

# República de Colombia



15 SEP 2021  
Se exp. 1.213

PO000970848

ESCRITURA No.- DOS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA (2350)

DEL: CATORCE (14) DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO (2021)

NOTARIA CUARTA DEL CIRCULO DE SANTA MARTA

FORMATO DE CALIFICACION

DATOS DEL PREDIO

MATRICULA INMOBILIARIA: 080-147060 y 080-147061

CEDULA CATASTRAL: 010600000056002600000000

DIRECCION DEL INMUEBLE: CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL - PROPIEDAD HORIZONTAL CARRERA 5 NÚMERO 34 - 385, SAN PABLO - SANTA MARTA - ESTRATO DOS (2) BAJO.

CIUDAD: SANTA MARTA DEPARTAMENTO: MAGDALENA

CABECERA URBANA: X RURAL:

NOTARIA: CUARTA CIRCULO: SANTA MARTA CODIGO: 4700101-4

## ESPECIFICACIONES DE LOS ACTOS

CODIGO	ACTO JURIDICO	VALOR DEL ACTO	AVALUO CATASTRAL
	ACLARACION		

## PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

CALIDAD	NOMBRES Y APELLIDOS	CEDULA/NIT
ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VENECIA CENTRAL ETAPA 1 Y DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VENECIA CENTRAL ETAPA 2		NIT. 830.053.812-2
PROMOTORA JIMÉNEZ S.A.S		NIT. 901.095.185-1

En la ciudad de Santa Marta, Distrito Turístico, Cultural e Histórico, Departamento del Magdalena, República de Colombia, a los catorce (14) días del mes de septiembre de dos mil veintiuno (2.021), ante mí, **LIGIA ISABEL GUTIERREZ ARAUJO**, Notario Cuarto del Círculo de Santa Marta, -----

## COMPARECIERON

**KATERINE PAOLA SOCARRAS CAMPO**, identificada con cédula de ciudadanía

DR. LIGIA ISABEL GUTIERREZ ARAUJO

NOTARIA CUARTA  
C.F. CIRCULO DE SANTA MARTA

07-01-21 PO000970848

THOMAS GREG & SOÑS.  
VR1DAE56KF

No. 1.082.955.796, en ejercicio del Poder Especial otorgado por: **a) PEGGY ALGARIN LADRON DE GUEVARA**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 22.479.100 de Barranquilla, quien actúa en su calidad de Presidente y Representante Legal de la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., legalmente constituida mediante Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaria decima (10°) del Círculo Notarial de Cali con domicilio en Bogotá D.C., identificada con NIT. No. 860.531.315-3, tal como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, y quien comparece única exclusivamente como vocera y administradora de los patrimonios autónomos denominados **(i) FIDEICOMISO VENECIA CENTRAL ETAPA 1 y (ii) FIDEICOMISO VENECIA CENTRAL ETAPA 2**, identificados con NIT. 830053812-2; y por **b) CARLOS ANDRES JIMENEZ MONROY**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número **1.082.851.542** de Santa Marta, quien en su calidad de Representante Legal, obra en nombre y representación legal de la sociedad **PROMOTORA JIMÉNEZ S.A.S**, identificada con **NIT 901.095.185-1**, sociedad comercial legalmente constituida mediante documento privado de fecha 27 de junio de 2017, inscrito en Cámara de Comercio el 5 de julio de 2017 bajo el número 51146 del Libro IX, con domicilio principal en la ciudad de Santa Marta, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Santa Marta, como obra en Poder Especial otorgado ante Notario Cuarto del Círculo de Santa Marta el día 08 de septiembre de 2021, en calidad de **FIDEICOMITENTE** de los patrimonios autónomos denominados **FIDEICOMISO VENECIA CENTRAL ETAPA 1 y FIDEICOMISO VENECIA CENTRAL ETAPA 2**, y -----

----- **MANIFESTARON** -----

**PRIMERO:-** Que Por medio del presente instrumento público procedemos a **ACLARAR** la Escritura Pública **MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UNO DEL (1.831) DEL VEINTIUNO (21) DE JULIO DE DOS MIL VEINTIUNO (2021) OTORGADA POR LA NOTARÍA CUARTA (4a) DEL CÍRCULO DE SANTA MARTA**, por medio de la cual, se llevó cabo la protocolización de los siguientes dos (2) actos: (1)



CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN y (2) CONSTITUCIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, previos los siguientes:

**1. ANTECEDENTES GENERALES Y DE TITULACIÓN;**-----

Los inmuebles sobre los cuales se desarrolla el CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, son actualmente de propiedad de los patrimonios autónomos denominados FIDEICOMISO VENECIA CENTRAL ETAPA 1 y FIDEICOMISO VENECIA CENTRAL ETAPA 2, cuya vocera y administradora es ALIANZA FIDUCIARIA S.A. por haberlo adquirido así: -----

(I)Inicialmente, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO VENECIA CENTRAL ETAPA 1, con NIT 830.053.812-2 adquirió el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 080-147060 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta por transferencia de dominio como aporte a fiducia mercantil, realizada por PROMOTORA JIMÉNEZ S.A.S., con NIT 9010951851, a través de la escritura pública número ochocientos setenta y cuatro (874) del veintiuno (21) de julio de dos mil veinte (2.020) de la Notaría Cuarta (4) del círculo de Santa Marta, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 080-147060.-----

(II)Posteriormente, adquirió el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 080-147061 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta por transferencia de dominio como aporte a fiducia mercantil, realizada por PROMOTORA JIMÉNEZ S.A.S., con NIT 9010951851, a través de la escritura pública número mil doscientos cincuenta y nueve (1259) otorgada el veinticinco (25) de septiembre de dos mil veinte (2020) en la Notaría Cuarta (4) del círculo de Santa Marta, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 080-147061; aclarada mediante la escritura pública número mil quinientos veintisiete (1527) otorgada el veintinueve (29) de octubre de dos mil veinte (2020) en la Notaría Cuarta (4) del círculo de Santa Marta.-----

(III)Mediante Escritura Pública No. mil ochocientos treinta y uno del (1.831) del veintiuno (21) de julio de dos mil veintiuno (2021) otorgada por la Notaría Cuarta (4a) del Círculo de Santa Marta, se protocolizó: por una parte, el certificado técnico de ocupación, presentando un error en la descripción del inmueble, referente al folio de matrícula inmobiliaria sobre el cual refiere; y por otra parte, se constituyó el



PO000970849

JRA. LIGIA ISABEL GUERRER ARAUJO  
NOTARIA CUARTA  
CÍRCULO DE SANTA MARTA

07-01-21 PO000970849

THOMAS GREG & SONS  
W2G3FOM9EO

Reglamento de Propiedad Horizontal en los términos de la Ley 675 de 2001 para el **CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL – PROPIEDAD HORIZONTAL**, encontrándose un error en lo que respecta a la descripción de los folios de matrícula inmobiliaria donde se inscribirá el referido Reglamento de Propiedad Horizontal. En consideración de lo anterior, se procede por el presente instrumento a aclarar los yerros reseñados de la escritura que no fue registrada.-----

**2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS**-----

Para la construcción y desarrollo del **CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL – PROPIEDAD HORIZONTAL** se obtuvieron las siguientes Licencias Urbanísticas;-----

- (i) Licencia de Construcción en la modalidad Obra Nueva – Cerramiento y Autorización para Movimiento de Tierras número 47001-2-19-0368 expedida por la Curaduría Urbana No. 2 de Santa Marta el día siete (7) de noviembre de dos mil diecinueve (2019), y ejecutoriada el dieciocho (18) de noviembre de dos mil diecinueve (2019).-----
- (ii) Modificación a la licencia de construcción expedida mediante la Resolución número 47001-2-21-0179 expedida el veinticinco (25) de junio de dos mil veintiuno (2021) por la Curaduría Urbana No. 2 del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta mediante la cual se otorga modificación a la licencia de construcción vigente Resolución No. 47001-2-19-0368 de noviembre siete (7) de dos mil diecinueve (2019); ejecutoriada el día 13 de julio de 2021, por la cual se aprobó el proyecto por Etapas y se aprobaron la Etapa 1 y 2.-----
- (iii) Aprobación Visto Bueno Planos de Propiedad Horizontal expedido por la Curaduría Urbana No. 2 de Santa Marta mediante acto administrativo No. 47001-2-21-0154 con fecha de expedición del 28 de junio de 2021 y ejecutoriada el día 13 de julio de 2021, para la Etapa 1.-----

**CLÁUSULA SEGUNDA. OBJETO.** Mediante el presente instrumento público se procede a ACLARAR el **ACTO 1 .- PRIMERA PARTE** en su **CLÁUSULA TERCERA** y el **ACTO 2 – SEGUNDA PARTE** en su acápite de **REGLAMENTO DE**

# República de Colombia



PROPIEDAD HORIZONTAL, en sus artículos *TERCERO, SÉPTIMO, OCTAVO* y *DÉCIMO TERCERO* de la Escritura Pública Número **MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UNO DEL (1.831) DEL VEINTIUNO (21) DE JULIO DE DOS MIL VEINTIUNO (2021) OTORGADA POR LA NOTARÍA CUARTA (4a) DEL CÍRCULO DE SANTA MARTA** en el sentido de aclarar: por una parte, el folio de matrícula inmobiliaria sobre el cual refiere el Certificado Técnico de Ocupación; y por otra parte, definir y describir el predio y su respectivo folio de matrícula inmobiliaria, donde se inscribirá el Reglamento de Propiedad Horizontal en los términos de la Ley 675 de 2001 para el CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL – PROPIEDAD HORIZONTAL.

