

**SEÑORA JUEZ**  
**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SIBATE**  
**E. S. D.**

**Ref: EJECUTIVO HIPOTECARIO. Rad-2018-0413**

**DEMANDANTE: JUAN CARLOS SANCHEZ SEGURA**

**DEMANDADOS: ANA LEONOR GOMEZ GARZON  
DARIO GARZON GUTIERREZ**

**ASUNTO: Allego Nuevo Avalúo Comercial.**

**HELMER YESID PASTRANA ALVAREZ**, obrando en mi calidad de apoderado judicial de demandante señor **JUAN CARLOS SANCHEZ SEGURA**, con el presente escrito, ante ese despacho concurre de manera respetuosa, teniendo en cuenta los siguientes:

#### **ANTECEDENTES**

1-En el proceso de la referencia se han realizado tres (3) audiencias de remate , esto es la del 26 de febrero de 2020, la del 21 de mayo de 2021 y la del 16 de noviembre de 2021 , diligencias en las cuales no se presentaron postores, tal y como consta en las correspondientes actas.

2-Al tenor de lo dispuesto en el Art 457 inc. 2º y como quiera que no se ha efectuado remate por ausencia de postores y que ha fracasado la tercera audiencia de remate, se hace necesario allegar un nuevo avalúo, con el propósito de que lo someta a contradicción conforme lo ordenado en el art 444 No 2º del C.G.P. por parte de los demandados.

3-Adjunto al presente me permito allegar un nuevo avalúo del inmueble, predio rural ubicado en la vereda de Usaba del municipio de Sibaté (Cund) que se encuentra debidamente embargado y secuestrado y del cual la base de la licitación será la indicada para la primera licitación, conforme lo indica el Art 457 ibidem.

4-El nuevo avalúo fue practicado el 18 de febrero de 2022, por la entidad Activos Gestión Inmobiliaria Nit 900.575.788-7.

5- Como quiera que los demandados pese a conocer la existencia del proceso, y de haber atendido personalmente la diligencia de secuestro, a la fecha no se han hecho parte en el mismo, se remitirá vía correo certificado una copia del nuevo avalúo allegado al despacho, con el propósito de garantizarle sus derechos fundamentales.

Teniendo en cuenta estas breves consideraciones, comedidamente me permito elevar la siguiente:

#### **SOLICITUD**

**PRIMERA:** De conformidad con lo ordenado por el Art 444 No 2º del C.G.P comedidamente solicito a su señoría **correr traslado del nuevo avalúo** a los

Demandados, lo antes posible, teniendo en cuenta que la nueva fecha para la diligencia de remate esta programada para el lunes 18 de abril de 2022.

**SEGUNDA:** Que en la audiencia de remate del 16 de noviembre de 2021, efectuó una solicitud respecto del lapsus o ausencia del auto que debió impartir la aprobación de la liquidación que se presentó el 30 de agosto de 2019, la cual venció en silencio el 19 de septiembre de 2019, ruego tener en cuenta dicha solicitud.

**ANEXOS**

1-Avaluo del predio rural denominado lote numero 3 La Carolina, vereda Usaba Municipio de Sibaté Cundinamarca, refrendado por el ingeniero Mauricio Romero Castillo. (39 Folios)

Atentamente,



**HELMER YESID PASTRANA ALVAREZ**  
C.C. 79.103.524 de Bogotá  
T.P. 44.389 del C.S. de la J.

## **AVALUO COMERCIAL**


**PREDIO RURAL DENOMINADO  
“LOTE NÚMERO 3 LOTE LA CAROLINA”**

**VEREDA USABA  
MUNICIPIO DE SIBATÉ  
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**

**Bogotá, D.C., Febrero 18 de 2022**

**AVALÚO COMERCIAL**  
No. A-1477-17-2022

**PREDIO RURAL DENOMINADO**  
**“LOTE NÚMERO 3 LOTE LA CAROLINA”**



**VEREDA USABA**  
**MUNICIPIO DE SIBATÉ**  
**DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**

SOLICITADO POR:

**JUAN CARLOS SÁNCHEZ**  
Bogotá, D.C.

BIEN A AVALUAR:

Predio rural.

FECHA:

Febrero 18 de 2022

PBX: 744 0035  
Móvil: 320 2030600 - M.A. 20130003  
info@activosgi.co  
Bogotá, D.C. - Colombia

[www.activosgi.co](http://www.activosgi.co)  
Carrera 10 No. 97A-13 Torre B Oficina 202  
Edificio BOGOTÁ TRADE CENTER

## CONTENIDO

- I. INFORMACIÓN BÁSICA
- II. TITULACIÓN
- III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN
- IV. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA
- V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO
- VI. INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS
- VII. ASPECTO ECONÓMICO
- VIII. CONSIDERACIONES DETERMINANTES
- IX. METODOLOGÍA DE AVALÚO
- X. AVALÚO COMERCIAL

## I. INFORMACIÓN BÁSICA

### 1.1. TIPO DE AVALÚO

Avalúo comercial, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que a continuación se identifica y describe.

### 1.2. OBJETO DEL AVALÚO

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble, en el estado actual en el que se encuentra, al cual se ha llegado mediante el método tradicional de investigación y comparación de mercado; además, de la observación y el análisis de sus características particulares, así como el análisis del sector que ejerce influencia y de manera muy especial la normatividad urbana y uso del suelo que regula el desarrollo del predio.

El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble valuado, entendiéndose por este el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble valuado; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.

### 1.3. VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo con lo establecido por los Decretos 1420 de 1998 y 422 de 2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, normativas y del mercado inmobiliario comparable no sufran cambios significativos.

**1.4. FECHA DE ELABORACIÓN**

- ✓ Fecha de Elaboración del Informe: Febrero 18 de 2022.
- ✓ Fecha de Inspección Técnica: Febrero 15 de 2022.

NOTA: Para la visita al inmueble objeto de avalúo se cumplió con los protocolos de bioseguridad, como medidas de prevención ante el Covid-19, de acuerdo con las últimas regulaciones expedidas por parte del Gobierno Nacional.

**1.5. SOLICITANTE**

JUAN CARLOS SÁNCHEZ.  
Bogotá, D.C.

**1.6. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE**

Predio rural denominado "LOTE NÚMERO 3 LOTE LA CAROLINA", vereda Usabá, municipio de Sibaté, departamento de Cundinamarca.

**1.7. TIPO DE INMUEBLE**

Predio rural.

**1.8. DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE**

Agropecuario.

