



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Comercial Urbano**



## AVALUO: RES\_PRG\_2023\_2716409

Fecha del avalúo	08/09/2023	Fecha de visita	28/08/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CALLE 38 14C 32 / CALLE 38 14C 46		
Barrio	CARRETERA TRONCAL		
Ciudad	Sincelejo		
Departamento	Sucre		
Propietario	BANCOLOMBIA S.A		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	VIDRIOS Y ALUMINIOS FERRARI SAS		
Nit/CC	900638977		
Consecutivo del bien	-	Garantía	72400731-72400732

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 08/09/2023

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **BANCOLOMBIA S.A** ubicado en la CALLE 38 14C 32 / CALLE 38 14C 46 CARRETERA TRONCAL, de la ciudad de Sincelejo.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$1,945,068,684.00 pesos m/cte (Mil novecientos cuarenta y cinco millones sesenta y ocho mil seiscientos ochenta y cuatro).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

M.I.: 340-53251

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		330	M2	\$349,914.00	10.81%	\$115,471,620.00
Area Construida	NIVEL 1-2-3 MEZZANINE	616	M2	\$1,547,340.00	89.19%	\$953,161,440.00
TOTALES					100%	\$1,068,633,060.00

Valor en letras  
Mil sesenta y ocho millones seiscientos treinta y tres mil sesenta Pesos Colombianos

M.I.: 340-31682

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		276	M2	\$349,914.00	11.02%	\$96,576,264.00
Area Construida	NIVEL 1-2-3 MEZZANINE	504	M2	\$1,547,340.00	88.98%	\$779,859,360.00
TOTALES					100%	\$876,435,624.00

Valor en letras  
Ochocientos setenta y seis millones cuatrocientos treinta y cinco mil seiscientos veinticuatro Pesos Colombianos

Valor comercial total: \$1,945,068,684.00

Valor en letras: Mil novecientos cuarenta y cinco millones sesenta y ocho mil seiscientos ochenta y cuatro Pesos Colombianos

Perito actuante

CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ  
RAA Nro: AVAL-3838786  
C.C: 3838786

ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
RAA Nro: AVAL-88229287 RNA-3442  
C.C: 88.229.287  
Visador

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	351.0807
Integral	3,209,684	1,641,962	Valor del avalúo en UVR	2,496,393.63
Proporcional	212,047,884	1,733,020,800	Valor asegurable	1,733,020,800
% valor proporcional	10.901819855	89.098180145	Tiempo esperado comercialización	30

Observación

**General:** El evaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo el día 28 de agosto de 2023 en dicha visita se observó lo siguiente. El inmueble objeto de avalúo corresponde a una bodega actualmente sin uso, ubicada con la nomenclatura urbana

Calle 38 No. 14C - 32, barrio Carretera troncal de la ciudad de Sincelejo - Sucre.

Se trata de dos matrículas inmobiliarias, que cuentan con bodega construida, la cual se encuentra una sola construcción unida. Se da valor por independiente a cada matrícula, con una área de construcción equitativa, ya que no es posible determinar cuál parte de la construcción es de cada matrícula. No podría llegar a subdividir físicamente, pero con adecuaciones, entre ellas separación de servicios; esto podría llevar a un costo para dicho proceso, por ello es mejor no separar físicamente.

**NOTA DE LIQUIDACIÓN:** se liquidó en el presente informe el área de terreno de escritura, y área de construcción medida en visita, que cumple con la norma urbana vigente.

GENERAL					
Código	RES_PRG_2023_2716409	Propósito	Restitución	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938	Teléfono	
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	VIDRIOS Y ALUMINIOS FERRARI SAS				
Nit/CC	900638977				
Consecutivo del bien	-	Garantía	72400731-72400732		
Datos del propietario:					
Propietario	BANCOLOMBIA S.A				
Tipo identificación	NIT.	Documento	8909039388	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 38 14C 32 / CALLE 38 14C 46				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Sincelejo	Departamento	Sucre	Estrato	Comercial
Sector	Urbano	Barrio	CARRETERA TRONCAL	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Bodega	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	<p>El evaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo el día 28 de agosto de 2023 en dicha visita se observó lo siguiente. El inmueble objeto de avalúo corresponde a una bodega actualmente sin uso, ubicada con la nomenclatura urbana Calle 38 No. 14C - 32, barrio Carretera troncal de la ciudad de Sincelejo - Sucre. ALTURA APROXIMADA: 10 MTS.</p> <p><b>Salvedades:</b> El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Comercial	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Comercio	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERREN O_340-53251_ESC RITURA			M2	330	
AREA CONSTRUID A_340-53251			M2	-	
AREA DE TERREN O_340-31682_ESC RITURA			M2	276	
AREA CONSTRUID A_340-31682			M2	-	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	No suministrada	
AREA CONSTRUIDA			M2	No suministrada	
AVALUO CATASTRAL 2023			PESOS	No suministrada	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	606	
NIVEL 1			M2	500	
NIVEL 2			M2	340	
NIVEL 3			M2	220	
MEZZANINES			M2	60	
TOTAL CONSTRUIDA			M2	1120	
ÁREAS VALORADAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	606	
NIVEL 1			M2	500	
NIVEL 2			M2	340	
NIVEL 3			M2	220	
MEZZANINES			M2	60	
TOTAL CONSTRUIDA			M2	1120	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			n/a	0	
Indice construcción			n/a	0	
Forma Geometrica	Trapezoidal	Frente	27		
Fondo	23	Relación frente fondo	0.85		

<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

## REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo No. 177 de mayo 16 de 2017
Area Del Lote	606
Forma Del Lote	Trapezoidal
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	No
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Comercial
Uso Compatible Norma	Residencial
Uso Condicionado Norma	Institucional
Tratamiento	Renovación Urbana
Indice DeOcupacion	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.
Indice DeContruccion	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.
Antejardin	3 metros
AislamientoPosterior	2 metros
Aislamiento Lateral	No se exige
Altura Permitida	3 pisos
Densidad	Normal
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	Acuerdo: Acuerdo No. 177 de mayo 16 de 2017 "Por medio del cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del Acuerdo 147 de 2015 - Plan de Ordenamiento Territorial Ficha Normativa No. 8 Tratamiento: Renovación Urbana. Uso: Comercial.



## INFORMACIÓN JURÍDICA

## ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2719	EscrituraDePropiedad	01/11/2017	Tercera	Sincelejo

## MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
340-53251	26/06/2023	70001010200000690000 2000000000	BODEGA
340-31682	26/06/2023	70001010200000690000 3000000000	BODEGA

## Observación

La Bodega se encuentra construida sobre dos lotes identificados con matrículas inmobiliaria No. 340-53251 y 340-31682.

**LIMITACIONES AL DOMINIO:** certificado 340-53251, anotación 7 embargo.

## GARAJES Y DEPOSITOS

## Observación

El inmueble no cuenta con garajes; sin embargo, dentro de la bodega es posible parquear.

## DEL ENTORNO

## SERVICIOS PÚBLICOS

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

## AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	NO
Ciclo rutas	NO

## CARACTERISTICAS

Uso predominante	Comercial	Área de actividad	Comercial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	Comercial	Barrio legal	Si	Topografia	Plana

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Vía Pavimentada en concreto rígido en buen estado en doble sentido vial	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	SI	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Sector ubicado al sur del centro de la ciudad, sobre la carretera troncal de occidente, sector con uso comercial donde se desarrollan principalmente las actividades comerciales y de servicio, en su entorno inmediato podemos observar todo tipo de locales comerciales y bodegas de uno y dos pisos de altura, restaurantes, hospedajes entre otros. El sector cuenta con todos los servicios públicos disponibles, los cuales se encuentran activos en el predio, las vías de acceso se encuentran pavimentadas. No presenta ninguna problemática social ni de salubridad, predio cercano a sectores comerciales de la ciudad.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	n/a
Año construcción	2016	Edad Inmueble	7 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	N/A		
Licencia construcción	No suministrada				
Observación	La Estructura se encuentra en buen estado de conservación, estructura en concreto reforzado a doble altura, presenta muros en bloque de cemento, cubierta en láminas metálicas termo acústicas sobre estructura metálica. No se observaron detalles que impliquen problemas con la misma.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	0	Comedor	0	Cocina	0
Baños Sociales	5	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	2	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	3	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Bodega. Consta de: , Baño social: 5, Bodega: 2, Oficina: 3, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

OTRAS DEPENDENCIAS

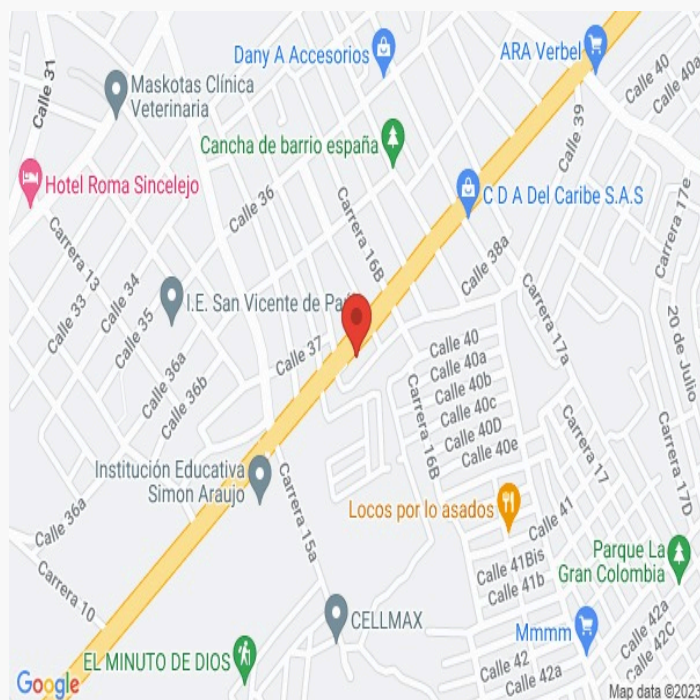
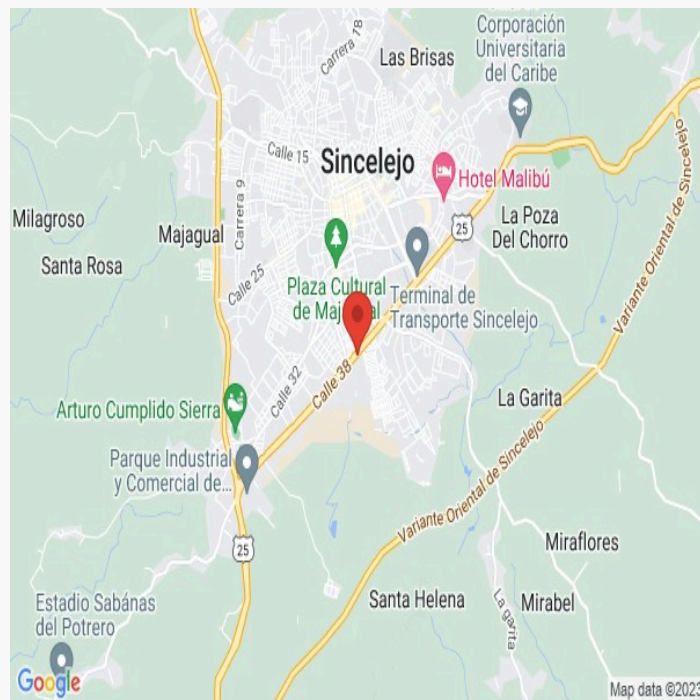
Nombre	Tipo	Área
No.	0	

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad				Sencillo	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado				Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Fachada pañete y pintura, muros internos pañetados y pintados, pisos en plantilla de cemento y cerámica, cubierta en láminas metálicas, baños enchapados en pisos y paredes, puertas principales metálicas, ventanas en aluminio y vidrio.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CALLE 38 14C 32 / CALLE 38 14C 46 | CARRETERA TRONCAL | Sincelejo | Sucre



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 9.287464

GEOGRAFICAS : 9° 17' 14.8698''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.392172

GEOGRAFICAS : 75° 23' 31.8192''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Local - Carretera troncal	\$1,200,000,000	0.90	\$1,080,000,000	3015951045	1300	600	\$1,100,000	\$660,000,000
2	Lote - Carretera Troncal	\$500,000,000	0.88	\$440,000,000	3013650342	1200	0	\$	\$0
3	Lote - Carretera Troncal	\$180,000,000	0.90	\$162,000,000	3145837422	450	0	\$	\$0
Del inmueble						606	1184.6		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$420,000,000	\$323,077	1.0	1.0	1.00	\$323,077
2	\$440,000,000	\$366,667	1.0	1.0	1.00	\$366,667
3	\$162,000,000	\$360,000	1.0	1.0	1.00	\$360,000
					PROMEDIO	\$349,914.53
					DESV. STANDAR	\$23,479.87
					COEF. VARIACION	6.71%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$349,914.00	AREA	606	TOTAL	\$212,047,884.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	1184.6	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$212,047,884.00					

Observaciones:

Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11481\\_2archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11481_2archivopdflinks.html)

1.-Oferta tomada en visita

2.-Oferta tomada en visita

3.-Oferta tomada en visita

REPOSICION

Construccion Bodega

Depreciación Fitto y Corvini

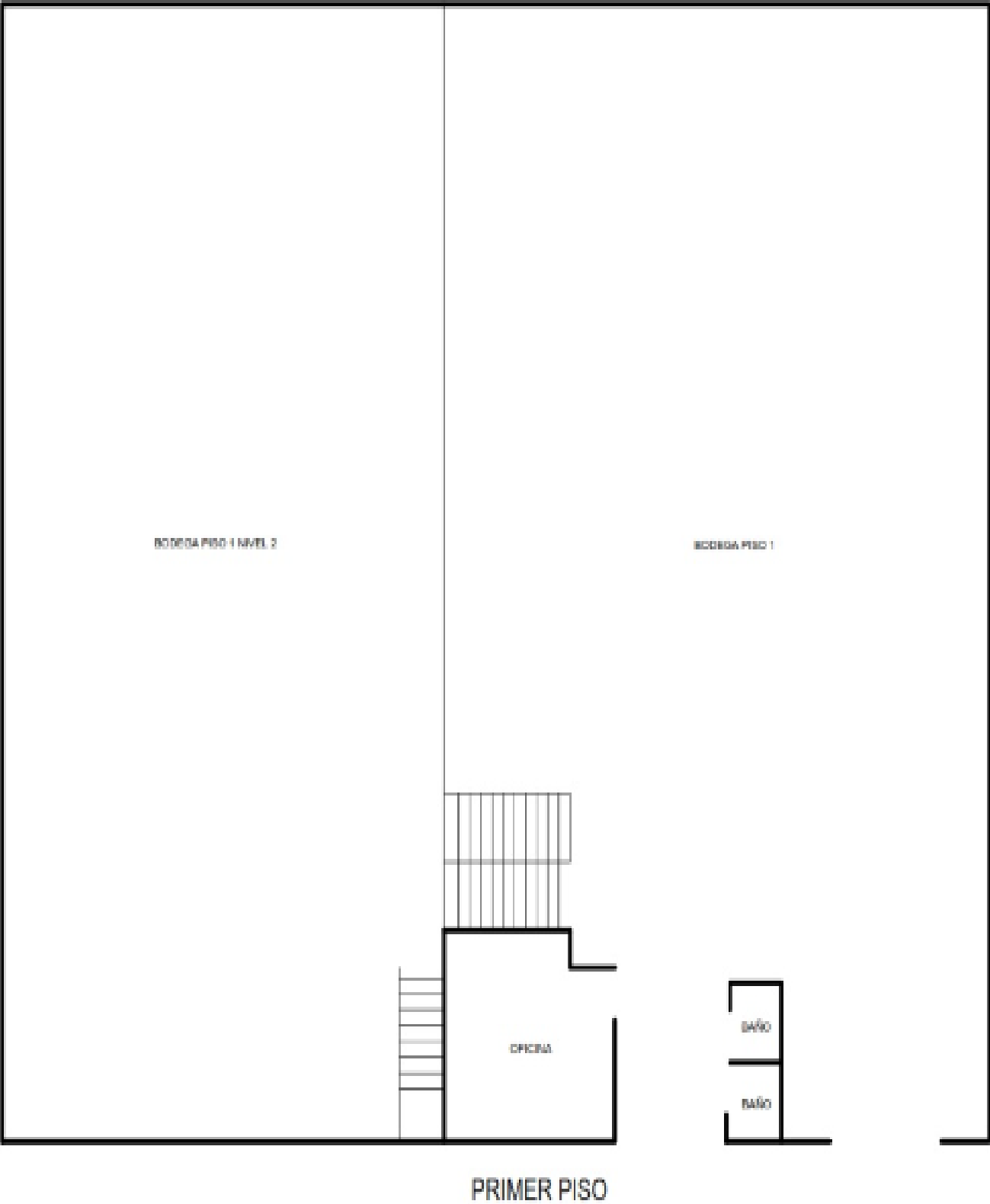
Area construida total	1184.6
Area construida vendible	1184.6
Valor M2 construido	\$1,749,000
Valor reposición M2	\$2,071,865,400
Valor reposición presupuesto M2	\$1,749,000
Fuente	
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,749,000
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	7
Edad en % de vida útil	7 %
Fito y corvin %	11.53 %
Valor reposición depreciado	\$1,547,340
Valor adoptado depreciado	\$1,547,340
Valor total	\$1,832,978,964

Observaciones:

TIPOLOGIA	DESCRIPCIÓN	CENTRO		ANTIOQUIA		NORTE		SUR		IMAGEN	Variación %: alta - prom.
		COSTO DIRECTO m²	COSTO TOTAL m²	COSTO DIRECTO m²	COSTO TOTAL m²	COSTO DIRECTO m²	COSTO TOTAL m²	COSTO DIRECTO m²	COSTO TOTAL m²		
ECONOMICA	Bodega Económica con rango de áreas entre 100 m² y 9000 m², con estructura apuntalada, en concreto compuesta por zapatas, vigas, columnas, cubierta en teja en fibro cemento sobre cercha liviana, muros en bloque a la vista, porton metálico de acceso, acabados sencillos. Altura doble (6 mt)	\$ 1,512,174	\$ 1,739,000	\$ 1,531,074	\$ 1,761,000	\$ 1,520,941	\$ 1,749,000	\$ 1,531,972	\$ 1,762,000		13.83%

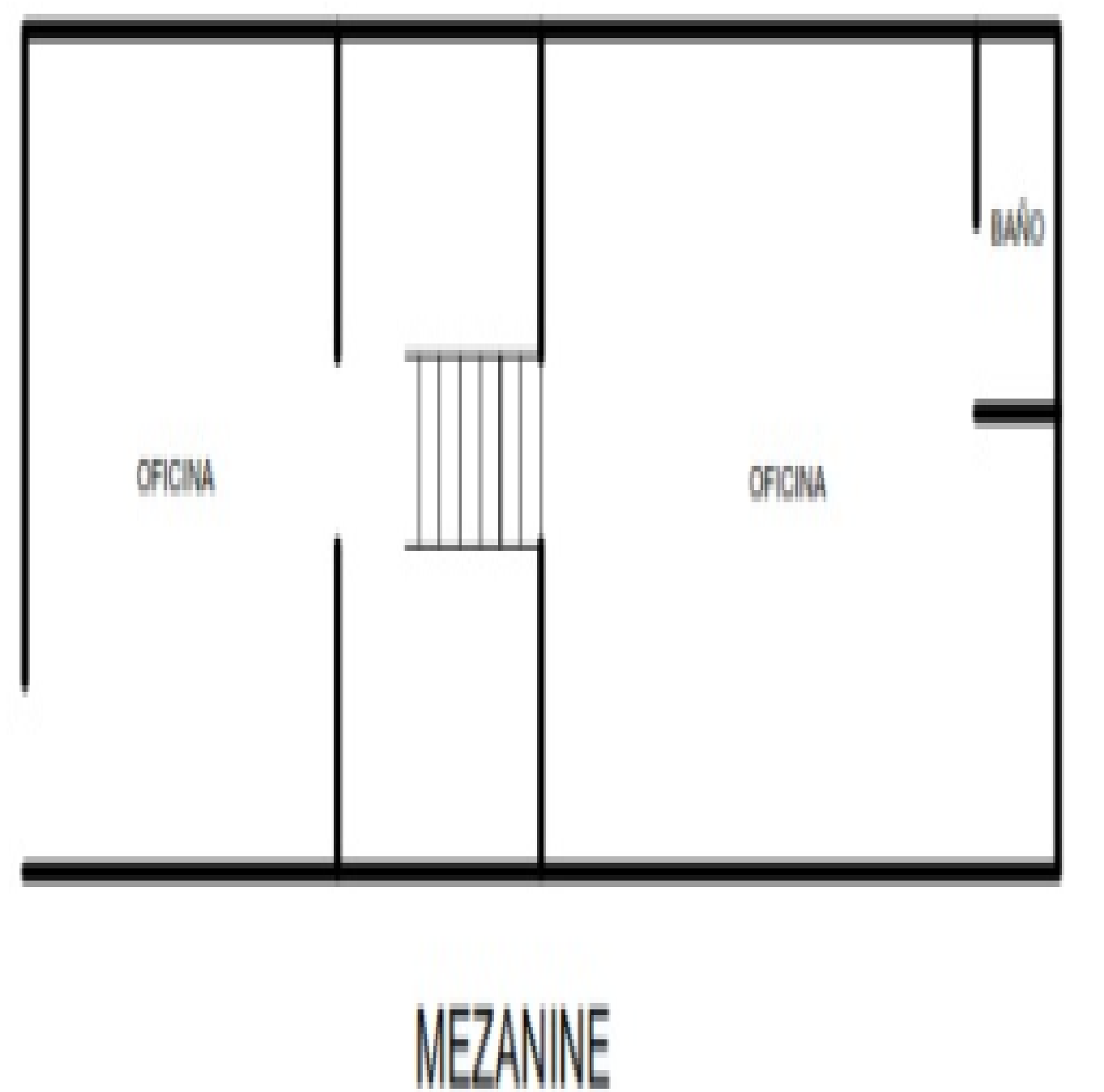
PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

