



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

### Avaluó de fachada de un Inmueble de uso

QR validez del avalúo

#### Vivienda

#### Urbano



## AVALUO DE FACHADA: RE\_PRG\_2023\_814596

<b>Fecha de cierre</b>	28/03/2023	<b>Fecha de visita</b>	27/03/2023
<b>Dirigido a</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
<b>Dirección</b>	TRANSVERSAL 70G 63-52 SUR AP 22-06 TO 5 ET 5 CO TORRES DE BELLAVISTA PH		
<b>Barrio</b>	El perdomo		
<b>Ciudad</b>	Bogotá D.C.		
<b>Departamento</b>	Cundinamarca		
<b>Propietario</b>	VENEGAS MARTINEZ CARLOS OCTAVIO		

#### Referencia cliente:

<b>Nombre/razón social</b>	CARLOS OCTAVIO VENEGAS MARTINEZ
<b>Nit/CC</b>	79666005
<b>Consecutivo del bien</b>	-

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 28/03/2023

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Concepto solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Avaluo de fachada del bien inmueble de propiedad de **VENEGAS MARTINEZ CARLOS OCTAVIO** ubicado en la TRANSVERSAL 70G 63-52 SUR AP 22-06 TO 5 ET 5 CO TORRES DE BELLAVISTA PH El perdomo, de la ciudad de Bogotá D.C..

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$176,632,496.60 pesos m/cte (Ciento setenta y seis millones seiscientos treinta y dos mil cuatrocientos noventa y seis).

Atentamente,



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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### AVALUO DE FACHADA

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 22-06, TO 5	54.10	M2	\$3,264,926.00	100.00%	\$176,632,496.60
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$176,632,496.60</b>

Valor en letras

Ciento setenta y seis millones seiscientos treinta y dos mil cuatrocientos noventa y seis Pesos Colombianos

Perito actuante

GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO  
 RAA Nro: AVAL-30050594  
 C.C: 30050594

VALORES/TIPO DE AREA.	INFORMACIÓN UVR			
Terreno	Construcción	Valor UVR		332.6236
Integral	0	3,264,926	Valor del avalúo en UVR	531,028.15
Proporcional	0	176,632,497	Valor asegurable	176,632,497
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Observación	<b>Informe de valor calculado de fachada (sin inspección física) por homologación de zona, informe de fachada por encargo del solicitante del avalúo, es susceptible a cambios, si permiten la entrada, se presume que cuenta con acabados normales en buen estado de conservación.</b> Ubicado en TRANSVERSAL 70 G 63-52 SUR AP 22-06 TO 5 ET 5. Físicamente, encontramos 70D # 68-75 sur. Se consulta con portería, y manifiestan que es que la nomenclatura está actualizada recientemente, pero que si es el conjunto, que la que registra el certificado es la anterior.			

## GENERAL

Código	RE_PRG_2023_81 4596	Propósito	Remate	Tipo de informe	Fachada-Concepto de valor
<b>Datos del dirigido a:</b>					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
<b>Datos del solicitante:</b>					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
<b>Referencia cliente:</b>					
Nombre/razón social	CARLOS OCTAVIO VENEGAS MARTINEZ				
Nit/CC	79666005				
Consecutivo del bien	-				
<b>Datos del propietario:</b>					
Propietario	VENEGAS MARTINEZ CARLOS OCTAVIO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	79666005	Ocupante	Avaluio fachada
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
Dirección	TRANSVERSAL 70G 63-52 SUR AP 22-06 TO 5 ET 5 CO TORRES DE BELLAVISTA PH				
Conjunto	CONJUNTO TORRES DE BELLAVISTA PH				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	El perdomo	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Informe de valor calculado de fachada (sin inspección física) por homologación de zona, informe de fachada por encargo del solicitante del avalúo, es susceptible a cambios, si permiten la entrada, se presume que cuenta con acabados normales en buen estado de conservación.</p> <p>Ubicado en TRANSVERSAL 70 G 63-52 SUR AP 22-06 TO 5 ET 5. Físicamente, encontramos 70D # 68-75 sur. Se consulta con portería, y manifiestan que es que la nomenclatura está actualizada recientemente, pero que si es el conjunto, que la que registra el certificado es la anterior.</p> <p><b>Salvedades:</b> El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.</p>				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	22-06		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método utilizado</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p><b>Realización de informe de fachada. Artículo 444 y artículo 233 del código general del proceso:</b></p> <p><b>CGP Artículo 444 Avalúo y pago con productos</b></p> <p>Practicados el embargo y secuestro, y notificado el auto o la sentencia que ordene seguir adelante la ejecución, se procederá al avalúo de los bienes conforme a las reglas siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Cualquiera de las partes y el acreedor que embargó remanentes, podrán presentar el avalúo dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordena seguir adelante la ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso. Para tal efecto, podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados.</li> <li>2. De los avalúos que hubieren sido presentados oportunamente se correrá traslado por diez (10) días mediante auto, para que los interesados presenten sus observaciones. Quienes no lo hubieren aportado, podrán allegar un avalúo diferente, caso en el cual el juez resolverá, previo traslado de este por tres (3) días.</li> <li><b>3. Si el ejecutado no presta colaboración para el avalúo de los bienes o impide su inspección por el perito, se dará aplicación a lo previsto en el artículo 233, sin perjuicio de que el juez adopte las medidas necesarias para superar los obstáculos que se presenten.</b></li> <li>4. Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1.</li> <li>5. Cuando se trate de vehículos automotores el valor será el fijado oficialmente para calcular el impuesto de rodamiento, sin perjuicio del derecho otorgado en el numeral anterior. En tal caso también podrá acompañarse como avalúo el precio que figure en publicación especializada, adjuntando una copia informal de la página respectiva.</li> <li>6. Si no se allega oportunamente el avalúo, el juez designará el perito evaluador, salvo que se trate de inmuebles o de vehículos automotores, en cuyo caso aplicará las reglas previstas para estos. En estos eventos, tampoco habrá lugar a objeciones.</li> <li>7. En los casos de los numerales 7, 8 y 10 del artículo 595 y de inmuebles, si el demandante lo pide se prescindirá del avalúo y remate de bienes, con el fin de que el crédito sea cancelado con los productos de la administración, una vez consignados por el secuestre en la cuenta de depósitos judiciales.</li> </ol> <p><b>PARÁGRAFO 1o.</b> Cuando se trate de bienes muebles de naturaleza semejante podránvaluarse por grupos, de manera que se facilite el remate.</p> <p><b>PARÁGRAFO 2o.</b> Cuando se trate de bienes inmuebles, cualquiera de las partes podrá solicitar su división en lotes con el fin de obtener mayores ventajas en la licitación siempre que la división jurídica sea factible. Para ello deberá presentar dictamen que acredite que el inmueble admite división sin afectar su valor y destinación, con sus respectivos avalúos.</p> <p>Surtidos los trasladados correspondientes, el juez decretará la división si la considera procedente.</p> <p><b>CGP Artículo 233 deber de colaboración de las partes</b></p>				

