



QR validez del avalúo



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



AVALUO: RES_PRG_2023_2141014

Fecha del avalúo	18/07/2023	Fecha de visita	12/07/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CALLE 21D. # 1B 10. CASA 12. (TIPO 1 MEDIANERA) MANZ. X ...URB/DE INTERES SOCIAL PRADOS DE ALTAGRACIA.		
Barrio	Alta Gracia		
Ciudad	Fusagasugá		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	EBER EDILSON CUBILLOS CASTILLO		
Nit/CC	386446		
Garantía	72202539		

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., 18/07/2023

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA

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 **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO** ubicado en la CALLE 21D. # 1B 10. CASA 12. (TIPO 1 MEDIANERA) MANZ. X ...URB/DE INTERES SOCIAL PRADOS DE ALTAGRACIA. Alta Gracia, de la ciudad de Fusagasugá.

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 \$158,991,539.48 pesos m/cte (Ciento cincuenta y ocho millones novecientos noventa y un mil quinientos treinta y nueve).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Área terreno	superficie del lote	42	M2	\$1,491,003.97	39.39%	\$62,622,166.74
Área construida	Casa	66.37	M2	\$1,452,002.00	60.61%	\$96,369,372.74
TOTALES					100%	\$158,991,539.48

Valor en letras

Ciento cincuenta y ocho millones novecientos noventa y un mil quinientos treinta y nueve Pesos Colombianos

Perito actuante



JONATHAN ROA ROBAYO
RAA Nro: AVAL-1018458776
C.C: 1018458776



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
RUTH VERA CONTRERAS
C.C.:60394693
RAA AVAL-60394693
RNA 4228

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	303.6323
Integral	0	2,395,533	Valor del avalúo en UVR	523,631.84
Proporcional	62,626,767	96,364,772	Valor asegurable	96,364,772
% valor proporcional	39.39	60.61	Tiempo esperado comercialización	15

Calificación garantía

Favorable

Observación calificación

El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Observación

Se trata de una casa sometida a régimen de propiedad horizontal; sin embargo, la urbanización no cuenta con cerramientos ni servicios comunales. La casa se encuentra en la urbanización denominada Alta Gracia y está situada en una calle peatonal en la Calle 21D No. 18-10, en el municipio de Fusagasugá. Nota: La casa cuenta con servicio público de energía y de acueducto, sin embargo, no cuenta con servicio de gas natural.

NOTA DE LIQUIDACIÓN: Se liquidó el área de terreno y construida registrado en documentos jurídicos suministrados.

GENERAL					
Código	RES_PRG_2023_2141014	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				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	EBER EDILSON CUBILLOS CASTILLO				
Nit/CC	386446				
Garantía	72202539				
Datos del propietario:					
Propietario	LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO				
Tipo identificación	NIT.	Documento	8600592943	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 21D. # 1B 10. CASA 12. (TIPO 1 MEDIANERA) MANZ. X ...URB/DE INTERES SOCIAL PRADOS DE ALTAGRACIA.				
Conjunto	Urbanización Alta Gracia				
Ciudad	Fusagasugá	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Alta Gracia	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	Se trata de una casa sometida a régimen de propiedad horizontal; sin embargo, la urbanización no cuenta con cerramientos ni servicios comunales. La casa se encuentra en				

la urbanización denominada Alta Gracia y está situada en una calle peatonal en la Calle 21D No. 18-10, en el municipio de Fusagasugá. Nota: La casa cuenta con servicio público de energía y de acueducto, sin embargo, no cuenta con servicio de gas natural.

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	3																																						
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro	N/A	Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION																																				
Justificación de 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 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): 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. 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.																																								
<table><tr><td>ÁREAS JURÍDICAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>ÁREAS CATASTRAL</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>42</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>AREA PRIVADA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>66.37</td><td></td><td></td><td></td></tr></table> <table><tr><td>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>ÁREAS VALORADAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>42</td><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>42</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>68</td><td>AREA VALORADA</td><td>M2</td><td>66.37</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	42				AREA PRIVADA CONSTRUIDA	M2	66.37				ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	42	AREA TERRENO	M2	42	AREA CONSTRUIDA	M2	68	AREA VALORADA	M2	66.37
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																				
AREA DE TERRENO	M2	42																																							
AREA PRIVADA CONSTRUIDA	M2	66.37																																							
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																				
AREA TERRENO	M2	42	AREA TERRENO	M2	42																																				
AREA CONSTRUIDA	M2	68	AREA VALORADA	M2	66.37																																				
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	Se observan casas similares a la del bien objeto de avalúo.																																								
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 objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1553 del 02-08-1997 NOTARIA 2 de FUSAGASUGA. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO No. DE 29 DE 2001_DECRETO 120 DE 2007 REVISIÓN Y AJUSTE.																																								

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
6550	EscrituraDePropiedad	25/07/2014	38	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
157-76027	06/07/2023	S/I	2529001000000091 30012000000000	CASA - PH #12

Observación	DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS ... VER ESCRITURA 1553 DEL 02-08-97 NOTARIA 2. DE FUSAGASUGA. (DECRETO 1711/84).-
-------------	--

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	Ninguna casa de la urbanización cuenta con parqueadero propio.
-------------	--

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	NO

AMOBILIAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	NO
Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Regular
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Regular
Estacionamiento	No hay	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por una actividad residencial agradable, con buenos equipamientos urbanos y no se observan impactos ambientales negativos.				

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	1553		Fecha escritura	02/08/1997	
Notaria escritura	2		Ciudad escritura	Fusagasuga	
Valor administración	0	Total unidades	S/I	Terraza comunal	No
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	3	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	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	<p>Escritura: 1553, Fecha escritura: 02/08/1997, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: Fusagasuga, Administración: 0, Total unidades: S/I, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: Si, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétro: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0</p> <p>Casa sometida a régimen de propiedad horizontal; sin embargo, la urbanización no cuenta con cerramientos ni servicios comunales.</p>				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	Si
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	N/A
Año construcción	1997	Edad Inmueble	26 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	S/I				
Observación	La estructura se observa en buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	1	Estudio	1	Cuarto servicio	0

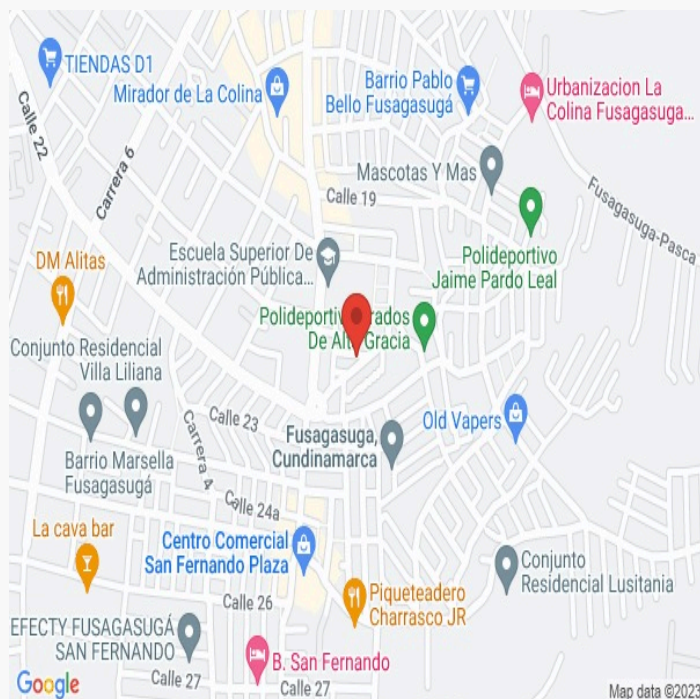
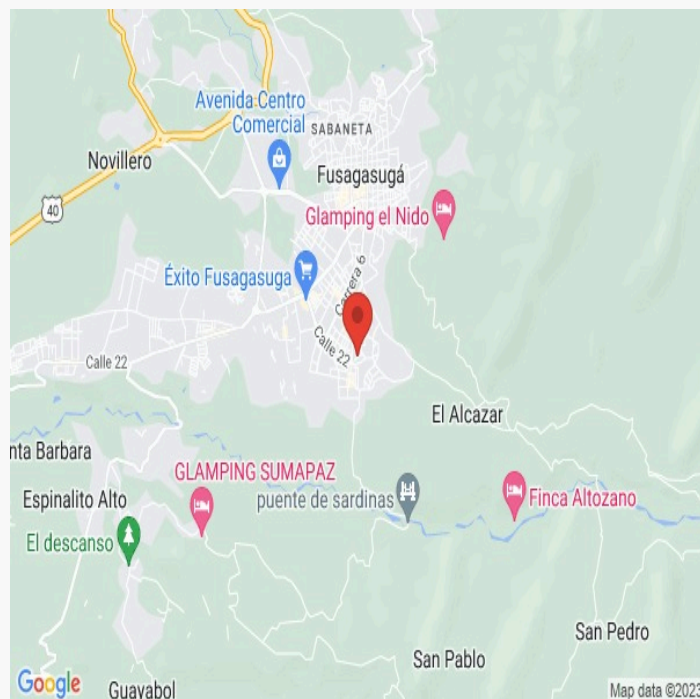
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Bodega: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Los acabados de la casa en general se observan en buen estado de conservación. Los pisos son de cerámica y mineral, las paredes están pintadas, el techo está pintado y revestido con carraplast. Las puertas son de madera y lámina metálica, y la carpintería de las ventanas es metálica.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 21D. # 1B 10. CASA 12. (TIPO 1 MEDIANERA) MANZ. X ...URB/DE INTERES SOCIAL PRADOS DE ALTAGRACIA. | Alta Gracia | Fusagasugá | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.327228

GEOGRAFICAS : 4° 19' 38.0202''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.362400

GEOGRAFICAS : 74° 21' 44.6394''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Alta Gracia	\$180,000,000	0.97	\$174,600,000	3223770172	42	66.37	\$1,650,000	\$109,510,500
2	Alta Gracia	\$160,000,000	0.97	\$155,200,000	3052319032	42	66.37	\$1,450,000	\$96,236,500
3	Alta Gracia	\$165,000,000	0.97	\$160,050,000	3017658625	42	66.37	\$1,450,000	\$96,236,500
Del inmueble						42	66.37		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$65,089,500	\$1,549,750	1.0	1.0	1.00	\$1,549,750
2	\$58,963,500	\$1,403,893	1.0	1.0	1.00	\$1,403,893
3	\$63,813,500	\$1,519,369	1.0	1.0	1.00	\$1,519,369
					PROMEDIO	\$1,491,003.97
					DESV. STANDAR	\$76,954.59
					COEF. VARIACION	5.16%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,491,003.97	AREA	42	TOTAL	\$62,622,166.74
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,452,002.00	AREA	66.37	TOTAL	\$96,369,372.74
VALOR TOTAL	\$158,991,539.48					

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11251_2archivopdflinks.html

1.-<https://lincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ub-las-americas/fusagasuga/10060618>

2.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-fusagasuga-2-habitaciones-2-banos/16121-M4462685>

3.-<https://lincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/prados-de-altagracia/fusagasuga/7756511>

REPOSICION

CASA

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	68
Area construida vendible	66.37
Valor M2 construido	\$1,988,581
Valor reposición M2	\$131,982,121
Valor reposición presupuesto M2	\$1,988,581
Fuente	CONSTRUDATA 206
Factor ajuste %	5 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,889,152
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	26
Edad en % de vida útil	26 %
Fito y corvin %	23.14 %
Valor reposición depreciado	\$1,452,002
Valor adoptado depreciado	\$1,452,002
Valor total	\$96,369,373

Observaciones: Se ajusta por que el inmueble no tiene los acabados completos.

FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Bodega



FOTOS

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



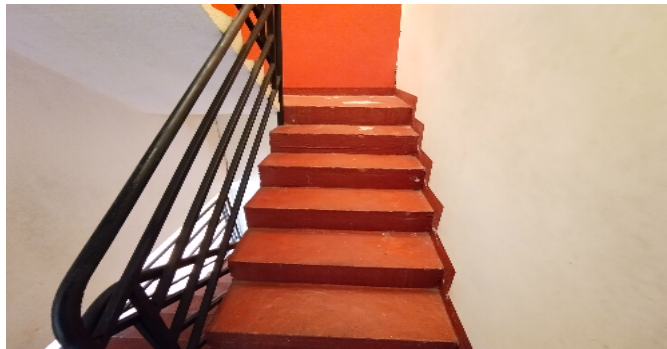
Sala



Comedor



Escalera



FOTOS

Escalera



Cocina



Estudio



Patio Interior



Patio Interior



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



FOTOS

Baño Privado



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 2



bano social patio



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 --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT---- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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 SALVEDADE 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, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a 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_2141014



PIN de Validación: ba790b60



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) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018458776, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Marzo de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1018458776.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO 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
10 Mar 2020

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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, daños ambientales.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ba790b60



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de Conservación arquitectónica, monumentos históricos.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Centros Comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas, avances de obras, incluye todos los inmuebles que no 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 de 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 espaciales 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, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ba790b60



Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso, producto terminado, establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, prima comercial, otros similares.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, servidumbres.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ba790b60



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MADRID, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 15 A N° 8 - 30 ESTE TORRE 9 APTO 102

Teléfono: 3059136403

Correo Electrónico: jonathanroarobayo@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico laboral por competencias en avalúos del Instituto para el desarrollo el trabajo humano Centro de Estudios Inmobiliarios

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) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018458776.

El(la) señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO 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

ba790b60

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 seis (06) días del mes de Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____



PIN de Validación: ba790b60



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUSAGASUGA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230706962979051301

Nro Matrícula: 157-76027

Pagina 1 TURNO: 2023-47003

Impreso el 6 de Julio de 2023 a las 10:07:57 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: 157 - FUSAGASUGA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: FUSAGASUGA VEREDA: FUSAGASUGA

FECHA APERTURA: 17-10-1997 RADICACIÓN: 97:7131 CON: ESCRITURA DE: 08-08-1997

CODIGO CATASTRAL: **BAF0003YWOCOD** CATASTRAL ANT: 252900100000009130012000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

... VER ESCRITURA 1553 DEL 02-08-97 NOTARIA 2. DE FUSAGASUGA. (DECRETO 1711/84).-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION TRADICION MATRICULA MAYOR EXTENSION # 290.0076015:01) 08.08.97 ESCRITURA 1553 DEL 02.08.97 NOTARIA 2. DE FUSAGASUGA RELOTEO Y RELAMENTO COPROPIEDAD DE: CONSTRUCTORA PROFUSAGASUGA LTDA. TAMBIEN ADQUIRIRDO ASI: MATRICULA # 290-0017965: 01) 19-01-44 ESCRITURA 1318 DEL 06-12-43 NOTARIA DE FUSAGASUGA COMPRA VENTA DE: AYA MAXIMILIANO A: MUNICIPIO DE FUSAGASUGA.02) 16-05-96 ESCRITURA 1111 DEL 09-05-96 NOTARIA 1. DE FUSAGASUGA CESION AREA DE: MUNICIPIO DE FUSAGASUGA A: INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGA.03) 14-11-96 ESCRITURA 2975 DEL 12.11-96 NOTARIA 1. DE FUSAGASUGA COMPRA VENTA DE: INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGA. A: CONSTRUCTORA PROFUSAGASUGA LTDA.04) 05-03-97 ESCRITURA 539 DEL 04-03-97 NOTARIA 1. DE FUSAGASUGA ACLARACION ESCRITURA # 2975/96 ANOT.# 03 (DACION EN PAGO Y LINDERO NORTE) DE: INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGA Y CONSTRUCTORA PRO-FUSAGASUGA LTDA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 21D. # 1B 10. CASA 12. (TIPO 1 MEDIANERA) MANZ. "X" ...URB/DE INTERES SOCIAL PRADOS DE ALTAGRACIA.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

157 - 17965

157 - 76015

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 21-03-1997 Radicación: 2549

Doc: ESCRITURA 800 del 21-03-1997 NOTARIA 1 de FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$5,500,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA MAYOR EXTENSION.

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

DE: CONSTRUCTORA PROFUSAGASUGA LTDA.

X

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA LAS VILLAS.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUSAGASUGA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230706962979051301

Nro Matrícula: 157-76027

Pagina 2 TURNO: 2023-47003

Impreso el 6 de Julio de 2023 a las 10:07:57 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 002 Fecha: 08-08-1997 Radicación: 7131

Doc: ESCRITURA 1553 del 02-08-1997 NOTARIA 2 de FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 106 RELOTEO Y REGLAMENTO COPROPIEDAD. AREA: 42.M2

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

DE: CONSTRUCTORA PROFUSAGASUGA LTDA.

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-09-1997 Radicación: 9199

Doc: RESOLUCION 0550 del 24-09-1997 ALCALDIA de FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 PERMISO PARA ENAJENAR.

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

DE: ALCALDIA MUNICIPAL.

A: CONSTRUCTORA PRO-FUSAGASUGA LTDA.

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-10-1998 Radicación: 1998-11255

Doc: ESCRITURA 3443 del 20-10-1998 NOTARIA 1 de FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$16,759,001

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA AREA 42,00 M2

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

DE: CONSTRUCTORA PROFUSAGASUGA LTDA

NIT# 8080005145

A: CASTILLO DE ESPITIA BLANCA MARIA

CC# 20139645 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-10-1998 Radicación: 1998-11255

Doc: ESCRITURA 3443 del 20-10-1998 NOTARIA 1 de FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 370 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: CASTILLO DE ESPITIA BLANCA MARIA

CC# 20139645 X

A: A FAVOR SUYO, Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 19-11-1998 Radicación: 1998-12280

Doc: ESCRITURA 2366 del 17-11-1998 NOTARIA 2 de FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: CASTILLO DE ESPITIA BLANCA MARIA

CC# 20139645 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 29-12-1998 Radicación: 1998-13796

Doc: ESCRITURA 4098 del 10-12-1998 NOTARIA 1 de FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$12,537,560.82



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUSAGASUGA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230706962979051301

Nro Matrícula: 157-76027

Pagina 3 TURNO: 2023-47003

Impreso el 6 de Julio de 2023 a las 10:07:57 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

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO - LIBERACION-

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

DE: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA LAS VILLAS

A: CONSTRUCTORA PRO-FUSAGASUGA LTDA

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 10-02-1999 Radicación: 1999-1327

Doc: ESCRITURA 102 del 29-01-1999 NOTARIA 2 de FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$23,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CASTILLO VDA. DE ESPITIA BLANCA MARIA

A: REINA GARZON MARTHA INDIRA

CC# 51959474 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 10-02-1999 Radicación: 1999-1327

Doc: ESCRITURA 102 del 29-01-1999 NOTARIA 2 de FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$20,658,384

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO -ABIERTA-

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

DE: REINA GARZON MARTHA INDIRA

CC# 51959474 X

A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO

NIT# 8999990475

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 01-06-2009 Radicación: 2009-5811

Doc: OFICIO 405 del 02-04-2009 JUZG 3 CIVIL MUNICIPAL de FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

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

DE: BANCO DE BOGOTA

A: REINA GARZON MARTHA INDIRA

CC# 51959474 X C.C.#51.959.474

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 24-04-2013 Radicación: 2013-4377

Doc: OFICIO 202 del 22-02-2013 JUZGADO 3 CIVIL MPAL de FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO- RAD.2009-0073

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

DE: BANCO BOGOTA

A: REINA GARZON MARTHA INDIRA

CC# 51959474

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 18-07-2014 Radicación: 2014-7836



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUSAGASUGA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230706962979051301

Nro Matrícula: 157-76027

Pagina 4 TURNO: 2023-47003

Impreso el 6 de Julio de 2023 a las 10:07:57 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

Doc: ESCRITURA 737 del 17-07-2014 NOTARIA UNICA de SILVANIA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA SIN LIMITE
CUANTIA

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

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

A: REINA GARZON MARTHA INDIRA

CC# 51959474

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 30-07-2014 Radicación: 2014-8326

Doc: ESCRITURA 6550 del 25-07-2014 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$132,600,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: REINA GARZON MARTHA INDIRA

CC# 51959474

A: LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO

NIT# 8600592943 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 21-05-2022

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL/CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR EL G.C. DE FUSAGASUGA, RES. 1438 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD,
RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUSAGASUGA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230706962979051301

Nro Matrícula: 157-76027

Pagina 5 TURNO: 2023-47003

Impreso el 6 de Julio de 2023 a las 10:07:57 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: 2023-47003

FECHA: 06-07-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: CARLOS JULIO GUERRERO CORTES

