a partir de la fecha, direccionen los pagos por concepto de arriendo a la cuenta de ahorros número 49562484093 de Bancolombia a nombre de Inversiones Arias Thorne y Cia. identificada con NIT 900352336.

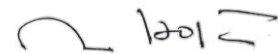
El citado apoderado queda facultado especialmente para oponerse a dicha petición, planteando los fundamentos fácticos y jurídicos de dicha oposición y, en general, asumir la defensa de los intereses de Rendiz S.A.S. en dicha actuación, con la finalidad de evitar que se causen perjuicios a la sociedad que represento.

Cordialmente,



Bertha Vanessa Margarita Rengifo Díaz

Acepto:



Alfonso Hernández Tous

Recibo No.: 0008450544

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: qfKQiIiPlabbRFb

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

A LA FECHA DE EXPEDICIÓN DE ESTE CERTIFICADO, EXISTE UNA PETICIÓN EN TRÁMITE, LA CUAL PUEDE AFECTAR EL CONTENIDO DE LA INFORMACIÓN QUE CONSTA EN EL MISMO.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: RENDIZ S.A.S.
Sigla: No reportó
Nit: 900262183-8
Domicilio principal: CARTAGENA, BOLIVAR, COLOMBIA

MATRÍCULA

Matrícula No.: 09-254078-12
Fecha de matrícula: 22 de Enero de 2009
Último año renovado: 2021
Fecha de renovación: 29 de Marzo de 2021
Grupo NIIF: 3 - GRUPO II.

LA PERSONA JURÍDICA NO HA CUMPLIDO CON EL DEBER LEGAL DE RENOVAR SU MATRÍCULA MERCANTIL. POR TAL RAZÓN, LOS DATOS CORRESPONDEN A LA ÚLTIMA INFORMACIÓN SUMINISTRADA POR EL COMERCIANTE EN FORMULARIO DE MATRÍCULA Y/O RENOVACIÓN DEL AÑO: 2021

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Carrera 9 34 262 APT0 706 LA BOQUILLA
Municipio: CARTAGENA, BOLIVAR, COLOMBIA
Correo electrónico: LESVYLUDIAZ64@GMAIL.COM
Teléfono comercial 1: 6432935
Teléfono comercial 2: No reportó
Teléfono comercial 3: No reportó
Página web: No reportó

Recibo No.: 0008450544

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: qfKQiIiPlabbRFb

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Dirección para notificación judicial: Carrera 9 34 262 APTO 706 LA BOQUILLA
Municipio: CARTAGENA, BOLIVAR, COLOMBIA
Correo electrónico de notificación: LESVYLUZDIAZ64@GMAIL.COM
Teléfono para notificación 1: 6432935
Teléfono para notificación 2: No reportó
Teléfono para notificación 3: No reportó

La persona jurídica RENDIZ S.A.S. SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

CONSTITUCIÓN

CONSTITUCION: Que por Documento Privado del 19 de Enero de 2009, otorgado por el accionista en Cartagena, inscrito en esta Cámara de Comercio el 22 de Enero de 2009 bajo el número 60,276 del Libro IX del Registro Mercantil, se constituyó una sociedad comercial del tipo de las Anónimas Simplificadas denominada:

RENDIZ S.A.S.

TERMINO DE DURACIÓN

VIGENCIA: Que la sociedad no se halla disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

OBJETO SOCIAL: La sociedad tendrá por objeto, el desarrollo de todas las actividades lícitas de comercio. Para el cabal desarrollo de su objeto social la sociedad podrá: adquirir, enajenar o gravar bienes, según su naturaleza, en mutuo, comodato, arrendamiento, depósito, prenda, anticresis o hipoteca; realizar toda clase de actos, operaciones o contratos con títulos valores; realizar contratos bancarios; formar parte de otras sociedades, consorcios, uniones temporales, bien nacionales o extranjeras que se propongan actividades semejantes,

Cámara de Comercio de Cartagena
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL
Fecha de expedición: 21/04/2022 - 8:57:03 AM



Recibo No.: 0008450544

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: qfKQiIiPlabbRFb

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

complementarias o accesorias de la empresa social o de conveniencia general para los asociados o absorber tales sociedades; y en general, celebrar todo acto o contrato que se realice con el objeto social o coadyuve a la realización de la empresa social.

CAPITAL

QUE EL CAPITAL DE LA SOCIEDAD ES:		NRO. ACCIONES	VALOR NOMINAL
AUTORIZADO	\$10.000.000,00	1.000	\$10.000,00
SUSCRITO	\$5.000.000,00	500	\$10.000,00
PAGADO	\$5.000.000,00	500	\$10.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

órganos sociales y Administración. Mientras haya solo un accionista este o su mandatario cumplirá todas las funciones de los demás órganos sociales, Por cito, la administración de la sociedad estará en cabeza de un Gerente, de libre nombramiento y remoción por parte del constituyente. El Gerente tendrá un periodo de un (1) año, sin perjuicio de que pueda ser reelegido indefinidamente o removido en cualquier tiempo.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

El gerente es el representante legal de la sociedad, con facultades, por lo tanto, para ejecutar todos los actos y contratos acordes con la naturaleza de su encargo y que se relacionen directamente con el giro ordinario de los negocios de la misma. En es especial el Gerente tendrá las siguientes funciones: 1, Usar de la firma o razón soda] y ejecutar actos y contratos sin limitación de cuantía; 2. Designar los empleados que requiera el normal funcionamiento de la compañía y señalarles su remuneración. 3. Rendir cuentas de su gestión al constituyente, en la forma establecida en el artículo undécimo. 4. Constituir los apoderados judiciales necesarios para la defensa de los intereses sociales.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por Acta No. 8 del 25 de enero de 2022 de la Asamblea Extraordinaria de

Cámara de Comercio de Cartagena
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL
Fecha de expedición: 21/04/2022 - 8:57:03 AM



Recibo No.: 0008450544

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: qfKQiIiPlabbRFb

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 09 de febrero de 2022 con el No. 176001 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL GERENTE	BERTHA VANESSA MARGARITA RENGIFO DIAZ	C.C. 1.047.442.418

REFORMAS DE ESTATUTOS

REFORMA: Que hasta la fecha la sociedad no ha sido reformada.

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Cartagena, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal código CIIU: 6810

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

TAMAÑO DE EMPRESA

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Micro.

Recibo No.: 0008450544

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: qfKQiIiPlabbRFb

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

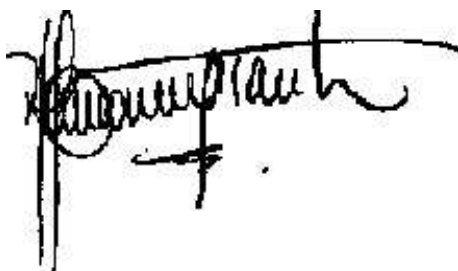
Ingresos por actividad ordinaria \$0.00

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU: 6810

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado cuenta con plena validez jurídica según lo dispuesto en la ley 527 de 1999. En él se incorporan tanto la firma mecánica que es una representación gráfica de la firma del Secretario de la Cámara de Comercio de Cartagena, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos PDF.

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual, puede imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Cartagena. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar su contenido, hasta cuatro (4) veces durante 60 días calendario contados a partir del momento de su expedición, ingresando a www.certificadoscamara.com y digitando el código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.





CARTAGENA DE INDIAS

Cada Oficina es de Propiedad y Operación Independiente.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL

FECHA DE INICIACIÓN : **ABRIL 01 DE 2012**

FECHA DE VENCIMIENTO : **MARZO 31 DE 2013**

PARTE ARRENDADORA : **SOLUCIONES INMOBILIARIAS DE CARTAGENA SAS**
NIT número 900313909-8 sociedad comercial constituida mediante documento privado de fecha 18 de septiembre de 2009, representada en este acto por **Oscar José Guardo Santoya**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 73 132 623 de Cartagena, en su calidad de Representante Legal.

PARTE ARRENDATARIA : **SERVIENTREGA S.A**

PROPIETARIO : **RENDIZ S.A.S**

DIRECCIÓN DE INMUEBLE : **CTRO, MATUNA, CTRO CCIAL MATUCENTRO, CLL 32 #10 A-25 LC 1**

LINDEROS :
GENERALES : **POR LA IZQUIERDA ENTRANDO COLINDA CON HOTAL DEL LAGO; POR LA DERECHA ENTRANDO COLINDA CON LOCAL #2, POR EL FONDO COLINDA CON PATIO; POR EL FRENTE COLINDA CON PARQUE EN MEDIO CLL 32.**

Por medio del presenta documento se hace consta que entre las partes ARRENDADORA y ARRENDATARIA anteriormente descritas, se ha celebrado el presente contrato de Arrendamiento de local comercial, contenido en las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO. Mediante el presente contrato el ARRENDADOR concede al ARRENDATARIO el goce del inmueble que adelante se identifica, de acuerdo con el inventario que las partes firman por separado, cuyas características son las siguientes: SALON, BAÑO, -----

SEGUNDA: DESTINACIÓN: El ARRENDATARIO se compromete a destinar este inmueble exclusivamente para: OFICINAS- PUNTO SERVIENTREGA-----

TERCERA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO: El precio mensual del arrendamiento será la suma de DOS MILLONES NOVECIENTOS NUEVE MIL NOVENTA Y UN PESOS MCTE (\$2.909.091,00) +IVA mensuales, pagaderos dentro de los diez (10) primeros días de cada periodo mensual, por anticipado, al ARRENDADOR o a su orden. Previa presentación de factura de parte del Arrendador. Este contrato es título ejecutivo suficiente para el cobro de este impuesto.



S-670448

PARA: *KAREN PAOLA PEREZ RODRI

SERVIENTREGA S.A.

*KAREN PAOLA PEREZ RODRIGUEZ - BOGOTA

7/8/2012 14:38:32

Av. B Nº 34a-11

INTERNO

BOGOTA, JURIDICO

DIRECCIÓN GENERAL





CARTAGENA DE INDIAS

Carta Oficina es de Propiedad y Operación
Independiente.

CUARTA: INCREMENTOS DEL PRECIO: Vencido el termino inicial del contrato, es decir, doce (12) meses , el canon se incrementará en un porcentaje igual al Índice de Precios al Consumidos IPC decretado por el gobierno nacional a diciembre 31 del año inmediatamente anterior y sucesivamente cada doce (12) meses, en caso de prórroga tácita o expresa, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en el porcentaje anteriormente pactado entre las partes. Al suscribir este contrato el ARRENDATARIO y los deudores solidarios quedan plenamente notificados de todos los reajustes automáticos pactados en este contrato y que han de operar durante la vigencia del mismo.

QUINTA: LUGAR PARA EL PAGO: Salvo autorización expresa del ARRENDADOR, el ARRENDATARIO pagará el precio del arrendamiento en las oficinas del ARRENDADOR.

SEXTA: VIGENCIA Y PRORROGAS DEL CONTRATO: doce (12) meses, contados a partir del 01 de marzo de 2012 . Vencido término inicial, a menos que por escrito una de las partes con una anticipación no menor a tres (3) meses, haya comunicado a la otra su voluntad de darlo por terminado, el contrato se considerará prorrogado por un año más. Para prorrogas del contrato aplica el mismo tiempo mínimo para dar aviso de terminación del contrato; sin embargo, Vencido el segundo año de vigencia las prórrogas quedarán regidas por las disposiciones del Código de Comercio.

SÉPTIMA: SERVICIOS: Los servicios públicos domiciliarios estarán a cargo del ARRENDATARIO: Acueducto y Alcantarillado incluidas en el valor de la admón., Energía Eléctrica con NIC Número , AGUA póliza , gas NA teléfono: -. El presente documento junto con los recibos cancelados por el ARRENDADOR constituyen título ejecutivo para cobrar judicialmente al ARRENDATARIO y sus garantes los servicios que dejaren de pagar siempre que tales montos correspondan al período en el que estos tuvieron en su poder el inmueble.

