

Bogotá, 31 de octubre de 2020

Señor(a)
JUEZ 24 CIVIL DEL CIRCUITO
Ciudad
Asunto:

RADICADO	11001310302420200017500
PROCESO	NULIDAD DE CONTRATO
DE	JAVIER DOMINGUEZ RICAURTE
CONTRA	BANCO DAVIVIENDA
CRÉDITO	LEASING 06000463300192371
CEDULA	17321574

Respetado(a) Doctor(a)

El suscrito RAFAEL ARIAS SÁNCHEZ, identificado con c.c. 79.730.080 de Bogotá, Contador Público, especializado en Gerencia y Administración Financiera, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores del Autorregulador Nacional de Avaluadores.

HACE CONSTAR

Que por solicitud del Banco, he revisado los Históricos de Pago, los Contenidos Financieros del Contrato de Leasing suscrito entre las partes, la comunicación dirigida por el Banco al locatario el 13/08/2020 y la relación de costos y gastos aportada por la Entidad, con el fin de determinar el posible valor de “LA DEVOLUCIÓN DEL CANON INICIAL Y DE LOS SALDOS AMORTIZADOS AL PRECIO DE LA OPCIÓN DE ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE CUANDO A ELLO HAYA LUGAR, A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE LEASING”

DESARROLLO DEL DICTAMEN:

Para mayor claridad, divido este Dictamen en 3 partes, así: **EN LA PARTE A:** Presento los cálculos realizados por el suscrito. **EN LA PARTE B:** Muestro las conclusiones de mi Dictamen y **EN LA PARTE C:** Indico la forma en que doy cumplimiento al Artículo 226 del Código General del Proceso.

PARTE A: CÁLCULOS REALIZADOS POR EL SUSCRITO:

Según información suministrada por el Banco, el inmueble todavía no ha sido objeto de venta o de colocación en un nuevo contrato de leasing, por lo cual, a la fecha no habría valor a reintegrar, ya que esa devolución solo se da al momento de presentarse dicha venta o colocación, teniendo en cuenta que el contrato indica:

"...Así mismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 del decreto 1787 de 2004, DAVIVIENDA, sin importar cual haya sido la causal de terminación del contrato, solo realizará las devoluciones a que haya lugar una vez realice la venta o la nueva colocación en Leasing del inmueble restituído" (Negrilla y subrayado fuera de texto).

Sin embargo, el Apoderado de la Entidad solicita estimar el posible valor de devolución si se tuvieran en cuenta los costos y gastos causados a la fecha y el precio asignado de comercialización que se indica en la comunicación dirigida por el Banco al Locatario, de fecha 13/08/2020, en la cual manifiesta:

"... El inmueble en referencia no ha iniciado comercialización debido a la crisis sanitaria que vive el mundo; lo que ha ocasionado que no se puedan realizar visitas al predio.

Así mismo, le informamos que el predio tiene un precio asignado de comercialización de Quinientos ocho millones veintisiete mil quinientos pesos (\$508.827.500,00)..." (Negrilla y subrayado fuera de texto).

Acorde a lo anterior, para determinar el posible valor a reintegrar al locatario, se tiene en cuenta lo indicado en la cláusula vigésima sexta del contrato, que indica:

"...PROCEDIMIENTO PARA LA DEVOLUCIÓN DEL CANON INICIAL Y DE LOS SALDOS AMORTIZADOS AL PRECIO DE LA OPCIÓN DE ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE CUANDO A ELLO HAYA LUGAR, A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE LEASING.

1.- Para los casos en que el locatario decida no ejercer la opción pactada a su favor se seguirá el siguiente procedimiento para efectos de la devolución del canon inicial y de los saldos amortizados al precio de la opción de adquisición del inmueble:

a).- El valor del inmueble se calculará de acuerdo con su precio de venta o por el precio pactado en un nuevo contrato de leasing. Si el precio se pactó en UVR, se tomará el valor de la UVR a la fecha en que se suscriba la promesa de compraventa o el nuevo contrato de leasing. Para efectos de lo dispuesto en el presente literal, el locatario podrá presentar a la entidad autorizada personas interesadas en adquirir el bien o en celebrar un nuevo contrato de leasing.

b).- Del valor del inmueble calculado conforme lo señalado en el literal anterior, se deducirán los siguientes rubros:

i) Los costos y gastos en que haya incurrido la entidad por concepto de la enajenación o nueva colocación del inmueble, tales como los de inmobiliaria, escrituración, avalúos, anuncios, publicidad, abogados, adecuaciones físicas del inmueble, administraciones atrasadas, personal de ventas y todos demás que se puedan generar por su adecuación administración y venta.

ii) El valor de ejercicio de la opción de adquisición pactada en el contrato.

2.- Si con anterioridad al vencimiento del plazo previsto en el contrato para ejercer la opción pactada a favor del locatario, se presenta el incumplimiento por parte de este, se seguirá el siguiente procedimiento para efectos de la devolución del canon inicial y de los saldos amortizados al precio de la opción de adquisición del inmueble:

a).- El valor del inmueble se calculará de conformidad con lo señalado en el literal a) del numeral 1 del presente procedimiento;

b).- Del valor del inmueble calculado conforme lo señalado en el literal anterior, se deducirán los siguientes rubros:

i) Los costos y gastos en que haya incurrido la entidad por concepto del incumplimiento del contrato; tales como los de inmobiliaria,

escrituración, avalúos, anuncios, publicidad, abogados, adecuaciones físicas del inmueble, administraciones atrasadas, personal de ventas y todos demás que se puedan generar por su adecuación administración y venta.

ii) El costo financiero generado y no pagado por el locatario;

iii) Las garantías de cumplimiento de las obligaciones del locatario, pactadas en este contrato.

iv) El componente de capital no amortizado de los canones pactados, y

v) El valor de ejercicio de la opción de adquisición pactada en el contrato;

3.- Para el caso en que las partes decidan dar por terminado el contrato de leasing habitacional por mutuo acuerdo, se seguirá el siguiente procedimiento para efectos de la devolución del canon inicial y de los saldos amortizados al precio de la opción de adquisición del inmueble:

a).- El valor del inmueble se calculará de conformidad con lo señalado en el literal a) del numeral 1 del presente procedimiento;

b).- Del valor del inmueble calculado conforme lo señalado en el literal anterior, se deducirán los siguientes rubros:

i).- Los costos y gastos en que haya incurrido la entidad por concepto de la terminación anticipada del contrato tales como los de inmobiliaria, escrituración, avalúos, anuncios, publicidad, abogados, adecuaciones físicas del inmueble, administraciones atrasadas, personal de ventas y todos los demás que se puedan generar por su adecuación administración y venta.

ii).- El componente de capital de los cánones pactados no amortizado.

iii).- El valor de ejercicio de la opción de adquisición pactada en el contrato.

PARÁGRAFO 1. En caso de terminación anticipada del contrato, por incumplimiento o por cualquier otra causa, a menos que el LOCATARIO haga uso del derecho de opción de adquisición, deberá restituir el inmueble inmediatamente le sea comunicado por Davivienda la causal de terminación y su voluntad de exigir la restitución del bien como consecuencia de la misma. Si así no lo hiciera, el LOCATARIO se colocará en mora de entregar el bien respectivo.

PARÁGRAFO 2. El valor resultante de la liquidación del contrato, si es el caso, será devuelto al locatario por DAVIVIENDA dentro de los treinta (30) días siguientes al perfeccionamiento del contrato de compraventa del inmueble o del nuevo contrato de leasing.

En cualquier caso, las partes en el contrato entienden que las gestiones tendientes a la venta o colocación en Leasing del inmueble que se restituye, corresponden en primer lugar al locatario que realiza la devolución. Sin embargo, DAVIVIENDA podrá realizar las gestiones pertinentes lo cual generará una comisión a su favor de 5% del monto de la opción de compra acordada, la cual será deducida de las sumas que deban devolverse al locatario.

Así mismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 del decreto 1787 de 2004, DAVIVIENDA, sin importar cual haya sido la causal de terminación del contrato, solo realizará las devoluciones a que haya lugar una vez realice la venta o la nueva colocación en Leasing del inmueble restituido".

El Histórico de pagos muestra que a 03/10/2018 (fecha de registro de la cancelación por restitución voluntaria), el LOCATARIO adeudaba \$363.692.586,53, que se discriminaron en los siguientes conceptos:

\$10.466.784,64 de seguros y otros (costos y gastos), los que a su vez, según información del Banco están compuestos por \$5.600.784,64 de seguros y \$4.866.000,00 de Costas (Impuesto predial 2018)

\$34.581.924,30 de intereses corrientes (costo financiero generado y no pagado)

\$307.381,94 de intereses de mora (costo financiero generado y no pagado)

\$318.336.495,65 de capital (componente de capital de los canones no amortizados).

Igualmente, en archivo de Excel adjunto, el Banco relaciona costos y gastos en que ha incurrido hasta el 03/09/2020, por la terminación del contrato de leasing, los cuales totalizan \$50.401.469.

Por tanto, si el inmueble se vendiera o colocara en un nuevo contrato de leasing por valor de \$508.827.500,00, descontando los costos y gastos relacionados por el Banco a 03/09/2020 y los datos que aparecen en el Histórico de pagos con respecto a seguros, otros, intereses y capital, el posible valor a reintegrar a la fecha se calcularía como se ve en la siguiente tabla:

VALOR POSIBLE VENTA	\$508.827.500
INTERESES CORRIENTES (COSTO FINANCIERO GENERADO Y NO PAGADO)	-\$34.581.924
INTERESES DE MORA (COSTO FINANCIERO GENERADO Y NO PAGADO)	-\$307.382
ABONO A CAPITAL (COMPONENTES DE CAPITAL DE LOS CANONES NO PAGADOS)	-\$318.336.496
SEGUROS (COSTOS Y GASTOS)	-\$5.600.785
COSTAS - IMPUESTO PREDIAL 2018 (COSTOS Y GASTOS)	-\$4.866.000
OTROS COSTOS Y GASTOS CAUSADOS A LA FECHA	-\$50.401.469
TOTAL A DEVOLVER	\$94.733.445

Se aclara que esos \$94.733.445 solo son un valor aproximado estimado por el suscrito, ya que el saldo real a reintegrar sólo lo podría calcular el Banco al momento de la venta del inmueble o su colocación en un nuevo contrato de leasing, teniendo en cuenta el precio en el que finalmente se coloque (que puede ser mayor o menor) y los costos y gastos causados hasta esa fecha. Por ejemplo, si fuera por venta, haría falta incluir los gastos de escrituración.