**1.9. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

- ✓ Copia de Escritura Pública No. 5120 otorgada el 22 de Octubre de 2014 por la Notaría 48 del Círculo de Bogotá, D.C.
- ✓ Copia de Certificado de Tradición con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 051-86152, expedido el 10 de Julio de 2019 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha.
- ✓ Copia de informe de avalúo comercial realizado el 20 de Julio de 2019 por el Ingeniero Catastral y Geodesta Iván Darío Sierra B., con Registro Aval. RAA 1018445032.

### 1.10. UBICACIÓN ESPECÍFICA

**Sibaté** es un municipio colombiano del departamento de Cundinamarca, ubicado en la Provincia de Soacha, a 27 km al sur de Bogotá. Hace parte del Área metropolitana de Bogotá, según el censo DANE 2005.

A Sibaté se llega a través de la Autopista Sur. El municipio es reconocido por su producción de fresas, papa y arveja. En el área rural se encuentra el Embalse del Muña.

#### EL Municipio de La Calera limita:

Por el norte:	Con el Municipio de Soacha.
Por el sur:	Con los Municipios de Pasca y Fusagasugá.
Por el oriente:	Con el Municipio de Soacha.
Por el occidente:	Con los Municipios de Silvania y Granada.

**Descripción Física:** La topografía de Sibaté se puede clasificar entre terreno plano y ondulado con predominio de este último en un 74% de la extensión total, de lo cual se describe lo siguiente:

- A. Al Oriente se encuentran las cuchillas de San Luis, las Lomas de Gramilla y Curubital, los Altos de los Armadillos y del Zarzo, que se distinguen por tener la cota de mayor elevación, 3.330 m s. n. m.
- B. Al Occidente se localizan las cuchillas de las vueltas del Cerro y del Tequendama, las Lomas de los Alpes y de las Flores, el Pico del Minoral, los Altos de Paloquemao y de la Angarilla, los cuales se encuentran entre los 2.570 a 3.000 m s. n. m.
- C. Al Sur se levantan la cuchilla de Peña Blanca y el Chuscal; esta última se eleva 3200 m s. n. m.
- D. Hacia el Centro y el Norte se presenta una superficie plana, prolongación de la Sabana de Bogotá; en relación con la superficie total, la parte plana ocupa una extensión de 3172 hectáreas y representa el 26%.

**Extensión total:** 125.6 km<sup>2</sup>

**Extensión Área Urbana:** 16.9 km<sup>2</sup>

**Extensión Área Rural:** 108.7 km<sup>2</sup>

**Altitud de la Cabecera Municipal (metros sobre el nivel del mar):** 2700.

PBX: 744 0035

Móvil: 320 2030600

info@activosgi.co

Bogotá, D.C. - Colombia

**Gastronomía:** En el municipio de Sibaté se destaca tener una de las mejores gastronomías del departamento las fresas con crema en la vereda

M.A. 20190003

[www.activosgi.co](http://www.activosgi.co)

Carrera 10 No. 97A-13 Torre B Oficina 202

Edificio BOGOTÁ TRADE CENTER



El Rosal, la sopa de cuchuco con espinazo de la vereda San Miguel, el cocido boyacense, la cuajada, el ajiaco santafereño, la fritanga, la pelanga, el chunchullo y los sudados con cubios, entre otros platos son típicos del municipio de Sibaté.

**Economía:** El Municipio cuenta con una extensión total de 125.6 Km<sup>2</sup>, equivalentes a 12.560 hectáreas aproximadamente, de las cuales 10.870 son Área Rural, y de éstas 1.100 hectáreas están dedicadas a la producción agrícola, de acuerdo a sus tres sistemas de producción más importantes o de mayor impacto económico, que se mencionan a continuación:

- Sistema de producción de papa,
- Sistema de producción de fresa
- Sistema de producción de arveja

Otra buena parte de las hectáreas está dedicada al monocultivo o diversificación de otros en menor escala.

El Municipio cuenta con 6.550 hectáreas que están dedicadas a producción de pastos, 4.050 hectáreas a la producción de ganado de leche, 3.180 a la producción de ganado de carne y 120 a otras especies pecuarias.

La evolución industrial sigue de cerca las etapas de crecimiento industrial colombiano. Para comienzos del siglo se presentan algunos establecimientos muy pequeños de tipo artesanal con un proceso de producción muy simple. La primera industria fue la fábrica de textiles La Esmeralda "Texmeralda", y se remonta a 1.933. Posteriormente en el quinquenio de 1.941 a 1.945, aparecen Eternit Colombia y la Industria Colombiana de Llantas "Icollantas", lo cual atrajo cinco nuevas industrias para el quinquenio siguiente y otras cinco en el periodo de 1.951 a 1.955. Entre 1.956 a 1.960 el crecimiento fue notorio: 17 establecimientos diversificados, ya que aparecen industrias de bienes intermedios y de capital como: Alicachín, Stanton Cauchosol, Líquido Carbónico Colombiano, Gases Industriales de Colombia, Ácidos y Derivados "ACIDER" Compañía de Productos de Acero, Siderúrgica del Muña y Muebles Metálicos del Muña.

**Ecología:** La fauna es muy escasa en el Municipio. Una vez que se ha destruido su hábitat, es decir el bosque nativo, también desaparece la fauna asociada. En el Municipio aún quedan algunos relictos de vegetación nativa que permiten la existencia de algunas especies animales, tanto mamíferos, aves, anfibios, reptiles e invertebrados.

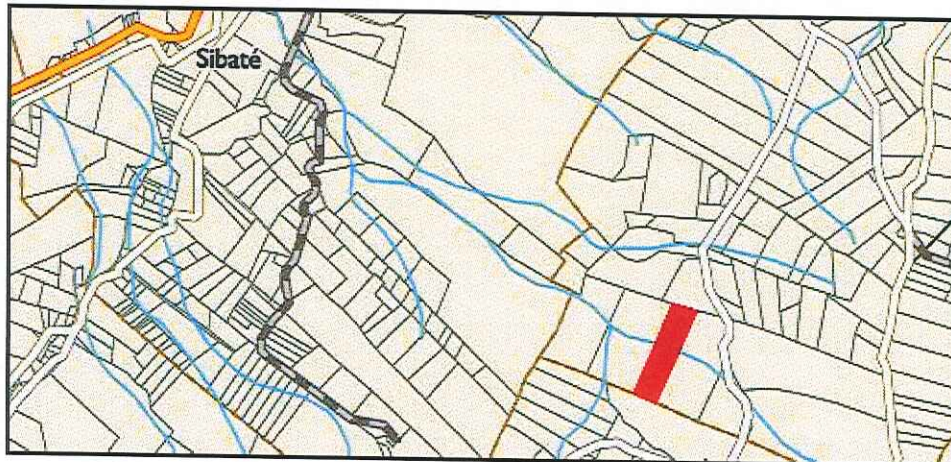
Algunas de las especies reportadas por la comunidad son:

- **Mamíferos:** conejos, armadillos, ratones de campo, comadreja, chucha o fara, guache y tinajo.
- **Aves:** mirla, copetones, palomas, colibrí, azulejos, cardenal, carpinteros, chulos, golondrinas, gavilán pollero y chiskas.
- **Anfibios:** ranas, lagartos y sapos.