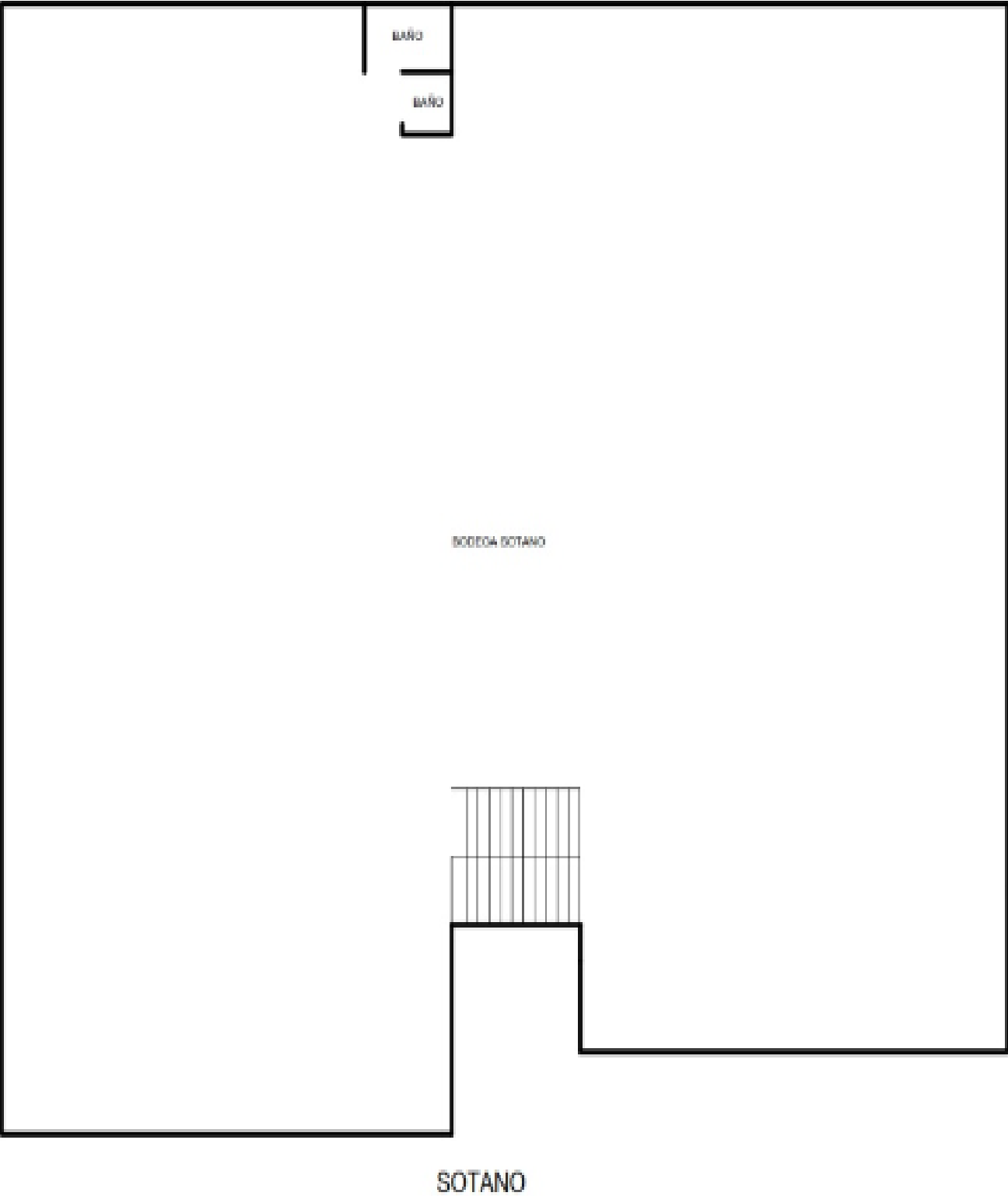




Plano



Plano

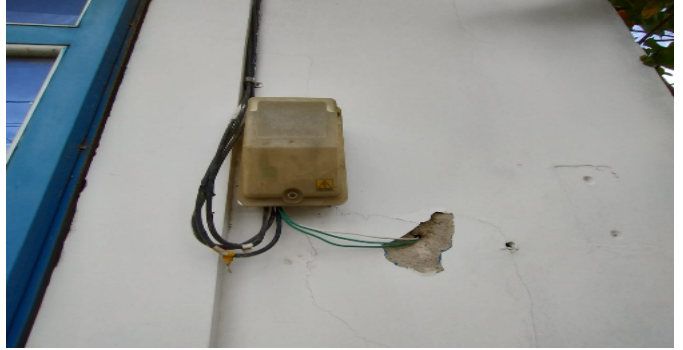


## FOTOS 3

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega





## FOTOS 3

Oficina



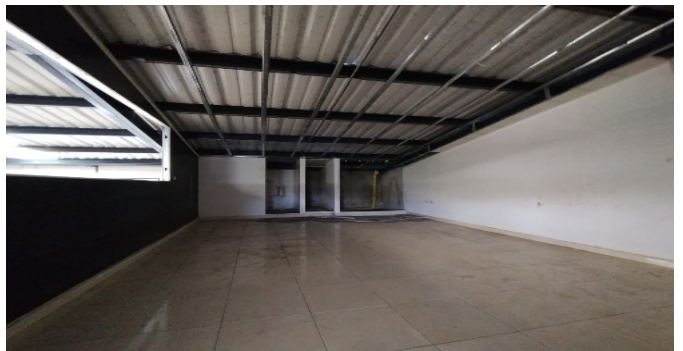
Oficina



Oficina



Oficina



Fachada del Inmueble



Fachada posterior



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



## FOTOS 3

Escalera del inmueble



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 3



Baño social 4





## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES: Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT---- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO RES\_PRG\_2023\_2716409**



PIN de Validación: a62c0a1a



<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) **CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 3838786, 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-3838786.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ** 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  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
**02 Mayo 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**23 Mayo 2018**

Regimen  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
**02 Mayo 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### 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  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**





PIN de Validación: a62c0a1a



## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**06 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**06 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a62c0a1a



## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: a62c0a1a



Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

### 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  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

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-1002, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, 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-0747, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

Ciudad: COROZAL, SUCRE

Dirección: CALLE 31 NO. 21 - 40 SAN MIGUEL

Teléfono: 3013157532

Correo Electrónico: cacope84@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional

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) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 3838786.



PIN de Validación: a62c0a1a



**El(la) señor(a) CARLOS ALBERTO CONTRERAS PEREZ 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 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**

**a62c0a1a**

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 dos (02) días del mes de Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SINCELEJO**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230626760778564922**

**Nro Matrícula: 340-31682**

Pagina 1 TURNO: 2023-340-1-30101

Impreso el 26 de Junio de 2023 a las 09:12:36 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 340 - SINCELEJO DEPTO: SUCRE MUNICIPIO: SINCELEJO VEREDA: SINCELEJO

FECHA APERTURA: 29-12-1988 RADICACIÓN: 6089 CON: ESCRITURA DE: 26-12-1988

CODIGO CATASTRAL: 700010102000006900003000000000 COD CATASTRAL ANT: 70001010206900003000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UN LOTE DE TERRENO O SOLAR, SEGREGADO DE OTRO DE MAYOR EXTENSION, CUYOS LINDEROS Y MEDIDAS SE ENCUENTRAN ESPECIFICADOS EN LA ESCRITURA 2101 DE DICIEMBRE 22 DE 1988, NOTARIA 1. DE SINCELEJO.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

1-ROCIO INES Y GUSTAVO ADOLFO ROMERO ORTIZ, HABIAN ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA DE AMIRA INES ORTIZ RUIZ, SEGUN ESCRITURA 62 DE 21-04-86 DE LA NOTARIA UNICA DE SAMPUES, REGISTRADA EL 08-05-86, EN EL FOLIO 340-0005.282.2-AMIRA INES ORTIZ RUIZ, HABIA ADQUIRIDO POR COMPRA DE JOSE ANTONIO MEDRANO R. SEGUN ESCRITURA 929 DE 10-10-79 DE LA NOTARIA 2. DE SINCELEJO, REGISTRADA EL 21-10-81, EN EL FOLIO 340-0005.282.3-JOSE ANTONIO MEDRANO R. HABIA ADQUIRIDO POR COMPRA DE ADOLFO ORTIZ VALERO, SEGUN ESCRITURA 1097 DE 28-12-78 DE LA NOTARIA 2. DE SINCELEJO, REGISTRADA EL 25-06-79 EN EL FOLIO 340-0005.282.4-ADOLFO ORTIZ VALERO, HABIA ADQUIRIDO POR COMPRA DE HECTOR RIOS C. SEGUN ESCRITURA 83 DE 18-03-49 DE LA NOTARIA 1. DE SINCELEJO, REGISTRADA EL 10-05-49, EN EL LIBRO 1. TOMO 2. FOLIOS 81 A 82, PARTIDA 48.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 38 #16-46

2) CL 38 # 14 C - 46

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

340 - 5282

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 26-12-1988 Radicación: 6089

Doc: ESCRITURA 2101 DEL 22-12-1988 NOTARIA 1. DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$80,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: ROMERO ORTIZ GUSTAVO ADOLFO

CC# 92497229

DE: ROMERO ORTIZ ROCIO INES

**A: MESQUIDA DE CUELLO BENITA**

**X**



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SINCELEJO

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230626760778564922**

**Nro Matrícula: 340-31682**

Pagina 2 TURNO: 2023-340-1-30101

Impreso el 26 de Junio de 2023 a las 09:12:36 AM

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

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

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 27-11-2009 Radicación: 2009-340-6-10132

Doc: ESCRITURA 2126 DEL 26-11-2009 NOTARIA PRIMERA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$11,483,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA B.F. 59971 DEL 26-11-09 \$132.100

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

DE: MESQUIDA DE CUELLO BENITA

**A: ALEAN CUELLO YAMILE INES**

**CC# 64562654 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 27-11-2009 Radicación: 2009-340-6-10132

Doc: ESCRITURA 2126 DEL 26-11-2009 NOTARIA PRIMERA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

**A: ALEAN CUELLO YAMILE INES**

**CC# 64562654 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 14-12-2012 Radicación: 2012-340-6-10331

Doc: ESCRITURA 2637 DEL 11-12-2012 NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$14,485,000

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: ALEAN CUELLO YAMILE INES

CC# 64562654

**A: RIEDEL FUNEZ WOOLFANG DE JESUS**

**CC# 8778673 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 03-11-2017 Radicación: 2017-340-6-11317

Doc: ESCRITURA 2719 DEL 01-11-2017 NOTARIA TERCERA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$1,000,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO, MATRICULA 340-53251

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

DE: RIEDEL FUNEZ WOOLFANG DE JESUS

CC# 8778673

**A: BANCOLOMBIA S.A.**

**NIT# 8909039388 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\***

### SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-340-3-430 Fecha: 16-07-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: ICARE-2016 Fecha: 05-08-2016

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SINCELEJO**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230626760778564922**

**Nro Matrícula: 340-31682**

Pagina 3 TURNO: 2023-340-1-30101

Impreso el 26 de Junio de 2023 a las 09:12:36 AM

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

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

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-340-1-30101**

**FECHA: 26-06-2023**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

*Rodolfo Machado O.*

El Registrador: RODOLFO MACHADO OTALORA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230626218878564923

Nro Matrícula: 340-53251

Pagina 1 TURNO: 2023-340-1-30102

Impreso el 26 de Junio de 2023 a las 09:12:36 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 340 - SINCELEJO DEPTO: SUCRE MUNICIPIO: SINCELEJO VEREDA: SINCELEJO

FECHA APERTURA: 03-10-1995 RADICACIÓN: 9924-95 CON: CERTIFICADO DE: 03-10-1995

CODIGO CATASTRAL: 700010102000006900002000000000 COD CATASTRAL ANT: 70001010206900002000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA CALLE 38 # 16 -32, DE ESTA CIUDAD DE SINCELEJO, CUYOS LINDEROS Y MEDIDAS SE HAYAN ESPECIFICADOS EN LA ESCRITURA 605, DE 09-07-74, DE LA NOT. 2A. DE S/LEJO.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 38 16-32

2) CL 38 # 14 C - 32

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

340 - 12274

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-07-1974 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 605 DEL 09-07-1974 NOTARIA 2. DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: ORTIZ VALERO ADOLFO

A: BOSSA BLANCO CARLOS MANUEL

CC# 943925

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-04-1997 Radicación: 1997-3437

Doc: ESCRITURA 252 DEL 28-03-1979 NOTARIA 2 DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$50,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: BOSSA BLANCO CARLOS MANUEL

CC# 943925

A: SINDICATO DE CHOFERES PROFESIONALES DE SINCELEJO

X





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SINCELEJO**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230626218878564923**

**Nro Matrícula: 340-53251**

Pagina 2 TURNO: 2023-340-1-30102

Impreso el 26 de Junio de 2023 a las 09:12:36 AM

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

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

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 17-03-2011 Radicación: 2011-340-6-2207

Doc: ESCRITURA 0517 DEL 16-03-2011 NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$15,000,000

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: SINDICATO DE CONDUCTORES PROFESIONALES DE SUCRE

**A: CHAVEZ JIMENEZ EDIS EDILSA**

**CC# 64554263 X**

**A: SIERRA SIERRA MARCO FIDEL**

**CC# 92509824 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 17-03-2011 Radicación: 2011-340-6-2207

Doc: ESCRITURA 0517 DEL 16-03-2011 NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

DE: SIERRA SIERRA MARCO FIDEL

**CC# 92509824 X**

**A: CHAVEZ JIMENEZ EDIS EDILSA**

**CC# 64554263 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 14-12-2012 Radicación: 2012-340-6-10330

Doc: ESCRITURA 2584 DEL 05-12-2012 NOTARIA SEGUNDA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$13,400,000

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: CHAVEZ JIMENEZ EDIS EDILSA

**CC# 64554263**

DE: SIERRA SIERRA MARCO FIDEL

**CC# 92509824**

**A: RIEDEL FUNEZ WOOLFANG DE JESUS**

**CC# 8778673 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 03-11-2017 Radicación: 2017-340-6-11317

Doc: ESCRITURA 2719 DEL 01-11-2017 NOTARIA TERCERA DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$1,000,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO, MATRICULA 340-31682

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

DE: RIEDEL FUNEZ WOOLFANG DE JESUS

**CC# 8778673**

**A: BANCOLOMBIA S.A.**

**NIT# 8909039388 X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 19-04-2021 Radicación: 2021-340-6-3686

Doc: OFICIO SN DEL 06-04-2021 ALCALDIA DE SINCELEJO DE SINCELEJO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA PROCESO 752520

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

DE: MUNICIPIO DE SINCELEJO

**NIT# 8001040626**

**A: BANCOLOMBIA S.A.**

**NIT# 8909039388 X**



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SINCELEJO**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230626218878564923**

**Nro Matrícula: 340-53251**

Pagina 3 TURNO: 2023-340-1-30102

Impreso el 26 de Junio de 2023 a las 09:12:36 AM

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

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

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-340-3-430 Fecha: 16-07-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: ICARE-2016 Fecha: 05-08-2016

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-340-1-30102 FECHA: 26-06-2023**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

El Registrador: RODOLFO MACHADO OTALORA

FECHA: 01 DE NOV/ DE 2017

**SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.**

ZONA DE UBICACIÓN: URBANO.--- DIRECCION: CALLE 38 No. 14C-32 Y  
CALLE 38 No. 14C-46.-----

NATURALEZA DEL ACTO:	CODIGO	VALOR DEL ACTO
COMPRAVENTA	0125	\$1.000.000.000.00

WOLFANG DE JESUS RIEDEL FUNEZ	C.C. 8.778.673
BANCOLOMBIA S.A.	NIT. 890.903.938
LOCATARIO: VIDRIOS Y ALUMINIOS FERRARI S.A.S.	NIT. 900.638977-4

En la ciudad de Sincelejo, Departamento de Sucre, República de Colombia, primeros días del mes de ~~Noviembre~~ del año 2017, ante mi LEDYS ISABEL SALCEDO ORTEGA, Notario Tercero del Circulo de Sincelejo encargado, se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: -----

Comparecieron: De una parte, **WOOLFANG DE JESUS RIEDEL FUNEZ**, varón, mayor de edad, domiciliado en Sincelejo, identificado con la cédula de ciudadanía No. **8.778.673** de Soledad-Atlántico, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, quien obra en nombre propio, titular del derecho de dominio sobre el bien inmueble objeto del presente contrato y quien en adelante se denominará, **EL VENDEDOR**, por una parte; y, de otra parte **PANTALEON DE JESUS NARVAEZ ARRIETA**, varón, mayor de edad y vecino de Sincelejo, identificado con cédula de

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



# República de Colombia



A045421969

Ca240007349

(los) inmueble(s) que más adelante se menciona(n). Para la adquisición de (los) referido(s) inmueble(s). La Sociedad **VIDRIOS Y ALUMINIOS FERRARI S.A.S.**, realizó con la sociedad **BANCOLOMBIA S.A.**, una Operación de Leasing, en la que se consignan las condiciones para que **BANCOLOMBIA S.A.** adquiera el(los) inmueble(s), en cuanto a ubicación, precio, **VENDEDOR(A)**, entre otros. Por lo anterior la sociedad **VIDRIOS Y ALUMINIOS FERRARI S.A.S.**, por intermedio de su representante legal faculta expresamente a **BANCOLOMBIA S.A.** para suscribir la presente escritura de compraventa, con **EL VENDEDOR**, en los siguientes términos y condiciones: -----

**PRIMERO:** EL **VENDEDOR** enajena a favor de LA **COMPRADORA**, el derecho de dominio y la posesión material del cual es titular y ejerce sobre los siguientes inmuebles: 1.- Lote de terreno, junto con la edificación en el levantada y anexidades, presentes y futuras, ubicado en la **Calle 38 No. 14C-32** de la ciudad de Sincelejo, Sucre, comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas particulares: por el **FRENTE**, con variante de la carretera a Corozal en medio con predio de Marta Cortes y mide 15.00 metros; por el **FONDO**, con calle en medio con predio de Fernando Afrieta y mide 15.00 metros; por la **DERECHA**, con predio de Angel Maria Padilla y mide 22.00 metros; por la **IZQUIERDA**, con predio de José de Jesus Palencia y mide 22.00 metros. Con un área de **330.00 M2**. Este inmueble se encuentra inscrito ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo bajo la matrícula inmobiliaria No. **340-53251** e identificado con la cédula catastral No. **700-01-01-02-000-0069-00-0020-000-00000**; y, 2.- Lote de terreno, junto con la edificación en el levantada y anexidades, presente y futuras, ubicado en la **Calle 38 No. 14C-46** de la ciudad de Sincelejo, Sucre, comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas particulares: por el **NORTE**, con carretera Troncal de Occidente y mide 12.00 metros; por el **SUR**, colinda con calle en medio con predio de Noris Padilla y Adriano Martinez con medida de 12.00 metros; por el **ESTE**, colinda con propiedad de Antonio Trillo con 23.00 metros; por el **OESTE**, colinda con lote de Inocencia Hernandez y los vendedores y 23.00 metros. Con un área de **276.00 M2**. Este inmueble se encuentra inscrito ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo bajo la matrícula inmobiliaria No. **340-31682** e identificado con la cédula

catastral No. 700-01-01-02-000-0069-00-0030-000-00000.-

PARÁGRAFO

PRIMERO: No obstante la mención del área y de los linderos, la compraventa se hace como cuerpo cierto. PARÁGRAFO SEGUNDO: Dentro de la presente compraventa se incluyen todos los aumentos y mejoras de los inmuebles, así como los frutos tanto naturales como civiles que el(los) inmueble(s) genere(n).