PARTE B: CONCLUSIONES:

En conclusión, considero que el valor a reintegrar al locatario por concepto de la terminación del contrato solo es posible calcularlo al momento en que se realice la venta o colocación del inmueble en un nuevo contrato de leasing.

Si esa venta o colocación se hiciera por el valor de comercialización indicado por el Banco y descontando los gastos antes relacionados, el saldo a reintegrar al LOCATARIO podría ser \$94.733.445 con corte a 03/09/2020, **PERO SE REITERA QUE SIMPLEMENTE ES UN VALOR APROXIMADO ESTIMADO POR EL SUSCRITO**, ya que ese dato sólo se podrá calcular por parte del Banco al momento de la venta del inmueble o su colocación en un nuevo contrato de leasing, teniendo en cuenta los costos y gastos causados hasta esa fecha y el valor por el que finalmente se realice la venta o colocación.

PARTE C: EXPLICACIÓN DE LA FORMA EN QUE DOY CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 226 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.

Bajo la gravedad del juramento, que se entiende prestado por la firma del Dictamen, manifiesto que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

De conformidad con el Artículo 226 del Código General del Proceso indico lo siguiente:

1.- La identidad de quien rinde el Dictamen y de quien participó en su elaboración:

Respuesta:

RAFAEL ARIAS SÁNCHEZ, identificado con cédula de ciudadanía # 79.730.080 de Bogotá y Tarjeta Profesional # 132424-T, expedida por la Junta Central de Contadores.

2.- La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del Perito:

Respuesta:

Calle 1 Sur # 7B-12. Barrio Calvo Sur, Bogotá.

Teléfonos Fijos: 2805172, 2336421

Celular: 3504268603, 3202042531

Correo electrónico: gabriell1sanchez@hotmail.com y rafaelariass12@hotmail.com

3.- La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el Dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística:

Respuesta:

Soy Contador Público especializado en Gerencia y Administración Financiera. Aporto Hoja de Vida, fotocopias de Tarjeta Profesional, Diplomas y certificado expedido por la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores –ANA-.

4.- La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el Perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere:

Respuesta:

No he realizado publicaciones.

5.- La lista de casos en los que haya sido designado como Perito o en los que haya participado en la elaboración de un Dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

Respuesta:

A continuación relaciono algunos Dictámenes de parte presentados por el suscrito en conjunto con GABRIEL SÁNCHEZ, algunos con sustentación en audiencia ante la Superintendencia Financiera de Colombia y en diferentes Despachos Judiciales del país, como por ejemplo en los siguientes procesos:

RADICADO: 2017-012532. PROCESO: VERBAL DE MENOR CUANTÍA DE PUBENZA CARVAJAL DE VANEGAS Y FRANCISCO LUIS VANEGAS ROJAS CONTRA BANCO BBVA. RENDIDO Y SUSTENTADO ANTE EL JUZGADO 4 CIVIL MUNICIPAL DE PEREIRA. EL DICTAMEN VERSÓ SOBRE LA LIQUIDACIÓN DE UN CRÉDITO DE VIVIENDA. APODERADO DEL BANCO, DOCTOR ANGEL GALVIS.

RADICADO: 2017-01463. PROCESO: VERBAL DE CAMPO ANÍBAL MORAN Y AMALIA BRAVO BONILLA CONTRA BANCO DAVIVIENDA. RENDIDO Y SUSTENTADO ANTE EL JUZGADO 1 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE PASTO NARIÑO. EL DICTAMEN VERSÓ SOBRE LA LIQUIDACIÓN DE UN CRÉDITO DE VIVIENDA. APODERADA DEL BANCO, DOCTORA ESTEFANNY PEÑARANDA.

RADICADO: 2016122. PROCESO: ORDINARIO DE NOHELIA DEL SOCORRO CEBALLOS CORRALES Y PORFIRIO DE JESUS RUIZ CONTRA BANCO AV VILLAS. RENDIDO ANTE EL JUZGADO 3 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ. EL DICTAMEN VERSÓ SOBRE LA LIQUIDACIÓN DE UN CRÉDITO DE VIVIENDA. APODERADO DEL BANCO, DOCTOR TOMAS CARRIZOSA.

RADICADO: 05001310300820090055500110. PROCESO: ORDINARIO DE CLAUDIA RAMIREZ SALAZAR Y OTROS CONTRA BANCO BBVA. RENDIDO ANTE EL JUZGADO 22 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN. EL DICTAMEN VERSÓ SOBRE LA LIQUIDACIÓN DE UN CRÉDITO DE VIVIENDA. APODERADA DEL BANCO, DOCTORA OLGA HOYOS.

RADICADO: 2016160. PROCESO: ORDINARIO DE JOSÉ VICENTE CARVAJAL ALARCÓN CONTRA BANCO AV VILLAS. RENDIDO ANTE EL JUZGADO 22 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ. EL DICTAMEN VERSÓ SOBRE LA LIQUIDACIÓN DE UN CRÉDITO DE VIVIENDA. APODERADO DEL BANCO, DOCTOR ELKIN ARIZA.

RADICADO: 110013103023-2009-00258-00. PROCESO: ORDINARIO DE GERMÁN CORREDOR PEDRAZA Y NOHORA ESPERANZA CARDENAS CONTRA BANCO AV VILLAS. RENDIDO ANTE EL JUZGADO 40 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ. EL DICTAMEN VERSÓ SOBRE LA LIQUIDACIÓN DE UN CRÉDITO DE VIVIENDA. APODERADA DEL BANCO, DOCTORA CAROLINA VALDERRUTEN.

ACCIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR DE TRANSPORTES ESPECIALES DEL EJE CAFETERO Y OTROS CONTRA BANCO AV VILLAS, RENDIDO Y SUSTENTADO ANTE LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA. EL DICTAMEN VERSÓ SOBRE LA REVISIÓN DE CIFRAS CONTABLES Y LOS MOVIMIENTOS PRESENTADOS EN LAS CUENTAS CORRIENTES Y DE AHORRO DE LA DEMANDANTE. APODERADO DEL BANCO, DOCTOR JUAN CARLOS ACOSTA GARAY.

RADICADO 2015-02673. ACCIÓN DE NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO CONTRACTUAL. DE SERVICONFOR LTDA CONTRA EMPRESA DE TRANSPORTE DEL TERCER MILENIO – TRANSMILENIO S.A. RENDIDO Y SUSTENTADO ANTE EL TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA. EL DICTAMEN VERSÓ SOBRE EL CÁLCULO DE PERJUICIOS POR UTILIDADES DEJADAS DE PERCIBIR. APODERADO DEL DEMANDANTE DOCTOR CARLOS HENAO.

PROCESO: TRÁMITE ARBITRAL DE CONSTRUCTORA ARIGUANÍ S.A.S. CONTRA CONALVÍAS CONSTRUCCIONES S.A.S., RENDIDO Y SUSTENTADO ANTE EL CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACIÓN DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ. EL DICTAMEN VERSÓ SOBRE LA REVISIÓN DE INFORMACIÓN CONTABLE Y FINANCIERA CON EL FIN DE VERIFICAR EL DESCUENTO EFECTIVO POR PARTE DE LA EMPRESA YUMA CONCESIONARIA S.A., A LA EMPRESA CONSTRUCTORA ARIGUANÍ S.A.S., POR CONCEPTO DEL INCUMPLIMIENTO DE LOS INDICADORES E6 Y META DE ASFALTO, QUE LA CONVOCANTE SOLICITA SEAN RECONOCIDOS POR CONALVÍAS S.A.S., APODERADO DEL CONVOCANTE: DOCTOR DANIEL POSSE VELASQUEZ.

PROCESO: TRÁMITE ARBITRAL DE CONSTRUCTORA ARIGUANÍ S.A.S. CONTRA CI GRODCO S. EN C.A INGENIEROS CIVILES Y TÉCNICA VIAL S.A.S., RENDIDO ANTE EL CENTRO DE

ARBITRAJE Y CONCILIACIÓN DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ. EL DICTAMEN VERSÓ SOBRE LA REVISIÓN DE INFORMACIÓN CONTABLE Y FINANCIERA CON EL FIN DE VERIFICAR EL DESCUENTO EFECTIVO POR PARTE DE LA EMPRESA YUMA CONCESIONARIA S.A., A LA EMPRESA CONSTRUCTORA ARIGUANÍ S.A.S., POR CONCEPTO DEL INCUMPLIMIENTO DE LOS INDICADORES E6 Y META DE ASFALTO, QUE LA CONVOCANTE SOLICITA SEAN RECONOCIDOS POR CI GRODCO S. EN C.A INGENIEROS CIVILES Y TÉCNICA VIAL S.A.S., APODERADA DEL CONVOCANTE: DOCTORA DANIELA CORCHUELO.

RADICADO: 41001-31-03-004-2015-00206-00. PROCESO: ORDINARIO DE DIEGO MIGUEL DUSSAN CONTRA BANCOLOMBIA S.A., RENDIDO Y SUSTENTADO ANTE EL JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE NEIVA. EL DICTAMEN VERSÓ SOBRE LA REVISIÓN DE DICTÁMENES PERICIALES, EN LOS QUE SE PRESENTA EL CÁLCULO DE PERJUICIOS MATERIALES. APODERADO DEL BANCO, DOCTORA SANDRA ORJUELA.

