



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso

Vivienda

Urbano



AVALUO: RES_PRG_2023_1309449

Fecha del avalúo		Fecha de visita	03/05/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CL 66A 111D 07 CASA A		
Barrio	Marandu		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	LOZANO HERNANDEZ IVAN		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 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.,

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **LOZANO HERNANDEZ IVAN** ubicado en la CL 66A 111D 07 CASA A Marandu, de la ciudad de Bogotá D.C..

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$297,258,089.70 pesos m/cte (Doscientos noventa y siete millones doscientos cincuenta y ocho mil ochenta y nueve).

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

VALOR COMERCIAL

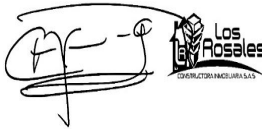
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	PISO 1	36.87	M2	\$2,653,379.36	32.91%	\$97,830,097.00
Area Privada	PISO 2	35.93	M2	\$2,653,379.36	32.07%	\$95,335,920.40
Area Privada	PISO 3	29.65	M2	\$2,653,379.36	26.47%	\$78,672,698.02
Area Privada	PISO 4	9.58	M2	\$2,653,379.36	8.55%	\$25,419,374.27
TOTALES					100%	\$297,258,089.70

Valor en letras
Doscientos noventa y siete millones doscientos cincuenta y ocho mil ochenta y nueve Pesos Colombianos

Perito actuante



ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
RAA Nro: AVAL-14254793
C.C: 14254793



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA AVAL-88229287
RNA RNA-3442

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	2,521,177	Valor del avalúo en UVR	297,258,089.70
Proporcional	0	282,447,426	Valor asegurable	282,447,426
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Observación	El inmueble objeto de avalúo corresponde a la Casa A, ubicada en laCL 66A 111D 07,Vivienda Bifamiliar El Porvenir, sometida a propiedad horizontal, barrio catastral Marandu, de la localidad de Engativa, Bogotá D.C. Sus áreas registradas en escritura pública suministrada son las siguientes: Área Lote 39 m². Área Construida 123.48 m². Área Privada 112.03 m². Distribuido en 4 pisos así: Primer piso 36.87 m². Segundo piso 35.93 m². Tercer piso 29.65 m². Cuarto piso 9.58 m².			

GENERAL					
Código	RES_PRG_2023_1309449	Propósito	Restitución	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	LOZANO HERNANDEZ IVAN				
Tipo identificación	C.C.	Documento	19349794	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 66A 111D 07 CASA A				
Conjunto	Vivienda Bifamiliar El Porvenir P.H.				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Marandu	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble objeto de avalúo corresponde a la Casa A, ubicada en la CL 66A 111D 07, Vivienda Bifamiliar El Porvenir, sometida a propiedad horizontal, barrio catastral Marandu, de la localidad de Engativa, Bogotá D.C. Sus áreas registradas en escritura pública suministrada son las siguientes: Área Lote 39 m². Área Construida 123.48 m². Área Privada 112.03 m². Distribuido en 4 pisos así: Primer piso 36.87 m². Segundo piso 35.93 m². Tercer piso 29.65 m². Cuarto piso 9.58 m². 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.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	4																																																		
Clase inmueble	Bifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y RENTA																																																
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>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.</p> <p>MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.</p>																																																				
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>123.48</td><td>AREA</td><td>M2</td><td>109.80</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>112.03</td><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>S/I.</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>122.47</td><td>AREA PRIVADA VALORADA P1</td><td>M2</td><td>36.87</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>AREA PRIVADA VALORADA P2</td><td>M2</td><td>35.93</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>AREA PRIVADA VALORADA P3</td><td>M2</td><td>29.65</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>AREA PRIVADA VALORADA P4</td><td>M2</td><td>9.58</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	123.48	AREA	M2	109.80	AREA PRIVADA	M2	112.03	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I.	ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	122.47	AREA PRIVADA VALORADA P1	M2	36.87				AREA PRIVADA VALORADA P2	M2	35.93				AREA PRIVADA VALORADA P3	M2	29.65				AREA PRIVADA VALORADA P4	M2	9.58
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																																
AREA CONSTRUIDA	M2	123.48	AREA	M2	109.80																																																
AREA PRIVADA	M2	112.03	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I.																																																
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																																
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	122.47	AREA PRIVADA VALORADA P1	M2	36.87																																																
			AREA PRIVADA VALORADA P2	M2	35.93																																																
			AREA PRIVADA VALORADA P3	M2	29.65																																																
			AREA PRIVADA VALORADA P4	M2	9.58																																																
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																																																				
Actualidad edificadora	No 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 régimen de propiedad horizontal. Decreto POT 555 de 2021 vigente a la fecha del presente informe. INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.																																																				

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1427	EscrituraDePropiedad	27/12/2019	NOVENA	Cali

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-2029322	08/05/2023	AAA0265AXZM	50%	AAA0265AXZM	CASA A

Observación

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS Contenidos en ESCRITURA Nro 918 de fecha 10-04-2018 en NOTARIA SESENTA Y SIETE de BOGOTA D. C. CASA A con area de 54.94 MTRS2 con coeficiente de 50% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). POR ESCRITURA 0085 DE FECHA 23 DE ENERO DE 2019, OTORGADA POR LA NOTARIA 76 DEL CIRCULO DE BOGOTA, SE MODIFICA EL AREA COSTRUIDA 123.48 Y AREA PRIVADA 112.03 M2. POR ESCRITURA 0085 DE FECHA 23 DE ENERO DE 2019, OTORGADA POR LA NOTARIA 76 DEL CIRCULO DE BOGOTA, SE MODIFICA EL AREA COSTRUIDA 123.48 Y AREA PRIVADA 112.03 M2.

LIMITACIÓN AL DOMINIO: ANOTACIÓN 6 EMBARGO— DEL CERTIFICADO SUMINISTRADO.

CERTIFICADO: <https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/202305081705906850C%20-%202029322.pdf>

ESCRITURA: <https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/435020230424212824ESCRITURA%20ESCANEADA.pdf>

SECUESTRE:

<https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/770020230424212816Sentencia%20Mar+%C2%A1a%20Deisy.pdf>

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble no cuenta con garaje ni depósito privado. CUENTA CON UN PORTÓN, QUE DA A UN ESPACIO, EL CUAL PODRÍA LLEGAR A USARSE COMO GARAJE.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

AMOBILIAMIENTO URBANO

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

CARACTERISTICAS

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

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular Pavimentada.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación:	El vecindario cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.				
--------------	---	--	--	--	--

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	918	Fecha escritura	10/04/2018
-----------------------------------	-----	-----------------	------------

Notaria escritura	67		Ciudad escritura	BOGOTÁ D.C	
Valor administración	0	Total unidades	2	Terraza comunal	No
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	4	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 918, Fecha escritura: 10/04/2018, Notaría escritura: 67, Ciudad escritura: BOGOTÁ D.C , Administración: 0, Total unidades: 2, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 4. NOTA: El inmueble no cuenta con cerramiento ni equipamiento comunal.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	0-3 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2018	Edad Inmueble	5 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	S/I.				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	3	Patio interior	1	Habitaciones	4
Closet	4	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No