La situación en las épocas pasadas permitía que se desarrollaran actividades de caza deportiva y de subsistencia para algunas familias. Igualmente ha desaparecido casi por completo, en la medida que ya no abundan las especies animales.



El predio materia del presente avalúo comercial, se encuentra localizado al sur-oriental del casco urbano del municipio de Sibaté.



Ref. Avalúo No. A-1477-17-2022

Particularmente el predio rural materia de estudio, se encuentra localizado en la vereda Usabá; aproximadamente a unos 10,5 kilómetros al sur-oriente del casco urbano del municipio de Sibaté, sobre el costado sur de su vía veredal de acceso.

Para acceder al sector y al inmueble objeto de avalúo, se toma la vía San Miguel que de Bogotá, D.C., conduce al municipio Fusagasugá, y al llegar al casco urbano del municipio de Sibaté se toma la vía veredal que conduce a la vereda Usabá; se recorre por vía pavimentada unos 9 kilómetros; luego se gira a la derecha para continuar el recorrido de acceso al predio por vía en recebo compactado, recorriendo aproximadamente unos 1.400 metros hasta encontrar el predio en estudio sobre el costado sur de dicha vía veredal.

PBX: 744 0035  
Móvil: 320 2030600 - M.A. 20130003  
info@activosgi.co  
Bogotá, D.C. - Colombia

[www.activosgi.co](http://www.activosgi.co)  
Carrera 10 No. 97A-13 Torre B Oficina 202  
Edificio BOGOTÁ TRADE CENTER

## II. TITULACIÓN

### 2.1. PROPIETARIOS

- ✓ DARÍO GARZÓN GUTIÉRREZ
- ✓ LEONOR GÓMEZ DE GARZÓN

### 2.2. TÍTULOS DE ADQUISICIÓN

Escritura Pública No. 5117, otorgada el día 22 de Octubre de 2014, por la Notaría 48 del Círculo de Bogotá, D.C.

### 2.3. IDENTIFICACIÓN INMOBILIARIA Y CATASTRAL

DENOMINACIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	CEDULA CATASTRAL
PREDIO RURAL DENOMINADO "LOTE # 3 LOTE LA CAROLINA"	051-86152	2574000000140131000

FUENTE: Documentos suministrados.

### 2.4. OBSERVACIONES

Los datos consignados en este capítulo se tomaron exclusivamente de los documentos suministrados, siendo estrictamente informativos, en consecuencia no tiene ningún carácter jurídico y no constituye un estudio de la titulación del inmueble objeto de avalúo.

III. **CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN**

3.1. **EXPLOTACIÓN ECONÓMICA O ACTIVIDAD PREDOMINANTE**

El sector se caracteriza por presentar un consolidado uso agropecuario.

3.2. **VÍAS PRINCIPALES DE ACCESO (IDENTIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS)**

Vía Bogotá - Sibaté - Fusagasugá.

3.3. **SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA (SECTOR)**

- ✓ Infraestructura vial.
- ✓ Cobertura del servicio de Energía eléctrica.
- ✓ Acueducto veredal
- ✓ Transporte público

3.4. **TOPOGRAFIA DEL SECTOR**

Esta zona presenta en general una topografía ligeramente inclinada con ondulaciones.

3.5. **TRANSPORTE PÚBLICO**

Intermunicipal y veredal permanente, con rutas constantes que comunican al municipio de Sibaté con la ciudad de Bogotá, D.C., y municipios aledaños inmediatos entre otros, a través de diferentes líneas.

3.6. **SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO DEL SECTOR**

Aparentemente sin perturbaciones significativas.

3.7. **PERSPECTIVAS DE VALORIZACION**

Para el predio objeto de avalúo en particular, se considera moderada.

#### IV. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

Inmueble rural, se encuentra regido bajo el Acuerdo 11 de 2002, "Por medio del cual se modifica, ajusta y adecua el Acuerdo No. 10 de 2002 mediante el cual se adoptó el Plan Básico de Ordenamiento territorial".

Inmueble ubicado en Distrito de Manejo Integrado. Son áreas de protección y reserva que, con base en criterios de desarrollo sostenible, permiten ordenar, planificar y regular el uso y manejo de los recursos naturales renovables y las actividades económicas que allí se desarrollan.

El Distrito de Manejo Integrado de los Recursos Naturales Renovables (DMI) se identifica con el No. Cinco (5) en el plano No. Dos (2) y se localiza en las veredas Usabá, Romeral y Bradamonte. Se determinan como uso del suelo los siguientes:

**Uso principal:** Protección y preservación de los recursos naturales.

**Usos compatibles:** Investigación, recreación contemplativa y restauración ecológica.

**Usos prohibidos:** todos los demás.

Se establecen las siguientes disposiciones para el D.M.I.:

1. El estudio y análisis para el Distrito de Manejo Integrado del Municipio de Sibaté - Cundinamarca y la solicitud ante la Corporación Autónoma Regional CAR, para su declaratoria, serán ejecutados por la Administración Municipal dentro de los Veinticuatro (24) meses posteriores a la fecha de sanción y publicación del presente Acuerdo.
2. La CAR tendrá la función de preservar, alinear y administrar los Distritos de Manejo Integrado, las reservas forestales y los parques naturales de carácter regional, reglamentando su uso y funcionamiento, en concordancia con el numeral 16, del artículo 31, de la Ley 99 de 1993.
3. Las áreas determinadas como DMI, hasta tanto adquieran dicha categoría, permanecerán como sub-zona de paramo, sub-paramo y relictos de Bosque Andino, complementados con los usos actuales de protección.