RADICADO: 2018103284. PROCESO: ACCIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR FINANCIERO DE SEGURIDAD HILTON LTDA CONTRA BANCO DAVIVIENDA. RENDIDO Y SUSTENTADO ANTE LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA. EL DICTAMEN VERSÓ SOBRE LA REVISIÓN DE UN DICTAMEN PERICIAL EN EL QUE SE ESTIMAN PERJUICIOS MATERIALES POR UTILIDAD DEJADA DE PERCIBIR. APODERADO DEL BANCO, DOCTOR MARCELO JIMÉNEZ.

RADICADO: 11001310302320170061100. PROCESO: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL DE ANA DOLORES RIAÑO MALPICA CONTRA MOTORES Y MÁQUINAS S.A. - MOTORYSA S.A. Y DAIMLER COLOMBIA S.A. JUZGADO 23 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C., EL DICTAMEN VERSÓ SOBRE LA REVISIÓN DE UN DICTAMEN PERICIAL EN EL QUE SE CALCULAN PERJUICIOS MATERIALES. APODERADA DEL DEMANDADO DOCTORA CAMILA SOLER.

PROCESO: VERBAL DE SEPARACIÓN DE BIENES DE MARTIN EMILIO VARGAS SANDOVAL CONTRA LILIANA CÓMBITA ALFONSO. EL DICTAMEN VERSÓ SOBRE EL CÁLCULO DE LA UTILIDAD GENERADA POR VEHÍCULOS TAXI, QUE FIGURAN A NOMBRE DE LA DEMANDADA. APODERADO DEL DEMANDANTE, DOCTOR FERNANDO RODRÍGUEZ.

RADICADO: 110013103007-2018-00192-00. PROCESO VERBAL DECLARATIVO DE GRACIELA HERNÁNDEZ FRANCO Y PABLO ANTONIO MARIN QUINTERO CONTRA BANCO CAJA SOCIAL. RENDIDO Y SUSTENTADO ANTE EL JUZGADO 7 CIVIL DEL

CIRCUITO DE BOGOTÁ. EL DICTAMEN VERSÓ SOBRE LA REVISIÓN DE LOS CONTENIDOS FINANCIEROS DE LA DEMANDA EN LA QUE SE RECLAMAN PERJUICIOS MATERIALES. APODERADA DEL BANCO, DOCTORA MARINSON CHAPARRO.

RADICADO: 2018-00221-00. ACCIÓN DE REPARACIÓN DIRECTA DE HOBET NARANJO NARVÁEZ Y OTROS CONTRA LA NACIÓN, MINISTERIO DE JUSTICIA – RAMA JUDICIAL – CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - BANCO COLPATRIA Y OTROS. RENDIDO ANTE EL JUZGADO 3 ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE POPAYÁN. EL DICTAMEN VERSÓ SOBRE LA REVISIÓN DE UN DICTAMEN PERICIAL EN EL QUE SE CALCULAN PERJUICIOS MATERIALES. APODERADO DEL BANCO, DOCTOR VLADIMIR JIMÉNEZ PUERTA.

RADICADO: 2017-0020. PROCESO EJECUTIVO DE GRASAS DE COLOMBIA S.A.S. CONTRA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO. RENDIDO ANTE EL JUZGADO 34 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ. EL DICTAMEN VERSÓ SOBRE EL CÁLCULO DEL SALDO PENDIENTE DE PAGO POR CONCEPTO DE FACTURAS EMITIDAS POR LA DEMANDANTE. APODERADO DEL DEMANDADO DOCTOR JUAN PABLO BONILLA.

PROCESO: TRÁMITE ARBITRAL, CASO 5465 DE LABORATORIOS ALCON DE COLOMBIA S.A. CONTRA INSTITUTO NACIONAL DE OFTALMOLOGÍA S.A. RENDIDO Y SUSTENTADO ANTE EL TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ. EL DICTAMEN VERSÓ SOBRE EL CÁLCULO DE LOS ESCENARIOS FINANCIEROS POSIBLES, DE ACUERDO AL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE EQUIPOS MÉDICOS, CON EL FIN DE DAR RESPUESTA A LOS INTERROGANTES PLANTEADOS POR EL APODERADO DE LA PARTE CONVOCANTE, DOCTOR MARCELO JIMÉNEZ.

6.- Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen:

Respuesta:

Sí he sido designado como Perito por el mismo **BANCO DEMANDADO** en este proceso. El objeto del Dictamen ha sido la revisión de Dictámenes periciales y reclamaciones sobre la liquidación de Créditos de vivienda, leasing y comerciales, así como la elaboración de liquidaciones sobre los mismos y la revisión de Dictámenes y reclamaciones por perjuicios materiales (LUCRO CESANTE y DAÑO EMERGENTE).

7.- Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

Respuesta:

No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.

8.- Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación:

Respuesta:

Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones utilizados en este Dictamen NO son diferentes a los que he aplicado en procesos anteriores que versan sobre la misma materia.

9.- Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

Respuesta:

Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones aplicados en este estudio NO son diferentes a los que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión.

10.- Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del Dictamen:

Respuesta:

Se adjunta copia del Histórico de Pagos, del contrato del leasing, de la comunicación de fecha 13/08/2020 y de la relación de costos y gastos, siendo estos los documentos suministrados por el Banco que se tuvieron en cuenta para elaborar el Dictamen.

Con todo gusto complemento o aclaro cualquier información

Atentamente,


RAFAEL ARIAS SÁNCHEZ

DEUDOR	DOMINGUEZ RICAURTE JAIVER
NUMERO DE CEDULA	17321574
NUMERO DE CREDITO	06000463300192371
FECHA DE DESEMBOLS	20170728
PLAZO TOTAL	240
SISTEMA DE AMORTIZACION	LEASING BAJA \$ SIN OPCION PREPAGO
CREDITO ANTERIOR	

* Pago Anticipado - Se genera cuando se reciben pagos antes de la fecha de vencimiento de la factura, garantiza que la obligación quede al día en la fecha límite de pago
** Otros conceptos incluye: Seguros de Vida, Incapacidad Total o Permanente, Incendio y Terremoto, Desempleo, Gastos Admin de Leasing
*** Dias de mora al corte de facturación

FECHA DE CORTE	FECHA DE PAGO	VALOR CUOTA FACTURADA	VALOR DE LA TRANSACCION	DESCRIPCION DEL PAGO	PAGO ANTICIPADO X AMORTIZAR *	ABONO CONVENIO FOGAFIN	SEGUROS CAUSADOS	VALOR PAGADO SEGUROS Y OTROS CONCEPTOS **	COSTO S DE COBRANZA PAGADOS	TASA INT.CTE	VLR. CAUSADO INT. CTES	VLR. PAGADO INT. CTES	CAPITAL FACTURADO	AMORTIZACION A CAPITAL	CUENTAS POR COBRAR DAVIPLAN	TASA INT.MORA	VLR. PAGADO INT. MORA	PROVISIÓN DAVIPLAN	SALDO A FAVOR	VALOR SALDO CAPITAL + INTERESES	SALDO DE CAPITAL	SALDO DE CAPITAL AL DIA	DÍAS DE MORA ***
20170728		-	-		-	-	-	-	-		-	-	-	-	-		-	-	-	320.000.000,00	320.000.000	320.000.000	3
20170828		3.755.000,00	-		-	-	607.351,00	-	-	10,75%	2.734.413,87	-	410.583,36	-	-	16,13%	-	-	-	323.341.764,87	320.000.000	319.589.417	1
	20170831	-	147,00	ABONO TRANSFER	-	-	-	147,00	-		-	-	-	-	-		-	-	-	-	320.000.000	-	-
	20170831	-	3.752.853,00	ABONO TRANSFER	-	-	-	607.351,02	-		-	2.734.413,87	-	410.583,36	-		504,75	-	-	-	319.589.417	-	-
20170928		3.755.000,00	-		-	-	609.875,00	-	-	10,75%	2.730.904,54	-	414.091,82	-	-	16,13%	-	-	-	322.930.049,16	319.589.417	319.175.325	17
	20170929	-	3.754.895,00	ABONO TRANSFER	-	-	-	609.728,95	-		-	2.730.904,54	-	414.091,82	-		169,69	-	-	-	319.175.325	-	-
20171028		3.755.000,00	-		-	-	609.490,00	-	-	10,75%	2.727.367,82	-	417.630,25	-	-	16,13%	-	-	-	322.512.181,67	319.175.325	318.757.695	15
	20171031	-	47.021,00	ABONO TRANSFER	-	-	-	47.021,00	-		-	-	-	-	-		-	-	-	-	319.175.325	-	-
	20171107	-	48.008,00	ABONO TRANSFER	-	-	-	48.008,00	-		-	-	-	-	-		-	-	-	-	319.175.325	-	-
	20171114	-	633,00	ABONO TRANSFER	-	-	-	633,00	-		-	-	-	-	-		-	-	-	-	319.175.325	-	-
	20171114	-	3.662.367,00	ABONO TRANSFER	-	-	-	514.459,55	-		-	2.727.367,82	-	417.630,25	-		2.909,38	-	-	-	318.757.695	-	-
20171128		3.755.000,00	-		-	-	609.101,00	-	-	10,75%	2.723.798,24	-	421.198,92	-	-	16,13%	-	-	-	322.089.961,29	318.757.695	318.336.496	279
	20171213	-	945,00	ABONO TRANSFER	-	-	-	945,00	-		-	-	-	-	-		-	-	-	-	318.757.695	-	-
	20171213	-	3.756.055,00	ABONO TRANSFER	-	-	-	608.468,84	-		-	2.723.798,24	-	421.198,92	-		2.589,00	-	-	-	318.336.496	-	-
20171228		3.755.000,00	-		-	-	608.710,00	-	-	10,75%	2.720.200,19	-	424.798,09	-	-	16,13%	-	-	-	321.664.460,48	318.336.496	317.911.698	248
	20180102	-	21.397,00	ABONO TRANSFER	-	-	-	21.397,00	-		-	-	-	-	-		-	-	-	-	318.336.496	-	-
20180128		3.755.000,00	-		-	-	608.314,00	-	-	10,75%	2.716.569,31	-	428.428,01	-	-	16,13%	-	-	-	324.967.946,79	318.336.496	317.483.270	217
20180228		3.760.000,00	-		-	-	611.104,00	-	-	10,75%	2.712.907,42	-	432.088,95	-	-	16,13%	-	-	-	328.291.958,21	318.336.496	317.051.181	189
20180328		3.790.000,00	-		-	-	644.967,00	-	-	10,75%	2.709.217,63	-	435.781,18	-	-	16,13%	-	-	-	331.646.142,84	318.336.496	316.615.399	158
20180428		3.585.000,00	-		-	-	437.500,00	-	-	10,75%	2.705.491,87	-	439.504,95	-	-	16,13%	-	-	-	334.789.134,71	318.336.496	316.175.894	128
20180528		4.745.000,00	-		-	-	441.666,00	-	-	16,61%	4.074.779,70	-	225.215,18	-	-	24,92%	-	-	-	339.305.580,41	318.336.496	315.950.679	97
20180628		4.750.000,00	-		-	-	445.834,00	-	-	16,61%	4.071.876,90	-	228.117,69	-	-	24,92%	-	-	-	343.823.291,31	318.336.496	315.722.562	67
20180728		4.755.000,00	-		-	-	450.001,00	-	-	16,61%	4.068.936,18	-	231.057,61	-	-	24,92%	-	-	-	348.342.228,49	318.336.496	315.491.504	36
20180828		4.755.000,00	-		-	-	454.172,00	-	-	16,61%	4.065.959,78	-	234.035,41	-	-	24,92%	-	-	-	352.862.360,27	318.336.496	315.257.469	5
20180928		4.760.000,00	-		-	-	458.344,00	-	-	16,61%	4.062.942,56	-	237.051,59	-	-	24,92%	-	-	-	357.383.646,83	318.336.496	315.020.417	0
	20181003	-	363.692.586,53	UCION VOLUNTARIA LI	-	-	-	10.466.784,64	-		-	34.581.924,30	-	318.336.495,65	-		307.381,94	-	-	-	-	-	-
20181028		9.630.000,00	-		-	-	5.328.515,00	-	-	16,61%	673.042,76	-	240.106,65	-	-	24,92%	-	-	-	-	-	-	-