OCTAVA: COSAS O USOS CONEXOS: Además del inmueble identificado anteriormente, tendrá el ARRENDATARIO derecho de goce sobre las siguientes cosas y usos: -----

NOVENA: CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento del ARRENDATARIO a cualquiera de sus obligaciones, y aún el simple retardo en el pago de una o más mensualidades, lo constituirá en deudor del ARRENDADOR, a título de pena, de una suma equivalente al duplo del valor mensual del arrendamiento vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente; su pago no extingue la obligación principal y el ARRENDADOR podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el ARRENDATARIO o sus deudores solidarios renuncian expresamente a cualquier





CARTAGENA DE INDIAS

Cada Oficina es de Propiedad y Operación Independiente.

requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato.

DÉCIMA: REQUERIMIENTOS: El ARRENDATARIO y los deudores solidarios que suscriben este contrato renuncian expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 del C.C. y 424 del C. de P.C., y en general a los que consagre cualquier norma sustantiva o procesal, para efectos de la constitución en mora.

DÉCIMA SEGUNDA: PREAVISOS Y ENTREGA. El ARRENDATARIO podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando preavise por escrito al ARRENDADOR a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (03) meses a la fecha de vencimiento. **PARÁGRAFO PRIMERO:** La terminación unilateral por el ARRENDATARIO, en cualquier otro momento, solo se aceptará previo el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (03) meses del arrendamiento que esté vigente en el momento de entrega del inmueble. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** EL ARRENDADOR podrá negarse a recibir el bien y, por tanto tendrá derecho a percibir las rentas correspondientes, sin que ello implique prórroga del contrato, si se dan los siguientes eventos: 1) Si el ARRENDATARIO y los DEUDORES SOLIDARIOS no acreditan encontrarse a paz y salvo con las empresas prestadoras de los servicios a su cargo o no cancelan a EL ARRENDADOR el depósito de servicios públicos que se calculara de acuerdo al promedio de los últimos dos recibos cancelados por cada servicio, 2) Si el ARRENDATARIO y los DEUDORES SOLIDARIOS conservan el inmueble en su poder para arreglos o reparaciones que se requieran por daños ocasionados con cargo al ARRENDATARIO o no entregue el valor AL ARRENDADOR de dichas reparaciones.

DÉCIMA TERCERA: CAUSALES DE TERMINACIÓN: A favor del ARRENDADOR serán las siguientes: a) La cesión o subarriendo. b) El cambio de destinación del inmueble. c) El no pago del precio dentro del término previsto en este contrato. d) La destinación del inmueble a fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o representen peligro para el inmueble o la salubridad de sus habitantes. e) La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del ARRENDADOR. f) La no cancelación de los servicios públicos a cargo del ARRENDATARIO. g) La no cancelación del valor de las cuotas de administración, dentro del término pactado. h) Las demás previstas en la ley.

DÉCIMA CUARTA: CESIÓN DE DERECHOS: Por acuerdo expreso de los contratantes, este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio y, por lo tanto, la enajenación del que eventualmente se establezca en el inmueble no solo no transfiere ningún derecho de arrendamiento al adquirente, sino que constituye causal de terminación del contrato, toda vez que el ARRENDATARIO se obliga expresamente a no ceder, ni subarrendar, ni transferir la tenencia del inmueble. Para los efectos legales, esta estipulación equivale a la oposición a que se refiere el numeral 3 del artículo 528 del Código de Comercio, de tal suerte que la responsabilidad del ARRENDATARIO no cesará





CARTAGENA DE INDIAS

Carta Oficina es de Propiedad y Operación
Independiente.

con la enajenación del establecimiento, ni con el aviso de la transferencia, ni aún con la inscripción de la enajenación en el Registro Mercantil. **PARÁGRAFO.** El ARRENDADOR podrá ceder libremente los derechos que emanan de este contrato y tal cesión producirá efectos respecto del ARRENDATARIO y los deudores solidarios a partir de la fecha de la comunicación en que a ellos se notifique tal cesión.

DÉCIMA QUINTA: RECIBO Y ESTADO: El ARRENDATARIO declara recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que hace parte del mismo, y que en el mismo estado lo restituirá al ARRENDADOR a la terminación del arrendamiento, o cuando éste haya de cesar por alguna de las causales previstas, salvo el deterioro proveniente del tiempo y uso legítimo.

DÉCIMA SEXTA: REPARACIONES Y MEJORAS: El ARRENDATARIO se obliga a efectuar las reparaciones locativas que prescribe la Ley, cualquiera que fuere su causa y a restituir al ARRENDADOR el bien en el mismo buen estado en que declara haberlo recibido, según inventario que firma en la fecha y forma parte integral de este contrato. El ARRENDATARIO, solo con previo permiso escrito del ARRENDADOR, podrá ejecutar en el inmueble reparaciones no locativas o mejoras, las que no podrá descontar o compensar del pago de los arrendamientos. Si las ejecutare sin estar autorizado, accederán al inmueble, o el ARRENDADOR podrá exigir su retiro.

DECIMA SEPTIMA: CESIÓN DEL CONTRATO. Los deudores solidarios expresamente aceptan desde ahora cualquier cesión que el ARRENDADOR haga del presente contrato y ratifican su voluntad de que la notificación de que trata el artículo 1960 del Código Civil se surta con el solo envío de la nota de cesión acompañada de copia simple del contrato, por servicio postal autorizado, a la dirección que aparece registrada en este contrato al pie de sus respectivas firmas.

DECIMA OCTAVA: AUTORIZACIÓN. EL ARRENDATARIO y sus deudores solidarios declaran que la información que han suministrado es verídica y otorgan su consentimiento expreso e irrevocable al ARRENDADOR, o a quien sea en el futuro el acreedor de las obligaciones emanadas del presente contrato para: A) Consultar en cualquier tiempo, en las centrales de riesgo toda la información relevante para conocer su desempeño como deudor, su capacidad de pago o para valorar el riesgo futuro de celebrar negocios con ellos. B) Una vez dentro del presente contrato de arrendamiento se presente por su parte un incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones superior o igual a 60 días, reportar a las centrales de información de riesgo datos, tratados o sin tratar tanto sobre el cumplimiento oportuno como sobre el incumplimiento, si lo hubiere, de sus obligaciones, o de sus deberes legales de contenido patrimonial, de tal forma que estas presenten una información veraz, pertinente, completa actualizada y exacta de su desempeño como deudor después de haber cruzado y procesado diversos datos útiles para obtener una información significativa. C) Enviar la información sobre su cumplimiento e incumplimiento así como sus datos personales o de identificación a las centrales de riesgo de manera directa, y también por intermedio de la superintendencia





CARTAGENA DE INDIAS

Carta Oficina es de Propiedad y Operación Independiente.

Financiera o las demás entidades públicas que ejercen función de vigilancia y control, con el fin de que estas puedan tratarla, analizarla, clasificarla y luego suministrarla a dichas centrales. D) Conservar, tanto en las oficinas del ARRENDADOR o su posible subrogataria como en las centrales de riesgo, con las debidas actualizaciones y durante el periodo necesario la información proporcionada. E) Suministrar a las centrales de información de riesgo datos relativos a su solicitud de arrendamiento, así como otros atinentes a su comportamiento relativo al pago de las tarifas de servicios públicos y demás deberes constitucionales y legales.

La autorización anterior no permite a EL ARRENDADOR ni a su eventual subrogataria o cesionario, ni a las centrales de información de riesgo, divulgar la información mencionada para fines diferentes, primero, a evaluar los riesgos de celebrar el presente contrato de arrendamiento segundo, a verificar por parte de las autoridades públicas competentes el cumplimiento de sus deberes constitucionales y legales, y tercero, a elaborar estadísticas y derivar, mediante modelos matemáticos, conclusiones de ellas.

DECIMA NOVENA: EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD. El ARRENDADOR no asume responsabilidad por daños o perjuicios que sufra el ARRENDATARIO por actos o hechos atribuibles a terceros o a disposiciones emanadas de autoridades administrativas o judiciales.

VIGÉSIMA PRIMERA: GASTOS. Los gastos de legalización que se causen por la suscripción del presente contrato serán a cargo del ARRENDATARIO.

VIGÉSIMA SEGUNDA: IMPUESTO DE TIMBRE. El impuesto de timbre que cause el presente contrato en el período inicial o en algunas de sus prórrogas, será por cuenta del ARRENDATARIO.

VIGÉSIMA TERCERA: En el caso de incurrir en mora de cualquiera de las obligaciones derivadas del presente contrato, el ARRENDATARIO y los deudores solidarios quedan notificados de que en virtud del contrato de fianza o de seguro, un tercero sufragara dichas sumas, evento en el cual, quien las pague, queda subrogado en todos los derechos contenidos en el contrato de arrendamiento a favor del ARRENDADOR.

VIGESIMA CUARTA: DESTRATE. Si la parte Arrendataria desocupa el inmueble materia del presente contrato antes del vencimiento del término inicialmente señalado, o de sus prórrogas o renovaciones, estará obligado al pago de la renta que falte hasta la terminación legal del contrato, tal como lo señala el Art. 2003 del Código del civil, sin perjuicio del cobro de la cláusula penal, que viene señalada.



537

[Handwritten signatures and initials]



CARTAGENA DE INDIAS

Cada Oficina es de Propiedad y Operación Independiente.

VIGESIMA QUINTA: PRIMA COMERCIAL O GOOD WILL. En ningún caso el ARRENDATARIO podrá pedir al ARRENDADOR, o al PROPIETARIO del inmueble prima comercial o "good will" por ningún concepto.

VIGESIMA SEXTA: COBRO EXTRA JUDICIAL. Si el incumplimiento a la obligación de cancelar los cánones de arrendamiento, las cuotas de administración o los servicios públicos diere lugar a alguna diligencia de cobro extrajudicial, EL ARRENDATARIO y los deudores solidarios se obligan a pagar, por concepto de gestión de cobro a la oficina encargada de dicho cobro extrajudicial, hasta una suma igual a un canon vigente de arrendamiento, por cada gestión, suma esta exigible ejecutivamente por ser clara expresa y exigible, sin perjuicio de las demás sanciones por incumplimiento o por mora que se han pactado en este contrato, ni de los honorarios de abogado que se generen y sin necesidad de requerimiento alguno.

VIGESIMA SEPTIMA :DIRECCION PARA NOTIFICACIONES. Para efectos de notificación las direcciones que se deben tener presente son las indicadas en el presente contrato y que se incluyen al pie de las firmas del ARRENDADOR, ARRENDATARIO Y LOS DEUDORES SOLIDARIOS, respectivamente.

CLAUSULAS ADICIONALES:

1. Las parte arrendataria está autorizada para suscribir contratos de servicios adicionales a los instalados en el inmueble, con el compromiso de cancelar dichas suscripciones a la terminación del presente contrato.

Para constancia se firma en Cartagena por las partes a los quince (15) días del mes de febrero del año 2012.

ARRENDADOR

SOLUCIONES INMOBILIARIAS DE CARTAGENA SAS

NIT. No. 900.313.909-8

Oscar José Guardo Santoya

Dirección: Cartagena, Cra 2 #7-17 A Lc8
Tel 6653111

ARRENDATARIO

SERVIENTREGA S.A

Nit. 860.512.330-3

Rep. Legal : Suplente del Gerente

GUAVITA MORENO SARA

C.C 41.716.797

Dir. Bogotá Av 6 #34 A-11

Tel. 6535040



Diligencia de presentacion Personal y Reconocimiento
Ante el Notario tercero del Circulo de Cartagena

Compareció:

OSCAR JOSE GUARDO SANTOYA

Identificado con C.C. 73132623

y declaró que la firma que aparece en este documento es suya y
el contenido es cierto.