**CLÁUSULA TERCERA.** De acuerdo a los antecedentes expuestos, se aclara en los acápite señalados en cláusula anterior, la Escritura Pública Número **MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UNO DEL (1.831) DEL VEINTIUNO (21) DE JULIO DE DOS MIL VEINTIUNO (2021) OTORGADA POR LA NOTARÍA CUARTA (4a) DEL CÍRCULO DE SANTA MARTA**, la cual quedará así:-----

**“PRIMERA PARTE: CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN-----**

**TERCERO:** Que de la manera más respetuosa se le solicita al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Santa Marta inscribir éste acto, en el folio de matrícula inmobiliaria **080-147060** correspondiente a las Torres 1 y 2, y en todos y cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria que fueren segregados para identificar las unidades privadas de la Torre 1 y 2 etapa 1 del CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, determinadas en el presente instrumento público”.-----

**“SEGUNDA PARTE: CONSTITUCIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL-----**

**REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL-----**  
**CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL - PROPIEDAD HORIZONTAL-----**

**CAPÍTULO III.-----**

**OBJETO, RÉGIMEN Y ETAPAS-----**

**ARTÍCULO 3.- OBJETO.** El objeto del presente Reglamento de Propiedad Horizontal es regular los derechos y obligaciones específicos de los titulares del



PO000970850

JRA-LIGA ISABEL GUTIERREZ ARAUJO

NOTARIA CUARTA

DEL CÍRCULO DE SANTA MARTA

07-01-21 PO000970850

THOMAS GREG & SONS  
5WF62YBIQN

derecho de dominio sobre las unidades privadas que conforman el CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL - PROPIEDAD HORIZONTAL, el cual se desarrolla por etapas, como también los aspectos relativos a sus derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica dentro del mismo. -----

Sus disposiciones obligan tanto a los propietarios actuales y futuros de las unidades privadas como a los tenedores, poseedores y en general ocupantes a cualquier título de las mismas conforme a la ley.-- -----

El presente Reglamento de Propiedad Horizontal, corresponde a un desarrollo por etapas y se establece sobre los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 080-147060 y 080-147061 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta, ubicados en el del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, especifica las unidades privadas independientes que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, debidamente determinadas en cuanto a área y linderos, así como las áreas comunes esenciales y las áreas comunes de uso exclusivo que lo conforman. -----

Adicional a lo anterior, señala el nombre y la identificación del inmueble, el propietario y los títulos de propiedad antecedentes, los derechos y obligaciones de los propietarios, tenedores y en general ocupantes a cualquier título y las normas generales y específicas para la administración, mantenimiento y conservación del proyecto, conformando de esta manera el régimen legal a que está sujeto el CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL - PROPIEDAD HORIZONTAL.-- -

Igualmente, contiene los Coeficientes Generales de Copropiedad asignados a cada una de las unidades privadas que conforman el CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL - PROPIEDAD HORIZONTAL, los cuales determinan la proporción de los derechos de cada unidad con respecto a los bienes comunes del mismo y el porcentaje de participación en la Asamblea General de Propietarios, de la misma manera, establece el índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir con las expensas comunes del CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL - PROPIEDAD HORIZONTAL, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración.-- -----

-----



El presente Reglamento regula, adicionalmente, las relaciones de los copropietarios entre sí y entre estos y los órganos de la administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, estableciendo mecanismos alternativos para la solución de conflictos orientados a dirimir controversias que se llegaren a presentar, así como las sanciones aplicables por violación de las normas señaladas en el presente reglamento, por violación de las disposiciones consagradas en la Ley 675 de 2001 y en las resoluciones emanadas de la Asamblea General de Propietarios, las cuales se declaran incorporadas al presente reglamento. Para tal efecto, este Reglamento se ocupa de lo siguiente: - - -

- 1.) Determinar los bienes de propiedad privada o exclusiva que lo conforman y los bienes de uso común y común de uso exclusivo de todos los propietarios del Conjunto. -----
- 2.) Determinar la participación en la copropiedad y en las expensas comunes.
- 3.) Consagrar los derechos y obligaciones de los titulares de derecho reales y simples ocupantes o moradores del Conjunto. -----
- 4.) Señalar los órganos de Administración de la Persona Jurídica del **CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, indicando sus funciones.-----
- 5.) Determinar las demás materias exigidas por la Ley. -----

Las disposiciones de este Reglamento, del cual hacen parte integrante la Licencia de Construcción y sus respectivos documentos de modificación, los planos Arquitectónicos, los planos de Propiedad Horizontal, con sus respectivos Cuadros de Áreas, la Especificaciones de Construcción y las Condiciones de Seguridad y Salubridad que adelante se mencionan, tienen fuerza obligatoria para los propietarios actuales de los inmuebles y para futuros adquirientes de derechos reales sobre los bienes de dominio privado en que aquel se divide, y en lo pertinente para todas las personas que a cualquier título usen o gocen de cualquiera de dichos bienes privados. En consecuencia, en toda operación que implique traspaso o enajenación de bienes de dominio privado, o constitución de cualquier derecho real, así como en la cesión del uso y goce de estos a cualquier título, se entenderán



PO000970851

MA LUCIA ISABEL GUTIERREZ ARANZA

NOTARIA CUARTA

1191 CIRCULO DE SANTA MARTA

07-01-21 PO000970851

THOMAS GREG & SONS

5PNRB9DF4Q

incorporadas las disposiciones del presente reglamento. -----

-----

**PARAGRAFO PRIMERO: 1.)** El Propietario inicial ha proyectado la construcción del **CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL – PROPIEDAD HORIZONTAL**, desarrollado por etapas en los términos del artículo 7 de la Ley 675 de 2001, conformado por dos (02) etapas constructivas sobre los predios identificados con las matrículas inmobiliarias No. **080-147060 y 080-147061** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta. El conjunto residencial se desarrollará sobre ambos folios de matrícula inmobiliaria, no obstante lo anterior las matrículas inmobiliarias correspondientes a la etapa 1 surgirán de la matrícula inmobiliaria N° **080-147060** y, posteriormente, cuando se adicione la etapa 2 las matrículas inmobiliarias de esta etapa se derivarán del folio de matrícula No. **080-147061**, en consecuencia, tal como se mencionó anteriormente, la totalidad del proyecto estará enmarcado dentro de las áreas totales de los folios 080-147060 y 080-147061. **2.)** Conforme a la Resolución No. 47001-2-21-0154 con fecha de expedición del 28 de junio de 2021 y ejecutoriada el día 13 de julio de 2021, contentiva de la Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal expedido por la Curaduría Urbana No. 2 de Santa Marta, se establece la Primera Etapa del proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL – PROPIEDAD HORIZONTAL**, la cual se reglamenta a través del presente instrumento. **3)** las unidades privadas que se derivan de la referida Etapa 1, objeto de este Reglamento, se derivarán únicamente del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **080-147060** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta. **4)** Las unidades privadas que se deriven de la etapa 2 surgirán del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **080-147061** una vez se realice la adición al presente régimen de propiedad horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL – PROPIEDAD HORIZONTAL**. **5.)** Se precisa que, pese que el proyecto se adelante por etapas, para efectos del régimen de propiedad horizontal, una vez se vinculen las futuras etapas, mediante escrituras de adición al presente reglamento, se entenderá que conforman un solo Conjunto Residencial. **6.)** La primera etapa está conformada por dos (2) edificios de ocho (8) pisos para multifamiliares, los cuales (Torre 1 y Torre 2) se destinan para Vivienda NO VIS, un edificio de 6 pisos para ciento sesenta y seis (166) parqueaderos para





los propietarios, que incluyen cinco (5) cupos para personas con movilidad reducida y visitantes de las viviendas NO VIS, un edificio de dos pisos para salón social, una edificación para portería, zona de piscina, cuartos técnicos, kioskos, parque de niños, una zona dura libre para futuros espacios de parqueo con catorce (14) cupos de estacionamientos destinados para la etapa 2, y zonas verdes que rodean todos los espacios conectadas por circulaciones peatonales. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Que de acuerdo con lo anterior y teniendo en cuenta que la construcción del **CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL – PROPIEDAD HORIZONTAL** se adelanta por etapas, se hace necesario describir por separado los bienes de dominio particular en la medida en que van siendo construidos. Así, este reglamento se ocupa de describir las unidades privadas que conforman la primera etapa, que se derivarán del folio de matrícula inmobiliaria No. **080-147060**; así como los bienes comunes ubicados en esta primera etapa, que en cambio, serán del dominio común, de todos los propietarios de unidades privadas de las distintas etapas que a futuro conformarán el **CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL – PROPIEDAD HORIZONTAL** proyectado sobre los predios 080-147060 y 080-147061. -----