9874009



DAVIVIENDA

Continuación Contrato Leasing No. : 06000463300192371

Sistema Canon Fijo – Tasa Fija

CANONES EXTRAORDINARIOS: Corresponden a todos aquellos pagos diferentes de los canones mensuales que pague el LOCATARIO.

OPCION DE ADQUISICIÓN: Es la facultad que tiene el LOCATARIO de adquirir el bien objeto del contrato anticipadamente o a la finalización del mismo, mediante el pago del valor pactado para hacer uso de dicha opción, descrito en la cláusula Cuarta de este contrato.

CLÁUSULA CUARTA -CONDICIONES FINANCIERAS:

VALOR DEL BIEN INMUEBLE: seiscientos millones de pesos moneda corriente (\$600.000.000,00)
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

VALOR DEL CONTRATO: trescientos veinte millones de pesos moneda corriente (\$320.000.000,00)
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

SISTEMA DE AMORTIZACIÓN: FIJA EN PESOS

VALOR DEL CANON MENSUAL: cuatro millones trescientos veinticinco mil de pesos moneda corriente (\$4.325.000,00)
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

MODALIDAD DE PAGO: Mes Vencido

TASA DE INTERES: El LOCATARIO durante el plazo otorgado en este contrato para la cancelación del leasing, pagará, mensualmente, a DAVIVIENDA intereses remuneratorios, a la tasa de interés de 16,61% E.A. pagada sobre el monto en Pesos

La tasa de interés se liquidará sobre el saldo por amortizar el cual está compuesto de la sumatoria de: Valor de la opción de adquisición y valor de los canones excluidos el costo financiero de los mismos y la prima de seguros.

TASA DE INTERÉS DE MORA: En caso de mora, durante ella y sin perjuicio de las demás acciones legales, el LOCATARIO pagará intereses de mora a la tasa máxima legalmente autorizada.

OPCIÓN DE ADQUISICION: Corresponderá a la suma de cero pesos XXX Moneda Legal (\$ 0,00).

CLÁUSULA QUINTA. DESCRIPCION DEL INMUEBLE ENTREGADO EN ARRIENDO: El inmueble o los inmuebles que por el presente contrato de Leasing se entrega(n) por parte de DAVIVIENDA al LOCATARIO, se encuentra(n) ubicado(s) en la AK 11 96 59 AP 102 XXXXXXXXXXXXXXX Ciudad BOGOTA D.C XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Departamento CUNDINAMARCA ,XX el(los) cual(les) se identifica(n) con el(los) No(s) de matrícula(s) Inmobiliaria(s) No(s) 50C188335, 50C170298, 0, 0, 0, 0, 0 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX y cédula(s) catastral(les) No(s) USAQ U 95 11 4 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX cuyos linderos tanto generales como individuales se encuentran contenidos en la escritura pública de adquisición No. 000000000001739 xx de fecha 020170713 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX de la Notaría 002 XXXXXXXXXXXXXXX del círculo de BOGOTA D.C .
XX



Sistema Canon Fijo – Tasa Fija

XX





Sistema Canon Fijo – Tasa Fija

3. Defender el inmueble arrendado en caso que fuere perseguido judicialmente. En consecuencia, si se presentare una diligencia de embargo y secuestro que persiga el INMUEBLE, el LOCATARIO deberá presentar oposición a su realización alegando su carácter de mero tenedor y exhibiendo este contrato que lo acredita como tal, y dará aviso inmediato de los hechos a DAVIVIENDA.
4. Pagar todos los impuestos, contribuciones, tasas, timbres locales y nacionales y demás expensas que se ocasionen con motivo de la celebración y ejecución de este contrato, de sus garantías y que recaigan directamente sobre el INMUEBLE.
5. Restituir el INMUEBLE a DAVIVIENDA o a la persona que ésta designe cuando termine el contrato por cualquier causa, salvo cuando termine por el ejercicio de la opción de adquisición.
6. Pagar a partir de la fecha de la entrega del INMUEBLE, durante la vigencia de este contrato y por todo el tiempo que tenga el inmueble en su poder, el consumo de todos los servicios de que goza el INMUEBLE, tales como acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, teléfono, gas, etc., y demás cargos, así como las cuotas ordinarias y extraordinarias que cobre la administración **de la persona jurídica a la que pertenece la copropiedad, si es el caso.** Presentar cada seis (6) meses ante DAVIVIENDA en las oficinas que ésta le indique el último de cada uno de los recibos por estos conceptos debidamente cancelados. No obstante Davivienda podrá pedir adicionalmente y sobre estos mismos recibos, la presentación de certificaciones de Paz y Salvo en los casos en que lo considere conveniente.
7. Pagar a partir de la fecha de entrega del INMUEBLE y durante la vigencia de este contrato, los impuestos, valorizaciones, tasas y contribuciones que genere el INMUEBLE y presentar ante DAVIVIENDA, en las oficinas que ésta le indique, los recibos por pago de impuestos, contribuciones, el paz y salvo de predial y valorizaciones dentro de los treinta días siguientes a la fecha límite determinada por las autoridades para efectuar los pagos.
8. Presentar al ejercer la opción de adquisición a DAVIVIENDA a la dirección que ésta le indique, el paz y salvo notarial y los demás documentos necesarios para la compraventa del INMUEBLE, con ocho (8) días de anticipación.
9. Pagar cualquier reajuste que cobren las Empresas de Servicios Públicos por la conexión o reconexión de los mismos al inmueble, así como por las nuevas acometidas o instalación de líneas telefónicas adicionales, o cualquier adición o complemento a los diferentes servicios públicos, cargos que deberán ser asumidos por el LOCATARIO y contar con la previa autorización de DAVIVIENDA para su instalación.
10. Cumplir las normas consagradas en los reglamentos de Propiedad Horizontal y las que expida el Gobierno Nacional en protección de los derechos de todos los vecinos
11. El LOCATARIO deberá otorgar las garantías y fianzas que le exija DAVIVIENDA, con el fin de garantizar a las empresas prestadoras de servicios públicos el pago de las facturas correspondientes, una vez entre en vigencia la reglamentación sobre esta materia.
12. Representar a DAVIVIENDA en las reuniones ordinarias y extraordinarias y todas aquellas a las que sean citados los copropietarios, para lo cual DAVIVIENDA le otorgará el correspondiente poder con atribuciones para votar y decidir sobre los diferentes asuntos de interés general que sean sometidos a consideración de los copropietarios. DAVIVIENDA podrá revocar o suspender en cualquier momento esta representación sin necesidad de invocar una justa causa.

XX

Continuación Contrato Leasing No. : 06000463300192371
Sistema Canon Fijo – Tasa Fija

CLÁUSULA DECIMA OCTAVA. PROHIBICIONES: El LOCATARIO se abstendrá y en consecuencia le queda prohibido:

1. Subarrendar el inmueble.
2. Ceder el presente contrato de leasing habitacional ó permitir que cualquiera otra persona entre a cualquier título a disponer o disfrutar del inmueble sin previa autorización escrita de DAVIVIENDA.
3. Modificar, cambiar ó ampliar las características del inmueble, sin autorización expresa de DAVIVIENDA.
4. Dar al INMUEBLE una destinación diferente a la contemplada en la cláusula décima tercera del presente contrato.