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



En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los ~~veinticinco~~(25) días del mes de ~~julio~~ de dos mil catorce (2.014), ante mí ~~RODOLFO REY BERMUDEZ~~-----

NOTARIO TREINTA Y OCHO (38 E) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.-----

COMPARECIERON: de una parte, **MARTHA INDIRA REINA GARZON** mayor de edad, vecina y domiciliada en Bogotá, identificada con la cedula de ciudadanía número 51.959.474 expedidas en Bogotá D.C., de estado civil soltera sin unión marital de hecho, titular(es) del derecho de dominio sobre el bien inmueble objeto del presente contrato y quien en adelante se denominarán **LA VENDEDORA** y de otra parte, **PATRICIA CAICEDO SIACHOQUE** mujer, mayor de edad y vecino (a) de Bogotá D.C., identificado (a) con la cédula de ciudadanía número 34.594.839 expedida en Santander de Quilichao (Cauca), obrando en este acto en nombre y representación de **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO**, entidad legalmente constituida, con domicilio principal en Medellín, en su condición de Representante Legal o apoderado de la misma conforme lo acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y en copia del poder conferido por medio de la escritura pública N° mil quinientos setenta y cuatro (1.574) del veintinueve (29) de mayo de dos mil doce (2012) otorgada en la Notaria veinte del circulo de Medellín, que se anexa(n) para ser protocolizado(s) con esta escritura, quien en adelante se llamará **LA COMPRADORA**, y manifestaron que han celebrado un contrato de compraventa mercantil que se regirá por las disposiciones pertinentes de la ley colombiana y por las cláusulas adelante señaladas, y previos estos antecedentes:-----

A-) Que **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO**, 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 913 de mayo 19 de 1993.-----

B-) Que **LA VENDEDORA** convino con **EBER EDILSON CUBILLOS CASTILLO**, la



República de Colombia

Pag. No 3

6550



A3005413848

5

enajenación del(los) inmueble(s) que más adelante se menciona(n). Para la adquisición del(los) referido (s) inmueble(s), **EBER EDILSON CUBILLOS CASTILLO** realizó con la sociedad **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO** una operación de **LEASING HABITACIONAL**, en la que se consignan las condiciones para que **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO** adquiera el(los) inmueble(s), en cuanto a ubicación, precio, **VENDEDOR(A)**, etc. Por lo anterior, **EBER EDILSON CUBILLOS CASTILLO**, faculta(n) expresamente a **LA VENDEDORA** para suscribir la presente escritura de compraventa, con la Sociedad **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO**, quien en adelante se denominará **LA COMPRADORA**, en los siguientes términos y condiciones:

PRIMERO: Que **LA VENDEDORA** enajena en favor de **LA COMPRADORA**, el derecho de dominio y la posesión material del cual es titular y ejerce sobre el (los) siguiente(s) inmueble(s):

CASA NUMERO DOCE (12) TIPO 1 MEDIANERA MANZANA "X" DE LA URBANIZACION PRADOS DE ALTAGRACIA PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE VEINTIUNO D (21 D) NUMERO UNO B DIEZ (1 B 10) DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGA, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA., dicha casa está construida sobre un lote de terreno de cuarenta y dos 42.00 mts cuyos linderos generales son:

POR EL NORTE en longitud de cuatro 4.00 mts o con la casa cuatro 4 de la misma manzana y urbanización.

POR EL SUR. En longitud de cuatro 40 mts (sic) con la calle veintiuna D 21 D, zona verde, once 11 al medio.

POR EL ORIENTE: en longitud de diez punto cincuenta 10.50 mts con la casa once 11 de la misma manzana y urbanización;

POR EL OCCIDENTE, En longitud de diez punto cincuenta 10.50 mts con la casa 13 de la misma manzana y urbanización.

Esta casa tiene acceso peatonal por el numero uno B diez (1B -10) de la calle veintiuna D 21D de la ciudad de Fusagasugá, tiene una altura aproximada de dos punto treinta metros 2.30 mts, un área privada de sesenta y seis punto treinta y siete (66.37 mts²); dicha casa consta de dos pisos. El primer piso de sala, comedor-

RODOLFO REY BERMUDEZ
Notario 38 (9) del Circuito de Bogotá
38

1010025-APR-CCH-1003

01-04-2013

C. Contratación S. de la República



República de Colombia

21/05/2014 19:23:56Y-ACUCU

Papel notarial para uso exclusivo de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



65501003

6

cocina, y patio. El segundo piso de 02 alcobas y un baño. **ACTUALIZAMOS MODIFICACIONES Y AMPLIACIONES**, de acuerdo al avalúo practicado en fecha Noviembre 26 de 1998 por el señor JUAN MANUEL PABON, dicha casa consta de, se trata de una casa de interés social debidamente determinada con puertas y ventana en hierro; pintura general, pisos y baños enchapados, la cual consta de tres niveles distribuidos así: Primer Nivel sala, comedor, cocina y patio de ropa. Segundo Nivel: 2 alcobas y un baño. Tercer nivel: 01 alcoba con baño privado. -----

A este inmueble le corresponde el folio de matricula inmobiliaria numero 157-76027 de la Oficina de registro de instrumentos públicos de Fusagasuga.-----

DETERMINACION DEL INMUEBLE. Las casas de la **URBANIZACION DE INTERES SOCIAL "PRADOS DE ALTAGRACIA"**, **PROPIEDAD SEPARADA** se distinguen en la actual nomenclatura urbana de Fusagasugá situada está entre las carreras tercera A este (3A este), carrera primera este (1Este) y carrera segunda (2ª), y entre las calles veinte (20), veintidós (22), veintidós A (22A) y veinticuatro (24), de la actual Nomenclatura Urbana de la Ciudad de Fusagasugá de el barrio Fusacatán, lote de terreno con un área aproximada de cincuenta y seis mil novecientos siete metros cuadrados (56.907.00 M2), situada en el barrio Fusacatán, área urbana del Municipio de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y determinado por los siguientes linderos: " **POR EL NORTE**, Partiendo del mojón número tres (3), situado en el "Barranco de la acequia de Balmoral; toda la acequia de Balmoral aguas arriba, hasta encontrar el tanque o toma de distribución dentro de la acequia principal del acueducto, esa acequia, aguas arriba hasta encontrar el mojón número diez (10), sobre el barranco de la acequia, **POR EL ORIENTE**, desde el mojón número cuatro (4) en línea recta hasta encontrar al mojón que está colocado al pie de la cerca divisoria de los terrenos de Buenaventura Escobar; **POR EL SUR**, desde el mojón anterior, se sigue toda la quebrada cerca y vallada, lindero con la propiedad del citado Escobar, hasta encontrar el mojón número uno (1), colocado a cierta distancia de la cerca de piedra que es el verdadero lindero; **POR EL OCCIDENTE**; En línea recta del mojón número uno (1) al número dos (2) y por otra recta del mojón dos (2) al mojón tres (3), punto de partida.- La línea que une el mojón número uno (1) con el mojón número dos (2) es paramento oriental del proyecto de carretera que se abrirá para comunicar el camino de la planta con



República de Colombia

Pag. No 5

Nº 6550



Aa005413849

Fusagasugá y que servirá de acceso al lote que por la presente escritura se enajena.

PROPIEDAD HORIZONTAL: LA URBANIZACION PRADOS DE ALTAGRACIA PROPIEDAD HORIZONTAL,, se encuentra sometida al régimen de propiedad horizontal el cual fue elevado a escritura pública número mil quinientos cincuenta y tres (1553) del dos (2) de agosto de mil novecientos noventa y siete (1997) otorgada en la notaria segunda (2) de Fusagasuga, debidamente registrada en el folio de matricula inmobiliaria número 157-76027 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Fusagasuga.

PARÁGRAFO PRIMERO: La enajenación contenida en el presente instrumento incluye la cuota parte sobre los bienes de dominio común generales de la Urbanización, en las proporciones determinadas para cada bien de dominio particular, en el Reglamento de Propiedad Horizontal referido en la presente cláusula y en las adiciones y reformas del mismo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Con el presente instrumento se protocoliza el paz y salvo por concepto de las expensas comunes causadas por la administración la urbanización, del cual hacen parte los inmuebles objeto de enajenación, expedido por el Representante Legal de la copropiedad.

SEGUNDO: LA VENDEDORA adquirió el inmueble objeto de esta venta por compra hecha a BLANCA MARIA CASTILLO VDA DE ESPITA mediante escritura pública número ciento dos (102) del veintinueve (29) de enero de mil novecientos noventa y nueve (1999) otorgada en la notaria segunda (2) de Fusagasuga debidamente registrada en el folio de matricula inmobiliaria número 157-76027 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Fusagasuga.

TERCERO: Que el precio de la compraventa de el(los) inmueble(s) es la suma de **CIENTO TREINTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$132.600.000.00) MONEDA CORRIENTE**, que será cancelada de la siguiente manera:

A) La suma de **VEINTISEIS MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$26.520.000.00) MONEDA CORRIENTE**, que a la fecha LA VENDEDORA declara recibida a total satisfacción de manos de **EL LOCATARIO** a nombre y por cuenta de **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO.**

PRODOLFO REY BERMUDEZ
Notario 38 (C) del Circuito de Bogotá

01-04-2013 10:04:05 AM

01-04-2013 10:04:05 AM

B) el saldo, esto es la suma de **CIENTO SEIS MILLONES OCHENTA MIL PESOS (\$106.080.000.00)** MONEDA CORRIENTE que será cancelada por **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO** dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a que se haya verificado la entrega de la presente escritura de compraventa debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, a satisfacción de **LA COMPRADORA**.

PARAGRAFO: No obstante la forma de pago, **LA VENDEDORA** renuncia expresamente a la Condición Resolutoria derivada de la forma de pago y da al presente contrato el carácter de firme.

CUARTO: Garantiza **LA VENDEDORA** 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, hipotecas etc., **LA VENDEDORA** de todas maneras se obliga a salir al saneamiento de el(los) inmueble(s) vendido(s) sea por evicción o por vicios redhibitorios.

QUINTO: **LA VENDEDORA** manifiesta que a la fecha de la Escritura hace la entrega real y material de el(los) inmueble(s) objeto de esta compraventa a **EBER EDILSON CUBILLOS CASTILLO**.