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

SEGUNDO: EL VENDEDOR adquirió los inmueble objeto de esta venta así: A) El lote ubicado en la Calle 38 No. 14C-32 fue adquirido por el señor WOOLFANG DE JESUS RIEDEL FUNEZ, por compra hecha a EDIS EDILSA CHAVEZ JIMEZ y MARCO FIDEL SIERRA SIERRA, según consta en la escritura pública número 2584 del 05 de diciembre de 2012, otorgada ante la Notaría Segunda de Sincelejo, debidamente registrada el 14 de los mismos mes y año ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, bajo la matricula inmobiliaria número 340-53251. B) El lote ubicado en la Calle 38 No. 14C-46 fue adquirido por el señor WOOLFANG DE JESUS RIEDEL FUNEZ, por compra hecha a YAMILE INES ALEAN CUELLO, según consta en la escritura pública número 2637 del 11 de diciembre de 2012, otorgada ante la Notaría Segunda de Sincelejo, debidamente registrada el 14 de los mismos mes y año ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, bajo la matricula inmobiliaria número 340-31682.

TERCERO. El precio de la compraventa del inmueble es la suma de MIL MILLONES DE PESOS MCTE (\$1.000.000.000.00); que será cancelada una vez se encuentre debidamente registrada la presente escritura de compraventa en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, a satisfacción de LA COMPRADORA.

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

PARAGRAFO SEGUNDO: En el evento en que EL (LOS) VENEDEDOR(ES) no estén registrados como proveedores, o que habiéndose registrado, lo hayan hecho



**Aa045421970**

C#240007348



o actualizado hace un (1) año o más, se deberá enviar el formato de registro único de proveedor del Grupo Bancolombia debidamente diligenciado, adjuntando certificado de existencia y representación legal con fecha de expedición no superior a noventa (90) días, RUT y fotocopia de la cedula de ciudadanía del Representante Legal.

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

PARÁGRAFO: El(los) inmueble(s) adquirido(s) considerados en mayor extensión o individualmente, nunca ha(n) sido objeto de despojo o abandono forzado a causa del conflicto armado, y por lo mismo EL(LOS) VENDEDOR(ES) saldrá(n) siempre en defensa de BANCOLOMBIA S.A. frente a cualquier reclamación que se haga con ocasión de tales conductas. Lo anterior, porque al momento de adquirir el(los) inmueble(s), fueron aplicadas por EL(LOS) VENDEDOR(ES), las precauciones calificadas para evaluar y estudiar que el(los) inmueble(s) hipotecado(s) no se encuentra(n) en una zona que fue o es asentamiento de grupos armados, o fue despojado de el(ellos), su propietario o poseedor, o abandonado a causa del conflicto armado entre 1991 y la actualidad.

**QUINTO:** EL VENDEDOR manifiesta que a la fecha de la escritura hace la entrega real y material del inmueble objeto de esta compraventa a la sociedad **VIDRIOS Y ALUMINIOS FERRARI S.A.S.**, sociedad identificada con el NIT. **900638977-4**, con domicilio principal en la ciudad Sincelejo, debidamente representada por el señor **WOOLFANG DE JESUS RIEDEL FUNEZ**, varón, mayor de edad, domiciliado en Sincelejo, identificado con la cédula de ciudadanía No. **8.778.673** de Soledad Atlántico, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, tal como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Sincelejo. A partir de la fecha de entrega de el(los) inmueble(s) la sociedad **VIDRIOS Y ALUMINIOS FERRARI S.A.S.**, serán de cargo de esta, los pagos que se causen por servicios públicos, por concepto de impuesto predial, el pago de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, las

contribuciones de valorización que fueren derramadas sobre el inmueble, así como cualquier otro tipo de impuesto o gravamen que llegare a decretar cualquier entidad, bien sea del orden municipal, departamental o nacional. -----

**SEXTO:** Los gastos que se causen por concepto de derechos notariales en razón de la compraventa y los gastos causados por impuesto de beneficencia y tesorería, serán cancelados por mitades entre EL VENDEDOR y la sociedad **VIDRIOS Y ALUMINIOS FERRARI S.A.S**; los gastos causados por derechos de registro de la escritura en la Oficina de Registro de Impuestos Públicos, serán de cargo exclusivo de la sociedad **VIDRIOS Y ALUMINIOS FERRARI S.A.S**. Los gastos causados por impuestos de beneficencia y tesorería, serán de cargo exclusivo de la sociedad **VIDRIOS Y ALUMINIOS FERRARI S.A.S**.---**Afectación a vivienda familiar.** Para efecto de lo dispuesto en la ley 258 del 17 de enero de 1996, el Notario indagó a la parte vendedora, quien declara bajo la gravedad del juramento, que el presente inmueble no se encuentra afectado a vivienda familiar. --Presente el apoderado de la parte compradora, indagada por el Notario manifiesta que el presente inmueble es adquirido por una persona jurídica por lo que **NO QUEDARÁ AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR**.-----

Presente nuevamente **PANTALEON DE JESUS NARVAEZ ARRIETA**, varón, mayor de edad y vecino de Sincelejo, identificado con cédula de ciudadanía número **92.498.007** expedida en Sincelejo, de estado civil casado, actuando en su calidad de **APODERADO ESPECIAL** de **BANCOLOMBIA S.A.**, identificada con el **NIT. 890.903.938-8**; entidad legalmente constituida, con domicilio principal en Medellín, según consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y en copia del poder conferido mediante la escritura pública N° 4706 del 06 de Diciembre del año 2016, otorgada en la Notaría Veinte del Círculo Notarial de Medellín, documentos estos que se anexan para ser protocolizado junto con este instrumento público; y quien ostenta la calidad de **COMPRADORA** de las condiciones civiles ya anotadas, a quien identifiqué personalmente, de todo lo cual Yo el suscrito Notario doy fe y manifesté(aron): **a)** Que acepta(n) para su poderdante esta escritura y la venta que ella contiene y las demás estipulaciones por estar todo a su entera satisfacción. **b)**



# República de Colombia



Aa045421971

Ce240007347

Que su poderdante conoce(n) el estado en que se encuentra el inmueble que compra(n).

Compareció el señor **WOOLFANG DE JESUS RIEDEL FUNEZ**, varón, mayor de edad, domiciliado en Sincelejo, identificado con la cédula de ciudadanía No. 8.778.673 de Soledad-Atlántico, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, manifestó:

**PRIMERO:** Que en este acto obra, en nombre y representación legal de la sociedad **VIDRIOS Y ALUMINIOS FERRARI S.A.S**, con domicilio principal en la ciudad de Sincelejo, identificada con el NIT. 900638977-4, legalmente constituida, mediante Documento Privado No. 1 de fecha 31 de mayo de 2013, suscrito por Accionista Único, inscrito ante la Cámara de Comercio de Sincelejo el 15 de julio de 2013, bajo el número 17089 del Libro IX del Registro Mercantil en su condición de Gerente, según consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Sincelejo; documento(s) que se anexan para que sean protocolizado(s) con el presente instrumento público).

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

**TERCERO:** Que la sociedad que represento ya recibió de **LA VENDEDORA** el inmueble(s) objeto de la Operación de Leasing, a entera satisfacción.

**ADVERTENCIAS, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN:** El Notario advirtió a los Comparecientes: 1.- Que los comparecientes han observado y verificado su nombre completo, estado civil, número de documento de identidad, declaran además que todas las declaraciones consignadas en el presente instrumento son correctas y que en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en las mismas, que conocen la ley y sabe(n) que el notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones del interesado, que en el caso de un error, inexactitud u omisión en sus declaraciones deberán a sus costas otorgar una nueva

República de Colombia

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



COPIA PARA EL(LOS) INTERESADO(S)



Ce240007347

10802550000000000000

20/08/2017

04/04/2017



escritura de aclaración o corrección: 2.- Que los comparecientes declaren que tanto el objeto como la causa que originan el presente contrato son totalmente lícitos, de tal manera que si así no fuere, asumirán ellos la responsabilidad que se derive del acto.-- 3.- A los otorgantes se les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para registro, en la Oficina correspondiente, dentro del término legal a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo.

Se protocolizan los siguientes documentos:-- Certificado de Existencia y Representación Legal de Bancolombia expedido por la superintendencia Financiera de Colombia. -- Carta de Aprobación del cupo del crédito por la suma de \$1.000.000.000MCTE.-- Poder otorgado a favor del doctor Pantaleón de Jesús Narvaez Arrieta Fotocopia de cédulas de ciudadanía de los comparecientes.----- certificado de paz y salvo de catastro expedido por la Alcaldía de Sincelejo, el de 2017.-- Avalúos \$ 17.901.000 y \$ 16.499.000. - - - - -

REFERENCIA CATASTRAL NÚMERO: 700-01-01-02-000-0069-00-0020-000-00000 Y 700-01-01-02-000-0069-00-0030-000-00000.

DIRECCION: CALLE 38 No. 14C-32 Y CALLE 38 No. 14C-46.

Paz y salvo de valorización número: 2468 y 7816.

Se otorgó en las hojas números: Aa.-045421968, 1969, 1970, 1971, 1972.

Se protocoliza Representacionnlegal de Vidrios y Aluminios Ferrari SAS.--

DERECHOS \$ ----- IVAS -----RETENCION \$--

*Woolfang Riedel Funez*

WOOLFANG DE JESUS RIEDEL FUNEZ

CCN° 8.778.673 de S/nd.

TEL:

*Woolfang Riedel Funez*

WOOLFANG DE JESUS RIEDEL FUNEZ

Representante Legal Sociedad VIDRIOS Y ALUMINIOS FERRARI S.A.S



Viene de la hoja N° Pa045421971.-

PANTALEÓN DE JESÚS NARVÁEZ ARRIETA  
APODERADO DE BANCOLOMBIA S.A -



República de Colombia

El material para uso exclusivo de las estadísticas públicas, certificado y documentado del archivero autorizado

LEDYS ISABEL SALCEDO OTEGA  
NOTARIO TERCERO DEL CIRCULO  
DTO.532 DE FECHA 1° DE 2017- ALCALDIA MUNICIPAL - SINCELEJO

**NOTARIA TERCERA DE SINCELEJO**

Con esta Fotocopia reproduce fielmente el Original del  
Protocolo de la Escritura Pública No. 7719 de Fecha  
01 de Noviembre 2012

Otorgada en la Notaria Tercera de Sincelajo, Contenida en  
 las hojas de Papel Sellado Nro. A-045471968  
 1969-1970-1971-1972-

es 1<sup>era</sup> copia que se expide hoy 01-NOV  
del Año 2012

**Yurani Elera Arroyo Severiche**  
Secretaria Autorizada - Dcto. 1534 de 1997

**COPIA PARA EL/LOS INTERESADO/S**



Sincelejo, 26 de octubre de 2017

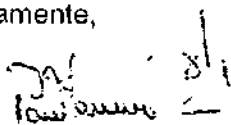
Señor:  
**NOTARIO TERCERO DEL CÍRCULO NOTARIAL DE SINCELEJO**  
E.S.D.

Para efectos de liquidar los derechos notariales y de registro de acuerdo con la Resolución 4105 de Diciembre de 2.002. de la Superintendencia de Notariado y Registro; y el Decreto 1428 de Julio de 2.000, del Ministerio de Justicia y del Derecho, en la hipoteca abierta de primer grado y sin límite en la cuantía que otorgará al señor WOOLFANG DE JESUS RIEDEL FUNEZ, identificado con la cédula 8.778.673, para garantizar las obligaciones propias, sobre el (los) inmueble(s) identificado(s) con el(los) folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) 340-53251 y 340-31682 de la oficina de Instrumentos Públicos de Sincelejo.

Informamos que para efectos de liquidar el impuesto de anotación y registro de conformidad con la Ley 788 de 2 002, el valor del desembolso efectivo del crédito es de: MIL MILLONES DE PESOS (\$1.000.000.000,00) M/CTE.

La presente comunicación no obliga al Banco a otorgar los créditos, ni afecta el carácter ilimitado de la garantía. En consecuencia, el Banco se reserva la facultad de revocarlos o modificarlos unilateralmente en cualquier momento, ampliándolos o eliminándolo a su entera satisfacción.

Atentamente,

  
**PANTALEON NARVAEZ ARRIETA**  
Abogado Externo Bancolombia  
T.P. No. 35.339 del C S de la J

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de firmas de notarios públicos, certificados y por: todos los artículos notariales



C8240007291

C8240007291



106015ACUESQUS99

26/10/2017

Codificación Notarial



## AUTENTICACIÓN BIOMÉTRICA PARA ESCRITURA PÚBLICA



4685

En la ciudad de Sincelejo, Departamento de Sucre, República de Colombia, el treinta (30) de octubre de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Tres (3) del Círculo de Sincelejo, compareció:

WOOLFANG DE JESUS RIEDEL FUNEZ, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0008778673.

*Woolfang Riedel Funez*

----- Firma autógrafa -----



7z3b1a0fe97u  
30/10/2017 - 14:28:44:569



Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al contrato de COMPRAVENTA, con número de referencia MAT, INM No 348 53251,31682 del día 30 de octubre de 2017.

*Raymundo Velez Pla*



RAYMUNDO VELEZ PLA  
Notario tres (3) del Círculo de Sincelejo

El presente documento puede ser consultado en la página web [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: 7z3b1a0fe97u



República de Colombia

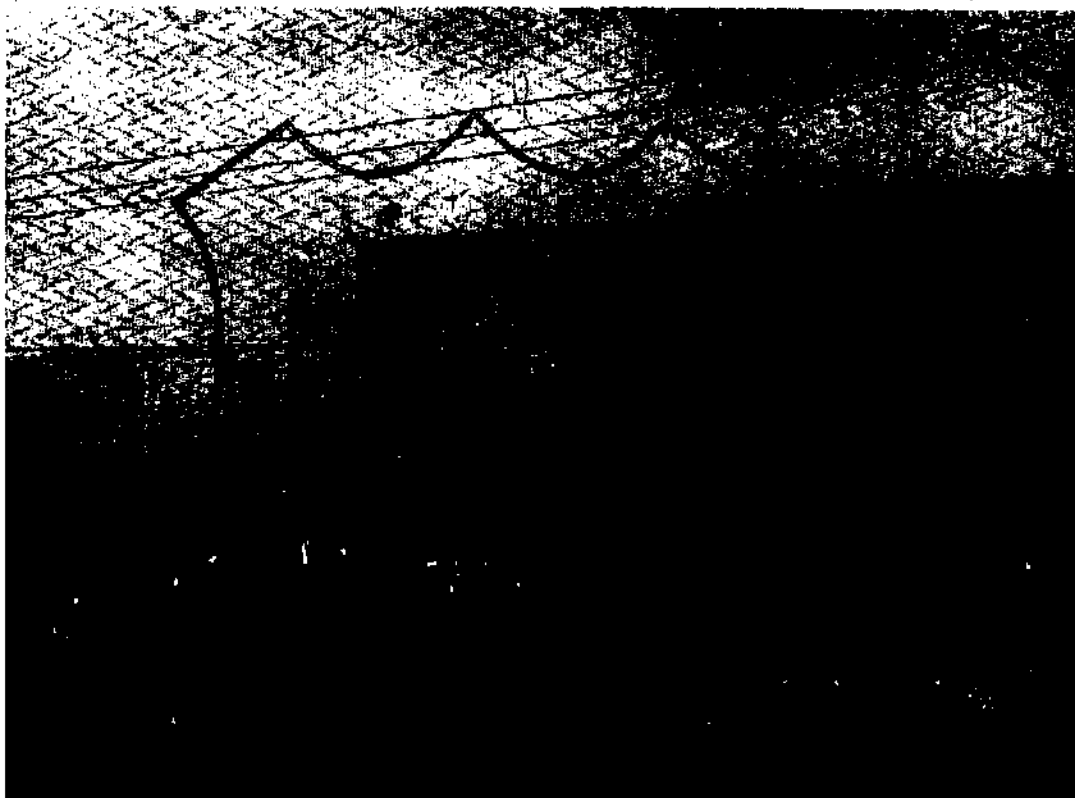




## AVALÚO COMERCIAL

CALLE 38 No. 14C – 46 CALLE 28 No 14C – 32 Barrio la Manga  
BODEGA VIDRIOS Y ALUMINIOS FERRARI S.A.S  
SINCELEJO - SUCRE

AC 2734-17



Solicitante:  
Leasing Bancolombia S.A.

Cliente:  
VIDRIOS Y ALUMINIOS FERRARI SAS

Octubre 09 de 2017

Contamos con evaluadores  
certificados por:



SEDE PRINCIPAL CRA 57 N2441A PBX7557230 CEL.: 3162386335  
BOGOTÁ, D.Q. COLOMBIA

Ca240007319

10884085U750CUE

28/08/2017

## AVALÚO COMERCIAL

.....	1
2. LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA	4
3. INFORMACIÓN BÁSICA	6
3.1. TIPO DE INMUEBLE	6
3.2. OBJETO DEL AVALUÓ	6
3.3. MÉTODO DEL AVALUÓ	6
3.4. CIUDAD	6
3.5. DEPARTAMENTO	6
3.6. DESTINACIÓN ACTUAL	6
3.7. VIGENCIA DEL AVALUÓ	6
3.8. DOCUMENTOS CONSULTADOS	6
3.9. PROPÓSITO DEL AVALUÓ:	6
3.10. FECHA DE LA VISITA:	6
3.11. FECHA DEL INFORME:	6
3.12. FECHA APORTE DOCUMENTOS:	6
4. ASPECTOS JURÍDICOS	7





4.1.	PROPIETARIOS	7
4.2.	TITULO DE ADQUISICIÓN	7
4.3.	MATRICULA INMOBILIARIA	7
4.4.	CÓDIGO CATASTRAL	7
4.5.	CONCEPTO JURÍDICO	7
4.6.	ESTRATO	7
5.	GENERALIDADES DEL SECTOR	8
5.1.	GENERALIDADES DEL SECTOR	8
5.2.	LÍMITES DEL SECTOR (MUNICIPALES)	8
5.3.	SECTORES CATASTRALES PRÓXIMOS	8
5.4.	ACTIVIDADES PREDOMINANTES	8
5.5.	ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA	8
5.6.	EQUIPAMIENTO DE LA RED VIAL	8
5.7.	SERVICIOS PÚBLICOS	8
5.8.	SERVICIO TRANSPORTE PÚBLICO.	9
6.	NORMATIVIDAD	10



7.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	13
7.1.	CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	13
7.2.	IDENTIFICACIÓN URBANÍSTICA	13
7.3.	CABIDA SUPERFICIARIA	13
7.4.	LINDEROS	13
7.5.	FORMA GEOMÉTRICA	14
7.6.	RELACIÓN FRENTE -- FONDO	14
7.7.	TIPO DE INMUEBLE Y UBICACIÓN	14
	7.7.1. TOPOGRAFÍA	14
	7.7.2. ENTORNO Y FACHADA	15
	7.7.3. VÍAS DE ACCESO	17
7.8.	ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN	17
7.9.	SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR	17
7.10.	ÁREAS CONSTRUIDAS	17
7.11.	VETUSTEZ DEL INMUEBLE	18
7.12.	DETALLES DE LAS CONSTRUCCIONES	18







CORPORACIÓN  
LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ



C=240007317

8.	REGISTRO FOTOGRÁFICO	19
9.	CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONÓMICAS.	25
10.	BASES PARA EL AVALÚO Y MERCADEO	26
11.	OTRAS CONSIDERACIONES	28
12.	CERTIFICACIÓN DE AVALÚO	29



C=240007317

1907 DE 1990

Artículo 10

Contamos con evaluadores  
certificados por:

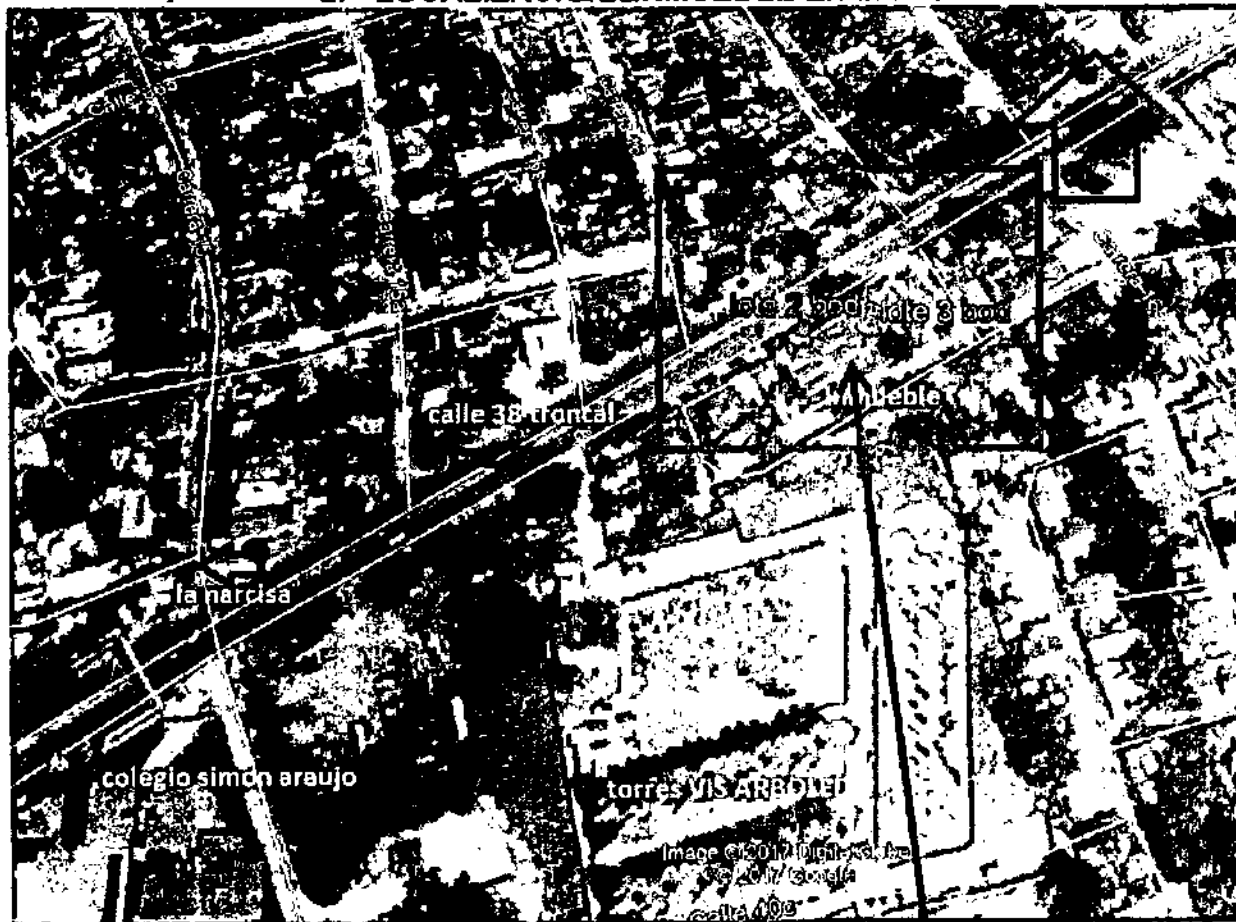
**RNAI**  
Registro Nacional de

SEDE PRINCIPAL CRA 57 N244/A PBX 7557230 CEL.: 3162386335  
BOGOTÁ, D.C. COLOMBIA



CORPORACIÓN  
LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ

## 2. LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA



Latitud  $9^{\circ}17'1485''$ N-Longitud  $78^{\circ}33'209''$ O

Latitud  $9^{\circ}17'1507''$ N-Longitud  $78^{\circ}33'173''$ O

## UBICACIÓN DEL MUNICIPIO EN EL DEPARTAMENTO

Contamos con evaluadores  
certificados por:

**RNA**  
Registro Nacional de

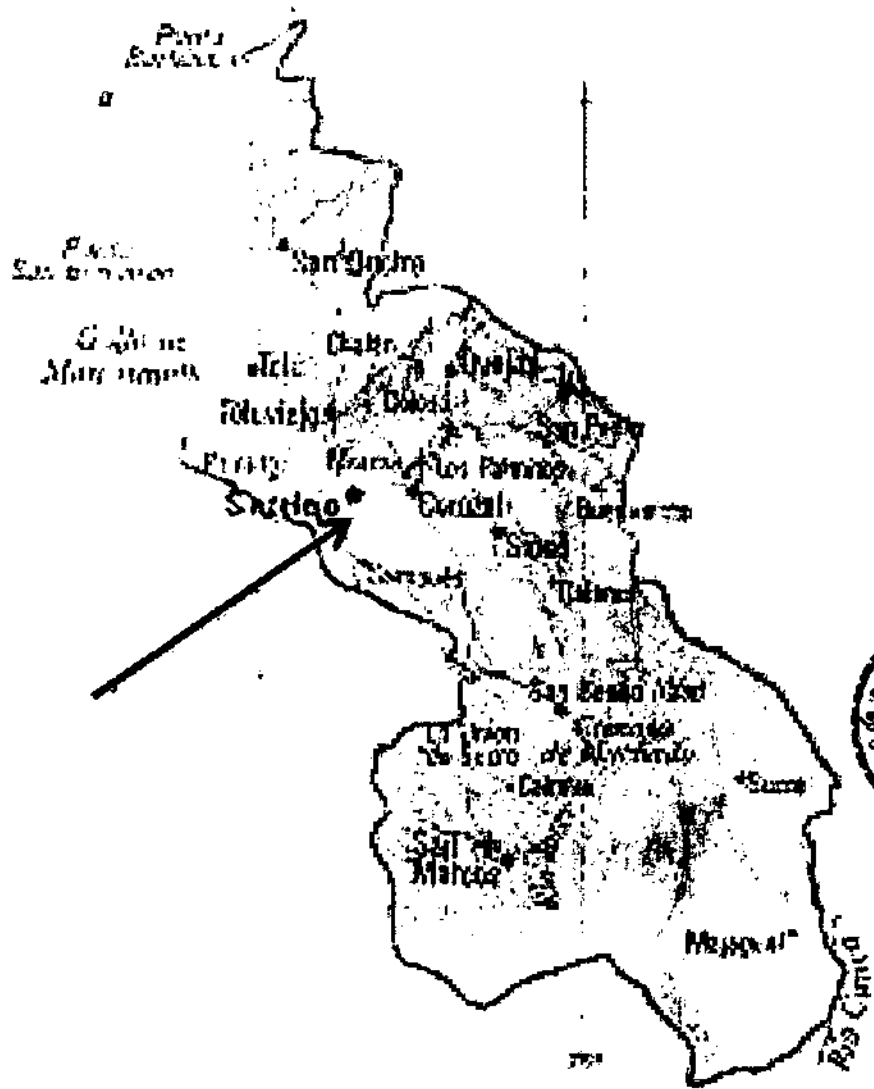
SEDE PRINCIPAL CRA 57 N244/A PBX 7557230 CEL.: 3162386335  
BOGOTÁ, D.Q. COLOMBIA



República de Colombia



C#240007316



C#240007316



1000150CUESGUSK6

20/08/2017

Contamos con evaluadores  
certificados por:



SEDE PRINCIPAL CRA 57 N244/A PBX 7557230 CEL: 3162386335  
BOGOTÁ, D.C. COLOMBIA

3.1.

### 3. INFORMACIÓN BÁSICA

#### TIPO DE INMUEBLE

Bodega industrial y comercial.

#### 3.2. OBJETO DEL AVALUÓ

Comercial.

#### 3.3. MÉTODO DEL AVALUÓ

Comparativo y reposición.

#### 3.4. CIUDAD

Sincelejo.

#### 3.5. DEPARTAMENTO

Sucre.

#### 3.6. DESTINACIÓN ACTUAL

Bodega – taller y oficinas

#### 3.7. VIGENCIA DEL AVALUÓ

Un año a partir de la fecha.

#### 3.8. DOCUMENTOS CONSULTADOS

Certificado de Libertad y tradición,

Lote No 0002 – 340 - 53251

Lote No 0003 – 340 – 31682

Escrituras, planos de diseño y construcción, licencia de la Curaduría Urbana  
Primera de Sincelejo,

#### 3.9. PROPÓSITO DEL AVALUÓ:

Por medio del presente estudio se pretende determinar el valor comercial del inmueble, de modo que al ser sometido al mercado de oferta y demanda, se logre



CORPORACIÓN  
LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ



C#240007315

4.1.

su comercialización por un precio justo dentro de un tiempo razonable, y en condiciones normales de forma de pago.

3.10. FECHA DE LA VISITA:

Octubre 05 de 2017

3.11. FECHA DEL INFORME:

Octubre 09 de 2017

3.12. FECHA APORTE DOCUMENTOS:

Octubre 05 de 2017

#### 4. ASPECTOS JURÍDICOS

##### PROPIETARIOS

RUEDEL FUNEZ WOOLFANG DE JESUS

4.2. TITULO DE ADQUISICIÓN

Escritura pública compraventa No 2.594 de 05 de Diciembre de 2012 Notaria Segunda del Círculo de Sincelejo.

Escritura pública compraventa No 2.637 de 11 de Diciembre de 2012 Notaria Segunda del Círculo de Sincelejo.

4.3. MATRICULA INMOBILIARIA

Lote No 0002 - 340 - 53251

Lote No 0003 - 340 - 31682

4.4. CÓDIGO CATASTRAL

Lote No 0002 - 01 - 02 - 0690 - 0002 - 000

Lote No 0003 - 01 - 02 - 0690 - 0003 - 000

4.5. CONCEPTO JURÍDICO

El presente informe no constituye estudio jurídico de los títulos.

Contamos con evaluadores  
certificados por:



SEDE PRINCIPAL CRA 57 N244/APBX7557230CEL.: 3162386335  
BOGOTÁ, D.Q. COLOMBIA



5.1.

#### 4.6. ESTRATO

Uno (1)

### 5. GENERALIDADES DEL SECTOR

#### GENERALIDADES DEL SECTOR

Ubicado sobre la Calle 38 Troncal de Occidente doble calzada, a la altura de la calle 16, a escasos 150 metros del Colegio Simón Araujo, se conecta fácilmente con el norte, oriente y occidente de la ciudad, al centro por la calle la Narcisa al oriente calle del Zumbado y al occidente el Centro industrial del. Maizal. Transporte urbano, municipal y nacional.

#### 5.2. LÍMITES DEL SECTOR (MUNICIPALES)

POR EL NORTE	: Con los municipios de Tolú y Toluviéjo.
POR EL SUR	: Con el municipio de Sampués y Departamento de Córdoba.
POR EL ORIENTE	: Con los municipios de Corozal y Morroa.
POR EL OCCIDENTE	: Con los municipios de Palmito y Tolú.

Contamos con evaluadores  
certificados por:



SEDE PRINCIPAL CRA 57 N244JA PBX 7557230 CEL.: 3162386335  
BOGOTÁ, D.C. COLOMBIA





CORPORACIÓN  
LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ



C#240007314

6.1.

### 5.3. SECTORES CATASTRALES PRÓXIMOS

POR EL NORTE : Centro de la ciudad

POR EL SUR : Barrios Villa Mady, Normandía y otros

POR EL ORIENTE : Mercado Nuevo, Transporte y Colegio Las

Mercedes POR EL OCCIDENTE : Colegio Simón Araujo, Las Delicias, el Maizal y otros

### 5.4. ACTIVIDADES PREDOMINANTES

La Bodega de Vidrios y Aluminios Ferrari es un centro de Diseño, Taller y Almacén que surte A Sincelejo y la región de materiales de construcción en especial para acabados, se destaca por su visión empresarial y fe en el futuro, por esta razón siempre está buscando herramientas para seguir afianzándose como un centro que proporciona en el sector una amplia gama comercial e industrial de sus productos, y el sector nos encontramos al oriente con instituciones educativas, EDS, Parque Industrial en el Maizal, Deporte y cercano a la plaza nueva del Mercado y transporte urbano y nacional.

### 5.5. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Inmueble con estratificación comercial.

### 5.6. EQUIPAMIENTO DE LA RED VIAL

Las condiciones de acceso al sector se consideran favorables, en razón a que cuenta con importantes avenidas, pertenecientes a la malla vial de la ciudad. Entre las vías de mayor importancia en el sector se encuentran la Doble Calzada de la Troncal Occidental, La calles Argelia, la Narcisa, el Zumbado y Alfonso López entre otras.

### 5.7. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con todas las redes de servicios públicos como son las de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, recolección de basuras, teléfono y gas, las cuales fueron instaladas por las diferentes empresas competentes tanto públicas como privadas.

Contamos con evaluadores  
certificados por:



SEDE PRINCIPAL CRA 57 N244A PBX 7557230 CEL.: 3162386335  
BOGOTÁ, D.C. COLOMBIA

C#240007314

108643330-SSCUCUE

28/06/2017

108643330-SSCUCUE



CORPORACIÓN  
LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ

#### **5.8.SERVICIO TRANSPORTE PÚBLICO.**

El servicio de transporte público en el sector es bueno, debido a que es prestado por diferentes rutas de buses, además su cercanía con la estación de Transporte terrestre como Brasilia y Torcoroma.

Contamos con evaluadores  
certificados por:

**RNA**  
Registro Nacional de

SEDE PRINCIPAL CRA 57 N244 | A PBX 7557230 CEL: 3162386335  
BOGOTÁ, D.C. COLOMBIA





CORPORACIÓN  
LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ



Ca240007313



República de Colombia

## 6. NORMATIVIDAD

### DECRETO No 438 DE 2015

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN ORDINARIA DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SINCELEJO.

### FICHA NORMATIVA No 08- ANTONIO NARIÑO SUELO URBANO - TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN

#### USOS DEL SUELO PARA TODOS LOS TIPOS DE PROYECTO

Permitidos

Condicionados

Usos de alto impacto



Contamos con evaluadores  
certificados por:



SEDE PRINCIPAL CRA 57 N244/A PBX 7557230 CEL.: 3162386335  
BOGOTÁ, D.C. COLOMBIA

Ca240007313

10003SU20SQUCUESC

28/08/2017



CORPORACIÓN  
LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ

Renovación modalidad reactivación Ver nota 7	<b>Residencial:</b> Viviendas en densidades diferenciadas Comercio y servicio: (2.1), (2.3), (2.4), (2.5), (2.6), (2.7), (2.8.1), (2.8.2)  <b>Dotacional:</b> (3.1), (3.2), (3.3.1), (3.3.2), (3.3.3), (3.3.6), (3.3.7), (3.3.8), (3.4), (3.5.0), (3.6.3), (3.6.6) (3.6.7), (3.6.8)(3.6.9), (3.6.10), (3.6.11) (3.7.0), (3.8.1), (3.8.3), (3.8.4) (3.8.5), (3.9.1), (3.9.2),(3.9.3), (3.9.4), (3.9.5), (3.9.9), (3.9.10), (3.9.11), (3.11)  <b>Industrial:</b> (4.1)  Ver Nota 9	<b>Comercio y servicios:</b> (2.2) (2.8.3)  <b>Dotacional:</b> (3.3.4), (3.3.5), (3.6.1), (3.6.2), (3.9.6), (3.9.7), (3.9.8) (3.10)	(5.1.1), (5.1.2), (5.1.3), (5.1.4), (5.2.0), (5.3.1), (5.3.2), (5.4.1), (5.4.2), (5.6.1), (5.6.2), (5.6.3)
		<b>Industrial:</b> (4.2), (4.3)	Ver nota 9
		Ver Nota 9	

### TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN

USOS DEL SUELO PARA TODOS LOS TIPOS DE PROYECTOS		
NORMAS VOLUMÉTRICAS		
Antejardín Y Retroceso Frontal	Aislamiento Posterior	Aislamiento Lateral

Contamos con evaluadores  
certificados por:



SEDE PRINCIPAL CRA 57 N244/A PBX7557230 CEL.: 3162386335  
BOGOTÁ, D.Q. COLOMBIA



CORPORACIÓN  
LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ



Ca240007312

ESTACIONAMIENTOS	CESIONES		PORCENTAJE VIS
	ESPACIO PUBLICO	EQUIPAMIENTO	
Exigencias de Estacionamientos			
Para propiedad horizontal se exige como mínimo un Parquadero por cada vivienda y 1 parquadero para visitantes por cada 5 viviendas. Para oficinas se exige como mínimo un parquadero por cada oficina y uno para visitantes por cada 4 oficinas	Valor compensatorio a pagar por espacio público = (20 metros x número total de unidades de vivienda del proyecto)  Todo proyecto deberá anexar a la Curaduría Urbana un certificado expedido por la Secretaría de Hacienda Municipal en la que consta haber efectuado el pago compensatorio por espacio público y equipamiento. Esta certificación será condición previa para la expedición de la Licencia correspondiente	Valor compensatorio a pagar por equipamiento = (10 metros x número total de unidades de vivienda del proyecto) X (valor catastral del metro cuadrado de construcción de equipamiento actualizado anualmente con el índice del predio al consumidor del DANE)  Todo proyecto deberá anexar a la Curaduría Urbana un certificado expedido por la Secretaría de Hacienda Municipal en la que consta haber efectuado el pago compensatorio por espacio público y equipamiento. Esta certificación será condición previa para la expedición de la Licencia correspondiente	El porcentaje obligatorio de vivienda social corresponde al 20% del área construida del nuevo proyecto destinado al uso de vivienda.  Las alternativas para cumplir con el porcentaje del uso obligatorio para VIS se podrán hacer:  En el mismo proyecto  Traslado a otro proyecto de la misma empresa promotora del proyecto  Traslado o compensación de proyectos adelantados por la Administración Municipal  Mediante pago compensatorio en dinero de acuerdo a los valores establecidas en el decreto Nacional 075 de 2013.

Contamos con evaluadores  
certificados por:



SEDE PRINCIPAL CRA 57 N244/A PBX 7557230 CEL.: 3162386335  
BOGOTÁ, D.C. COLOMBIA

Ca240007312

108024ASDCUESGUS

28/08/2017

10.000.000.000



**CORPORACIÓN  
LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ**

Se exige un antejardín de una dimensión mínima de 3 metros lineales, medido a partir del límite frontal del predio. A partir del segundo piso (o siete metros de altura) se exige retroceso frontal de 2 metros.

La dimensión del aislamiento posterior deberá ser mínimo de 1/5 de altura de la edificación. En ningún caso el Aislamiento posterior podrá ser menos a (3) metros. El Aislamiento posterior se exige a partir del nivel (0) de la edificación.

Para predios esquineros, el aislamiento posterior se permite como patio interior localizado en la esquina interior del predio, la dimensión mínima del lado menor será de tres metros.

La dimensión del aislamiento lateral será mínimo de tres (3) metros y se exige a partir del segundo (2) piso o 7 metros de altura, contados desde el nivel cero (0) de la edificación. No aplica normas específicas.

**TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN**

Patio Centrales Internos	Índice de Ocupación Máxima Permitida	NORMAS VOLUMÉTRICAS
		Altura Máxima
El área mínima de los patios centrales internos será de doce (12) metros cuadrados como mínimo, con un lado mínimo de 3,00 metros lineales. No aplica normas específicas.	Será el resultado de la aplicación de las normas volumétricas.	La altura máxima de la edificación será de 6 pisos residenciales y/o oficinas si se desarrolla en una sola propiedad predial. Si esa única propiedad predial tiene un frente igual o superior a 241 metros o si el proyecto engloba dos o mas propiedades prediales contiguas hasta conformar un frente superior a 24 metros, podrá alcanzar una altura máxima de la edificación de 8 pisos residenciales y/o oficinas. A partir del segundo piso, se podrán albergar parqueaderos. Los pisos destinados a parqueaderos no se contabilizarán dentro de la altura máxima. Las rampas para vehículos deberán ser totalmente internas a la edificación y no podrán en ningún caso ocupar ni alterar el nivel de los andenes. El inicio de las rampas para vehículos deberá ser como mínimo de tres metros del borde frontal del predio.

**TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN**

Contamos con evaluadores  
certificados por:

**RNA**  
Registro Nacional de

SEDE PRINCIPAL CRA 57 N244/APBX/557230 CEL.: 3162386335  
BOGOTÁ, D.C., COLOMBIA



CORPORACIÓN  
LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ



Ca240007311



República de Colombia

## 7. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

### 7.1. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Se trata de dos lotes de terreno unidos físicamente, sobre el cual se encuentra la construcción de una bodega y taller.