**PARAGRAFO TERCERO:** Acogiéndose a lo dispuesto en el artículo 7º de la Ley 675 de 2001, el **CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL – PROPIEDAD HORIZONTAL**, se desarrolla por Etapas de Construcción. Por lo anterior, la regulación correspondiente a la forma en que el propietario inicial, o quien haga sus veces, integrará las etapas del conjunto, subsiguientes a la Etapa 1 de que trata el presente instrumento público se efectuará conforme a lo dispuesto en la normatividad vigente aplicable a la materia y en especial a los siguientes criterios:

1.) Sin más limitaciones que las que le imponga las normas urbanas aplicables, el propietario inicial, o quien haga sus veces, de manera independiente y autónoma, sin requerir de la aprobación de los copropietarios de las etapas ya sometidas a propiedad horizontal, podrá adicionar las etapas subsiguientes del Conjunto Residencial en el área restante o de futuro desarrollo que se indica en el párrafo primero del presente artículo, mediante la suscripción de la Escritura o Escrituras



PO000970852

MALICIA ISABEL GUTIÉRREZ ARANDA  
NOTARIA CUARTA

07-01-21 PO000970852

THOMAS GREG & SONS  
V6GOLXRUC

Públicas correspondientes de Reforma y Adición, en las que identifique los bienes privados, los bienes comunes localizados en cada etapa, así como el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de cada etapa que se integra, siendo los coeficientes definitivos, los que consten en la escritura de Reforma y Adición de la última etapa del **CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL – PROPIEDAD HORIZONTAL**. Dichos coeficientes serán provisionales hasta tanto se integre la última etapa del Conjunto. Para efectos de lo aquí dispuesto, no se requerirá autorización previa o ratificación posterior en ningún sentido por parte de los órganos de administración del Conjunto, en la medida en que los adquirentes de los bienes de dominio privado autorizan desde ya al propietario inicial o a quien haga sus veces a definir las condiciones y suscribir las escrituras públicas de adición de etapas subsiguientes. -----

2.) El área de terreno ocupada por la Etapa 1 comprende aquella que cuenta con las siguientes construcciones: -----

- Zona de portería-----
- Cuartos técnicos-----
- Zona de Kioskos-----

Edificio de parqueaderos con ciento sesenta y seis (166) cupos de estacionamientos: ciento veintiocho (128) espacios de parqueo comunes de uso exclusivo, treinta y ocho (38) de uso común, de los cuales cinco (5) se destinan para personas con movilidad reducida-----

- Zona de piscina-----
- Parque de niños-----
- zona libre dura para futuros espacios de parqueo con catorce (14) cupos destinados para la Etapa 2. -----
- Dependencias, circulaciones peatonales, zonas verdes y vehiculares, de acuerdo con los planos de propiedad horizontal.-- -----

3.) Los bienes comunes localizados en la Etapa 1 del conjunto, así como los que se construyan en las etapas posteriores pertenecen en común y proindiviso a todos los propietarios de las unidades privadas en la medida en que dichas etapas se integren al Conjunto. En consecuencia, los propietarios de las unidades privadas no adquirirán derecho alguno sobre los terrenos y sobre los bienes comunes



correspondientes a etapas subsiguientes hasta tanto se suscriba la correspondiente escritura pública de integración o adición del a respectiva Etapa a incorporar, se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente, y se construya y entregue efectivamente. -----

4.) Todos los bienes y servicios comunes localizados en la Etapa 1 y en las etapas posteriores que se integren conforme a lo dispuesto en el presente instrumento serán del dominio y uso común de todos los propietarios de las unidades privadas independientemente de la etapa en la que estén ubicados. En este sentido, los bienes comunes de la Etapa 1, tales como, portería, accesos, salón social, circulaciones y parqueaderos, entre otros, son bienes comunes de todo el Conjunto, en todas sus etapas, y no sólo de la Etapa 1.-----

5.) El Propietario Inicial, o a quien haga sus veces, se encuentra plenamente facultado para definir cuándo y cómo lo estime pertinente, el diseño arquitectónico de la etapa o etapas subsiguientes, sus especificaciones, la condición jurídica de los bienes que las conformen, el área, identificación y número de unidades privadas, número de viviendas, existencia y especificaciones técnicas y arquitectónicas de los bienes comunes, y determinar el reemplazo de cualquier material por otro de similar valor y calidad durante el proceso de construcción del Conjunto. Esta facultad incluso se extiende a la de definir, de manera independiente y autónoma, si se desarrolla la construcción de las etapas subsiguientes. -----

6.) Hasta la culminación de la construcción del Conjunto, el propietario inicial, o quien haga sus veces, tendrá la facultad de definir, de manera independiente y autónoma y sin necesidad de autorización previa de los órganos de administración, las condiciones de las adiciones al Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto que todos los propietarios de las unidades privadas deberán acatar y respetar. -----

7.) Para la integración de las unidades privadas que se construyan en las etapas subsiguientes, el propietario inicial o quien haga sus veces está autorizado para solicitar la asignación de folios de matrícula inmobiliaria independientes. -----

8.) En consecuencia, el propietario inicial se encuentra plenamente facultado para desarrollar y construir en un futuro la totalidad de las etapas que han de constituir **CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL – PROPIEDAD**



PO000970853

07-01-21 PO000970853

THOMAS GREG & SONS.  
HAXZWF4R7P





niños, una zona dura libre para futuros espacios de parqueo con catorce (14) cupos de estacionamientos destinados para la etapa 2, y zonas verdes que rodean todos los espacios conectadas por circulaciones peatonales. -----

-----  
**PARÁGRAFO.-** Siempre que en el reglamento se utilicen términos como "Áreas Comunes", "Bien Común", "Bien Común Esencial", "Zona Común", "Espacio Común" u otra similar, se entenderá que se refiere a aquellos bienes que en el **CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, tienen esta categoría y por lo tanto pertenecen en común y proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, sin perjuicio de las reservas o derechos especiales que sobre ellos se les hayan adjudicado a algunos propietarios o de las facultades conferidas en este reglamento a los órganos de la administración o al Propietario Inicial para reglamentar su uso o destinación."-----

-----  
**"ARTÍCULO 8.- DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE.** El **CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, está ubicado en el Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, en la Carrera 5 número 34-385, en los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números **080-147060** y **080-147061** la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta, y aunque ambos constituyen los inmuebles sobre los cuales se desarrolla el proyecto común, estos se encuentran debidamente individualizados y dicha configuración no cambia con el presente Reglamento. Los predios, entonces, están comprendidos cada uno dentro de los siguientes linderos generales: -----

**Lote 1.** Norte: En línea quebrada entre los puntos A al E, pasando por los puntos J, I, H G, F, E, con las siguientes medidas: 40,34 ML + 36,01 ML + 10,83 ML + 17,00 ML + 157,17 ML que lindan hacia lote vecino colindante 2. Este: En línea recta entre los puntos E hasta el punto D en una longitud total de 69,40 ML que colindan con zona de protección cerro o cúspide de Marmolete. Sur: En línea quebrada, iniciando entre los puntos D al C, en una longitud de 150,38 ML que dan hacia predios de propiedad de herederos José Galo Alzamora, actual invasión barrio San Pablo y cerros de protección. Se continúa entre los puntos C al A2 en 2,59 ML y entre el punto A2 al A1 en 54,45 ML que colindan con lote 1 remanente producto de la



PO000970854

RA. LIGIA ISABEL GUTIERREZ ARANDELA  
NOTARIA CUARTA  
COP. CIRCULO DE SANTA MARTA

07-01-21 PO000970854

THOMAS GREG & SONS.  
H13SDQX9VL

presente subdivisión. Oeste: En línea recta entre los puntos A1 al punto A en una longitud de 94,00 ML que lindan hacia vía de acceso, Carrera 5 de la actual nomenclatura urbana, y se cierra el globo de terreno con un área total de 16.036,37 m2. (DIECISÉIS MIL TREINTA Y SEIS COMA TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS). A este predio le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 080-147060 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta. -----

Este predio se identifica con el Folio de Matrícula inmobiliaria No. **080-147060** y de este, surgirán los Folios de Matrícula Inmobiliaria que se le asigne a los bienes privados de las torres 1 y 2 de la etapa 1, y que más adelante se describen.-----

**Lote 2:** Tiene un área de quince mil novecientos treinta y cinco metros cuadrados (15.935 mts) y alinderado de la siguiente manera: NORTE, doscientos quince punto veinte metros (215.20 mts) con terreno de Alejandro abych. SUR, en línea quebrada (157.17+17+10.83+36.01+40.34) metros con el lote 2. ESTE, sesenta y ocho punto setenta y dos metros (68.72 mts) con cúspide del Cerro Marmolete. OESTE, sesenta y cuatro punto treinta y cuatro metros (64.34 mts) con carrera 5 en medio. A este predio le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 080-147061 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta.-----

Este predio se identifica con el Folio de Matrícula inmobiliaria No. **080-147061** y de este, surgirán los Folios de Matrícula Inmobiliaria que se le asigne a los bienes privados de las torres 3, 4 y 5 de la etapa 2 y que se adicionarán a futuro a la Propiedad Horizontal que por este instrumento se reglamenta. -----