CLÁUSULA DECIMA NOVENA. OBLIGACIONES DE DAVIVIENDA: DAVIVIENDA contrae en forma expresa las siguientes obligaciones adicionales para con el LOCATARIO:

1. Entregar el bien objeto de este contrato.
2. Entregar el bien a paz y salvo por concepto de impuestos, servicios públicos y administración, a la fecha de celebración del contrato de leasing habitacional.
3. Transferir el bien libre de gravámenes **inclusive** en el momento en que el LOCATARIO ó cesionario ejerza la opción de adquisición de que trata la cláusula vigésima séptima de este contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. DE LAS SANCIONES: Las partes de común acuerdo se someten al siguiente régimen de sanciones:

1. **POR MORA:** Si el LOCATARIO se atrasa en el pago de uno o más canones o en cualquier otra obligación de carácter dinerario contenida en este contrato, pagará a DAVIVIENDA, a título de pena, una suma equivalente a intereses de mora liquidados a la máxima tasa permitida por la Ley, desde la fecha del incumplimiento hasta la fecha en que se efectúe el pago.
2. **POR INCUMPLIMIENTOS:** En caso de incumplimiento por parte del LOCATARIO de cualquiera de las obligaciones a su cargo adquiridas en este contrato, diferentes de la de pagar el canon, pagará a título de pena a DAVIVIENDA una suma equivalente a CINCO (5) canones, los cuales se liquidarán con base en el canon cancelado en el mes inmediatamente anterior al incumplimiento. Por esta pena no se extinguirá la obligación principal a cargo del LOCATARIO. DAVIVIENDA podrá dar por terminado el contrato por incumplimiento y hacer efectiva esta pena y además pedir indemnización por los perjuicios causados.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. SEGUROS: Mientras subsista cualquier obligación a su cargo, el LOCATARIO se obliga a mantener a favor de DAVIVIENDA, seguros de incendio, terremoto y Amit sobre el inmueble tomado en Leasing por una cantidad que equivaldrá al valor destructible del mismo, tomados todos estos con una compañía de seguros legalmente establecida en el país. **Así mismo el Locatario podrá tomar un seguro de vida que ampare el valor de los canones pendientes de cancelar incluyendo intereses y el valor de la opción de compra; el tomar esta cobertura le garantiza tener el respaldo de una compañía Aseguradora en el momento de la ocurrencia de un siniestro ya sea por fallecimiento o incapacidad Total y permanente, siempre y cuando el Locatario asegurado haya cumplido con los requisitos establecidos por la aseguradora para tal fin.** En el evento que DAVIVIENDA actúe como tomadora o pague las primas de los mencionados seguros, y de los demás que se contraten, por cuenta del LOCATARIO, queda autorizada para cargarle a éste el valor de dichas primas, junto con las cuotas de amortización de la respectiva obligación.

XX

Continuación Contrato Leasing No. : 06000463300192371

Sistema Canon Fijo – Tasa Fija

En caso de mora del LOCATARIO, DAVIVIENDA sobre las primas pagadas, cobrará adicionalmente intereses moratorios a la tasa máxima legalmente autorizada, pudiendo aplicar preferencialmente cualquier abono al pago de dichos seguros, quedando facultada DAVIVIENDA para dar por terminado el presente contrato y para exigir la restitución inmediata del INMUEBLE.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. DESTINACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LOS BIENES: EL bien será utilizado por el LOCATARIO exclusivamente para vivienda y a partir de la entrega del inmueble por parte de DAVIVIENDA y durante todo el término de vigencia del contrato y su permanencia en el inmueble, el LOCATARIO será responsable por su conservación y mantenimiento y estará obligado al pago de los servicios públicos, administración, y a asumir cualesquiera reparaciones que requiera el bien, sin que exista derecho alguno de repetición de las sumas respectivas contra DAVIVIENDA. El LOCATARIO no podrá modificar las características del bien entregado en leasing, sino con autorización expresa de DAVIVIENDA. Todas las mejoras o adiciones efectuadas, se entienden parte integrante del mismo y en consecuencia son propiedad de DAVIVIENDA, sin que ésta esté obligada a ninguna compensación. DAVIVIENDA no tendrá responsabilidad alguna en relación con el costo o duración de las reparaciones o mejoras realizadas sobre el inmueble objeto del contrato, no pudiendo el LOCATARIO exigir la terminación del contrato, ni la disminución del canon de arrendamiento con tal fundamento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. DERECHOS DE INSPECCIÓN: DAVIVIENDA se reserva el derecho de inspeccionar el bien mediante previo aviso, directamente o por medio de peritos o de personas que designe para el desarrollo de tal labor, con la finalidad de comprobar las condiciones de mantenimiento del mismo. Para tal fin, DAVIVIENDA o la persona que designe, podrá efectuar visitas al inmueble y recomendar por escrito las medidas que juzgue necesarias o convenientes, las cuales deberán ser atendidas inmediatamente por el LOCATARIO. Así mismo podrá Davivienda solicitar en tales visitas, la presentación por parte del LOCATARIO de los recibos de servicios públicos debidamente cancelados y al día, sin que quede relevado por este hecho, de la obligación de presentarlos como quedó acordado en la cláusula décima séptima, cada seis (6) meses directamente a DAVIVIENDA.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. CESIÓN DEL CONTRATO: El LOCATARIO acepta cualquier cesión total o parcial que de este contrato haga DAVIVIENDA. Por su parte el LOCATARIO no podrá ceder este contrato sin la previa y escrita autorización de DAVIVIENDA.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. RESTITUCIÓN DEL BIEN: A la terminación de este contrato por cualquier causa el LOCATARIO se obliga a restituir el bien a DAVIVIENDA en buen estado y a entregarlo en la fecha y hora que ésta última le indique, sin perjuicio de las acciones legales que DAVIVIENDA pueda adelantar para la restitución inmediata del bien. Los gastos en que se incurra por concepto de la restitución serán de cargo del LOCATARIO.

XXXX XX



DAVIVIENDA

Continuación Contrato Leasing No. : 06000463300192371
Sistema Canon Fijo – Tasa Fija

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO: Este contrato termina por vencimiento del plazo pactado y además DAVIVIENDA podrá darlo por terminado sin previo requerimiento privado o judicial por las siguientes causas:

1. Por la mora en el pago de los cánones. Como una protección especial, Davivienda ofrece a sus clientes noventa (90) días hábiles contados a partir de la cesación del pago corriente de los cánones pactados para ponerse al día con la obligación antes de proceder a ejercer las acciones previstas en el numeral segundo del artículo séptimo del decreto 1787 de 2004.
2. Por cualquier acción judicial que involucre el bien objeto de este contrato.
3. La muerte del LOCATARIO.
4. La reticencia o la negativa injustificada del LOCATARIO para permitir que DAVIVIENDA inspeccione el bien objeto de este contrato.
5. El no ejercicio oportuno por parte del LOCATARIO de las acciones u oposiciones policivas o judiciales encaminadas a proteger y a mantener la tenencia de dicho bien.
6. Por el incumplimiento de cualquiera de las demás obligaciones del LOCATARIO.
7. Por cualquier otra que las partes acuerden en su momento.

PROCEDIMIENTO PARA LA DEVOLUCION DEL CANON INICIAL Y DE LOS SALDOS AMORTIZADOS AL PRECIO DE LA OPCION DE ADQUISICION DEL INMUEBLE CUANDO A ELLO HAYA LUGAR, A LA TERMINACION DEL CONTRATO DE LEASING.

1. Para los casos en que el locatario decida no ejercer la opción pactada a su favor se seguirá el siguiente procedimiento para efectos de la devolución del canon inicial y de los saldos amortizados al precio de la opción de adquisición del inmueble:

a) El valor del inmueble se calculará de acuerdo con su precio de venta o por el precio pactado en un nuevo contrato de leasing. Si el precio se pactó en UVR, se tomará el valor de la UVR a la fecha en que se suscriba la promesa de compraventa o el nuevo contrato de leasing. Para efectos de lo dispuesto en el presente literal, el locatario podrá presentar a la entidad autorizada personas interesadas en adquirir el bien o en celebrar un nuevo contrato de leasing.

b) Del valor del inmueble calculado conforme lo señalado en el literal anterior, se deducirán los siguientes rubros:

i) Los costos y gastos en que haya incurrido la entidad por concepto de la enajenación o nueva colocación del inmueble, tales como los de inmobiliaria, escrituración, avalúos, anuncios, publicidad, abogados, adecuaciones físicas del inmueble, administraciones atrasadas, personal de ventas y todos demás que se puedan generar por su adecuación administración y venta.

ii) El valor de ejercicio de la opción de adquisición pactada en el contrato.



Continuación Contrato Leasing No. : 06000463300192371
Sistema Canon Fijo – Tasa Fija

2. Si con anterioridad al vencimiento del plazo previsto en el contrato para ejercer la opción pactada a favor del locatario, se presenta el incumplimiento por parte de este, se seguirá el siguiente procedimiento para efectos de la devolución del canon inicial y de los saldos amortizados al precio de la opción de adquisición del inmueble:

a) El valor del inmueble se calculará de conformidad con lo señalado en el literal a) del numeral 1 del presente procedimiento;

b) Del valor del inmueble calculado conforme lo señalado en el literal anterior, se deducirán los siguientes rubros:

i) Los costos y gastos en que haya incurrido la entidad por concepto del incumplimiento del contrato; tales como los de inmobiliaria, escrituración, avalúos, anuncios, publicidad, abogados, adecuaciones físicas del inmueble, administraciones atrasadas, personal de ventas y todos demás que se puedan generar por su adecuación administración y venta.

ii) El costo financiero generado y no pagado por el locatario;

iii) Las garantías de cumplimiento de las obligaciones del locatario, pactadas en este contrato.

iv) El componente de capital no amortizado de los cánones pactados, y

v) El valor de ejercicio de la opción de adquisición pactada en el contrato;

3. Para el caso en que las partes decidan dar por terminado el contrato de leasing habitacional por mutuo acuerdo, se seguirá el siguiente procedimiento para efectos de la devolución del canon inicial y de los saldos amortizados al precio de la opción de adquisición del inmueble:

a) El valor del inmueble se calculará de conformidad con lo señalado en el literal a) del numeral 1 del presente procedimiento;

b) Del valor del inmueble calculado conforme lo señalado en el literal anterior, se deducirán los siguientes rubros:

i) Los costos y gastos en que haya incurrido la entidad por concepto de la terminación anticipada del contrato tales como los de inmobiliaria, escrituración, avalúos, anuncios, publicidad, abogados, adecuaciones físicas del inmueble, administraciones atrasadas, personal de ventas y todos los demás que se puedan generar por su adecuación administración y venta.

ii) El componente de capital de los cánones pactados no amortizado.

iii) El valor de ejercicio de la opción de adquisición pactada en el contrato.