### 7.2. IDENTIFICACIÓN URBANÍSTICA

Comuna 8 Ficha Normativa 8 ANTONIO NARIÑO

### 7.3. CABIDA SUPERFICIARIA

MI: 340- 53251: 330,00 m2

MI: 340 - 31682: 276,00 m2

### 7.4. LINDEROS

Lote No 0002 - 01 - 02 - 0690 - 0002 - 000

POR EL FRENTE : Con Variante de la carretera a Corozal en medio con predio de María

Cortés y mide quince metros (15 metros)

POR EL FONDO : Con calle en medio predio de Fernando Arrieta y mide quince metros (15,00 metros)

POR LA DERECHA : Con predio de Ángel María Padilla y mide veinte y dos metros (22 metros.)



Contamos con evaluadores  
certificados por:



SEDE PRINCIPAL CRA 57 N244/A PBX 7557230 CEL.: 3162386335  
BOGOTÁ, D.C. COLOMBIA

Ca240007311

1059150CUESGUS99

28/08/2017



**POR LA IZQUIERDA:** Con predio de José de Jesús Palencia y mide veinte y dos metros (22,00 metros).

**Fuente:** ESCRITURA PUBLICA No. 2.584 DE DICIEMBRE 05 de 2012

**Lote No 0003 – 01 – 02 – 0690 – 0003 – 000**

**POR EL NORTE** : Colinda con carretera Troncal de Occidente (Variante) en medida de doce metros (12,00 metros)

**POR EL SUR** : Colinda con calle en medio predio de Noris Padilla y Adriano Martínez con medida de doce metros (12,00 metros)

**POR EL ESTE** : Colinda con predio de Antonio Trillo con medida de veintitrés metros (23,00 metros)

**POR EL OESTE:** Colinda con lote de José de Inocencio Hernández y los vendedores con medida de veintitrés metros (23,00 metros).

**Fuente:** ESCRITURA PUBLICA No. 2.637 DE DICIEMBRE 12 de 2012

#### **7.5. FORMA GEOMÉTRICA**

Cuadrada

#### **7.6. RELACIÓN FRENTE – FONDO**

1: 1,46 PREDIO 01-02-0690-0002-000

1: 1,91 PREDIO 01-02-0690-0003-000

#### **7.7. TIPO DE INMUEBLE Y UBICACIÓN**

Contamos con evaluadores  
certificados por:



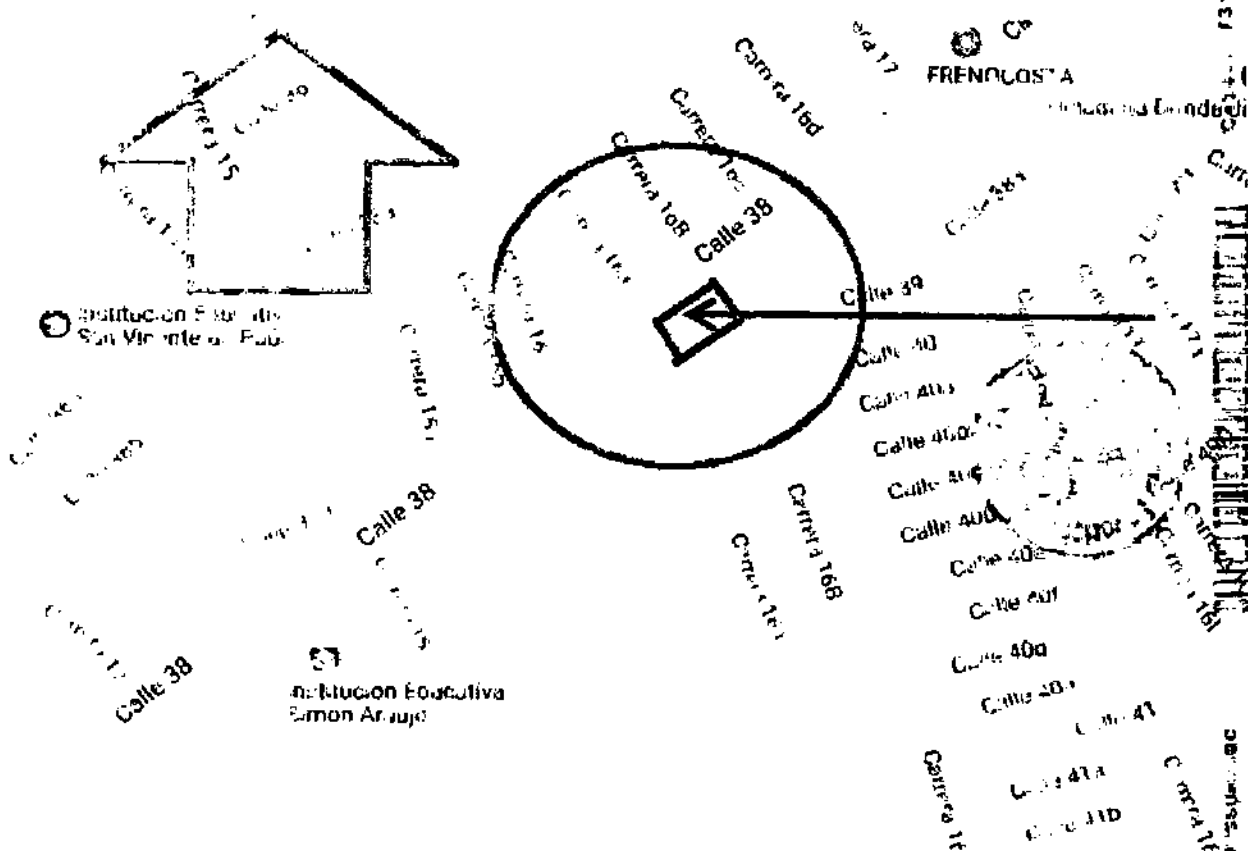
SEDE PRINCIPAL CRA 57 N244/A PBX 7557230 CEL.: 3162386335  
BOGOTÁ, D.Q. COLOMBIA



Se trata de una bodega nueva con tres niveles para el diseño, taller y almacén, con el objeto de diseñar, fabricar y distribuir productos relacionados con la industria del vidrio y aluminio

### 7.7.1. TOPOGRAFÍA

Desnivel con respecto a la vía el cual fue aprovechado como sótano dónde se ubica la producción, con su muro de contención y relleno



### Ubicación del Inmueble en la Zona

### 7.7.2. ENTORNO Y FACHADA

## PANORÁMICAS POR LA CALLE 39 FONDO DE LA BODEGA

**Contamos con evaluadores  
certificados por:**



SEDE PRINCIPAL CRA 57 N244J APBX 7557230 CEL.: 3162386335  
BOGOTÁ, D.C. COLOMBIA

2010062017



CORPORACIÓN  
LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ

COPIA

COPIA



COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

Contamos con evaluadores  
certificados por:



Registro Nacional de

SEDE PRINCIPAL CRA 57 N244/A PBX 7557230 CEL.: 3162386335.  
BOGOTÁ, D.C. COLOMBIA



República de Colombia



CORPORACIÓN  
LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ



Alcantarillado :  
Si. Alumbrado P.  
Si. Gas Natural  
Si  
Telefonía : Si.

7.10. ÁREAS CONSTRUIDAS

Sótano Nivel 1 con área total de 512,88 m2

Ocupa toda el área del lote con sus retiros es una planta de producción con sus espacios para sus operarios y con dos baños, portón en la parte posterior que da a la calle 39, escalera al Nivel 1 Nivel 2 N.P. T +/- 0,00 m con área de 338,84 m2

A nivel de la doble calzada (calle 38 troncal) ocupado por almacenamiento de materia prima y venta de accesorios, una oficina, baño de M y baño de H, en la fachada de acceso por acceso por la calle 38, escalera al Nivel 3

Nivel 3 N.P.T +/- 1.46 m con área de 220,96 m2

Producción de acero. Escalera de acceso a los Mezzanine

Mezzanine N.P.T +/- 2,92 m con área de 28,18

m2 Venta de materia prima

Mezzanine N.P.T +/- 3,29 m con área de 32,95 m2

Oficina de gerencia con baño

ÁREA TOTAL BODEGA CONSTRUIDA = 1.133,81 M2

Fuente: Planos aportados y visita al inmueble

7.11. VETUSTEZ DEL  
INMUEBLE Un (1) año  
aproximadamente.

7.12. DETALLES DE LAS CONSTRUCCIONES

Contamos con evaluadores  
certificados por:



SEDE PRINCIPAL CRA 57 N2441A PBX7557230 CEL.: 3162386335  
BOGOTÁ, D.Q. COLOMBIA

C#240007308

18661SUJESQUESS

28/08/2017

28/08/2017



CORPORACIÓN  
LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ

ÍTEM	DESCRIPCIÓN
<b>ESTRUCTURA</b>	Vigas y Columnas en Concreto reforzado.
<b>MUROS</b>	Pañetados y lámina de yeso cartón, y pintados con vinilo
<b>PISOS</b>	Plantilla gres y Cerámica oficina y baños
<b>CUBIERTA</b>	Lámina termoacustica
<b>ENTREPISO</b>	Metaldex
<b>COCINA</b>	De oficina
<b>BAÑOS</b>	Con acabados y aditamentos completos
<b>PUERTAS INTERIORES</b>	Madera
<b>PUERTAS EXTERIORES</b>	Metálica
<b>FACHADA</b>	Portones metálicos y ventanas metálicas y vidrios

## 8. REGISTRO FOTOGRÁFICO

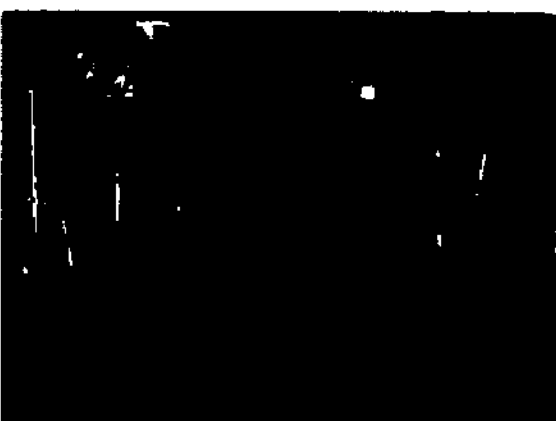
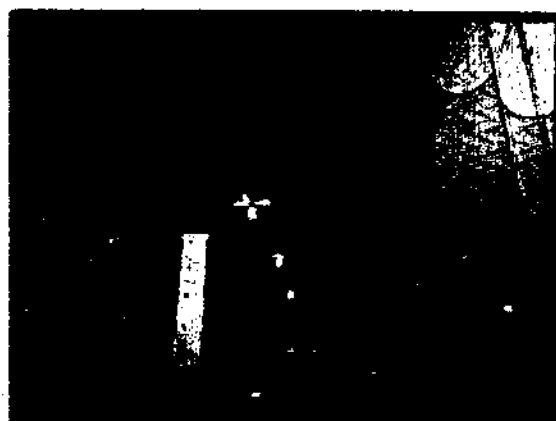
Contamos con evaluadores  
certificados por:



SEDE PRINCIPAL CRA 57 N244/A PBX 7557230 CEL.: 3162386335  
BOGOTÁ, D.Q. COLOMBIA



PANORÁMICAS ~~ESTAN~~ NIVEL 1



Ca240007307

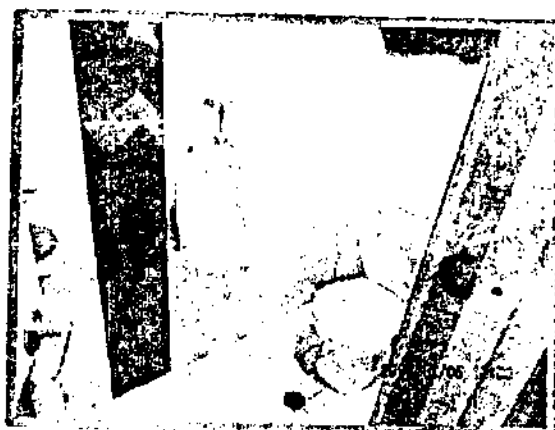
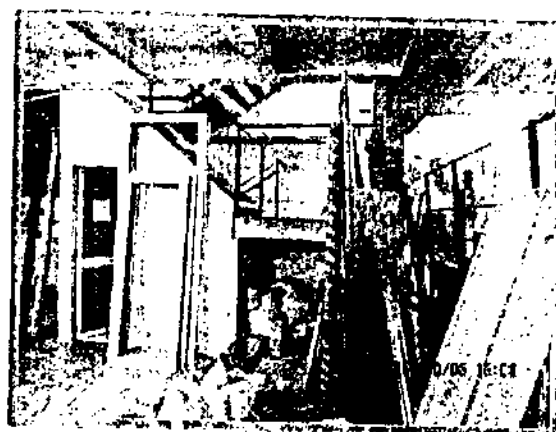
18602-550CUESSUS

28/06/2017

Contamos con evaluadores  
certificados por:

**RNA**  
Registro Nacional de

SEDE PRINCIPAL CRA 57 N244 | A PBX 755723 | CEL.: 3162386335  
BOGOTÁ, D.C. COLOMBIA



Contamos con evaluadores  
 certificados por:

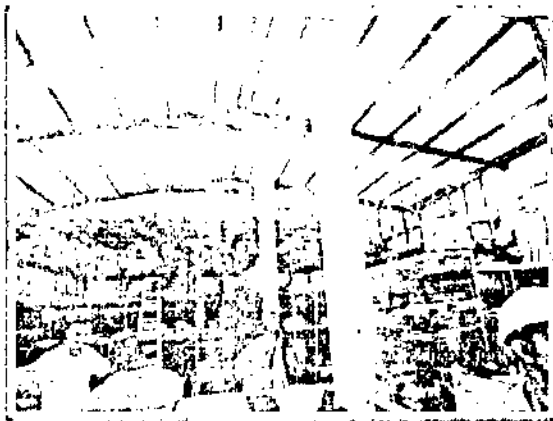
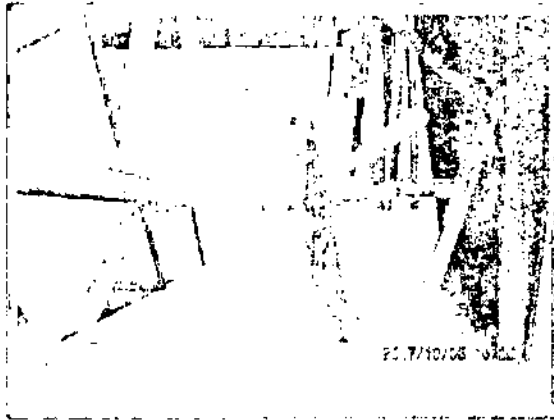


SEDE PRINCIPAL CRA 57 N244/A PBX 7557230 CEL.: 3162386335  
 BOGOTÁ, D.C. COLOMBIA

COMERCIALIZACION  
**LONJA NACIONAL DE  
 PROPIEDAD RAÍZ**



C#240007306



C#240007306



1986150CUESSUCKS

23/06/2017

Contamos con evaluadores  
 certificados por:

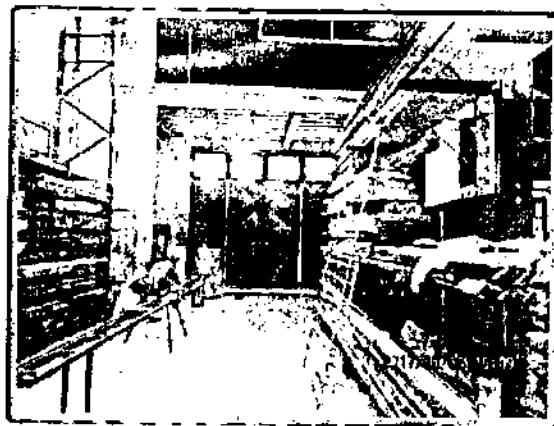


SEDE PRINCIPAL CRA 57 N244JA PBX7557230 CEL.: 3162386335  
 BOGOTÁ, D.Q. COLOMBIA





CORPORACIÓN  
LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ



Contamos con evaluadores  
certificados por:

**RNA**  
Registro Nacional de

SEDE PRINCIPAL CRA 57 N244/A PBX 7557230 CEL.: 3162386335  
BOGOTÁ, D.C. COLOMBIA

COOPERACION  
LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ



C8240007309



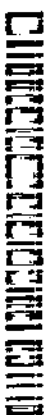
PANORÁMICA FACHADA CALLE 38 TRONCAL

Contamos con evaluadores  
certificados por:



SEDE PRINCIPAL CRA 57 N244A PBX 7557230 CEL.: 3162386335  
BOGOTÁ, D.C. COLOMBIA

C8240007309



10004555555555555555

26/08/2017



### 7.7.3. VÍAS DE ACCESO

Sus principales vías de acceso son la calle 38 troncal y las Calles 16 t 15.



### 7.8. ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN

Es una bodega nueva no se observó ni humedad ni grietas y ningún elemento nocivo que afecta la estructura, buena iluminación artificial y poca natural.

### 7.9. SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR

Acueducto	:	Si.
Energía	:	Si.



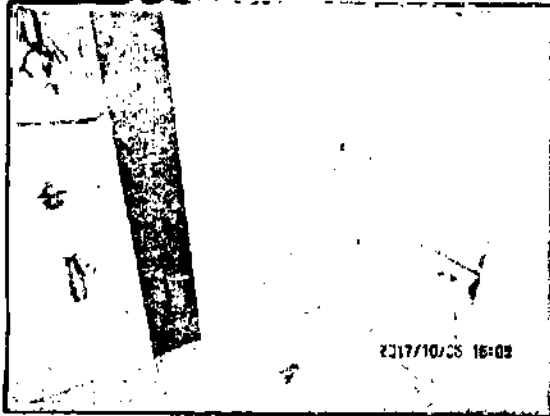




CORPORACIÓN  
LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ



C#240007305



C#240007305



18603EUSSSUS-SSQC

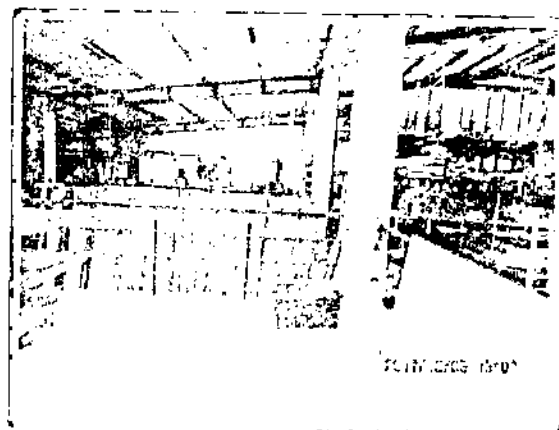
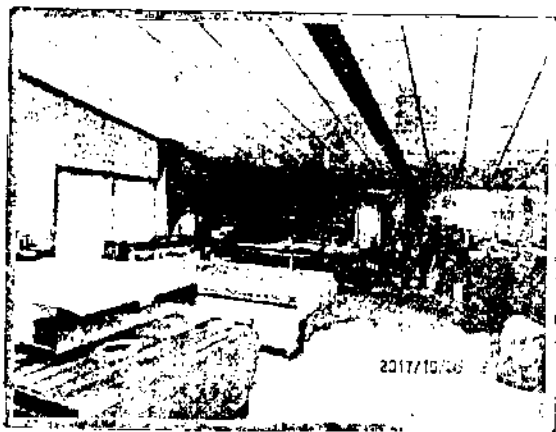
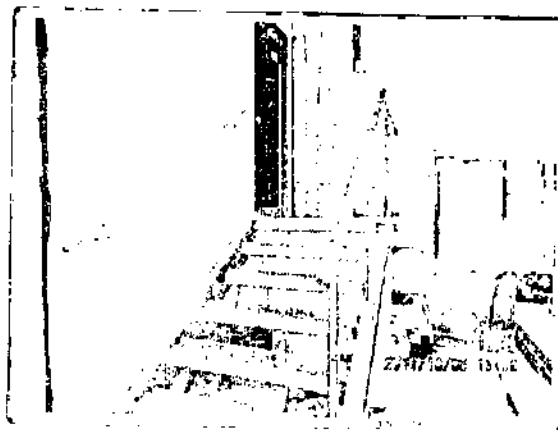
28/06/2017

Contamos con evaluadores  
certificados por:



SEDE PRINCIPAL CRA 57 N244A PBX 7557230 CEL.: 3162386335  
BOGOTÁ, D.C. COLOMBIA

CORPORACIÓN  
LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ



Contamos con evaluadores  
certificados por:

**RNA**  
Registro Nacional de

SEDE PRINCIPAL CRA 57 N244JA PBX7557230 CEL.: 3162386335  
BOGOTÁ, D.C. COLOMBIA



República de Colombia

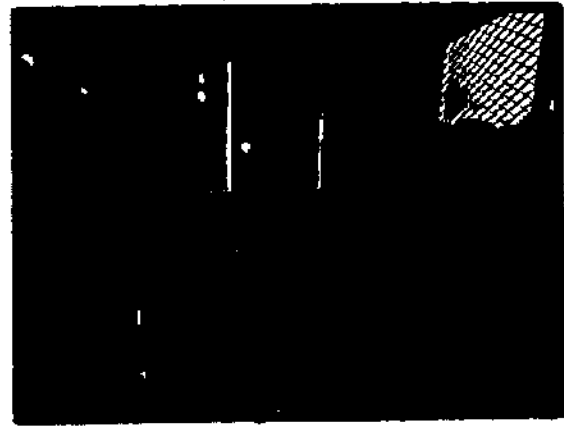
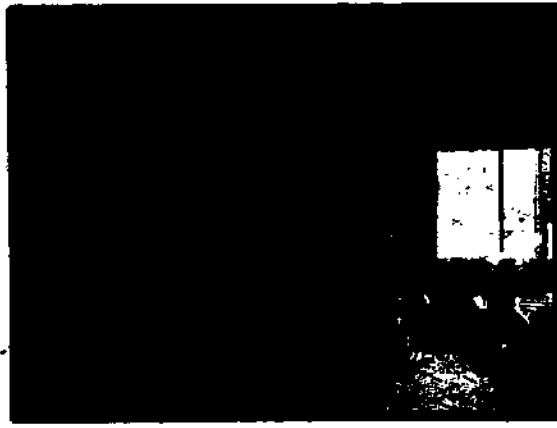
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escritura pública, certificados y documentos del archivo notarial.



