



QR validez del avalúo

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA****Avaluo de fachada de un Inmueble de uso****Vivienda****Urbano****AVALUO DE FACHADA: RE_PRG_2023_814596**

Fecha de cierre	28/03/2023	Fecha de visita	27/03/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	TRANSVERSAL 70G 63-52 SUR AP 22-06 TO 5 ET 5 CO TORRES DE BELLAVISTA PH		
Barrio	El perdomo		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	VENEGAS MARTINEZ CARLOS OCTAVIO		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	CARLOS OCTAVIO VENEGAS MARTINEZ		
Nit/CC	79666005		
Consecutivo del bien	-		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: 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: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: 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
TOTALES					100%	\$176,632,496.60

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	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. Ubicado enTRANSVERSAL 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_814596	Propósito	Remate	Tipo de informe	Fachada-Concepto de valor
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	CARLOS OCTAVIO VENEGAS MARTINEZ				
Nit/CC	79666005				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	VENEGAS MARTINEZ CARLOS OCTAVIO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	79666005	Ocupante	Avaluo fachada
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
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>Salvedades: 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

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	22-06		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método utilizado	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>Realización de informe de fachada. Artículo 444 y artículo 233 del código general del proceso:</p> <p>CGP Artículo 444 Avalúo y pago con productos</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"> 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. 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. 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. 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. 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. 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. 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 secuestro en la cuenta de depósitos judiciales. <p>PARÁGRAFO 1o. Cuando se trate de bienes muebles de naturaleza semejante podrán evaluarse por grupos, de manera que se facilite el remate.</p> <p>PARÁGRAFO 2o. 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 traslados correspondientes, el juez decretará la división si la considera procedente.</p> <p>CGP Artículo 233 deber de colaboración de las partes</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 valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

	ÁREAS JURÍDICAS			ÁREAS CATASTRAL		
	AREA CONSTRUIDA	M2	62.33	AREA	M2	S/I
	AREA PRIVADA	M2	54.10	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I
	ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			ÁREAS VALORADAS		
	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	54.10	AREA PRIVADA VALORADA	M2	54.10
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas medias					
Actualidad edificadora	Se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.					
Comportamiento Oferta y Demanda	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.					
Reglamentación urbanística:	INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.					

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

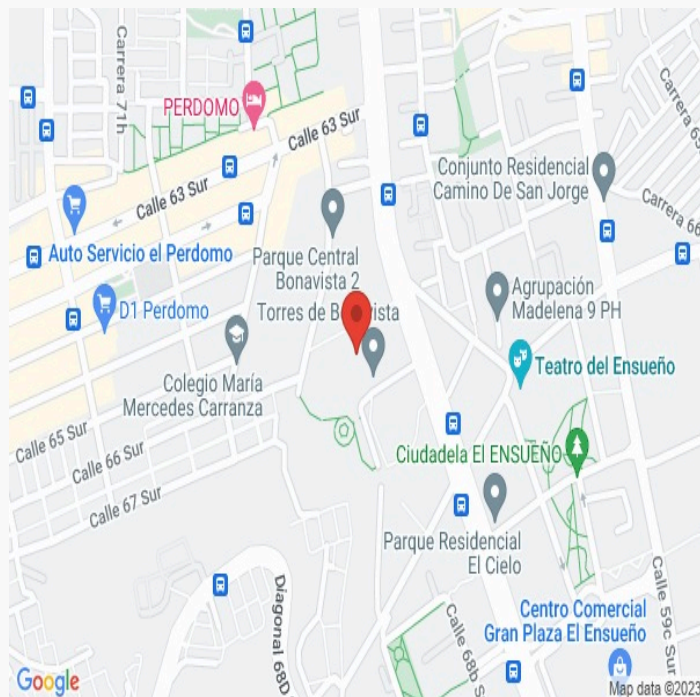
CARACTERISTICAS

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.		
Observación:	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
Del inmueble		22-06		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	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	\$3,264,926.07
									DESV. STANDAR	\$198,426.82
									COEF. VARIACION	6.08%

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

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10733_archivopdflinks.html

1-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/perdomo-madelenabogota/7804536>

2-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/ismael-perdomobogota/7794246>

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

4-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/madelenabogota/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 avaluador 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 INSCRIPCION 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: adbb0a17



PIN DE VALIDACIÓN

adbb0a17

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

Pagina 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

Pagina 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 BONAVIDA

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)

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

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)

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

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

X BONAVIDA 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

Pagina 3 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

830.054.090-6

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 18-02-2016 Radicación: 2016-11209

Doc: ESCRITURA 380 del 16-02-2016 NOTARIA PRIMERA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL PROYECTO VIS
"CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE BELLAVISTA P.H."