##### 4.1. **COMENTARIOS GENERALES**

PBX: 744 0035

Móvil: 320 2030600

info@activosgi.co

Bogotá, D.C. - Colombia

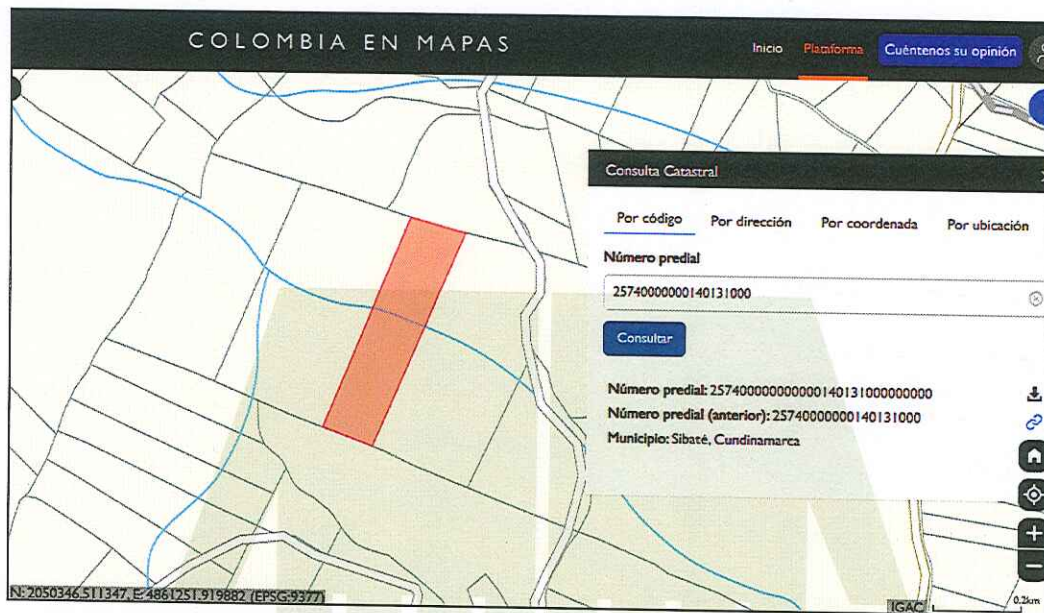
Es de anotar que el predio en estudio presenta un uso de cultivo por fuera de la reglamentación vigente.

M.A. 20130003

[www.activosgi.co](http://www.activosgi.co)

Carrera 10 No. 97A-13 Torre B Oficina 202  
Edificio BOGOTÁ TRADE CENTER

**V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO**



**5.1. CABIDA SUPERFICIARIA**

DESCRIPCIÓN	AREA (M2)
PREDIO RURAL DENOMINADO "LOTE # 3 LOTE LA CAROLINA"	66.304,00

FUENTE: Documentos suministrados.

**5.2. LINDEROS**

Se encuentran determinados en los respectivos títulos de adquisición.

**5.3. FORMA GEOMÉTRICA**

Rectangular.

**5.4. TOPOGRAFÍA**

Ligeramente inclinada con ondulaciones.

**5.5. FRENTE(S) SOBRE VIA(S) PÚBLICA(S)**

Presenta frente sobre vía veredal de acceso.

**5.6. AFECTACIONES Y SERVIDUMBRES**

Presenta afectación por ronda de río de la Quebrada Chorreras, la cual atraviesa el predio.

Adicionalmente está afectado por periféricas de nacimiento de agua.

**5.7. EXPLOTACIÓN ACTUAL**

Agropecuaria. Cuenta con un cultivo de fresas en un área aproximada de una fanegada.



**VI. INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS**

**6.1. CERRAMIENTOS**

Postes de madera con dos hilos de alambre de púas.

**6.2. AGUAS**

El predio cuenta con tres nacederos de agua y un reservorio.

**6.3. ENERGÍA**

Energía eléctrica, tendida en postes de concreto en el sector.

**6.4. RIEGO**

No.

**6.5. POTREROS**

No.

**6.6. PORTADAS**

No presenta.

**6.7. ARBORIZACIÓN**

Si.

**6.8. VÍAS INTERNAS**

No.

## VII ASPECTO ECONÓMICO

El sector se caracteriza por presentar un consolidado uso agropecuario.

### 7.1. MERCADO EN EL SECTOR

OFERTA:	El sector de localización en general, presenta una baja oferta de predios similares al del objeto de avalúo.
DEMANDA:	Se puede inferir que es baja para predios similares al del objeto de avalúo.
COMERCIALIZACIÓN:	Estimamos que la comercialización del inmueble en estudio puede ser superior a los (12) meses aproximadamente, considerando la desfavorable normatividad que lo rige.

### VIII. COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se ha tenido en cuenta en la determinación del valor comercial materia del presente informe, las siguientes particularidades.

- ✓ La ubicación específica del predio rural "LOTE NÚMERO 3 LOTE LA CAROLINA" objeto de avalúo al sur-orienté del casco urbano del municipio de Sibaté,
- ✓ La ubicación específica del predio objeto de avalúo en la vereda Usabá; aproximadamente a unos 10,5 kilómetros al sur-orienté del casco urbano del municipio de Sibaté, sobre el costado sur de su vía veredal de acceso. Distante de la vía pavimentada a unos 1.400 metros.
- ✓ Las aceptables especificaciones técnicas de la Carretera Bogotá - Sibaté
- ✓ La distancia que presenta el inmueble en estudio al casco urbano del municipio de Sibaté.
- ✓ La baja oferta de inmuebles de similares condiciones al inmueble objeto de estudio.
- ✓ El corresponder el entorno de localización del inmueble en estudio a un área de rural, con usos agropecuarios.
- ✓ La infraestructura con que cuenta el sector de localización.
- ✓ La topografía inclinada y ondulada que presenta el sector y el predio en estudio.
- ✓ Las colindancias del inmueble en estudio con predios de cabidas superficiarias similares al inmueble en estudio.
- ✓ Las características físicas del terreno con relación a la cabida superficiaria, linderos generales, dimensiones, forma, topografía y ubicación general dentro del sector.
- ✓ La desfavorable reglamentación urbanística del municipio de Sibaté que lo rige, donde clasifica el uso del suelo como: Uso Principal: **Protección y preservación de los recursos naturales**, con usos compatibles como **Investigación, recreación contemplativa y restauración ecológica**.

- ✓ El desfavorable hecho que el predio objeto de estudio presente afectaciones de ronda de río de la Quebrada Chorreras (la cual atraviesa el predio) y por periféricas de nacimiento de agua.
- ✓ El hecho que el predio cuente construcciones en ruinas, las cuales no fueron objeto de avalúo.
- ✓ Las actuales condiciones del mercado inmobiliario en el sector de localización y en general en el municipio de Sibaté.
- ✓ Se aclara que el área valuada fueron las obtenidas de los documentos aportados, por lo tanto hacemos salvedad de cualquier documento y/o áreas diferentes de los cuales no hayamos tenido conocimiento; el valor global estará sujeto a verificación si existiera diferencia de áreas.

## IX. METODOLOGÍA DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes Métodos:

**Método de Comparación o de Mercado.** Método que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de Avalúo. Propiamente se tuvieron en cuenta oferta de inmuebles al interior de la misma Urbanización, así como de sectores de actividad similar. Se realizó comparación teniendo en cuenta elementos como: el área de las unidades (terreno y construcción), distancia a ejes viales, característica de la edificación, edad, estado de conservación, edad de remodelación, normatividad, frente sobre vías públicas, disposición en la manzana, entre otros.