Cartagena. 2012-03-27 09:38

Se advirtió el Art 25 Dec 19 09 2012



233245361



CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES

Entre los suscritos a saber: Rendiz S.A.S, identificado (a) con la cédula de ciudadanía No. 90026218-8 expedida en SANTOYA, varón, mayor de edad, vecino de Cartagena, identificado con cédula de ciudadanía 73132623 expedida en Cartagena, quien obra en nombre y representación de la sociedad comercial denominada **SOLUCIONES INMOBILIARIAS DE CARTAGENA SAS** número 900313909-8 sociedad comercial constituida mediante documento privado de fecha 18 de septiembre de 2009, Matricula Mercantil No. 09-264235-12. Quien en el texto del presente documento se denominará **EL ADMINISTRADOR** se ha celebrado el presente contrato de administración estipulado en las siguientes cláusulas:

PRIMERA.- OBJETO: **EL PROPIETARIO** hace entrega a **EL ADMINISTRADOR**, en calidad de administración y en forma exclusiva SI () NO (X) el inmueble de propiedad de aquel, quien autoriza a **EL ADMINISTRADOR** para que éste lo anuncie, promocióne, suscriba el contrato de arrendamiento correspondiente, administre el arrendamiento y asegure o garantice el cumplimiento del mismo, del inmueble ubicado en la siguiente dirección: Nichmac 32 CDA-25 local 1 Número de Matricula Inmobiliaria 960 - 49882. El inmueble cuenta con todo lo relacionado en el Formato de Consignación de Inmueble que hace parte integral del presente documento.

SEGUNDA.- AUTORIZACIONES A EL ADMINISTRADOR: **EL PROPIETARIO** faculta especialmente a **EL ADMINISTRADOR** para efectuar los siguientes actos: A) Anunciar en forma como lo juzgue más conveniente, el inmueble objeto del presente contrato B) Arrendar el inmueble de acuerdo con las normas vigentes sobre arrendamiento de inmuebles, salvo instrucciones escritas de **EL PROPIETARIO**. C) Celebrar los contratos de arrendamiento respectivos, conforme las disposiciones legales civiles y comerciales procedentes D) cobrar y recibir de los arrendatarios el valor de los arrendamientos. E) E los servicios de agua, luz, gas, teléfono, TV Cable, cuotas de administración, etc., según el caso, que no corresponda pagar a los arrendatarios, y aquellos que siendo de cargo de los arrendatarios no estuvieren cancelados por estos al fin del contrato de arrendamiento y/o a la desocupación del inmueble; F) Exigir la entrega del inmueble por parte de los arrendatarios en cualquier caso a que hubiere lugar, extendiéndose esta facultad hasta para adoptar y promover directamente o por conducto de apoderado judicial, otorgando los poderes respectivos si fuere el caso de acuerdo con el Código de Procedimiento Civil, las correspondientes acciones judiciales.

TERCERA.- POLIZAS DE SEGUROS Y FIANZAS: **EL PROPIETARIO** faculta al **ADMINISTRADOR** para contratar las pólizas colectivas de seguro de arrendamiento o los contratos de fianza para cada contrato de arrendamiento que suscriba, con sus respectivos anexos para garantizar o asegurar el pago mensual del canon de arrendamiento, y las cuotas de administración si éstas corren por cuenta del arrendatario SI (X) NO (), adición de Servicios públicos SI () NO (X) con un cubrimiento hasta por la suma de (\$) de acuerdo con las políticas y reglamentos establecidos por la entidad aseguradora o afianzadora. El valor de la prima o garantía correspondientes serán deducidas de la cuenta del propietario, una vez contratada por el **ADMINISTRADOR**. Las pólizas o el contrato de fianza tendrán vigencia durante el término inicial del contrato de arrendamiento y todas las prórrogas del mismo, salvo terminación por cualquier causal del contrato de fianza según lo establecido en el contrato y el reglamento de fianza de la respectiva afianzadora o terminación de la póliza de seguro según las políticas de la compañía de seguros, evento en el cual se suspenderá el cargo del servicio y se informará tal hecho a **EL PROPIETARIO**. Las pólizas o garantías adicionales que se requieran para servicios públicos, siniestros tales como incendio, terremoto, faltantes de inventario, solo se emitirán por autorización expresa de **EL PROPIETARIO** y son por lo tanto opcionales. **PARÁGRAFO.** En el evento en que el propietario no autorice a **EL ADMINISTRADOR** para celebrar contrato de fianza o de seguro, para servicios públicos o siniestros, **EL ADMINISTRADOR** no asume responsabilidad alguna por pagos que deban correr por cuenta de los arrendatarios entre otros, por concepto de servicios públicos, reconexiones o reinstalaciones, así como tampoco se hace responsable por los daños realizados por los arrendatarios al inmueble ni por los faltantes muebles y accesorios que pertenezcan al mismo, ni por reclamaciones de terceros sobre el inmueble, siendo su obligación únicamente la de dar noticia de tal circunstancia a **EL PROPIETARIO**, dentro de los cinco (5) días siguientes de producida la reclamación judicial o extrajudicial.

CUARTA.- CARGOS Y PAGOS: **EL ADMINISTRADOR** queda facultado por **EL PROPIETARIO** para realizar los siguientes cargos y pagos A) Cargar en la cuenta de **EL PROPIETARIO** el importe correspondiente al Impuesto al valor agregado (IVA) liquidado sobre el valor de los servicios prestados en desarrollo del presente contrato y efectuar el pago respectivo B) Pagar las facturas de servicios de energía, acueducto, teléfono, gas y demás servicios públicos cuando no correspondan al arrendatario. Si el contrato se encuentra garantizado con contrato de fianza o asegurado, **EL ADMINISTRADOR** tramitará ante la entidad correspondiente el cubrimiento respectivo. C) Pagar a la entidad correspondiente el valor determinado como prima o valor de garantía de fianza. D) Pagar el costo de los avisos publicitarios en que incurra **EL ADMINISTRADOR** siempre y cuando hayan sido autorizados por **EL PROPIETARIO**. E) Pagar las multas, intereses, y cuotas ordinarias y extraordinarias originadas por el régimen de Propiedad Horizontal, gastos judiciales y extrajudiciales, honorarios a profesionales que intervengan en procesos administrativos o judiciales y demás pagos efectuados en desempeño del presente contrato. **PARAGRAFO PRIMERO.** **EL PROPIETARIO** autoriza a **EL ADMINISTRADOR** en forma expresa para deducir del valor de los arrendamientos, los rubros a que se refiere esta cláusula. **PARAGRAFO SEGUNDO.** Por cuanto la administración del inmueble contratada por medio del presente convenio no conlleva la vigilancia del mismo, en el evento que necesite para su cuidado y mantenimiento los servicios de trabajadores como celadores, ascensoristas, aseadores, etc. **EL PROPIETARIO** autoriza expresamente a **EL ADMINISTRADOR** para que los contrate a costo y bajo exclusiva responsabilidad de **EL PROPIETARIO** quien tendrá para tal efecto la calidad de patrono y en consecuencia serán de su cargo los salarios, prestaciones sociales y demás obligaciones que tengan su fuente en esas relaciones laborales.

QUINTA.- REPARACIONES AL INMUEBLE: **EL ADMINISTRADOR** queda facultado para realizar por cuenta de **EL PROPIETARIO** previa autorización de éste, todas aquellas reparaciones que sean necesarias para garantizar el uso y goce del inmueble en los términos del contrato de arrendamiento así como todas aquellas que sean ordenadas por las autoridades. Para tal efecto **EL PROPIETARIO** autoriza a **EL ADMINISTRADOR** para descontar el valor de dichas reparaciones de los cánones de arrendamiento, en caso que deban efectuarse cuando el inmueble se encuentre desocupado, **EL PROPIETARIO** cancelará el valor de dichas reparaciones a la presentación de la factura o cuenta de cobro. **PARAGRAFO PRIMERO: REPARACIONES LOCATIVAS Y SERVICIOS PUBLICOS:** A) **EL ADMINISTRADOR** cobrará por la realización de las reparaciones

locativas un diez por ciento (10%) sobre el valor de las mismas. B) Por la recolección y pago de los recibos de servicios públicos durante el periodo en que el inmueble este desocupado, cobrará la suma de diez mil pesos (\$10.000) por cada recibo. **PARAGRAFO SEGUNDO:** En el caso que no hubiere saldos a favor de **EL PROPIETARIO** para la cancelación de las reparaciones locativas y servicios públicos, este se compromete a cancelar tales valores a **EL ADMINISTRADOR**, a la presentación de la cuenta de cobro por parte de **EL ADMINISTRADOR**.

SEXTA.- RESTITUCION DEL INMUEBLE: Serán por cuenta de **EL PROPIETARIO** los gastos y honorarios de abogado en los casos de ser necesaria la acción judicial para conseguir el cumplimiento de los contratos de arrendamiento o la restitución del inmueble por causas distintas al incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

SEPTIMA.- ENTREGA DE CANONES: Una vez arrendado el inmueble y mientras no haya sido desocupado o no se haya ordenado por **EL PROPIETARIO** o **EL ADMINISTRADOR**, proceso de restitución del inmueble, o se presentare caso fortuito o fuerza mayor, **EL ADMINISTRADOR** pagará a **EL PROPIETARIO** mensualmente la renta que produce el inmueble arrendado a partir del día 5 del mes siguiente, de acuerdo con las instrucciones señaladas al final del presente contrato. **PARAGRAFO. EL ADMINISTRADOR** entregará a **EL PROPIETARIO** el saldo proveniente del arrendamiento hecho las deducciones y cargos relacionados en el presente contrato, en las fechas señaladas en la presente cláusula, siempre y cuando el inmueble estuviere arrendado.

OCTAVA.- PRECIO, CAUSACION Y PAGO DEL CANON O RENTA DEL INMUEBLE: El valor del canon mensual de arrendamiento se establece en tres millones doscientos mil PESOS (\$ 3.200.000) + administración PESOS (\$ _____). El precio del canon de arrendamiento aquí

estipulado incluye solamente: canon de arriendo, excluyendo cualquier otro servicio. Por los servicios de administración del inmueble contenidos en este contrato **EL PROPIETARIO** pagará a **EL ADMINISTRADOR** el Diez (10%) sobre el valor del canon de arrendamiento mensual, más el porcentaje del I.V.A. establecido por la Ley y le autoriza a deducirlo mensualmente del valor del arrendamiento. No obstante lo anterior, la remuneración mínima de **EL ADMINISTRADOR** será la suma equivalente a una octava parte de un salario mínimo mensual legal vigente

NOVENA.- DURACION DEL CONTRATO: El presente contrato tendrá un termino de duración de un (1) año contado a partir de la fecha de iniciación del contrato de arrendamiento respectivo; una vez vencido este plazo, se considerará de duración indefinida, pudiendo darse por terminado 60 días después de la fecha en que alguna de las partes notifique a la otra por escrito su decisión. En caso de terminación del presente contrato, **EL PROPIETARIO** se compromete a respetar los contratos de arrendamiento y las prórrogas que **EL ADMINISTRADOR** haya acordado en desarrollo del mismo presente contrato. **PARAGRAFO PRIMERO:** En el caso que a la cancelación del presente contrato estuviere vigente el contrato de arrendamiento, sobre el inmueble, **EL PROPIETARIO** reconocerá a **EL ADMINISTRADOR** el porcentaje estipulado en la Cláusula Novena del presente contrato, por los meses que faltaren para el vencimiento de dicho contrato de arrendamiento. **PARAGRAFO SEGUNDO:** En el caso de venta del Inmueble se aplicará también lo estipulado en el parágrafo primero de la presente cláusula, cuando la venta sea efectuada por **EL PROPIETARIO** directamente o por un tercero aprobado por él y dicha venta conlleve el cambio de administración. **PARAGRAFO TERCERO.** Si en el desarrollo del presente contrato, quedare algún mes un saldo a cargo de **EL PROPIETARIO** y a favor de **EL ADMINISTRADOR** se prorrogara el plazo del contrato hasta que dicho saldo a cargo de **EL PROPIETARIO** este totalmente cubierto. **PARAGRAFO CUARTO:** Si **EL ADMINISTRADOR** quien decide dar por terminado el presente contrato, una vez vencido el termino de sesenta (60) días contados desde que haya aviso escrito de **EL PROPIETARIO** cesaran todas sus obligaciones y no podrá ser responsabilizado por hecho alguno que ocurra después del plazo mencionado.