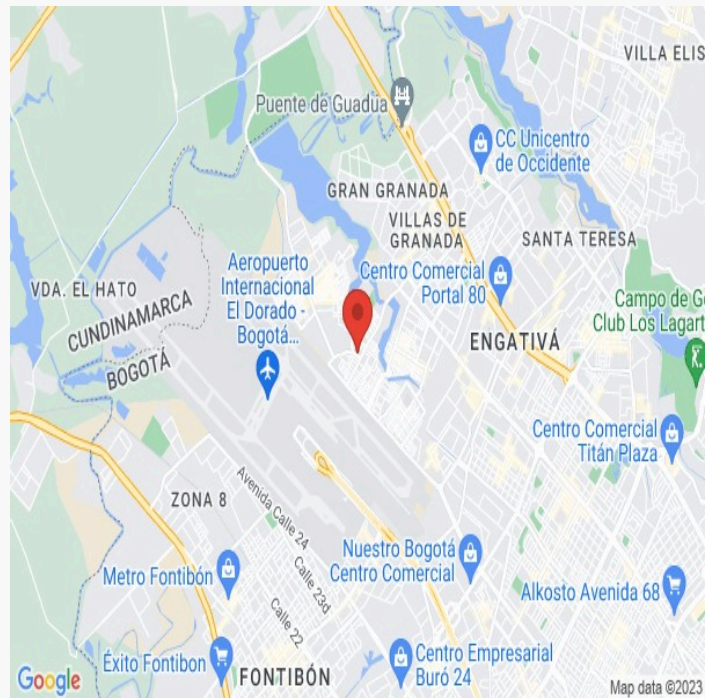
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa de 4 pisos distribuida internamente así: Primer piso: Sala, comedor, cocina, baño social y patio interior. Segundo piso: 2 habitaciones y baño social, Tercer piso: 2 habitaciones y baño social. Cuarto piso: Zona de ropas.				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Inmueble con acabados normales, en buen estado de conservación, como se evidencia en registro fotográfico anexo.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CL 66A 111D 07 CASA A | Marandu | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.705514751625485
GEOGRAFICAS : 4° 42' 19.854''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.13290223106742
GEOGRAFICAS : 74° 7' 58.4472''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	B. MARANDU	3	\$265,000,000	0.98	\$259,700,000		\$0		\$0	\$2,705,208.33	3205614952
2	B. MARANDU	3	\$280,000,000	0.98	\$274,400,000		\$0		\$0	\$2,540,740.74	3236288040
3	B. MARANDU	3	\$220,000,000	0.98	\$215,600,000		\$0		\$0	\$2,395,555.56	3007796523
4	B. MARANDU	3	\$240,000,000	0.98	\$235,200,000		\$0		\$0	\$2,767,058.82	3125042420
5	B. MARANDU	3	\$420,000,000	0.98	\$411,600,000		\$0		\$0	\$2,858,333.33	3219500874
Del inmueble		4		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5	96	96	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,705,208.33
2	5	108	108	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,540,740.74
3	5	108	90	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,395,555.56
4	5	85	85	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,767,058.82
5	5	144	144	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,858,333.33
	5 años									
									PROMEDIO	\$2,653,379.36
									DESV. STANDAR	\$184,916.17
									COEF. VARIACION	6.97%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,838,295.53	TOTAL	\$317,974,247.96
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,468,463.18	TOTAL	\$276,541,930.54
VALOR TOTAL	\$297,258,089.70			

Observaciones:				
Enlaces:				
https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10934_archivopdflinks.html				
1- https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/marandu/bogota/6947394	2- https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/marandu/bogota/7912298	3- https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/marandu/bogota/10000027	4- https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/marandu/bogota/8053689	5- https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/engativa/bogota/7381800

RENTA

#	DIRECCION	# PISO	VALOR RENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GR.	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEP. Y OTROS	VALOR DEP. Y OTROS	VALOR M2
1	B. MARANDU	3	\$1,600,000	0.95	\$1,520,000		\$0		\$0	\$14,339.62
2	B. MARANDU	4	\$1,700,000	0.95	\$1,615,000		\$0		\$0	\$12,920.00
3	B. MARANDU	3	\$1,000,000	0.95	\$950,000		\$0		\$0	\$14,843.75
Del inmueble		4		0				0		

#	TELEFONO	EDAD	AREA CONST.	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICA.	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3143647952	5	106	106	1	1	1	1	1	1	\$14,339.62
2	3138632362	5	144	125	1	1	1	1	1	1	\$12,920.00
3	3132637471	5	64	64	1	1	1	1	1	1	\$14,843.75
5 años											
										PROMEDIO	\$14,034.46
										DESV. STANDAR	\$997.52
										COEF. VARIACION	7.11%

VALOR MÁXIMO		POR Mt2		\$15,031.98		TOTAL		\$1,684,032.39	
VALOR MÍNIMO		POR Mt2		\$13,036.94		TOTAL		\$1,460,527.97	
VALOR TOTAL		\$1,572,280.55							
Valor Adoptado M2:	14034.46	Tasa aplicada E.A:	6.4	Tasa aplicada M.V:	0.53%	Deducciones:	-	ÁreaPredio:	112.03
Valor renta bruta mensual (R.B.M):	\$1,572,281	Deducciones:	\$	Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D:	\$1,572,281	Renta neta anual (R.N.A):	\$18,867,367	Valor capitalización:	\$294,802,604

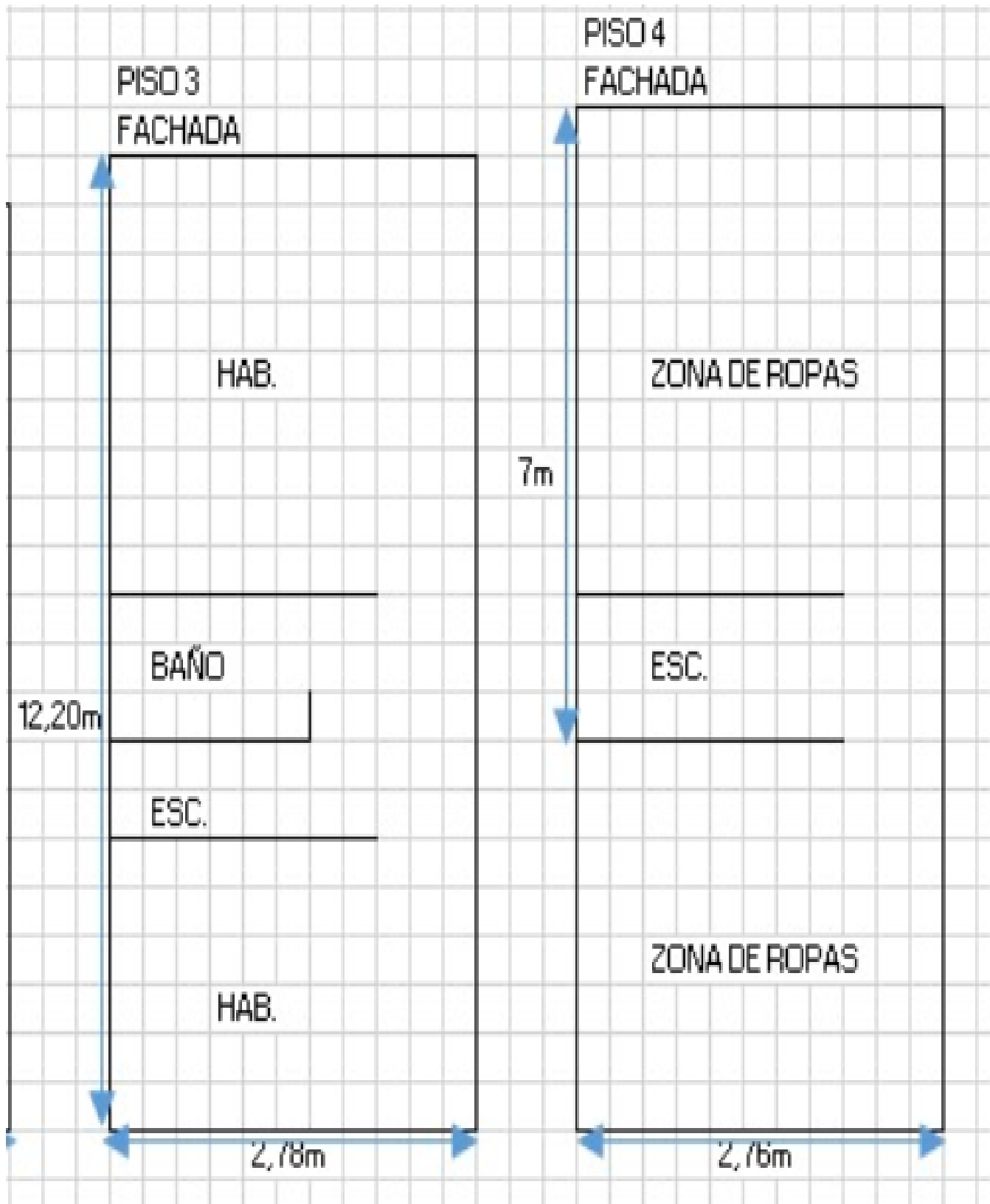
Observaciones:

Enlaces:
https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10934_3archivopdflinks.html

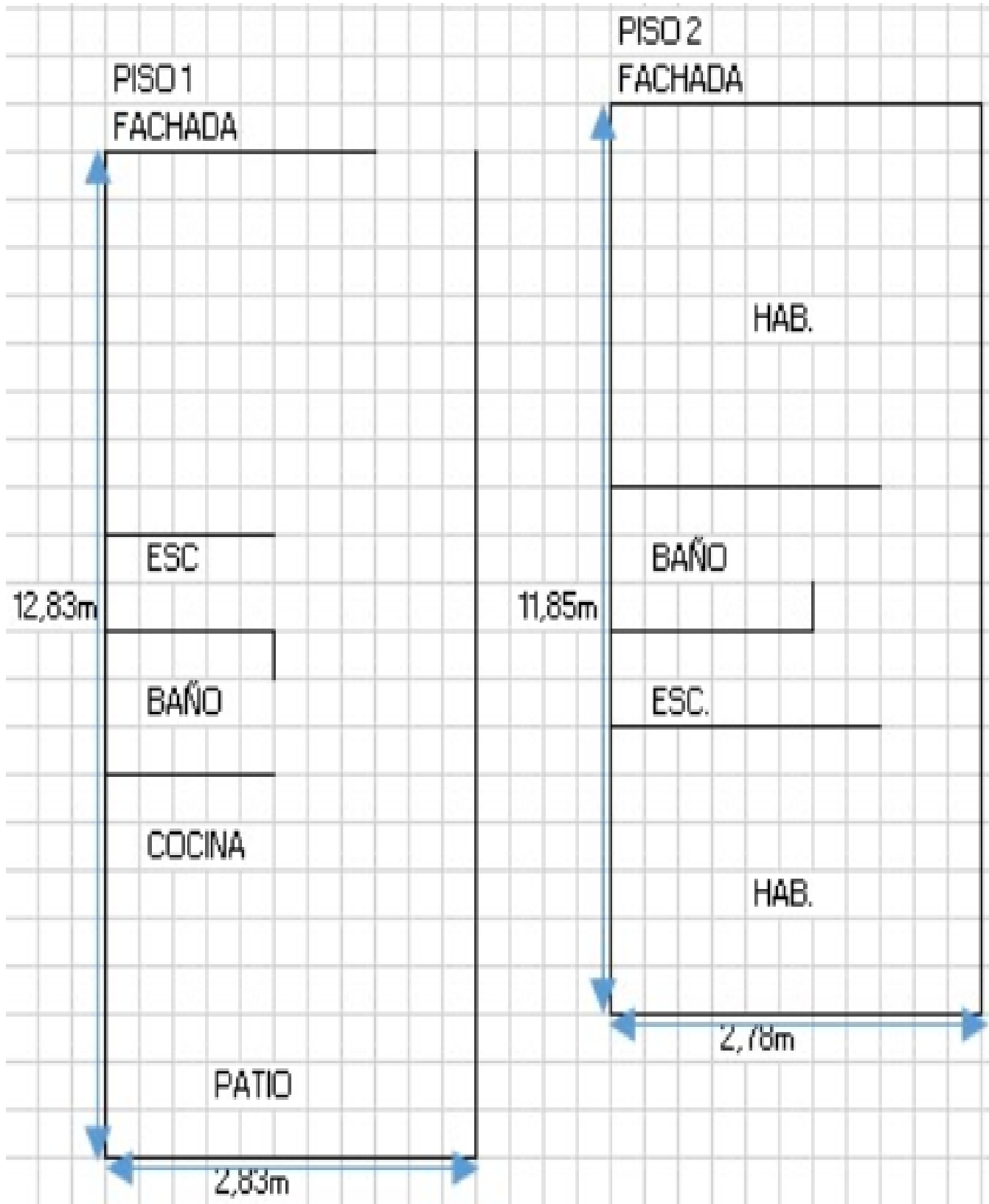
1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-arriendo/plazuelas-del-virrey/boqota/7544821> 2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-arriendo/las-mercedes/boqota/10068049> 3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-arriendo/marandu/boqota/10074689>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