Para la aplicación de este método se buscaron en la zona de localización, inmuebles de similares características al valuado, encontrando 6 inmuebles en oferta para la venta; que se compilan en una tabla en la zona para su análisis estadístico y posterior inferencia:

Dado que hay oferta de inmuebles que presentan una mejor ubicación y diferencias en las áreas de terreno, se aplicó un procedimiento de homogenización por área y ubicación:

Adicionalmente aplicando el concepto estadístico de eliminación de extremos alto y bajo, se obtuvo, con tres datos un valor promedio para el terreno de \$2.764/M<sup>2</sup>, con un valor mínimo de \$1.563/M<sup>2</sup> y un valor máximo de \$3.966. /M<sup>2</sup>.

Se adopta el valor promedio ajustado a \$2.800/M<sup>2</sup>.

Como apoyo al proceso valuatorio y de acuerdo a la sustentado en el Artículo 9 de la Resolución No. 0620 se realizaron encuestas a profesionales valuadores. Esto con fundamento en el hecho de la baja oferta de terrenos totalmente comparables y donde el movimiento inmobiliario de venta es bastante discreto.

**X. AVALÚO COMERCIAL**

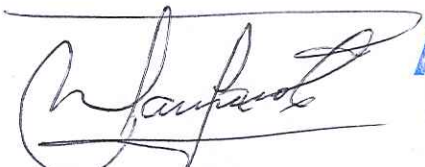
Habiendo analizado la información obtenida del inmueble a partir de los documentos suministrados y de un análisis de las características del sector de localización, de las especificaciones, tanto del lote de terreno como de la construcción, de la reglamentación vigente para el predio de acuerdo con los Planes de Ordenamiento Territorial y a las condiciones actuales del mercado inmobiliario (oferta y demanda), se estimó el siguiente valor comercial, considerando que este es el valor más probable que un comprador pagará en operaciones de contado, en las condiciones actuales de mercado del sector para este tipo de inmuebles y sin ninguna limitación a la propiedad o a la transferencia de la misma, discriminado así:

**PREDIO RURAL DENOMINADO "LOTE NÚMERO 3 LOTE LA CAROLINA"  
VEREDA USABA  
MUNICIPIO SIBATÉ  
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)	VALOR UNITARIO \$/M2	SUB -TOTAL (\$)
TERRENO	66.304,00	2.800	\$ 185.651.200
<b>VALOR TOTAL AVALÚO</b>			<b>\$185.651.200</b>
<b>SON: CIENTO OCHENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE.</b>			

**NOTA:** De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble valuado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Atentamente,



**MAURICIO ROMERO CASTILLO**  
RAA. AVAL-79399567



PBX: 744 0035  
Móvil: 320 2030600 - M.A. 20130003  
info@activosgi.co  
Bogotá, D.C. - Colombia

Bogotá, D.C., Febrero 18 de 2022

[www.activosgi.co](http://www.activosgi.co)  
Carrera 10 No. 97A-13 Torre B Oficina 202  
Edificio BOGOTÁ TRADE CENTER



**ANEXO FOTOGRAFICO**

PBX: 744 0035  
Móvil: 320 2030600 - M.A. 20130003  
info@activosgi.co  
Bogotá, D.C. - Colombia

[www.activosgi.co](http://www.activosgi.co)  
Carrera 10 No. 97A-13 Torre B Oficina 202  
Edificio BOGOTÁ TRADE CENTER

**PREDIO RURAL DENOMINADO "LOTE NÚMERO 3 LOTE LA CAROLINA"**

**VEREDA USABA**

**MUNICIPIO SIBATÉ**

**DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**

**MEMORIA FOTOGRAFICA**



VÍA PRINCIPAL DE ACCESO



VÍA PRINCIPAL DE ACCESO



VÍA VEREDAL DE ACCESO



VÍA VEREDAL DE ACCESO



VÍA VEREDAL DE ACCESO



FRENTE DEL PREDIO SOBRE VÍA VEREDAL



**PREDIO RURAL DENOMINADO "LOTE NÚMERO 3 LOTE LA CAROLINA"**

**VEREDA USABA**

**MUNICIPIO SIBATÉ**

**DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**

**MEMORIA FOTOGRAFICA**



VISTA GENERAL DEL PREDIO



VISTA PARCIAL DEL PREDIO



VISTA PARCIAL DEL PREDIO



VISTA PARCIAL DEL PREDIO



VISTA DE CONSTRUCCIONES



VISTA PARCIAL DEL PREDIO

**PREDIO RURAL DENOMINADO "LOTE NÚMERO 3 LOTE LA CAROLINA"**

**VEREDA USABA**

**MUNICIPIO SIBATÉ**

**DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**

**MEMORIA FOTOGRAFICA**



VISTA PARCIAL DEL PREDIO



VISTA PARCIAL DEL PREDIO Y CULTIVO DE FRESA



QUEBRADA



VISTA PARCIAL DEL PREDIO



TANQUE DE RESERVA



TANQUE DE RESERVA



**ANEXO DOCUMENTACION**

PBX: 744 0035  
Móvil: 320 2030600 - M.A. 20130003  
info@activosgi.co  
Bogotá, D.C. - Colombia

[www.activosgi.co](http://www.activosgi.co)  
Carrera 10 No. 97A-13 Torre B Oficina 202  
Edificio BOGOTÁ TRADE CENTER



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

Certificado generado con el Pin No: 190710644121629832

Nro Matrícula: 051-86152

Pagina 1

Impreso el 10 de Julio de 2019 a las 12:09:19 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 051 - SOACHA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: SOACHA VEREDA: SOACHA  
FECHA APERTURA: 05-04-1999 RADICACIÓN: TCI99-191 CON: SENTENCIA DE: 21-08-1997  
CODIGO CATASTRAL: 2574000000140131000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

INFORMACION TRASLADO DE MATRICULA

FUNDAMENTOS LEGALES

Decreto(s):

Resolución(es) de Traslados Circulo Origen: Número: 278 Fecha 14/05/2015

Resolución(es) de Traslados Circulo Destino: Número: 1 Fecha 17/05/2015

Circulo Registral Origen: 50S BOGOTA ZONA SUR Matrícula Origen: 50S-40320886

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PREDIO LA CHORRERA LOTE NUMERO 2 LA CAROLINA CON UN AREA DE 8 HEC.6304 MTS CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES  
OBRAN EN LA SENTENCIA DEL 06-08-91 JUZGADO 8 DE FAMILIA SANTAFE DE BOGOTA SEGUN DECRETO 1741/84

FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSION Y/O SEGREGADO (S): . 50S-984541

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE NUMERO 3 LOTE LA CAROLINA

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de Integración y otros)

051 - 28440

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 21-08-1997 Radicación: 1997-72815

Doc: SENTENCIA S.N. DEL 06-08-1991 JUZGADO 8 FAMILIA DE SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: GONZALEZ GALLO ARCELIO

A: MORENO DE GONZALEZ CARLINA

CC# 20983918 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-02-1999 Radicación: 1999-12167

Doc: ESCRITURA 3305 DEL 04-08-1998 NOTARIA 2 DE SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS ACLARACION Y ACTUALIZACION DEL AREA DEL PREDIO AREA 49 HECTAREAS SE PROTOCOLIZA

CERTIFICACION EXPEDIDA POR EL CATASTRO DE SOACHA

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

A: GONZALEZ MORENO ARCELIO

CC# 3174646 X

A: GONZALEZ MORENO DE RODRIGUEZ BEATRIZ

CC# 41472800 X

A: GONZALEZ MORENO LUIS ALBERTO

CC# 392663 X



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

Certificado generado con el Pin No: 190710644121629832

Nro Matrícula: 051-86152

Página 2

Impreso el 10 de Julio de 2019 a las 12:09:19 PM

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

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

A: MORENO DE GONZALEZ CARLINA

CC# 20983918 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-02-1999 Radicación: 1999-12168

Doc: ESCRITURA 0044 DEL 16-01-1999 NOTARIA 2 DE SOACHA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS ACLARACION EN CUANTO A LA COMARECENCIA DE LOS PROPIETARIOS ESCRITURA #3305 -04-08-98  
NOTARIA 2 SOACHA

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

A: GONZALEZ MORENO ARCELIO

CC# 3174645 X

A: GONZALEZ MORENO DE RODRIGUEZ BEATRIZ

CC# 41472800 X

A: GONZALEZ MORENO LUIS ALBERTO

CC# 392653 X

A: MORENO DE GONZALEZ CARLINA

CC# 20983918 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 03-08-2004 Radicación: 2004-56208

Doc: ESCRITURA 0499 DEL 20-03-2004 NOTARIA 1 DE SOACHA CUNDINAMARCA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 0607 COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES QUE LES CORRESPONDAN O PUEDAN CORRESPONDER EN  
LA SUCESION DE SU DIFUNTA MADRE MORENO DE GONZALEZ CARLINA

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

DE: GONZALEZ MORENO ARCELIO

CC# 3174645

DE: GONZALEZ MORENO DE RODRIGUEZ BEATRIZ

CC# 41472800

DE: GONZALEZ MORENO JOSE JOAQUIN

CC# 388729

DE: GONZALEZ MORENO LUIS ALBERTO

CC# 392653

A: GONZALEZ MORENO JOSE IGNACIO

CC# 392705 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 06-08-2004 Radicación: 2004-57371

Doc: ESCRITURA 0539 DEL 26-03-2004 NOTARIA 1 DE SOACHA CUNDINAMARCA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: MORENO DE GONZALEZ CARLINA

CC# 20943918

A: GONZALEZ MORENO JOSE IGNACIO

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 14-11-2014 Radicación: 2014-102818

Doc: ESCRITURA 5117 DEL 22-10-2014 NOTARIA CUARENTA Y OCHO DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$50,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GONZALEZ MORENO JOSE IGNACIO

CC# 392705

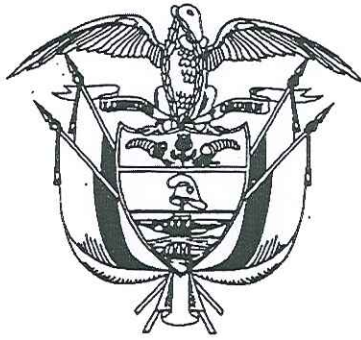
A: GARZON GUTIERREZ DARIO

CC# 79182227 X

A: GOMEZ GARZON ANA LEONOR

CC# 39724772 X





REPUBLICA DE COLOMBIA

DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

# NOTARIA CUARENTA Y OCHO

DEL CIRCULO DE BOGOTA, D.C.

**Dr. MIGUEL ANGEL DIAZ TELLEZ**

NOTARIO  
NIT. 19.231.886-9

PRIMERA (1a) COPIA

DE LA ESCRITURA N° 05120  
FECHA : 22 DE OCTUBRE DEL AÑO 2014

ACTO O CONTRATO  
HIPOTECA-PODER

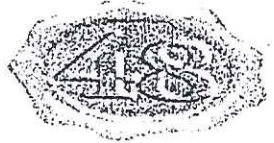
GARZON GUTIERREZ DARIO  
SANCHEZ SEGURA JUAN CARLOS

Matricula : 505-40320866  
Zona : SUR



Av. Caracas No. 75 - 69/77 PBX: 345 75 58 - Fax: 235 57 01 - Bogotá, D.C.  
E-mail: [administracion@notaria48bogota.com](mailto:administracion@notaria48bogota.com)

# NOTARIA



FORMATO DE CALIFICACION  
 ART. 8 PAR. 4 LEY 1579/2012

5120

MATRICULA INMOBILIARIA	50S-40320866	CÓDIGO CATASTRAL	00-00-0014-0131-000
UBICACIÓN DEL PREDIO	MUNICIPIO		VEREDA
	SIBATE.		
URBANO	NOMBRE O DIRECCIÓN: PREDIO RURAL DENOMINADO LA CHORRERA - LA CAROLINA LOTE No. 3 SEGREGADO DE LA FINCA LA CHORRERA, UBICADO EN LA VEREDA USABA DEL MUNICIPIO DE SIBATE - CUNDINAMARCA.-		
RURAL			

### DOCUMENTO

CLASE	NÚMERO	FECHA	OFICINA DE ORIGEN	CIUDAD
E.P.	5120 /	22-10-14	NOTARIA 48	BOGOTA D.C.

### NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO

CÓDIGO REGISTRAL	ESPECIFICACIÓN	VALOR DEL ACTO
0203	HIPOTECA	\$75.000.000.00

### PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN
<b>DEUDORES</b>	
DARIO GARZON GUTIERREZ	C.C. 79.182.227
ANA LEONOR GOMEZ GARZON	C.C. 39.724.772
<b>DEUDOR SOLIDARIO</b>	
JULIAN DARIO GARZON GOMEZ	C.C. 1.072.194.580
<b>ACREEDORES</b>	
JUAN CARLOS SANCHEZ SEGURA	C.C. 79.321.789
GUSTAVO ANDRES BADILLO SABOGAL	C.C. 80.092.388



*[Handwritten Signature]*  
 FIRMA DEL FUNCIONARIO

NOTARIA 48





# República de Colombia



Aa 018787855

5-1-20

NOTARIA CUARENTA Y OCHO (48) DE BOGOTÁ D.C.