Las partes tienen el deber de colaborar con el perito, de facilitarle los datos, las cosas y el acceso a los lugares necesarios para el desempeño de su cargo; si alguno no lo hiciere se hará constar así en el dictamen y el juez apreciará tal conducta como indicio en su contra.

**Si alguna de las partes impide la práctica del dictamen, se presumirán ciertos los hechos susceptibles de confesión que la otra parte pretenda demostrar con el dictamen y se le impondrá multa de cinco (5) a diez (10) salarios mínimos mensuales.**

PARÁGRAFO. El juez deberá tener en cuenta las razones que las partes aduzcan para justificar su negativa a facilitar datos, cosas o acceso a los lugares, cuando lo pedido no se relacione con la materia del litigio o cuando la solicitud implique vulneración o amenaza de un derecho propio o de un tercero.

#### Otras Definiciones:

**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.

**FACHADA:** Parte o cara visible de un inmueble, de los muros exteriores de un edificio, conjunto u de otra cosa en relación con su situación.

**CONCEPTO DE VALOR Y/O AVALÚO FACHADA:** valor estimado, mediante un estudio estadístico por homogenización de zona, este tipo de informe es susceptible a cambios si se realiza visita donde se pueda inspeccionar el predio. Se asume la hipótesis que el inmueble se encuentra en estado normales de conservación. **informe de fachada por encargo del solicitante del avalúo, quien indica y da instrucción de su desarrollo, al no lograrse la entrada al inmueble**

#### MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:

Es la técnica valuaria 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.

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	62.33	AREA	M2	S/I
AREA PRIVADA	M2	54.10	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	54.10	AREA PRIVADA VALORADA	M2	54.10
<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 bajas medias				
<b>Actualidad edificadora</b>	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>	<b>INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.</b>				

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2442	EscrituraDePropiedad	30/09/2017	24	Bogotá D.C.

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50S-40738566	27/03/2023	S/I	0.061	S/I	APTO 22-06, TO 5

#### Observación

LIMITACIÓN DE DOMINIO: Anotación 10 hipoteca, Anotación 11 afectación de vivienda, Anotación 12 Embargo.  
 DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS AP 22-06 TO 5 ET 5 CO TORRES DE BELLAVISTA PH CON AREA DE CONSTRUIDA 62.33 M2 AREA PRIVADA 54.10 M2 CON COEFICIENTE DE 0.061 % CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2573 DE FECHA 23-06-2017 EN NOTARIA PRIMERA DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

No registra información de garajes y depósitos en los documentos suministrados.

## DEL ENTORNO

### CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

### VIAS, ANDENES Y SARDINELES

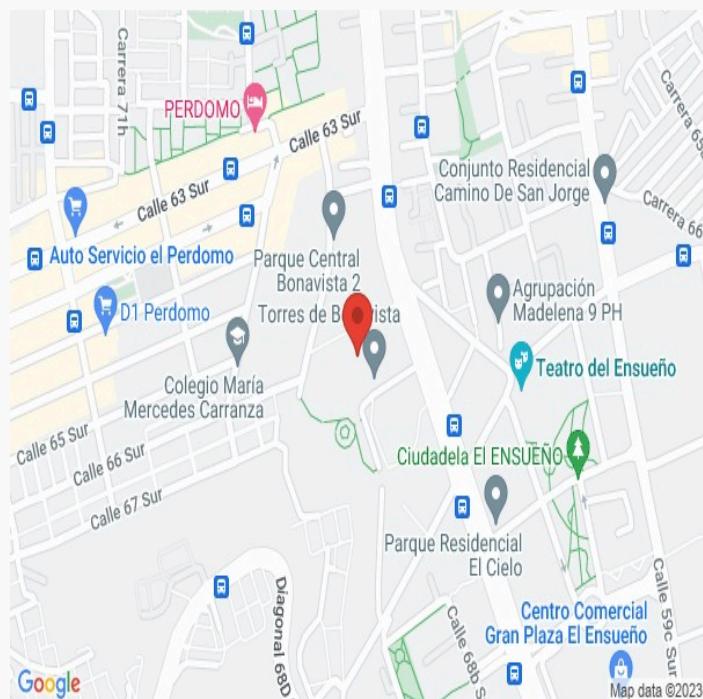
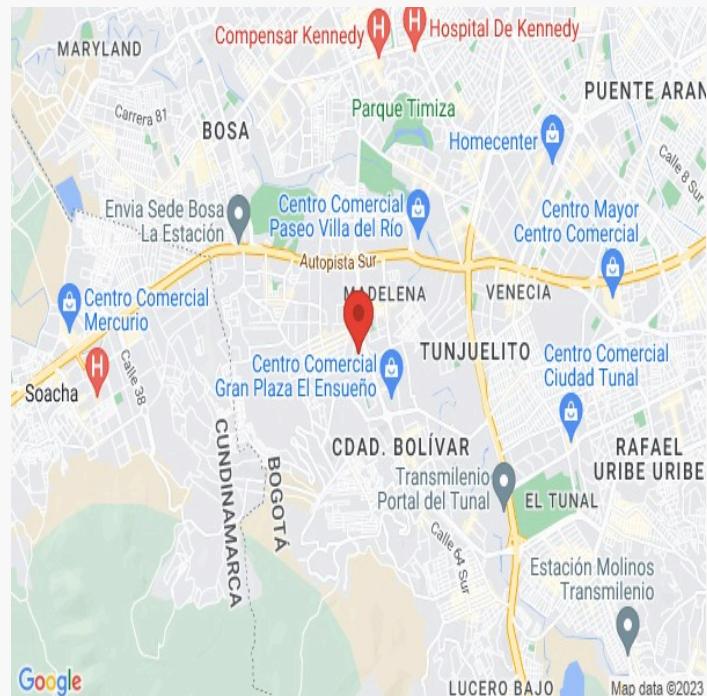
	Sector	Conservación		
Vías pavimentadas	SI	Bueno		