DECIMA.- EL PROPIETARIO asume toda la responsabilidad por causa de reclamaciones, juicios o devoluciones o indemnizaciones que se originen en las normas de control de arrendamiento, o en caso de responsabilidad civil extra contractual, por perjuicios o accidentes que sobrevengan en razón del mal estado o deficiente funcionamiento del inmueble o sus instalaciones. Si por cualquier circunstancia el administrador fuera condenado a restituir el total o parte de las sumas recibidas por concepto de arrendamiento, **EL PROPIETARIO** se obliga a pagar dichos importes a **EL ADMINISTRADOR**, dentro de los cinco días siguientes a la notificación de la providencia respectiva.

DECIMA PRIMERA.- BUENA FE: **EL PROPIETARIO** manifiesta obrar de plena fe en este contrato, y afirma ser persona de reconocida solvencia moral, no existiendo en su contra proceso de extinción de dominio por enriquecimiento ilícito derivado de cualquier tipo penal. En caso que esto sucediere con posterioridad al contrato, desde ahora manifiesta que saldrá a la defensa de la integridad y solvencia social y moral de **EL ADMINISTRADOR** y sus representantes legales, en cualquier tiempo.

DECIMA SEGUNDA.- CESION DEL CONTRATO: El presente contrato podrá ser cedido por las partes contratantes para lo cual deberá notificarse a la otra de dicha situación.

DECIMA TERCERA.- VENTA DEL INMUEBLE ARRENDADO: En el evento de presentarse una negociación que se perfeccione con la venta del inmueble dado en arrendamiento a las personas que se encuentran en calidad de arrendatarios del mismo, el propietario reconocerá al **ADMINISTRADOR** una comisión equivalente al 3% del valor de la venta, más el porcentaje del I.V.A. establecido por la Ley, suma que será cancelada al momento de ser firmada la promesa de venta correspondiente.

DECIMA CUARTA.- CAUSALES DE TERMINACION DEL CONTRATO: El presente contrato se dará por terminado en los siguientes eventos: 1. Por el cumplimiento de su objeto con la realización del negocio encomendado y el vencimiento del término estipulado, con decisión de no prorrogar en los términos establecidos en el presente contrato. 2. Por renuncia de **EL ADMINISTRADOR**, la cual será notificada por escrito a **EL PROPIETARIO** con treinta días comunes de anticipación; 3. Por decisión de **EL PROPIETARIO**, la cual se comunicará también por escrito y con treinta días comunes de anticipación; 4. Por acuerdo entre las partes. 5. El incumplimiento de las obligaciones a cargo de cualquiera de las partes contratantes, sin perjuicio de las indemnizaciones a que hubiere lugar como consecuencia del mencionado incumplimiento.

DECIMA QUINTA.- Si durante la vigencia de este convenio, estando el inmueble desocupado, **EL PROPIETARIO** lo arrendará directamente y/o a través de otra compañía diferente a **EL ADMINISTRADOR**, **EL PROPIETARIO** pagará a **EL ADMINISTRADOR**, el valor del 10% del valor del Contrato

de Arrendamiento que corresponde a un mes del último canon de arrendamiento autorizado a **EL ADMINISTRADOR**. Con esta suma **EL ADMINISTRADOR** cubrirá todos los gastos de publicidad y promoción en que se haya incurrido.

DECIMA SEXTA.- CLÁUSULA COMPROMISORIA: Todas las diferencias que se suscitaren entre las partes en razón del presente contrato, se resolverán mediante un Tribunal de Arbitramento de carácter Institucional que funcionará por conducto del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición Soluciones Pacíficas de la ciudad de Cartagena. El Tribunal fallará en derecho y estará constituido por tres (3) árbitros abogados que serán, y por un (1) árbitro para los asuntos o diferencias de mínima cuantía, designados en principio por acuerdo entre las partes y en su defecto por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición Soluciones Pacíficas de la ciudad de Cartagena. El funcionamiento del Tribunal de Arbitramento se sujetará a las normas vigentes sobre la materia al momento de acudir a dicho mecanismo. El término de duración del arbitraje será tres (3) meses, contados desde la primera audiencia de trámite.

DECIMA SEPTIMA.- MERITO EJECUTIVO: De acuerdo al Artículo 488 del C.P.C., Las partes expresamente le reconocen a este documento, mérito ejecutivo para la exigibilidad del cumplimiento de las obligaciones aquí contraídas y de las indemnizaciones pactadas. Las partes renuncian a los requerimientos judiciales y extrajudiciales para constitución en mora.

DECIMA OCTAVA.- DIRECCION PARA NOTIFICACIONES: Para efectos de notificación las direcciones que se deben tener presente son las indicadas en el presente contrato y que se incluyen al pie de las firmas de **EL ADMINISTRADOR** y **EL PROPIETARIO**, respectivamente.

En constancia se firma en Cartagena, en dos ejemplares del mismo tenor a los 01 de enero de 2012.

EL ADMINISTRADOR,

EL PROPIETARIO

SOLUCIONES INMOBILIARIAS DE CARTAGENA SAS
NIT. No. 900.313.909-8
Representante Legal
OSCAR JOSE GUARDO SANTOYA
Dirección: Cartagena, Cra. 2 #7-17 A LC 8
Teléfono: (5) 6653111

C.C
Dir.

GAVERIS S.A.S.
NIT. 900264518-0
Manuel P
9.058967

CARTA DE INSTRUCCIONES PARA PAGOS

Señores

SOLUCIONES INMOBILIARIAS DE CARTAGENA SAS

Ciudad

Me permito solicitarles que el producido neto de los arrendamientos de que trata el contrato de ADMINISTRACION suscrito con Ustedes, me sea cancelado así:

CONSIGNAR EN CUENTA DE AHORROS ☒ CORRIENTE _____ a nombre de:

1) RENDIZ SAS C. C. No. NIT 900 262 183

ENTIDAD Bancolombia Cuenta No. 08653149230

2) _____ C. C. No. _____

ENTIDAD _____ Cuenta No. _____

MIS DATOS PARA COMUNICACIONES TELEFONICAS Y CORRESPONDENCIA SON LOS SIGUIENTES.

DIRECCION OFICINA _____ Teléfono 6432935

Carrera 9 N° 34-262 LA BOQUILLA Edif Morros Vitri Apt 706

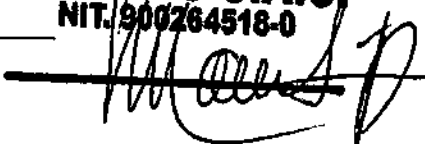
DIRECCION RESIDENCIA _____ Teléfono _____

CORREO ELECTRONICO pacles8560@hotmail.com

OBSERVACIONES:

Atentamente,

GAVERIS S.A.S.
NIT. 900264518-0



Señores:
COLDWELL BANKER /SI CARTAGENA
Cartagena

REFERENCIA:	DERECHO DE PETICION
-------------	---------------------

JHON JAIRO ARIAS OROZCO, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, haciendo uso del derecho fundamental de petición, que contempla el artículo 23 de la Constitución Política colombiana, muy respetuosamente solicito se sirva dar respuesta a la presente petición con base en los siguientes:

HECHOS

1. El bien inmueble distinguido con matricula inmobiliaria 060-49332 pertenecía a la sociedad Rendiz SAS identificada con Nit 9002621838.
2. El bien inmueble en mención se encuentra ubicado en el centro sector la matuna, antigua plazoleta de telecom, local 101 y actualmente se encuentra ocupado por Servientrega S.A.
3. De acuerdo a negocio jurídico celebrado entre la sociedad Rendiz SAS y el suscrito peticionario mediante escrituras públicas Nos. 493 de marzo de 2021 de la notaria primera de Cartagena y la 133 de febrero de 2022 de la notaría quinta de Cartagena, a partir de febrero de 2022 soy el nuevo propietario de los bienes inmuebles identificados con matricula inmobiliaria 060-49332.

PETICIÓN

Conforme a los hechos anteriormente expresados, me permito solicitar los siguientes documentos, a saber:

1. Copia completa del contrato de mandato celebrado entre la inmobiliaria y la sociedad Rendiz SAS
2. Copia completa del contrato de arrendamiento entre la inmobiliaria y el arrendatario de los bienes inmuebles de matrícula inmobiliaria Nos. 060-49332.
3. A partir de la fecha agradecemos direccionar los pagos por concepto de arriendo a la cuenta de ahorros No. 49562484093 de

Bancolombia a nombre de Inversiones Arias Thorne y Cia,
identificada con Nit. 900352336.

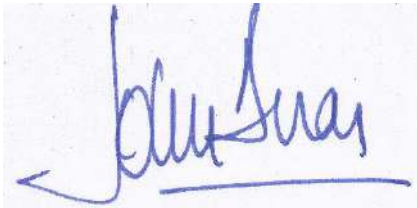
PRUEBAS Y ANEXOS

Para constancia de lo anterior me permito arrimar los siguientes documentos:

- Certificado de tradición y libertad del bien inmueble No. 060-49332
- Certificado de cuenta bancaria de Inversiones Arias Thorne y Cia.

De esta manera quedamos con nuestra atención fijada en su empresa, pues es para nosotros de suma importancia respuesta sobreviniente en positivo sentido.

Cordialmente,



JHON JAIRO ARIAS OROZCO
C.C. 73150849
CEL 3205424046



116 MAR 2021
República de Colombia

000023



Aa072502937

E.R# - - - 0493

NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA. -----

NUMERO: CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES (493).-----

FECHA: DIECISEIS (16) DE MARZO DE DOS MIL VEINTIUNO (2.021).--

MATRICULA INMOBILIARIA: 060-49333 - 060-49332. -----

UBICACIÓN DEL PREDIO: BARRIO CENTRO LOCAL COMERCIAL # 1 y # 2

CENTRO COMERCIAL LA MATUNA. -----

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO.....VALOR DEL ACTO.

VENTA CON PACTO DE RETROVENTA \$ 320.000.000

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:.....