REPÚBLICA DE COLOMBIA

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 5. 1 2 0 . . . . .

CINCO MIL CIENTO VEINTE ( 5. 1 2 0 ) . . . . .

FECHA DE OTORGAMIENTO: VEINTIDOS (22) DE SEPTIEMBRE DE

DOS MIL CATORCE (2014). . . . .

NATURALEZA DEL(OS) ACTO(S): HIPOTECA: . . . . .

OTORGANTES: . . . . .

DEUDORES: DARIO GARZON GUTIERREZ - ANA LEONOR GOMEZ GARZON

ACREEDORES: JUAN CARLOS SANCHEZ SEGURA - GUSTAVO ANDRES

BADILLO SABOGAL . . . . .

INMUEBLE(S): PREDIO RURAL DENOMINADO LA CHORRERA - LA CAROLINA

LOTE No. 3 SEGREGADO DE LA FINCA LA CHORRERA, UBICADO EN LA

VEREDA USABA DEL MUNICIPIO DE SIBATE - CUNDINAMARCA . . . . .

MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) NÚMERO(S): 50S-40320866 . . . . .

CEDULA(S) CATASTRAL(ES) NÚMERO(S): 00-00-0014-0131-000 . . . . .

CUANTÍA(S): \$75.000.000.00 . . . . .

En la Ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca,

República de Colombia, ante mí, MIGUEL ANGEL DIAZ TELLEZ, . . . . .

NOTARIO(A) CUARENTA Y OCHO (48) . . . . . de este Círculo

Notarial, se otorgó y autorizó esta ESCRITURA PÚBLICA con las siguientes

ESPECIFICACIONES: . . . . .

## CONSTANCIA SOBRE IDENTIFICACIÓN Y DECLARACIONES DE LOS COMPARECIENTES ANTE EL NOTARIO:

Compareció DARIO GARZON GUTIERREZ y ANA LEONOR GOMEZ GARZON, mayor(es) de edad, domiciliado(s) en Sibate y de tránsito por esta ciudad de Bogotá D.C., identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) 79.182.227 y 39.724.772 expedida(s) en Sibate, respectivamente, de estado civil Casados entre sí, con sociedad conyugal vigente, quienes en adelante se llamarán LOS DEUDORES, manifestaron:

Notaria cuarenta y ocho de Bogotá, D.C.  
EDGAR ENRIQUE GILMAN U  
NOTARIO (E)



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



CA08743754

C. Ediciones 2014

2

**PRIMERO:** Que constituyen **HIPOTECA CERRADA EN PRIMER GRADO**, a favor de los señores **JUAN CARLOS SANCHEZ SEGURA**, mayor de edad, vecino y domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.321.789 expedida en Bogotá D.C., de estado civil Casado, con sociedad conyugal vigente, y **GUSTAVO ANDRES BADILLO SABOGÁL** mayor de edad, vecino y domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.092.388 expedida en Bogotá D.C., de estado civil Soltero, sin unión marital de hecho, sobre el siguiente bien inmueble: -----

**PRÉDIO RURAL DENOMINADO LA CHORRERA - LA CAROLINA LOTE NUMERO TRES (3) SEGREGADO DE LA FINCA LA CHORRERA, UBICADO EN LA VEREDA USABA DEL MUNICIPIO DE SIBATE CUNDINAMARCA**, con extensión superficial de seis hectáreas más seis mil trescientos cuatro metros cuadrados (6Hs. + 6.304 M2) y comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas especiales tomados textualmente del título de adquisición así: -----

Partiendo del mojón número cinco (5), por línea divisoria hacia el Sureste en línea recta quinientos treinta y un metros (531.00 mts) hasta cerca de alambre de abajo en mojón número seis (6) lindando con el lote número cuatro (4) adjudicado al heredero José Ignacio González Moreno. Vuelve a la derecha por cerca de alambre en dirección Noreste longitud ciento veinticuatro metros (124.00 mts) hasta mojón número tres (3), limita con predio de Arcelio González Moreno.- Vuelve sobre la derecha en línea recta dirección Noreste en extensión quinientos doce metros (512.00 mts) hasta encontrar mojón cuatro (4), lindando con lote número dos (2) adjudicado al heredero Arcelio González Moreno. Vuelve a la derecha en dirección Sureste, por cerca de alambre longitud ciento veinticuatro metros (124.00 mts) a encontrar el mojón número cinco (5) lindando en este trayecto con predio de Aureliano Rodríguez y encierra.-----

A este(os) inmueble(s) le(s) corresponde(n) la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) **50S-40320866** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Sur, y la(s) cédula(s) catastral(es) número(s) **00-00-0014-0131-000**.



# República de Colombia



Aa 018787856

5120

**PARÁGRAFO:** No obstante la determinación de (los) inmueble(s) por sus linderos esta hipoteca se hace como cuerpo cierto.

**SEGUNDA: TRADICIÓN:** Este inmueble fue adquirido por los comparecientes **DEUDORES**, por compraventa que hicieron al señor **JOSE IGNACIO GONZALEZ MORENO**, según consta en la escritura pública número cinco mil ciento diecisiete (5.117) de fecha veintidós (22) del mes de Octubre del año Dos mil catorce (2.014) otorgada en la Notaria Cuarenta y ocho (48) del Circulo de Bogotá D.C., debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Sur, al folio de matrícula inmobiliaria número **50S-40320866**.

**TERCERA:** Que el inmueble que se hipoteca se encuentra libre de todo gravamen o limitación del dominio como censo, anticresis, embargos, demanda civil registrada, condiciones resolutorias del dominio, limitaciones del mismo, usos o habitación, usufructo, servidumbres, patrimonio de familia inembargable y arrendamiento consignados por escritura pública.

**CUARTA:** Que dentro del gravamen hipotecario que aquí se constituye, quedan comprendidas todas las mejoras y anexidades, presentes y futuras del inmueble dado en garantía, al igual que todos los accesorios que se reputan como inmueble.

**QUINTA:** Durante el plazo estipulado y sobre la citada suma **LOS DEUDORES** reconocerán y pagarán los **ACREEDORES** intereses a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera mensuales pagaderos en la residencia de los **ACREEDORES** o a su orden. Estos mencionados intereses se pagaran por mesadas completas y no por días.