CORPORACIÓN  
LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ



C#240007304



Ca240007304



10004SSSU#SSOCUE

20/06/2017

Contamos con evaluadores  
certificados por:



SEDE PRINCIPAL CRA 57 N244/A PBX 7557230 CEL: 3162386335  
BOGOTÁ, D.C. COLOMBIA



## 9. CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONÓMICAS.

Adicionalmente a las características más relevantes de la unidad a avaluar, expuestas en el presente estudio, en la determinación del justiprecio se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

Las características generales del sector.

La ubicación específica de los inmuebles de tipo comercial.

Las vías de acceso al sector y sus servicios generales de infraestructura. La edad y el actual estado de conservación de la construcción.

El grado de desarrollo, categoría y homogeneidad del sector

El resultado corresponde al valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, por una propiedad, en un mercado competitivo y abierto con alternativas de negociación y sin existencia de estímulos indebidos.

El avalúo practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición, ni vicios ocultos de carácter legal, la inspección se hizo con carácter de observación valuatoria, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones,



**CORPORACIÓN  
LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ**



**C#240007303**

acotaciones, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnico existentes al momento de la inspección.

Para efectos de la estimación del valor del bien avaluado, adicionalmente se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en los sectores a los que homogéneamente pertenece el inmueble.

El avalúo es un concepto de carácter exclusivamente económico que busca estimar un valor a una fecha dada y bajo un contexto micro y macro económico determinado. Es en esencia una herramienta para la toma de decisiones de carácter gerencial.

**C#240007303**



## 10. BASES PARA EL AVALÚO Y MERCADEO

De acuerdo con las normas existentes y generalmente aceptadas para la determinación del valor comercial del bien materia del presente estudio valuatorio nos apoyamos en el siguiente procedimiento o metodología:

**MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO**, que es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones

Recientes, de bienes Semejantes y Comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas o interpretadas para llegar al valor comercial.

Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual se transaría en un período no superior a 90 días, en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

1408035U#Q5QCUES

2010812017

**Contamos con evaluadores  
certificados por:**



SEDE PRINCIPAL CRA 57 N244J APBX 557230 CEL.: 3162386335  
BOGOTÁ, D.C. COLOMBIA



CORPORACIÓN  
LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ

ESTUDIO DE MERCADO

No.	DIRECCIÓN	CONTACTO	VALOR OFERTA	% DEPURAC.	VALOR DEPURADO	VALOR TOTAL TERRENO	AREA TERRENO	VALOR M2 TERRENO
1	Sincelajo San vicente CLL 32A 13-78	Luz Mirella cel: 3003585151	\$ 185.000.000	3,00%	\$ 180.050.000	\$ 180.050.000	450,00	\$ 355.667
3	Sincelajo Barrio Villa Orieta	Metro Cuadrado MC1835094 cel: 8225853354	\$ 42.000.000	2,00%	\$ 41.160.000	\$ 41.160.000	128,50	\$ 317.638
5	Sincelajo Calle 29 C # 12-06	<a href="https://sincelajo.com/usuario/usuario.html">https://sincelajo.com/usuario/usuario.html</a> luzmirella@lonja.com cel: 3003585151	\$ 60.000.000	2,00%	\$ 58.800.000	\$ 58.800.000	184,00	\$ 319.565
PROMEDIO Ha		\$ 331.823						
DESVIACION		21.358,30						
COEFICIENTE DE VARIACION		6,45%						
NÚMERO DE DATOS		3						
RAÍZ		1,732						
N(N)		1,898						
LÍMITE SUPERIOR		\$ 365.838						
LÍMITE INFERIOR		\$ 306.409						

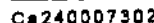
### Método de Reposición como nuevo

Este método de avalúo busca establecer el valor comercial de un inmueble, partir de calcular cuánto cuesta, hoy, producir una construcción equiparable en términos funcionales, número de espacios, de baños, y demás elementos que la conformen, con los materiales y técnicas usuales en el momento de hacer el avalúo y no necesariamente con las características que tenga el bien, por cuanto en muchas oportunidades en su fabricación se emplearon materiales y técnicas no disponibles en el momento.

Contamos oavaluadores  
certificados por:



SEDE PRINCIPAL CRA 57 N244/A PBX7557230 CEL.: 3162386335  
BOGOTÁ, D.C. COLOMBIA



Como el inmueble objeto de avalúo ya ha sido utilizado durante un período de tiempo es necesario descontarle este tiempo, aplicando un método de depreciación.

1	NUEVO SIN REPARACIONES.
2	ESTADO BUENO DE CONSERVACIÓN, REQUIERE ALGUNAS REPARACIONES DE POCA IMPORTANCIA.
3	REQUIERE REPARACIONES SENCILLAS.
4	NECESITA REPARACIONES IMPORTANTES.
5	SIN VALOR

### Fitto y Corvini

EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	CALIFICACION ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
1	70	1,43%	1	0,72%	1.260.000	\$9.041	\$1.250.959	\$ 1.250.000

**RNA**  
Registro Nacional de

SEDE PRINCIPAL CRA 57 N244|APBX7557230CEL.: 3162386335  
BOGOTÁ, D.C. COLOMBIA

240007302

**0807-963X**

2010/06/20 17

**Dr. Steven D. Jones, D.D.S.**



CORPORACIÓN  
LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ

## 11. OTRAS CONSIDERACIONES

Bodega Comercial ubicada en el sector de la Doble Calzada – calle 38 – Troncal de Occidente en la Ciudad de Sincelejo.

Las áreas y distribución de los inmuebles son tomados de las escrituras públicas suministradas: Escritura pública compraventa No 2.594 de 05 de Diciembre de 2012 Notaria Segunda del Círculo de Sincelejo., Escritura pública compraventa No 2.637 de 11 de Diciembre de 2012 Notaria Segunda del Círculo de Sincelejo., licencia de la curaduría y diseño arquitectónico de la bodega según plano suministrado

El inmueble no se considera su vetustez por ser una construcción muy reciente (seis meses aproximadamente de su terminación) y se encuentra en explotación y producción.

Se investigó el mercado a lo largo de la doble calzada para obtener el valor m2 ya que se encontró ofertas de inmuebles y un avalúo reciente en una bodega muy cercana a la estudiada.

El avalúo es practicado por el valuador Erika Celemin Bohórquez, inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores. R.N.A. Por lo tanto este informe corresponde al "VALOR COMERCIAL" del respectivo inmueble, expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad en un mercado en condiciones normales; entendiéndose por condiciones normales, el hecho de que un inmueble se venda sin presiones de la oferta ni de la demanda, con tiempo suficiente, con tasas de interés razonable y con disponibilidad de crédito razonable; es decir, en una economía que tenga un flujo razonable de efectivo.

Descripción	Datos
Valor total	\$ 1.617.242.500
Valor terreno	\$ 199.980.000
Valor construcción	\$ 1.417.262.500
Porcentaje de terreno	12,37%

Contamos con avaluadores  
certificados por:

**RNA**  
Registro Nacional de

SEDE PRINCIPAL CRA 57 N244/A PBX/557230 CEL.: 3162386335  
BOGOTÁ, D.Q. COLOMBIA





**CORPORACIÓN  
LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ**



Ca240007301

Porcentaje de construcción	87,63%
Edad aproximada	1
Vida remanente	69
Vida útil	70
Valor reposición	\$ 1.428.600.600

## 12. CERTIFICACIÓN DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	ÁREA		VALOR M2	VALOR TOTAL
Terreno	606,00	m2	\$ 330.000	\$ 199.980.000
Construccion	1133,81	m2	\$ 1.250.000	\$ 1.417.262.500
VALOR TOTAL				\$ 1.617.242.500
INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION				\$ 1.425.000.000

**Por medio del presente certificamos que:**

**No tenemos interés presente ni futuro de la propiedad avaluada.**

No tenemos interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios pactados.

Basado en la información que contiene este reporte y nuestra experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de Octubre de 2017 es como está estipulado según tabla de avalúos numeral 12 que conjunto suman un valor de **MIL SEISCIENTOS DIECISIETE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA LEGAL (\$ 1.617.242.500.00 M/L).**

**Contamos con evaluadores  
certificados por:**



SEDE PRINCIPAL CRA 57 N244/A PBX 7557230 CEL.: 3162386335  
BOGOTÁ, D.C. COLOMBIA

C#240007391



089150CIES129

28/08/2017

**Abstract**



CORPORACIÓN  
LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ

COPIA

COPIA

*Erika Celemin Bohorquez*  
ING. ERIKA CELEMÍN BOHORQUEZ  
Avaluadora  
RNA 3704 DE FEDELONJAS



COPIA

ANEXO II: RESUMEN PARÁMETROS  
COMERCIALES:

Tipo de Inmueble	Local RPH <input type="checkbox"/> Oficina Aislada <input type="checkbox"/>	
	Local Aislado <input type="checkbox"/>	
	Gran Superficie <input checked="" type="checkbox"/>	
	Oficina RPH <input type="checkbox"/>	
	Bodega <input checked="" type="checkbox"/>	
Condición	Nuevo <input checked="" type="checkbox"/> Usado <input type="checkbox"/>	
Ubicación	Local RPH	Plazoleta <input type="checkbox"/>
		Corredor <input type="checkbox"/>
		Sótano <input type="checkbox"/>
		Otra <input type="checkbox"/>
	Local Aislado	N/A
	Gran Superficie	En centro comercial <input type="checkbox"/>
		Fuera centro comercial <input type="checkbox"/>
	Bodega	Parque Industrial <input type="checkbox"/>
	Zona Franca <input type="checkbox"/>	
	Zona Industrial <input checked="" type="checkbox"/>	
	Otra <input type="checkbox"/>	
Oficina RPH	Centro comercial <input type="checkbox"/>	
	Edificio especializado Oficinas <input type="checkbox"/>	

Contamos con evaluadores  
certificados por:



SEDE PRINCIPAL CRA 57 N244/A PBX 7557230 CEL.: 3162386335  
BOGOTÁ, D.C., COLOMBIA



CORPORACIÓN  
LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ



C#240007300

	Otra <input type="checkbox"/>
	Oficina Aislada N/A
Ciudad	Sincelejo
Valor M2*	\$ 1.426.379
Año construcción	2017
Altura libre	5 Mts en bodega
Altura Puerta de Acceso- (Bodegas)	3 Mts
Parqueaderos, (pueden ser de la copropiedad)	Sí <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
Índice de parqueaderos**	Exteriores
Área construida Vendible - (Bodegas y Gran superficie)	1.133,81
Vías de acceso	Vía Principal <input checked="" type="checkbox"/> Vía secundaria buenas condiciones <input type="checkbox"/> Vía secundaria malas condiciones <input type="checkbox"/>
Longitud Fachada o Frente - (Locales)	22 Mts aproximadamente
Patio Maniobras o zona de descargue - (Bodega y Gran Superficie)	Sí <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
Uso permitido por norma	Tratamiento de renovación

Observaciones\*\*\*:

Notas:

\* Se obtiene al dividir el valor total comercial del inmueble sobre el área rentable cubierta construida.

Contamos con evaluadores  
certificados por:

**RNAI**  
Registro Nacional de

SEDE PRINCIPAL CRA 57 N244/A PBX 7557230 CEL: 3162386335  
BOGOTÁ, D.C. COLOMBIA

Ca240007300

10005EUS\$U\$USOC

26/06/2017

Al. 10/06/2017



CORPORACIÓN  
LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ

\*\*\* Detallar información relevante (alertas) para Leasing Bancolombia sobre el inmueble a financiar. Ejm hipotecas, área no legalizada, no cuenta con RPH, tendrá una afectación vial, entre otros.

Contamos con evaluadores  
certificados por:

**RNA**  
Registro Nacional de

SEDE PRINCIPAL CRA 57 N244 | A PBX 7557230 CEL.: 3162386335  
BOGOTÁ, D.C., COLOMBIA



# República de Colombia



Sor.c.

ESCRITURA PÚBLICA No. CUATRO MIL SETECIENTOS SEIS

(4706)

FECHA: 06 DE DICIEMBRE DE 2016.

NATURALEZA DEL ACTO: PODER ESPECIAL.

OTORGANTE: BANCOLOMBIA S.A.

APODERADO: PANTALEON DE JESUS NARVAEZ ARRIETA.

\*\*\*\*\*

En el Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, en la Notaria Veinte (20) del Circulo Notarial de Medellín, cuya Notaria Titular es la doctora **BLANCA YOLANDA BERMUDEZ BELLO**, en la presente fecha seis (06) -- del mes de Diciembre de dos mil dieciséis (2.016), se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

Compareció el Doctor **JULIÁN BOTERO LARRAÑAGA**, mayor de edad de Medellín, portador de cedula de ciudadanía No. 94.452.524, quien obra en sus calidad de REPRESENTANTE LEGAL, en nombre y representación de BANCOLOMBIA establecimiento de crédito domiciliado en Medellín, constituido mediante la escritura pública No.388 del 24 de enero de 1.945, otorgado en la Notaria primera de Medellín, debidamente registrada y plenamente facultado por los Estatutos Sociales para celebrar el presente acto; calidad que acredita mediante certificado autentico, expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual presenta para su protocolización con este instrumento y manifestó:

**PRIMERO:** Que obrando dentro de las calidad indicada, CONFIERE PODER ESPECIAL a **PANTALEON DE JESUS NARVAEZ ARRIETA**, con Cedula de Ciudadanía de la República de Colombia número 92.498.007, para que en nombre y representación de **BANCOLOMBIA S.A.** suscriba los siguientes actos, actuando siempre con base en las autorizaciones conferidas por la ley y políticas del Banco.

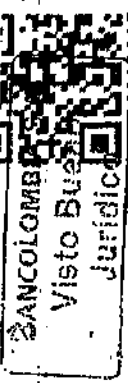
1) Adquirir la propiedad plena de cualquier bien, mueble o inmueble, de acuerdo con las instrucciones y procedimientos internos establecidos por **BANCOLOMBIA S.A.**, as mismo, para realizar todos los actos inherentes al encargo anterior y en especial para suscribir las escrituras públicas correspondientes, cualquiera sea su forma o denominación, así como cualquier clase de aclaración, corrección, ratificación y en

República de Colombia

Este documento tiene validez de escritura pública, ratificación y cancelación de actas notariales.

06 de Diciembre de 2016

# 4706



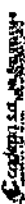
Visto Bueno  
Jurídico

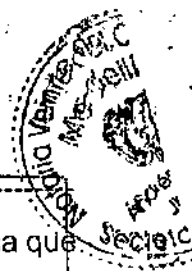
C=240007400



10943535344555

2807672516





general cualquier modificación sobre las mismas en caso de ser necesario. -----

2) Aceptar en nombre de **BANCOLOMBIA S.A.** las escrituras públicas de hipoteca que se constituyan en su favor, así como para realizar cualquier clase de aclaración, corrección, ratificación y en general cualquier modificación sobre las mismas en caso de ser necesario. -----

3) Efectuar las cesiones de créditos de que trata el Artículo 24 de la Ley 546 de 1999 y demás normas que lo adicionen o complementen o en la cesión de créditos de que trata el código civil colombiano, para lo cual podrá realizar los siguientes actos y suscribir los siguientes documentos. -----

a) Suscribir las ofertas vinculantes dirigidas a otras entidades. -----

b) Reclamar las respuestas de las ofertas vinculantes ante la entidad cedente. -----

c) Reclamar a la entidad cedente los pagarés y las garantías de los créditos debidamente endosados y cedidos. -----

d) Recibir y firmar en señal de aceptación, las garantías hipotecarias debidamente cedidas y los pagarés debidamente endosados por parte de las entidades cedentes. -----

e) Recibir la notificación que hace el cedente al cliente, de la fecha a partir de la cual opera el cambio de acreedor. -----

4) Efectuar los estudios de títulos sobre los inmuebles que se acuerden. -----

5) Aceptar y constituir cualquier garantía prendaria, hipotecaria o fiduciaria, real o personal constituida a favor de **BANCOLOMBIA S.A.** y suscribir todos los documentos necesarios para su constitución, así como cualquier clase de aclaración, corrección, ratificación y en general cualquier modificación sobre las mismas en caso de ser necesario. -----

6) Aceptar y constituir a nombre de **BANCOLOMBIA S.A.** garantías hipotecarias de créditos titularizados y no titularizados. -----

**SEGUNDO:** Este poder conlleva la facultad de realizar todos los actos y suscribir todos los documentos, escrituras públicas cualquiera sea su forma o denominación así como cualquier clase de aclaración, corrección, ratificación y en general cualquier modificación sobre las mismas para el cabal cumplimiento del mandato conferido. -----

**TERCERO:** La vigencia del presente poder será mientras se mantenga la vinculación contractual entre el apoderado y **BANCOLOMBIA S.A.** o hasta su revocatoria. -----

Hasta aquí la minuta. -----

BANCOLOMBIA S.A.  
Visto Bueno  
Jurídico



# República de Colombia



Aa037113055-240007399

Se autorizó a la representante legal para firmar fuera del despacho notarial (Art. 12 Dcto 2148/83).

Leída manifestó su asentimiento y en señal de aprobación, firma la presente escritura pública.

Derechos: \$ 52.300 resolución 0726/2016.

RECAUDOS: \$ 10.300 IVA: \$ 14.128

Se extendió en las hojas Aa037113054, Aa037113055

*Julian Botero L.*

JULIAN-BOTERO LARRAÑAGA

Representante Legal de BANCOLOMBIA S.A

NIT 890.903.938-8

C.C. 94.452.524



*Blanca Yolanda Bermudez Bello*

BLANCA YOLANDA BERMUDEZ BELLO

NOTARIA VEINTE (20) DEL CIRCULO DE MEDELLIN

Requisito de Colombia

Notaria Veinte del Circulo de Medellin

Visto Bueno Jurídico



Ca196605826

Ca240007399

1998055507590UE

29/08/2017 08:06:10

Ca240007399



Certificado Generado con el Pin No: 31321265494475

Generado el 01 de diciembre de 2016 a las 09:00:25

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

**EL SECRETARIO GENERAL AD-HOC**

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el numeral 6o. del art.11.2.1.4.57 del decreto 2555 del 15 de julio de 2010, en concordancia con el art.1o. de la Resolución 1765 del 06 de septiembre de 2010, emanada de la Superintendencia Financiera de Colombia.