NOMBRECEDULA O IDENTIFICACIÓN

RENDIZ S.A.S. NIT. 900262183-8. REPRESENTADA LEGALMENTE POR

BERTHA VANESSA MARGARITA RENGIFO DIAZ C.C. 1.047.442.418. =====

JOHN JAIRO ARIAS OROZCO C.C. 73.150.849 =====

En la ciudad de Cartagena de Indias, Capital del Departamento de Bolívar, República de Colombia, en la fecha anteriormente señalada ante mí, MARGARITA ROSA JIMENEZ NAJERA....., Notaria Pública Primera del Círculo de Cartagena, compareció: **ACTO COMPRAVENTA CON PACTO DE RETROVENTA.**=====

La señora **BERTHA VANESSA MARGARITA RENGIFO DIAZ**, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número **1.047.442.418**, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, quien actuando en este instrumento en nombre y representación de la sociedad **RENDIZ S.A.S. NIT. 900262183-8**, en calidad de representante legal, tal como consta en certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio, que se anexa a este protocolo y a cuantas copias que se expidan, y quien para los efectos del presente contrato se denominara **LA SOCIEDAD VENDEDORA**, y manifestó: PRIMERO. OBJETO. Que por medio de la presente Escritura Pública transfiere a título de venta a favor de **JOHN JAIRO ARIAS OROZCO**, identificado con cédula de ciudadanía número CC 73.150.849, varón, mayor de edad, de estado civil casado, que a su vez adquiere al mismo título y en adelante se denominará **EL COMPRADOR**, el pleno derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce



11002JIMQIKAOaIM

cadena s.a. nit. 999999999 22-10-20

19128 y 32 copia

sobre el siguiente inmueble cuya descripción según Escritura de adquisición debidamente registrada es la siguiente: _____

1) **BARRIO CENTRO LOCAL COMERCIAL # 1 CENTRO COMERCIAL LA MATUNA**, cuyas MEDIDAS Y LINDEROS son: POR LA IZQUIERDA, mide 9.20 metros con Hotel del lago, POR LA DERECHA, mide 9.20 mts con local # 2, POR EL FONDO, mide 3.90 metros con patio frente 3.90 metros con calle y parqueadero. Área (35.88 mts). _____

2) **BARRIO CENTRO LOCAL COMERCIAL # 2 CENTRO COMERCIAL LA MATUNA**, cuyos linderos y medidas son: POR LA IZQUIERDA, mide 9.20 metros con local 31, POR LA DERECHA, mide 9.20 metros con local # 3, POR EL FONDO, mide 4 metros con patio, POR EL FRENTE, mide 4 metros con calle y parqueadero. área (36.80 mts). _____

PARÁGRAFO. No obstante la mención de cabida y linderos del inmueble, la venta se hace como cuerpo cierto y comprenderá todos los derechos, anexidades, dependencias, reformas, adiciones y modificaciones del inmueble objeto del presente contrato. _____

TERCERO. TRADICIÓN. LA PARTE VENDEDORA adquirió los inmuebles objeto de este contrato según consta en Escritura Pública número 1.553 del 25-5-2.011, otorgada en la Notaría Tercera de Cartagena, y debidamente registrada en los folios correspondientes. _____

CUARTO. PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio de la presente compraventa es la suma de **TRESCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS (\$ 320.000.000) MONEDA LEGAL CORRIENTE**, que pago en su totalidad EL COMPRADOR a LA VENDEDORA y que ésta declara recibido a su entera satisfacción. PARAGRAFO: Las partes declaran bajo la gravedad de juramento que el precio objeto de esta venta, no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, y que no existen sumas que hayan sido facturadas por fuera de la presente escritura, o en promesas de compraventa diferente al documento aquí suscrito. —

QUINTO. LIBERTAD Y SANEAMIENTO. LA VENDEDORA garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el inmueble materia de la presente Escritura Pública del cual tiene el dominio exclusivo y la posesión regular, pacífica y pública y declara que el citado inmueble se encuentra libre de embargos, censos, demandas civi-



les, condiciones resolutorias, usufructo, anticresis, limitaciones. En todo caso hará su entrega libre de registro de demanda civil, uso y habitación, patrimonio de familia no embargable, condiciones suspensivas y resolutorias de dominio y, en general, libre de limitaciones o gravámenes, obligándose LA VENDEDORA en todo caso, al saneamiento de lo vendido ya sea por evicción o por vicios ocultos, según los casos de ley que pudieran afectar el derecho de dominio y/o la posesión que por este público instrumento transfiere a favor de LA COMPRADORA. **PARA- GRAFO:** La parte vendedora por medio de la presente manifiesta que los contratos de arrendamiento que se encuentran vigentes a la fecha en los inmuebles, serán cedidos en legal forma al momento de la firma de la presente escritura, no significando esto que la parte compradora pueda usufructuar los cánones de arrendamiento.

SEXTO. GASTOS. Los gastos notariales que se causen por el otorgamiento de la presente escritura pública de compraventa, se encuentran a cargo de LA PARTE VENDEDORA de la siguiente manera: Los gastos notariales y de rentas departamentales que ocasione la presente escritura pública serán cancelados por la vendedora. La retención en la fuente será cargo de LA PARTE VENDEDORA. Y los gastos de registro que ocasione la compraventa y la constitución de la hipoteca, serán asumidos en su totalidad por LA PARTE VENDEDORA.

SEPTIMO. ENTREGA. EN LA FECHA, LA VENDEDORA hace entrega real y material del inmueble objeto de este contrato a EL COMPRADOR, con todas sus dependencias, anexidades y servidumbres legales, usos y costumbres, sin reserva alguna, al día en toda clase de impuestos nacionales, departamentales, distritales o municipales así como servicios públicos, comprometiéndose LA VENDEDORA a responder de su cuenta por toda suma de dinero que por cualquiera de estos conceptos recaiga sobre dicho inmueble.

OCTAVO. PACTO DE RETROVENTA. LA VENDEDORA, directamente o en cabeza de una de sus sociedades filiales, tendrá derecho a que EL COMPRADOR le restituya el Inmueble, ejercitando el pacto de retroventa que aquí se estipula, en las condiciones, plazo y precio que a continuación se señalan: (i) Plazo: La facultad que se reserva LA VENDEDORA podrá ser ejercida dentro de un plazo máximo de nueve (9) meses, contados a partir del otorgamiento de la presente Escritura.



ra Pública de compraventa, prorrogables, salvo que las partes acuerden otra cosa por escrito. (ii) Precio de retroventa. – Las partes fijan como precio para la retroventa el valor de CUATROCIENTOS SEIS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$ 406.400.000) (iii) Preaviso.- LA VENDEDORA se obliga a dar aviso a EL COMPRADOR por lo menos con tres (3) meses de anterioridad a la fecha en que decida ejercer el derecho que la retroventa le confiere. (iv) EL COMPRADOR se obliga a no enajenar, no hipotecar, no realizar algún tipo de mejora a el bien inmueble dentro del plazo convenido para el ejercicio del pacto de retroventa salvo que LA VENDEDORA lo admita de manera expresa y escrita y se inserte en el texto del respectivo documento público de enajenación la situación de estar afectado por el pacto de retroventa que ahora se celebra. (v) Los gastos, derechos e impuestos que genere el otorgamiento y registro de la Escritura Pública de recompra serán asumidos por LA VENDEDORA en su totalidad.

NOVENO: PODER ESPECIAL. LA PARTE VENDEDORA confiere poder especial a la **COMPRADORA**, para que corrija cualquier error que se encuentre en la nomenclatura, matrícula inmobiliaria, referencia catastral, linderos y medidas, títulos antecedentes y cualquier otro aspecto de esta escritura. Este poder se entiende conferido exclusivamente para ajustar los datos del inmueble vendido a la información que se encuentra en los títulos antecedentes y en la oficina de registro correspondiente. -----

DECIMO: Bajo la gravedad de juramento y de conformidad con lo establecido en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (663 de 1993), la Ley 190 de 1995, la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y las demás normas legales concordantes sobre prevención de lavado de activos y con el propósito de dar cumplimiento a lo señalado en las normas antes mencionadas, tanto por LA PARTE VENDEDORA como LA PARTE COMPRADORA expresamente declaran lo siguiente sobre los bienes objetos del presente instrumento público: Que el bien y/o recursos que entregan no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano, o en cualquier norma que lo modifique o adicione ni admitirá que terceros efectúen pagos con fondos provenientes de las actividades ilícitas contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione, ni efectuará



transacciones destinadas a tales actividades o a favor de personas relacionadas con las mismas. _____

Advertida del contenido del artículo 6° de la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003 e indagada expresamente, LA PARTE VENDEDORA manifestó bajo la gravedad de juramento que su estado civil es Casado con sociedad conyugal vigente y que el inmueble que transfiere por medio del presente instrumento **NO** se encuentra afectado a Vivienda Familiar. _____

Presente **JOHN JAIRO ARIAS OROZCO**, identificado con cédula de ciudadanía número CC 73.150.849, varón, mayor de edad, de estado civil casado, quien en el presente quien en el texto de este contrato se ha denominado EL COMPRADOR y manifestó: a) Que acepta el contenido de esta Escritura Pública, la compraventa que ella contiene a su favor y las estipulaciones que se hacen, especialmente en lo relacionado con el Pacto de Retroventa. b) Que ha recibido el inmueble objeto de la compraventa a entera satisfacción. - EL SUSCRITO NOTARIO DEJA EXPRESA CONSTANCIA QUE EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO **NO** QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR POR NO REUNIR LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN LA LEY 258 DE 1996. _____

SE ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES QUE LA LEY ESTABLECE QUE QUEDARAN VICIADOS DE NULIDAD ABSOLUTA LOS ACTOS JURIDICOS QUE DESCONOZCAN LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. _____

===== **HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA** =====

ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: Se advirtió a los otorgantes: 1.- Que las declaraciones emitidas por ellos deben obedecer a la verdad. 2.- Que son responsables penal y civilmente en el evento que se utilice este Instrumento con fines fraudulentos o ilegales. 3.- Que el Notario se abstiene de dar fe sobre el querer o fuero interno de los otorgantes que no se expresó en este documento. 4.- Igualmente se les advirtió expresamente sobre la necesidad de inscribir esta escritura en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de su otorgamiento, so pena de pagar intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. 5.- Advertidos del contenido del artículo 6° del Decreto Ley 960 de 1970, los otorgantes insistieron en firmar este Instrumento tal como está redactado



y así se autoriza entonces por el Notario. Los otorgantes manifiestan expresamente para efectos propios de la Ley de Extinción de Dominio y aquellas normas que la adicionen, modifiquen o reformen, que los bienes materia u objeto del presente acto o contrato, así como los dineros con que se satisfacen las prestaciones derivadas de él, provienen o se originan en el ejercicio de actividades lícitas. Los otorgantes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos completos, los números de sus documentos de identidad y declaran que todas las informaciones consignadas en el presente Instrumento son correctas, en consecuencia asumen la responsabilidad que se deriva de cualquier inexactitud en los mismos. Conocen la ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de las Escrituras Públicas pero no de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes. En consecuencia, el Notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del notario. En tal caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos. (Art. 37 Decreto Ley 960/70). LEÍDO el presente Instrumento, los otorgantes estuvieron de acuerdo con él, lo aceptaron en la forma como está redactado y en testimonio de que le dan su aprobación y asentimiento lo firman. Así lo dijeron y otorgaron los comparecientes ante mí, el Notario, de todo lo cual doy fe. Con el siguiente instrumento se protocoliza los siguientes comprobantes fiscales: ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. – IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO LEY 44/90 No. FACTURA #:2100101012346595-15..... REFERENCIA CATASTRAL NÚMERO: 01-01-0215-0012-000..... PROPIETARIO inversiones rengifo DIRECCIÓN: c 32c 10a 21 1 2..... FECHA DE EMISIÓN:01/03/21..... AVALÚO CATASTRAL VIGENTE: \$ 112.077.000===== VALORIZACIÓN DISTRITAL CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO No.08136----- FECHA:17/03/21.....VALIDO HASTA: 17/04/21-----

EL INTERLINEADO: / y posteriores / . SI VALE DEC. 960/70.-



República de Colombia

000053



Aa073418423

Por encontrarse a paz y salvo con su contribución de valorización. Firmado y sellado. Este protocolo se elaboró en las hojas de papel notarial números: AA

072502937, 072502938, 072502939, 073418423.....

Bertha Vanessa Rengifo Díaz

BERTHA VANESSA MARGARITA RENGIFO DIAZ C.C. No.