**SEXTA:** Que la garantía hipotecaria que por este instrumento se constituye, cubre, respalda y garantiza el plazo de las obligaciones de que trata el punto anterior hasta su completa cancelación en virtud del pago efectivo de ellas, por concepto de capital, intereses, gastos de cobranza judicial o extrajudicial, honorarios de abogado, etc.) y por tanto se entiende sobre las obligaciones originales, sus

Notaria Cuarenta y ocho de Bogotá, D.C.  
**EDGAR ENRIQUE GUTMAN U.**  
NOTARIO



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas.



3



**CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO**

PBX: 744 0035  
Móvil: 320 2030600 - M.A. 20130003  
info@activosgi.co  
Bogotá, D.C. - Colombia

[www.activosgi.co](http://www.activosgi.co)  
Carrera 10 No. 97A-13 Torre B Oficina 202  
Edificio BOGOTÁ TRADE CENTER



PIN de Validación: aa2409eb



### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

#### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MAURICIO ROMERO CASTILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79399567, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79399567.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MAURICIO ROMERO CASTILLO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
23 Mayo 2018

Regimen  
Régimen de Transición

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
23 Mayo 2018

Regimen  
Régimen de Transición

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción

Regimen



PIN de Validación: aa2409eb



Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
23 Mayo 2018

Regimen  
Régimen de Transición

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0466, vigente desde el 01 de Junio de 2016 hasta el 30 de Junio de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0619, vigente desde el 17 de Febrero de 2018 hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: KR. 10 # 97A-13 OF 202  
Teléfono: 3112860800  
Correo Electrónico: mauricio.r@activosgi.co

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MAURICIO ROMERO CASTILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79399567.

El(la) señor(a) MAURICIO ROMERO CASTILLO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA



PIN de Validación: aa2409eb



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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**aa2409eb**

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 tres (03) días del mes de Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

## **CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO**

*He visitado el inmueble, he estudiado detenidamente los factores que inciden en el valor comercial de cada uno de ellos y los he analizado dentro de los parámetros que la técnica indica, para concluir en el justiprecio que permita colocarlo en el mercado abierto de Finca Raíz.*

*No tengo interés presente ni futuro en la propiedad evaluada.*

*No tengo interés ni prejuicios con respecto a este informe de avalúo.*

*Las conclusiones son el producto de aplicar la metodología aceptada en Colombia y no están influenciadas por los honorarios que reciba.*

*He actuado dando lo mejor de mis conocimientos y el reporte, análisis y opiniones aquí expresadas como las conclusiones son verdaderas y correctas.*

*Este Informe de Avalúo cumple con los requisitos del Código de Ética y de conducta profesional.*

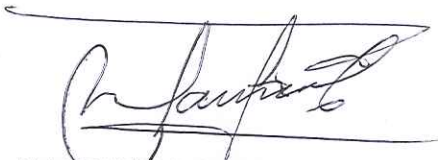
*Este informe se ciñe a los parámetros del Decreto 422 de 8 de Marzo de 2.000,*

*Los valores determinados son el producto de la información y experiencia como valuador.*

*De acuerdo con la Norma IVSC está prohibida la reproducción total o parcial de este Informe, sin la autorización escrita del valuador.*

*Pasados diez (10) días hábiles después de la presentación del Informe, sin recibir objeciones por parte del interesado, este avalúo queda en firme /Art 27 Ley 9ª 1989).*

*Atentamente,*



**MAURICIO ROMERO CASTILLO**  
RAA. AVAL-79399567





ACTIVOS GESTION INMOBILIARIA  
SAS

CARRERA 10 No. 97A - 13 TORRE B OFICINA  
202  
Bogotá, D.C., Bogotá, Colombia

NIT 900575788 - 7

Autorización de numeración de facturación electrónica  
No. 18764025012231 del 04/02/2022 al 04/02/2023  
Habilita numeración de:  
AGI-451 al AGI-600  
Régimen: Impuesto sobre las ventas - IVA  
Responsabilidad fiscal:  
R-99-PN No Aplica - Otros

Responsable de IVA - Régimen Común No Somos Grandes Contribuyentes No Somos Autorretenedores Correo: info@activosgi.co - Tel: 744 0035 - Cel: 320 2030600		<b>Factura Electronica de Venta No. AGI452</b> <b>Fecha de emisión:</b> 19/02/2022 02:30:33 PM <b>Fecha de validación DIAN:</b> 19/02/2022 02:36:51 PM <b>Fecha de vencimiento:</b> 22/02/2022 <b>Plazo (Días):</b> 3 <b>Codigo de Moneda</b> COP <b>Tasa de Cambio</b> <b>Orden de Compra</b> <b>Remisión</b> <b>Pedido</b> <b>Asesor</b> <b>Aviso de Recibo</b>	
<b>Cliete:</b> JUAN CARLOS SANCHEZ SEGURA CC 79321789 - <b>Dirección:</b> Carrera 13 # 32-51 Of 516 <b>Codigo Cliente</b> 0 <b>Teléfono:</b> 3153499342 <b>Dirección Despacho:</b> <b>Contacto:</b> <b>Ciudad:</b> Bogotá, D.C <b>Departamento:</b> Bogotá <b>País:</b> Colombia			

Item	Referencia	Descripción	Cant.	Unidad de Medida	Precio Unitario	Cargos y Descuentos	Impuestos	Rte Fte	Valor Total
1	AVL	SERVICIO DE AVALUO REALIZADO AL INMUEBLE: PREDIO RURAL DENOMINADO "LOTE NÚMERO 3 LOTE LA CAROLINA", MUNICIPIO DE SIBATÉ, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMRCA.	1,00	unidad	COP 450,000.00	COP 0.00	IVA(19%)		COP 450,000.00

<b>Total de items:</b> 1 <b>Observaciones</b>
<b>Forma de pago:</b> Contado <b>Medio de pago:</b> Efectivo

<b>Subtotal:</b>	COP 450,000.00
------------------	----------------

IVA(19%)	COP 85,500.00
----------	---------------

<b>Impuestos:</b>	COP 85,500.00
<b>Retenciones:</b>	COP 0.00
<b>Cargos de la factura:</b>	COP 0.00
<b>Descuentos de la factura:</b>	COP 0.00
<b>Anticipos:</b>	COP 0.00
<b>Total</b>	COP 535,500.00
<b>Neto a pagar</b>	COP 535,500.00

Este documento corresponde a la representación gráfica de una factura electrónica de venta. Confirme el CUFE mediante lectura de este código bidimensional:

CUFE e17c94f22d765db3f077694ecb683a1f78bb26f23d8c5a75db920919fa33a337f06f381dec0243e24b7d42211310730f

Proveedor tecnológico: Comercio Electrónico en Internet CENET S.A. NIT 830057860 Software: misfacturas