Tipo de vía	concreto flexible.
<b>Observación:</b>	El sector donde se encuentra el inmueble está consolidado, tiene un equipamiento zonal adecuado con buenas características urbanísticas.

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

### Dirección:

TRANSVERSAL 70G 63-52 SUR AP 22-06 TO 5 ET 5 CO TORRES DE BELLAVISTA PH | El perdomo | Bogotá D.C. | Cundinamarca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.58643875  
GEOGRAFICAS : 4° 35' 11.1804''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.16161227587892  
GEOGRAFICAS : 74° 9' 41.8032''

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	TORRES DE BELLAVISTA	8	\$189,000,000	0.97	\$183,330,000	1	\$20,000,000	0	\$0	\$3,019,038.82	3143593612
2	TORRES DE BELLAVISTA	14	\$185,000,000	0.97	\$179,450,000	0	\$0	0	\$0	\$3,317,005.55	3115377887
3	TORRES DE BELLAVISTA	30	\$195,000,000	0.97	\$189,150,000	0	\$0	0	\$0	\$3,496,303.14	3170066827
4	TORRES DE BELLAVISTA	19	\$180,000,000	0.97	\$174,600,000	0	\$0	0	\$0	\$3,227,356.75	3202308479
<b>Del inmueble</b>		<b>22-0 6</b>				<b>0</b>			<b>0</b>		

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	6	62.33	54.10	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,019,038.82
2	6	62.33	54.10	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,317,005.55
3	6	62.33	54.10	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,496,303.14
4	6	62.33	54.10	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,227,356.75
										PROMEDIO
										DESV. STANDAR
										COEF. VARIACION
										6.08%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,463,352.89	<b>TOTAL</b>	\$187,367,391.33
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,066,499.24	<b>TOTAL</b>	\$165,897,608.90
VALOR TOTAL	\$176,632,496.60			

Observaciones:

Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10733\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10733_archivopdflinks.html)

1-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/peredomo-madalena/bogota/7604536>

2-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/ismael-peredomo/bogota/7794245>

3-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/peredomo-alto/bogota/7968479>

4-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/madelena/bogota/7894140>

## FOTOS 1

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Fachada del Conjunto



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA  
RE\_PRG\_2023\_814596**



PIN de Validación: adbb0a17



### Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-30050594.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
23 Mayo 2018

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
06 Mayo 2020

Regimen  
**Régimen de Transición**

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción  
06 Mayo 2020

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: adbb0a17

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**



PIN de Validación: adbb0a17



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

**NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA**

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 192 # 11A-51 EDIFI. DARWIN

Teléfono: 3045634995

Correo Electrónico: lucia\_1803@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
TECNI-INCAS - TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES  
(MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS-RURALES Y ESPECIALES

### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	08 Abr 2020

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594.

El(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: adb0a17



#### PIN DE VALIDACIÓN

**adb0a17**

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 nueve (09) días del mes de Marzo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230327475674430048

Nro Matrícula: 50S-40738566

Página 1 TURNO: 2023-127043

Impreso el 27 de Marzo de 2023 a las 09:28:14 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 14-08-2017 RADICACIÓN: 2017-42356 CON: ESCRITURA DE: 19-07-2017

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

AP 22-06 TO 5 ET 5 CO TORRES DE BELLAVISTA PH CON AREA DE CONSTRUIDA 62.33 M2 AREA PRIVADA 54.10 M2 CON COEFICIENTE DE 0.061 %  
CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2573 DE FECHA 23-06-2017 EN NOTARIA PRIMERA DE BOGOTA D. C.  
(ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