Hecha la individualización de los predios, se ratifica que sobre ambos regirá el Reglamento de propiedad horizontal para el **CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL – PROPIEDAD HORIZONTAL**.-----

Adiciónese Parágrafo 1 al Artículo 13 del Capítulo VI: -----

**“ARTÍCULO 13.- DETERMINACIÓN DE LAS UNIDADES PRIVADAS.** Los bienes



privados o de dominio particular, que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL – PROPIEDAD HORIZONTAL**, se identifican por sus especificaciones de áreas, medidas y linderos consignados en los planos que hacen parte de este Reglamento y según la siguiente descripción:-----

-----  
**“PARÁGRAFO PRIMERO:** La torre 1 y la torre 2 corresponden a la etapa 1 del proyecto y los folios de matrícula inmobiliaria que surjan de esta, se derivarán del folio de matrícula inmobiliaria No.080-147060 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta, conforme a la solicitud expresa que más adelante se indica.”-----

-----  
**CLÁUSULA CUARTA.** Que en todo lo demás la citada Escritura Pública Número **MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UNO DEL (1.831) DEL VEINTIUNO (21) DE JULIO DE DOS MIL VEINTIUNO (2021) OTORGADA POR LA NOTARÍA CUARTA (4a) DEL CÍRCULO DE SANTA MARTA**, queda con plena validez.-----

## PROTOCOLIZACIÓN. -

Se protocolizan los siguientes documentos:

- Copia de cédula de los otorgantes.
- Carama de comercio promotora Jiménez
- poder especial alianza
- Poder especial promotora
- certificado de libertad y tradición
- Nota devolutiva

-----  
**ADVERTENCIA.-** El Notario advirtió a la compareciente: 1) Que las declaraciones emitidas por ellos deben obedecer a la verdad.- 2) Que son responsables penal y civilmente en el evento que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales.- 3) Que se abstiene de dar fe sobre el querer o fuero interno de los comparecientes que no se expresó en este documento.- 4) Que no responde por la capacidad o actitud legal de los comparecientes para celebrar el presente acto o contrato.- 5) Que una vez suscrito y autorizado el presente instrumento público,



PO000970855

RA. LIGIA ISABEL GUTIÉRREZ ARANDA  
NOTARIA CUARTA  
OF. ASISTENTE DE SANTA MARTA

07-01-21 PO000970855

THOMAS GREG & SONS

PU59NAJZTX

cualquier modificación, aclaración o corrección deberá consignarse en otra escritura pública que causare los derechos de ley (Artículo 9 y 102 del Decreto 960 de 1970).-

**LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE:** 1. Han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos, estados civiles, el número de sus documentos de identificación, dirección de los inmuebles, número de matrícula Inmobiliaria y aprueban este instrumento sin reserva alguna, en la forma como quedó redactado.- 2. Conoce la ley y saben que el notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no la veracidad de las declaraciones de los otorgantes, ni de la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento.- El suscrito notario en vista de que concurren todos los elementos que la ley requiere, autoriza el otorgamiento de la presente escritura.-

**LECTURA Y AUTORIZACIÓN:** Leído el presente instrumento por los otorgantes, éstos manifestaron conformidad con su texto expresando a continuación su asentimiento y aprobación por cuya virtud el Notario lo autoriza de lo cual da fe.-- - -

-----  
**DERECHOS NOTARIALES**

Por escritura: \$ 62.700

**RECAUDOS**

I.V.A: \$ 55.233

Rete fuente: \$ 0

Superintendencia de Notariado y Registro: \$ 6.800

Fondo Nacional del Notariado: \$ 6.800

Resolución No. 00536 de fecha 22/01/2021 y 00545 de fecha 25/01/2021

Se utilizaron las hojas de papel notarial números:

PO000970848 PO000970849 PO000970850 PO000970851 PO000970852  
PO000970853 PO000970854 PO000970855 PO000970856 -----

-----  
-----  
-----  
**OTORGANTES,**



# República de Colombia



**KATERINE PAOLA SOCARRAS CAMPO**

Quien actúa en representación

**FIDEICOMISO VENECIA CENTRAL ETAPA 1 y (ii) FIDEICOMISO VENECIA CENTRAL ETAPA 2 NIT. 830053812-2 y PROMOTORA JIMÉNEZ S.A.S, identificada con NIT 901.095.185-1**



**LIGIA ISABEL GUTIERREZ ARAUJO**  
Notaria Cuarta del Círculo de Santa Marta



Vane

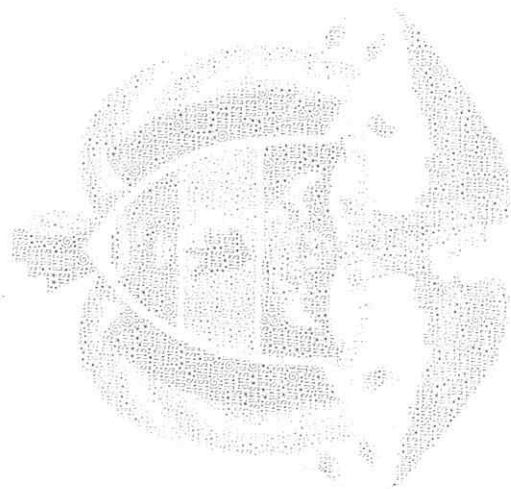


PO000970856

JRA. LIGIA ISABEL GUTIERREZ ARAUJO  
NOTARIA CUARTA  
DEL CÍRCULO DE SANTA MARTA

07-01-21 PO000970856

THOMAS GREG & SONS  
6USMOAPNGE



Ms. A. 1. 1. 1. 1. 1.



USO EXCLUSIVO NOTARIA  
CUARTA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 19-SEP-1992

SANTA MARTA (MAGDALENA)  
LUGAR DE NACIMIENTO

1.57 B+ F  
ESTATURA G.S. RH SEXO

23-SEP-2010 SANTA MARTA  
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICIÓN

*Juan Carlos Galindo Yacha*  
REGISTRADOR NACIONAL  
JUAN CARLOS GALINDO YACHA



P-2100100-01064833-F-1082955796-20190301 0064717490G 2 9907518388

**BRIGADA DE AUTENTICACION**  
LA NOTARIA DEL CIRCULO DE SANTA MARTA  
HACE CONSTAR QUE LA PRESENTE COPIA FOTOSTATICA  
CORRESPONDE EXACTAMENTE CON EL ORIGINAL DE  
LA OBTENIDA POR VISUALIZACION A LA VISTA  
14 SEP 2021  
BRIGADA DE AUTENTICACION  
CIRCULO DE SANTA MARTA



## AUTENTICACIÓN BIOMÉTRICA PARA ESCRITURA PÚBLICA



5764871

En la ciudad de Santa Marta, Departamento de Magdalena, República de Colombia, el catorce (14) de septiembre de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Cuarta (4) del Círculo de Santa Marta, compareció: KATERINE PAOLA SOCARRAS CAMPO, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 1082955796.

----- Firma autógrafa -----



x7md7jpvme2  
14/09/2021 - 15:27:11



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

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

Este folio se vincula al documento de ACLARACION signado por el compareciente.

LIGIA ISABEL GUTIERREZ ARAUJO

Notario Cuarto (4) del Círculo de Santa Marta, Departamento de Magdalena

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: x7md7jpvme2



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210715771945250716

Nro Matrícula: 080-147060

Pagina 1 TURNO: 2021-080-1-46325

Impreso el 15 de Julio de 2021 a las 03:49:59 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 080 - SANTA MARTA DEPTO: MAGDALENA MUNICIPIO: SANTA MARTA VEREDA: SANTA MARTA

FECHA APERTURA: 10-06-2019 RADICACIÓN: 2019-080-6-9270 CON: ESCRITURA DE: 30-05-2019

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 1 CON AREA DE 16.227 MTS2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 972, 2019/05/30, NOTARIA CUARTA SANTA MARTA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1. ESCRITURA N° 1751 DEL 25/10/2018 NOTARIA CUARTA 4 DE SANTA MARTA REGISTRADA EL 29/10/2018 POR COMPRAVENTA DE NICOLAS ERNESTO LINERO DOVALE ,DILIA FRANCIA LINERO DE MARTINEZ , DILIANA ROSA LINERO DOVALE , ANTONIO JOSE LINERO BRITTO , JUAN EDUARDO LINERO DARBY , ALFONSO TOMAS LINERO DARBY , ALEJANDRO ALFONSO LINERO DARBY ,FRANCISCO JOAQUIN LINERO OLARTE , SUSANA LINERO ROJAS ,LAURA CECILIA LINERO ROJAS , ADQUIRIÓ PROMOTORA JIMENEZ S.A.S. REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 080-13770 .-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 5 # 34-295 BARRIO SAN PABLO LOTE 1

2) CARRERA 5 # 34-385 BARRIO SAN PABLO LOTE 1

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

080 - 13770

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 31-05-2019 Radicación: 2019-080-6-9270

Doc: ESCRITURA 972 DEL 30-05-2019 NOTARIA CUARTA DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0915 DESENGLOBE

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

A: PROMOTORA JIMENEZ S.A.S.