**CERTIFICA:**

**RAZÓN SOCIAL:** BANCOLOMBIA S.A. podrá girar también con la denominación social Banco de Colombia S.A., pudiendo identificar sus establecimientos de comercio, productos y servicios, con el nombre comercial de BANCOLOMBIA

**NATURALEZA JURÍDICA:** Sociedad Comercial Anónima De Carácter Privado. Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

**CONSTITUCIÓN Y REFORMAS:** Escritura Pública No 388 del 24 de enero de 1945 de la Notaría 1 de MEDELLIN (ANTIOQUIA) Acta de Organización del 19 de septiembre de 1944, aprobada por la Superintendencia Bancaria el 9 de diciembre del mismo año, bajo la denominación BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO

Escritura Pública No 527 del 02 de marzo de 1995 de la Notaría 25 de MEDELLIN (ANTIOQUIA). Se protocoliza el cambio de razón social por "BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO S.A.", quien podrá utilizar la sigla "BIC S.A."

Escritura Pública No 633 del 03 de abril de 1998 de la Notaría 14 de MEDELLIN (ANTIOQUIA). Se protocoliza el acuerdo de fusión por el cual el BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO S.A. absorbe al BANCO DE COLOMBIA S.A. (razón social para el año 1997), quedando este último disuelto sin liquidarse. (Acta No 97052104 del 18-02-1998) Así mismo, se modifica su denominación social por la de BANCOLOMBIA S.A. Además, también podrá girar bajo la razón social de BANCO DE COLOMBIA S.A., modifica su denominación a BANCOLOMBIA S.A., también podrá girar bajo la razón social BANCO DE COLOMBIA S.A.

Resolución S.B. No 0300 del 11 de marzo de 2002 la Superintendencia Bancaria aprobó la cesión de los activos y pasivos de la CORPORACIÓN FINANCIERA DEL NORTE S.A. COFINORTE S.A. a BANCOLOMBIA S.A., BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. y BANCO DAVIVIENDA S.A.

Escritura Pública No 3280 del 24 de junio de 2005 de la Notaría 29 de MEDELLIN (ANTIOQUIA). BANCOLOMBIA S.A. podrá girar también con la denominación social Banco de Colombia S.A., pudiendo identificar sus establecimientos de comercio, productos y servicios, con el nombre comercial de BANCOLOMBIA

Resolución S.B. No 1050 del 19 de julio de 2005 La Superintendencia Bancaria no objeta la fusión de los bancos Bancolombia S.A. y Conavi Banco Comercial y de Ahorros S.A. y de la Corporación Financiera Nacional y Suramericana S.A. Corfinura (escindida), en la cual actuará como absorbente Bancolombia S.A.

Escritura Pública No 3974 del 30 de julio de 2005 de la Notaría 29 de MEDELLIN (ANTIOQUIA), se protocoliza la fusión en virtud de la cual la sociedad BANCOLOMBIA entidad absorbente, absorbe a las sociedades CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A. y CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL Y SURAMERICANA S.A. quedando estas últimas disueltas sin liquidarse.

Resolución S.F.C. No 0419 del 25 de febrero de 2010 La Superintendencia Financiera autoriza la cesión parcial de activos, pasivos y contratos por parte de la Compañía de Financiamiento Sufinanciamiento S.A. (cedente) a favor de Bancolombia S.A. (Cesionario)

Resolución S.F.C. No 1796 del 06 de noviembre de 2012, la Superintendencia Financiera de Colombia autoriza la cesión de posiciones contractuales en operaciones de compra y venta de valores, simultáneas y repo que tengan por objeto títulos TES clase B y TES denominados en UVR por parte de la sociedad comisionistas de bolsa INTERBOLSA S.A. a BANCOLOMBIA S.A.

Resolución S.F.C. No 1464 del 26 de agosto de 2014 la Superintendencia Financiera autoriza la cesión total de los activos, pasivos y contratos de FACTORING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO como cedente a favor de BANCOLOMBIA S.A., como cesionaria.

Calle 7 No. 4 - 49 Bogotá D.C.  
Conmutador: (571)-5 94 02 00 - 5 94 02 01  
[www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co)

República de Colombia



Ca240007398

10003SUESQCSQESQ

20/06/2017

Colombia S.A. Sufinanciamiento



Certificado Generado con el Pin No: 3132126549494476

Generado el 01 de diciembre de 2016 a las 09:00:25

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

como cedente a favor de BANCOLOMBIA S.A., como cesionaria.

Resolución S.F.C. No 1171 del 16 de septiembre de 2016 La Superintendencia Financiera de Colombia no objeta la fusión por absorción de Leasing Bancolombia por parte de Bancolombia, protocolizada mediante escritura pública 1124 del 30 de septiembre de 2016 Notaria 14 de Medellín

**AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO:** Resolución S.B. 3140 del 24 de septiembre de 2003

**REPRESENTACIÓN LEGAL:** El Gobierno y la administración directa del Banco estarán a cargo de un funcionario denominado Presidente, el cual es de libre nombramiento y remoción por la Junta Directiva. **ARTICULO 65 Reemplazo del Presidente:** En sus faltas temporales o accidentales, el Presidente del Banco será reemplazado por su suplente, si la Junta Directiva lo designa. A falta de suplente, por el vicepresidente que indique la propia Junta. En caso de falta absoluta, entendiéndose por tal la muerte, la renuncia aceptada o la remoción, la Junta Directiva deberá designar un nuevo Presidente; mientras se hace el nombramiento, la Presidencia del Banco será ejercida de la manera indicada en el inciso anterior. **ARTICULO 67 FUNCIONES DEL PRESIDENTE:** Son funciones del Presidente, las cuales ejercerá directamente o por medio de sus delegados, las siguientes: 1.) Ejecutar los decretos y resoluciones de la Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva. 2.) Crear los cargos, comités, dependencias y empleos que juzgue necesario para la buena marcha del Banco, fijarles sus funciones y suprimirlos o fusionarlos. 3.) Crear y suprimir, previo los requisitos legales, las sucursales y agencias en el territorio colombiano, necesarias para el desarrollo del objeto social. 4.) Nombrar, remover y aceptar las renuncias a los empleados del Banco, lo mismo que fijar sus salarios y emolumentos, excepto aquellos cuyo nombramiento y remoción correspondan a la Asamblea General de Accionistas, a la Junta Directiva o al Revisor Fiscal. Todo lo anterior, lo podrá ejecutar directamente o a través de sus delegados. El presidente tendrá la responsabilidad de evaluar la gestión de los ejecutivos que le estén directamente subordinados. 5.) Resolver sobre las faltas, excusas y licencias de los empleados del Banco, directamente o a través de sus delegados. 6.) Ordenar todo lo concerniente al reconocimiento y pago de prestaciones sociales, de acuerdo con la ley y las disposiciones de la Junta Directiva. 7.) Adoptar las decisiones relacionadas con la contabilización de depreciaciones, establecimiento de apropiaciones o provisiones y demás cargos o partidas necesarias, para atender al deprecio, desvalorización y garantía del patrimonio social; método para la valuación de los inventarios y demás normas para la elaboración y presentación del inventario y el balance general, y del estado de pérdidas y ganancias, de acuerdo con las leyes, con las normas de contabilidad establecidas y las disposiciones de la Junta Directiva. 8.) Cuidar de la recaudación e inversión de los fondos del Banco y de que todos los valores pertenecientes a él y los que se reciban en custodia o depósitos se mantengan con la debida seguridad. 9.) Dirigir la colocación de acciones y bonos que emite el Banco. 10.) Convocar a la Asamblea General de Accionistas y a la Junta Directiva a reuniones extraordinarias. 11.) Presentar en la reunión ordinaria de la Asamblea General, un informe escrito sobre la forma como hubiere llevado a cabo su gestión con inclusión de las medidas cuya adopción recomiende a la Asamblea y presentar a ésta, conjuntamente con la Junta Directiva, el balance general, el detalle completo del estado de resultados y los demás anexos y documentos que la ley exija. Los Estados Financieros serán certificados de conformidad con la ley. Este informe contendrá, entre otros, una descripción de los riesgos inherentes a las actividades relacionadas con el Banco, y los demás aspectos relativos a la operación bancaria que sean materiales, de acuerdo con las normas vigentes. 12.) Representar al Banco ante las compañías, corporaciones y comunidades en que ésta tenga interés. 13.) Visitar la dependencia del Banco cuando lo estime conveniente. 14.) Cumplir las funciones que, en virtud de delegación de la Asamblea General o de la Junta Directiva, le sean confiadas. 15.) Dictar el reglamento general del Banco y de sus Sucursales y Agencias. 16.) Delegar en los comités o en los funcionarios que estime oportuno y para casos concretos, alguna o algunas de sus funciones, siempre que no sean de las que se ha reservado expresamente o de aquellas cuya delegación esté prohibida por la ley. 17.) El presidente podrá presentar proposiciones a la Asamblea General de Accionistas en todos aquellos aspectos que considere necesarios para la buena marcha de la institución. 18.) Las demás que le corresponden de acuerdo con la Ley, los estatutos o por la naturaleza del cargo. Cumplir, hacer cumplir y difundir adecuadamente el Código de Buen Gobierno de la sociedad. 17.) Suministrar al mercado información oportuna, completa y veraz sobre los estados financieros y sobre el comportamiento empresarial y administrativo. 18.) Las demás que le correspondan de acuerdo con la ley, los estatutos o por la naturaleza del cargo. **ARTICULO 68 Representación Legal:** Para los asuntos concernientes a la Sociedad, la



Certificado Generado con el Pin No: 31321265494476

Generado el 01 de diciembre de 2016 a las 09:00:25

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**



representación legal del Banco, en juicio y extrajudicialmente, corresponderá al Presidente y a los Vicepresidentes, quienes podrán actuar en forma conjunta o separada. Dichos representantes tienen facultades para celebrar o ejecutar, sin otras limitaciones que las establecidas en estos estatutos en cuanto se trate de operaciones que deban ser previamente autorizadas por la Junta Directiva o por la Asamblea General de Accionistas, todos los actos o contratos comprendidos dentro del objeto social o que tengan carácter simplemente preparatorio, accesorio o complementario para la realización de los fines que persigue el Banco, y los que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento del mismo. En especial pueden transigir, conciliar, arbitrar y comprometer los negocios sociales, celebrar convenciones, contratos, arreglos y acuerdos; promover o coadyuvar acciones judiciales, administrativas o contencioso administrativas en que el Banco tenga interés o deba intervenir, e interponer todos los recursos que sean procedentes conforme a la Ley; desistirse de las acciones o recursos que interponga; novar obligaciones o créditos; dar o recibir bienes en pago; constituir apoderados judiciales o extrajudiciales; delegarles facultades, revocar mandatos y sustituciones y ejecutar los demás actos que aseguren el cumplimiento del objeto social del Banco. En caso de falta absoluta o temporal del Presidente y los Vicepresidentes, tendrán la representación legal del Banco los miembros de la Junta Directiva en el orden de su designación, con excepción del director que tenga la calidad de Presidente de la Junta. PARAGRAFO PRIMERO: Dentro de las respectivas regiones y zonas, y para todos los negocios que se celebren en relación con las mismas, también tendrán la representación legal del Banco los Gerentes Regionales y de Zona, respecto de la Región o Zona que gerencien. Además, los Gerentes de las sucursales en cuanto a los asuntos vinculados a la respectiva oficina. PARAGRAFO SEGUNDO: Los Directores de las áreas jurídicas de BANCOLOMBIA tendrán la calidad de representantes legales del Banco. Los demás abogados que la Junta Directiva designe para el efecto, tendrán la representación legal exclusivamente de los asuntos y trámites que se surtan ante las autoridades administrativas, incluyendo la Superintendencia Financiera, y de la rama jurisdiccional del poder público. (Escritura Pública 1638 del 25 de mayo de 2011, Notaría 29 de Medellín)

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Juan Carlos Mora Uribe Fecha de inicio del cargo: 01/05/2016	CC - 70563173	Presidente
Mauricio Botero Wolff Fecha de inicio del cargo: 02/06/2016	CC - 71788617	Vicepresidente de Servicios Administrativos
José Humberto Acosta Martín Fecha de inicio del cargo: 06/06/2012	CC - 19490041	Vicepresidente Financiero
Rodrigo Prieto Uribe Fecha de inicio del cargo: 25/11/2011	CC - 71739276	Vicepresidente de Riesgos
Ricardo Mauricio Rosillo Rojas Fecha de inicio del cargo: 04/12/2009	CC - 80417151	Vicepresidente Jurídico Secretario General
Ana Milena López Cardenas Fecha de inicio del cargo: 27/02/2014	CC - 43183408	Representante Legal Judicial
Nancy Patricia Sánchez Sosa Fecha de inicio del cargo: 27/02/2014	CC - 52020260	Representante Legal Judicial
Ruth Stella Duarte Romero Fecha de inicio del cargo: 27/02/2014	CC - 53101290	Representante Legal Judicial
Diana Carolina Ortiz Quintero Fecha de inicio del cargo: 04/04/2014	CC - 1110468440	Representante Legal Judicial
Monica Yamile Díaz Manrique Fecha de inicio del cargo: 26/08/2014	CC - 53038140	Representante Legal Judicial
Noel Ardiila Espitia Fecha de inicio del cargo: 28/04/2015	CC - 79302385	Representante Legal Judicial

Calle 7 No. 4 - 49, Bogotá D.C.  
Conmutador: (571) 5 94 02 00 - 5 94 02 01  
[www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co)

Superintendencia de Bancos de Colombia

Este certificado refleja la situación actual de la entidad, en la fecha y hora de su expedición.

Ca240007397

10602455QUCUESOUS

28/06/2017

Superintendencia de Bancos de Colombia





Certificado Generado con el Pin No: 3132126549494476

Generado el 01 de diciembre de 2016 a las 09:00:25

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**



NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Joaquín Mauricio Agudelo Ordóñez Fecha de inicio del cargo: 01/12/2005	CC - 79236212	Representante Legal Judicial
Ana Cristina Bernadetta Arts Schollin Fecha de inicio del cargo: 15/12/2005	CC - 51772048	Representante Legal Judicial
César Augusto Hurtado Gil Fecha de inicio del cargo: 15/05/2006	CC - 98555098	Representante Legal Judicial
Jorge Alberto Pachón Suárez Fecha de inicio del cargo: 17/08/2006	CC - 79433590	Representante Legal Judicial
Néstor Renne Pinzón Pinzón Fecha de inicio del cargo: 17/08/2006	CC - 79691062	Representante Legal Judicial
Ángela María Duque Ramírez Fecha de inicio del cargo: 08/07/2008	CC - 32182355	Representante Legal Judicial
Beatriz Lucía Berrío Calle Fecha de inicio del cargo: 08/07/2008	CC - 42879103	Representante Legal Judicial
Carolina Moreno Moreno Fecha de inicio del cargo: 08/07/2008	CC - 52380910	Representante Legal Judicial
Margarita Silvana Pájaro Vargas Fecha de inicio del cargo: 12/06/2009	CC - 22462701	Representante Legal Judicial
Sergio Gutiérrez Yepes Fecha de inicio del cargo: 23/09/2009	CC - 8163100	Representante Legal Judicial
Juan Carlos Candil Hernández Fecha de inicio del cargo: 24/03/2010	CC - 72276809	Representante Legal Judicial
Sandra Patricia Oñate Díaz Fecha de inicio del cargo: 18/05/2010	CC - 22519406	Representante Legal Judicial
Juan Camilo Hincastroza Arboleda Fecha de inicio del cargo: 23/02/2011	CC - 71763263	Representante Legal Judicial
Diana Alejandra Herrera Hincapié Fecha de inicio del cargo: 07/04/2011	CC - 44007268	Representante Legal Judicial
Alejandro Bravo Martínez Fecha de inicio del cargo: 07/04/2011	CC - 94062843	Representante Legal Judicial
Karen Tatiana Mejía Guardias Fecha de inicio del cargo: 25/05/2011	CC - 57461965	Representante Legal Judicial
Iveth Jasbleidy Orjuela Díaz Fecha de inicio del cargo: 23/06/2011	CC - 37720820	Representante Legal Judicial
Juan Camilo Collazos Valencia Fecha de inicio del cargo: 23/06/2011	CC - 94541512	Representante Legal Judicial
Gonzalo Mario Vásquez Alfaro Fecha de inicio del cargo: 13/07/2011	CC - 72290576	Representante Legal Judicial
Diana Marcela Ojeda Herrera Fecha de inicio del cargo: 10/08/2011	CC - 40189830	Representante Legal Judicial
Héctor Augusto Díaz Cruz Fecha de inicio del cargo: 10/08/2011	CC - 5824924	Representante Legal Judicial
Andrea Marcela Zuñiga Muñoz Fecha de inicio del cargo: 21/09/2011	CC - 52339125	Representante Legal Judicial

Calle 7 No. 4 - 49 Bogotá D.C.  
Conmutador: (571) 5 94 02 00 - 5 94 02 01  
[www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co)

Página 5 de 11

MINHACIENDA

10005 POR UN  
NUEVO PAÍS

REPUBLICA DE COLOMBIA

Banco nacional para uso exclusivo de copias de registros públicos, certificados y documentos del archivo notarial



Ca198805823

Ca240007396

10801500ESQUISK

20/08/2017

C/Edición 2.0/0000000000

Certificado Generado con el Pin No: 3132126549494476

Generado el 01 de diciembre de 2016 a las 09:00:25

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

**NOMBRE**

**IDENTIFICACIÓN**

**CARGO**

Luz María Arbeláez Moreno  
Fecha de inicio del cargo: 21/06/2012

CC - 33816318

Representante Legal Judicial

Lina María Cardozo Angulo  
Fecha de inicio del cargo: 21/06/2012

CC - 53165035

Representante Legal Judicial

Isabel Cristina Ospina Sierra  
Fecha de inicio del cargo: 11/10/2012

CC - 39175779

Representante Legal Judicial

Martha María Lotero Acevedo  
Fecha de inicio del cargo: 11/10/2012

CC - 43583186

Representante Legal Judicial

Juan David Gaviria Ayora  
Fecha de inicio del cargo: 19/12/2013

CC - 1130679175

Representante Legal Judicial

María Helena Garzón Campo  
Fecha de inicio del cargo: 19/12/2013

CC - 66821735

Representante Legal Judicial

Ericson David Hernández Rueda  
Fecha de inicio del cargo: 27/02/2014

CC - 1140818438

Representante Legal Judicial

Doris Adriana Prieto Rodríguez  
Fecha de inicio del cargo: 27/02/2014

CC - 20369716

Representante Legal Judicial

María Giralda Atehortua Londoño  
Fecha de inicio del cargo: 27/02/2014

CC - 43056363

Representante Legal Judicial

Jorge Humberto Ospina Lara  
Fecha de inicio del cargo: 06/08/2015

CC - 15426697

Vicepresidente Tecnología

Carmenza Henao Tisnes  
Fecha de inicio del cargo: 06/03/2013

CC - 41889819

Vicepresidente Auditor General

Enrique Ignacio González Bacci  
Fecha de inicio del cargo: 10/07/2015

CC - 8748965

Vicepresidente de Gestión de lo Humano

María Cristina Arrastía Uribe  
Fecha de inicio del cargo: 01/10/2015

CC - 42887911

Vicepresidente de Banca de Personas y Pymes

Agueda María De Los Ángeles Herrera Mora  
Fecha de inicio del cargo: 13/06/2014

CC - 35467908

Director Jurídico de Procesos

Luis Fernando Muñoz Serna  
Fecha de inicio del cargo: 30/07/2005

CC - 13833884

Vicepresidente Banca Hipotecaria

Jorge Julián Villa Martínez  
Fecha de inicio del cargo: 26/08/2005

CC - 70099609

Gerente Regional Constructores Medellín

Jorge Eduardo Andrade Yances  
Fecha de inicio del cargo: 06/10/2005

CC - 73136784

Gerente Regional Constructores Bogotá

Gonzalo De Jesús Toro Bridge  
Fecha de inicio del cargo: 04/10/2005

CC - 71579251

Vicepresidente de Banca de Empresas y Gobierno

Martha Cecilia Vásquez Arango  
Fecha de inicio del cargo: 01/08/2013

CC - 22579932

Gerente de Zona Barranquilla Banca de Personas y Pymes Región Norte

Sandra Patricia Contreras Rangel  
Fecha de inicio del cargo: 14/05/2009

CC - 27633467

Gerente Regional de Recuperación de Activos Regional Bogotá



Certificado Generado con el Pin No: 3132126549494476

Generado el 01 de diciembre de 2016 a las 09:00:25

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN



# NOMBRE

Angela Maria Ferrer Escobar  
Fecha de inicio del cargo: 26/05/2016

# IDENTIFICACIÓN

CC - 42875041

# CARGO

Gerente de Zona 2 Banca de  
Empresas y Gobierno Región  
Antioquia

Andrés Puyo Mesa  
Fecha de inicio del cargo: 18/01/2013

CC - 98545111

Gerente de Zona Atlántico

Jairo Andrés Sossa Romero  
Fecha de inicio del cargo: 22/12/2010

CC - 79888115

Gerente de Zona Banca  
Empresarial

Hernán Alonso Alzate Arias  
Fecha de inicio del cargo: 24/11/2011

CC - 71723947

Vicepresidente de Tesorería

Adriana Isaacs Cleves  
Fecha de inicio del cargo: 25/02/2010

CC - 51711788

Gerente de Zona Noroccidente  
de la Región Bogotá y Sabana

Juan Carlos Salazar Acosta  
Fecha de inicio del cargo: 09/07/2013

CC - 70566109

Gerente de Zona Banca de  
Personas y Pymes Región  
Antioquia Dos Metropolitana

Mary Luz Pérez López  
Fecha de inicio del cargo: 04/07/2013

CC - 43618593

Gerente de Zona Banca de  
Personas y Pymes Región  
Antioquia Tres Poblado

Diana Maria López Rueda  
Fecha de inicio del cargo: 04/07/2013

CC - 43551145

Gerente de Zona Banca de,  
Personas y Pymes Región  
Antioquia Cuatro Occidente

Alberto León Garcés Echeverri  
Fecha de inicio del cargo: 24/03/2010

CC - 70124901

Gerente de Zona Banca de  
Personas y Pymes Región  
Antioquia Siete Norte (Sin  
perjuicio de lo dispuesto en el  
artículo 164 del Código de  
Comercio, el día 26 de  
septiembre de 2016, se aceptó  
la renuncia al cargo de Gerente  
de Zona Banca de Personas y  
Pymes Región Antioquia Siete  
Norte, información radicada con  
el número P2016003752-000. Lo  
anterior de conformidad con los  
efectos establecidos por la  
Sentencia C-621 de julio 29 de  
2003 de la Constitución)