PARAGRAFO 1. En caso de terminación anticipada del contrato, por incumplimiento o por cualquier otra causa, a menos que el LOCATARIO haga uso del derecho de opción de adquisición, deberá restituir el inmueble inmediatamente le sea comunicado por Davivienda la causal de terminación y su voluntad de exigir la restitución del bien como consecuencia de la misma. Si así no lo hiciere, el LOCATARIO se colocará en mora de entregar el bien respectivo.



Continuación Contrato Leasing No. : 06000463300192371
Sistema Canon Fijo – Tasa Fija

PARAGRAFO 2. El valor resultante de la liquidación del contrato, si es el caso, será devuelto al locatario por DAVIVIENDA dentro de los treinta (30) días siguientes al perfeccionamiento del contrato de compraventa del inmueble o del nuevo contrato de leasing.

En cualquier caso, las partes en el contrato entienden que las gestiones tendientes a la venta o colocación en Leasing del inmueble que se restituye, corresponden en primer lugar al locatario que realiza la devolución. Sin embargo, DAVIVIENDA podrá realizar las gestiones pertinentes lo cual generará una comisión a su favor de 5% del monto de la opción de compra acordada, la cual será deducida de las sumas que deban devolverse al locatario.

Así mismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 del decreto 1787 de 2004, DAVIVIENDA, sin importar cual haya sido la causal de terminación del contrato, solo realizará las devoluciones a que haya lugar una vez realice la venta o la nueva colocación en Leasing del inmueble restituido.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. OPCIÓN DE ADQUISICIÓN: Una vez cumplido en todas sus partes el presente contrato, el LOCATARIO podrá ejercer la opción de compra sobre el INMUEBLE, la cual se regula de la siguiente forma según lo acuerdan las partes en el presente contrato:

Ejercicio de la Opción a la terminación del contrato de Leasing Habitacional:

1. Para ejercer la opción de adquisición al vencimiento de la vigencia del contrato, el LOCATARIO deberá radicar comunicación escrita en las oficinas de DAVIVIENDA ubicadas en la dirección indicada en la cláusula SEGUNDA de este contrato, con treinta (30) días antelación al vencimiento del presente contrato.
2. El valor de la opción de adquisición será el establecido en la cláusula cuarta de este contrato y se comunicará al LOCATARIO a la dirección registrada por éste en la cláusula segunda del contrato, indicando la fecha de firma de la escritura pública, la hora y la Notaría donde se suscribirá la correspondiente escritura.

Ejercicio anticipado de la Opción de adquisición del INMUEBLE:

1. El LOCATARIO podrá en cualquier momento ejercer la opción de adquisición en forma anticipada, mediante escrito radicado en las oficinas de DAVIVIENDA indicadas en la cláusula segunda de este contrato, con treinta (30) días de anticipación a la fecha en que propone que se suscriba la escritura pública mediante la cual se transfiera el dominio sobre el INMUEBLE.
2. El valor de la opción de adquisición corresponderá a la sumatoria del valor establecido en la cláusula cuarta de este contrato más los canones restantes excluido el costo financiero de éstos, suma que será informada, por parte de DAVIVIENDA al LOCATARIO a la dirección registrada en la cláusula segunda de este contrato, indicando la fecha de firma de la escritura pública, la hora y la Notaría donde se suscribirá la correspondiente escritura.

PARAGRAFO: DAVIVIENDA estará obligada a hacer la transferencia del inmueble al LOCATARIO siempre y cuando el LOCATARIO haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo derivadas de este contrato y de la ley.

XX



DAVIVIENDA

Continuación Contrato de Leasing.

Sistema Canón Fijo – Tasa Fija

Cesión de la Opción de Adquisición: La cesión que el LOCATARIO realice del derecho a ejercer la opción de adquisición a un tercero, no produce efectos mientras no sea aceptada expresamente y por escrito por DAVIVIENDA. En el evento en que la cesión sea únicamente del derecho de opción de adquisición, las obligaciones derivadas del contrato de Leasing Habitacional continuarán radicadas en cabeza del LOCATARIO.

PARAGRAFO. Los gastos, impuestos y demás erogaciones ocasionados por el ejercicio y perfeccionamiento de la presente opción de adquisición serán a cargo del LOCATARIO ó cesionario cuando sea el caso.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. RENUNCIA A LOS REQUERIMIENTOS Y AL DERECHO DE RETENCIÓN: El LOCATARIO renuncia a los requerimientos para constituirlo en mora en caso de retardo o incumplimiento de una o varias de las obligaciones pactadas en este contrato. Igualmente, renuncia al derecho de retención que a cualquier título y por cualquier causa pudiese tener sobre el INMUEBLE objeto de este contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. MERITO EJECUTIVO: Las partes reconocen y aceptan que este contrato presta mérito ejecutivo para la exigencia judicial del cumplimiento de todas, alguna o algunas de las obligaciones derivadas de él.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA. IMPUESTO DE TIMBRE NACIONAL: Para efectos del presente contrato, el impuesto de timbre sólo se causará si vencido el término de vigencia pactado en el contrato, el LOCATARIO no hiciere uso de la opción de adquisición. En tal evento, el impuesto se liquidará sobre el valor total de los cánones pagados y/o causados hasta el momento del vencimiento del contrato. DAVIVIENDA obrará como agente de retención en los términos del artículo 27 del Decreto 2076 de 1992, en el caso en que el LOCATARIO decida no ejercer la opción de adquisición.

En constancia de lo anterior, se firma en dos ejemplares del mismo tenor, uno para Cada una de las partes. Dado en la Ciudad de Bogotá, D.C., el _____.

EL (los) LOCATARIO(s).

C.C No. 17321574

DAVIVIENDA

CC No. 79.721.429

C.C No. _____

Bogotá, 13 de agosto 2020

DAV 2046605

Apreciado cliente
JAIVER DOMINGUEZ
jaiverd@gmail.com

Asunto:	Información liquidación leasing
No. radicación en Davivienda:	1-19315119338
No. radicación Ente:	2020174395-001-000
Fecha radicación en Davivienda:	30 de julio de 2020
Lugar de radicación:	Superintendencia Financiera de Colombia

Reciba un cordial saludo del Banco Davivienda. En atención a su derecho de petición, en donde solicita como ex locatario, se le informe sobre la situación actual de la liquidación final del producto denominado Leasing Habitacional No. 06000463300192371, que se tenía sobre el inmueble ubicado en la AK 11 96 - 59 AP 102 CONJUNTO RESIDENCIAS DEL NORTE - CHICO NORTE, le comunicamos que:

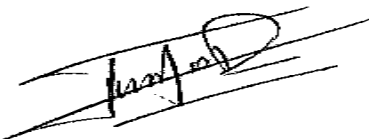
El inmueble en referencia no ha iniciado comercialización debido a la crisis sanitaria que vive el mundo; lo que ha ocasionado que no se puedan realizar visitas al predio.

Así mismo, le informamos que el predio tiene un precio asignado de comercialización por Quinientos ocho millones ochocientos veintisiete mil quinientos pesos (\$ 508.827.500,00).

De otra parte, el Decreto 2555 de 2010 ordena a las entidades financieras, entregar al ex-locatario a más tardar 30 días después de la venta del inmueble o de un nuevo desembolso de leasing y después de descontar todos los gastos administrativos y de comercialización, el saldo que quedare a su favor. Hecho que aún no se ha presentado, dado que no ha sido posible liquidar.

Si desea información adicional, comuníquese con nosotros al 338-3838 en Bogotá o a la línea 01-8000 123-838 desde cualquier lugar del país, donde nuestros asesores lo atenderán con gusto las 24 horas.

Atentamente,



BANCO DAVIVIENDA S.A.

LFRAMIRE

No BRP	Cédula	Sucursal	Nombre exlocatario	No. Leasing	VoucherId	FechaFactura	LC_RAZON_SOCIAL	IDProveedor	Valor	SERVICIOQUESEESTAPAGANDO
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00520208	3/10/2018	HABITAT INMOBILIARIO LTDA	900062900	\$160.888	Servicio de acompañamiento Abogado cobranza recibimiento inmueble BRP 0000279
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00520208	3/10/2018	HABITAT INMOBILIARIO LTDA	900062900	\$55.000	Servicio de Aseo inmueble de menos de 80M2 recibimiento inmueble BRP 000000279
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00521453	8/10/2018	INMUEBLES ANDINOS LTDA	830006364	\$1.424.000	Pago administración mes de noviembre de 2018
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00529578	8/11/2018	INMUEBLES ANDINOS LTDA	830006364	\$712.000	Pago administración mes de Diciembre 2018
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00530289	8/11/2018	INMUEBLES ANDINOS LTDA	830006364	\$50.742	Pago servicio admon mes de Octubre 2018
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00533089	5/12/2018	IMPROVE DE COLOMBIA E.U	900031213	\$25.100	PAGO SERVICIO ACUEDUCTO, ENERGIA, GAS Apartamento Nueva Colina, Arboleda de Suba, Bosque de Pinos,Casa Olarte, Gamma I, Apartamento Kennedy,Apartamento Country, Apartamento Chicó, Casa Montebello Chinauta, Casa Facatativa, Casa Coqua,Casa Los Arrayanes, Casa Colina
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00539582	7/12/2018	INMUEBLES ANDINOS LTDA	830006364	\$50.742	Servicio por pago administración Diciembre 2018
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00537166	12/12/2018	COBRANDO SAS	830056578	\$18.593.560	Pago varios administracion leasing BRP
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00537407	7/12/2018	INMUEBLES ANDINOS LTDA	830006364	\$50.742	Servicio pago administración Diciembre 2018
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00538955	7/12/2018	INMUEBLES ANDINOS LTDA	830006364	\$712.000	Pagos administración mes de diciembre-2018
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00549104	15/01/2019	INMUEBLESANDINOSLTDA	830006364	\$712.000	SolicitudpagoserviciodeadministraciónFebrero2019
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00553924	7/02/2019	INMUEBLESANDINOSLTDA	830006364	\$988.000	Pagodeadministraciónmarzode2019
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00553742	8/02/2019	IMPROVEDECOLOMBIAE.U	900031213	\$12.000	DUPLICADODELLAVES
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00555567	7/02/2019	INMUEBLESANDINOSLTDA	830006364	\$51.757	Servicioporpagodeadministracióndeenerode2019
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00565817	26/03/2019	DIRECCIONDISTITALDETESORERIA	899999061	\$3.346.000	Pagoimpuestopredial2019
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00563197	6/03/2019	AVALUOSINTEGRALESSAS	830049115	\$192.001	PagoavaluoApartamentoChicó
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00563547	7/03/2019	COLLIERSINTERNATIONALCOLOMBIASA	830055898	\$95.200	PagoservicioaperturaApartamentoChicó
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00562268	8/03/2019	INMUEBLESANDINOSLTDA	830006364	\$754.000	Pagoadministraciónabrilde2019
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00569891	4/08/2019	IMPROVEDECOLOMBIAEU	900031213	\$22.296	Servicio:DuplicadoDeLlavesNoRelacionadoEnPrefacturaDeEnero
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00570835	4/08/2019	INMUEBLESANDINOSLTDA	830006364	\$754.000	Pagoadministraciónmayode2019