NIT# 9010951851 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 31-07-2020 Radicación: 2020-080-6-4495

Doc: ESCRITURA 874 DEL 21-07-2020 NOTARIA CUARTA DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA N° 972 DEL 30/5/2019 NOTARIA CUARTA DE SANTA MARTA ( EN EL SENTIDO DE CORREGIR LOS LINDEROS DEL LOTE 1 CUYO FOLIO DE MATRICULA ES 080-147060) (ESTE Y OTRO INMUEBLE)



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 210715771945250716**

**Nro Matrícula: 080-147060**

Pagina 2 TURNO: 2021-080-1-46325

Impreso el 15 de Julio de 2021 a las 03:49:59 PM

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

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

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

**A: PROMOTORA JIMENEZ S.A.S.**

**NIT# 9010951851 X**

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 31-07-2020 Radicación: 2020-080-6-4495**

**Doc: ESCRITURA 874 DEL 21-07-2020 NOTARIA CUARTA DE SANTA MARTA**

**VALOR ACTO: \$0**

**ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA**

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

**A: PROMOTORA JIMENEZ S.A.S.**

**NIT# 9010951851 X**

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 31-07-2020 Radicación: 2020-080-6-4495**

**Doc: ESCRITURA 874 DEL 21-07-2020 NOTARIA CUARTA DE SANTA MARTA**

**VALOR ACTO: \$234,625,504**

**ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL**

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

**DE: PROMOTORA JIMENEZ S.A.S.**

**NIT# 9010951851**

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. QUIN OBRA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO  
DENOMINADO FIDEICOMISO VENECIA CENTRAL ETAPA 1 NIT. 830053812-2 X**

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 14-09-2020 Radicación: 2020-080-6-5578**

**Doc: ESCRITURA 1109 DEL 03-09-2020 NOTARIA CUARTA DE SANTA MARTA**

**VALOR ACTO: \$0**

**ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA**

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

**DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VENECIA CENTRAL  
ETAPA 1 NIT. 830053812-2 X**

**A: BANCOLOMBIA S.A.**

**NIT# 8909039388**

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 24-05-2021 Radicación: 2021-080-6-4398**

**Doc: ESCRITURA 1215 DEL 14-05-2021 NOTARIA CUARTA DE SANTA MARTA**

**VALOR ACTO: \$0**

**ESPECIFICACION: OTRO: 0915 DESENGLOBE**

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

**DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VENECIA CENTRAL  
ETAPA 1 NIT. 830053812-2 X**

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 24-05-2021 Radicación: 2021-080-6-4398**

**Doc: ESCRITURA 1215 DEL 14-05-2021 NOTARIA CUARTA DE SANTA MARTA**

**VALOR ACTO: \$0**

**ESPECIFICACION: OTRO: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE ÁREA RESTANTE DE (16.036.37 MTS2)**

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

**DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VENECIA CENTRAL**



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210715771945250716

Nro Matrícula: 080-147060

Página 3 TURNO: 2021-080-1-46325

Impreso el 15 de Julio de 2021 a las 03:49:59 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 última página

ETAPA 1 NIT. 830053812-2

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

6 -> 154538

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 5 Nro corrección: 1 Radicación: 2020-080-3-591 Fecha: 19-10-2020

SE AGREGA NUMERO NIT Y SE AGREGA NOMBRE COMPLETO DEL FIDEICOMISO

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

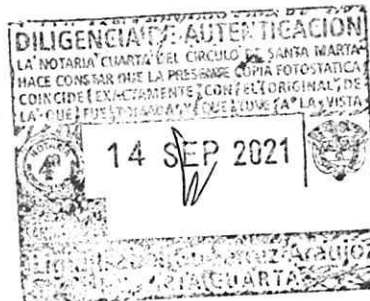
USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-080-1-46325

FECHA: 15-07-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MAURICIO ALVAREZ GOMEZ





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210628797644524443

Nro Matrícula: 080-147061

Página 1 TURNO: 2021-080-1-41943

Impreso el 28 de Junio de 2021 a las 11:42:47 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 080 - SANTA MARTA DEPTO: MAGDALENA MUNICIPIO: SANTA MARTA VEREDA: SANTA MARTA

FECHA APERTURA: 10-06-2019 RADICACIÓN: 2019-080-6-9270 CON: ESCRITURA DE: 30-05-2019

CODIGO CATASTRAL: 01060000005600260000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 2 CON AREA DE 15.935 MTS2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 972, 2019/05/30, NOTARIA CUARTA SANTA MARTA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:

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

COEFICIENTE: %

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO  
La guarda de la fe pública

COMPLEMENTACION:

1. ESCRITURA N° 1751 DEL 25/10/2018 NOTARIA CUARTA 4 DE SANTA MARTA REGISTRADA EL 29/10/2018 POR COMPRAVENTA DE NICOLAS ERNESTO LINERO DOVALE, DILIA FRANCIA LINERO DE MARTINEZ, DILIANA ROSA LINERO DOVALE, ANTONIO JOSE LINERO BRITTO, JUAN EDUARDO LINERO DARBY, ALFONSO TOMAS LINERO DARBY, ALEJANDRO ALFONSO LINERO DARBY, FRANCISCO JOAQUIN LINERO OLARTE, SUSANA LINERO ROJAS, LAURA CECILIA LINERO ROJAS, ADQUIRIÓ PROMOTORA JIMENEZ S.A.S. REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 080-13770.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 5 # 34-295 BARRIO SAN PABLO LOTE 2

2) CARRERA 5 # 34-385 BARRIO SAN PABLO LOTE 2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

080 - 13770

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 31-05-2019 Radicación: 2019-080-6-9270

Doc: ESCRITURA 972 DEL 30-05-2019 NOTARIA CUARTA DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0915 DESENGLOBE

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

A: PROMOTORA JIMENEZ S.A.S.

NIT# 9010951851X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 31-07-2020 Radicación: 2020-080-6-4495

Doc: ESCRITURA 874 DEL 21-07-2020 NOTARIA CUARTA DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA N° 972 DEL 30/5/2019 NOTARIA CUARTA DE SANTA MARTA ( EN EL SENTIDO DE CORREGIR LOS LINDEROS DEL LOTE 1 CUYO FOLIO DE MATRICULA ES 080-147060) (ESTE Y OTRO INMUEBLE)





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210628797644524443

Nro Matrícula: 080-147061

Pagina 2 TURNO: 2021-080-1-41943

Impreso el 28 de Junio de 2021 a las 11:42:47 AM

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

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

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

A: PROMOTORA JIMENEZ S.A.S.

NIT# 9010951851X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 31-07-2020 Radicación: 2020-080-6-4495

Doc: ESCRITURA 874 DEL 21-07-2020 NOTARIA CUARTA DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: PROMOTORA JIMENEZ S.A.S.

NIT# 9010951851X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 09-02-2021 Radicación: 2021-080-6-1106

Doc: ESCRITURA 1259 DEL 25-09-2020 NOTARIA CUARTA DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$456,660,992

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: PROMOTORA JIMENEZ S.A.S.

NIT# 9010951851

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL P.A DENOMINADO FIDEICOMISO VENECIA CENTRAL ETAPA 2 NIT:

830053812-2

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 09-02-2021 Radicación: 2021-080-6-1107

Doc: ESCRITURA 1527 DEL 29-10-2020 NOTARIA CUARTA DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION

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

DE: PROMOTORA JIMENEZ S.A.S.

NIT# 9010951851

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL P.A DENOMINADO FIDEICOMISO VENECIA CENTRAL ETAPA 2 NIT:

830053812-2

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 12-05-2021 Radicación: 2021-080-6-4011

Doc: ESCRITURA 1017 DEL 22-04-2021 NOTARIA CUARTA DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL P.A DENOMINADO FIDEICOMISO VENECIA CENTRAL ETAPA 2 NIT:

830053812-2

X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA NIT. 8600030201

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210628797644524443

Nro Matrícula: 080-147061

Página 3 TURNO: 2021-080-1-41943

Impreso el 28 de Junio de 2021 a las 11:42:47 AM

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

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

\*\*\*

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

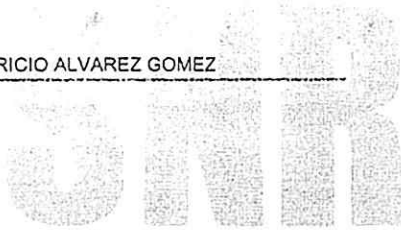
USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-080-1-41943

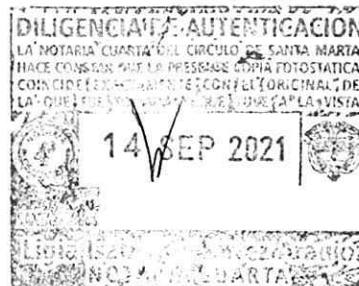
FECHA: 28-06-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA



El Registrador: MAURICIO ALVAREZ GOMEZ



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública





	<b>Alianza</b>	
Fecha	14/09/2021 03:33:16 p.m. (S)	Q390011
Destinatario	FIDEICOMISO VENECIA CENTRAL ETAPA 1	
Remitente	JORGE LEONARDO SOLANO LONDONO	

Barranquilla, 13 de septiembre 2021

Señores  
PROMOTORA JIMENEZ S.A.S  
Atte. Sr. Carlos Jiménez  
Calle 24 # 2-66 Bellavista Edificio Cámara de Comercio Oficina 806  
Santa Marta

REFERENCIA: FIDEICOMISO VENECIA CENTRAL ETAPA 1 Y 2- PODER ESCRITURA  
ACLARATORIA RPH

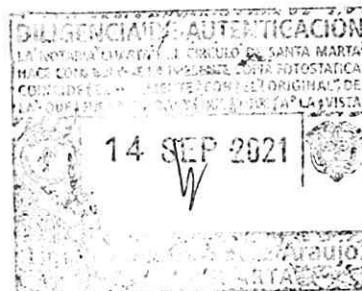
Respetados señores,

Por medio del presente nos permitimos remitir poder debidamente firmado y  
autenticado para suscribir la escritura pública aclaratoria del Reglamento de  
Propiedad Horizontal

Cualquier inquietud con gusto será atendida.