FIDUCIARIA COLMENA S.A. (VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO AR PARQUE CENTRAL BONAVISTA ANTES PARQUE CIUDAD BOLIVAR) ENGLOBO POR ESCR. 1809 DEL 30-04-14 NOTARIA 1 DE BOGOTA D.C. CON REGISTRO AL FOLIO 050-40664242.  
ADQUIRIO ESTOS PREDIOS ASI: CELEBRO DIVISION MATERIAL POR ESCR. 1574 DEL 23-03-11 NOTARIA 24 DE BOGOTA D.C. CON REGISTRO A LOS FOLIOS 050-40569640, 642 Y 649. ENGLOBO POR ESCR. 3915 DEL 12-07-10 NOTARIA 24 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40551943.  
ADQUIRIO ESTOS PREDIOS ASI: UN PRIMER PREDIO: POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE FORERO PULIDO SANDRA PATRICIA Y EDNA MARGARITA, ANDRES EDUARDO HIGUERA FORERO Y CIA. S. EN C. Y FORERO GLADEL Y CIA. S. EN C. POR ESCR. 496 DEL 29-01-10 NOTARIA 24 DE BOGOTA D.C. (ESTA ESCR. FUE ACLARADA EN CUANTO A CITAR EL AREA CORRECTA DEL PREDIO, POR ESCR. 2471 DEL 05-05-10 NOTARIA 24 DE BOGOTA D.C.; CON REGISTRO AL FOLIO 050-278552) FORERO GLADEL Y CIA. S. EN C., ADQUIRIO POR COMPRA A CONSTRUCTORA GLASTEDIV LTDA. (ANTES FORERO FALLA Y CIA. S. EN C.) POR ESCR. 1290 DEL 22-11-01 NOTARIA 1 DE SOACHA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A FALLA DELGADILLO MAURICIO POR ESCR. 190 DEL 08-03-99 NOTARIA 1 DE SOACHA, ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A SOCIEDAD DE INGENIERIA Y CONSTRUCCION LTDA. SICO LTDA., POR ESCR. 807 DEL 13-06-97 NOTARIA 1 DE SOACHA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-969501. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A SARMIENTO PRIETO MARIA CRISTINA, GONZALO, CAMILO, JUAN PABLO, HURTADO DE PRIETO EMMA Y PRIETO HURTADO JOSE POR ESCR. 3226 DEL 27-06-79 NOTARIA 7 DE BOGOTA (ESTA ESCR. FUE ACLARADA (MOTIVO NO CONSTA) POR ESCR. 494 DEL 02-03-84 NOTARIA 11 DE BOGOTA, A SU VEZ ESTA ESCR. FUE ACLARADA EN CUANTO A CORREGIR EN LO PERTINENTE DEL LINDERO J AL LINDERO K Y DEL K AL L., POR ESCR. 2748 DEL 10-05-84 NOTARIA 9 DE BOGOTA) CON REGISTRO AL FOLIO 050-525271. UN SEGUNDO PREDIO: FORERO GLADEL Y CIA. S. EN C., ADQUIRIO UN 40% SOBRE DERECHOS DE CUOTA POR COMPRA A FORERO PULIDO GLADYS POR ESCR. 1434 DEL 16-05-07 NOTARIA 8 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO UN 20% SOBRE DERECHOS DE CUOTA POR COMPRA A FORERO PULIDO OLGA LUCIA POR ESCR. 1665 DEL 14-09-05 NOTARIA 1 DE SOACHA, ANDRES EDUARDO HIGUERA FORERO Y CIA. S. EN C., ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA A PULIDO SANCHEZ MARGARITA POR ESCR. 1949 DEL 19-10-04 NOTARIA 1 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO JUNTO CON FORERO PULIDO GLADYS, OLGA LUCIA, SANDRA PATRICIA Y EDNA MARGARITA POR COMPRA PARTE RESTANTE A FORERO PULIDO Y CIA. S.C.S., POR ESCR. 1446 DEL 17-09-03 NOTARIA 1 DE SOACHA (ESTA ESCR. FUE ACLARADA EN CUANTO A DETERMINAR EL AREA RESTANTE OBJETO DE LA VENTA, POR ESCR. 1786 DEL 14-11-03 NOTARIA 1 DE SOACHA) FORERO PULIDO Y CIA. S.C.S. ADQUIRIO POR COMPRA A SOCIEDAD LA INDEPENDENCIA LTDA., POR ESCR. 396 DEL 21-03-97 NOTARIA 1 DE SOACHA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A LOPEZ VASQUEZ IGNACIO POR ESCR. 1612 DEL 20-09-83 NOTARIA 25 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-278552.

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) TRANSVERSAL 70G 63-52 SUR AP 22-06 TO 5 ET 5 CO TORRES DE BELLAVISTA PH



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230327475674430048

Nro Matrícula: 50S-40738566

Página 2 TURNO: 2023-127043

Impreso el 27 de Marzo de 2023 a las 09:28:14 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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 40671658

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 30-08-2013 Radicación: 2013-84545

Doc: ESCRITURA 4703 del 22-08-2013 NOTARIA PRIMERA de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA VALOR DEL CREDITO APROBADO \$ 860.600.000

MILLONES

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

DE: FIDUCIARIA COLMENA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO AR PARQUE CENTRAL BONAVISTA

NIT.830.054-090-6

X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 27-08-2014 Radicación: 2014-76322

Doc: ESCRITURA 3724 del 26-08-2014 NOTARIA PRIMERA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: FIDUCIARIA COLMENA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO AR PARQUE CENTRAL BONAVISTA

NIT.830.054.090-6

X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 02-10-2014 Radicación: 2014-88645

Doc: ESCRITURA 4413 del 01-10-2014 NOTARIA PRIMERA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO

RESIDENCIAL TORRES DE BELLAVISTA ETAPA 1 EN UN AREA DE 5.130.420 MTS2 AREA RESTANTE 6.667.215 MTS2

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

DE: FIDUCIARIA COLMENA S.A ACTUA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO DENOMINADO AR PARQUE CENTRAL BONAVISTA NIT 830.054.090-6

X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 03-07-2015 Radicación: 2015-54688

Doc: ESCRITURA 2341 del 24-06-2015 NOTARIA PRIMERA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO

RESIDENCIAL TORRES DE BELLAVISTA P.H. ETAPA 2 TORRE 2 EN UN AREA DE 3.145,110 M2 AREA RESTANTE 3.522,105 M2. MODIFICACION

LICENCIA N.LC13-2-0813 DE 31-03-14. CUR. URB.3.BTA.RESOL.15-4-0739 DE 12-05-15 CUR.4 DE BTA.