A partir de la fecha de entrega de el(los) inmueble(s) a **EBER EDILSON CUBILLOS CASTILLO**, serán de cargo de éste 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), así como cualquier otro tipo de impuesto o gravamen que llegare a decretar cualquier entidad, bien sea del 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 partes iguales entre **LA VENDEDORA** y **EBER EDILSON CUBILLOS CASTILLO** y por otro lado los gastos causados por impuestos de beneficencia y Tesorería como los derechos de registro de la Escritura en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos serán de cargo exclusivo de **EBER EDILSON CUBILLOS CASTILLO**.

Presente en este estado comparece: **EBER EDILSON CUBILLOS CASTILLO**, mayor de edad, vecino y domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de



República de Colombia

Pag. No 7

NO 6550



Aa005413850

ciudadanía número 386.446 expedida en Silvania, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, y manifestó:

PRIMERO: Que en este acto obran en la calidad antes citada.

SEGUNDO: Que obrando en la calidad antes indicada y como tenedor(es) de el(los) inmueble(s) en la operación de LEASING HABITACIONAL realizada con **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO**, acepta la presente escritura y los términos concretos de la negociación tales como ubicación y características del(los) inmueble(s), precio, etc., por corresponder estos a los contenidos en las instrucciones impartidas a **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO** para la realización de la operación de LEASING HABITACIONAL.

-TERCERO: Que ya recibió de **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO** el(los) inmueble(s) objeto de la operación de LEASING HABITACIONAL.

-Presente PATRICIA CAICEDO SIACHOQUE, mujer mayor de edad y vecino (a) de Bogotá D.C., identificado (a) con la cédula de ciudadanía número 34.594.839 expedida en Santander de Quilichao (Cauca), obrando en este acto en nombre y representación de **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO**, entidad legalmente constituida, con domicilio principal en Medellín, en su condición de Representante Legal o apoderado de la misma conforme lo acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y en copia del poder conferido por medio de la escritura pública N° 1.574 del 29 de Mayo de 2012 otorgada en la Notaria 20 del Circulo de Medellín, en tal condición manifiesta:

PRIMERO: Que en tal calidad acepta la venta del inmueble descrito y alinderado en esta escritura.

HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA

El suscrito Notario Treinta y ocho (38) en uso de las atribuciones contempladas en el Artículo 12 del Decreto 2148 de 1983 y en virtud que la Doctora **PATRICIA CAICEDO SIACHOQUE**, actúa en nombre y representación de **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO** tiene registrada su firma en ésta Notaria **AUTORIZA** que el presente instrumento sea suscrito por la persona

RODOLFO REV. BERMUDEZ
Notario 38 (E) del Circulo de Bogotá

fuera del recinto Notarial en las Oficinas de las Entidades que representan. -----
ADVERTENCIA PARA TODOS LOS COMPARECIENTES QUE EXTIENDAN Y OTORGUEN INSTRUMENTOS, SEGÚN ART. 34 C.N, LEY 190 DE 1995, LEY 333 DE 1996 Y LEY 365 DE 1997. Los comparecientes bajo la gravedad del juramento manifiestan clara y expresamente que todos los dineros, bienes muebles e inmuebles contenidos en este instrumento fueron adquiridos por medios y actividades lícitas. Así como el dinero con el que se efectúa el pago de los gastos notariales. -----

NOTA: El Notario indagó a **LA VENDEDORA** sobre su estado civil y si el inmueble que aquí transfiere en venta se halla afectado a vivienda familiar y éste manifestó bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado con la firma de esta escritura que es soltera sin unión marital de hecho y que el inmueble materia de esta venta **NO** se encuentra afectado a vivienda familiar. **Ley 258 de Enero 17 de 1.996, reformada por la Ley 854 de Noviembre 25 de 2003.** -----

NOTA: El Notario manifiesta que de acuerdo a la ley doscientos cincuenta y ocho (258) de mil novecientos noventa y seis (1996), y en concordancia con la resolución número nueve (09) del veinticuatro de Mayo (24) de mil novecientos noventa y nueve (1999), proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro, no indago ni a **LA COMPRADORA** por no reunir los requisitos exigidos en dicha ley. -----

SE PRESENTARON LOS SIGUIENTES COMPROBANTES FISCALES -----

1) CERTIFICADO PAZ Y SALVO NÚMERO: 0000092/13. ALCALDIA DE FUSAGASUGA SECRETARIA HACIENDA. EL SUSCRITO TESORERO MUNICIPAL CERTIFICA: QUE EN EL CATASTRO DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGA A 25 DÍAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL CATORCE (2014) APARECE INSCRITO EL SIGUIENTE PREDIO, CON EL AVALUO Y PROPIETARIO(S) QUE SE INDICA(N) MAS ADELANTE. QUE EL PREDIO SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL Y COMPLEMENTARIOS HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014. NUMERO CATASTRAL: 01-00-1913-0012-000 DIRECCION O NOMBRE: C 21 D 1 B 10 CS 12 MZ X No. 001, PROPIETARIO(S): REINA GARZON MARTHA INDIRA IDENTIFICACION: 51,959,474 AREA DE TERRENO 0H, 43 M2, AREA CONSTRUIDA: 79 M2. AVALUO \$27.950,000 VIGENCIA: 31 DE DICIEMBRE DEL 2014. TRAMITES NOTARIALES. FIRMA Y SELLO. MILENA DEL ROCIO AVILA HURTADO TESORERO.



República de Colombia

Pag. No 9

Nº 6550



A005413851

RODOLFO REVERMUDEZ
Notario 38 (E) del Circuito de Bogotá

2) 00003035 EL SUSCRITO TESORERO DE HACIENDA CERTIFICA QUE EL PREDIO UBICADO C 21 D 1 B 10 CS 12 MZ X DENOMINADO CON CEDULA CATASTRAL NO. 010009130012000, DE PROPIEDAD DE REINA GARZON MARTHA INDIRA, NO ADEUDA GRAVAMEN ALGUNO POR LAS OBRAS EJECUTADAS POR EL SISTEMA DE VALORIZACION SE EXPIDE A SOLICITUD DEL INTERESADO EL DIA VEINTICINCO (25) DE JULIO DE DOS MIL CATORCE (2014) Y SU VALIDEZ ES DE TRES (3) MESES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EXPEDICION MILENA DEL ROCIO AVILA HURTADO TESORERA MUNICIPAL FIRMA Y SELLO

3) ALCALDIA DE FUSAGASUGA SECRETARIO DE GOBIERNO FUNCIONARIA DE LA SECRETARIA DE GOBIERNO DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGA CERTIFICA QUE REVISADOS LOS ARCHIVOS SOBRE ORGANISMOS COMUNALES QUE SE LLEVA EN ESTA ENTIDAD, SE ENCONTRO QUE LA URBANIZACION DE PRADOS DE ALTAGRACIA DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGA, CUENTA CON JUNTA DE ACCION COMUNAL DENOMINADA PRADOS DE ALTAGRACIA, RECONOCIDA Y REGISTRADA CON PERSONERIA JURIDICA NO. 0001 DEL 27 DE MARZO DEL 2000 OTORGADA POR LA SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL Y COMUNITARIO DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGA Y QUE SEGUN AUTOS DE RECONOCIMIENTO LEGAL NUMEROS 087 DE FECHA 22 DE JUNIO DE 2012, 009 DE FECHA 25 DE FEBRERO DE 2014 Y 012 DE FECHA 13 DE MARZO DE 2014, FUERON INSCRITOS A LA JAC COMO REPRESENTANTES A LOS SIGUIENTES DIRECTIVOS Y DIGNATARIOS, CON VIGENCIA HASTA EL 30 DE JUNIO DE 2016. PRESIDENTE JAIRO ALBERTO TORRES C.C. 79.843.679. VICEPRESIDENTE CRISTINA BAUTISTA C.C. 20.619.077. TESORERO EVERTH ORJUELA SANCHEZ C.C. 11.256.009. SECRETARIA LIBIA SANCHEZ GARAVITO C.C. 51.615.969. FISCAL RICARDO PRIMITIVO FALLA C.C. 17.628.860. IGUALMENTE SE HACE CONSTAR QUE DICHA URBANIZACION NO CUENTA CON CONSEJO ADMINISTRATIVO POR NO SER CONJUNTO CERRADO NI PROPIEDAD HORIZONTAL, SEGUN LEY 675 DE 2003. LA PRESENTE CERTIFICACION SE EXPIDE A LOS VEINTICINCO (25) DIAS DEL MES DE JULIO DE DOS MIL CATORCE (2014) CON DESTINO A TRAMITES PERSONALES DE INTERESADOS. BLANCA NELCY MORENO QUEVEDO FUNCIONARIA DE LA SECRETARIA DE GOBIERNO FIRMADO

República de Colombia



B SE ADVIRTIÓ al(a los) otorgante(s) de esta escritura de la **obligación que tiene(n) de leer la totalidad de su texto**, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que le(s) pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. -----

SE ADVIERTE igualmente la necesidad de diligenciar los espacios en blanco correspondientes a la información personal y de trabajo consignados en el espacio destinado para la firma de los suscriptores del instrumento público, con el objeto de confrontar la información solicitada con el contenido de la escritura previo a la autorización de la misma. En consecuencia, la notaria no asume ninguna responsabilidad por error o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma del(los) otorgante(s) y del notario. -----

En tal caso, de la existencia de estos, deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por el(los) que intervino(eron) en la inicial y sufragada por el(ellos) mismo(s). (Artículo 35 decreto ley 960 de 1.970). -

ADVERTÍ a los otorgantes sobre la formalidad del registro de esta escritura en la oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de esta escritura y les indiqué que su incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo.