No BRP	Cédula	Sucursal	Nombre exlocatario	No. Leasing	VoucherId	FechaFactura	LC_RAZON_SOCIAL	IDProveedor	Valor	SERVICIOQUESEESTAPAGANDO
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00571045	4/08/2019	INMUEBLESANDINOSLTDA	830006364	\$51.757	Servicioporpagodeadministraciónmarzode2019
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00575389	10/05/2019	INMUEBLESANDINOSLTDA	830006364	\$51.757	Serviciopagoadministraciónabril2019
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00575384	10/05/2019	INMUEBLESANDINOSLTDA	830006364	\$754.000	Pagoadministraciónjuniodede2019
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00575952	9/05/2019	SOCIEDADADMINISTRADORADECARTERASAUCOSAS	860506158	\$22.296	SERVDUPLICADODELLAVESYVERIFICACIONBIEN ApartamentoChicó
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00583652	10/06/2019	COLLIERSINTERNATIONALCOLOMBIASA	830055898	\$8.925	Pagoserviciospublicos(opciónPresencial)EAAB
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00582453	10/06/2019	SOCIEDADADMINISTRADORADECARTERASAUCOSAS	860506158	\$23.714	DUPLICADODELLAVESINMUEBLESBIEN00-279
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00582687	10/06/2019	COLLIERSINTERNATIONALCOLOMBIASA	830055898	\$101.630	FacturaEAABCta.10200017(FacturaGastoRecobrable No.29524695516)
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00582689	11/06/2019	INMUEBLESANDINOSLTDA	830006364	\$754.000	Pagoadministraciónjulio2019
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00582911	11/06/2019	INMUEBLESANDINOSLTDA	830006364	\$51.757	Servicioporpagoadministraciónmayo2019
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00587509	5/07/2019	INMUEBLES ANDINOS LTDA	830006364	\$754.000	Pago administraciones agosto de 2019
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00587567	5/07/2019	INMUEBLES ANDINOS LTDA	830006364	\$51.757	Servicio por Pago administración julio de 2019
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00596056	12/08/2019	COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA SA	830055898	\$95.200	Apertura de Inmuebles
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00596056	12/08/2019	COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA SA	830055898	\$8.925	Pago servicio agua mes junio
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00592768	6/08/2019	INMUEBLES ANDINOS LTDA	830006364	\$51.757	Servicio por pago administraciones julio de 2019
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00592850	6/08/2019	INMUEBLES ANDINOS LTDA	830006364	\$754.000	Pago administraciones septiembre de 2019
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00594994	12/08/2019	COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA SA	830055898	\$5.010	Pago agua mes de junio
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00598648	9/06/2019	COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA SA	830055898	\$97.859	Factura de Acueducto de Bogotá - EAAB 10200017 BOGOTÁ (Factura Gasto Recobrable No. 30286571713)
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00598648	9/06/2019	COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA SA	830055898	\$11.240	Factura de Gas Natural 19716706 BOGOTÁ (Factura Gasto Recobrable No. A191613799)
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00600139	9/09/2019	INMUEBLES ANDINOS LTDA	830006364	\$754.000	Pago administraciones octubre de 2019
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00599992	9/09/2019	INMUEBLES ANDINOS LTDA	830006364	\$51.757	Servicio pago administraciones agosto de 2019
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00602059	9/05/2019	IMPROVE DE COLOMBIA EU	900031213	\$15.900	REINTEGRO: certificado de libertad 50C-188335 expedido el 20/08/2019 . Apartamento Chicó

No BRP	Cédula	Sucursal	Nombre exlocatario	No. Leasing	VoucherId	FechaFactura	LC_RAZON_SOCIAL	IDProveedor	Valor	SERVICIOQUESEESTAPAGANDO
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00602127	9/05/2019	IMPROVE DE COLOMBIA EU	900031213	\$7.432	SERVICIO: expedicion certificado de libertad virtual 50C-188335 expedido el 20/08/2019 . Apartamento Chicó
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00608011	10/10/2019	COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA SA	830055898	\$8.925	Pago servicios públicos (opción Presencial) Acueducto de Bogotá - EAAB 10200017 BOGOTÁ
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00607453	10/10/2019	INMUEBLES ANDINOS LTDA	830006364	\$754.000	Pago administración noviembre de 2019
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00607543	10/10/2019	INMUEBLES ANDINOS LTDA	830006364	\$51.757	Servicio pago administraciones Septiembre 2019
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	611699	12/11/2019	INMUEBLES ANDINOS LTDA	830006364	\$51.757	Servicio por pago administración OCT219
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	611676	12/11/2019	INMUEBLES ANDINOS LTDA	830006364	\$754.000	Pago administración diciembre de 2019
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	613100	7/11/2019	AVALUOS INTEGRALES SAS	830049115	\$96.001	Pago Servicio avaluo - Apartamento Chicó
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	620704	18/12/2019	INMUEBLES ANDINOS LTDA	830006364	\$1.584.185	Pago remodelación sistema eléctrico BRP 279 Codensa
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	619002	9/12/2019	AVALUOS INTEGRALES SAS	830049115	\$192.000	Pago actualización avaluo- Apartamento Chicó
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	619675	9/12/2019	INMUEBLES ANDINOS LTDA	830006364	\$754.000	Pagos administración enero 2020
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	620000	9/12/2019	INMUEBLES ANDINOS LTDA	830006364	\$51.757	Servicio pago administraciones noviembre 2019
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00624556	14/01/2020	INMUEBLES ANDINOS LTDA	830006364	\$1.787.872	
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00624724	14/01/2020	INMUEBLES ANDINOS LTDA	830006364	\$51.757	Pago servicio pago admin Dic 2019
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00625443	8/01/2020	COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA SA	830055898	\$8.925	Pago servicios públicos (opción Presencial) Gas Natural 19716706 BOGOTÁ
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00625443	8/01/2020	COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA SA	830055898	\$8.925	Pago servicios públicos (opción Presencial) Energía Codensa 619221-5 BOGOTÁ
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	629425	5/02/2020	HABITAT INMOBILIARIO LTDA	900062900	\$148.641	gastos leasing
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	629425	5/02/2020	HABITAT INMOBILIARIO LTDA	900062900	\$22.296	gastos leasing
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	629410	5/02/2020	HABITAT INMOBILIARIO LTDA	900062900	\$2.000	gastos leasing
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	629903	12/02/2020	INMUEBLES ANDINOS LTDA	830006364	\$754.000	administracion
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	630365	13/02/2020	CASALIMPIA S.A	860010451	\$156.675	aseo
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	630365	13/02/2020	CASALIMPIA S.A	860010451	\$156.675	aseo
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	630564	12/02/2020	INMUEBLES ANDINOS LTDA	830006364	\$52.792	administracion
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	630612	7/02/2020	COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA SA	830055898	\$8.925	Servicio pago de recibos publicos