Atentamente,

Dileldys Toloza Mazo  
Profesional de Gestión de Negocios Fiduciarlos  
Alianza Fiduciaria S.A



NOTA DEVOLUTIVA

Página: 1

Impreso el 27 de Agosto de 2021 a las 09:34:53 am

El documento ESCRITURA Nro 1831 del 21-07-2021 de NOTARIA CUARTA de SANTA MARTA - MAGDALENA fue presentado para su inscripción como solicitud de registro de documentos con Radicación:2021-080-8-6648 vinculado a las Matriculas Inmobiliarias:

080-147060 080-147061

Y CERTIFICADO ASOCIADO: 0

Conforme con el principio de Legalidad previsto en el literal d) del artículo 3 y en el artículo 22 de la Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos) se admite y por lo tanto se devuelve sin registrar el presente documento por las siguientes razones y fundamentos de derecho:

1: LOS LOTES DONDE SE CONSTITUYE EL PRESENTE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEBEN SER PREVIAMENTE ENLOBADOS (ART. 19 DEL DECRETO 2148 DE 1983, COMPILADO EN EL ART. 2.2.6.1.2.1.12 DEL DECRETO 1069 DE 2015). REVISADA LA ESCRITURA SE EVIDENCIO QUE LAS DECLARACIONES NO SON CLARAS Y PRECISAS EN RAZON A QUE NO SE INDICA EN QUE FOLIO DE MATRICULA SE INSCRIBIRA EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, MENCIONAN UN AREA DE 6.545.07 MTS2 QUE ES DONDE SE IMPLANTARA LA PRIMERA ETAPA Y DICHA AREA SALE DE LA SUMATORIA DE LOS DOS LOTES 080-147060 Y 080-147061 CON AREA TOTAL DE 31.971.37.

EN LA CLÁUSULA TERCERA DE LA PRIMERA PARTE DE LA ESCRITURA CON RESPECTO A LA CERTIFICACION DE OCUPACION SE EVIDENCIA QUE LE FOLIO DE MATRICULA ESTA ERRADO 080-147060 CUANDO EL CORRECTO ES 080-147060 O 080-147061 FAVOR ACLARAR

UNA VEZ SUBSANADA(S) LA(S) CAUSAL(ES) QUE MOTIVO LA NEGATIVA DE INSCRIPCION, FAVOR RADICAR NUEVAMENTE EN ESTA OFICINA, EL DOCUMENTO PARA SU CORRESPONDIENTE TRAMITE, ADJUNTANDO LA PRESENTE NOTA DEVOLUTIVA

CUANDO LA CAUSAL O LAS CAUSALES QUE RECHAZA (N) LA INSCRIPCION DEL DOCUMENTO NO SEA (N) SUBSANABLE (S), SE CONFIGURE EL PAGO DE LO NO DEBIDO, SE PRODUZCAN PAGOS EN EXCESO O SE DESISTA DEL TRAMITE, EL TERMINO PARA SOLICITAR LA DEVOLUCION DE DINERO PARA LOS DERECHOS DE REGISTRO ES DE CUATRO (4) MESES CALENDARIO, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE EJECUTORIA DEL ACTO ADMINISTRATIVO QUE NIEGA EL REGISTRO O SE DESANOTE EL DOCUMENTO INSCRITO.

PARA SOLICITAR LA DEVOLUCION DE DINERO POR CONCEPTO DE IMPUESTO DE REGISTRO, DEBE DIRIGIRSE A LA GOBERNACION DEL DEPARTAMENTO DE MAGDALENA, EN LOS TERMINOS DEFINIDOS POR EL ARTICULO 15 DEL DECRETO 650 DE 1996.

LOS ACTOS O NEGOCIOS JURIDICOS A QUE SE REFIERE EL ARTICULO 4 DE LA LEY 1579 DE 2012, DEBERAN PRESENTARSE PARA SU INSCRIPCION, DENTRO DE LOS DOS (2) MESES CALENDARIO, SIGUIENTES A LA FECHA DE SU OTORGAMIENTO PARA ACTOS NOTARIALES O LA FECHA DE EJECUTORIA PARA PROVIDENCIAS JUDICIALES O ADMINISTRATIVAS, VENCIDOS LOS CUALES, SE COBRARAN INTERESES MORATORIOS POR IMPUESTO DE REGISTRO, PREVISTOS EN LA LEY 223 DE 1995 Y SU DECRETO REGLAMENTARIO 650 DE 1996 ARTICULO 14.

EXCEPTUESE DE LO ANTERIOR, LOS CASOS RELACIONADOS CON EL NEGOCIO JURIDICO DE HIPOTECA Y EL ACTO DE CONSTITUCION DE PATRIMONIO DE FAMILIA DE QUE TRATA EL ARTICULO 28 DE LA LEY 1579 DE 2012, LOS CUALES SE DEBEN REGISTRAR DENTRO DE LOS NOVENTA (90) DIAS HABILES SIGUIENTES A SU AUTORIZACION, VENCIDO EL TERMINO REGISTRAL ANTES SENALADO, DEBERAN CONSTITUIRSE DE CONFORMIDAD CON EL PRECITADO ARTICULO.

CONTRA EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO, PROCEDE EL RECURSO DE REPOSICION ANTE EL REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS Y EN SUBSIDIO, EL DE APELACION ANTE LA SUBDIRECCION DE APOYO JURIDICO REGISTRAL DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DENTRO DE LOS DIEZ (10) DIAS HABILES SIGUIENTES A SU NOTIFICACION, EN VIRTUD DE LO PREVISTO POR EL NUMERAL DOS (2) DEL ARTICULO 21 DEL DECRETO 2723 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2014, PREVIO EL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN LOS ARTICULOS 76 Y 77, LEY 1437 DE 2011 (CODIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO).

FUNCIONARIO CALIFICADOR  
1813

REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS

-----  
FIN DE ESTE ACTO ADMINISTRATIVO

**NOTIFICACIÓN PERSONAL**

CONFORME LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 67 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, EN LA FECHA Agosto 27 2021

SE NOTIFICO PERSONALMENTE EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO A Bibiana del Carmen Chema Gutierrez  
QUIEN SE IDENTIFICÓ CON No. 36726745



[Firma]  
FUNCIONARIO NOTIFICADOR

EL NOTIFICADO

ESCRITURA Nro 1831 del 21-07-2021 de NOTARIA CUARTA de SANTA MARTA - MAGDALENA  
RADICACION / 2021-080-6-6648





	Alianza	
Fecha	14/09/2021 03:33:16 p.m. (S)	Q390011
Destinatario	FIDEICOMISO VENECIA CENTRAL ETAPA 1	
Remitente	JORGE LEONARDO SOLANO LONDONO	

Barranquilla, 13 de septiembre 2021

Señores  
PROMOTORA JIMENEZ S.A.S  
Atte. Sr. Carlos Jiménez  
Calle 24 # 2-66 Bellavista Edificio Cámara de Comercio Oficina 806  
Santa Marta

REFERENCIA: FIDEICOMISO VENECIA CENTRAL ETAPA 1 Y 2- PODER ESCRITURA  
ACLARATORIA RPH

Respetados señores,

Por medio del presente nos permitimos remitir poder debidamente firmado y autenticado para suscribir la escritura pública aclaratoria del Reglamento de Propiedad Horizontal

Cualquier inquietud con gusto será atendida.

Atentamente,

Dileidys Toloza Mazo  
Profesional de Gestión de Negocios Fiduciarios  
Alianza Fiduciaria S.A



Barranquilla, 10 de septiembre 2021.

Señores  
NOTARIA CUARTA DEL CIRCULO DE SANTA MARTA  
E.S.M.

**REF. PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE**

PEGGY ALGARÍN LADRÓN DE GUEVARA, quien dijo ser mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 22.479.100 expedida en Barranquilla, quien obra en calidad de representante legal de la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. identificada con el NIT 860.531.315-3, Sociedad de Servicios Financieros legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Circulo Notarial de Call, con domicilio en Bogotá D.C., República de Colombia, sociedad que obra única y exclusivamente en su condición de vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO VENECIA CENTRAL ETAPA 1 y FIDEICOMISO VENECIA CENTRAL ETAPA 2, identificado con NIT. 830.053.812-2, por el presente documento otorgo PODER ESPECIAL, tan amplio y suficiente como en derecho se requiera a KATERINE PAOLA SOCARRAS CAMPO, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 1.082.955.796 expedida en Santa Marta, para que en nombre y representación de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. obrando única y exclusivamente como vocera del FIDEICOMISO VENECIA CENTRAL ETAPA 1 y FIDEICOMISO VENECIA CENTRAL ETAPA 2, identificado con NIT. 830.053.812-2, suscriba la ESCRITURA PÚBLICA ACLARATORIA DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, OTORGADA MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA 1831 DE FECHA 21 DE JULIO DE 2021, OTORGADA POR LA NOTARÍA 4ª DE SANTA MARTA, el cual recae sobre los Inmuebles que se relacionan a continuación:

Nº	UBICACIÓN	FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	CÉDULA CATASTRAL
1	CARRERA 5 # 34-385 BARRIO SAN PABLO LOTE 1	080-147060	010600560026000
2	CARRERA 5 # 34-295 BARRIO SAN PABLO LOTE 2	080-147061	010600560093000

Mi apoderada está ampliamente facultada para realizar todos los actos, gestiones y diligencias que sean necesarios para el perfeccionamiento del presente mandato incluyendo escrituras aclaratorias, siempre dentro de los límites del mismo.

Otorga,

PEGGY ALGARÍN LADRÓN DE GUEVARA  
C.C. No. 22.479.100 de Barranquilla  
Representante Legal

Alianza Fiduciaria S.A., sociedad que obra única y exclusivamente como vocera del FIDEICOMISO VENECIA CENTRAL ETAPA 1 y FIDEICOMISO VENECIA CENTRAL ETAPA 2, NIT. 830.053.812-2



Firmado digitalmente por  
Arturo A.  
Alzamora Rivera  
Fecha: 2021.09.13  
09:05:35 -05'00'

Acepto,

KATERINE PAOLA SOCARRAS CAMPO  
C.C. No. 1.082.955.796 expedida en Santa Marta  
Apoderado Especial

**NOTARIA QUINTA DE BARRANQUILLA**  
Presentación y Reconocimiento

En Barranquilla, Hoy **14 SEP. 2021** Ante mi

Se presentó **REGGY ALCARON**

**ANDRÉS DE GUEVARA**

Identificado con **22479100**

Quien declara que el contenido de este documento es cierto y la firma es suya. Es cierto.

*[Signature]*

COMPARECIENTE

ESTE SELLO

**LA RUEGA DE LA PARTE INTERESADA SE COLOCA**

**LA SUSCRITA NOTARIA CERTIFICA**  
Que en presencia del notario el otorgante estampó, en este documento la Huella Dactilar el dedo índice de la mano derecha

**NOTARIA**

**El sistema biométrico no se utilizó en este caso por las siguientes razones**

1 FALLA TÉCNICA

2 IMPEDIMENTO FÍSICO

3 FIRMA REGISTRADA

4 FALTA DE CONECTIVIDAD

5 SUSPENSIÓN DE FLUIDO ELÉCTRICO

6 FIRMA TOMADA A DOMICILIO

7 IMPOSIBILIDAD DE CAPTURA DE HUEL.

Artículo 3 Resolución 14681 de 2015 Si

REPUBLICA DE COLOMBIA

**CECILIA MARÍA MERCADO NOGUERA**  
NOTARIA QUINTA

**CÍRCULO DE BARRANQUILLA**



# CARTA DE PODER

Santa Marta, 06 de septiembre de 2021.

## Señores:


Notaria Cuarta del circulo de Santa Marta  
Atn. Dra. Ligia Isabel Gutiérrez Araujo

Yo, Carlos Andrés Jiménez Monroy identificado con cedula de ciudadanía 1.082.851.542 de Santa Marta en uso de mis facultades otorgo poder a la señora Katerine Paola Socarras Campo identificado con cedula de ciudadanía 1.082.955.796 de Santa Marta para que en mi nombre y representación firme escritura aclaratoria de Reglamento de Propiedad Horizontal de Venecia Central.

Lo anterior en mi calidad de apoderado especial de alianza Fiduciaria y como fideicomitente de FIDEICOMISO VENECIA CENTRAL ETAPA 1 Y 2 de los inmuebles identificados con folio de matrícula 080-147060 y 080-147061 respectivamente.

Atentamente,

  
Carlos Andrés Jiménez Monroy  
CC. 1.082.851.542

	NOTARIA CUARTA DEL CIRCULO DE SANTA MARTA 
Que la (s) Firma(s) puesta (s) en el anterior Documento Corresponde(n)	
a la (s) que el señor (es) <u>Carlos Andrés</u>	
<u>Jiménez Monroy</u>	
tiene(n) registrada(s) en esta notaria	
(Decreto 960 de 1975 Art. 73)	
Santa Marta:	<u>08</u> <u>SEP</u> <u>2021</u>
<u>LIGIA ISABEL GUTIERREZ ARAUJO</u> Notaria Cuarta	





CÁMARA DE COMERCIO DE SANTA MARTA PARA EL MAGDALENA

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 27/08/2021 - 11:09:22  
Recibo No. S000745185, Valor 6200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN usDDQbg3AQ

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://sisantamarta.confecamaras.co/cv.php> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón Social : PROMOTORA JIMENEZ S.A.S  
Nit : 901095185-1  
Domicilio principal: Santa Marta

MATRÍCULA

Matrícula No: 190907  
Fecha de matrícula: 05 de julio de 2017  
Ultimo año renovado: 2021  
Fecha de renovación: 31 de marzo de 2021  
Grupo NIIF : GRUPO II

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal : Cl 24 no 2-66 Edificio camara de comercio of 806 - Bella vista  
Municipio : Santa Marta  
Correo electrónico : info@promotorajimenez.com  
Teléfono comercial 1 : 3216999257  
Teléfono comercial 2 : No reportó.  
Teléfono comercial 3 : No reportó.

Dirección para notificación judicial : Cl 24 no 2-66 Edificio camara de comercio of 806 - Bella vista  
Municipio : Santa Marta  
Correo electrónico de notificación : info@promotorajimenez.com  
Teléfono para notificación 1 : 3216999257  
Teléfono notificación 2 : No reportó.  
Teléfono notificación 3 : No reportó.

La persona jurídica **SI** autorizó para recibir notificaciones personales a través del correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y del 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CONSTITUCIÓN

Por documento privado No. 1 del 27 de junio de 2017 de la Acta De Constitucion , inscrito en esta Cámara de Comercio el 05 de julio de 2017, con el No. 51146 del Libro IX, se constituyó la persona jurídica de naturaleza comercial denominada MONEZ S.A.S.

REFORMAS ESPECIALES

Por Acta No. 1 del 15 de mayo de 2018 de la Asamblea General De Accionistas , inscrito en esta Cámara de Comercio el 29 de mayo de 2018, con el No. 54504 del Libro IX, se decretó Cambio de razon social de monez S.A.S a promotora jimenez S.A.S

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL



## CÁMARA DE COMERCIO DE SANTA MARTA PARA EL MAGDALENA

### CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 27/08/2021 - 11:09:23

Recibo No. S000745185, Valor 6200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN usDDQbg3AQ

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://siisantamarta.confecamaras.co/cv.php> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

