



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		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		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA

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

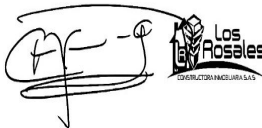
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Área terreno	superficie del lote	42	M2	\$1,491,003.97	39.39%	\$62,622,166.74
Área construida	Casa	66.37	M2	\$1,452,002.00	60.61%	\$96,369,372.74
TOTALES					100%	\$158,991,539.48

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.
CESAR JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA AVAL-88229287
RNA RNA-3442

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	158,991,539.48
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	10
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

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					
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	<p>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.</p> <p>Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3																																						
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro	N/A	Método evaluación	METODO MERCADO, RENTA Y REPOSICION																																				
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p>MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.</p> <p>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.</p>																																								
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA 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><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA 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 SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL.																																								

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	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				

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	.97	\$174,600,000	3223770172	42	66.37	\$1,650,000	\$109,510,500
2	Alta Gracia	\$160,000,000	.97	\$155,200,000	3052319032	42	66.37	\$1,450,000	\$96,236,500
3	Alta Gracia	\$165,000,000	.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: <div>1.-https://lincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ub-las-americas/fusagasuga/100606182.-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-fusagasuga-2-habitaciones-2-banos/16121-M44626853.-https://lincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/prados-de-altagracia/fusagasuga/7756511</div>

RENTA

#	Dirección	Piso	Valor Venta	Valor Renta	NEG	Valor Depurado	Descuentos	Valor Renta Neta	Valor M2
1			\$0	\$0		\$0	\$0	\$0.00	\$0.00
2			\$0	\$0		\$0	\$0	\$0.00	\$0.00
3			\$0	\$0		\$0	\$0	\$0.00	\$0.00

#	Fuente	Edad	Area lote	Area construida	Area valorada	Relación lote	Por edad	Acabado	Factor Homologado	Resultados
1									0.00	\$0.00
2									0.00	\$0.00
3									0.00	\$0.00
									Promedio	\$ 0.00
									Desv.Standar	\$ 0.00
									Coef.variación	0.00%

			Por Mt2			Total			
Valor Máximo			\$ 0.00			\$ 0.00			
Valor Mínimo			\$ 0.00			\$ 0.00			
Valor Adoptado M2:	13026.02	Tasa aplicada E.A:	6.32	Tasa aplicada M.V:	0.53%	Deducciones:	0		
Valor renta bruta mensual (R.B.M):	\$864,536.95	Deducciones:	\$0.00	Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D:	\$864,536.95	Renta neta anual (R.N.A):	\$10,374,443.37	Valor capitalización:	\$164,152,584.95

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 4

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Bodega



FOTOS 4

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



FOTOS 4

Patio Interior



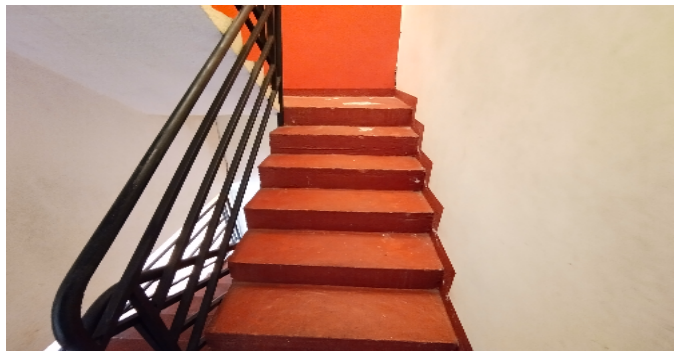
Patio Interior



Escalera



Escalera



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



FOTOS 4

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 --- **Eta**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO RES_PRG_2023_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

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