No BRP	Cédula	Sucursal	Nombre exlocatario	No. Leasing	VoucherId	FechaFactura	LC_RAZON_SOCIAL	IDProveedor	Valor	SERVICIOQUESEESTAPAGANDO
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	630612	7/02/2020	COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA SA	830055898	\$8.925	Servicio pago de recibos publicos
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	630612	7/02/2020	COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA SA	830055898	\$8.925	Servicio pago de recibos publicos
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	630612	7/02/2020	COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA SA	830055898	\$8.925	Servicio pago de recibos publicos
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00636586	16/03/2020	Administración de Activos S.A.S.	901181175	\$46.000	Administracion inmuebles BRP MARZO seleccionar es la Bancolombia Cuenta de Ahorros
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	636853	16/03/2020	CASALIMPIA S.A	860010451	\$19.291	Servicio de aseo mes de febrero 2020
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00636853	16/03/2020	CASALIMPIA S.A	860010451	\$145.895	Servicio de aseo mes de febrero 2020
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00635293	16/03/2020	INMUEBLES ANDINOS LTDA	830006364	\$52.792	Servicio Pago admin FEB2020
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00635232	16/03/2020	INMUEBLES ANDINOS LTDA	830006364	\$916.000	Pago admin marzo2020
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00634241	10/03/2020	HABITAT INMOBILIARIO LTDA	900062900	\$2.500	Reintegro Copia de llaves Apartamento Chicó-
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00634248	9/03/2020	AVALUOS INTEGRALES SAS	830049115	\$96.000	Pago actualización avaluo- Apartamento Chicó
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00634236	10/03/2020	COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA SA	830055898	\$8.925	Pago servicios públicos (opción Presencial) Gas Natural 19716706 BOGOTÁ
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00634236	10/03/2020	COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA SA	830055898	\$8.925	Pago servicios públicos (opción Presencial) Energía Codensa 6192215 BOGOTÁ
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00634236	10/03/2020	COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA SA	830055898	\$8.925	Pago servicios públicos (opción Presencial) Gas Natural 19716706 BOGOTÁ
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00634364	10/03/2020	HABITAT INMOBILIARIO LTDA	900062900	\$23.142	Servicio copia de llaves Apartamento Chicó-
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00634364	10/03/2020	HABITAT INMOBILIARIO LTDA	900062900	\$154.288	Pago servicio apertura,Asistencia Bolivar verificación daño.
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00634364	10/03/2020	HABITAT INMOBILIARIO LTDA	900062900	\$154.288	Pago servicio apertura,Asistencia Bolivar cotización
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00634364	10/03/2020	HABITAT INMOBILIARIO LTDA	900062900	\$154.288	Pago servicio apertura,Asistencia Bolivar verificación daño.
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	634669	13/03/2020	Administración de Activos S.A.S.	901181175	\$41.110	EN EL CODENSA
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	634669	13/03/2020	Administración de Activos S.A.S.	901181175	\$5.940	VANTÍ
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	634669	13/03/2020	Administración de Activos S.A.S.	901181175	\$3.384.000	IMPUESTO
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00639831	16/04/2020	INMUEBLES ANDINOS LTDA	830006364	\$52.792	SERVICIO Pago administración Marzo 2020
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00640151	1/04/2020	Administración de Activos S.A.S.	901181175	\$15.900	Expedición certificado de tradicion
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00640162	1/04/2020	Administración de Activos S.A.S.	901181175	\$46.000	Administracion inmuebles BRP ABRIL
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00637725	6/04/2020	HABITAT INMOBILIARIO LTDA	900062900	\$154.288	Servicio de acompañamiento Obra BRP 00-279 25/02/2020
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00637725	6/04/2020	HABITAT INMOBILIARIO LTDA	900062900	\$154.288	Servicio de acompañamiento Obra BRP 00-279 03/03/2020
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00644639	19/05/2020	INMUEBLES ANDINOS LTDA	830006364	\$52.792	Servicio por Pago administraciones Abril2020

No BRP	Cédula	Sucursal	Nombre exlocatario	No. Leasing	VoucherId	FechaFactura	LC_RAZON_SOCIAL	IDProveedor	Valor	SERVICIOQUESEESTAPAGANDO
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00645724	28/05/2020	Administración de Activos S.A.S.	901181175	\$58.460	Orden de giro 211867
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00645724	28/05/2020	Administración de Activos S.A.S.	901181175	\$33.100	Orden de giro 211867
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00645724	28/05/2020	Administración de Activos S.A.S.	901181175	\$3.780	Orden de giro 211867
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00644276	11/05/2020	CASALIMPIA S.A	860010451	\$165.185	Servicio de aseo mes de marzo2020
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00643477	5/05/2020	Administración de Activos S.A.S.	901181175	\$46.000	Administracion inmuebles BRP ABRIL
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371					\$801.000	Orden de giro 211860
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00647284	10/06/2020	Administración de Activos S.A.S.	901181175	\$46.000	Administración
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00651276	7/07/2020	Administración de Activos S.A.S.		\$11.540	Mantenimientos
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00651594	7/07/2020	Administración de Activos S.A.S.		\$46.000	Administración mes de Junio
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00658087	28/08/2020	INMOBILIARIA GEMINIS LTDA		\$2.540.128	Administraciones
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00655925	13/08/2020	Administración de Activos S.A.S.	901181175	\$3.660	GAS 50C-188335
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00655784	3/08/2020	AVALUOS INTEGRALES SAS	830049115	\$96.000	servicios prestados de Junio, Julio y Agosto, gastos legales y notariales, aseos, mantenimientos, administraciones, y gastos de leasing de varios BRP
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00660675	3/09/2020	Administración de Activos S.A.S.	901181175	\$46.000	servicios prestados de Junio, Julio y Agosto, gastos legales y notariales, aseos, mantenimientos, administraciones, y gastos de leasing de varios BRP
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00660675	3/09/2020	Administración de Activos S.A.S.	901181175	\$46.000	servicios prestados de Junio, Julio y Agosto, gastos legales y notariales, aseos, mantenimientos, administraciones, y gastos de leasing de varios BRP
279	17321574	Bogotá	JAVIER DOMINGUEZ RIC	06000463300192371	00660675	3/09/2020	Administración de Activos S.A.S.	901181175	\$34.906	servicios prestados de Junio, Julio y Agosto, gastos legales y notariales, aseos, mantenimientos, administraciones, y gastos de leasing de varios BRP

TOTAL GASTO: \$50.401.469

HOJA DE VIDA
RAFAEL H. ARIAS SÁNCHEZ
C.C. 79.730.080 de Bogotá
T.P 132424-T de la J.C.C
Calle 1 Sur. N° 7B-12
Teléfono 2805172
Celular 300-2668632

FORMACIÓN ACADÉMICA

- Especialista en Gerencia y Administración Financiera - Universidad Piloto de Colombia - Año 2012
- Seminario en Normas Internacionales de Contabilidad - CR SERVICIOS COLOMBIA - Año 2012
- Contador Público - Corporación Universitaria Iberoamericana de Colombia - Año 2007
- Diplomado en Auditoría Financiera - Corporación Universitaria Iberoamericana de Colombia - Año 2007
- Técnico y Tecnólogo en Contabilidad y Finanzas - Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA)- Años 2005 y 2006
- Matemática Financiera y Excel Financiero - SENA años 2004 y 2005.

EXPERIENCIA LABORAL

Asesores Financieros 2005 - 2014

- Asesor en Liquidación y Reliquidación de créditos de vivienda en UVR.
- Liquidaciones en UPAC y PESOS para créditos de Vivienda, Comerciales y Constructor.
- Evaluación de Proyectos.
- Elaboración de Presupuestos y Nómina.
- Capacitación en Matemática Financiera.
- Cálculo de Perjuicios - Indemnizaciones (Lucro Cesante).
- Cálculo de Liquidaciones Laborales.
- Acompañamiento como Asesor en Procesos de Oralidad en la Superintendencia Financiera de Colombia y Despachos Judiciales.

Comercializadora New Howse Ltda. 2004-2005

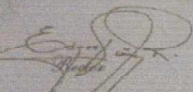
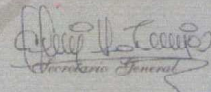
- Asistente del Departamento de Crédito y Cartera
- Asistente Contable

Limerca Ltda. 1996-2004

- Auxiliar Administrativo
- Auxiliar Contable

RAFAEL ARIAS SÁNCHEZ
CONSULTORES FINANCIEROS



CORPORACIÓN UNIVERSITARIA IBEROAMERICANA
Procuraduría Judicial C.R. 6435 del 05
 República de Colombia
 El Consejo Superior de la Corporación Universitaria Iberoamericana
 Teniendo en cuenta que
Rafael Humberto Arias Sánchez
 C.C. 79.730.080 Santafé de Bogotá, D.C.
 cumplió satisfactoriamente los requisitos académicos exigidos, le confiere el título de:
Contador Público
 En testimonio de ello, le otorgo el presente Diploma que he acordado como tal, refrendado con el sello de la Institución
 y en constancia firman:

Rafael H. Arias Sánchez
 Director del Programa

 Secretario General
 Dado en Bogotá, D.C. República de Colombia a los 26 días del mes de Octubre de 2007
 Registrado en el folio 1057-3 Reg. 5127 del libro de Diplomas N.º 12 Bogotá, D.C. Octubre 26 de 2007

LA CORPORACIÓN
UNIVERSIDAD PILOTO DE COLOMBIA
PERSONERÍA JURÍDICA REGISTRADA No. 10041 DEL 27 DE NOVIEMBRE DE 1.989. MINISTERIO DE JUSTICIA.



CONFIERE EL TÍTULO DE

Especialista en Gerencia y Administración Financiera

A

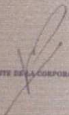
Rafael Humberto Arias Sánchez

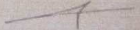
CÉDULA DE L. No. 79.730.080 EXPEDIDA EN Bogotá

QUIEN CUMPLIÓ SATISFACTORIAMENTE LOS REQUISITOS ACADÉMICOS EXIGIDOS POR LA
UNIVERSIDAD, EN TESTIMONIO DE ELLO OTORGA EL PRESENTE DIPLOMA

EN LA CIUDAD DE Bogotá EL DÍA 30 DEL MES DE Octubre DEL AÑO 2012


RECTOR DE LA CORPORACIÓN


DECANO DEL PROGRAMA


SECRETARIO GENERAL DE LA CORPORACIÓN

UNIVERSIDAD PILOTO DE COLOMBIA
ACTA DE GRADO No. EGA-481
LIBRO DE REGISTRO No. 27
FOLIO No. 25.257
FOLIO No. 30.10.12

36965

Calle 1 Sur # 7B-12 Piso 2. Barrio Calvo Sur. Teléfonos 2805172 - 2336421. Celulares 3002668632 - 3164602780



PIN de Validación: b2df0a83



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



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) **RAFAEL HUMBERTO ARIAS SANCHEZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79730080, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Marzo de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79730080.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **RAFAEL HUMBERTO ARIAS SANCHEZ** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

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
12 Mar 2020

Regimen
Régimen
Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 1 SUR N 7 B 12

Teléfono: 3504268603

Correo Electrónico: rafaelariass12@hotmail.com

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

Contador Público- Corporación Universitaria Iberoamericana

Especialista en Gerencia y Administración Financiera - Universidad Piloto de Colombia

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) **RAFAEL HUMBERTO ARIAS SANCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79730080.**

El(la) señor(a) **RAFAEL HUMBERTO ARIAS SANCHEZ 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.**

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 de Validación: b2df0a83



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



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

b2df0a83

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 un (01) días del mes de Octubre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal