



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

QR validez del avalúo



## AVALUO: LRIND-52813385

<b>Fecha del avalúo</b>	08/05/2025	<b>Fecha de visita</b>	05/05/2025
<b>Dirigido a</b>	MAYLEN VICTORIA HERRERA MELENDEZ		
<b>Dirección</b>	KR 45 B # 90 - 94 DISTRITO 90 PROPIEDAD HORIZONTAL ESTUDIO NUM 702 PISO 7   PARQUEADERO SENCILLO N.352 SOTANO 4		
<b>Barrio</b>	EL POBLADO		
<b>Ciudad</b>	Barranquilla		
<b>Departamento</b>	Atlantico		
<b>Propietario</b>	MAYLEN VICTORIA HERRERA MELENDEZ		

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C., 08/05/2025

Señor(es):

**MAYLEN VICTORIA HERRERA MELENDEZ**

Avalúo solicitado por: MAYLEN VICTORIA HERRERA MELENDEZ

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **MAYLEN VICTORIA HERRERA MELENDEZ** ubicado en la KR 45 B # 90 - 94 DISTRITO 90 PROPIEDAD HORIZONTAL ESTUDIO NUM 702 PISO 7 | PARQUEADERO SENCILLO N.352 SOTANO 4 EL POBLADO, de la ciudad de Barranquilla.

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$368,510,593 pesos m/cte (Trescientos sesenta y ocho millones quinientos diez mil quinientos noventa y tres).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

# LIQUIDACIÓN

## VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	ESTUDIO N.0702	39.68	M2	\$8,657,021.00	93.22%	\$343,510,593.28
Area Privada	PARQUEADER O SENCILLO N.352	1	M2	\$25,000,000.00	6.78%	\$25,000,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$368,510,593</b>

Valor en letras

Trescientos sesenta y ocho millones quinientos diez mil quinientos noventa y tres Pesos Colombianos

Perito actuante

LINEY PAOLA POLO DE ORO  
RAANro: AVAL-1143151012 C.C: 1143151012  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-05-06 17:23:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
C.C.:88229287  
RAA : AVAL-88229287

## VALORES/TIPO DE AREA.

## INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	8,500,434	Valor del avalúo en UVR	1,024,387.77
Proporcional	0	368,510,593	Valor asegurable	368,510,593
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12

## Observación

**General:** Inmueble ubicado en: La Carrera 45 B # 90 - 94 DISTRITO 90 PROPIEDAD HORIZONTAL ESTUDIO NUM 702 PISO 7, del Barrio EL POBLADO, de la Ciudad de BARRANQUILLA, ATLÁNTICO. **Ai inmueble se llega así:** Desde el norte de la ciudad, bajando por la Carrera 45B, hasta la calle 90, acera izquierda. **Distribución del inmueble:** Zona de labores, cocina, baño, sala, alcoba y balcón. Adicional, tiene el uso privado del garaje sencillo 352 en sótano 4. **Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

-En el presente informe, no se tiene en cuenta Goodwill, o demás valores derivados de marca; se valora terreno y construcciones principales, no se valora maquinaria y equipos, ni muebles y enseres, jardines, cultivos, enramadas, cerramientos, entre otros, esto por políticas de garantías de a quien se dirige el presente informe.

## GENERAL

<b>Código</b>	LRIND-528133 85	<b>Propósito</b>	Personal	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	--------------------	------------------	----------	--------------------	-----------------

### Datos del dirigido a:

<b>Dirigido A</b>	MAYLEN VICTORIA HERRERA MELENDEZ				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	52813385	<b>Email</b>	

### Datos del solicitante:

<b>Solicitante</b>	MAYLEN VICTORIA HERRERA MELENDEZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	52813385	<b>Teléfono</b>	3108262519
<b>Email</b>	maviherrera@yahoo.com				

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	MAYLEN VICTORIA HERRERA MELENDEZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	52813385	<b>Ocupante</b>	Desocupado

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección</b>	KR 45 B # 90 - 94 DISTRITO 90 PROPIEDAD HORIZONTAL ESTUDIO NUM 702 PISO 7   PARQUEADERO SENCILLO N.352 SOTANO 4				
<b>Conjunto</b>	DISTRITO 90 PROPIEDAD HORIZONTAL				
<b>Ciudad</b>	Barranquilla	<b>Departamento</b>	Atlantico	<b>Estrato</b>	5
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	EL POBLADO	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartaestudio	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> La Carrera 45 B # 90 - 94 DISTRITO 90 PROPIEDAD HORIZONTAL ESTUDIO NUM 702 PISO 7, del Barrio EL POBLADO, de la Ciudad de BARRANQUILLA, ATLÁNTICO.</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> Desde el norte de la ciudad, bajando por la Carrera 45B, hasta la calle 90, acera izquierda.</p> <p><b>Distribución del inmueble:</b> Zona de labores, cocina, baño, sala, alcoba y balcón. Adicional, tiene el uso privado del garaje sencillo 352 en sótano 4.</p> <p><b>Características adicionales:</b> El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	7mo		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s): <b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	47.78	AREA	M2	40
AREA PRIVADA	M2	39.68	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	139.033,000.00

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	39.68	AREA PRIVADA VALORADA	M2	39.68
			PQ SENCILLO N.352 SOTANO 4	M2	13.42

<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
<b>Reglamentación urbanística:</b>	Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> DECRETO No. 0212 DE 2014.

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3438	EscrituraDePropiedad	25/10/2021	QUINTA	Barranquilla

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
040-618722	29/05/2025	0,19600%	0800101030000036 50004901070002	ESTUDIO N.0702

#### Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

## GARAJES Y DEPOSITOS

### INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts <sup>2</sup> )	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
PQ SEN CILLO N.352	Privado	040-6190 03	13.42	Mt2	Sencillo	Lineal	Si	No	1

#### Observación

## DEL ENTORNO

### SERVICIOS PÚBLICOS

### AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

### CARACTERISTICAS

<b>Uso predominante</b>	Mixta	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	5	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Ligera
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Arteria, buen estado.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	Sector de uso comercial, compatible con el uso residencial, con buen estado de vías, andenes, señalización e iluminación, buena arborización, cuenta con todos los servicios públicos, energía, acueducto, alcantarillado y gas natural, y con rutas de transporte urbano colectivo.				
<b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>					
<b>Escritura de Propiedad Horizontal</b>	1968		<b>Fecha escritura</b>	28/06/2021	
<b>Notaria escritura</b>	QUINTA		<b>Ciudad escritura</b>	BARRANQUILLA	
<b>Valor administración</b>		<b>Total unidades</b>	130	<b>Terraza comunal</b>	Si
<b>Ubicación</b>	Apartamento Interior	<b># Pisos edificio</b>	12	<b>Porteria</b>	Si

<b>Horario vigilancia</b>	24 horas	<b>Tanque</b>	Si	<b>Cancha</b>	No
<b>Zonas verdes</b>	Si	<b>Shut</b>	Si	<b>Citófono</b>	No
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	Si	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	Si	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	Si	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	Si	<b>#Ascensores</b>	2
<b>#Sotanos</b>	4				
<b>Observación</b>	<p>Escritura: 1968, Fecha escritura: 28/06/2021, Notaría escritura: QUINTA, Ciudad escritura: BARRANQUILLA, Total unidades: 130, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 4, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2. salas de coworking: 4. Jacuzzi: 2. Lavanderia comunal: si.</p> <p>El edificio está situado en el eje corporativo, hotelero y comercial de Barranquilla, a solo 5 minutos de centros comerciales, restaurantes, bancos, flotas de transporte y notaría. Distrito 90 cuenta con lobby tipo hotel, parqueadero, vigilancia las 24 horas, y 2 ascensores.</p>				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	SI
<b>Material construcción</b>	concreto reforzado	<b>Tipo estructura</b>	Porticos:Vigas_Columnas		
<b>Daños por Sismos</b>	No disponibles	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	Losa de concreto
<b>Fachada</b>	ladrillo a la vista	<b>Ancho fachada</b>	Mayor 9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Edificio en Altura - Piso en Manzana	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2021	<b>Edad Inmueble</b>	4 aÑos	<b>Vida útil</b>	100 aÑos
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100%		
<b>Licencia construcción</b>	PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 1968 DEL 28-06-2021 NOTARIA QUINTA DE BARRANQUILLA				
<b>Observación</b>	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p>				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	0	<b>Cocina</b>	Integral
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	1
<b>Closet</b>	1	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	1	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartaestudio. Consta de: sala: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 1, Closet: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

## ACABADOS

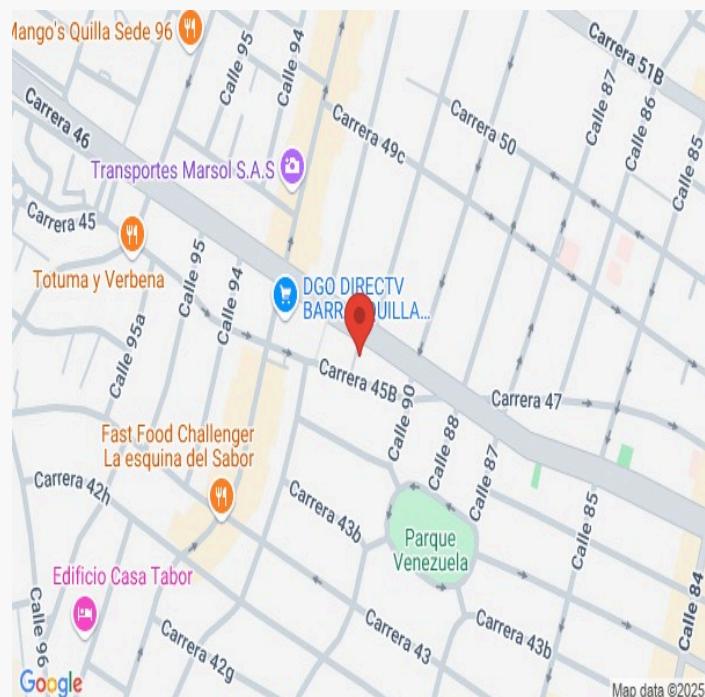
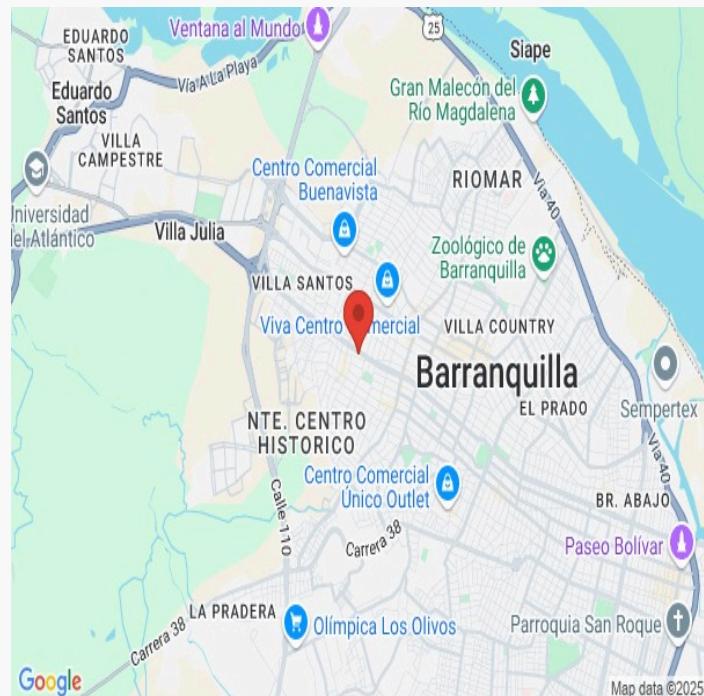
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	Pisos en baldosas de porcelanato. Baño en enchape de porcelanato y cerámica en pisos y paredes, aparatos sanitarios en buen estado de conservación. Mampostería en bloque, pañete y pintura, cocina integral con mesón en cuarzo, muebles altos y bajos en madera. Puerta principal y baño en madera. Carpintería de muebles y closet en madera. Ventanas en aluminio y vidrio.
-------------	---

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

### Dirección:

KR 45 B # 90 - 94 DISTRITO 90 PROPIEDAD HORIZONTAL ESTUDIO NUM 702 PISO 7 | PARQUEADERO  
SENCILLO N.352 SOTANO 4 | EL POBLADO | Barranquilla | Atlántico



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 11.003660528788368  
GEOGRAFICAS : 11° 0' 13.179''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.82552022137855  
GEOGRAFICAS : 74° 49' 31.8714''

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	EL POBLADO	4	\$360,000,000	0.95	\$342,000,000	1	\$25,000,000		\$	\$8,805,555.56	3159645757
2	EL POBLADO		\$370,000,000	0.95	\$351,500,000	1	\$25,000,000		\$	\$8,592,105.26	315 7055563
3	EL POBLADO	9	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	1	\$25,000,000		\$	\$9,044,117.65	3160232662
4	EL POBLADO		\$375,000,000	0.95	\$356,250,000	1	\$25,000,000		\$	\$8,952,702.70	3156389677
5	DISTRITO 90	11	\$425,000,000	0.95	\$403,750,000	1	\$25,000,000		\$	\$7,890,625.00	301 222 3549
<b>Del inmueble</b>		<b>7mo</b>		.		<b>1</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	4	40	36	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$8,805,555.56
2	4	42.25	38	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$8,592,105.26
3	4	39.68	34	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$9,044,117.65
4	4	41	37	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$8,952,702.70
5	4	55.20	48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$7,890,625.00
<b>4 a±os</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$8,657,021.23</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$461,224.15</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>5.33%</b>	

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$9,118,245.39</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$361,811,977.01</b>
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$8,195,797.08</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$325,209,228.13</b>
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$343,510,593.28</b>		

## Observaciones:

OFERTAS: <https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2025050808051597100-fusionado.pdf>

## Enlaces:

1-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-barranquilla-el-poblado-1-habitaciones-1-banos-1-garajes/19797-M5709610>2-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-barranquilla-la-cumbre-1-habitaciones-1-banos-1-garajes/2969-M5625785>3-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-barranquilla-la-camina-1-habitaciones-1-banos-1-garajes/671-M5380914>4-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-barranquilla-el-poblado-1-habitaciones-1-banos-1-garajes/16295-M4897952>5-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10260964>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



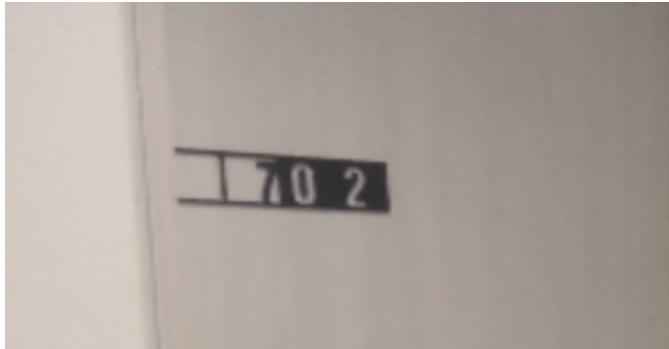
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



## FOTOS General

Sala



Sala



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Social 1



Baño Social 1



## FOTOS General

Garaje



Jacuzzi-CJ



Gimnasio-CJ



Terrazas CJ



Terrazas CJ



Terrazas CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO:** **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT--- SIN INFORMACIÓN: S/I ----- METODOLOGÍA:

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. 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.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRIND-52813385



PIN de Validación: c3d80b30



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) LINEY PAOLA POLO DE ORO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1143151012, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Julio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1143151012.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LINEY PAOLA POLO DE ORO se encuentra ~~Activos 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  
05 Jul 2019

Régimen  
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras.

Fecha de inscripción  
05 Jul 2019

Régimen  
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO

Dirección: K 2G149-22

Teléfono: 3146426954

Correo Electrónico: lpolodeoro@gmail.com



PIN de Validación: c3d80b30



**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Arquitecta - Universidad del Atlántico.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LINEY PAOLA POLO DE ORO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1143151012

El(la) señor(a) LINEY PAOLA POLO DE ORO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil o en dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR ([www.raa.org.co](http://www.raa.org.co)). Una vez inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



#### PIN DE VALIDACIÓN

c3d80b30

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 un (01) días del mes de Abril del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suárez  
Representante Legal







## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2504299928113348281**

**Nro Matrícula: 040-618722**

Página 3 TURNO: 2025-040-1-105241

Impreso el 29 de Abril de 2025 a las 01:56:56 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: 2025-040-1-105241

FECHA: 29-04-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PIEDAD OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PIEDAD OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA DNP



RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2504299802113347545

Nro Matrícula: 040-619003

Página 2 TURNO: 2025-040-1-105229

Impreso el 29 de Abril de 2025 a las 01:45:47 PM

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

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

A: FIDEICOMISO DISTRITO 90 FIDUBOGOTA S.A.

X 8300558977

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 17-11-2021 Radicación: 2021-040-6-32811

Doc: ESCRITURA 3438 DEL 25-10-2021 NOTARIA QUINTA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$222,225,600

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE ESTE Y OTRO PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO DISTRITO 90 FIDUBOGOTA S.A.8300558977

A: HERRERA MELENDEZ MAYLEN VICTORIA

CC# 52813385 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 17-11-2021 Radicación: 2021-040-6-32811

Doc: ESCRITURA 3438 DEL 25-10-2021 NOTARIA QUINTA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

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: HERRERA MELENDEZ MAYLEN VICTORIA

CC# 52813385 X

A: SCOTIABANK COLPATRIA S.A. ANTES BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A. NIT 8600345941

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 02-04-2025 Radicación: 2025-040-6-9286

Doc: CERTIFICADO 804 DEL 19-03-2025 NOTARIA DIECISEIS DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

DE: BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A.ANTES CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA UPAC COLPATRIA

NIT# 8600345941

A: HERRERA MELENDEZ MAYLEN VICTORIA

CC# 52813385 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\*

#### SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: ICARE-2022

Fecha: 30-12-2022

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE BARRANQUILLA, RES. RESOLUCION NO GGCD-021-2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2504299802113347545**

**Nro Matrícula: 040-619003**

Página 3 TURNO: 2025-040-1-105229

Impreso el 29 de Abril de 2025 a las 01:45:47 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

=====

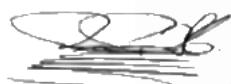
**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-040-1-105229      FECHA: 29-04-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA



RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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



Ref 3647

Aa074348474



ESCRITURA PÚBLICA No. TRES MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO  
(3.438).

OTORGADA EN LA NOTARÍA QUINTA (5<sup>a</sup>) DEL CÍRCULO DE BARRANQUILLA.

FECHA DE OTORGAMIENTO: OCTUBRE 25 DE 2021.

DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO (2.021).

NATURALEZA DEL ACTO:

TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL Y RENUNCIA A CONDICIÓN RESOLUTORIA Y CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA.

OTORGADA POR:

SECCIÓN PRIMERA: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL Y RENUNCIA A CONDICIÓN RESOLUTORIA.

DE: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO DISTRITO 90 FIDUBOGOTÁ S.A.

A FAVOR DE: MAYLEN VICTORIA HERRERA MELENDEZ.

SECCIÓN SEGUNDA: CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA.

DE: MAYLEN VICTORIA HERRERA MELENDEZ.

A FAVOR DE: SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

Nº 03438  
2021  
25 OCT

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACIÓN

MATRICULAS INMOBILIARIAS: 040-618722 Y 040-619003.

REFERENCIA CATASTRAL: 01030000036500040000000000 (PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN).

REFERENCIA CATASTRAL ANTERIOR: 010303650004000 (PREDIO DE MAYOR EXTENSION).

MUNICIPIO: BARRANQUILLA - ATLANTICO.

ZONA DE UBICACIÓN DE LOS PREDIOS: URBANA (X) RURAL ( ).

DENOMINACIÓN Y/O DIRECCIÓN DE LOS PREDIOS: ESTUDIO No. 702 Y

PARQUEADERO SENCILLO No. 352 SOTANO 4, que forman parte del Proyecto

Inmobiliario denominado **DISTRITO 90 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, situado en la Carrera 45B No. 90-94 TORRE ESTUDIOS.

<b>ESCRITURA No.</b>	<b>DIA</b>	<b>MES</b>	<b>AÑO</b>
3.438	25	OCTUBRE	2021

**NOTARIA DE ORIGEN:** Quinta (5<sup>a</sup>) DE BARRANQUILLA.

<b>NATURALEZA JURÍDICA DE LOS ACTOS</b>	<b>CUANTIA</b>
0164.- TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL	\$222.225.600.oo
Avalúo catastral proporcional Estudio: \$100.994741	
Avalúo catastral proporcional Parqueadero: \$24.733.406	
0219.- HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA	\$116.000.000.oo

<b>PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO</b>	<b>IDENTIFICACIÓN</b>
<b>QUIEN TRNSFIERE</b>	
<b>LA FIDUCIARIA</b>	
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO DISTRITO 90	
FIDUBOGOTÁ S.A.	NIT.: 830.055.897-7
<b>BENEFICIARIO DE ÁREA</b>	
MAYLEN VICTORIA HERRERA MELENDEZ	C.C. 52813385
<b>FIDEICOMITENTA GERENTE Y COMERCIALIZADOR</b>	
IMPULSO URBANO S.A.S.	NIT.: 900.413.010-1
<b>ACREEDOR HIPOTECARIO</b>	
SCOTIABANK COLPATRIA S.A.	NIT.: 860.034.594-1

**AÑO DE ADQUISICIÓN:** 2015 Y 2016.-

**RETENCIÓN:** NO SE CAUSA.

En el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, Departamento del Atlántico, República de Colombia, a los veinticinco - - - (25) días del mes de Octubre - del año dos mil veintiuno (2021), ante mí, CECILIA MARIA MERCADO



**cadena**

# República de Colombia

3



NOGUERA - - - - - Notaria(o) Pública(o) Quinta(o) En Propiedad  
del Círculo Notarial de Barranquilla, se otorgó la escritura pública que se consigna  
en los siguientes términos: -----

## PRIMER ACTO

### TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA

#### MERCANTIL

COMPARCIERON CON MINUTA ENVIADA VIA EMAIL: -----

(i) La señora **CANDY VANESSA SANCHEZ JUSTIZ**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 1.129.578.992 de Barranquilla y domiciliada en la ciudad de Barranquilla, obrando en su calidad de Apoderada Especial de la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, identificada con Nit. 800.142.383 – 7, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991) otorgada en la Notaría once (11) del Círculo Notarial de Bogotá D.C, con domicilio principal en la misma ciudad y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (04) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera y con el poder especial debidamente conferido por **JULIÁN GARCÍA SUÁREZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.794.858, en calidad de Representante Legal de esta sociedad, documentos que se protocolizan con la presente escritura pública, que en adelante y para todos los efectos de este instrumento se denominará **LA FIDUCIARIA**. Sociedad que actúa única y exclusivamente como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO DISTRITO 90 FIDUBOGOTÁ S.A.**, identificado con Nit. 830.055.897 – 7, constituido inicialmente bajo la denominación de **FIDEICOMISO CENTRAL TOWER FIDUBOGOTÁ** a través de contrato de fiducia mercantil de administración elevado a escritura pública número setecientos cincuenta y dos (752) del veinticuatro (24) de marzo de dos mil quince (2015) otorgada en la Notaría Quinta (5<sup>a</sup>) del Círculo Notarial de Barranquilla, y reformado mediante (1) Otrosí No. 1 de fecha del veintiséis (26) de octubre de dos mil dieciocho (2018), (2) mediante la escritura pública número mil ciento cuarenta (1.140) del treinta (30) de abril de 2019,

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

18-01-21  
1103597BASVQ00

Cadena S.A.  
www.cadenas.ae

W1143R

otorgada en la Notaría Quinta (5<sup>a</sup>) del Círculo Notarial de Barranquilla se modificó el nombre del Fideicomiso a **FIDEICOMISO DISTRITO 90 FIDUBOGOTÁ S.A.** y (3) Otrosí No. 2 de fecha del diecisiete (17) de diciembre de dos mil veinte (2020), que en adelante y para todos los efectos de este instrumento se denominará **EL FIDEICOMISO**, (ii) la señora **TERESA PEÑA CELY**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 51.631.000, domiciliada en la ciudad de Barranquilla, obrando en su calidad de Representante Legal de la sociedad **IMPULSO URBANO S.A.S.**, identificada con Nit. 900.413.010-1, con domicilio principal en Barranquilla, sociedad legalmente constituida por documento privado del tres (3) de febrero de dos mil once (2011), inscrita en la Cámara de Comercio de Barranquilla el nueve (9) de febrero de dos mil once (2011), bajo el número 166.723 del libro IX, tal y como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla, que se protocoliza con la presente escritura pública, sociedad que comparece en calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR**, y (iii) y por otra parte, **FLOR DE MARIA MELENDEZ CASTAÑEDA**, mayor de edad, domiciliado(a) en la ciudad de <sup>Bogotá, de tránsito por/</sup> Barranquilla, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número 28.239.491 expedida en Malaga (Santander), quien en el presente instrumento actúa en nombre y representación de la señora **MAYLEN VICTORIA HERRERA MELENDEZ**, mayor de edad, domiciliado(a) en la ciudad de <sup>New Jersey/</sup> Bogotá D.C., de estado civil Soltera, sin unión marital de hecho, en virtud del poder especial a ella conferido, el cual anexa a este instrumento y su tenor se reproducirá en las copias que del mismo se expidan; quien manifestó que el poder antes mencionado no ha sido revocado, que sus derechos no han sido transferidos y que por lo tanto el poder citado, a la fecha continúa vigente que su poderdante se encuentra viva y a la vez la apoderada declara bajo la gravedad del juramento que exonera a la notaria de TODA responsabilidad jurídica, civil, contractual, administrativa que pueda generar el ejercicio del presente mandato; quien en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se denominará el(la)(los) **BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA**. ----- Quienes por medio de esta Escritura Pública celebran la presente **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL** que se regirá por lo previsto en las siguientes Cláusulas y, en lo contemplado en ellas, por las normas



legales vigentes que regulen la materia, previos los siguientes:

## ANTECEDENTES

**PRIMERA:** Que por escritura pública número setecientos cincuenta y dos (752) del veinticuatro (24) de marzo de dos mil quince (2015) otorgada en la Notaría Quinta (5<sup>a</sup>) del Círculo Notarial de Barranquilla, se celebró el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3 – 1 51821**, en virtud del cual se constituyó inicialmente el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO CENTRAL TOWER FIDUBOGOTÁ**, hoy **FIDEICOMISO DISTRITO 90 FIDUBOGOTÁ S.A.**

**SEGUNDA:** Que mediante documento privado de fecha veintiséis (26) de octubre de dos mil dieciocho (2018), las sociedades **IMPULSO URBANO S.A.S., BELA PORT REAL STATE INC** y **FANSI S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTES** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA**, suscribieron Otrosí Integral No. 1 al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 3 – 1 51821**, naciendo así el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2 – 1 81539**, en adelante el **CONTRATO DE FIDUCIA**, cuyo objeto es el siguiente:

**"CLÁUSULA SEXTA. OBJETO:** El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

1. En los términos del presente Contrato, recibir y administrar los activos aportados por **LOS FIDEICOMITENTES**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.
2. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:
  - a. De los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades de vivienda. Estos recursos se contabilizarán como pasivos del **FIDEICOMISO**.
  - b. De los créditos que contrate el **FIDEICOMITENTE** y/o **EL FIDEICOMISO** con el **FINANCIADOR**, estos recursos se contabilizarán como pasivos del **FIDEICOMISO**.
  - c. De los desembolsos de los créditos individuales que a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** les otorguen el **FINANCIADOR DE LARGO**

**PLAZO.**

- d. De los que a título de aportes haga **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR** o **EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA**. -----
3. Suscribir el **CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN** con el **CONSTRUCTOR**, según lo indique el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR**, para el desarrollo **PROYECTO**. -----
4. Suscribir el contrato con el **INTERVENTOR**, en los términos que indique para el efecto el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR**. ---
5. **LA FIDUCIARIA** entregará a título de comodato precario **EL INMUEBLE** al **CONSTRUCTOR**, por instrucción que **LOS FIDEICOMITENTES** imparten con la suscripción de este contrato. **LA FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del **CONSTRUCTOR** o **FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR**, en razón de la tenencia que ejerzan sobre el bien inmueble fideicomitido. Una vez se termine la construcción, inmediatamente asume la calidad de comodatario el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR**, en los términos del presente contrato. -----
6. Transferir las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** del **PROYECTO** a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** en los términos establecidos en el presente Contrato y en documento denominado "**CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACION DE BENEFICIARIO DE ÁREA**" -----
7. Atender el servicio de la deuda adquirida por **EL FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES** con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR** o **FINANCIADORES**, en caso de que se requiera financiación. -----
8. Por instrucción del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR**, realizar periódicamente los desembolsos relacionados con la construcción del **PROYECTO**, previa verificación de la remisión de la certificación de avance de obra mensual en la que se indique que los recursos del **FIDEICOMISO** desembolsados, se han invertido en el desarrollo del **PROYECTO**. -----
9. Entregar a los **BENEFICIARIOS** lo que corresponda a su **BENEFICIO**,



**Cadena**

# República de Colombia

7



según se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

**TERCERA:** Que mediante documento privado de fecha diecisiete (17) de diciembre de dos mil veinte (2020), las sociedades **IMPULSO URBANO S.A.S.**, **BELA PORT REAL STATE INC** y **FANSI S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTES** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA**, suscribieron Otrosí No. 2 al **CONTRATO DE FIDUCIA** con la finalidad de aclarar que la transferencia en favor de los beneficiarios de área se realiza a título de beneficio en fiducia, ajustar la descripción del proyecto, entre otras.

**CUARTA:** Que **EL FIDEICOMISO**, actuando como mero tradente y en virtud de lo establecido en el **CONTRATO DE FIDUCIA** constitutivo del **FIDEICOMISO DISTRITO 90 FIDUBOGOTÁ S.A.** y las instrucciones del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR**, comparece en la presente escritura a realizar la transferencia de dominio del (de los) inmueble(s) objeto del presente instrumento a favor de el(la)(los) **BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA**, entendiéndose que todas las obligaciones de saneamiento, calidades, estabilidad de la obra y enajenación se encuentran radicadas en el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR**, por ser este el comercializador, desarrollador, enajenador y constructor del **PROYECTO**.

## CLÁUSULAS

**PRIMERA. OBJETO:** Con fundamento en las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR, LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO DISTRITO 90 FIDUBOGOTÁ S.A.**, en calidad de tradente y propietario fiduciario, transfiere a **TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL** a favor del(la)(los) **BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA**, quien al mismo título adquiere y recibe, el derecho real de dominio y la posesión material sobre el (los) siguiente(s) inmueble(s), en adelante el (los) "**INMUEBLE(S)**", que hace(n) parte integrante del conjunto **DISTRITO 90 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, el (los) cual(es) se describe(n) y alindera(n) así:

**ESTUDIO No. 702 Y PARQUEADERO SENCILLO No. 352 SOTANO 4**, que forman parte del Proyecto Inmobiliario denominado **DISTRITO 90 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, situado en la Carrera 45B No. 90-94 TORRE ESTUDIOS.

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

18-01-21  
110325VCO17PabAB

Cedentia S.A. - Nro. 0393346

**ESTUDIO NÚMERO 0702:** Ubicado en el Piso 7 de la Torre Estudios de **DISTRITO 90 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, situado en la Carrera 45B No. 90 – 94, Barranquilla - Atlántico, destinado a vivienda unifamiliar urbana o turística, con un área construida total aproximada de **41,78 M<sup>2</sup>**, un área privada total aproximada de **39,68 M<sup>2</sup>**, y una altura libre variable entre una mínima aproximada de **2,40 ML** y una máxima aproximada de **2,60 ML**. Sus linderos son los siguientes: Por debajo con losa de concreto que lo separa del piso 6 de la Torre Estudios del Conjunto Inmobiliario; Por encima con losa de concreto que lo separa del piso 8 de la Torre Estudios del Conjunto Inmobiliario; Por el Norte con fachada de la Torre Estudios del Conjunto Inmobiliario; Por el Sur con zona de circulación peatonal; Por el Oriente con muro interno que lo separa del Estudio No. 0701; Por el Occidente con muro interno que lo separa del Estudio No. 0703. Está comprendido entre los puntos: 21 al 40 y 21 punto de partida, del plano RPH 10, que se protocoliza con el presente Reglamento. (Sic).

**PARQUEADERO SENCILLO NÚMERO 352:** Ubicado en el Sótano 4 de **DISTRITO 90 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, Barranquilla - Atlántico, destinado al estacionamiento de un (1) vehículo, con un área privada de **13,42 M<sup>2</sup>** y una altura libre variable entre una mínima aproximada de **2,15 ML** y una máxima aproximada de **2,20 ML**. Sus linderos son los siguientes: Por debajo con losa de concreto sobre el lote de terreno; Por encima con losa de concreto que lo separa del Sótano 3 del Conjunto Inmobiliario; Por el Norte con muro de cierre del Conjunto Inmobiliario; Por el Sur con zona de circulación vehicular; Por el Oriente con Parqueadero Sencillo No. 351; Por el Occidente con Parqueadero Sencillo No. 353. Está comprendido entre los puntos: 416 al 425 y 416 punto de partida, del plano RPH 01, que se protocoliza con el presente Reglamento. (Sic).

Al (los) **INMUEBLE(S)** descrito(s) anteriormente le(s) corresponde(n) el (los) número(s) de Matrícula Inmobiliaria No(s). **040-618722** y **040-619003**, respectivamente, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla y la(s) cédula(s) catastral(es) No(s). **01030000036500040000000000** (PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN). Referencia catastral anterior: **010303650004000** (PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN).

**PARÁGRAFO PRIMERO. CUERPO CIERTO:** No obstante la mención de la(s) cabida(s) y linderos descritos anteriormente, la presente transferencia a título de



Aa074348478

beneficio en fiducia mercantil se efectúa como cuerpo cierto, de tal forma que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la(s) cabida(s) real(es) y la(s) aquí declarada(s) no dará lugar a reclamo posterior alguno por ninguna de las partes. Así mismo, en la presente transferencia se incluyen y en ella quedan comprendidas todas las mejoras, anexidades, dependencias, instalaciones, construcciones, servidumbres, usos y beneficios que legalmente le corresponden al (los) **INMUEBLE(S)** que por este instrumento se transfiere(n).

**PARÁGRAFO SEGUNDO. CONDICIONES DE ENTREGA:** El(la)(los) **BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA** manifiesta(n) que el (los) **INMUEBLE(S)** objeto de la presente transferencia se ha(n) identificado plenamente sobre el terreno y los planos arquitectónicos correspondientes y que no tiene(n) salvedad alguna en cuanto a su localización, linderos, dimensiones, especificaciones y entrega del (de los) mismo(s), por el conocimiento previamente adquirido y declara(n) su satisfacción al respecto.

**PARÁGRAFO TERCERO. DERECHO DE COPROPIEDAD:** Además del dominio individual que se transfiere por este instrumento público, la presente transferencia incluye la cuota parte en el derecho de dominio sobre los bienes y servicios comunes del conjunto **DISTRITO 90 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, en la proporción establecida para cada inmueble de dominio privado, de conformidad con los coeficientes de copropiedad que constan en el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual se encuentra sometido dicho Proyecto Inmobiliario.

**PARÁGRAFO CUARTO. NOMENCLATURA:** El conjunto **DISTRITO 90 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, del cual hace(n) parte el (los) **INMUEBLE(S)** ante(s) descrito(s), está situado en el Municipio de Barranquilla, Departamento del Atlántico, cuyos accesos principales están identificados con las siguientes direcciones, según Resolución No. 064 de 2020 “*POR LA CUAL, LA OFICINA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL, ADSCRITA A LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN, ASIGNA LA NOMENCLATURA DOMICILIARIA A UN PREDIO EN EL ÁREA URBANA DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA*”, expedida el 11 de noviembre de 2020, por el Jefe de la Oficina de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, el cual fue protocolizado con la escritura pública mediante la cual fue sometido el **PROYECTO** al Régimen de Propiedad Horizontal.:

- Carrera 45B No. 90 – 44, torre **BUSINESS**.

- Carrera 45B No. 90 – 94, torre **ESTUDIOS**.
- Carrera 46 No. 90 – 17, torre **OFICINAS**.
- Carrera 46 No. 90 – 17, **LOCALES COMERCIALES**.

**PARÁGRAFO QUINTO.** El(la)(los) **BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA** manifiesta(n) que conoce(n) las construcciones y planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes del conjunto **DISTRITO 90 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, y las especificaciones de la construcción, las cuales se obliga(n) a respetar, así como el Reglamento de Propiedad Horizontal al que está(n) sometido(s) el (los) **INMUEBLE(S)** objeto de la presente transferencia. Así mismo, manifiesta(n) que conoce(n) y se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho Reglamento.

Igualmente, para la seguridad y estabilidad del conjunto **DISTRITO 90 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, el(la)(los) **BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA** deberá(n) tener en cuenta que algunos de los muros de los inmuebles de dominio privado que integran el Conjunto Inmobiliario son estructurales y que, en consecuencia, no pueden suprimirse ni reformarse. Con este fin, cada vez que se vaya a efectuar una reforma deberá solicitarse la previa aprobación del Consejo de Administración respectivo, observando el procedimiento previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**PARÁGRAFO SEXTO.** El (los) **INMUEBLE(S)** objeto de transferencia será(n) destinado(s) única y exclusivamente para uso de vivienda unifamiliar urbana y estacionamiento de vehículo, respectivamente. Esta destinación no podrá ser variada por el(la)(los) **BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA** o sus causahabientes a cualquier título, sino de conformidad con el procedimiento que para el efecto contempla el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO. BENEFICIO:** El (los) **INMUEBLE(S)** que se transfiere(n) al(la)(los) **BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA** es (son) el único beneficio al que tiene(n) derecho en el **FIDEICOMISO** y, por lo tanto, ni antes, ni al momento de la liquidación dicho Patrimonio Autónomo tiene(n) derecho a que se le(s) adjudique(n) algún(os) otro(s) bien(es) diferente(s) al (a los) aquí descrito(s), ni tiene(n) participación en los rendimientos del **FIDEICOMISO**.

#### **SEGUNDA. LINDEROS GENERALES DEL INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN:**



El conjunto **DISTRITO 90 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la cual hace(n) parte integrante el (los) **INMUEBLE(S)** objeto de la presente transferencia, se encuentra construida sobre el predio en mayor extensión identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 040 – 550702 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, cuyos linderos generales se describen a continuación: -----

Lote de terreno mayor, el cual cuenta con un área aproximada de 4.536 M<sup>2</sup>, situado en la banda sur de la carrera 46, en jurisdicción de Barranquilla, cuyas medidas y linderos son: NORTE: 114.99 metros y linda con la Avenida Olaya Herrera (carrera 46). SUR: 110.97 metros y linda con la carrera 45B. ESTE: 30.50 metros y linda con la calle 90. OESTE: 50.07 y linda con Radiadores del Caribe Ltda. -----

**ESTE INMUEBLE ESTÁ IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 040 – 550702 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BARRANQUILLA.** -----

**TERCERA. TÍTULOS DE ADQUISICIÓN:** El inmueble descrito en la cláusula anterior fue adquirido por el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO DISTRITO 90 FIDUBOGOTÁ S.A.**, voceado y administrado por la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, así: -----

Inicialmente adquirió dos (2) inmuebles identificados con los folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 040 – 170766 y 040 – 170767, mediante transferencia a título de Beneficio en Fiducia Mercantil, que le hizo **LABORATORIOS COSQUIM S.A.**, por medio de la escritura pública número setecientos cincuenta y dos (752) del veinticuatro (24) de marzo de dos mil quince (2015), otorgada en la Notaría Quinta (5<sup>a</sup>) del Círculo Notarial de Barranquilla, debidamente registrada. -----

Posterior a ello, se efectuó Actualización de Linderos y Área de los predios señalados anteriormente, mediante escritura pública número dos mil seiscientos sesenta y dos (2.662) del seis (6) de septiembre de dos mil dieciséis (2016), otorgada en la Notaría Quinta (5<sup>a</sup>) del Círculo Notarial de Barranquilla, debidamente registrada. -----

Por último, mediante la misma escritura pública número dos mil seiscientos sesenta y dos (2.662) del seis (6) de septiembre de dos mil dieciséis (2016), otorgada en la Notaría Quinta (5<sup>a</sup>) del Círculo Notarial de Barranquilla, debidamente registrada, se procedió a englobar los dos (2) inmuebles mencionados identificados con los folios

de Matrícula Inmobiliaria Nos. 040 – 170766 y 040 – 170767, resultando un solo globo de terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040 – 550702, sobre el cual se construyó el proyecto. -----

Por su parte, la construcción del (de los) **INMUEBLE(S)** que por este documento se transfiere(n) es (son) de propiedad del **FIDEICOMISO**, en virtud de la accesión de lo(s) mismo(s) al predio sobre el cual se desarrolló **DISTRITO 90 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, lote en mayo extensión identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 040 – 550702, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 738 y siguientes del Código Civil Colombiano. -----

**CUARTA. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** El Proyecto Inmobiliario **DISTRITO 90 – PROPIEDAD HORIZONTAL** fue sometido al régimen de propiedad horizontal con el lleno de todos los requisitos establecidos por la Ley 675 de 2001, elevado a Escritura Pública No. 1968, otorgada el 28 de junio de 2021 ante la Notaría Quinta (5<sup>a</sup>) del Círculo Notarial de Barranquilla, debidamente registrada, en la cual se encuentran determinadas las especificaciones de construcción de los inmuebles que integran el conjunto **DISTRITO 90 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, y fueron protocolizados además los documentos requeridos por la ley. -----

**PARÁGRAFO.** El(La)(Los) **BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA** queda(n) en todo sujeto a dicho Reglamento de Propiedad Horizontal y, por consiguiente, además del dominio individual de los bienes especificados, adquiere derecho sobre los bienes comunes en las proporciones o porcentajes indicados en el Reglamento de Propiedad Horizontal, manifestando que conoce las Especificaciones de Construcción, el Cuadro de Áreas del **PROYECTO**, la conformación de las Zonas Privadas y Comunes, y los Planos protocolizados junto con el citado Reglamento y, especialmente, se obliga desde la fecha de la entrega del (de los) **INMUEBLE(S)** al pago oportuno de las cuotas de administración que le correspondan según el Reglamento de Propiedad Horizontal, ya sean fijadas por el Administrador Provisional Delegado y posteriormente por la Asamblea General de Copropietarios y por la respectiva Asamblea Sectorial de Copropietarios, y al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho Reglamento, cuyo texto declara conocer y aceptar. -----

**QUINTA. VALOR Y CONDICIONES DE PAGO:** El valor total de los aportes que



el(la)(los) **BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA** se obligó(aron) a efectuar a **EL FIDEICOMISO** equivalen a la suma de **DOSCIENTOS VEINTIDOS MILLONES DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS PESOS (\$222.225.600.oo)**, la cual fue o será cancelada por el(la)(los) **BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA** de la siguiente forma:

**A)** La suma de CIENTO SEIS MILLONES DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS PESOS M/C (\$106.225.600.oo M/C), la cual fue transferida por el(la)(los) **BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA** al **FIDEICOMISO** con anterioridad a la fecha de suscripción del presente instrumento público, y que el **FIDEICOMISO** declara haberla recibido a su entera satisfacción.

**B)** El saldo, es decir, la suma de CIENTO DIECISEIS MILLONES DE PESOS M/C (\$116.000.000.oo M/C), será pagada por el(la)(los) **BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA** con el producto de un crédito aprobado por SCOTIABANK COLPATRIA S.A. (en adelante la "**ENTIDAD**"), con garantía hipotecaria de primer grado sobre el (los) **INMUEBLE(S)** objeto de transferencia, en los términos y condiciones expresados en el contrato de hipoteca que se celebra más adelante en el Acto Segundo de este mismo Instrumento. El(la)(los) **BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA** autoriza(n) desde ya a la **ENTIDAD** para que el producto del citado crédito sea pagado directamente al **FIDEICOMISO**, mediante el pago directo.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** El(la)(los) **BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA** se obliga(n) a realizar todos los trámites y suscribir todos los documentos exigidos por la **ENTIDAD** para obtener la entrega efectiva de la suma de dinero objeto del crédito, descrita en el Literal B) anterior. Si pasados cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la firma del presente instrumento público no se ha obtenido el desembolso del crédito al **FIDEICOMISO**, por causas importables el(la)(los) **BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA**, este(a)(os) reconocerá(n) y pagará(n) a partir de dicha fecha intereses de mora a la tasa máxima autorizada por la ley sobre la suma objeto del crédito, sin perjuicio de que el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR** pueda ejercer las acciones legales encaminadas a obtener el pago de la suma antes indicada y de la cláusula penal establecida en la **CARTA DE DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIO DE AREA**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** En cumplimiento de lo establecido en el Artículo 90, Inciso Sexto del Estatuto Tributario, las partes declaran bajo la gravedad del

juramento que se entiende prestado por el sólo hecho de la firma de la presente escritura pública, (i) que el valor indicado en esta Cláusula es el valor comercial acordado entre el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR**, y el(la)(los) **BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA**, de conformidad con lo pactado en la **CARTA DE DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIO DE AREA** al **FIDEICOMISO DISTRITO 90 FIDUBOGOTÁ S.A.**, el cual corresponde al valor real del (de los) **INMUEBLE(S)** que por este acto se transfiere(n); (ii) que el valor del (de los) **INMUEBLE(S)** objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición; (iii) que no se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por el **BENEFICIARIO DE ÁREA** y el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR**, respectivamente; y (iv) que **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en su calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO DISTRITO 90 FIDUBOGOTÁ S.A.** y como sociedad de servicios financieros que es, no participó en la determinación del valor del (de los) **INMUEBLE(S)** objeto de transferencia y no es responsable en el evento que el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR**, y el **BENEFICIARIO DE ÁREA** pacten un valor diferente al aquí estipulado y que no le haya sido comunicado.

**PARÁGRAFO TERCERO. RENUNCIA A CONDICIÓN RESOLUTORIA:** No obstante el valor y la forma de pago pactada, las partes renuncian expresamente al ejercicio de la acción resolutoria que pueda derivarse de la forma de pago y, en general, renuncian a toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual esta transferencia se otorga en forma firme e irresoluble, salvo que no se produzca el desembolso del crédito de que trata el Literal B) de la presente Cláusula, evento en el cual el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR** quedará en libertad de ejercer las acciones legales a que haya lugar para resolver esta transferencia y para obtener la restitución del (de los) **INMUEBLE(S)**.

**SEXTA. ENTREGA REAL Y MATERIAL DE(L) (LOS) INMUEBLE(S):** A la fecha de firma de la presente escritura **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR**, quien tenía la custodia y tenencia de los bienes



fideicomitidos, ya ha hecho entrega real y material del (de los) **INMUEBLE(S)** a el(la)(los) **BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA**, junto con las instalaciones necesarias para la prestación de los servicios públicos, quien declara haberlo(s) recibido a su satisfacción y por los linderos expresados, declarando el(la)(los) **BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA** a paz y a salvo por este concepto a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR**, a **LA FIDUCIARIA**, a **EL FIDEICOMISO**. -----

**EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR** en su calidad de constructor se obliga a subsanar los posibles defectos u omisiones que se hayan presentado al momento de la entrega y que consten en la respectiva acta, en la cual se señala el plazo dentro del cual serán corregidos. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Ni la **FIDUCIARIA**, ni **EL FIDEICOMISO** son urbanizadores, constructores, gerentes, promotores, veedores, enajenadores, ni participan de manera alguna en el desarrollo del **PROYECTO** y, en consecuencia, no son responsables ni pueden serlo de la entrega y las obligaciones que se derivan de ella. Estas obligaciones corresponden única y exclusivamente a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR**. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO. SERVIDUMBRES:** **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** queda facultado para constituir en favor de las empresas prestadoras de servicios públicos respectivas, sobre parte de los predios sobre los cuales fue construido **DISTRITO 90 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, la servidumbre o servidumbres que fuere(n) exigida(s) por la entidad competente, previa instrucción del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR**. Esta(s) servidumbre(s) podrá(n) ser constituida(s) aún después de transferirse los bienes privados que conforman el **PROYECTO**. -----

**PARÁGRAFO TERCERO.** El **FIDEICOMISO** y el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR**, con la suscripción del presente instrumento, declaran terminado de común acuerdo el Contrato de Comodato Precario celebrado mediante documento privado de fecha 26 de Octubre de 2018, respecto al (los) **INMUEBLE(S)** objeto de la presente transferencia. -----

**PARÁGRAFO CUARTO. RENUNCIA A CONDICIÓN RESOLUTORIA:** Las partes renuncian al ejercicio de toda acción resolutoria que pueda derivarse de la forma de entrega pactada en el presente contrato, por lo cual este instrumento se otorga en



forma firme e irresoluble. -----

**SÉPTIMA. LIBERTAD Y SANEAMIENTO:** Declara expresamente **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR** que el (los) **INMUEBLE(S)** objeto de la presente transferencia es (son) de exclusiva propiedad del **FIDEICOMISO**, que no lo(s) ha enajenado por acto anterior al presente, que en la actualidad lo(s) posee en forma quieta, regular, pacífica y públicamente, y que se halla(n) libres de embargos, censos, patrimonio de familia, demandas civiles, condiciones resolutorias, usufructo, anticresis y, en general, de todo gravamen o limitaciones al dominio, salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal al que se encuentra(n) sometido(s) el (los) **INMUEBLE(S)**, y que está(n) en un todo a paz y salvo por concepto de servicios públicos, impuestos y contribuciones. En todo caso, corresponde a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR** salir al saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios, en los términos de ley, respecto el (los) **INMUEBLE(S)** objeto de transferencia, y a la sociedad **FANSI S.A.S** en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE** salir al saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios, en los términos de ley, respecto del inmueble en mayor extensión, obligándose a ello con la suscripción de esta escritura, eximiendo a **LA FIDUCIARIA** y a **EL FIDEICOMISO** de cualquier responsabilidad referente al saneamiento del (de los) bien(es) que se transfiere(n) a través de esta escritura. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO.** El(la)(los) **BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA** con la suscripción del presente instrumento público expresamente reconoce(n) y acepta(n) que ni el **FIDEICOMISO** ni **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** son constructores, promotores, comercializadores, supervisores, gerentes del proyecto o de obra, ni intervenientes del Proyecto Inmobiliario **DISTRITO 90 – PROPIEDAD HORIZONTAL** y, en consecuencia, expresamente reconoce(n) y acepta(n) que ni el **FIDEICOMISO** ni **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** son responsables por la terminación, calidad o precio de las unidades inmobiliarias que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos o económicos que hayan determinado la viabilidad para su realización. Por lo anterior, con la suscripción de este instrumento público, el(la)(los) **BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA** expresamente reconoce(n) y acepta(n) que todos los aspectos y conceptos antes señalados son de responsabilidad directa y exclusiva del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR**. -----



**PARÁGRAFO SEGUNDO.** EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR se obliga a solicitar ante la Oficina de Catastro Municipal el desenglobe catastral de las unidades derivadas del Reglamento de Propiedad Horizontal al cual fue sometido el **PROYECTO** y a presentar la documentación que para el efecto se le requiera, una vez se hayan enajenado la totalidad de los inmuebles que lo conforman. -----

**OCTAVA. SERVICIOS PÚBLICOS:** El FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR con la suscripción del presente instrumento público expresamente manifiesta que el (los) **INMUEBLE(S)** objeto de este contrato esta(n) dotado(s) de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, además cuenta(n) con la red telefónica hasta el strip y la red de gas que permiten la prestación de estos dos (2) servicios, pero la instalación de la línea telefónica y su aparato telefónico, y la instalación del gas, al igual que sus costos, corren por cuenta del(la)(los) **BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA**, quien(es) con la suscripción del presente instrumento público expresamente declara(n) que, a partir de la fecha de entrega material del (de los) **INMUEBLE(S)** por parte del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR**, asumirá(n) todos los gastos por conceptos de servicios públicos tales como energía, acueducto, teléfono, alcantarillado, tasa de aseo, gas, etc., y las expensas comunes relativas al (a los) **INMUEBLE(S)**. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Se hace constar expresamente que en la presente transferencia no se incluye el aparato telefónico, cuyos costos de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica deberán ser cancelados por el(la)(los) **BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA**. La empresa prestadora del servicio telefónico es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio telefónico. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** El FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR y el(la)(los) **BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA** con la suscripción del presente instrumento público expresamente declaran que en ningún caso el **FIDEICOMISO** ni **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** serán responsables de las demoras en que pueda(n) incurrir la(s) respectiva(s) empresa(s) pública(s) en la instalación y mantenimiento de los servicios públicos. -----

**NOVENA. IMPUESTOS, TASAS, CONTRIBUCIONES Y ADMINISTRACIÓN.** El

**FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR** manifiesta que el (los) **INMUEBLE(S)** objeto de la presente transferencia se encuentran a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorización, servicios públicos, cuotas de administración y demás erogaciones, sean estas del orden nacional, departamental, municipal o distrital, hasta la fecha de la presente escritura pública, y que serán de cargo del(la)(los) **BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA** todos los valores que liquiden las empresas de servicios públicos del Municipio por concepto de reajustes en los derechos de los respectivos servicios con posterioridad a la suscripción del presente instrumento, así como los impuestos, tasas, contribuciones, gravámenes y cuotas de administración de la Copropiedad que sobre el (los) **INMUEBLE(S)** se causen, decreten, liquiden, reajusten y/o cobren la Nación, el Departamento, el Municipio y/o la Copropiedad a partir de la presente transferencia, todo lo cual es aceptado expresamente por el(la)(los) **BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA** con la suscripción del presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** A partir de la fecha de entrega del (de los) **INMUEBLE(S)** a el(la)(los) **BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA**, son de cargo de este los pagos que se causen por servicios públicos tales como energía, acueducto, teléfono, alcantarillado, tasa de aseo, gas, etc., por concepto de impuesto predial, así como cuotas de administración ordinarias y/o extraordinarias en el conjunto **DISTRITO 90 - PROPIEDAD HORIZONTAL** de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

No obstante lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR**, en cumplimiento de lo reglado por el Artículo 116 de la Ley 9 de 1989, a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del (de los) **INMUEBLE(S)** que se transfiere(n) por virtud de la presente Escritura Pública, para la obtención del paz y salvo necesario para el otorgamiento de la misma.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Se hace constar además que a partir de la fecha de la firma de la **CARTA DE DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIO DE AREA** son de cargo del(la)(los) **BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA** todos los impuestos distintos al impuesto predial, las tasas distintas a la tasa de aseo, las contribuciones de valorización, bien sea de nuevas obras o de reajustes de las anteriores y todas las demás contribuciones y gravámenes que sean establecidos, decretados y/o derramados por leyes, decretos, ordenanzas, acuerdos, resoluciones u oficios



emanados de cualquiera de los órganos del poder público o de cualquier entidad oficial y que recaigan sobre el (los) **INMUEBLE(S)** objeto de la presente transferencia.

**PARÁGRAFO TERCERO. EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR** manifiesta que ha entregado el (los) **INMUEBLE(S)** a paz y salvo por concepto de impuestos y contribuciones por beneficio general, derechos de conexión de las respectivas redes de servicios públicos y cuotas de administración de la Copropiedad causadas antes de la fecha de entrega del (de los) **INMUEBLE(S)**. Los reajustes que se causen o liquiden respecto del (de los) **INMUEBLE(S)** por las empresas de teléfonos, energía eléctrica y, acueducto y alcantarillado, a partir de la entrega material del (de los) **INMUEBLE(S)**, serán por cuenta exclusiva del(la)(los) **BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA**. Deja expresa constancia **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR** que, a la fecha, tiene cancelado a dichas empresas los derechos correspondientes.

**DÉCIMA. GASTOS NOTARIALES, RENTAS Y DE REGISTRO:** Los gastos notariales correspondientes a la transferencia que a título de beneficio en fiducia mercantil se efectúa por esta escritura pública, serán pagados por partes iguales entre el el(la)(los) **BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA** y **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR**. Por su parte, los gastos de registro, léase Impuesto de Anotación y Registro, y Derechos de Registro, correspondientes a la transferencia que a título de beneficio en fiducia mercantil se efectúa por esta escritura pública, serán pagados por el(la)(los) **BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA**.

**DÉCIMA PRIMERA. REFORMAS AL (A LOS) INMUEBLE(S).** Las partes manifiestan expresamente que en caso de que el(la)(los) **BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA** efectúe reformas parciales o totales en los acabados del (de los) **INMUEBLE(S)**, posteriores a la entrega, no obliga a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR** a responder por garantías sobre los daños presentados en los materiales utilizados o acabados realizados. En este caso **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR** solo responderá por las garantías de los materiales y acabados ofrecidos en su diseño original o reformas realizadas por él mismo antes de la entrega del (de los) **INMUEBLE(S)**. En todo caso, las garantías

otorgadas por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR** perderán su vigencia en los casos de modificaciones realizadas al (a los) **INMUEBLE(S)** que no hayan sido efectuados por él mismo.

**DÉCIMA SEGUNDA. NOTIFICACIONES:** Para todos los efectos relacionados con la celebración y ejecución del presente contrato, las comunicaciones, notificaciones y, en general, toda correspondencia que se crucen las partes debe ser remitida por escrito a las siguientes direcciones:

**EL(LA)(LOS) BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA:** Calle 75A No. 105D-49 - Bogotá. ---

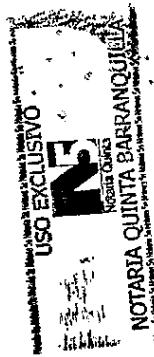
**EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR:** Calle 77B No. 57-103 Oficina 307 y 308 Barranquilla. -----

**El FIDEICOMISO:** Calle 77B No. 57-103 Oficina 307 y 308 Barranquilla. -----

**DÉCIMA TERCERA. PAZ Y SALVO:** El(la)(los) **BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA**, y el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR** se declaran mutuamente a paz y salvo por todo concepto derivado la presente transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil, puesto que con la misma se ha dado total y pleno cumplimiento a la **CARTA DE DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIO DE AREA** suscrita entre ellos. Así mismo declaran que para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señalada en la mencionada **CARTA DE DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIO DE ÁREA**.

**DÉCIMA CUARTA. DECLARACIONES:** El(la)(los) **BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA** y el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR** con la suscripción del presente instrumento público expresamente declaran:

1) A paz y salvo al **FIDEICOMISO** y a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** por todo concepto originado, derivado, relacionado o asociado con la transferencia que en desarrollo de dicha operación de beneficio en fiducia mercantil se efectúa a su favor por medio del presente instrumento público, en desarrollo de las instrucciones impartidas por el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR**, razón por la cual declaran que no existe reclamo de ninguna naturaleza contra el



**C**  
**cadena**

# República de Colombia

21



Aa074348484

FIDEICOMISO ni contra FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. por ninguna obligación derivada, asociada o relacionada con la presente transferencia. De igual manera, el(la)(los) **BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA** y el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR** exoneran al FIDEICOMISO y a FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. por todo concepto originado, derivado, relacionado o asociado con la mencionada **CARTA DE DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIO DE AREA** ni FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. fueron, han sido ni serán parte directa ni indirecta de dicha operación de cesión de derechos de beneficio.

2) Que reconocen y aceptan que FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. actuó exclusivamente como vocera del FIDEICOMISO.

3) Que aceptan esta escritura y, en especial, la transferencia del (los) **INMUEBLE(S)** que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen, por estar todo a su entera satisfacción y por corresponder en todo a las instrucciones impartidas para los propósitos de esta transferencia a FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

4) Por su parte, el(la)(los) **BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA** expresamente declara(n) y acepta(n):

- Que tiene(n) recibido(s) real y materialmente el (los) **INMUEBLE(S)** que por esta escritura pública adquiere el(la)(los) **BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA**, a su entera satisfacción, junto con las áreas y bienes comunes esenciales, y conocen la destinación y uso que puede darse al (a los) **INMUEBLE(S)**, todo de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

- Que conocen el Reglamento de Propiedad Horizontal al que fue sometido el **DISTRITO 90 – PROPIEDAD HORIZONTAL** y se obligan a cumplir las normas que lo rigen y a respetarlo en su totalidad.

- Que declaran a paz y salvo al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR** respecto de las obligaciones establecidas a su cargo en el **CONTRATO FIDUCIARIO** y en la **CARTA DE DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIO DE ÁREA**, por encontrarse todo a su entera satisfacción.

- Que conocen y aceptan los términos y el contenido del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2 – 1 81539** y su Otrosí No. 3.

**DÉCIMA QUINTA. DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS Y SUMINISTRO DE INFORMACIÓN:** Bajo la gravedad de juramento, el(la)(los) **BENEFICIARIO(A)(S)**,

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

18-01-21  
110345abASYQOMVTP

103438

**DE ÁREA** declara(n) que los dineros entregados con el fin de adquirir el (los) **INMUEBLE(S)** objeto de transferencia no provienen de actividades ilícitas y se derivan del giro ordinario de sus negocios. En el evento que las autoridades competentes efectúen algún requerimiento a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** y/o al **FIDEICOMISO** con respecto a los recursos entregados a este último, con la simple suscripción del presente instrumento público se obliga(n) irrevocablemente a responder ante dichas autoridades, relevando de toda responsabilidad a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, al **FIDEICOMISO** y al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR**, así como a resarcir los perjuicios que tales requerimientos generen a los mismos. El(la)(los) **BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA** se obliga(n) en forma expresa e irrevocable a suministrar toda la información que le(s) sea solicitada por **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** para dar cumplimiento a lo previsto en la Circular Externa 007 de 1996 emitida por la hoy Superintendencia Financiera de Colombia, así como aquellas circulares que la modifiquen o adicionen, y a suscribir todos los documentos que se requieran para este mismo efecto. -----

**DÉCIMA SEXTA:** Que el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR** presentó ante el Municipio de Barranquilla (Atlántico), Permiso de Ventas para **DISTRITO 90 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, desarrollado en el lote de mayor extensión identificado con el Folio de matrícula Inmobiliaria No. 040 – 550702 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, con base en la Ley 972 de 2005 y el Decreto 1077 de 2015, bajo el radicado SCUEP No. 1657-18, según consta en Certificación de fecha quince (15) de mayo de 2.019 expedida por la Alcaldía de Barranquilla, que se anexa para su protocolización con el presente instrumento. -----

**PRESENTE:** La señora **FLOR DE MARIA MELENDEZ CASTAÑEDA**, de condiciones civiles ya conocidas, quien continúa actuando en nombre y representación de la señora **MAYLEN VICTORIA HERRERA MELENDEZ**, quien se ha denominado el(la)(los) **BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA**, de las condiciones civiles antes mencionadas, manifestó que: (a) Acepta en todos sus términos esta Escritura y, en especial, la transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil en ella contenida a su favor y las estipulaciones que en ella se incorporan, por estar todo a



C  
cadena

# República de Colombia

23

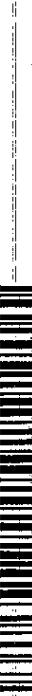


su entera satisfacción. (b) Acepta que tiene recibido(s) real y materialmente el (los) **INMUEBLE(S)** que por esta Escritura adquiere a su entera satisfacción, junto con las áreas y bienes comunes esenciales, y conoce la destinación y uso que puede darse al (a los) **INMUEBLE(S)**, todo de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, renunciando expresamente a cualquier condición resolutoria derivada de la forma de entrega aquí pactada. (c) Declara conocer el Reglamento de Propiedad Horizontal al que fue sometido **DISTRITO 90 - PROPIEDAD HORIZONTAL** y se obliga a cumplir las normas que lo rigen y a respetarlo en su totalidad. (d) Declara a paz y salvo a **LA FIDUCIARIA** y a **EL FIDEICOMISO** por todo concepto, en especial respecto de la presente transferencia, del beneficio que le correspondía en **EL FIDEICOMISO** y respecto al cumplimiento por parte de **LA FIDUCIARIA** y de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR** de lo establecido a su cargo en la **CARTA DE DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIO DE ÁREA**, suscrito entre las partes, por encontrarse todo a su entera satisfacción. (e) Con el otorgamiento de la presente escritura las partes dan cumplimiento a las obligaciones surgidas de la **CARTA DE DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIO DE ÁREA** suscrito entre ellas. (f) El(la)(los) **BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA** manifiesta(n) que suscribe(n) la presente escritura pública de transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil bajo el entendido que ni **EL FIDEICOMISO** ni **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** participaron en el desarrollo del **PROYECTO** como constructor, enajenador, interventor, ni de manera alguna, ni tuvieron injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requirió para llevar a cabo las etapas del mencionado **PROYECTO**, ni en la viabilidad jurídica y financiera del mismo. Así mismo, manifiesta que conoce y acepta que las obligaciones derivadas del desarrollo del **PROYECTO**, principalmente la construcción y entrega material del (de los) **INMUEBLE(S)** objeto de transferencia, no corresponden a **LA FIDUCIARIA**, ni a **EL FIDEICOMISO**. Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a **LA FIDUCIARIA** ni a **EL FIDEICOMISO** por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores. (g) Declara que para los efectos propios de las Leyes 365 de 1997 y 1708 de 2014, y aquellas normas que las adicionen, modifiquen o reformen, adquiere el (los) **INMUEBLE(S)** con recursos provenientes u originados en el ejercicio de actividades lícitas. (h) **AFFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR:** De conformidad con el Artículo 6º de la Ley 258 de 1996,

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

18-01-21

11035175BASYQOO



modificada por la Ley 854 de 2003, se deja constancia que el Notario indagó a la apoderada de el(la)(los) **BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA** acerca de su estado civil y si posee o no algún inmueble afectado a vivienda familiar, quien manifestó que su representada es de estado civil Soltera, sin unión marital de hecho, que NO posee otro bien inmueble afectado a vivienda familiar. En este estado la señora Notaria deja constancia que teniendo en cuenta la anterior declaración el bien inmueble adquirido NO queda sometido al régimen de la afectación, por no reunirse los requisitos de Ley.

**PRESENTE: EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR**, en las condiciones civiles antes mencionadas, manifiesta que acepta y conoce las obligaciones que a su cargo se desprenden de la presente transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil, asumiendo expresamente, entre otras, las siguientes: **(a)** Las obligaciones que a su cargo están contenidas en la presente Escritura y da su conformidad á la transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil en ella contenida y a las estipulaciones que en ella se incorporan. **(b)** Se obliga a salir al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios en los términos de ley respecto del (de los) **INMUEBLE(S)** objeto de transferencia, así como a responder ante El(la)(los) **BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA** por la construcción y terminación del **PROYECTO**, por las especificaciones de los bienes resultantes del mismo, la calidad de los materiales, la entrega del (de los) **INMUEBLE(S)**, la estabilidad de la obra y demás obligaciones. **(c)** Se obliga a subsanar y responder por las respectivas garantías a que haya lugar según los términos contractuales y legales. **(d)** Ha presentado para su radicación ante la Secretaría Distrital de Control Urbano y Espacio Público de Barranquilla, toda la documentación señalada en el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005, reglamentado por el Decreto 2180 de 2006, modificado por el Artículo 185 del Decreto 19 de 2012, conforme consta en el radicado No. SCUEP N° 1657-18 emitido por la Secretaría Distrital de Control Urbano y Espacio Público de Barranquilla, para poder anunciar y/o enajenar los inmuebles resultantes del **DISTRITO 90 – PROPIEDAD HORIZONTAL**. **(e)** Que ostenta la calidad de enajenador de vivienda en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por lo tanto asumirá las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.

=====



**Cadena**

# República de Colombia

25



## SEGUNDO ACTO CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA

A FAVOR DE SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

Compareció(eron) **FLOR DE MARIA MELENDEZ CASTAÑEDA**, mayor de edad, /Bogotá de tránsito por/ domiciliado(a) en la ciudad de Barranquilla, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número 28.239.491 expedida en Malaga (Santander), quien en el presente instrumento actúa en nombre y representación de la señora **MAYLEN VICTORIA HERRERA MELENDEZ**, mayor de edad, domiciliado(a) en la ciudad de Jersey, New /, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número 52813385 expedida en Bogotá D.C., de estado civil Soltera, sin unión marital de hecho, en virtud del poder especial a ella conferido, el cual anexa a este instrumento y su tenor se reproducirá en las copias que del mismo se expidan; quien manifestó que el poder antes mencionado no ha sido revocado, que sus derechos no han sido transferidos y que por lo tanto el poder citado, a la fecha continúa vigente que su poderdante se encuentra viva y a la vez la apoderada declara bajo la gravedad del juramento que exonera a la notaría de **TODA responsabilidad jurídica, civil, contractual, administrativa** que pueda generar el ejercicio del presente mandato; y quien(es) en el texto de esta escritura se denominará(n) individual o conjuntamente **El(Los) Hipotecante(s)**, y manifestó(aron).

**Primero:** Que constituye(n) **Hipoteca Abierta sin Límite de Cuantía** a favor de **SCOTIABANK COLPATRIA S.A ANTES BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.** Establecimiento Bancario legalmente constituido, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, con NIT 860.034.594-1, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y Certificado de Cámara de Comercio de Bogotá, documentos que se protocolizan con este instrumento, o quien hiciere sus veces y quien para los efectos de este instrumento en adelante se denominará **El Acreedor**, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): **ESTUDIO No. 0702 y PARQUEADERO SENCILLO No. 352 SOTANO 4**, que forman parte del Proyecto Inmobiliario denominado **DISTRITO 90 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, situado en la Carrera 45B No. 90-94 TORRE ESTUDIOS, de la ciudad de Barranquilla, la descripción cabida y linderos del inmueble se encuentran determinados en la primera parte del presente instrumento.

1007438

**Parágrafo Primero:** No obstante la mención de áreas, cabida y linderos la hipoteca recae sobre cuerpo cierto.

**Parágrafo Segundo:** A este (os) inmueble (s) le corresponde (n) el (los) folio (s) de matrícula inmobiliaria número(s) 040-618722 y 040-619003 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

**Parágrafo Tercero: Régimen de Propiedad Horizontal:** El (edificio, conjunto o agrupación) del que forma parte el(los) inmueble(s) objeto de la presente hipoteca, fue(ron) sometido(s) al Régimen de Propiedad Horizontal con el lleno de los requisitos legales, según consta en la Escritura Pública No. 1968 de fecha 28 de Junio de 2021, otorgada en la Notaría Quinta de Barranquilla, debidamente registrada en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) 040-618862, 040-619134 y 040-619239 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

**Segundo:** Que **El(Los) Hipotecante(s)** en su condición de constituyente(s) del gravamen hipotecario contenido en esta escritura actúa(n) para el efecto solidariamente razón por la cual todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene lo(s) obligan en tal carácter de solidaridad.

**Tercero:** Que el(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento fue(ron) adquirido(s) por transferencia hecha por FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO DISTRITO 90 FIDUBOGOTA S.A. como aparece en la primera parte de esta escritura.

**Cuarto:** Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo de conformidad a la ley 546 de 1999 aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)** por la suma de **CIENTO DIECISEIS MILLONES DE PESOS (\$116.000.000.oo)** moneda corriente, así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta y sin límite de cuantía, la misma garantiza a **El Acreedor** no solamente el crédito hipotecario indicado en ésta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal o en UVR o en cualquier otra unidad que la sustituya, debidamente aprobadas por la autoridad competente ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** conjunta, separada o individualmente y sin ninguna limitación, respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean



**C**  
**cadena**

# República de Colombia

27



directas o indirectas y por cualquier concepto, adquiridas en su propio nombre o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente o de cualquier otro género de obligaciones, ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito o en cualquier otro documento comercial o civil, girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por **El(Los) Hipotecante(s)** individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de **El Acreedor** directamente o favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a **El Acreedor** o que los negocie, endosare o cediere en el futuro, por cualquier concepto, esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago entre otros y aún sin la intervención o contra la voluntad de **El(Los) Hipotecante(s)**. Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas.

Que el gravamen que **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** otorga(n) por el presente instrumento público garantiza cualquier otra obligación pasada, presente o futura a cargo derivada de cualquier operación activa de crédito, independientemente de su naturaleza o denominación, y en general cualquier tipo de obligación que resulte a cargo de **MAYLEN VICTORIA HERRERA MELENDEZ**. Las obligaciones garantizadas podrán estar pactadas en Unidades de Valor Real (U. V. R.) o cualquier otra unidad de cuenta, moneda legal o extranjera, de manera conjunta y/o separada y la garantía se extenderá a todas las sumas derivadas de dichas obligaciones, sea por concepto de capital, intereses de cualquier tipo, comisiones, honorarios de cualquier clase, impuestos, sanciones, cláusulas penales, seguros, gastos extrajudiciales o judiciales, costas, entre otros, con independencia de la forma como se encuentren instrumentadas estas obligaciones.

**Quinto:** Que para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior, valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)**. Para el efecto con este Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el susuario.



instrumento se protocoliza la respectiva carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por **EL Acreedor**, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía. -----

**Parágrafo Primero:** En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y sólo para los efectos tributarios a que haya lugar, **El(Los) Hipotecante(s)** certifica(n) que a la fecha no ha(n) recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento. -----

**Parágrafo Segundo:** El acreedor hipotecario acata las declaraciones emitidas por las partes del contrato de enajenación del (los) inmueble(s) y reconoce que el gravamen hipotecario es un acto jurídico ajeno al de transferencia de dominio, en consecuencia las declaraciones serán tomadas bajo el estricto principio de buena fe." -----

**Sexto:** Que declara(n) además: (a) que la presente hipoteca comprende sus anexidades, mejoras, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes; (b) que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancia que lo(s) ponga(n) fuera del comercio o limite(n) su negociabilidad. En todo caso **El(Los) Hipotecante(s)** saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; (c) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, los gastos de escrituración, los de su cancelación, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; (d) que se compromete(n) a entregar a **El Acreedor** la primera copia de esta escritura de hipoteca y un folio de matrícula inmobiliaria expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste la inscripción del gravamen a satisfacción de **El Acreedor**, en un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la firma de la presente escritura; (e) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura, **El(Los) Hipotecante(s)** desde ahora confiere(n) poder especial, amplio y suficiente a **El Acreedor** para que a través de su



representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, solicite en nombre de **El(Los) Hipotecante(s)** la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten, todo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 81 del Decreto 960 de 1970 o la norma que lo modifique o sustituya.

**Séptimo:** Que para amparar los riesgos por incendio y terremoto y demás seguros aplicables sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) a favor de **El Acreedor** así como el riesgo de muerte de **El(Los) Hipotecante(s)** me(nos) obligo(amos) a contratar con una compañía de seguros escogida libremente por mi(nuestra) parte, los seguros a mi(nuestro) cargo los cuales estarán vigentes por el término de la obligación respectiva. En virtud de lo anterior, me(nos) obligo(amos) a pagar las primas de seguros correspondientes las cuales son adicionales al pago de la cuota correspondiente. **Parágrafo primero:** En caso de mora de mi(nuestra) obligación de pago de las primas de seguros, facuto(amos) a **El Acreedor** para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento acepto(amos) expresamente que dicho valor me(nos) sea cargado por **El Acreedor** obligándome(nos) a reembolsar el pago correspondiente a su favor. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, he(mos) incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es) prima(s). **Parágrafo segundo:** Sin perjuicio de lo anterior **El Acreedor** está facultado para contratar y pagar por mi(nuestra) cuenta las primas de los seguros a mi(nuestro) cargo en caso de que no lo haga(mos) directamente en los términos de esta cláusula. En este evento me(nos) obligo(amos) expresamente al pago de las primas de seguros correspondientes en favor del **El Acreedor**.

**PARAGRAFO:** La anterior obligación no aplica en el evento que la garantía hipotecaria constituida a favor de **EL BANCO** verse sobre lotes de terreno; no obstante, en la medida que sobre el inmueble se llegaren a levantar construcciones aplicará.

**Octavo:** Que **El Hipotecante** autoriza a **El Acreedor**, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento

judicial o extrajudicial alguno, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, en cualquiera de los siguientes casos:

- a. Cuando incurra(mos) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a mi(nuestro) cargo en favor de **El Acreedor** derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s)**.
- b. Cuando incurra(mos) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a mi(nuestro) cargo en favor de **El Acreedor**.
- c. Cuando solicite o sea(mos) admitido(s) a cualquier trámite concursal, oferta de cesión de bienes o situación de insolvencia o cualquier otra alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito en la forma establecida en la ley.
- d. Cuando haya inexactitud o falsedad de los documentos presentados a **El Acreedor** para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo.
- e. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal.
- f. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito sea(n) enajenado(s) o hipotecado(s) o sea(n) objeto de cualquier gravamen total o parcial, sin el consentimiento expreso y escrito de **El Acreedor**.
- g. Cuando exista pérdida o deterioro de(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea la causa, de manera tal que a juicio de **El Acreedor** no sea garantía suficiente para la seguridad de la deuda y sus accesorios.
- h. Cuando **El(Los) Hipotecante(s)** no den al(los) crédito(s) otorgados por **El Acreedor** a la destinación para la cual fuero(n) concedido(s).
- i. Cuando (i) no contrate(mos) los seguros tanto de incendio y terremoto como de vida que deben expedirse a favor de **El Acreedor** para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) así como el riesgo de muerte de **El(Los) Hipotecante(s)**; (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas o no los mantenga(mos) vigentes por cualquier otra causa o (iii) no reembolse(mos) las sumas pagadas por **El Acreedor** derivadas de estos



Aa074348489

conceptos en los eventos en que **El Acreedor** haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por mi(nuestra) cuenta el valor de las primas de los seguros a que estoy(amos) obligado(s). -----

- j. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento. -----
- k. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los noventa (90) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso. -----
- l. Cuando llegare(mos) a ser (i) vinculado(s) por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, (ii) incluido(s) en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América o (iii) condenado(s) por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible. -----
- m. Cuando se decrete por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento autorizo(amos) a la Entidad Pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a **El Acreedor** el valor de la indemnización hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciere **El Acreedor**. -----
- n. Cuando incumpla(mos) cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)**, adquirida individual, conjunta o separadamente. -----
- o. Cuando incurra(mos) en otra causal establecida en la ley, sus normas

reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente para exigir el pago de las obligaciones a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)**, amparadas con la presente hipoteca. -----

**Noveno:** Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras **El Acreedor** no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** cualquier obligación pendiente pago. -----

**Décimo:** Que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de **El Acreedor** para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca. -----

**Decimoprimero:** Que **El(Los) Hipotecante(s)** acepta(n) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión, endoso o traspaso que **El Acreedor** realice a un tercero de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** amparados por la garantía hipotecaria y de los contratos que celebre en relación con la administración del inmueble objeto de la garantía hipotecaria, en cuyo caso adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso de las pólizas de seguro tanto de incendio y terremoto como de vida que se expidan a favor de **El Acreedor** para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s). -----

**Decimosegundo:** **El Acreedor** desafectará el inmueble gravado con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 11 de la Circular Externa No. 085 de 2000 de la Superintendencia Bancaria o la norma que la modifique o sustituya, siempre y cuando el constructor haya cancelado a **El Acreedor** la prorrata correspondiente y **El(Los) Hipotecante(s)** haya cumplido todas las obligaciones para con el **El Acreedor**, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero sin limitarse a la firma del pagaré, gastos legales y seguros, entre otros. -----

**Decimotercero:** Que en ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca el **El Acreedor** estará obligado con **El(Los) Hipotecante(s)** a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con éste ningún tipo de contrato o a desembolsar recursos



a favor de **El(Los) Hipotecante(s)**. En desarrollo de lo anterior **El(Los) Hipotecante(s)** reconoce(n) expresamente el derecho del **El Acreedor** para celebrar a su discreción cualquier tipo de contrato con **El(Los) Hipotecante(s)** o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma el **El Acreedor** en los términos mencionados, tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca.

**Decimocuarto:** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)** sea cedido a otra entidad financiera a petición de **El(Los) Hipotecante(s)**, **El Acreedor** autorizará la cesión del crédito y ésta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez **El(Los) Hipotecante(s)** cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario.

**Decimoquinto:** Declaro(amos) que tengo(emos) pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre el inmueble financiado en el evento de que con el crédito hipotecario amparado con la presente garantía hipotecaria, **El Acreedor** me(nos) esté financiando más del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble, gravamen que estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación a (mi)(nuestro) cargo represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble.

Presente **OLGA LUCIA PINILLA BELTRAN**, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 37.655.192 expedida en San Vicente de Chucuri y manifestó:

**Primero:** Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación en su condición de apoderada general de **SCOTIABANK COLPATRIA S.A ANTES BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.** Establecimiento Bancario legalmente constituido, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, con NIT 860.034.594-1; todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, documento que se protocolizan con este instrumento, (para todos los

efectos **El Acreedor** y poder general debidamente conferido para el efecto mediante escritura pública número 1.838 del 13 de Julio de 2010 otorgada en la Notaría Veintiocho del Círculo de Bogotá D.C., con su respectivo certificado de vigencia, documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento.

**Segundo:** Que en la condición antes mencionada acepta para **El Acreedor**, la garantía hipotecaria y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de aquél por encontrarse en todo a su entera satisfacción.

**HASTA AQUÍ EL TEXTO DE LA MINUTA AUTORIZADA Y APROBADA POR LA PARTE INTERESADA.**

=====

Presentes las partes declaran expresamente que aceptan los términos de esta escritura, los actos y contratos en ella contenidos y los derechos y obligaciones que, a su favor y a su cargo respectivamente, emanan de ella.

**DECLARACION DE LA APODERADA de FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**

La Apoderada, declara bajo juramento:

- a) Que el mandato conferido no ha sido revocado, se encuentra vigente y se hace responsable conforme a la Ley.
- b) Que no existe impedimento legal alguno para ejercer el presente mandato.

**DECLARACION DE LA APODERADA de SCOTIABANK COLPATRIA S.A.**

La Apoderada, declara bajo juramento:

- a) Que el mandato conferido no ha sido revocado, se encuentra vigente y se hace responsable conforme a la Ley.
- b) Que no existe impedimento legal alguno para ejercer el presente mandato.

**ADVERTENCIA NOTARIAL:** El Notario advirtió a los comparecientes que el NO cumplimiento de la Ley Doscientos Cincuenta y Ocho (258) de Mil Novecientos Noventa y Seis (1996) dará lugar a la nulidad del acto jurídico.

El Notario ha advertido e instado a las partes y comparecientes sobre la importancia y la responsabilidad de percibirse de la situación jurídica del inmueble,



y de la carga legal de cuidado, atención y conocimiento que el ordenamiento les prescribe, en especial sobre la identidad y calidad de las personas que contratan entre sí, y de conformidad, con las instrucciones administrativas de la Superintendencia de Notariado y Registro.- El Notario en su función de consejo y de ejercer el control de legalidad, exhorta al BENEFICIARIO DE AREA sobre la conveniencia de que EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR declare la satisfacción del pago de los servicios públicos, de los inmuebles objeto del contrato.

---

**NOTA 1.-** Las partes manifiestan que la propiedad de los bienes inmuebles objeto de este contrato, así como las construcciones en ellos levantadas y los dineros para su adquisición, no provienen de dineros que directa o indirectamente, estén relacionados con alguna actividad ilícita contempladas por las Leyes 365 de 1967, 190 de 1995 y 793 de 2002, ni de algún acto o modo de adquisición directa o indirectamente relacionada con cualquiera de las actividades señaladas en dichas Leyes.

---

**NOTA 2:** Constancia: Los otorgantes del presente instrumento público solicitamos que, al momento de efectuarse el trámite de inscripción ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Correspondiente, se de aplicación al precedente jurisprudencial sentado por la Sala Plena del Consejo de Estado, en sentencia de unificación de fecha 13 de mayo de 2014, en armonía Con lo señalado en la Ley 1437 de 2011.

---

**NOTA 3: ADVERTENCIA:** La Notaría advierte y deja constancia a los comparecientes, que al abstenerse de realizar la declaración bajo la gravedad del juramento del precio real del negocio jurídico y sobre la no existencia de sumas convenidas o facturadas por fuera de la misma, ésta suscrita deberá cobrar los Derechos Notariales por CUATRO (4) VECES el valor declarado en la presente escritura, además, reportará dicha irregularidad a las autoridades de impuestos de conformidad con el artículo 90 del Estatuto Tributario.

---

**NOTA 4: ADVERTENCIA SOBRE REGISTRO:** Se deja constancia que los

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

Intervinientes fueron advertidos sobre el Registro de la presente Escritura Pública ante la Oficina competente, dentro del término legal de dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento sopena de incurrir, vencido dicho término, en una sanción de interés de mora por mes o fracción liquidados sobre el valor de impuesto de Registro y Anotación (Beneficencia). -----

Que esta escritura debe ser registrada en la Oficina de Registro Instrumentos Públicos respectiva, dentro de los noventa (90) días siguientes a su otorgamiento, tal como lo establece el artículo veintiocho (28) del decreto Ley mil quinientos setenta y nueve (1579) de dos mil doce (2012), de no hacerlo así deberán otorgar una nueva escritura. -----

**NOTA 5: ACEPTACIÓN DE NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS:** El (los) interesado(s) manifiesta(n) que NO ( ) SI (X) da(n) su consentimiento, el cual se entiende concedido con la firma de la presente escritura pública, para ser notificado(s) por medio electrónico sobre el estado del trámite del presente instrumento público antes la Oficina de Instrumentos Públicos; y para el efecto autoriza(n) que sea a través del correo electrónico: [maviherrera@yahoo.com](mailto:maviherrera@yahoo.com) todo lo anterior de conformidad con el artículo 15 del decreto 1579 de 2012 y artículo 56 del código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo. -----

**NOTA 6: COMPROBANTES FISCALES:** El Notario deja constancia que se cumplió con lo dispuesto al respecto por las disposiciones legales vigentes sobre la materia. **Se protocolizan los siguientes comprobantes que acreditan el cumplimiento de las obligaciones tributarias:** -----

A) Certificado No. 385784-8 de la Gerencia de Gestión de Ingresos de la Alcaldía de Barranquilla, emitido en la Notaria Quinta de Barranquilla, el día 23/10/2021 donde consta que el Predio identificado con Referencia catastral No. 010303650004000 (Predio de Mayor Extensión), propiedad de FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA, ubicados en la K 46 90 17 de esta ciudad, con avalúo catastral de \$51.527.929.000, matricula inmobiliaria 040-550702 se encuentra a paz y salvo y no presenta deudas con el Impuesto Predial Unificado



Aa074348492

hasta el año gravable 2021. Es válido para protocolizar escritura pública.

**ESTE PAZ Y SALVO CORRESPONDE AL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN.**

[Se deja expresa constancia que de acuerdo a la tabla de coeficiente señalada en el Reglamento de la Propiedad Horizontal, los inmuebles objetos del presente contrato tienen una participación del 0.19600% el Estudio No. 0702 y 0.04800% el Parqueadero Sencillo No. 352 deducida esta proporción al avalúo catastral del predio mayor, correspondería para dicho inmueble un avalúo proporcional equivalente a \$100.994.741 el Estudio y \$24.733.406 el Parqueadero, sumando en total \$125.728.147, suma ésta que no supera el valor pactado en el presente contrato]. -

**B)** Certificado No. 2011299498-1 de la GERENCIA DE GESTION DE INGRESOS DE BARRANQUILLA, emitido en la Notaria Quinta de Barranquilla, el día 23/10/2021 donde consta que el predio en mención, está a Paz y Salvo por la Contribución por Valorización de Beneficio General 2005, hasta el año gravable 2021. Es válido para protocolizar escritura pública.

**C)** Certificado No. 256783-8 de la GERENCIA DE GESTION DE INGRESOS DE BARRANQUILLA, emitido en la Notaria Quinta de Barranquilla, el día 23/10/2021 donde consta que el predio en mención, está a Paz y Salvo por la Contribución por Valorización de Beneficio General 2012, hasta el año gravable 2021. Es válido para protocolizar escritura pública.

**D)** Certificados Nos. 316250-2 y 316251-1 de Estampilla Pro hospital de I y II Nivel, expedidas por la Secretaría de Hacienda Distrital de Barranquilla, emitidos en la Notaria Quinta de Barranquilla, el 23/10/2021 del predio en mención, Valor Enajenación: \$223.371.451 y \$25.000.000. Fecha de Pago: 21/10/2021. Recibos de Pago: 599162 y 599164. Soportadas con los Bonos Nos. 2020-0109120 y 2020-0109119 que se anexan. (Se anulan estas estampillas).

**E)** Certificados números 599162-6 y 599164-0 emitidos el 23/10/2021 en la Notaria Quinta de Barranquilla, del Estado de Cuenta y/o Paz y salvo Estampilla Prohospitales de Primer y Segundo Nivel de Atención, del predio en mención, donde consta que se encuentra a PAZ Y SALVO en el Impuesto Predial Unificado hasta la vigencia 2021. DOCUMENTO ÚNICO VALIDO PARA PROTOCOLIZACIÓN DE ACTOS DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO.

Manifiesta **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR** bajo la gravedad de juramento que no presenta el paz y salvo de expensas comunes, ni la carta de solicitud del mismo, de que trata el Artículo veintinueve (29) de la Ley Seiscientos setenta y cinco (675) del tres (03) de Agosto de Dos mil uno (2.001), para los inmuebles que se transfieren por el presente público instrumento, por cuanto el proyecto al cual pertenecen aún no hace cobro de cuotas por tal concepto, sin embargo, la suscrita Notaria advierte al Beneficiario de Área que se hace solidariamente responsable, de las deudas que por expensas comunes llegaren a resultar y no observando causal de nulidad alguna procede a autorizar la presente escritura pública.

=====

**Se anexan:** Carta de aprobación de crédito emitida el 7/05/2021 y adendo 1 – disminución del monto emitido el 15/10/2021 expedidas por Scotiabank Colpatria S.A., donde consta que la cuantía aprobada es hasta por la suma de \$116.000.000 suma ésta que se tomará como base de liquidación de los gastos que se causen con el otorgamiento de la hipoteca que por este instrumento se constituye.

=====

Las Apoderadas de **FIDUCIARIA BOGOTA S.A., SCOTIABANK COLPATRIA S.A.** y la representante legal de **IMPULSO URBANOS S.A.S.** fueron autorizadas para firmar fuera del despacho notarial de conformidad con lo dispuesto en el artículo doce (12) del Decreto dos mil ciento cuarenta y ocho (2148) de mil novecientos ochenta y tres (1983).

La Notaria precisa que la primera copia que se expida de la presente escritura pública es la que presta mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de la obligación hipotecaria en ella consignada, a favor de **SCOTIABANK COLPATRIA S.A.** de conformidad con lo dispuesto por el Artículo cuarenta y dos (42) del Decreto dos mil ciento sesenta y tres (2.163) de mil novecientos setenta (1.970).

=====

**LOS COMPARCIENTES HACEN CONSTAR QUE:**

- 1) Han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos, estados civiles, el número de sus documentos de identificación, dirección del inmueble, número de matrícula inmobiliaria, linderos y aprueban este instrumento sin reserva alguna, en



la forma como quedó redactado.

- 2) Las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad y en consecuencia asumen la responsabilidad de lo manifestado en caso de utilizarse esta escritura con fines ilegales.
- 3) Conocen la ley y saben que El Notario responde por la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no por la veracidad de las declaraciones de los otorgantes ni por la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento. 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 otro instrumento público de aclaración, firmado por los mismos otorgantes (Art- 102 Decreto 960/70).
- 4) El Notario no hace estudio sobre titulaciones anteriores ni revisión sobre la situación jurídica del bien materia del presente contrato sobre lo cual no asume ninguna responsabilidad, que corresponde a los propios interesados.

## OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN:

**LEIDO:** El Notario conjuntamente con los Asesores Jurídicos han advertido a las partes sobre la importancia del Acto Jurídico. Les han explicado los requisitos de Ley para su existencia y validez y les han advertido sobre la importancia de obrar de buena fe, conforme a los principios normativos y del derecho y les han instado para que analicen nuevamente las obligaciones, los derechos que contraen y el texto de la escritura para lo cual exoneran a El Notario y a sus funcionarios dado que han revisado, entendido y aceptado lo que firman. A todo lo anterior los comparecientes dieron su asentimiento y en prueba de ello lo firman en esta Oficina, junto con El suscrito Notario, quien de esta forma lo autoriza.

Así lo dijeron y otorgaron los comparecientes por ante mí, la Notaria de todo lo cual doy fe.

Leído y aprobado que fue este instrumento se firma por todos los que en él hemos intervenido, previa advertencia del registro correspondiente.

La Notaria autoriza el presente instrumento a solicitud e insistencia de la parte interesada, previas las advertencias del caso.



**RESOLUCION 536 DEL 22 DE ENERO DE 2021 Y 545 DEL 25 DE ENERO DE 2021 SUPERINTENDENCIA DE N. Y R.**

**DERECHOS: \$945.571.00 - - - IVA: \$364.870.00 - - - - -**

**RETENCION: NO SE CAUSA.**

**SUPERINTENDENCIA: \$ 18.600.00 - - - - FONDO ESPECIAL DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO: \$ 18.600.00**

Esta escritura fue elaborada según modelo de minuta autorizado por las partes interesadas y se extiende sobre las hojas de papel notarial números: Aa 074348474,

/ 8475 / 8476 / 8477 / 8478 / 8479 / 8480 / 8481 / 8482 / 8483 /  
8484 / 8485 / 8486 / 8487 / 8488 / 8489 / 8490 / 8491 / 8492 /  
8493 / 8494. -

**EL FIDEICOMISO**

x   
**CANDY VANESSA SANCHEZ JUSTIZ**

**C.C. No. 1.129.578.992**

**Apoderada Especial**

**FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., actuando exclusivamente como vocera del  
FIDEICOMISO DISTRITO 90 FIDUBOGOTÁ S.A.**

**Nit. 830.055.897 – 7**

**DIRECCION: Calle 86 No. 51B-51**

**TELEFONO: 3850037**





**Cadena**

# República de Colombia

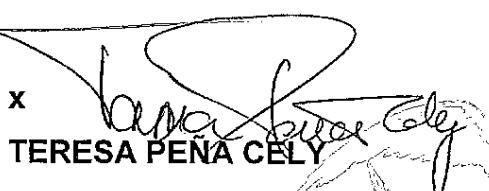
41



VIENE DE LA HOJA DE PAPEL NOTARIAL NÚMERO Aa074348493. - - -  
CORRESPONDE A LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 3.438 DEL 25 DE -  
OCTUBRE DE 2021. - - - - -

**ACTIVIDAD ECONOMICA:** Actividades de administración de Fondos  
**RES. 033-044-2007 UIAF INST ADM. 07-07 SUPERNOTARIADO**

**EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR**



**TERESA PEÑA CELY**

C.C. No. 51.631.000

Representante Legal

IMPULSO URBANO S.A.S.

NIT. 900.413.010-1

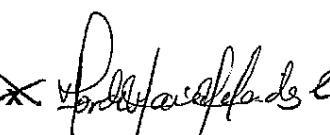
DIRECCION: Calle 77B No. 57-103 Of. 307

TELEFONO: 3858519

**ACTIVIDAD ECONOMICA:** Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución

**RES. 033-044-2007 UIAF INST ADM. 07-07 SUPERNOTARIADO**

**EL(LA)(LOS) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA,**



**FLOR DE MARÍA MELENDEZ CASTAÑEDA**

C.C. No. 28.239.491

**APODERADA ESPECIAL DE**

**MAYLEN VICTORIA HERRERA MELENDEZ**

C.C. No. 52813385

  
Nº 03438

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

18-01-21  
110347aBASyOOOMP

**ESTADO CIVIL:** Soltera

**DIRECCION:** Calle 75A No. 105D-49 - Bogotá

**TELEFONO:** 310-3119034

**CORREO ELECTRONICO:** maviherrera@yahoo.com

**ACTIVIDAD ECONOMICA:** Asalariada

**RES. 033-044-2007 UIAF INST ADM. 07-07 SUPERNOTARIADO**

¿Es usted o tiene algún familiar expuesto políticamente? SI \_\_\_\_\_ NO 

**EL ACREDITADOR**

x   
OLGA LUCIA PINILLA BELTRAN

C.C. No. 37.655.192

APODERADA GENERAL

SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

NIT. 860.034.594-1

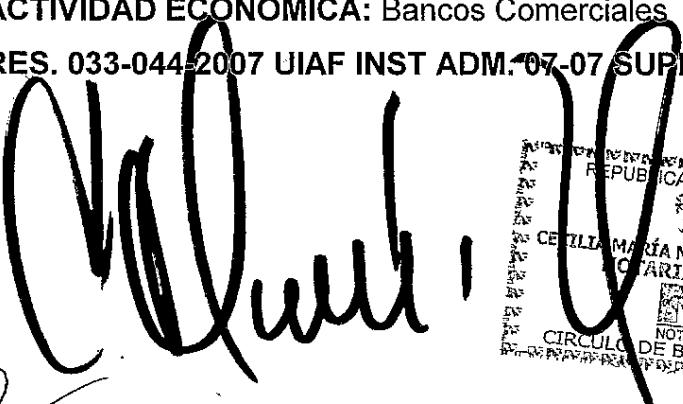
**DIRECCION:** Carrera 54 No. 72-107

**TELEFONO:** 3856300

**ACTIVIDAD ECONOMICA:** Bancos Comerciales

**RES. 033-044-2007 UIAF INST ADM. 07-07 SUPERNOTARIADO**



  
CECILIA MARIA MERCADO NOGUERA

NOTARIA (O) QUINTA (O) (P) DE BARRANQUILLA



ARCHIVO: LRIND-52813385

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRIND-52813385
	<b>Hash documento:</b>	4e1e4579c5
	<b>Fecha creación:</b>	2025-05-08 06:51:39

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  LINEY PAOLA POLO DE ORO Documento: 1143151012 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 663871	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: Ipolodeoro@outlook.com Celular: 3124452650 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 186.98.9.91   2025-05-06 17:23:00	

Gestionado por avalsign.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