La sociedad tendrá como objeto social principal: El objeto de la sociedad está dirigido a las siguientes actividades, dentro y fuera del territorio nacional: A). La inversión de capital en la adquisición de bienes raíces urbanos y rurales; adquisición de inmuebles con destino a parcelarios, urbanizarlos, fraccionarlos, construirlos, mejorarlos y enajenarlos; construcciones de viviendas de interés social o interés general, de cualquier estrato social, para la venta, bien sean casas de habitación unifamiliares o edificios multifamiliares para la venta de apartamentos adecuados con todos los servicios para ser habitables, y en general todo lo concerniente con construcciones y negocios de finca raíz, de forma particular o con acciones en sociedades, bonos, derechos, otros papeles de inversión en entidades públicas o privadas, dar y recibir dinero en mutuo; así mismo podrá hipotecar, gravar, comprar, adquirir o enajenar a cualquier título los bienes anteriormente descritos o similares. B). La promoción, ejecución, comercialización de programas de planes de vivienda o de construcción de centros comerciales y la venta, arrendamiento o explotación bajo cualquier otra modalidad adecuada, de las respectivas casas, apartamento o locales comerciales, enajenación de los mismos, constitución y otorgamiento de créditos y demás actividades relacionadas con la venta de inmuebles destinados a vivienda, centros comerciales y de negocios, reguladas por la Ley 67 de 1989 y el decreto 2610 de 1979 y demás normas que adicionan y reforman estas actividades; la administración delegada y a todo costo de toda clase de obras de construcción; c). Construir y desarrollar complejos turísticos y hoteleros, clubes sociales, recreacionales y deportivos; restaurantes, paradores, turísticos; construir y vender cabañas turísticas e instalaciones vacacionales; ser inversionistas en sociedades o empresas de cualquier naturaleza o especie de la sociedad mercantil, que tengan como actividad o negocio propio de su objeto la fabricación, producción, importación, exportación, comercialización distribución dentro y fuera del territorio nacional de toda clase de productos y servicios o explotación de establecimientos de comercio dedicados a dicho giro y el ejercicio de las demás actividades conexas o complementarias al objeto social principal, d). Celebrar todo tipo de contratos de obra pública, y en cualquiera de las reguladas por el estatuto de contratación Ley b0 de 1993 y los estatutos de las entidades estatales y de servicios públicos que se regulen por normas propias, sin limitación alguna. E). Participar y asociarse como persona jurídica en consorcios, uniones temporales con empresas públicas y privadas o cualquier asociación permitida por la Ley, en licitaciones públicas o privadas de orden internacional, nacional, departamental o municipal; igualmente podrá transformarse en otro tipo legal de sociedades o fusionarse con otra u otras. F). Para el desarrollo del objeto social, la sociedad podrá realizar los siguientes actos o contratos: 1. Adquisición, construcción, reforma, adición de edificaciones, enajenación, y grabaciones de los mismos y de los bienes inmuebles necesarios para el desarrollo de su objeto social. 2. Adquisición, pignoración y enajenación de bienes muebles de cualquier clase. 3. Ingresar como socio a compañías a efecto de dar cumplimiento a su objeto social en empresas que tengan fines similares o complementarios. 4. Adquirir o enajenar a cualquier título cuotas de interés social, partes sociales o acciones de sociedades comerciales o civiles que tengan objeto social y fines semejantes al de esta sociedad. 5. Representar y agenciar a personas naturales y jurídicas dedicadas a las mismas actividades sociales de ella o a otros que se relacionen directamente con su objeto social. 6. La adquisición del derecho a toda clase de concesiones, privilegios y patentes que puedan ser útiles al mejor desarrollo del negocio y la enajenación de los que estime convenientes. 7. Tomar y dar dinero en mutuo con o sin garantía de los bienes sociales, y dar, endosar, adquirir, aceptar, protestar, cancelar, avalar y pagar letras de cambio, cheques, pagares o cualquier otro efecto del comercio y en general celebrar el contrato comercial de cambio en todas sus formas. 8. Celebrar toda clase de operaciones con entidades bancarias o de crédito. 9. Avalar obligaciones de terceros, siempre que el socio constituyente o la Junta Directiva por unanimidad lo autorice expresamente. 10. Celebrar toda clase de contratos tales como contrato de mandato con o sin representación, mutuo, cuentas en participación, entre otros, siempre y cuando estén directamente relacionados con el objeto social de la compañía. 11. Transigir y someter a la decisión de árbitros o de amigables compositores los asuntos en que tenga interés; y en general, hacer ya sea en su propio nombre, por cuenta de terceros o en participación con ellos, toda clase de operaciones que siendo lícitas, se encaminen para el logro de los fines que la sociedad persigue y que de manera directa se relacionen con su objeto social. 12. Efectuar toda clase de operaciones de comercio dentro y fuera del territorio nacional y orientar sus actividades hacia la promoción, comercialización de servicios relacionados con su objeto social en los mercados externos, bien sea que ellos se adquieran en el mercado o que los produzca ella misma y/o productores socios de la misma y los comercialice y venda en el exterior, entre ellas el ejercicio de las actividades inmobiliarias y de la industria de la construcción; la importación, exportación de insumos, equipos, y maquinarias necesarios para las actividades inmobiliarias y de la industria de la construcción; el ejercicio de las demás actividades conexas complementarias a las



CÁMARA DE COMERCIO DE SANTA MARTA PARA EL MAGDALENA

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 27/08/2021 - 11:09:23  
Recibo No. S000745185, Valor 6200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN usDDQbg3AQ

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://siisantamarta.confecamaras.co/cv.php> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

actividades inmobiliarias y de la industria de la construcción tales como actuar como representante o agente de personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, que ejerzan las mismas o similares actividades antes descritas.

CAPITAL

\* CAPITAL AUTORIZADO \*

Valor	\$ 500.000.000,00
No. Acciones	500.000,00
Valor Nominal Acciones	\$ 1.000,00

\* CAPITAL SUSCRITO \*

Valor	\$ 500.000.000,00
No. Acciones	500.000,00
Valor Nominal Acciones	\$ 1.000,00

\* CAPITAL PAGADO \*

Valor	\$ 500.000.000,00
No. Acciones	500.000,00
Valor Nominal Acciones	\$ 1.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

La Representación Legal de la sociedad por acciones simplificada estará a cargo de una persona natural o jurídica, accionista o no, quien no tendrá suplentes, designado para un periodo indefinido por la Asamblea General de accionistas. En aquellos casos en que el representante legal sea una persona jurídica.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

La sociedad será gerenciada, administrada y representada legalmente ante terceros por el representante legal, quien no tendrá restricciones de contratación por razón de la naturaleza ni de la cuantía de los actos que celebre. Por lo tanto, se entendera que el representante legal podrá celebrar o ejecutar todos los actos y contratos comprendidos en el objeto social o que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad. El representante legal se entendera investido de los mas amplios poderes para actuar en todas las circunstancias en nombre de la sociedad, con excepcion de aquellas facultades que, de acuerdo con los estatutos, se hubieren reservado los accionistas. En las relaciones frente a terceros, la sociedad quedara obligada por los actos y contratos celebrados por el representante legal. Le esta prohibido al representante legal y a los demás administradores de la sociedad, por si o por interpuesta persona, obtener bajo cualquier forma o modalidad jurídica préstamos por parte de la sociedad u obtener de parte de la sociedad aval, fianza o cualquier otro tipo de garantía de sus obligaciones personales.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por documento privado No. 1 del 27 de junio de 2017 de la Acta De Constitución, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 05 de julio de 2017 con el No. 51146 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL	CARLOS ANDRES JIMENEZ MONROY	C.C. No. 1.082.851.542

REVISORES FISCALES

Por Acta No. 7 del 24 de septiembre de 2020 de la Asamblea Extraordinaria, inscrita/o en esta Cámara de



## CÁMARA DE COMERCIO DE SANTA MARTA PARA EL MAGDALENA

### CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 27/08/2021 - 11:09:23  
Recibo No. S000745185, Valor 6200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN usDDQbg3AQ

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://sisantamarta.confecamaras.co/cv.php> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Comercio el 20 de octubre de 2020 con el No. 64800 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION	T. PROF
REVISOR FISCAL - FIRMA AUDITORA	BAKER TILLY COLOMBIA LTDA	NIT No. 800.249.449-5	

Por documento privado No. 21-193 del 20 de abril de 2021 de la Revisor Fiscal, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 10 de mayo de 2021 con el No. 67777 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION	T. PROF
REVISOR FISCAL PRINCIPAL	GERSON ALBERTO SUAREZ SALCEDO	C.C. No. 1.140.868.465	242974-T

Por documento privado No. 1 del 05 de octubre de 2020 de la Revisoria Fiscal, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 20 de octubre de 2020 con el No. 64801 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION	T. PROF
REVISOR FISCAL SUPLENTE	LINA PAOLA PAYARES ACOSTA	C.C. No. 1.044.428.820	238805-T

#### REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
*) Acta No. 1 del 15 de mayo de 2018 de la Asamblea General De Accionistas	54504 del 29 de mayo de 2018 del libro IX
*) Acta No. 5 del 25 de noviembre de 2019 de la Asamblea Extraordinaria De Accionistas	61271 del 12 de diciembre de 2019 del libro IX

#### RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los Actos Administrativos de registro quedan en firme, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la CÁMARA DE COMERCIO DE SANTA MARTA PARA EL MAGDALENA, los sábados **NO** son días hábiles.

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

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

#### CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: F4111  
Actividad secundaria Código CIIU: F4112  
Otras actividades Código CIIU: F4290 F4220

LA INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, AGENCIAS Y SUCURSALES, QUE LA PERSONA



CÁMARA DE COMERCIO DE SANTA MARTA PARA EL MAGDALENA

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 27/08/2021 - 11:09:23

Recibo No. S000745185, Valor 6200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN usDDQbg3AQ

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://siisantamarta.confecamaras.co/cv.php> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

NATURAL TIENE MATRICULADOS EN OTRAS CÁMARAS DE COMERCIO DEL PAÍS, PODRÁ CONSULTARLA EN WWW.RUES.ORG.CO.

INFORMA - TAMAÑO DE EMPRESA

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1 13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es MICRO EMPRESA.

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

Ingresos por actividad ordinaria : \$1

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : F4111.

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

IMPORTANTE: La firma digital del secretario de la CÁMARA DE COMERCIO DE SANTA MARTA PARA EL MAGDALENA contenida en este certificado electrónico se encuentra emitida por una entidad de certificación abierta autorizada y vigilada por la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con las exigencias establecidas en la Ley 527 de 1999 para validez jurídica y probatoria de los documentos electrónicos.

La firma digital no es una firma digitalizada o escaneada, por lo tanto, la firma digital que acompaña este documento la podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos pdf.

La firma mecánica que se muestra a continuación es la representación gráfica de la firma del secretario jurídico (o de quien haga sus veces) de la Cámara de Comercio quien avala este certificado. La firma mecánica no reemplaza la firma digital en los documentos electrónicos.

Al realizar la verificación podrá visualizar (y descargar) una imagen exacta del certificado que fue entregado al usuario en el momento que se realizó la transacción.

\*\*\* FINAL DEL CERTIFICADO \*\*\*