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

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

X NIT: 830054090-6

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 19-01-2017 Radicación: 2017-2426

Doc: ESCRITURA 114 del 18-01-2017 NOTARIA PRIMERA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL PROYECTO VIS
CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE BELLAVISTA PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA 4 TORRE 4 AREA 1174.035 M2 QUEDA UN AREA DE 1174.035
M2

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

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

NIT.830.054-090-6 NIT:830.054.090-6

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 19-07-2017 Radicación: 2017-42356

Doc: ESCRITURA 2573 del 23-06-2017 NOTARIA PRIMERA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL PROYECTO VIS
CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE BELLAVISTA PH ET 5 TO 5 AREA 1.174.035

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

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

8300540906

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 25-10-2017 Radicación: 2017-66802

Doc: ESCRITURA 2442 del 30-09-2017 NOTARIA VEINTICUATRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$404,482

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL
DE HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

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

NIT.830.054.090-6

X



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

Pagina 4 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

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 25-10-2017 Radicación: 2017-66802

Doc: ESCRITURA 2442 del 30-09-2017 NOTARIA VEINTICUATRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$99,591,795

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA VIS

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

A: VENEGAS MARTINEZ CARLOS OCTAVIO

CC# 79666005 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 25-10-2017 Radicación: 2017-66802

Doc: ESCRITURA 2442 del 30-09-2017 NOTARIA VEINTICUATRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA VALOR DEL CREDITO

APROBADO \$68.991.795

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

DE: VENEGAS MARTINEZ CARLOS OCTAVIO

CC# 79666005 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 25-10-2017 Radicación: 2017-66802

Doc: ESCRITURA 2442 del 30-09-2017 NOTARIA VEINTICUATRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: VENEGAS MARTINEZ CARLOS OCTAVIO

CC# 79666005 X

A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPAÑERO (A) PERMANENTE Y DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE (N) A TENER.

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 29-07-2021 Radicación: 2021-43404

Doc: OFICIO 440 del 22-05-2021 JUZGADO 024 CIVIL MUNICIPAL de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL REF : EJECUTIVO HIPOTECARIO
2021 00184

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: VENEGAS MARTINEZ CARLOS OCTAVIO

CC# 79666005 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



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

Pagina 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

El Registrador: LUIS ORLANDO GARCIA RAMIREZ

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

República de Colombia

República de Colombia



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO DOS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS (2442). OTORGADA EN LA NOTARÍA VEINTIGUATRO (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 NÚMEROS: 50S-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 (63-62 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	ESPECIFICACIÓN	VALOR DEL ACTO
0125	COMPRAVENTA V.I.S. (sin subsidio)	
	ESTRATO 2	\$99.591.795
0315	CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA	SIN CUANTÍA
0205	HIPOTECA CON CUANTÍA INDETERMINADA	\$68.991.795
0783	LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN	\$404.482
0304	AFECTACIÓN VIVIENDA FAMILIAR	SI NO <input checked="" type="checkbox"/>

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL CONTRATO:

PARTE VENDEDORA:

PATRIMONIO AUTÓNOMO TRADENTE:
FIDUCIARIA COLMENA S.A. NIT. 860.501.448-8
COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

Papel notarial para 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. 890.903.938-8
 LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN:
 DE: BANCOLOMBIA S.A. NIT. 890.903.938-8
 A: 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 mi NELSON FLOREZ GONZALEZ, NOTARIO VEINTICUATRO (24) ENCARGADO del Circulo de Bogotá, D.C., mediante Resolución número 8008 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 VIS

Compareció (CON MINUTA) BERTHA OLARY MARTÍNEZ LÓPEZ, 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 veintiseis (26) de agosto de dos mil diez

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



República de Colombia



República de Colombia

Prof. Notario Público en Colombia, según lo establecido en la Ley 1080 de 2008 y la Ley 1712 de 2014.