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

DE: FIDUCIARIA COLMENA S.A ACTUA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO DENOMINADO AR PARQUE CENTRAL

X BONAVISTA NIT







## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230327475674430048

Nro Matrícula: 50S-40738566

Página 5 TURNO: 2023-127043

Impreso el 27 de Marzo de 2023 a las 09:28:14 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: 2023-127043      FECHA: 27-03-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ ZONA SUR - SNR - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ ZONA SUR - SNR



El Registrador: LUIS ORLANDO GARCIA RAMIREZ

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

República de Colombia

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO DOS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS (2442). OTORGADA EN LA NOTARIA VEINTICUATRO (24) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C., FECHA DE OTORGAMIENTO: TREINTA (30) DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE (2017).

**HOJA DE CALIFICACIÓN**

MATRÍCULAS INMOBILIARIAS NUMEROS: 505-40738566.

CÉDULA(S) CATASTRAL(ES): 002416391600000000 en mayor extensión.

UBICACIÓN DE EL(LOS) PREDIO(S): TORRE CINCO (5) APARTAMENTO VEINTIDÓS CERO SEIS (22-06) el(los) cual(es) hace(n) parte integrante del CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE BELLAVISTA - PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA 5 TORRE 5, UBICADO EN LA TRANSVERSAL SETENTA G (70G) NÚMERO SESENTA Y TRES - CINCUENTA Y DOS SUR (63-52 SUR), Actual CARRERA SETENTA D (70 D) NÚMERO SESENTA Y CINCO – SESENTA SUR (65 – 60 SUR) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.

TIPO DE PREDIO: URBANO.

**NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO**

CÓDIGO	ESPECIFICACION	VALOR DEL ACTO
0125	COMPRAVENTA V.I.S. (sin subsidio)	\$99.591.795
0315	CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA	SIN CUANTIA
0205	HIPOTECA CON CUANTÍA INDETERMINADA	568.991.795
0783	LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN	\$404.482
0304	AFFECTACIÓN VIVIENDA FAMILIAR	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL CONTRATO:

PARTE VENDEDORA:

PATRIMONIO AUTONOMO TRADENTE: \_\_\_\_\_

FIDUCIARIA COLMENA S.A. NIT. 880.501.448-8

COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO

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

DENOMINADO FIDEICOMISO "AR PARQUE CENTRAL  
BONAVISTA" NIT. 830.054.090-6

FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO:  
AR CONSTRUCCIONES S.A.S. NIT. 900.378.893-8

COMPRADOR(A, ES) E HIPOTECANTE(S)  
CARLOS OCTAVIO VENEGAS MARTINEZ C.C. 79.666.005

ACREEDOR HIPOTECARIO:  
BANCOLOMBIA S.A. NIT. 890.903.938-6

LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN:  
DE: BANCOLOMBIA S.A. NIT. 890.903.938-6

AR FIDUCIARIA COLMENA S.A. NIT. 860.501.448-6

COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO

DENOMINADO FIDEICOMISO "AR PARQUE CENTRAL  
BONAVISTA" NIT. 830.054.090-6

=====

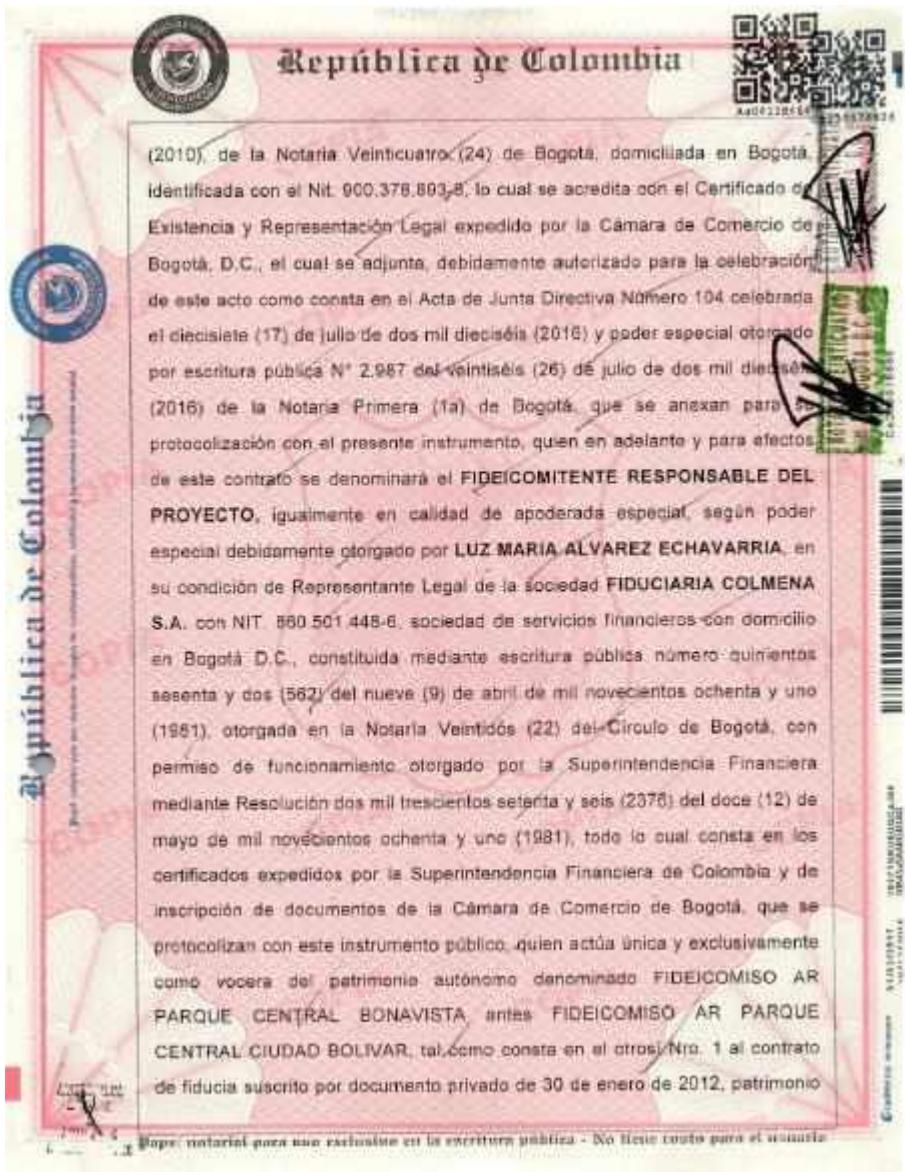
En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital - Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los TREINTA (30) DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE (2017) ante m/ NELSON FLOREZ GONZALEZ NOTARIO VEINTICUATRO (24) ENCARGADO del Circulo de Bogotá, D.C., mediante Resolución número 9008 de fecha 23 de Agosto de 2017, emanada de la Superintendencia de Notariado y Registro, se otorgó la presente escritura Pública que se consigna en los siguientes términos:

#### SECCIÓN PRIMERA

#### COMPRAVENTA V/S

Compareció (CON MINUTA) BERTHA OLARY MARTÍNEZ LOPEZ, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.771.495 expedida en Bogotá, D.C., actuando como Apoderada Especial de la sociedad A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S., sociedad legalmente constituida por escritura pública número cuatro mil novecientos noventa y tres (4993) del veintiséis (26) de agosto de dos mil diez

Papel material para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene efecto para el manejo.



Identificado con el Nit. 830.054.090-6 y que para los efectos de este contrato se denominará **EL PATRIMONIO AUTONOMO TRADENTE** y que conjuntamente podrán denominarse como **LOS VENDEDORES**.

B) CARLOS OCTAVIO VENEGAS MARTINEZ, mayor(es) de edad domiciliado(a), si en esta ciudad, identificado(a), si, con la(s) cédula(s) de ciudadanía No(s) 79.666.005 expedida(s) en Bogotá D.C., de estado civil Casado con sociedad conyugal vigente, obrando en nombre propio, quien (es) en adelante se denominará(n) **EL[LA][LOS] COMPRADOR(A)[ES]**, y manifestaron que han celebrado el presente contrato de compraventa contenido en las siguientes cláusulas:

#### SECCIÓN PRIMERA

##### CAPITULO I – CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que el dia veintinueve (29) de enero de dos mil diez (2010), mediante la Escritura Pública número cuatrocientos noventa y seis (406) otorgada en la Notaría Veinticuatro (24) de Bogotá, se celebró entre la sociedad GRUPO AR S.A., en calidad de FIDEICOMITENTE y FIDUCIARIA COLMENA S.A. un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración, modificado mediante otros: Nro. 1 por documento privado de fecha 30 de enero de 2012, en adelante **EL CONTRATO DE FIDUCIA**, con el objeto de constituir un **PATRIMONIO AUTONOMO** denominado **FIDEICOMISO "AR PARQUE CENTRAL CIUDAD BOLIVAR (HOY FIDEICOMISO A.R. PARQUE CENTRAL BONAVISTA)"**, en adelante **EL PATRIMONIO AUTONOMO**, destinado en la segunda fase del mismo principalmente a detentar la titularidad de los inmuebles transferidos al **PATRIMONIO AUTONOMO** en orden a facilitar el desarrollo del **PROYECTO** y a suscribir las promesas de compraventa y escrituras de compraventa de las unidades resultantes del **PROYECTO** con el fin de cumplir con la transferencia

**República de Colombia**

del derecho de dominio sobre las unidades.

**SEGUNDA:** Que mediante documento privado de fecha quince (15) de abril de dos mil once (2011), FIDUCIARIA COLMENA S.A., registró la cesión del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios de **EL PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO AR PARQUE CIUDAD BOLÍVAR (HOY FIDEICOMISO A.R. PARQUE CENTRAL BONAVISTA)** de la sociedad **GRUPO A.R. S.A.** a favor de la sociedad **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.**, por lo tanto **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.** a partir de dicha fecha actúa como único **FIDEICOMITENTE** y beneficiario de **EL PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO AR PARQUE CIUDAD BOLÍVAR (HOY FIDEICOMISO A.R. PARQUE CENTRAL BONAVISTA)** y en este contrato se denominará **FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO**.

**TERCERA:** Que en desarrollo de **EL CONTRATO DE FIDUCIA** **EL FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** en su calidad de **VENDEDOR** tiene a su cargo la obligación de suscribir las escrituras públicas de compraventa de las unidades resultantes del **PROYECTO**, respecto de lo cual es entendido por parte del **COMPRADOR**: quien así lo acepta con la suscripción del presente contrato, que **FIDUCIARIA COLMENA S.A.**, suscribe este documento en su calidad única y exclusiva de vocera de **EL FIDEICOMISO** y con el único propósito de formalizar la transferencia del derecho de dominio sobre dichas unidades a favor de éste. En ese sentido, el **FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** asume todas las obligaciones propias inherentes de **EL VENDEDOR**, en los términos del presente contrato y de las normas que regulan la materia.