ESTA ESCRITURA FUE ELABORADA EN LAS HOJAS DE PAPEL NOTARIAL

NÚMEROS: *****

Aa005413847, Aa005413848, Aa005413849, Aa005413850, Aa005413851,

Aa005413852-----

=====

LEÍDO el presente instrumento público a los comparecientes manifestaron su conformidad con el contenido lo aprobaron en todas sus partes y en constancia de su asentimiento lo firman con el suscrito notario que lo autorizo con mi firma. -----

RETENCIÓN EN LA FUENTE. ARTÍCULOS 20 y 64 LEY 0075 de 1986. -----

\$ 1.326.000-----

DERECHOS NOTARIALES \$ 413.494-----

SUPERINTENDENCIA \$ 10.450-----

FOLIO ANTERIOR: Aa005413850-----



República de Colombia

Pag. No 11 N° 6550



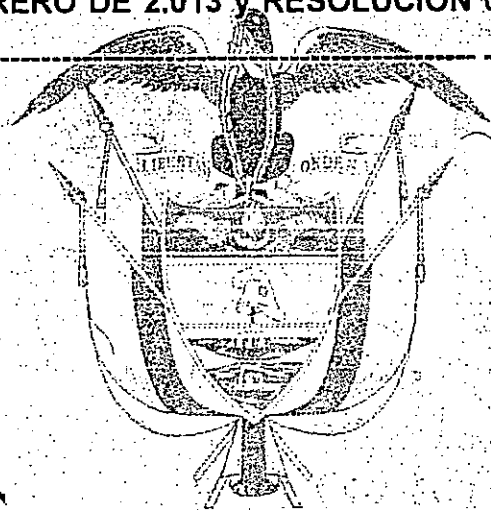
Aa005413852

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: SEIS MIL QUINIENTOS CINCUENTA(6550)

FECHA DE OTORGAMIENTO: VEINTICINCO(25) DE JULIO DE DOS MIL
CATORCE(2014)
NOTARIA TREINTA Y OCHO (38) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C.

FONDO NACIONAL DEL NOTARIADO \$ 10.450-----
IVA \$ 95.408-----

DECRETO 1681 DE SEPTIEMBRE 16 DE 1.996, modificado por el DECRETO
3432 DE SEPTIEMBRE 19 DE 2.011, nuevamente modificado por el DECRETO
0188 DEL 12 DE FEBRERO DE 2.013 y RESOLUCION 0088 DEL 08 DE ENERO
DE 2.014.



LA VENDEDORA

MARTHA INDIRA REINA GARZON

C.C. No. 51959474

DIRECCIÓN: Dga 21 NO 44-24

TELEFONO : 898.1682

CELULAR: 3158900792 3157524993

ESTADO CIVIL soltera

ACTIVIDAD ECONOMICA: comerciante

CORREO ELECTRONICO mirreca1969@yahoo.es

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



CAD75101899

LA COMPRADORA

PATRICIA CAICEDO SIACHOQUE

C.C. No. 34.594.839 expedida en Santander de Quilichao (Cauca)

Obra en Nombre y Representación de **LEASING BANCOLOMBIA S.A.**
COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO

NIT. 860.059.294-3

TENEDOR DEL INMUEBLE


EBER EDILSON CUBILLOS CASTILLO

DIRECCIÓN OFICINA: *Calle 11 # 8.02*

TELEFONO RESIDENCIA: *8671535*

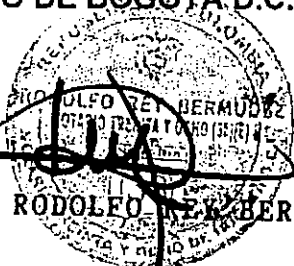
TELEFONO OFICINA: *8671535*

ESTADO CIVIL: *Soltero*

CELULAR: *3158907548*



EL(LA) NOTARIO(A) TREINTA Y OCHO (38) E.
DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.



RODOLEO R. HERMUDEZ



ESCRITURA NO. 111 QUINIENTOS SETENTA Y SEIS (1.574) _____

FECHA: VEINTINUEVE (29) DE MAYO DE 2.012. _____

NATURALEZA DEL ACTO: PODER ESPECIAL. _____

OTORGANTE: LEASING BANCOLOMBIA S.A. _____

COMPANIA DE FINANCIAMIENTO. _____

A FAVOR: PATRICIA CAICEDO SIACHOQUE. _____

En el Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, en la Notaría Veinte (20) del círculo de Medellín, cuya Notaría Encargada es la doctora ANA ROSA LÓPERA UPEGUI, en la presente fecha veintinueve (29) _____ del mes de Mayo de dos mil doce (2012), se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: Compareció ANDRES GIRALDO VELEZ, mayor de edad y vecino de Medellín, identificado con la cedula de ciudadanía N° 98.566.715, y manifestó: _____

PRIMERO: Que en el presente acto obra en nombre y representación de LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPANIA DE FINANCIAMIENTO, sociedad anónima, constituida mediante escritura pública N° 7975 del siete (7) de diciembre de 1978 de la Notaría Cuarta (4ª) de Bogotá, en calidad de Representante Legal Suplente de dicha sociedad, lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, del cual se adjunta copia con destino al protocolo. _____

SEGUNDO: Que en la calidad anteriormente indicada y de acuerdo con las facultades que posee, confiere PODER ESPECIAL, para los efectos que más adelante se detallan, a PATRICIA CAICEDO SIACHOQUE mayor de edad, vecina de Bogotá, identificada(o) con la cedula de ciudadanía N° 34.594.839 expedida en Santander de Quilichao, quien obra en su nombre y representación. _____

TERCERO: Que el poder aquí conferido se otorga para que el apoderado, en nombre y representación de LEASING BANCOLOMBIA, realice los siguientes actos: _____

- a) Adquirir la propiedad plena de cualquier bien inmueble de acuerdo con las instrucciones y procedimientos internos establecidos por LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPANIA DE FINANCIAMIENTO. En virtud de lo anterior, el apoderado se encuentra facultado para realizar todos los actos inherentes al encargo y en especial, para suscribir las escrituras públicas correspondientes, cualquiera sea su forma o denominación, así como cualquier clase de aclaración, corrección, ratificación o en

República de Colombia
 Papeles para uso exclusivo
 21/05/2014 10:23:00 AM
 Papel notarial para uso exclusivo: de copias de escritura pública, certificadas y documentadas en el libro notarial



E # 1574

RODOLFO REY BERNUDES
 Notario Sucesor de la Notaría de Bogotá
 38

general cualquier modificación sobre las mismas en caso de ser necesario. _____
b) Aceptar cualquier garantía prendaria, hipotecaria o fiduciaria, real o personal
constituida a favor de LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑIA DE
FINANCIAMIENTO, para lo cual se encuentra facultado para suscribir todos los
documentos necesarios para su constitución, así como cualquier clase de aclaración,
corrección, ratificación o en general cualquier modificación sobre las mismas en caso
de ser necesario. _____

CUARTO: El presente poder tendrá vigencia mientras se mantenga la vinculación
contractual del apoderado con LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑIA DE
FINANCIAMIENTO, o cuando discrecionalmente se decida su revocatoria. _____

Se autorizó al representante legal para firmar fuera del despacho notarial (art.12
Octo. 2148/83). Loida manifestó su asentimiento y firma. Derechos: \$ 45.320.
Resolución 11439/2011. IVA: \$10.313-- Superintendencia de Notariado y Registro
\$4.250-----Fondo especial de la SNR \$ 4.250-----

Se elaboró en la hoja 7 700190.408411.
Lo enmendado "SETENTA" si vale.

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

Andrés Giraldo Velez

ANDRES GIRALDO VELEZ
REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE
CIC N° 98.566.715

Leasing
Bancolombia
Corporación de Finanzamiento
NIT 880.059.284 - 3
Revista Jurídica

LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO



ANA ROSA LOPEZA UPEGUI
NOTARIA VEINTE ENCARGADA DE MEDELLIN



Superintendencia
Financiera
de Colombia

Prosperidad
para todos



EL SECRETARIO GENERAL AD-HOC

El artículo de las facultades y, en especial, de la prevista en el numeral 6° del Artículo 11.2.1.4.57 del Decreto 2555 del 15 de julio de 2010, en concordancia con el artículo 1° de la Resolución 1763 del 05 de septiembre de 2010, emanada de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CERTIFICA

RAZON SOCIAL: LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO, que podrá girar bajo la sigla LEASING BANCOLOMBIA COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO

NATURALEZA JURIDICA: Sociedad de carácter comercial, por acciones, de la especie de las anónimas, de nacionalidad Colombiana. Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CONSTITUCION Y REFORMAS: Escritura Pública No 7975 Diciembre 7 de 1978 de la notaría 4 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA) bajo la denominación LEASING BANCOLOMBIANA S.A.

Escritura Pública 3689 Octubre 4 de 1993 de la Notaría 32 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Se conviene en compañía de financiamiento comercial especializada en leasing (Art. 12 Inc. 1 Ley 35 de 1993 incorporada al art. 26 EOSF). Se protocoliza el cambio de razón social denominándose LEASING BANCOLOMBIANA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL.

Escritura Pública 807 Marzo 28 de 1999 de la Notaría 32 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambia su razón social por LEASING COLOMBIA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL. Podrá beneficiar sus productos y servicios con el nombre comercial de LEASING COLOMBIA.

Resolución S.F. 1741. Noviembre 4 de 2003. El Superintendente Bancario no objeta la fusión de las Compañías de Financiamiento Comercial LEASING COLOMBIA S.A. y LEASING SURAMERICANA COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL S.A. SULEASING, en la cual estuvo como absorbente LEASING COLOMBIA S.A. Protocolizada mediante Escritura Pública No 03513 del 30 de noviembre de 2003.

Escritura Pública 1008 Abril 3 de 2000 de la Notaría 20 de MEDELLIN (ANTIOQUIA). cambio de razón social LEASING COLOMBIA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL, que podrá girar bajo la sigla LEASING COLOMBIA.

Escritura Pública 3650 Noviembre 7 de 2006 de la Notaría 20 de MEDELLIN (ANTIOQUIA) cambio su razón social denominándose Leasing Bancolombia S.A. Compañía de Financiamiento Comercial. Sociedad de carácter comercial, por acciones, de la especie de las anónimas, de nacionalidad Colombiana.

Resolución S.F.C. 2175. Diciembre 12 de 2007. La Superintendencia Financiera de Colombia no objeta la fusión de LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL como entidad absorbente y la sociedad SUTECNOLOGIA S.A. como entidad absorbida, protocolizada mediante Escritura Pública 4030 del 28 de diciembre de 2007 Notaría 20 de Medellín.

Escritura Pública 3192 Septiembre 18 de 2008 de la Notaría 20 de MEDELLIN (ANTIOQUIA). modifica su razón social de LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL por la de LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO que podrá girar bajo la sigla LEASING BANCOLOMBIA COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO

Escritura Pública No 3480 Noviembre 7 de 2006 de la notaria 20 de MEDELLIN (ANTIOQUIA). La duración quedó hasta el 31 de diciembre del año dos mil diez (2100), pero podrá prorrogarse al término de su duración o decretarse su resolución anticipada, de conformidad con la Ley o con los Estatutos.