Plano



FOTOS 4

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble

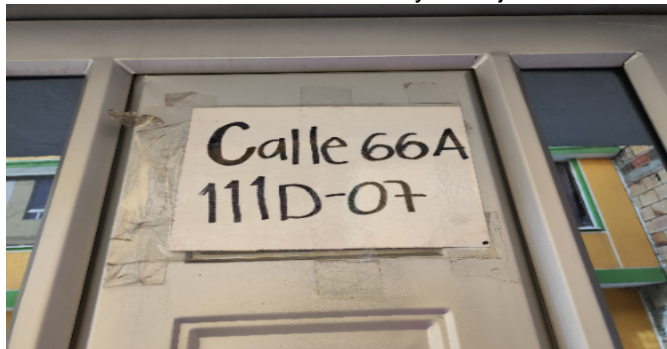


FOTOS 4

Fachada del Inmueble



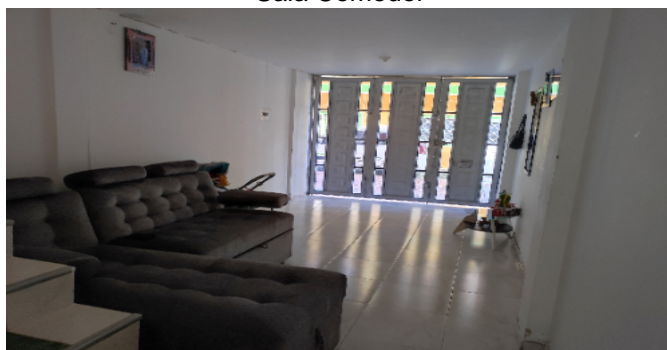
Nomenclatura Inmueble y Conjunto



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Patio Interior



Zona de Ropas



FOTOS 4

Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera



Escalera



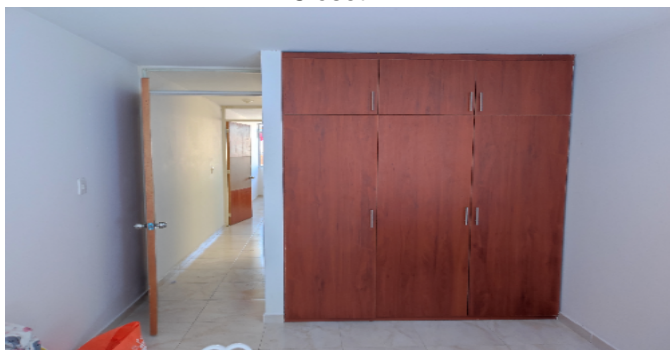
Escalera



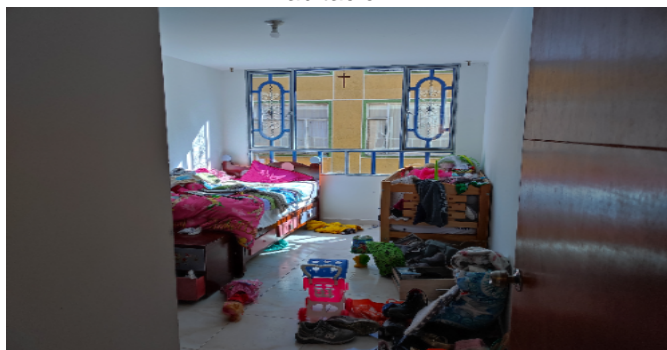
Habitación 1



Closet 1



Habitación 2



FOTOS 4

Closet 2



Habitación 3



Closet 3



Habitación 4



Closet 4



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 3



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO RES_PRG_2023_1309449



PIN de Validación: b25a0a96



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



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) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-14254793.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA 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
04 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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b25a0a96



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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b25a0a96



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 09 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, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 89A # 77-12 APTO 506

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	30 Abr 2019

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) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793.

El(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA 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: b25a0a96



PIN DE VALIDACIÓN

b25a0a96

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 dies (10) días del mes de Abril 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

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230508196276395380

Nro Matrícula: 50C-2029322

Pagina 1 TURNO: 2023-310509

Impreso el 8 de Mayo de 2023 a las 12:55:49 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 07-05-2018 RADICACIÓN: 2018-30353 CON: ESCRITURA DE: 24-04-2018

CODIGO CATASTRAL: AAA0265AXZMCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

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

Contenidos en ESCRITURA Nro 918 de fecha 10-04-2018 en NOTARIA SESENTA Y SIETE de BOGOTA D. C. CASA A con area de 54.94 MTRS2 con coeficiente de 50% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). POR ESCRITURA 0085 DE FECHA 23 DE ENERO DE 2019, OTORGADA POR LA NOTARIA 76 DEL CIRCULO DE BOGOTA, SE MODIFICA EL AREA COSTRUIDA 123.48 Y AREA PRIVADA 112.03 M2. POR ESCRITURA 0085 DE FECHA 23 DE ENERO DE 2019, OTORGADA POR LA NOTARIA 76 DEL CIRCULO DE BOGOTA, SE MODIFICA EL AREA COSTRUIDA 123.48 Y AREA PRIVADA 112.03 M2.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

MARTINEZ AGUILAR JORGE ALBERTO Y MURCIA SANCHEZ UVIGILDO HELI, ADQUIRIERON POR COMPRA DE ESPINEL SOLER GLORIA ESPERANZA, ESPINEL SOLER ANA FABIOLA, POR E.P. # 2196 DE 10-08-2017 NOTARIA 67 DE BOGOTA D.C., ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA DE ESPINEL PAZ MARCELO Y SOLER DE ESPINEL ANA DE JESUS, POR E.P. # 727 DE 25-03-2015 NOTARIA 67 DE BOGOTA D.C., ESTOS ADQUIREIRON POR COMPRA DE ARIAS HERRERA LUIS FELIPE, POR E.P. # 3551 DE 13-12-1994 NOTARIA 55 DE BOGOTA D.C., RADICADA EL 10-01-1995 AL FOLIO 50C-1381986....*AMMA*.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

2) CL 66A 111D 07 CA (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 66A #111D-09 CASA A VIVIENDA BIFAMILIAR EL PORVENIR P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1381986

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 24-04-2018 Radicación: 2018-30353

Doc: ESCRITURA 918 del 10-04-2018 NOTARIA SESENTA Y SIETE 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: MARTINEZ AGUILAR JORGE ALBERTO****CC# 19259360 X****A: MURCIA SANCHEZ UVIGILDO HELI****CC# 79396005 X**



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230508196276395380

Nro Matrícula: 50C-2029322

Pagina 2 TURNO: 2023-310509

Impreso el 8 de Mayo de 2023 a las 12:55:49 PM

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

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 06-08-2018 Radicación: 2018-58679

Doc: ESCRITURA 1826 del 12-07-2018 NOTARIA SESENTA Y SIETE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$126,360,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MARTINEZ AGUILAR JORGE ALBERTO

CC# 19259360

DE: MURCIA SANCHEZ UVIGILDO HELI

CC# 79396005

A: CASTILLO RUDECINDO

CC# 19179122 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-02-2019 Radicación: 2019-8248

Doc: ESCRITURA 85 del 23-01-2019 NOTARIA SETENTA Y SEIS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL SENTIDO DE MODIFICAR CUADRO DE AREAS,DE LAS UNIDADES PRIVADAS POR MODIFICACION DE LA LICENCIA DE CONTRUCCION.

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

DE: CASTILLO RUDECINDO

CC# 19179122 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 07-10-2019 Radicación: 2019-82462

Doc: ESCRITURA 2158 del 24-09-2019 NOTARIA TREINTA Y SIETE de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$335,046,172

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CASTILLO RUDECINDO

CC# 19179122

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 18-08-2022 Radicación: 2022-72476

Doc: ESCRITURA 1427 del 27-12-2019 NOTARIA NOVENA de CALI

VALOR ACTO: \$336,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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: LOZANO HERNANDEZ IVAN

CC# 19349794 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 12-04-2023 Radicación: 2023-28472

Doc: OFICIO E0283-23 del 24-03-2023 JUZGADO 040 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL N. 2023-00044

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

DE: MARIN OLAYA CARLOS ARTURO

CC# 1010172635



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230508196276395380

Nro Matrícula: 50C-2029322

Pagina 3 TURNO: 2023-310509

Impreso el 8 de Mayo de 2023 a las 12:55:49 PM

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

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

A: LOZANO HERNANDEZ IVAN

CC# 19349794 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 02-02-2019

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2018-61436 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-310509

FECHA: 08-05-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

PODER ESPECIAL.