(2010), de la Notaría Veinticuatro (24) de Bogotá, domiciliada en Bogotá, identificada con el Nit. 900.378.893-8, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, D.C., el cual se adjunta, debidamente autorizado para la celebración de este acto como consta en el Acta de Junta Directiva Número 104 celebrada el diecisiete (17) de julio de dos mil dieciséis (2016) y poder especial otorgado por escritura pública N° 2.987 del veintiséis (26) de julio de dos mil dieciséis (2016) de la Notaría Primera (1a) de Bogotá, que se anexan para la protocolización con el presente instrumento, quien en adelante y para efectos de este contrato se denominará el **FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO**, igualmente en calidad de apoderada especial, según poder especial debidamente otorgado por **LUZ MARIA ALVAREZ ECHAVARRIA**, en su condición de Representante Legal de la sociedad **FIDUCIARIA COLMENA S.A.** con NIT. 860.501.448-6, sociedad de servicios financieros con domicilio en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública número quinientos sesenta y dos (562) del nueve (9) de abril de mil novecientos ochenta y uno (1981), otorgada en la Notaría Veintidós (22) del Circuito de Bogotá, con permiso de funcionamiento otorgado por la Superintendencia Financiera mediante Resolución dos mil trescientos setenta y seis (2376) del doce (12) de mayo de mil novecientos ochenta y uno (1981), todo lo cual consta en los certificados expedidos por la Superintendencia Financiera de Colombia y de inscripción de documentos de la Cámara de Comercio de Bogotá, que se protocolizan con este instrumento público, quien actúa única y exclusivamente como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO AR PARQUE CENTRAL BONAVISTA**, antes **FIDEICOMISO AR PARQUE CENTRAL CIUDAD BOLIVAR**, tal como consta en el otro Nro. 1 al contrato de fiducia suscrito por documento privado de 30 de enero de 2012, patrimonio

Notaría
C. 10

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



1874/10/10/2016
1874/10/10/2016

1874/10/10/2016
1874/10/10/2016

1874/10/10/2016
1874/10/10/2016

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 VENEDORES** -----

B) CARLOS OCTAVIO VENEGAS MARTINEZ, mayor(es) de edad domiciliado(a, s) en esta ciudad, identificado(a, s) 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 día veintinueve (29) de enero de dos mil diez (2010), mediante la Escritura Pública número cuatrocientos noventa y seis (496) otorgada en la Notaria 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 otrosí 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 BOLÍVAR (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

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

responsabilidad a **FIDUCIARIA COLMENA S.A.** Así mismo, el **FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** responderá por los vicios 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 estos conceptos.

h) Que el **PROYECTO** del cual forma(n) parte el(los) 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 comunales 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 enajene y entregue la última unidad inmobiliaria vendible que se construya en el predio. El incumplimiento del deber aquí estipulado le acarreará a **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** el pago de la cláusula penal a favor del **FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO**, sin perjuicio del



República de Colombia



República de Colombia

Para saber más sobre el sistema de escritura pública visite el sitio web de la Registraduría Nacional del Estado Civil

cumplimiento de la obligación principal: obligación que se mantendrá vigente y permanente hasta tanto el propietario inicial de los inmuebles enajene entregue la última unidad inmobiliaria vendible que se construya en el predio. La Fiduciaria no realizará ni participará en las gestiones que se deriven del incumplimiento y sanción que se deriva de la actuación anterior.

i) Que los bienes comunes y servicios comunales son de uso de todos los copropietarios del Conjunto y por tal razón están a disposición de todos y cada uno de los copropietarios de las **ETAPAS**, todo ajustado a la ley y en los términos previstos en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

j) La enajenación del(los) inmueble(s) aquí descrito(s) e identificado(s), comprenderá no solo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme el Régimen de Propiedad Horizontal al que se encuentra sometido, sino al derecho de copropiedad que para ellos señala el Reglamento de Propiedad Horizontal sobre los bienes comunes del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE BELLAVISTA - PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA 5 TORRE 5**, que se constituye de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001 y en el Reglamento del Conjunto.

k) Que **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** declara(n) conocer el Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto residencial **TORRES DE BELLAVISTA - PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA 5 TORRE 5** a que está sometido el mencionado inmueble; y se obliga(n) a cumplir las normas que lo rigen. Que el Reglamento de Propiedad Horizontal constituye las normas básicas para la administración y manejo de los bienes y servicios comunales. Que es de obligatorio cumplimiento para los propietarios y usuarios de las unidades privadas. Contiene, entre otros aspectos, una parte técnica que incluye la descripción de los apartamentos y de los bienes comunes por sus áreas y linderos y una parte jurídica que hace referencia a los derechos y



El papel notarial para uso exclusivo es la escritura pública - No tiene costo para el notario



REGISTRADURIA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

Escritura Pública

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). —

l) 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**. —

m) 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. —

n) 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 COMISORIO 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 BARRIETO, 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 cédula 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 cédula 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 secuestre, 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.**