**CAPITULO II – DECLARACIONES DEL COMPRADOR.**

EL(LOS) (S) **COMPRADOR(ES)**, declara(n) entender y aceptar:

Este material para uso exclusivo en la escritura pública - Se tiene cuenta para el nro. de

incondicionalmente lo siguiente:

- a) Que acepta(n) la presente escritura y la venta que por ella se le(s) hace y las demás estipulaciones por estar a su entera satisfacción y que conoce(n) y acepta(n) **EL CONTRATO DE FIDUCIA** mediante el cual se constituyó el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO "AR PARQUE CENTRAL BONAVISTA"**.
- b) Que conoce (n) y acepta (n) que **FIDUCIARIA COLMENA S.A.** suscribe el presente contrato exclusivamente en su calidad de vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO "AR PARQUE CENTRAL BONAVISTA"** y para los solos efectos de asumir la obligación de transferencia del derecho de dominio de las unidades privadas objeto del presente instrumento, que forman parte del conjunto residencial **TORRES DE BELLAVISTA - PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA 5 TORRE 5**.
- c) Que en consecuencia, conoce (n) y acepta (n) que **FIDUCIARIA COLMENA S.A.** no es ni constructor, ni diseñador, ni comercializador, ni interventor, ni participa de manera alguna en la Construcción o desarrollo del Conjunto residencial **TORRES DE BELLAVISTA - PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA 5 TORRE 5**, y en esa medida no es responsable, ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, la construcción, especificaciones de obra, calidad o cualquier otra circunstancia proveniente de la construcción del inmueble, ni del precio del bien materia de este contrato.
- d) Que conoce y acepta que la gestión de La Fiduciaria no implica, entre otros aspectos, actividades de vigilancia y control: (i) de la obra, (ii) de las especificaciones de la construcción, (iii) del destino de los recursos obtenidos para la financiación de **PROYECTO**, (iv) de la definición y cumplimiento del punto de equilibrio necesario para la viabilidad de cada una de las etapas del



## República de Colombia



**PROYECTO.** (v) de las condiciones técnicas y jurídicas para la terminación de las diferentes etapas del **PROYECTO** (vi) del cumplimiento de la fecha estimada de terminación de la obra y fecha de entrega de las unidades construidas, (vii) del avance de la obra y su relación con el porcentaje general de la obra ejecutada, (viii) de la elaboración, aprobación, ejecución, desarrollo del plan de ejecución de la obra, de la programación de inversiones, del cronograma de trabajo y del presupuesto en todos y cada uno de los aspectos, (ix) de la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman el **PROYECTO**, (x) de la selección de los terceros contratistas, así como de la celebración, ejecución y cumplimiento de los contratos. En consecuencia, todos estos aspectos serán de responsabilidad exclusiva y excluyente del **FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO**.

e) Que conoce y acepta que **FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** es el único responsable por las actividades desarrolladas en el PROYECTO como quiera que directamente (i) Desarrolla el PROYECTO, (ii) Efectúa los giros y pagos objeto del desarrollo constructivo del PROYECTO, y (iii) Lleva la contabilidad de costos, incorporando el registro contable de la totalidad de los hechos económicos que se presentaron durante el desarrollo constructivo.

f) Que la calidad de **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** está sujeta a la condición de haber cumplido totalmente con las obligaciones adquiridas por la firma de la promesa de Compraventa. -

g) Que en virtud de la forma de adquisición del inmueble objeto de este contrato, EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES) acepta(n) que el FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO, salga al saneamiento del inmueble en los casos de Ley liberando desde ya de cualquier

**Maxwell's equations** define electromagnetism, yet the equations themselves – the *Maxwell's equations* – do not fit in with the rest of physics.

responsabilidad a FIDUCIARIA COLMENA S.A. Así mismo, el FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO responderá por los servicios derivados de la construcción y la terminación del Conjunto Residencial TORRES DE BELLAVISTA - PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA 5 TORRE 5, por el desarrollo, construcción y las especificaciones de los bienes resultantes del mismo, por la calidad de los materiales en los términos garantizados por los proveedores; por la entrega del inmueble y los bienes comunes, la estabilidad de la obra y demás obligaciones propias del FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO, por los requerimientos administrativos y de responsabilidad contractual y extracontractual derivada de los inmuebles construidos y que para tales efectos libera a FIDUCIARIA COLMENA S.A. de cualquier responsabilidad derivada de éstos conceptos.

h) Que el PROYECTO del cual forma(n) parte ellos) inmueble(s) que se vende(n), se desarrolló por etapas constructivas y en consecuencia EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES) se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo de obras y construcción de los inmuebles y zonas comunitarias de reserva y de cesión que integran el CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE BELLAVISTA - PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA 5 TORRE 5 tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para el efecto, esta obligación se mantendrá vigente y permanente hasta tanto el FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO de los inmuebles ensajene y entregue la última unidad inmobiliaria vendible que se construya en el predio. El incumplimiento del deber aquí estipulado le corresponderá a EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES) el pago de la cláusula penal a favor del FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO, sin perjuicio del



deberes de los propietarios y usuarios, coeficientes definitivos de las ETAPAS, módulos de contribución de los diferentes sectores del PROYECTO, normas para reformar, reparar y en general efectuar cualquier obra en los bienes privados y comunes, órganos de administración, celebración de Asambleas, Consejo de Administración, etc. (esta enumeración no es taxativa).

- i) Que el Propietario inicial es EL PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO "AR PARQUE CENTRAL CIUDAD BOLÍVAR (HOY FIDEICOMISO A.R. PARQUE CENTRAL BONAVISTA)" representado por FIDUCIARIA COLMENA S.A., o quien sustituya a dicho PATRIMONIO AUTÓNOMO en sus derechos, esto en virtud de EL CONTRATO DE FIDUCIA Mercantil.
- ii) Que los terrenos en que se desarrolló el Conjunto residencial TORRES DE BELLAVISTA - PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA 5 TORRE 5 son de propiedad plena y exclusiva del PATRIMONIO AUTÓNOMO, representado por FIDUCIARIA COLMENA S.A., y que independientemente de que tal PROYECTO inmobiliario se desarrolló por etapas, ello no confiere ningún derecho o expectativa a EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES) sobre dichos terrenos. En forma enunciativa se menciona a título de ejemplo para este efecto el que EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES) no adquirirá(n) derechos de servidumbre(s) de ninguna clase, tales como derecho(s) de luz, vista o tránsito.
- iii) Todos los bienes privados y comunes del Conjunto residencial TORRES DE BELLAVISTA - PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA 5 TORRE 5 se describen gráficamente en los planos de propiedad horizontal y se determinan literalmente en el PROYECTO de división y en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Por otra parte, se determinan los coeficientes definitivos y los módulos de contribución de los propietarios del Conjunto residencial TORRES

**DILIGENCIA DE SECUESTRO DEL BIEN INMUEBLE DESPACHO COMISARIO 0241  
ORDENADO POR EL JUZGADO 24 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C. PROCESO  
EJECUTIVO HIPOTECARIO No. 2021-00184 DEMANDANTE. BANCOLOMBIA S.A.  
DEMANDADO. CARLOS OCTAVIO VANEGAS MARTINEZ.**

En Bogotá D.C., el trece (13) de octubre de 2022, siendo el día y fecha señalado en auto del 30 de septiembre de 2022, se procede a dar cumplimiento a la diligencia DE SECUESTRO DEL INMUEBLE identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40738566, UBICADO en la Transversal 70 G No. 63 – 52 Sur, apartamento 2206, Torre5, Etapa 5, ordenada por el Juzgado 24 Civil Municipal de Bogotá, en el Proceso Hipotecario No. 2021-00184. Al Despacho comparece la doctora GLORIA ESPERANZA CONTRERAS BARRETO, con número de cédula de ciudadanía 41.755.026, T.P No. 138.455 del CSJ, en su calidad de apoderada en sustitución de la parte demandante, a quien se le reconoce personería jurídica para actuar en la presente diligencia y quien allega poder concedido por el doctor MAURICIO CARVAJAL VALEK identificado con la cedula de ciudadanía No. 14.224.701 y T.P. No. 45.351 del C. S. de la J. Asimismo, se deja constancia que se hace presente el secuestro, ADMINISTRACIONES RICAHER S.A.S, identificado con NIT. No. 901.261.230-5, recibe notificaciones en la Carrera 8 No. 16 - 21, correo secuestre01@gmail.com, y teléfono número 314 4338900 representada legalmente por la señora ARGENIDA ISABEL PACHECO identificada con cédula de ciudadanía No. 1.003.713.964, quien autoriza para la presente diligencia a WILMER ALEJANDRO SILVA DIAZ, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.000.724.677, con licencia vigente como auxiliar de la justicia, a quien se le toma el juramento de rigor previas las formalidades de ley y promete cumplir bien y fielmente con los deberes de su cargo. La suscrita Alcaldesa Local de Ciudad Bolívar (E), doctora TATIANA PIÑEROS LAVERDE, quien se encuentra presente de manera virtual en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto Ley 806 de 2020 y en compañía presencial de su secretario Ad Hoc, Esteban Vargas Londoño, Contratista ALCB. Estando en el sitio de la diligencia, somos atendidos por la señora ASTRID MARIA ZAMBRANO BARRAGAN, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.094.153 en su calidad de arrendataria, quien de manera voluntaria permite el ingreso al inmueble. Una vez estando en el sitio se procede a identificar y alinderar el inmueble así: Por el NORTE: con pared que separa del apartamento 2205, por el SUR: con pared que separa del apartamento 2207, por el ORIENTE: con vacío, por el OCCIDENTE: con pasillo peatonal que lleva al apartamento 2208 y 2209. El inmueble se trata de un apartamento. Puerta de ingreso metálica blanca, encontramos sala comedor con ventana, una cocina con mesón y zona de lavado en obra gris Tres habitaciones, una con baño privado y un baño social. Pisos en baldosa y paredes y techo estucadas y pintadas. Cuenta con los servicios de agua, luz y gas. El inmueble se encuentra en regular estado de conservación. En este estado de la diligencia el despacho procede a conceder el uso de la palabra a la apoderada de la parte actora quien MANIFIESTA: *"Solicito al despacho se declare debidamente secuestrado el inmueble objeto de esta diligencia"*. Asimismo, se concede la palabra a la persona que atiende la diligencia, quien MANIFIESTA: *"Nada que decir"*. El Despacho teniendo debidamente alinderado e identificado y conforme lo establece el Numeral 2 del Artículo 308 del C.G.P. dado a que no existe duda de que se trata del mismo inmueble objeto de la comisión, se DECLARA LEGALMENTE SECUESTRADO EL INMUEBLE ANTES IDENTIFICADO y del mismo se hace entrega al secuestro quien MANIFIESTA: *"recibo en forma real y material el bien inmueble secuestrado por su despacho y procederé a lo de su cargo"* Teniendo en cuenta las facultades otorgadas por



SECRETARÍA DE  
GOBIERNO

el Juzgado de origen, se fijan como honorarios del secuestro, la suma de TRESCIENTOS MIL PESOS (\$300.000) y de conformidad con lo manifestado por la apoderada de la parte actora, serán cancelados mediante cuenta de cobro presentada en la oficina ubicada en la Avenida carrera 9 No. 100 – 07 oficina 504, teléfono 6 184266. No siendo otro el objeto de la presente diligencia se termina y se firma una vez leída y aprobada por quienes en ella han intervenido el **13 de octubre de 2022**.