El(La)(los) suscrito(a)(s), MARIA DEISY CELIS RINCÓN, colombiano(a), mayor de edad, domiciliado(a) en Bogotá, D.C., identificado(a) con cédula de ciudadanía número 21.013.901, expedida en Tocaima, de estado civil soltera sin unión marital de hecho, quien(es) obra(n) en nombre propio, en adelante "EL(LA)(LOS) LOCATARIO(A)(S)", mediante el presente documento OTORGO PODER IRREVOCABLE a BANCOLOMBIA S.A., en adelante "BANCOLOMBIA", en su calidad de arrendador en el contrato de Arrendamiento Financiero Leasing con opción de compra número 228736 en adelante "EL CONTRATO", en relación con el(los) bien(es): CASA "A", LA CUAL FORMA PARTE INTEGRANTE DEL "BIFAMILIAR EL PORVENIR" - PROPIEDAD HORIZONTAL, identificado(s) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s): 50C-2029322, UBICADO EN LA CALLE SESENTA Y SEIS "A" (CLL 66 "A") NÚMERO CIENTO ONCE "D" CERO SIETE (111D - 07), DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ, y cédula(s) catastral(es) número(s) 00566555300101001, cuyos linderos se encuentran identificado(s) en la escritura pública mediante la cual BANCOLOMBIA adquirió el(los) bien(es) objeto de EL CONTRATO, de la cual se anexa copia con el presente documento y forma parte integral del mismo, para que, en el evento de terminación de EL CONTRATO, por ejercicio de la opción de compra establecida en el mismo, suscriba, haga y/o ejecute en nombre y representación de EL(LA)(LOS) LOCATARIO(A)(S), los documentos necesarios para efectuar la transferencia del(los) bien(es) anteriormente señalado(s), a nombre de EL(LA)(LOS) LOCATARIO(A)(S) y de acuerdo con la autorización otorgada por medio del presente documento.

En general, BANCOLOMBIA queda facultado para realizar todos los actos y diligencias necesarios para el desarrollo del presente mandato; suscribir y entregar los documentos suscritos que puedan ser requeridos o solicitados para realizar la transferencia del(los) bien(s) anteriormente señalados a nombre de EL(LA)(LOS) LOCATARIO(A)(S).

EL (LA) (LOS) LOCATARIO(A) (S) se compromete(n) a indemnizar a BANCOLOMBIA por cualquier costo, reclamación, gasto y cualquier contingencia en que incurra BANCOLOMBIA en relación con las facultades otorgadas en el presente poder.



Handwritten notes in the left margin: "C/ta", "C/ta", "Mina 2", "TOT", "P (C/ta)".

NO 2158

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL

Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015



24493

EL(LA)(LOS) LOCATARIO(A)(S), por el presente documento, otorga(n) a BANCOLOMBIA poderes y autoridades para sustituir a uno o más apoderado(s) para que ejerza(n) el encargo apoderados de EL(LA)(LOS) LOCATARIO(A)(S), con pleno uso de las facultades y poderes conferidos y para revocar tales designaciones de tiempo en tiempo y sustituir o designar a otros en el lugar de tal(es) apoderado(s), según lo estime conveniente.

EL (LA)(LOS) LOCATARIO(A)(S),

MariaDeisy Celis Rincon
MARIA DEISY CELIS RINCÓN

C.C. 21.013.901 de Tocaima

ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el veinticuatro (24) de septiembre de dos mil diecinueve (2019), en la Notaría Treinta y Siete (37) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: DEISY CELIS RINCON, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0021013901, presentó el presente documento dirigido a PODER ESPECIAL y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.



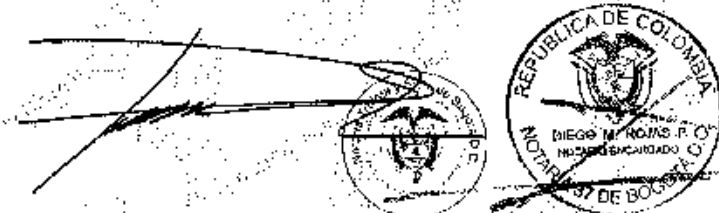
7d1ut4bapz1y

24/09/2019 - 16:11:54:474



Firma autógrafa

De acuerdo al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante el sistema biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Durante la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.



DIEGO MAURICIO ROJAS PEÑA

Notario treinta y siete (37) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargado

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 7d1ut4bapz1y



República de Colombia



A062859643

NOTARIA TREINTA Y SIETE (37) DE BOGOTÁ D.C.

CÓDIGO NOTARIAL 1100100037

ESCRITURA PUBLICA NUMERO **NO 2158**

INFORMACIÓN PARA CALIFICACIÓN EN OFICINA DE REGISTRO
MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S) No(s): 50C-2029322.

CEDULA(S) CATASTRAL(ES) No(s): 00566555300101001.

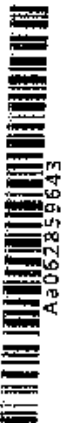
UBICACIÓN DEL PREDIO URBANO ☒ RURAL ☐
DIRECCIÓN O NOMBRE: CASA "A" DEL BIFAMILIAR EL PORVENIR
PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE 66 A No.
111 D - 07.

CIUDAD: BOGOTÁ, D.C. DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA
ESCRITURA PUBLICA No. 2158 DÍA 24 MES 09 AÑO 2019
NOTARIA TREINTA Y SIETE DE BOGOTÁ D.C.

COD NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO / CONTRATO VALORES EN PESOS
0125 COMPRAVENTA \$335.046.172,00

PROTOCOLIZACION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO / CONTRATO	C.C.	NIT.	IDENTIFICACION
DE: RUDECINDO CASTILLO	X		19.179.122
A: BANCOLOMBIA S.A.		X	890.903.938-8



A062859643

10857AM00436CT 11-07-19



Página No. 2

ESCRITURA PUBLICA NUMERO:

Nº 2158

DOS MIL CIENTO CINCUENTA Y OCHO. -----
En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento
Cundinamarca, República de Colombia, a veinticuatro (24) de septiembre
de dos mil diecinueve (2019), ante DIEGO MAURICIO ROJAS PEREZ
Notario Treinta y Siete (37) de Bogotá, D.C. Encargado. -----
Comparecieron con minuta escrita: De una parte, (i) RUDECINDO
CASTILLO, mayor de edad, domiciliado(a) en Bogotá D.C., -----
----- identificado(a) con la cédula de ciudadanía N°
19.179.122 de Santa Fe de Bogotá D.C., de estado civil casado con sociedad
conyugal vigente, quien obra en nombre propio; titular del derecho
de dominio sobre el(los) bien(es) inmueble(s) objeto del presente
contrato y quien en adelante se denominará EL VENDEDOR; y de
otra parte (ii) el doctor EDWIN JESUS FIGUEROA VARELA, mayor
de edad, domiciliado y residente en Bogotá D.C., identificado con
cédula de ciudadanía número 79.621.703 de Bogotá D.C., obrando en
nombre y representación, en su calidad de Apoderado Especial de
BANCOLOMBIA S.A., con Nit. No. 890.903.938-8, entidad legalmente
constituida, con domicilio principal en Medellín, en su condición de
apoderado de la misma, conforme lo acredita con el certificado de
existencia y representación legal expedido por la Superintendencia
Financiera de Colombia y con copia del poder conferido mediante
la escritura pública número tres mil quinientos noventa y uno
(N° 3591) del veintiséis (26) de septiembre del año dos mil dieciséis
(2016), otorgada en la Notaría Veinte (20) del Circuito Notarial de
Medellín, adicionado mediante escritura pública número mil
doscientos noventa y uno (1.291) de diez (10) de abril de dos mil
diecinueve (2019) de la Notaría Veinte (20) de Medellín, que se
anexa(n) para ser protocolizado(s) con esta escritura junto con la(s)
vigencia(s), quien en adelante se denominará EL COMPRADOR,
manifestaron que han celebrado un contrato de compraventa