Representante legal de **RENDIZ S.A.S. 900262183-8**

NIT: **900262183-8**

Dirección: **La boquilla Cra 9# 34-262**

Teléfono: **3005305836**

John Jairo Arias Orozco

JOHN JAIRO ARIAS OROZCO

C.C. No. **93150849**

Dirección: **Puerto Calle 3 #800-58 piso 201**

Teléfono: **3205424046**

Correo electrónico: **inverariasthorne@hotmail.com**

Margarita Rosa Jiménez Najera

MARGARITA ROSA JIMENEZ NAJERA

NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA

MIJ



Aa073418423

11013DIOAaPODPPI

30-11-20

Escritura S.A. No. 00005340



República de Colombia

ESCRITURA
PÚBLICA

Nº 133-1-1 FEB 2022



Aa060949209

NOTARIA QUINTA DE CARTAGENA DE INDIAS
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
FORMATO DE CALIFICACION

INMUEBLE UNO: MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: 060-49332.

UBICACION DEL PREDIO: MUNICIPIO CARTAGENA. URBANO.

DIRECCION: BARRIO CENTRO LOCAL COMERCIAL # 1 CENTRO COMERCIAL
LA MATUNA, DE LA CIUDAD DE CARTAGENA (BOLIVAR).

INMUEBLE DOS: MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: 060-49333.

UBICACION DEL PREDIO: MUNICIPIO CARTAGENA. URBANO.

DIRECCION: BARRIO CENTRO LOCAL COMERCIAL # 2 CENTRO COMERCIAL
LA MATUNA, DE LA CIUDAD DE CARTAGENA (BOLIVAR).

NUMERO ESCRITURA: CIENTO TREINTA Y TRES (133).

FECHA.- DIA: 01.

MES: FEBRERO.

AÑO: 2022.

NOTARIA DE ORIGEN: QUINTA (5ª). CIUDAD: CARTAGENA.

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: V/ACTO

CANCELACION PACTO DE RETROVENTA 07960000 SIN CUANTIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: IDENTIFICACION

JOHN JAIRO ARIAS OROZCO 73.150.849

En la ciudad de Cartagena de Indias, Departamento de Bolívar, República de Colombia, al primer (01) días del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), ante el despacho de la Notaria QUINTA del Circulo de Cartagena, siendo su titular la Dra. (ELITH ZUÑIGA PEREZ, comparecieron JOHN JAIRO ARIAS OROZCO, identificado con la cédula de ciudadanía número 73.150.849, mayor de edad, domiciliado y vecino en esta ciudad, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, quien actúa en su propio nombre, a quien yo la Suscrita Notaria doy fe de haber identificado personalmente y manifestó: -----

PRIMERO: OBJETO: Que por medio de la escritura pública número 493 de fecha 16/03/2021 otorgada en la Notaria Primera de Cartagena, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, bajo los Folios de

Matrículas Inmobiliarias números **060-49332** y **060-49333**, se efectuó el contrato de compraventa con Pacto de Retroventa hasta un plazo máximo de nueve (9) meses contados desde el otorgamiento de la citada escritura a favor de la sociedad **RENDIZ S.A.S.**, sobre los siguientes bienes inmuebles: **BARRIO CENTRO LOCAL COMERCIAL # 1 y 2 CENTRO COMERCIAL LA MATUNA, DE LA CIUDAD DE CARTAGENA (BOLIVAR)**. Cuyos linderos y medidas se encuentran consignados en la correspondiente escritura. Se identifica con los Folios de Matrículas Inmobiliarias números **060-49332** y **060-49333**. -----

SEGUNDO: Que hasta la presente la sociedad **RENDIZ S.A.S.**, no han hecho uso de pacto de retroventa, y además se venció el tiempo estipulado de mutuo acuerdo entre las partes. -----

TERCERO: Debido a lo anterior el compareciente viene por medio de este público a **CANCELAR EL PACTO DE RETROVENTA** como **EN EFECTO LO CANCELA**, para que conste en todo tiempo y lugar y pide al señor registrador hacer la anotación en el folio que corresponda. -----

CONSTANCIA: Los datos del compareciente fueron recolectados por José Luis Castro Pérez, de conformidad con lo ordenado por la Superintendencia de Notariado en la circular No. 1536/2013. -----

Se advierte a los comparecientes: -----

I) Que la presente escritura deberá inscribirse en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos, dos meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento del presente instrumento, ya que de no hacerlo en el término indicado se cobrará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. -----

II) La obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere. La firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, el notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del notario. -----

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



NIT 9014581304 M.A.
DIRECCION: BRR CESPO CR NOVENA 70-55 LC 1
Telefonos: 6665661
CARTAGENA
www.sicartagena.com
contabilidad@sicartagena.com

ESTADO DE CUENTA

Pág.: 1 of 2

Fecha Inicio Corte	Fecha Fin Corte
1/04/2022	30/04/2022

SEÑOR (A): RENDIZ S.A.S

C.C./NIT: 900262183

E-mail: lesvyluzdiaz64@gmail.com

DIRECCION: BOQUILLA, ED MORROS VITRI APTO 706

Cartagena de Indias

Telefono:

No. Doc	Fecha	DESCRIPCION	Abonos	Descuentos	Saldos	Inmueble
SA	31/03/2022	Saldo Anterior	\$ 3.723.538		\$ 3.723.538	0
F-12835	1/04/2022	Canon de Arriendo Abril/2022 CENTRO, MATUNA, CTRO CCIAL MATUC	\$ 3.808.644		\$ 7.532.182	1154
F-12835	1/04/2022	IVA ARRENDAMIENTOS Abril/2022 CENTRO, MATUNA, CTRO CCIAL M	\$ 723.642		\$ 8.255.824	1154
F-12836	1/04/2022	ANT RETEFUENTE COMISIONES Abril/2022 CENTRO, MATUNA, CTRO	\$ 41.895		\$ 8.297.719	1154
F-12836	1/04/2022	ANT RETEICAT SERVICIOS Abril/2022 CENTRO, MATUNA, CTRO CCI/	\$ 3.047		\$ 8.300.766	1154
F-12836	1/04/2022	SEGURO SOBRE IVA DE CANON ARREND Abril/2022 CENTRO, MATU		\$ 14.835	\$ 8.285.931	1154
F-12835	1/04/2022	RETEICA ARRIENDO DE TERCEROS 0.7% Abril/2022 CENTRO, MATU		\$ 30.469	\$ 8.255.462	1154
F-12836	1/04/2022	IVA SOBRE COMISION CANON 16% Abril/2022 CENTRO, MATUNA, CT		\$ 72.364	\$ 8.183.098	1154
F-12836	1/04/2022	SEGURO DE ARRIENDO 2% Abril/2022 CENTRO, MATUNA, CTRO CCI		\$ 78.077	\$ 8.105.021	1154
F-12835	1/04/2022	RETEIVA ARRIENDOS DE TERCEROS Abril/2022 CENTRO, MATUNA, I		\$ 108.546	\$ 7.996.475	1154
F-12835	1/04/2022	RETEFTE ARRIENDOS DE TERCEROS Abril/2022 CENTRO, MATUNA,		\$ 133.303	\$ 7.863.172	1154
F-12836	1/04/2022	COMISION DE ADMINISTRACION Abril/2022 CENTRO, MATUNA, CTRO		\$ 380.864	\$ 7.482.308	1154
F-12971	8/04/2022	30 dias Arrendamiento Reajuste Mes de Abril CENTRO, MATUNA, CTRO	\$ 214.046		\$ 7.696.354	1154
F-12971	8/04/2022	IVA ARRENDAMIENTOS CENTRO, MATUNA, CTRO CCIAL MATUCENT	\$ 40.669		\$ 7.737.023	1154
F-12972	8/04/2022	ANT RETEFUENTE COMISIONES CENTRO, MATUNA, CTRO CCIAL M.	\$ 2.355		\$ 7.739.378	1154
F-12972	8/04/2022	ANT RETEICAT SERVICIOS CENTRO, MATUNA, CTRO CCIAL MATUC	\$ 171		\$ 7.739.549	1154
F-12971	8/04/2022	RETEICA ARRIENDO DE TERCEROS 0.7% CENTRO, MATUNA, CTRO		\$ 1.712	\$ 7.737.837	1154



NIT 9014581304 M.A.
DIRECCION: BRR CESPO CR NOVENA 70-55 LC 1
Telefonos: 6665661
CARTAGENA
www.sicartagena.com
contabilidad@sicartagena.com

ESTADO DE CUENTA

Pág.: 2 of 2

Fecha Inicio Corte	Fecha Fin Corte
1/04/2022	30/04/2022

SEÑOR (A): RENDIZ S.A.S	C.C./NIT: 900262183	E-mail: lesvyluzdiaz64@gmail.com
DIRECCION: BOQUILLA, ED MORROS VITRI APTO 706	Cartagena de Indias	Telefono:

No. Doc	Fecha	DESCRIPCION	Abonos	Descuentos	Saldos	Inmueble
F-12972	8/04/2022	IVA SOBRE COMISION CANON 16% CENTRO, MATUNA, CTRO CCIAL		\$ 4.067	\$ 7.733.770	1154
F-12971	8/04/2022	RETEIVA ARRIENDOS DE TERCEROS CENTRO, MATUNA, CTRO CCI.		\$ 6.100	\$ 7.727.670	1154
F-12971	8/04/2022	RETEFTE ARRIENDOS DE TERCEROS CENTRO, MATUNA, CTRO CC		\$ 7.492	\$ 7.720.178	1154
F-12972	8/04/2022	COMISION DE ADMINISTRACION CENTRO, MATUNA, CTRO CCIAL M.		\$ 21.405	\$ 7.698.773	1154
E-1010	13/04/2022	RENTA MARZO		\$ 3.723.538	\$ 3.975.235	1154
			TOTAL	\$ 8.558.007	\$ 4.582.772	\$ 3.975.235

DETALLES PARA EL PAGO			
Girar A:	RENDIZ S.A.S	C.C./Nit Giro:	900262183
Banco	BANCOLOMBIA	Cuenta:	08653149230
		Tipo Cuenta:	Ah
		Tipo de Pago:	Transferencia Electronica



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

Certificado generado con el Pin No: 220224435055361040

Nro Matrícula: 060-49332

Pagina 1 TURNO: 2022-060-1-33235

Impreso el 24 de Febrero de 2022 a las 09:37:41 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 060 - CARTAGENA DEPTO: BOLIVAR MUNICIPIO: CARTAGENA VEREDA: CARTAGENA

FECHA APERTURA: 23-06-1983 RADICACIÓN: 81-9622 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 02-10-1981

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

IZQUIERDA 9.20 METROS CON HOTEL DEL LAGO; DERECHA 9.20 MTS. CON LOCAL #2 FONDO 3.90 METROS CON PATIO FRENTE 3.90 METROS CON CALLE Y PARQUEADERO (AREA 35.88 MTS)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

INVERISIONES RENGIFO Y COMPAÑIA S.C. ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA QUE A TITULO DE APOORTE LE HICIERA FRANCISCO JOSE RENGIFO BORRERO SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA #1242 DE FECHA 03-08-76 DE LA NOTARIA 3. DE CARTAGENA REGISTRADA EL DIA 13-08-76 BAJO FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 060-0037729.- FRANCISCO JOSE RENGIFO BORRERO ADQUIRIO POR COMPRA HACHA AL SEÑOR CEPEDA MARTINEZ RENGIFO LIMITADA SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 287 DE FECHA 05-03-74 DE LA NOTARIA 2. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL DIA 18-04-74 BAJO FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #060-0037729.- CEPEDA MARTINEZ RENGIFO LIMITADA ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA QUE A TITULO DE APOORTE LE HICIERA FRANCISCO RENGIFO BORRERO SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 149 DE FECHA 09-02-70 DE LA NOTARIA 1. DE CARTAGENA REGISTRADA EL DIA 26-03-70 BAJO FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #060-0037729.- FRANCISCO RENGIFO BORRERO ADQUIRIO POR COMPRA HECHA AL SEÑOR FRANCISCO ANTONIO ALVAREZ SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 203 DE FECHA 05-03-68 DE LA NOTARIA 2. DE CARTAGENA BAJO FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #060-0037729.- FRANCISCO ANTONIO ALVAREZ. ADQUIRIO SEGUN DILIGENCIA DE REMATE LLEVADA A CABO ANTE EL DESPACHO DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE CARTAGENA DENTRO DE LA LICITACION EN PUBLICA SUBASTA DE LOS BIENES PERTNECIENTES AL MUNICIPIO DE CARTAGENA SEGUN CONSTA EN LA SENTENCIA DE FECHA 23-11-67 REGISTRADA EL DIA 29-11-67 BAJO FOLIO DE MATRICULA INMOBILIRIA #060-0037729.- EL MUNICIPIO DE CARTAGENA ADQUIRIO POR CESION GRATUITA QUE DE UN GLOBO DE TERRENO DE MAYOR EXTENSION LE HIZO EL GOBIERNO NACIONAL ADMINISTRADOR GENERAL DE LOS FERROCARRILES NACIONALES SEGUN ESCRITURA # 1.453 DE FECHA 5 DE DICIEMBRE DE 1.952 DE LA NOTARIA 1. DE CARTAGENA REGISTRADA BAJO EL #443 EL 8 DE MAYO DE ESE AÑO A FOLIOS 158/60 DEL LIBRO PRIMERO TOMO 2. PAR.- POR MEDIO DE LA ESCRITURA #1.014 DE 11 DE AGOSTO DE 1.952 DE LA NOTARIA 1. DE CARTAGENA REGISTRADA BAJO EL #836 EN DIA 12 DE ESE MES Y AÑO A FOLIOS 241 LIBRO 1. TOMO 3. PAR.- EL MUNICIPIO DE CARTAGENA PROTOCOLIZO LOS PLANOS DE LA URBANIZACION LA MATUNA DE ESTA CIUDAD DE CARTAGENA.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) BARRIO CENTRO LOCAL COMERCIAL # 1 CENTRO COMERCIAL LA MATUNA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

060 - 37729

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 02-10-1981 Radicación: 7479



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

Certificado generado con el Pin No: 220224435055361040

Nro Matrícula: 060-49332

Pagina 2 TURNO: 2022-060-1-33235

Impreso el 24 de Febrero de 2022 a las 09:37:41 AM

**"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 2134 DEL 16-09-1981 NOTARIA 3. DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: INVERSIONES RENGIFO Y CIA S.C.

X

A: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-12-1981 Radicación: 9570

Doc: ESCRITURA 2933 DEL 15-12-1981 NOTARIA 3. DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 AMPLIACION HIPOTECA

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

DE: INVERSIONES RENGIFO Y CIA S.C.

X

A: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-12-1981 Radicación: 9622

Doc: ESCRITURA 2943 DEL 15-12-1981 NOTARIA 3. DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 DIVISION

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

DE: INVERSIONES RENGIFO Y CIA S.C.

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-12-1981 Radicación: 9622

Doc: ESCRITURA 2943 DEL 15-12-1981 NOTARIA 3. DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 DECLARATORIA DE CONSTRUCCION

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

DE: INVERSIONES RENGIFO Y CIA S.C.

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-09-1983 Radicación: 7194

Doc: ESCRITURA 2244 DEL 16-09-1983 NOTARIA 3. DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$3,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA

A: INVERSIONES RENGIFO Y CIA S.C.

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 07-07-2011 Radicación: 2011-060-6-12939

Doc: ESCRITURA 1553 DEL 25-05-2011 NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$77,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA



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

Certificado generado con el Pin No: 220224435055361040

Nro Matrícula: 060-49332

Pagina 3 TURNO: 2022-060-1-33235

Impreso el 24 de Febrero de 2022 a las 09:37:41 AM

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

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

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

DE: INVERSIONES RENGIFO Y CIA S. EN C. EN LIQUIDACION NIT 8904024434

A: RENDIZ S.A.S.

NIT# 9002621838 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 09-03-2020 Radicación: 2020-060-6-6039

Doc: ESCRITURA 675 DEL 02-03-2020 NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: RENDIZ S.A.S.

NIT# 9002621838 X

A: SUAREZ REVOLLO DANIELA

CC# 1110522958

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 18-03-2021 Radicación: 2021-060-6-6480

Doc: ESCRITURA 493 DEL 16-03-2021 NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$320,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: RENDIZ S.A.S.

NIT# 9002621838

A: ARIAS OROZCO JHON JAIRO

CC# 73150849 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 18-03-2021 Radicación: 2021-060-6-6480

Doc: ESCRITURA 493 DEL 16-03-2021 NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0329 PACTO DE RETROVENTA

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

DE: ARIAS OROZCO JHON JAIRO

CC# 73150849

A: RENDIZ S.A.S.

NIT# 9002621838

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 11-02-2022 Radicación: 2022-060-6-3262

Doc: ESCRITURA 133 DEL 01-02-2022 NOTARIA QUINTA DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PACTO DE RETROVENTA.-ESTE Y OTRO.-

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

DE: ARIAS OROZCO JHON JAIRO

CC# 73150849 X

A: RENDIZ S.A.S.

NIT# 9002621838

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2010-060-3-1313

Fecha: 09-08-2010

[Signature]

El Registrador: MAYDINAYIBER MAYRAN URUEÑA ANTURI

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



Cartagena de Indias, 23 de febrero de 2021

Señores:

RENDIZ S.A.S

BOQUILLA, ED MORROS VITRI APTO 706

Ciudad

REF: NOTIFICACION DE LA CESIÓN DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN, QUE INICIO EL 01/04/2012, SUSCRITO ENTRE SOLUCIONES INMOBILIARIAS DE CARTAGENA S.A.S EN SU CALIDAD DE ADMINISTRADOR Y RENDIZ S.A.S EN SU CALIDAD DE PROPIETARIO, CUYO OBJETO ES EL INMUEBLE UBICADO EN CENTRO, MATUNA, CTRO CCIAL MATUCENTRO CLL 31 #10A-25 LC 1.

Estimados Señores:

Por medio de la presente, y con fundamento en lo establecido en el clausulado del contrato de administración de la referencia, SOLUCIONES INMOBILIARIAS DE CARTAGENA S.A.S le notifica que ha CEDIDO todos los derechos y obligaciones a nuestro cargo, y que se derivan del precitado contrato a favor de **SI CARTAGENA INMOBILIARIA S.A.S Nit. 901.458.130-4.** con quien a partir del **VEINTITRES (23) DE FEBRERO DE 2021**, deberán seguir entendiéndose para todo lo relacionado con el contrato de administración.

Para tales fines, se les informa que, LA CESIONARIA en mención, se le localiza en la siguiente DIRECCION: CARTAGENA, CRESPO CRA 9 No. 70 55 Lc 1 Tel. 6582417 - 3174371951

Atentamente

SOLUCIONES INMOBILIARIAS DE CARTAGENA S.A.S
Rep. Legal: MARCELLA PIA CARVAJALES GUTIERREZ
Firma Por Poder Patricia López Berrocal
900.313.909-8

De: Alfonso Lentino Rodelo a.lentino@hernandezypereira.com 
Asunto: Poder Especial - Demanda Si Cartagena
Fecha: 5 de septiembre de 2022, 6:19 p.m.
Para: Alfonso Lentino Rodelo a.lentino@hernandezypereira.com

AR

Señor:
Juez Civil Municipal de Cartagena - Reparto
E.S.D.

Ref. Proceso verbal de única instancia de Rendiz S.A.S. contra SiCartagena Inmobiliaria
S A S por incumplimiento contractual

Señor:
Juez Civil Municipal de Cartagena - Reparto
E.S.D.

Ref. Proceso verbal de única instancia de Rendiz S.A.S. contra SiCartagena Inmobiliaria S.A.S. por incumplimiento contractual.

Asunto: Poder especial.

Respetado señor Juez.

Se dirige a usted **Lesvia Luz Diaz Salgado**, mayor, domiciliada en la ciudad de Cartagena, identificada con cédula de ciudadanía número 64.534.429, quien obra en la condición de representante legal de **Rendiz S.A.S.**, sociedad domiciliada en la ciudad de Cartagena e identificada con NIT 9002621838, con la finalidad de manifestarle que confiero poder especial al abogado **Alfonso Enrique Lentino Rodelo**, identificado con cedula de ciudadanía No 1.047.365.319 de Cartagena y portador de la tarjeta profesional No 214.175 del CSJ, para que en nombre y representación de Rendiz S.A.S. adelante y trámite en todas sus etapas proceso verbal de única instancia en contra de SiCartagena S.A.S., sociedad domiciliada en la ciudad de Cartagena, identificada con NIT 901.458.130-4, representada legalmente por la señora **Marcela Pía Carvajales Gutiérrez**, quien a su vez se identifica con la cedula de ciudadanía No 22.461.412, y/o quien haga sus veces, con el fin de obtener mediante sentencia, *la declaratoria del incumplimiento del Contrato de Administración de Inmueble en Arriendo, suscritos entre las partes y que se le condene al cumplimiento cabal del contrato más la indemnización de perjuicios derivada de dicho incumplimiento y demás obligaciones contenidas y/o derivadas del citado contrato.*

El apoderado queda facultado para notificarse en nuestro nombre, solicitar y retirar documentos y/o copias, solicitar medidas cautelares, recibir, transigir, conciliar, desistir, sustituir, renunciar, reasumir, presentar recursos y nulidades, asistir a todas las audiencias y/o diligencias programadas en el proceso, solicitar pruebas, y todo cuanto en derecho sea necesario para el cabal cumplimiento de este mandato, de conformidad con el artículo 75 del CGP.

Mi apoderado recibe notificaciones electrónica al correo a.lentino@hernandezypereira.com, el cual coincide con el inscrito ante el Registro Nacional de Abogados.

Cordialmente,

Lesvia Luz Diaz Salgado

Acepto:

Alfonso Lentino Rodelo



Cartagena de Indias, Mayo 23 de 2022.

Doctor

Alfonso Hernández Tous.

Apdo. Especial Rendiz S.A.S

alherto@yahoo.es

E.S.D.

Ref. Respuesta petición de fecha 21 de abril de 2022.

Cordial Saludo,

En atención a su comunicación de fecha 21 de abril del año en curso, donde expone su posición en relación con la destinación del canon de arrendamiento producido por el bien inmueble administrado por nuestra inmobiliaria, bien inmueble el cual se ubica en esta ciudad, Centro Calle 32 número 10ª -25, Centro Comercial Matucentro local número 1, y el cual era de propiedad de los señores Rendiz S.A.S, nos permitimos indicarle que con ocasión del conflicto suscitado, SI CARTAGENA INMOBILIARIA S.A.S, retendrá el pago del arrendamiento del inmueble antes mencionado, hasta tanto las partes en conflicto lleguen a un acuerdo sobre el particular o exista una orden judicial que nos indique unívocamente al beneficiario de los arrendamientos.

Si bien su argumentación tiene sustento, no es menos cierto que la misma ley civil determina que los cánones de arrendamientos son frutos civiles y que tales frutos pertenecen también al dueño de la cosa de que provienen (artículos 717 y 718 del Código Civil).

Teniendo en cuenta lo anterior, y con la única finalidad de salvaguardar el recto proceder de nuestra empresa, le reiteramos nuestra decisión, por lo que los cánones de arrendamiento no se giraran a ningunas de las parte en conflicto hasta tanto nos informe el acuerdo allegado entre las partes o la decisión judicial correspondiente.

Atentamente,

DocuSigned by:

Laura Arellano Garcia

89A96DEA5B7445E

LAURA ARELLANO.

Gerente de Productividad.

	CONSTANCIA	Código: CAC-F-13
		Versión: 02

CONSTANCIA DE NO ACUERDO.

En Cartagena de Indias D.T. y C., siendo las 9:00 am del día 25 de agosto de 2022, se dio inicio por medios virtuales, a la audiencia convocada por la sociedad RENDIZ S.A.S, por intermedio de su apoderado, mediante solicitud presentada el pasado *25 de julio de 2022* ante este Centro de Arbitraje y Conciliación. En este sentido, la presente audiencia se realiza conforme a las nuevas disposiciones dictadas en el decreto 491 del 28 de marzo del 2020, artículos 10 y 11, con respecto a la continuidad de los servicios de Arbitraje, Conciliación y otros Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos, que se adelantarán mediante el uso de la tecnología de comunicación y de información. Este Centro le brindó a los participantes nuestros servicios 100 % virtuales y con altos estándares de calidad, con el fin de acatar las medidas de seguridad. Esta audiencia se graba y realiza de manera virtual brindando los mismos alcances y beneficios de la Ley 640 del 2001.

I. Estuvieron presentes:

Parte Convocante:

Rendiz S.A.S., identificada con NIT. No. 900262183-8, representada legalmente por *Lesvia Luz Díaz Salgado*, mayor, domiciliada en Cartagena e identificada mediante cédula de ciudadanía No. 64.543.429, quien desea ser notificada en la dirección ubicada en la misma ciudad de Cartagena de Indias, en el corregimiento de la Boquilla, Cra. 9 No. 34-262, apto. 706 y correo electrónico lesvyluzdiaz64@gmail.com ; quien asiste en compañía de su apoderado especial, el abogado Alfonso Lentino Rodelo, mayor, domiciliado en Cartagena, identificado mediante cédula de ciudadanía número 1.047.365.319, poseedor de tarjeta profesional número 214.175, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura del Consejo Superior de la Judicatura, de conformidad al poder especial que reposa en el expediente.

Parte Convocada:

Si Cartagena Inmobiliaria S.A.S., identificada con NIT. No. 901458130-4, representada legalmente por *Marcela Pía Carvajales Gutiérrez*, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 22.461.412, con domicilio en la ciudad de Cartagena de Indias, barrio de Crespo, carrera 9 No. 70-55, Edf. Beach Club, Local No.1 y correo electrónico marcella.carvajales@sicartagena.com .

Bajo la presencia del conciliador Luis Fernando Bermeo Alvarez, identificado con el código de conciliador de este centro No. 1047434365 y tarjeta profesional No. 235152, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura del Consejo Superior de la Judicatura, quien le dio la bienvenida a las partes y les explicó los alcances, efectos y beneficios de la conciliación.

	CONSTANCIA	Código: CAC-F-13
		Versión: 02

II. Asunto objeto de la conciliación.

Tiene como objeto llegar a un acuerdo sobre *“(...) continuar recibiendo por parte de SI CARTAGENA SAS, la suma de \$3.808.644 por concepto de cánones de arrendamiento recibidos por parte de SERVIENTREGA SA, menos las deducciones pactadas, desde el mes de abril de 2022, más los que se causen en el futuro, mientras el contrato de mandato para administración inmobiliaria se encuentre vigente. Lo anterior, sin perjuicio de los ajustes económicos que se ocasionen con el tiempo, así como los intereses que se hayan causado.”*, así como *“(...) Lograr (...) un acuerdo que le permita a las partes, (...) preservar la vigencia del contrato, y de ello los términos y condiciones pactadas”*. Lo anterior, de conformidad a los hechos y pretensiones expuestos en la solicitud. Se aportan documentos anexos que reposan en el expediente como prueba, para un total de 64 folios.

III. Considerando.

1. Que el Conciliador de este Centro de Conciliación en ejercicio de las funciones que le otorga la Ley 23 y Decreto 2651 de 1991, Ley 446 y Decreto de 1818 de 1998, Ley 640 de 2001, Ley 1395 de 2010, Ley 2220 y normatividad complementaria, conexa y vigente, amablemente ha ofrecido sus buenos oficios, celebrando una conciliación que solucione las diferencias esbozadas.
2. Que después de un intercambio de opiniones entre las partes, queda clara la imposibilidad de obtener un acuerdo conciliatorio, por lo cual se declara fracasada la conciliación entre los intervinientes en la presente audiencia y se le informa a las partes que pueden acceder a la justicia ordinaria para dirimir sus controversias.

La presente constancia fue leída y aprobada personalmente por todos los presentes a las 9:25 am del 25 de agosto de 2022.


LUIS FERNANDO BERMEO ÁLVAREZ.-
Conciliador

C.C. No. 1.047.434.365.-

**CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACIÓN DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE
CARTAGENA- AUTORIZADO PARA CONOCER DE LOS PROCEDIMIENTOS DE
INSOLVENCIA ECONÓMICA DE LA PERSONA NATURAL NO COMERCIANTE**

**Código
Centro**

1043

CERTIFICADO DE REGISTRO DEL CASO

CONSTANCIA - NO ACUERDO

Número del Caso en el centro:

00342

Fecha de solicitud:

26 de julio de 2022

Cuantía:

15234576.00

Fecha del resultado:

25 de agosto de 2022

CONVOCANTE(S)				
#	CLASE	TIPO Y N° DE IDENTIFICACIÓN		NOMBRE Y APELLIDOS/RAZÓN SOCIAL
1	ORGANIZACIÓN	NIT	900262183	RENDIZ S.A.S

CONVOCADO(S)				
#	CLASE	TIPO Y N° DE IDENTIFICACIÓN		NOMBRE Y APELLIDOS/RAZÓN SOCIAL
1	ORGANIZACIÓN	NIT	901458130	SI CARTAGENA INMOBILIARIA S.A.S

Area:	Tema: CONTRATOS
CIVIL Y COMERCIAL	Subtema: OTROS

Conciliador: LUIS FERNANDO BERMEO ÁLVAREZ

Identificación: 1047434365

El presente documento corresponde al registro del caso en el Sistema de Información de la Conciliación, el Arbitraje y la Amigable Composición -SICAAC del Ministerio de Justicia y del Derecho, de conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.4.2.7.7 del Decreto 1069 de 2015. Una vez se ha verificado el cumplimiento de los requisitos formales establecidos en el artículo 1º de la Ley 640 de 2001 y corroborada la adscripción del (la) conciliador(a) a este Centro de Conciliación.

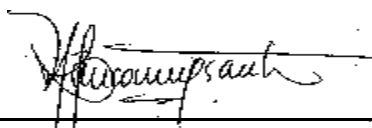
En constancia de lo anterior, se suscribe por el (la) Director(a) del Centro:

Identificador Nacional SICAAC	
N° Caso:	2035415
N° De Resultado:	1902970

Firma:

Nombre:

Identificación:


NANCY BLANCO MORANTE

El suscrito Director del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Cartagena con código 091300110043 autorizado mediante Resolución 1033 de fecha 19 de Diciembre de 2001 del Ministerio de Justicia y del Derecho, certifica que el presente DOCUMENTO es COPIA AUTENTICA DE SU ORIGINAL, el cual reposa en el respectivo libro de control de este centro.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
ACTA INDIVIDUAL DE REPARTO

Página 1

Fecha: 6/09/2022 10:40:51 a. m.

NÚMERO RADICACIÓN: **13001400300220220067900**

CLASE PROCESO: VERBALES SUMARIOS

NÚMERO DESPACHO: 002 **SECUENCIA:** 3899159 **FECHA REPARTO:** 6/09/2022 10:40:51 a. m.

TIPO REPARTO: EN LÍNEA **FECHA PRESENTACIÓN:** 6/09/2022 8:59:00 a. m.

REPARTIDO AL DESPACHO: JUZGADO MUNICIPAL - CIVIL 002 CARTAGENA

JUEZ / MAGISTRADO: CLAUDIA PATRICIA RIVERA DE LA TORRE

TIPO ID	IDENTIFICACIÓN	NOMBRE	APELLIDO	PARTE
CÉDULA DE CIUDADANIA	1047365319	ALFONSO	LENTINO RODELO	DEFENSOR PRIVADO
NIT	9002621838	RENDIZ S.A.S		DEMANDANTE/ACCIONANTE
		SI CARTAGENA INMOBILIARIA S.A.S		DEMANDADO/INDICIADO/CAUS ANTE

Archivos Adjuntos

	ARCHIVO	CÓDIGO
1	01DEMANDA.pdf	6EC3763C46AAABF7E099287E73CB03951293CF03

9666be6e-c4ee-4935-92a5-31d43b8e4c91

FELIX JOSE MALO MARTINEZ
SERVIDOR JUDICIAL



REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA DE INDIAS

Rad. No. 13001-40-03-002-2022-00679-00

Auto Interlocutorio

Página 1 de 1

Cartagena de Indias D. T. y C; veintiséis (26) de enero de dos mil veintitrés (2023)

Clase de proceso : VERBAL SUMARIO
Demandante : RENDIZ S.A.S.
Demandado : SI CARTAGENA INMOBILIARIA S.A.S.
Radicado : 13001-40-03-002-2022-00679-00

CONSIDERACIONES

Atendiendo que el escrito de subsanación la cual, por venir presentada en legal forma conforme los artículos 82 y ss, y 384-1 del C. G. del P. el Despacho la admitirá y ordenará imprimirle el trámite de ley.

En punto a la medida cautelar innominada solicitada con el escrito de demanda, este Despacho no la decretará atendiendo a que esta hace parte del petitum de la demanda, y además no aporta claridad en punto a la suma de dinero que se debe pagar mes a mes, pues, señala que el canon de arrendamiento es de \$3.808.644 menos las deducciones pactadas, sin especificar cuáles son estas últimas. Sumado a ello, esta operadora judicial en este estadio procesal no la considera procedente.

RESUELVE

- Primero. **ADMITIR** la demanda verbal sumaria instaurada por RENDIZ S.A.S. a través de apoderado judicial, en contra de SI CARTAGENA INMOBILIARIA S.A.S.
- Segundo. **IMPRIMIR** al presente proceso, el trámite Verbal Sumario previsto en los artículos 390 y ss de la ley 1564 de 2012, y demás normas concordantes y pertinentes, por tratarse de un proceso de mínima cuantía¹.
- Tercero. **NOTIFICAR** esta providencia de manera personal a la parte demandada, conforme lo indica el núm. 1 del artículo 290 de la ley 1564 de

¹ Aplicando lo dispuesto en el art. 26 del C. G. P., la cuantía es inferior 40 smlmv por lo que de acuerdo al artículo 25 de la ley 1564 de 2012 se trata de un proceso de mínima cuantía.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA DE INDIAS

Rad. No. 13001-40-03-002-2022-00679-00

Auto Interlocutorio

Página 2 de 1

2012 y en la forma dispuesta en los artículos 291, 292 y 301 de la misma legislación.

Cuarto. De la demanda, **CORRER TRASLADO** a la parte demandada, por el **término de diez (10) días** para que la contesten, y con ella aporten los documentos que se encuentren en su poder y solicite las demás pruebas que pretendan hacer valer.

Quinto. **NO DECRETAR** la medida cautelar solicitada por el demandante, por lo expuesto en las consideraciones.

Sexto. **RECONOCER** al Dr. ALFONSO LENTINO RODELO, identificado con la cedula de ciudadanía No 1.047.365.319 y con T.P. No.214.175 del C. S. de la J. como apoderado judicial de la parte ejecutante.

Séptimo. Cumplido el trámite aquí señalado, pásese el expediente, al despacho para proveer.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

CLAUDIA PATRICIA RIVERA DE LA TORRE
JUEZ

LMAC