AUTORIZACION DE FUNCIONAMIENTO: Resolución S.B. 2707 Agosto 17 de 1993

REPRESENTACION LEGAL: El Gobierno y la administración directa de la Sociedad estarán a cargo de un funcionario denominado Presidente, el cual es de libre nombramiento y remoción por la Junta Directiva. REEMPLAZO DEL PRESIDENTE: En sus faltas temporales o accidentales, el Presidente será reemplazado por sus suplentes, si la Junta Directiva los designa. A falta de suplentes, por el Gerente que dirige la propia Junta. En caso de falta absoluta, entendiéndose por tal la muerte, la renuncia aceptada o la remoción, la Junta Directiva deberá designar un nuevo Presidente; mientras se hace el nombramiento, la Presidencia será ejercida de la manera indicada en el inciso anterior. FUNCIONES DEL PRESIDENTE. Son funciones del Presidente, las que se enumeran a continuación: 1. Ejecutar los decretos y resoluciones de la Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva. 2. Crear los cargos, comités, dependencias y áreas que juzgue necesarios para la buena marcha de la Sociedad, fijar sus funciones y su organización. 3. Remover y aceptar las renuncias de los miembros de la Sociedad, lo mismo que los de los miembros de la Junta Directiva, en el numeral 3 del artículo 65, excepto aquellos cuyo nombramiento y remoción corresponden al accionista, a la Junta Directiva o al Consejo de Vigilancia. Todo lo anterior, lo podrá ejecutar directamente o a través de delegados. En el Presidente tendrá la responsabilidad de vigilar anualmente la gestión de los directivos que se le atribuyan y de los subordinados. 4. Resolver sobre las fajas, excomas y sanciones de los empleados de la Sociedad, directamente o a través de delegados. 5. Ordenar todo lo concerniente al funcionamiento y pago de prestaciones sociales, de acuerdo con la Ley y las resoluciones de la Junta Directiva, en forma directa o indirecta.

ANA TOLEDO UGUEI
NOTARIA ENCARGADA
MEDELLIN - COLOMBIA

Calle 7 No. 4-19 Bogotá D.C.
Contacto: (571) 594 02 00 - 5 94 02 01
www.superintendencia.gov.co

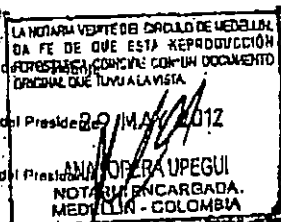
Notario 08 (7) del Circuito de Bogotá

Continuación del certificado de existencia y representación legal de LEASING BANCOLOMBIA S.A.
COMPANIA DE FINANCIAMIENTO Código 4-67

a través de sus delegados. 6. Adoptar las decisiones relacionadas con la contabilización de depreciaciones, establecimiento de apropiaciones o provisiones y demás cargos o pérdidas necesarias, para atender al deprecto, desvalorización y garantía del patrimonio social; método para la valuación de los inventarios y demás normas para la elaboración y presentación del inventario y el balance general, y del estado de pérdidas y ganancias, de acuerdo con las Leyes, con las normas de contabilidad establecidas y las disposiciones de la Junta Directiva. 7. Cuidar de la recaudación e inversión de los fondos de LEASING BANCOLOMBIA COMPANIA DE FINANCIAMIENTO y de todos los valores pertenecientes a él y los que se reciban en custodia o depósito se mantengan con la debida seguridad. 8. Dirigir la colocación de acciones y bonos que emita la Sociedad. 9. Convocar a la Asamblea General de Accionistas y a la Junta Directiva a reuniones extraordinarias. 10. Presentar en la reunión ordinaria de la Asamblea General un informe escrito sobre la forma como hubiera llevado a cabo su gestión con inclusión de las medidas cuya adopción recomiende a la Asamblea y presentar a ésta, conjuntamente con la Junta Directiva, el balance general, el detalle completo del estado de resultados y los demás anexos y documentos que la Ley exija. Los Estados Financieros serán certificados de conformidad con la Ley. Esta reforma contendrá, entre otros, una descripción de los riesgos inherentes a las actividades relacionadas con la Sociedad, y los demás aspectos relativos a la operación de la Sociedad que sean materiales, de acuerdo con las normas vigentes. 11. Representar a LEASING BANCOLOMBIA COMPANIA DE FINANCIAMIENTO ante las Compañías, Corporaciones o comunidades en que éste tenga interés. 12. Velar las dependencias de LEASING BANCOLOMBIA COMPANIA DE FINANCIAMIENTO cuando lo estime conveniente. 13. Cumplir las funciones que, en virtud de delegación de la Asamblea General o de la Junta Directiva, le sean confiadas. 14. Delegar en los comités o en los funcionarios que estime oportuno y para casos concretos, alguna o algunas de sus funciones, siempre que no sean de las que se ha reservado expresamente o de aquellas cuya delegación esté prohibida por la Ley. 15. El Presidente podrá presentar proposiciones a la Asamblea General de Accionistas en todos aquellos aspectos que considere necesarios para la buena marcha de la institución. 16. Las demás que le correspondan de acuerdo con la Ley, los estatutos o por la naturaleza del cargo. La representación legal de la sociedad, en juicio y extrajudicialmente, corresponderá al presidente y a sus suplentes, quienes podrán actuar en forma conjunta o separada. Dichos representantes llenen facultades para celebrar o ejecutar, sin otras limitaciones que las establecidas en estos estatutos en cuanto se trate de operaciones que deban ser previamente autorizadas por la Junta Directiva o por la Asamblea General de accionistas, todos los actos o contratos comprendidos dentro del objeto social o que tengan carácter simplemente preparatorio, accesorio o complementario para la realización de los fines que persiga la sociedad, y los que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento del mismo en especial, puedan transigir, conferir, arbitrar y comprometer los negocios sociales, celebrar convenios, contratos, arreglos y acuerdos; promover o coadyuvar acciones judiciales, administrativas o contenciosas administrativas en que la sociedad tenga interés o deba intervenir, o interponer todos los recursos que sean procedentes conforme a la ley; desahucio de las acciones o recursos que interponga; novar obligaciones o créditos; dar o recibir bienes en pago; constituir apoderados judiciales y extrajudiciales; delegar las facultades, revocar mandatos y constituciones y ejecutar los demás actos que aseguren el cumplimiento del objeto social de la sociedad. En caso de falta absoluta o temporal del presidente y sus suplentes, tendrán la representación legal de LEASING BANCOLOMBIA COMPANIA DE FINANCIAMIENTO los miembros de la Junta Directiva en el orden de su designación. PARAGRAFO: REPRESENTACION LEGAL JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL. El director o gerente jurídico o sus suplentes de LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPANIA DE FINANCIAMIENTO tendrán la representación legal en todos los asuntos de carácter legal que deba atender la Sociedad y especialmente aquellos que se surten ante autoridades administrativas, judiciales, extrajudiciales y de control. Los representantes legales judiciales y extrajudiciales serán designados por la Junta Directiva, quienes podrán actuar en forma conjunta o separada". (C.P. 910 del 28-03-2011 Notaría 20 de Medellín).

Que figuran posesionados y en consecuencia, ejercen la representación legal de la entidad, las siguientes personas:

NOMBRE	IDENTIFICACION	CARGO
Esteban Gaviria Vanguel Fecha de inicio del cargo: 24/11/2011	CC - 88551080	Presidente
Ane Lucia Escobar Mejia Fecha de inicio del cargo: 26/01/2008	CC - 42898473	Suplente del Presidente
Ane Merla Soucarrié Vilucho Fecha de inicio del cargo: 23/11/2008	CC - 41798972	Suplente del Presidente
Juan Beltrando Mejia Isaacs Fecha de inicio del cargo: 18/01/2007	CC - 18280281	Suplente del Presidente
Jaime Andrés López Mora Fecha de inicio del cargo: 09/02/2012	CC - 70566823	Suplente del Presidente
Andrés Giraldo Vélez Fecha de inicio del cargo: 02/06/2011	CC - 88568716	Suplente del Presidente
Laura Victoria Gómez Lopez Fecha de inicio del cargo: 28/10/2010	CC - 43733220	Suplente del Presidente
Sergio Andrés Covaleda Fecha de inicio del cargo: 13/01/2012	CC - 1075216954	Representante Legal Judicial Suplente
Prata Melo Arango Fecha de inicio del cargo: 16/03/2010	CC - 32297878	Representante Legal Judicial y Extrajudicial Suplente





01075101806



Continuación del certificado de existencia y representación legal de LEASING BANCOLOMBIA S.A.
COMPANÍA DE FINANCIAMIENTO Código 4-67

ENCABRE

Christina Vélez López
Fecha de inicio del cargo: 07/04/2009

Andrés Correa Quintero
Fecha de inicio del cargo: 15/03/2010

María Elena Salazar Benítez
Fecha de inicio del cargo: 30/04/2010

María Mercedes Valerón
Fecha de inicio del cargo: 18/05/2010

Sebastián Quintero Trujillo
Fecha de inicio del cargo: 08/02/2009

Yenica Norma Jaramillo Jaramillo
Fecha de inicio del cargo: 09/02/2011

Yessica Idanaga Hamki
Fecha de inicio del cargo: 09/02/2011

Wissam Darío Valasquez Tabares
Fecha de inicio del cargo: 09/02/2011

María Mercedes Molina Rosas
Fecha de inicio del cargo: 21/11/2007

Diego Roman Arias Correa
Fecha de inicio del cargo: 05/08/2011

Isabella Andrea González Acosta
Fecha de inicio del cargo: 05/08/2011

Mario Camilo Sava Mayodon
Fecha de inicio del cargo: 21/11/2007

Guern María Pérez Henao
Fecha de inicio del cargo: 05/08/2007

Christina Maya Cubillos
Fecha de inicio del cargo: 18/02/2010

Bogotá D.C., jueves 3 de mayo de 2012

IDENTIFICACION	CARGO
CC - 43744435	Representante Legal Judicial y Extrajudicial Suplente
CC - 43865398	Representante Legal Judicial y Extrajudicial Suplente
CC - 52863519	Representante Legal Judicial y Extrajudicial Suplente
CC - 44002943	Representante Legal Judicial y Extrajudicial Suplente
CC - 71282133	Representante Legal Judicial y Extrajudicial Suplente
CC - 43086251	Representante Legal Judicial y Extrajudicial Suplente
CC - 43271024	Representante Legal Judicial y Extrajudicial Suplente
CC - 71783647	Representante Legal Judicial y Extrajudicial Suplente
CC - 43628009	Representante Legal Judicial y Extrajudicial Suplente
CC - 1020720302	Representante Legal Judicial y Extrajudicial Suplente
CC - 43615300	Representante Legal Judicial y Extrajudicial Suplente
CC - 37275485	Representante Legal Judicial y Extrajudicial Suplente
CC - 42674010	Representante Legal Judicial y Extrajudicial Suplente
CC - 43275485	Representante Legal Judicial y Extrajudicial Suplente



CARLOS IGNACIO BOLAÑOS DOMÍNGUEZ
SECRETARIO GENERAL AD-HOC
De conformidad con el artículo 12 del Decreto 2150
de 1989, los efectos legales,

LA NOTARÍA VEINTE DEL CIRCULO DE MEDELLÍN
DA FE DE QUE ESTA REPRODUCCIÓN
FOTOCOPIADA DEL ORIGINAL DEL TÍTULO LA NOTARÍA
ORIGINAL DEL TÍTULO LA NOTARÍA
29 MAY 2012
ANALDO GARCÍA PEGUI
NOTARIO EN CARGO
MEDELLÍN - COLOMBIA

PROF. D. FOTREY HERNÁNDEZ
Notario 38 (E) del Circuito de Bogotá

20

NOTARIA VEINTE DEL CIRCULO DE MEDELLIN

Fa. del y 2 copia que se expide tomada del original de la
escritura pública N° 1574 de 29 de Mayo
de 2012, consta de 3 hojas útiles y se
destina para Interesado

Medellín.

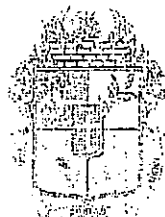
05 JUN 2012





República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



ALCALDÍA MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ SECRETARÍA DE HACIENDA

NIT 390.660.003-4
Calle 6 No. 6-24 Centro Administrativo Municipal
Teléfono PBX 303 51 3 1 / 80 Ext. 157 - 158

FACTURA DE COBRO N.º
102014029803

VALOR A PAGAR

\$ _____

Orden Imp 28365

1066550 CONTRIBUYENTE

FECHA DE EXPEDICION: 07/02/2014 06:53:40 p. m. CODIGO POSTAL: _____ REF. PAGO 102014029803

COD. CATASTRAL	01-00-0913-0012-000	AREA HAS.	0	AREA Mts.	43	AREA CONST.	79
PROPIETARIO	REINA GARZON MARTHA-INDIRA					NIT J C.C: 51959474	
DIR. PREDIO	C 21 D 1 B 10 CS 12 MZ X			NOMBRE DEL PREDIO		C 21 D 1 B 10 CS 12 MZ X	
ULTIMO AÑO PAGO	2013	FECHA PAGO	30/05/2013	VLR PAGADO	116,000	FACTURA	2013051048

INFORMACION DEL IMPUESTO						CODIGO INTERNO	
AÑO	TAR	AVALUO	IMPUESTO	INTERES	DESCUENTO	SOBRETASA BOMBERIL	ALUMBRADO PUBLICO
2014	5.00	27,950,000	140,000	0	28,000	4,000	0
						0	0
						0	0
						0	0
						0	0
						0	0
						0	0
						0	0
TOTALES			140,000	0	28,000	4,000	0

Pague hasta el	Pague hasta el	Pague hasta el
31-mar-14	31-may-14	30-jun-14
116,000	130,000	137,000

IMPRIMIO: DOMINA

PAGO HASTA

201401

* Esta Factura presta mérito ejecutivo conforme al artículo 68 del CCA en concordancia con el artículo 828 del E.T.

TESORERO

38 RODOLFO REY BERNAL
Notario 22/07/2014 Oficina de Bogotá

6550



ALCALDÍA DE FUSAGASUGÁ

Secretaría
HACIENDA

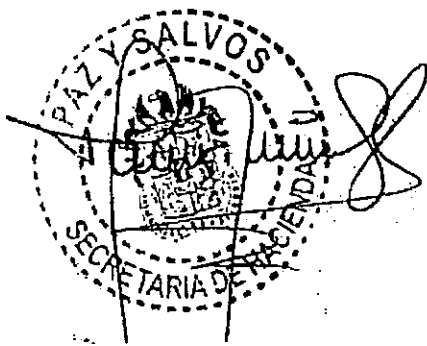
00003035

EL SUSCRITO TESORERO DE HACIENDA

CERTIFICA:

Que el predio ubicado C 21 D 1 B 10 CS 12 MZ X denominado con cedula catastral No. 010009130012000, de Propiedad de REINA GARZON MARTHA-INDIRA, No adeuda gravamen alguno por las obras ejecutadas por el SISTEMA DE VALORIZACION.

Se expide a solicitud del interesado el día VEINTICINCO (25) JULIO de dos mil catorce (2014) y su validez es de tres (3) meses contados a partir de la fecha de su expedición.



MILENA DEL ROCIO AVILA HURTADO
Tesorera Municipal

Proyecto: *[Firma]* *[Firma]* administrativo

Fusagasugá

CONTIGO,
CONTOD@

6550



ALCALDÍA DE FUSAGASUGA
Secretaría de Gobierno

**FUNCIONARIA DE LA SECRETARIA DE GOBIERNO
DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGA**

CERTIFICA

Que revisados los archivos sobre organismos comunales que se lleva en esta entidad, se encontró que la Urbanización de Prados de Altagracia del Municipio de Fusagasugá, cuenta con Junta de Acción comunal denominada "PRADOS DE ALTAGRACIA", reconocida y registrada con Personería Jurídica No.0001 del 27 de Marzo del 2000 otorgada por la Secretaría de Desarrollo Social y comunitario del Municipio de Fusagasugá y que según Autos de Reconocimiento Legal números 087 de fecha 22 de Junio de 2012; 009 de fecha 25 de Febrero de 2014 y 012 de fecha 13 de Marzo de 2014, fueron inscritos a la JAC como representantes a los siguientes directivos y directarios, con vigencia hasta el 30 de Junio de 2016.

PRESIDENTE	MAIRO ALBERTO TORRES	C.C 79.843.679
VICEPRESIDENTE	RISTINA BAUTISTA	C.C 20.619.077
TESORERO	VERTH ORJUELA SANCHEZ	C.C 11.256.009
SECRETARIA	IA SANCHEZ GARAVITO	C.C 51.615.969
FISCAL	ARDO PRIMITIVO FALLA	C.C 17.628.860

Igualmente se hace constar que dicha Urbanización no cuenta con Consejo Administrativo por no ser conjunto cerrado ni propiedad horizontal, según Ley 675 de 2003.

La presente certificación se expide a los Veinticinco (25) días del mes de Julio de dos mil catorce (2014), con destino a tramites personales de interesados.

BLANCA NELCY MORENO QUEVEDO
Funcionaria de la Secretaría de Gobierno

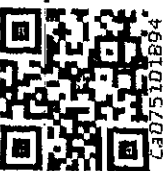
GESTION DOCUMENTAL
Original Destinatario
Archivo sistematizado: \Documents\DOCUMENTOS SECRETARIA DE GOBIERNO- TRAMITES JAC
Series: certificaciones
Subseries: certificaciones varias 2013-2014
Proyecto: Blanca Nelcy Moreno Q.

Calle 6 No. 6-24 Centro Administrativo Municipal
www.fusagasuga-cundinamarca.gov.co
secretariadegobierno@fusagasuga-cundinamarca.gov.co
TELEFONOS 886 8161 EXTENSIÓN 165 PISO - 3
Código Postal No. 252211

RODOLFO REY BERMUDEZ
Notario 38 del Circuito de Bogotá



República de Colombia



Fusagasugá CONTIGO, CONTOD@



CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO

Nº 74225

NÚMERO: 0000092113

El suscrito Tesorero Municipal

CERTIFICA:

ALCALDÍA DE FUSAGASUGÁ

Secretaría
HACIENDA

Que en el catastro del Municipio de FUSAGASUGA a 25 días del mes de Julio del año DOS MIL CATORCE (2014), aparece inscrito el siguiente predio, con el avalúo y propietario(s) que se indica(n) mas adelante.

Que el predio se encuentra a PAZ Y SALVO por concepto de:

IMPUESTO PREDIAL Y COMPLEMENTARIOS hasta el 31 de Diciembre de 2014

NÚMERO CATASTRAL:
DIRECCIÓN O NOMBRE:

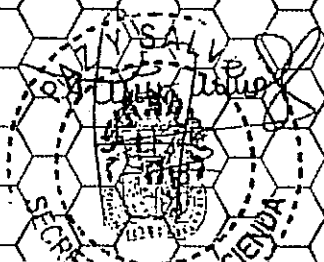
01-08-0003-0012340-1
C-210-12-10-56-12-MZ-X

Nº PROPIETARIOS (S)

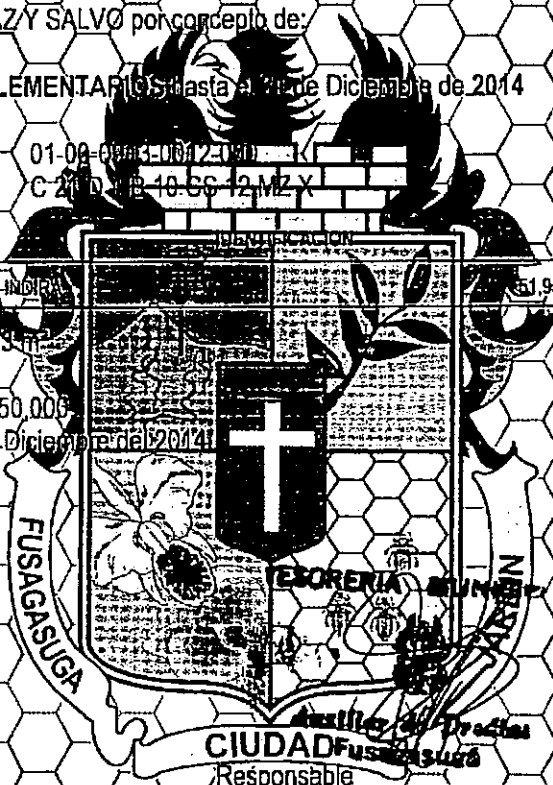
001 REINA GARZON MARTHA INDIRA

ÁREA DE TERRENO: 0 H, 43 m²
ÁREA CONSTRUIDA: 79 m²
AVALÚO: \$27,950,000
VIGENCIA: 31 de Diciembre del 2014

TRAMITES NOTARIALES



MILENA DEL ROSO ÁVILA HURTADO
TESORERO



CIUDAD Fusagasugá
Responsable

Fusagasugá

**CONTIGO,
CON TODO.**

Callo 6 No. 6 - 24 Centro Administrativo Municipal
www.fusagasuga-cundinamarca.gov.co
secretariadela hacienda@fusagasuga-cundinamarca.gov.co
TELÉFONO 886 8176 - 886 8180 EXTENSIÓN 158 - 159 1 PISO

ES PRIMERA

(1A) COPIA (FOTOCOPIA) DE LA ESCRITURA

No. 6550 DE FECHA VEINTICINCO (25) DEL MES DE JULIO

DE DOS MIL CATORCE (2014) TOMADA DE SU ORIGINAL

CONFORME AL ARTICULO 41 DEL DECRETO 2148 DE 1983. QUE SE
EXPIDE EN BOGOTA D.C.

A (LOS) VEINTINUEVE (29) DIAS DEL MES DE JULIO

DE DOS MIL CATORCE (2014) EN DOCE (12) FOLIOS

UTILES CON DESTINO A: LWASING BANCOLOMBIA S.A.



RODOLFO REY BERMUDEZ
NOTARIO TREINTA Y OCHO (38 E)

RODOLFO REY BERMUDEZ
Notario 38 (E) del Circuito de Bogotá



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivo notarial

21-05-2014 10:23:00 CUC97.940





SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

OFICINA DE REGISTRO DE
INSTRUMENTOS PÚBLICOS

20

RECIBO DE CAJA No.

8962219756

FUSAGASUGA CAJERO15

SOLICITUD CERTIFICADO DE LIBERTAD

Impreso el 2o de Agosto de 2014 a las 02:29:52 p.m.

No. RADICACION: 2014-48884

MATRICULA: 157-76027

CERTIFICADO SE EXPIDE DE INMEDIATO

NOMBRE SOLICITANTE: EVER CUBILLOS

CERTIFICADOS: 1 VALOR TOTAL: \$13500

FORMA DE PAGO:

EFFECTIVO 13500

CERTIFICADO SE EXPIDE DE ACUERDO A LA MATRICULA CITADA

12 6 AGO 2014

2



Departamento de

CUNDINAMARCA

Secretaría de Hacienda

OFICINA DE REGISTRO
INSTRUMENTOS PUBLICOS
FUSAGASUGA

ENTREGADO

GESTIÓN VIRTUAL DE IMPUESTO DE
REGISTRO

DATOS DE LA SOLICITUD					
FECHA DE RADICACIÓN:			NRO. RADICACIÓN		
FECHA DE LIQUIDACIÓN 29.07.2014			NRO. DE LIQUIDACIÓN 0000000101568462		
DATOS DE RESPONSABLES (R) Y DEL CONTRIBUYENTE (C)					
Responsable:				IDENTIFICACIÓN: CC 51959474	
MARTHA INDIRA REINA GARZON					
Contribuyente:				IDENTIFICACIÓN: NIT 8600592943	
LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑIA DE FINA					
DATOS DEL DOCUMENTO					
Notaría:	Nº Escritura	Fecha otorgamiento:	Ciudad:	TOTAL:	
Notaria TREINTA Y OCHO B	6550	25.07.2014	FUSAGASUGÁ	1.343.000,00	
Tipo de documento:	Matrícula Inmobiliaria:		Días Mora:		
Escritura	157-76023		0		
DETALLE LIQUIDACIÓN					
COD	ACTO DOCUMENTAL	BASE GRAVABLE	IMPUESTO	INTERÉS	TASA
0000	COMPRAVENTA	132.600.000,00	1.326.000,00	0,00	17.000,00
0000	Ajuste múltiplo mil.(E.T.N-Art	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL A PAGAR:		1.326.000,00	0,00	17.000,00	
SON: ** UN MILLÓN TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL PESOS **					TOTAL: 1.343.000,00
* Para liquidaciones de Notarias de Bogotá, cancelar en las oficinas Bancolombia de cualquier municipio del país convenio 32673					FECHA LIMITE PARA PAGAR
* Para otros municipios cancelar en SanAgrazio o Davivienda en el sitio de la Liquidación.					Fecha 22.09.2014
IMPORTANTE: Esta liquidación debidamente cancelada, debe ser presentada en la oficina de registro.					
					DOCUMENTO VALIDO PARA CONSULTAR EN LA WEB - Resolución 1806 de 2010
(415)7709998009615 (8020)000101568462 (3900)000001343000 (96)20140922					Esta liquidacion Oficial de Impuestos, es susceptible de discusion en los terminos del ART 720 del E.T. (Recurso de Reconsideracion)

BANCOLOMBIA
RECAUDO Fecha: 29-07-2014 11:10 Costo: 0.00
COP: 13473 - DEPTO DE CUNDINAMARCA - TE
Código de Pago: 1,343,000.00
Referencia: 000101568462

Fusagasugá, 4 de julio de 2018

Expediente: 2018-0116

Para clausurar la instancia se procede a dictar sentencia dentro del proceso abreviado instaurado por Bancolombia S.A. contra Eber Edilson Cubillos Castillo, con tal fin se emiten los siguientes:

Antecedentes

1. Bancolombia S.A. presentó demanda contra Eber Edilson Cubillos Castillo, para que se decrete la terminación del contrato de leasing o arrendamiento financiero número **166927** y consecuentemente, se ordene al demandado a restituírle el bien objeto del citado contrato.

2. Como fundamento de sus pretensiones, la demandante afirma que el señor Eber Edilson Cubillos Castillo, suscribió en calidad de locatario con Bancolombia S.A., un contrato de leasing habitacional. Que el demandado recibió el inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-76027 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Fusagasugá. Así mismo, informó que el canon de arrendamiento acordado fue de un millón, cuatrocientos treinta y ocho mil, novecientos veintidós pesos (\$1'438.922) los cuales debía pagar el arrendatario el día 30 de cada mes, a partir de agosto de 2014 hasta completar los 120 cánones convenidos.

De igual modo, señaló que, de acuerdo con el contrato, si el arrendatario se atrasaba en el pago de uno o de más cánones o cualquier otra obligación de carácter dinerario, el acreedor podía dar por terminado el contrato y exigir la restitución del inmueble sin necesidad de requerimiento alguno. Que fue lo que ocurrió en este caso. Ya que el arrendatario se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el 30 de octubre de 2017, siendo esta la causa principal de la restitución solicitada.

3. La demanda fue admitida el 10 de abril de 2018. El demandado se notificó del auto admisorio de la demanda y guardó silencio durante el término para presentar oposición, por lo que, con fundamento en el artículo 384 del C. G. P., corresponde dictar la sentencia respectiva.

Consideraciones

1. Presupuesto procesales

Dentro del juicio se encuentran satisfechos los presupuestos procesales, tal como se destaca a continuación: La competencia la tiene este despacho por la naturaleza del asunto y el lugar donde se encuentra ubicado el bien materia de restitución que coincide con este circuito judicial. La capacidad procesal y la capacidad para ser parte se configuran en este caso,

pues la demandada es una persona natural, quien fue legalmente vinculada al proceso y decidió no contestar la demanda; la demandante es sujeto de derechos, compareció al proceso por conducto de su representante legal y viene actuando a través de apoderado judicial legalmente constituido. Finalmente, la demanda se encuentra a tono con las formalidades establecidas en el artículo 82 del C.G.P., siendo la misma idónea para definir en caso en ella planteado.

2. La acción.

2.1 La sociedad demandante presentó, como apoyo para acudir a la jurisdicción, el contrato de leasing antes citado, mediante el cual, una parte entrega a la otra un activo para su uso y goce a cambio de un canon periódico durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al usuario, si este último decide ejercer la opción de compra que generalmente se pacta a su favor.

Existen diversas modalidades de leasing, todos los cuales se enmarcan en dos tipos que son el leasing financiero y el leasing operativo. El leasing financiero es un contrato, en virtud del cual, una compañía de financiamiento comercial entrega a una persona natural o jurídica la tenencia de un activo que ha adquirido para el efecto y que este último ha seleccionado para su uso y goce, a cambio del pago periódico de una suma de dinero, durante un plazo pactado y a cuyo vencimiento, el locatario tendrá derecho a adquirir el activo por el valor de la adquisición.

2.2. El contrato celebrado entre las partes reúne los requisitos legales y como se hizo constar en documento público auténtico está legalmente probado dentro del proceso. Tal circunstancia, permite inferir que la demandante está legitimada por activa para pedir la restitución y el demandado tiene legitimación por pasiva en la presente causa. Ahora, como la demandada dejó de pagar los cánones de arrendamiento y en la demanda se solicitó la declaratoria de terminación del contrato y la restitución del bien objeto del mismo, por la causal citada, es procedente acceder a las pretensiones de la demanda.

Lo anterior, porque en la demanda se afirmó que la demandada no pagó los cánones de arrendamiento. Dicha afirmación por ser indefinida no requiere de prueba. Por lo que correspondía al demandado desvirtuar tal afirmación allegando la prueba de pago, lo que no ocurrió en el presente caso, circunstancia que abre paso a la prosperidad de las pretensiones.

De otra parte el artículo 384 del Código General del Proceso señala que: *“Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”*. Por consiguiente, como la demandada no se opuso, es procedente ordenar dar cumplimiento a la disposición y condenarla en costas conforme lo ordena el artículo 365 del Código General del Proceso.

En razón y mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Fusagasugá, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley.

Resuelve

Primero: Decretar la terminación del contrato de leasing o arrendamiento financiero distinguido con el número **166927** celebrado entre las partes.

Segundo: Ordenar a Eber Edilson Cubillos Castillo a restituir a la entidad demandante, dentro del término de 5 días, el inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-76027 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Fusagasugá, cuyos linderos especiales y generales se consignaron en el contrato.

Tercero: Condenar a la parte demandada a pagar las costas del presente proceso, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$500.000

Notifíquese

Edgar Enrique Benavides Getial
Juez

Esta providencia se notificó por anotación en estado fijado hoy

Ricardo Campos Beltrán-Secretario

JULIO-05-18