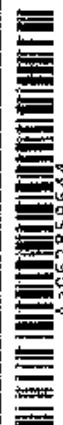
Nº 2158

Página No. 3

mercantil que se registrará por las disposiciones pertinentes de la ley
colombiana y por las cláusulas adelante señaladas, y previos estos
antecedentes: -----

A. BANCOLOMBIA S.A., en desarrollo de su objeto social, celebra
operaciones de leasing o arrendamiento financiero, entendiendo por
estas, "La entrega a título de arrendamiento de bienes adquiridos
para tal efecto, financiando su uso y goce, a cambio del pago de
cánones que recibirá durante el plazo determinado, pactándose para
el arrendatario la facultad de ejercer, al final del período, una opción
de compra", tal y como dicha operación está definida en el Decreto
2555 de 2010. EL VENDEDOR convino con MARIA DEISY CELIS
RINCÓN la enajenación del(los) inmueble(s) que más adelante se
menciona(n). Para la adquisición del(los) referido(s) inmueble(s),
MARIA DEISY CELIS RINCÓN realizó con la sociedad
BANCOLOMBIA S.A. una operación de leasing, en la que se
consignan las condiciones para que BANCOLOMBIA S.A. adquiera
el(los) inmueble(s), en cuanto a ubicación, precio, entre otros. Por lo
anterior, MARIA DEISY CELIS RINCÓN, faculta expresamente a
BANCOLOMBIA S.A. para suscribir la presente escritura de
compraventa con EL VENDEDOR, en los siguientes términos y
condiciones: -----

PRIMERO: EL VENDEDOR enajena en favor de EL COMPRADOR, el
derecho de dominio y la posesión material del cual es titular y ejerce
sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): -----
CASA "A", LA CUAL FORMA PARTE INTEGRANTE DEL
"BIFAMILIAR EL PORVENIR" - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO
EN LA CALLE SESENTA Y SEIS "A" (CLL 66 "A") NÚMERO
CIENTO ONCE "D" CERO SIETE (111D - 07), DE LA ACTUAL
NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ, cuyos linderos generales,
especiales y demás especificaciones se describen a continuación: --
LINDEROS GENERALES: -----



Aa062859644

10854714141414

11-07-19

Código de Verificación



Nº 2158

Página No. 5

tercer nivel: Veintinueve punto sesenta y cinco metros cuadrados (29.65 M2). Área de la cubierta o cuarto nivel: Nueve punto cincuenta y ocho metros cuadrados (9.58 M2). Coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes de la edificación: 50%. Comprendido dentro de los siguientes linderos: -----

POR EL NORTE: En tres metros (3.00 mts), con la calle sesenta y seis A (66A). -----

POR EL SUR: En tres metros (3.00 mts), con el lote número veinticuatro (24) de la misma manzana y urbanización. -----

POR EL ORIENTE: En trece metros (13.00 mts), con el lote número veintiuno (21) de la misma manzana. -----

POR EL OCCIDENTE: En extensión trece metros (13.00 mts), con la Casa B de este mismo Bifamiliar. -----

Por el NADIR: Con el Piso. -----

Por el CENIT: Con la Terraza de la Edificación y su cubierta. -----

DEPENDENCIAS: En el primer piso: Sala, Comedor, Cocina y baño. En el segundo piso: dos alcobas, un baño y hall. En el tercer piso: dos alcobas, un baño y hall. En terraza zona de ropas. -----

INDIVIDUALIZADO CON NÚMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50C-2029322, CON CÉDULA CATASTRAL 00566555300101001. ---

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la mención del área y de los linderos, la compraventa se hace como cuerpo cierto. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Dentro de la presente compraventa, se incluyen todos los aumentos y mejoras del(los) inmueble(s), así como los frutos, tanto naturales como civiles que el(los) inmueble(s) genere(n). -----

PARÁGRAFO TERCERO: La venta del(los) inmueble(s) aquí descrito(s) y alinderado(s), comprende no solo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo del propietario, sino también el de aquellos destinados a su uso y beneficio. -----

SEGUNDO: EL VENDEDOR adquirió el(los) inmueble(s) objeto de

Página No. 4

Área y linderos generales tomados textualmente de la escritura pública número novecientos dieciocho (918) del diez (10) de abril dos mil dieciocho (2018) de la Notaria Sesenta y Siete (67) Bogotá, D.C., son los siguientes: -----

Lote de terreno denominado Lote número veintitrés (23) de Manzana dieciséis (16) de la Urbanización EL PORVENIR, ubicado en la Localidad de Engativa, de esta ciudad de Bogotá, Distrito Capital. Este terreno se individualizo por área y linderos, así: -----

AREA: SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (78.00 M2) -----

LINDEROS: POR EL NORTE: En seis metros (6.00 mts), con la casa sesenta y seis A (66A), nomenclatura provisional urbana. -----

POR EL SUR: En seis metros (6.00 mts), con el lote número veinticuatro (24) de la misma manzana y urbanización. -----

POR EL ORIENTE: En trece metros (13.00 mts), con el lote número veintiuno (21) de la misma manzana. -----

Y POR EL OCCIDENTE: En extensión trece metros (13.00 mts), con los predios de la misma urbanización. -----

LINDEROS ESPECIALES: -----

Área y linderos especiales tomados textualmente de la escritura pública número cero cero ochenta y cinco (0085) del veintitrés (23) de enero de dos mil diecinueve (2019) de la Notaria Setenta y Seis (76) de Bogotá, D.C., son los siguientes: -----

CASA "A": AREA LOTE: Treinta y nueve metros cuadrados (39.00 M2). AREA CONSTRUIDA DE LA VIVIENDA: Ciento veintitrés punto

cuarenta y ocho metros cuadrados (123.48 M2). AREA PRIVADA DE LA VIVIENDA: Ciento doce punto cero tres metros cuadrados (112.03 M2). -----

Esta área se descompone así: Área del primer piso o primer nivel: Treinta y seis punto ochenta y siete metros cuadrados (36.87 M2). Área del segundo piso o segundo nivel: Treinta y cinco punto

noventa y tres metros cuadrados (35.93 M2). Área del tercer piso o



Nº 2158

Página No. 7

Página No. 6

esta venta por compraventa, celebrada con JORGE ALBERTO MARTÍNEZ AGUILAR Y UVIGILDO HELI MURCIA SÁNCHEZ

mediante la escritura pública número mil ochocientos veintiseis (Nº 1826) del doce (12) de julio de dos mil dieciocho (2018)

otorgada en la Notaría Sesenta y Siete (67) del Circuito Notarial de Bogotá, debidamente registrada el seis (06) de agosto de dos mil dieciocho (2018) al folio de matrícula inmobiliaria número

50C-2029322 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Centro.

PROPIEDAD HORIZONTAL: El(Los) inmueble(s) objeto de este contrato hace(n) parte del "BIFAMILIAR EL PORVENIR"

PROPIEDAD HORIZONTAL, se encuentra(n) sometido(s) al régimen de la ley 675 de 2001, y el respectivo reglamento de propiedad horizontal fue protocolizado mediante la escritura pública número

novecientos dieciocho (918) del diez (10) de abril de dos mil dieciocho (2018) de la Notaría Sesenta y Siete (67) de Bogotá, D.C.

reformado mediante la escritura pública número cero cero ochenta y cinco (0085) del veintitrés (23) de enero de dos mil diecinueve (2019)

de la Notaría Setenta y Seis (76) de Bogotá, D.C., escrituras debidamente registradas en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

TERCERO: Que el precio real de la compraventa del(los) inmueble(s), es la suma de TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO SETENTA Y DOS

PESOS MONEDA CORRIENTE (\$335.046.172,00 M/CTE), que será cancelada a EL VENDEDOR de la siguiente manera:

1. La suma de SESENTA Y SIETE MILLONES NUEVE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$67.009.235,00 M/CTE), que EL VENDEDOR declara recibidos en entera satisfacción.

2. El saldo es decir la suma de DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO

MILLONES TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$268.036.937,00 M/CTE) que será cancelada al día siguiente de la suscripción por todas las partes,

incluyendo a MARIA DEISY CELIS RINCÓN, de la presente escritura de compra a satisfacción de BANCOLOMBIA S.A. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la forma de pago, EL VENDEDOR renuncia expresamente a la acción resolutoria derivada de la forma de pago y da al presente contrato el carácter de firme e irrevocable. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento en que EL VENDEDOR no esté registrado como proveedor, o que habiéndose registrado, lo hayan hecho o actualizado hace un (1) año o más, se deberá enviar el formato de registro único de proveedor del Grupo Bancolombia, debidamente diligenciado, adjuntando certificado de existencia y representación legal con fecha de expedición no superior a noventa (90) días, RUT y fotocopia de la cédula de ciudadanía del representante legal. -----

CUARTO: Garantiza EL VENDEDOR que el(los) inmueble(s) objeto de la venta está(n) libre(s) de toda clase de gravámenes en general, tales como embargos judiciales, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, entre otros. EL VENDEDOR de todas maneras se obliga a salir al saneamiento del(los) inmueble(s) vendido(s), sea por evicción o por vicios redhibitorios. -----

QUINTO: EL VENDEDOR manifiesta que a la fecha de la escritura hace la entrega material del(los) inmueble(s) objeto de esta compraventa a MARIA DEISY CELIS RINCÓN. A partir de la fecha de entrega del(los) inmueble(s) a MARIA DEISY CELIS RINCÓN, serán de cargo de esta los pagos que se causen por servicios públicos, por concepto de impuesto predial, el pago de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, las contribuciones de valorización que fueren derramadas sobre el(los) inmueble(s).



Nº 2158

Página No. 9

PRIMERO: Que en este acto obra en nombre y representación de EL COMPRADOR, en su calidad de Apoderado Especial de BANCOLOMBIA S.A., Nit. No. 890.903.938-8, entidad legalmente constituida, con domicilio principal en Medellín, en su condición de apoderado de la misma, conforme lo acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y con copia del poder conferido mediante la escritura pública número tres mil quinientos noventa y uno (Nº 3591) del veintiséis (26) de septiembre del año dos mil dieciséis (2016), otorgada en la Notaría Veinte (20) del Círculo Notarial de Medellín, adicionado mediante escritura pública número mil doscientos noventa y uno (1.291) de diez (10) de abril de dos mil diecinueve (2019) de la Notaría Veinte (20) de Medellín, que se anexa(n) para ser protocolizado(s) con esta escritura junto con la(s) vigencia(s).

SEGUNDO: Que acepta esta escritura y en especial la compraventa que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción.

Compareció MARIA DEISY CELIS RINCÓN, mayor de edad y vecino(a) de Bogotá D.C., identificada con la Cédula de Ciudadanía N° 21.013.901 expedida en Tocaima, de estado civil soltera sin unión marital de hecho,

manifestó:

PRIMERO: Que en este acto obra en nombre propio.

SEGUNDO: Que obrando en la calidad antes indicada y como tenedor del(los) inmueble(s) en la Operación de Leasing realizada con BANCOLOMBIA S.A., acepta la presente escritura y los términos concretos de la negociación tales como ubicación y características del(los) inmueble(s), precio, entre otros, por corresponder estos a los contenidos en las instrucciones impartidas a BANCOLOMBIA S.A. para la realización de la Operación de Leasing.

Página No. 8

participaciones en plusvalía, así como cualquier otro tipo de impuestos o gravamen que llegare a decretar cualquier entidad, bien sea de orden municipal, departamental o nacional.

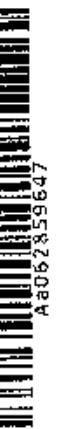
SEXTO: Que los gastos que se causen por concepto de derechos notariales en razón de la compraventa serán cancelados por mitad entre EL VENDEDOR y MARIA DEISY CELIS RINCÓN; los gastos causados por impuestos de registro departamental y los gastos por derechos de registro de la escritura en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, serán de cargo exclusivo de MARIA DEISY CELIS RINCÓN. El pago de la retención en la fuente será hecho por EL VENDEDOR.

SÉPTIMO: EL VENDEDOR y LA LOCATARIA declaran bajo juramento que el precio incluido en la presente escritura corresponde con el valor acordado por ellos como precio del(los) inmueble(s) y que en consecuencia este precio es real y no ha sido objeto de pactos privados entre EL VENDEDOR y LA LOCATARIA en los que se señale un valor diferente. Así mismo declaran que no existen sumas que se han convenido entre EL VENDEDOR y LA LOCATARIA o facturado por fuera del precio establecido en la presente escritura pública y que por lo tanto asume las consecuencias derivadas de la presente declaración.

BANCOLOMBIA S.A. como financiador del(los) inmueble(s) declara que el precio incluido en la presente escritura corresponde con el valor real del(los) inmueble(s) de conformidad con lo indicado por LA LOCATARIA y que no existen sumas que se han convenido directamente entre BANCOLOMBIA S.A. y EL VENDEDOR o facturado por EL VENDEDOR a BANCOLOMBIA S.A. por fuera del precio establecido en la presente escritura pública.

PRESENTE: Nuevamente EDWIN JESUS FIGUEROA VARELA, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 79.621.703 de Bogotá, D.C., y manifestó:

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



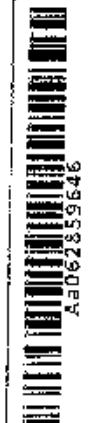


Nº 2158

Página No. 7

Página No. 6
esta venta por compraventa, celebrada con JORGE ALBERT MARTÍNEZ AGUILAR Y UVIGILDO HELI MURCIA SÁNCHEZ mediante la escritura pública número mil ochocientos veintiseis (Nº 1826) del doce (12) de julio de dos mil dieciocho (2018) otorgada en la Notaría Sesenta y Siete (67) del Círculo Notarial de Bogotá, debidamente registrada el seis (06) de agosto de dos mil dieciocho (2018), al folio de matrícula inmobiliaria número 50C-2029322 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Centro. -----
PROPIEDAD HORIZONTAL: El(Los) inmueble(s) objeto de este contrato hace(n) parte del "BIFAMILIAR EL PORVENIR" PROPIEDAD HORIZONTAL, se encuentra(n) sometido(s) al régimen de la ley 675 de 2001, y el respectivo reglamento de propiedad horizontal fue protocolizado mediante la escritura pública número novecientos dieciocho (918) del diez (10) de abril de dos mil dieciocho (2018) de la Notaría Sesenta y Siete (67) de Bogotá, D.C. reformado mediante la escritura pública número cero cero ochenta y cinco (0085) del veintitrés (23) de enero de dos mil diecinueve (2019) de la Notaría Setenta y Seis (76) de Bogotá, D.C., escrituras debidamente registradas en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria. -----
TERCERO: Que el precio real de la compraventa del(los) inmueble(s), es la suma de TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO SETENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$335.046.172,00 M/CTE), que será cancelada a EL VENDEDOR de la siguiente manera: -----
1. La suma de SESENTA Y SIETE MILLONES NUEVE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$67.009.235,00 M/CTE), que EL VENDEDOR declara recibidos entera satisfacción. -----
2. El saldo es decir la suma de DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO

MILLONES TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$268.036.937,00 M/CTE) que será cancelada al día siguiente de la suscripción por todas las partes, incluyendo a MARIA DEISY CELIS RINCÓN, de la presente escritura de compra a satisfacción de BANCOLOMBIA S.A. -----
PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la forma de pago, EL VENDEDOR renuncia expresamente a la acción resolutoria derivada de la forma de pago y da al presente contrato el carácter de firme e irrevocable. -----
PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento en que EL VENDEDOR no esté registrado como proveedor, o que habiéndose registrado, lo hayan hecho o actualizado hace un (1) año o más, se deberá enviar el formato de registro único de proveedor del Grupo Bancolombia, debidamente diligenciado, adjuntando certificado de existencia y representación legal con fecha de expedición no superior a noventa (90) días, RUT y fotocopia de la cédula de ciudadanía del representante legal. -----
CUARTO: Garantiza EL VENDEDOR que el(los) inmueble(s) objeto de la venta está(n) libre(s) de toda clase de gravámenes en general, tales como embargos judiciales, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, entre otros. EL VENDEDOR de todas maneras se obliga a salir al saneamiento del(los) inmueble(s) vendido(s), sea por evicción o por vicios redhibitorios. -----
QUINTO: EL VENDEDOR manifiesta que a la fecha de la escritura hace la entrega material del(los) inmueble(s) objeto de esta compraventa a MARIA DEISY CELIS RINCÓN. A partir de la fecha de entrega del(los) inmueble(s) a MARIA DEISY CELIS RINCÓN, serán de cargo de esta los pagos que se causen por servicios públicos, por concepto de impuesto predial, el pago de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, las contribuciones de valorización que fueren derramadas sobre el(los) inmueble(s),



JUZGADO TREINTA Y DOS CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D. C., diecinueve (19) de octubre de dos mil veintiuno (2021)
Radicación 11001 3103 032 2020 00111 00

Se procede a proferir el correspondiente fallo de instancia en el proceso declarativo especial de terminación y restitución de la tenencia de inmueble entregado a título de leasing propuesto por Bancolombia S.A. contra María Deisy Celis Rincón.

ANTECEDENTES

1. Lo solicitado y sus fundamentos fácticos:

1.1. Pretende la entidad demandante se declare judicialmente terminado el contrato de leasing habitacional Nro. 228736, celebrado por las partes respecto del inmueble de la calle 66 A No. 111 D-07 Bifamiliar El Porvenir P.H. casa 53, al que corresponde la matrícula inmobiliaria 50C-2029322, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

1.2. En consecuencia, se decrete la restitución del referido bien, haciéndose su entrega a la demandante, y se ordene la práctica de la diligencia para su entrega.

1.3. Señaló que el 25 de julio de 2019, las partes suscribieron el contrato de leasing habitacional ya referido, y sobre el bien descrito, por el término de 240 meses contados a partir del 10 de octubre de 2019, por valor de \$335'046.172,00 con un abono extraordinario inicial de \$67'009.235,00.

1.4. La demandada se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el 10 de diciembre de 2019, por valor de \$2'531.662, cada mensualidad.

1.5. En el contrato se pactó como causal de terminación, la mora en el pago de los cánones.

2. Actuación procesal

Por auto de 14 de julio de 2020, se admitió la demanda y se ordenó la notificación a la demandada, intentándose la misma a las direcciones físicas reportadas, con resultado negativo.

Ante ello, se dispuso su emplazamiento y surtido el llamamiento edictal sin lograr su comparecencia, se le designó curador ad-litem con quien se surtió la notificación personal. Enterado el citado profesional del derecho, radicó escrito de contestación, sin proponer mecanismo de defensa alguno.

CONSIDERACIONES

1. Los presupuestos procesales, capacidad para ser parte y comparecer al proceso, demanda en forma y competencia del Juzgado, se reúnen a cabalidad, y no se observa causal alguna de nulidad que pueda invalidar lo actuado, razón por la que se impone proferir sentencia de mérito.

2. A la demanda se acompañó prueba documental del contrato de leasing habitacional, suscrito por las partes en contienda, en cumplimiento del numeral 1° artículo 384 del Código General del Proceso.

3. Se satisfacen las condiciones de la pretensión de restitución de inmueble arrendado, en cuanto al interés para obrar, y la legitimación en causa, porque el actor está siendo afectado en sus derechos, como quiera que no se le paga la renta, y porque el demandante y demandada fueron quienes celebraron el convenio cuya terminación se solicita.

4. La causal invocada por la entidad demandante para la terminación del convenio, es el no pago de los cánones de arrendamiento; la cual se halla estipulada en la cláusula vigésima literal c), como causal de terminación unilateral del contrato de leasing, indicando que opera por el no pago oportuno del canon mensual.

La afirmación del no pago de la renta durante el tiempo señalado en el libelo demandatorio, tiene el carácter de indefinida, y por consiguiente al tenor del inciso final del artículo 167 del Código General del Proceso, no requiere prueba por quien la planteó, correspondiendo a la parte contraria desvirtuar tal situación, sin que en este caso hubiere procedido de esa manera.

Se halla entonces demostrada la causal de terminación del contrato aducida por el convocante.

5. Ante dicha circunstancia, y dado que no existe oposición, de conformidad con el numeral 3° canon 384 del Código General del Proceso, se deberá dictar sentencia accediendo a las pretensiones expresadas en el escrito introductorio del proceso.

6. Se precisa que no se impondrá condena en costas, dado que la convocada no concurrió al proceso y está representada por curador ad-litem.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Treinta y Dos Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: Declarar terminado el contrato de leasing habitacional n° 228736, celebrado entre Bancolombia S.A. y María Deisy Celis Rincón el 25 de julio de 2019 respecto del inmueble de la calle 66 A No. 111 D-07 Bifamiliar El Porvenir P.H. casa 53, al que corresponde la matrícula inmobiliaria 50C-2029322

SEGUNDO: Ordenar a la demandada María Deisy Celis Rincón, restituir el bien mencionado en el numeral anterior, a la demandante Bancolombia S.A., dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este fallo.

TERCERO: No imponer condena en costas a la parte demandada.

CUARTO: Si vencido el término otorgado el numeral 2º, no se restituye el bien de manera voluntaria, para la práctica de la diligencia de entrega del inmueble en mención se comisiona con amplias facultades a la ALCADÍA LOCAL a que pertenezca el lugar de ubicación del predio. Librar el respectivo

despacho comisorio con los insertos necesarios y la parte interesada gestionará la entrega.

Notifíquese,

MARLENNE ARANDA CASTILLO
Juez

Firmado Por:

Marlene Aranda Castillo
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 32
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

ff72dffd01bcfe043fdac46c57b6e69e84651600e4c388424ed68fe93d695cec

Documento generado en 19/10/2021 04:28:51 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>