Diofanor Bayona Ortiz  
Fecha de inicio del cargo: 06/07/2016

CC - 88143750

Gerente de Zona Banca de  
Personas y Pymes Región  
Centro Zona 16 Bucaramanga

Juan Fernando González Aulestia  
Fecha de inicio del cargo: 24/06/2010

CC - 16758377

Gerente de Zona Banca de  
Personas y Pymes Región Sur  
Zona 27 Cali Norte

Julian Gomez Herrera  
Fecha de inicio del cargo: 24/03/2010

CC - 18592804

Gerente de Zona Banca de  
Personas y Pymes Región Sur  
Quindío y Centro del Valle

Sabina Cristina Hey Qualitz  
Fecha de inicio del cargo: 24/03/2010

CC - 42876560

Gerente de Zona Banca de  
Personas y Pymes Región  
Bogotá Zona 9 Industrial

Calle 7 No. 4 - 49 Bogotá D.C.  
Conmutador: (571) 5 94 02 00 - 5 94 02 01  
[www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co)

Superintendencia de Sociedades

Superintendencia de Sociedades



CA196605822

CA240007395

10605EUOSSU-6SQC

28/08/2017

Superintendencia de Sociedades

Certificado Generado con el Pin No: 3132126549494476

Generado el 01 de diciembre de 2016 a las 09:00:25

**ESTÉ CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Germán Antonio Leiton Fecha de inicio del cargo: 24/03/2010	CC - 19274211	Gerente de Zona Banca de Personas y Pymes Región Bogotá Zona 10 Metropolitana (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, el día 26 de septiembre de 2016, se aceptó la renuncia al cargo de Gerente de Zona Banca de Personas y Pymes Región Bogotá Zona 10 Metropolitana, información radicada con el número P2016003695 -000. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitución).
Andrea Carolina Medina Brando Fecha de inicio del cargo: 25/11/2010	CC - 40046203	Gerente de zona Banca Empresarial Bogotá Zona 2
Juan José Bonilla Londoño Fecha de inicio del cargo: 03/06/2010	CC - 76318190	Gerente Regional Vehículos Centro
Estebán Gaviria Vásquez Fecha de inicio del cargo: 17/11/2016	CC - 98553980	Representante Legal en Calidad de Vicepresidente
Juan Carlos Pulido Castro Fecha de inicio del cargo: 31/08/2010	CC - 80420590	Gerente Regional Vehículos Bogotá
Luz Adriana Bohórquez Peláez Fecha de inicio del cargo: 21/07/2011	CC - 42888665	Gerente Regional Vehículos Antioquia
Martha Ximena Cardeñas Barragan Fecha de inicio del cargo: 12/01/2012	CC - 52086089	Gerente Regional Vehículos Sur
Hernando Gartner Escobar Fecha de inicio del cargo: 20/12/2013	CC - 79148945	Gerente de Zona Banca de Personas y Pymes Región Bogotá 13 Occidente
Jaime Alberto Villegas Gutiérrez Fecha de inicio del cargo: 11/11/2016	CC - 80407282	Vicepresidente de Servicios Corporativos
Diana María Duque Hoyos Fecha de inicio del cargo: 15/03/2012	CC - 43089274	Gerente de Banca Personal y Pyme Región Antioquia Zona 1 Centro
Sergio David Correa Díaz Fecha de inicio del cargo: 15/03/2012	CC - 71775243	Gerente Zona Periférica Banca Personas y Pymes Región Antioquia
Carlos Andrés Vélez Posada Fecha de inicio del cargo: 07/07/2016	CC - 71748583	Gerente de Zona Banca de Empresas Bogotá 3
Juan Carlos Jaramillo Saldarriaga Fecha de inicio del cargo: 31/10/2013	CC - 94460823	Vicepresidente Regional Bogotá de la Banca de Empresas y Gobierno
Jaime Alberto Velásquez Botero Fecha de inicio del cargo: 06/06/2012	CC - 71597909	Vicepresidente de Estrategia y Finanzas

Certificado Generado con el Pin No: 3132126549494476

Generado el 01 de diciembre de 2016 a las 09:00:25

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

**NOMBRE**

Néstor Augusto Orozco Bernal  
Fecha de inicio del cargo: 14/06/2012

**IDENTIFICACIÓN**

CC - 10273521

**CARGO**

Gerente de Zona Banca de  
Personas y Pymes Región  
Bogotá Zona 8 Centro

Ivan Mauricio Ricardo Arias  
Fecha de inicio del cargo: 01/08/2013

CC - 14836968

Vicepresidente Banca de  
Empresas y Gobierno Región Sur

Edgar Alba Zambrano  
Fecha de inicio del cargo: 05/09/2012

CC - 19374695

Vicepresidente Banca de  
Personas y Pymes Región  
Bogotá y Sabana

Juan Carlos Giraldo Gómez  
Fecha de inicio del cargo: 20/12/2013

CC - 71785997

Vicepresidente Banca  
empresarial y Gobierno Región  
Antioquia

María Teresa Díez Castaño  
Fecha de inicio del cargo: 08/09/2012

CC - 66828920

Vicepresidente Regional Banca  
de Personas y Pymes Región  
Centro

Iván Alberto Marín De León  
Fecha de inicio del cargo: 03/03/2014

CC - 73107562

Vicepresidente Regional Banca  
de Personas y Pymes Región  
Caribe

Patricia Berenice Álvarez García  
Fecha de inicio del cargo: 08/09/2012

CC - 32730092

Vicepresidente Regional Banca  
de Gobierno Institucional

Edgar Augusto Pinzon Triana  
Fecha de inicio del cargo: 23/08/2016

CC - 93385435

Gerente de Zona Tolima Banca  
de Personas y Pymes Región  
Centro

Héctor Ramón Borrego García  
Fecha de inicio del cargo: 18/10/2012

CC - 79340356

Gerente Zona Amazonía y  
Orinoquía

Cesar Antonio Angarita Silva  
Fecha de inicio del cargo: 22/11/2012

CC - 79613689

Gerente de Zona Santander  
Banca Personas y Pymes

Jorge Iván Otaño Tobón  
Fecha de inicio del cargo: 02/06/2016

CC - 98563336

Vicepresidente de Servicios para  
los Clientes

Liliana Patricia Vasquez Uribe  
Fecha de inicio del cargo: 07/03/2013

CC - 30313894

Vicepresidente de Medios de  
Pago

Carlos Andrés Arango Botero  
Fecha de inicio del cargo: 14/01/2016

CC - 71774523

Vicepresidente Sufi

Carlos Alberto Chacón Vera  
Fecha de inicio del cargo: 10/05/2013

CC - 91263007

Gerente de Zona Sinú y Sabana  
Región Caribe

Julián Botero Larrañaga  
Fecha de inicio del cargo: 31/10/2013

CC - 94452524

Vicepresidente de Banca  
Empresas y Gobierno Colombia

Javier Humberto Alarcón Botero  
Fecha de inicio del cargo: 31/10/2013

CC - 8734296

Gerente de Zona Personas y  
Pymes Zona Gerenciamiento  
Pyme 1

Ómar Alfonso Torres Urrego  
Fecha de inicio del cargo: 31/10/2013

CC - 19414307

Gerente de Zona Personas y  
Pymes Zona Bogotá y Sabana

Luz María Velásquez Zapata  
Fecha de inicio del cargo: 24/08/2015

CC - 43543420

Vicepresidente de Banca de  
Personas y Pymes Colombia

Roberto Matuk Bertolotto  
Fecha de inicio del cargo: 31/10/2013

CC - 80420669

Gerente de Zona Personas y  
Pymes Zona Oriente Bogotá y  
Sabana

Calle 7 No. 4 - 49 Bogotá D.C.  
Conmutador: (571) 5 94 02 00 - 5 94 02 01  
[www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co)



Certificado Generado con el Pin No: 3132126549494476

Generado el 01 de diciembre de 2016 a las 09:00:25

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

**NOMBRE**

**IDENTIFICACIÓN**

**CARGO**

Marta Luz Orozco Mora  
Fecha de inicio del cargo: 19/04/2016

CC - 43065358

Gerente de Zona Personas y Pymes Zona Valle de Aburrá

Carlos Andrés Vivas Jiménez  
Fecha de inicio del cargo: 05/12/2013

CC - 94446140

Gerente de Zona Personas y Pymes Cauca y Sur del Valle

Santiago López Belancur  
Fecha de inicio del cargo: 20/12/2013

CC - 8125238

Gerente de Zona Banca de Personas y Pymes Región Antioquia Cinco Sur Antioquia

Juan Miguel Ruiz De Villalba Flórez  
Fecha de inicio del cargo: 28/04/2016

CC - 71339001

Gerente Preferencial Antioquia Banca de Personas y Pymes

Alfredo Sanmiguel Jimenez  
Fecha de inicio del cargo: 20/12/2013

CC - 79568413

Gerente de Zona Gerenciamiento Bogotá Banca de Personas y Pymes Región Bogotá y Sabana

Edgar Giovanni Niño Gomez  
Fecha de inicio del cargo: 20/12/2013

CC - 79685065

Gerente de Zona Suroccidente Banca de Personas y Pymes Región Bogotá

Gabriel Ignacio Caballero Fernandez De Castro  
Fecha de inicio del cargo: 20/12/2013

CC - 72186941

Gerente de Zona Sierra Nevada Banca de Personas y Pymes Región Caribe

Felix Ramon Cardenas Solano  
Fecha de inicio del cargo: 20/12/2013

CC - 12132728

Gerente de Zona Surcolombiana Banca de Personas y Pymes Región Centro

Farith Torcorama Lizcano Reyes  
Fecha de inicio del cargo: 20/12/2013

CC - 60348636

Gerente de Zona Norte de Santander Banca de Personas y Pymes Región Centro

Carlos Holmes Florez Castaño  
Fecha de inicio del cargo: 24/12/2014

CC - 9763188

Gerente de Zona Eje Norte Caldas

Luis Mario Aristizábal Lora  
Fecha de inicio del cargo: 20/12/2013

CC - 16627908

Gerente de Zona Risaralda y Norte del Valle Región Sur

Camilo Cervera Villalobos  
Fecha de inicio del cargo: 11/12/2014

CC - 14898461

Gerente de Zona Nariño y Cauca Banca Personas y Pymes Región Sur

German Barbosa Diaz  
Fecha de inicio del cargo: 20/12/2013

CC - 79489963

Gerente de Zona Boyacá banca de Personas y Pymes Región Centro

María Clara Ramírez Tobón  
Fecha de inicio del cargo: 03/01/2014

CC - 39786843

Gerente de Zona Norte Bogotá y Sabana

Diego Andrés Ramírez Navarrete  
Fecha de inicio del cargo: 23/01/2014

CC - 80540293

Gerente de Zona Banca Supermercado Bogotá

Fernando Antero Bedoya Rivera  
Fecha de inicio del cargo: 23/01/2014

CC - 98557727

Gerente de Zona Suroeste y Chocó

Olga Lucia Restrepo Muñoz  
Fecha de inicio del cargo: 27/03/2014

CC - 42876357

Gerente de Zona Personas y Pymes Zona Gerenciamiento Antioquia

Alejandro Marin Restrepo  
Fecha de inicio del cargo: 10/04/2014

CC - 71788131

Gerente de Zona 1-Banca Empresas y Gobierno Región Antioquia



Ca240007393

Certificado Generado con el Pin No: 3132126549494476

Generado el 01 de diciembre de 2016 a las 09:00:25

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN



NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Ana Mercedes Velez Villalobos Fecha de inicio del cargo: 09/10/2014	CC - 45452021	Gerente de Zona Cartagena Banca de Personas y Pymes Región Caribe
Santiago Bernal Uribe Fecha de inicio del cargo: 24/12/2014	CC - 94451259	Vicepresidente Regional Factoring
Ricardo Cantor Reyes Fecha de inicio del cargo: 24/12/2014	CC - 79560408	Gerente Regional Sufi
Héctor Felipe Rojas Guzmán Fecha de inicio del cargo: 08/01/2015	CC - 16677638	Vicepresidente Factoring
María Adelayda Calle Correa Fecha de inicio del cargo: 16/04/2015	CC - 42895303	Directora Jurídica de Personas y Pymes
Luis Mauricio Mesa Mejía Fecha de inicio del cargo: 11/06/2015	CC - 71582142	Gerente de Zona Factoring
Sergio Pelaez Jaramillo Fecha de inicio del cargo: 23/07/2015	CC - 71786298	Vicepresidente para el Desarrollo de la Banca Más Humana
María Antonieta Restrepo Hurtado Fecha de inicio del cargo: 13/08/2015	CC - 42888544	Gerente Zona Norte Banca Personas y Pymes Antioquia
Astrid Elena Yepes Cuartas Fecha de inicio del cargo: 30/09/2015	CC - 42887723	Vicepresidente Banca de Personas y Pymes Región Antioquia
Sandra González Saavedra Fecha de inicio del cargo: 09/12/2015	CC - 31912525	Vicepresidente Regional de Personas y Pymes Región Su
Luis Carlos Amaya López Fecha de inicio del cargo: 10/12/2015	CC - 71604042	Vicepresidente de Riesgos Colombia
Luis Alberto Guerrero Villacorte Fecha de inicio del cargo: 10/03/2016	CC - 94301348	Gerente de Zona Cali Preferencial
María Victoria Toro Velásquez Fecha de inicio del cargo: 10/03/2016	CC - 42884569	Vicepresidente Banca Empresas y Gobierno Región Norte
Alba Inés Arzayus Gómez Fecha de inicio del cargo: 06/07/2016	CC - 31174889	Gerente de Zona Cali Comercial
Juan Sebastian Barrientos Saldarriaga Fecha de inicio del cargo: 01/09/2016	CC - 98663578	Vicepresidente Jurídico Colombia



CARLOS IGNACIO BOLAÑOS DOMINGUEZ  
SECRETARIO GENERAL AD-HOC

De conformidad con el artículo 12 del Decreto 2150 de 1995, la firma mecánica que aparece en este texto tiene plena validez para todos los efectos legales.

Calle 7 No. 4 - 49 Bogotá D.C.  
Commutador: (571) 5 94 02 00 - 5 94 02 01  
[www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co)

Página 11 de 11

MINHACIENDA

TOODS POR UN  
NUEVO PAÍS

Ca240007393

18803SUJOSQSCUESO

28/09/2017

28/09/2017

Superintendencia de Bancas y Seguros

Superintendencia de Bancas y Seguros

**NOTARIA VEINTE DEL CIRCULO DE MEDELLIN**

Doy fe que es la ~~54000~~ Copia especial y autentica de la  
escritura No. 4306 de fecha 06/12/16 que se  
expide en 08 hojas de papel seguridad notarial  
CON DESTINO A: Interesado

Medellin,

12 DIC. 2016



*[Handwritten signature]*



NUMERO 8778673

NUMERO

**RIEDEL FUNEZ**  
APELLIDOS

**WOOLFANG DE JESUS**  
NOMBRES

Wolfgang Riedel Farneg

FIRMA



## INDICE DE AECHEO

FECHA DE NACIMIENTO 24-DIC-1974  
COROZAL  
(SUCRE)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.72

ESTATURA

**O+**

G.S. RH

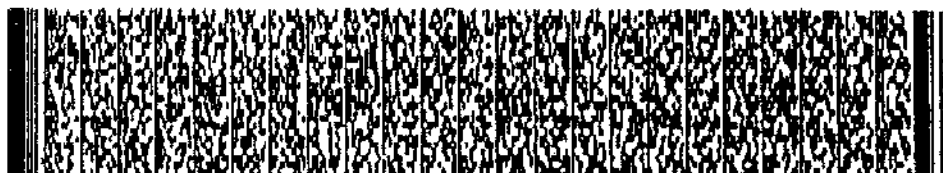
M

SEXO

18-MAR-1993 SOLEDAD

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICIÓN

REGISTRADOR NACIONAL  
IVAN DUQUE ESCOBAR



A-2800100-62090632-M-0008778673-20011017

00285012904 01 100981904



C#240007392

100007-150152015

20100812013

**Scuderia S.2, Via S. Maria 5340**

República de Colombia

These notes are to be excluded by the Commission and attached material

CAMARA DE  
COMERCIO  
SINCELEJO

CAMARA DE COMERCIO DE SINCELEJO  
VIDRIOS Y ALUMINIOS FERRARI S.A.S.

Fecha expedición: 2017/10/02 - 16:38:04 \*\*\*\* Recibo No. S000078143 \*\*\*\* Num. Operación. 99WWW1002008

Ca240007374

## CODIGO DE VERIFICACIÓN pjVGFUlhKD

### CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA

A CAMARA DE COMERCIO DE SINCELEJO CON FUNDAMENTO EN LAS MATRÍCULAS E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL,

#### CERTIFICA - DATOS BÁSICOS

Razón Social: VIDRIOS Y ALUMINIOS FERRARI S.A.S.  
Organización Jurídica: SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA  
Categoría: PERSONA JURÍDICA PRINCIPAL  
NIT: 900638977-4  
Administración: SINCELEJO  
Matrícula No: 78476  
Fecha de Matrícula: JULIO 15 DE 2013  
Dirección: CL 28 CRA 22B - 153 BRR LA MARIA  
Municipio / Domicilio: 70001 - SINCELEJO  
Teléfono 1: 2826281  
Correo Electrónico: ferrarysincelejo@hotmail.com

#### CERTIFICA - DATOS DE NOTIFICACIÓN JUDICIAL

Dirección de Notificación Judicial: CL 28 CRA 22B - 153 BRR LA MARIA  
Municipio: 70001 - SINCELEJO  
Teléfono 1: 2826281  
Correo Electrónico: ferrarysincelejo@hotmail.com

#### CERTIFICA - RENOVACION

Renovación de la Matrícula Mercantil: MARZO 27 DE 2017  
Último Año Renovado: 2017

#### CERTIFICA - CONSTITUCIÓN

Por documento privado número 1 del 31 de mayo de 2013 de la accionista unico de SINCELEJO, REGISTRADO EN ESTA CAMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 17089 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 15 DE JULIO DE 2013, SE INSCRIBE: LA CONSTITUCIÓN DE PERSONA JURIDICA DENOMINADA VIDRIOS Y ALUMINIOS FERRARI S.A.S..

#### CERTIFICA - REFORMAS

DOCUMENTO	FECHA	PROCEDENCIA DOCUMENTO	SINCE	INSCRIPCION	FECHA
1	20140307	ACCIONISTA UNICO	SINCE	RM09-17764	20140310
2	20150203	ACCIONISTA UNICO	SINCE	RM09-18892	20150205
3	20140307	ACCIONISTA UNICO	SINCE	RM09-21609	20160831
4	20160824	ACCIONISTA UNICO	SINCE	RM09-21642	20160909
5	20160825	REVISOR FISCAL	SINCE	RM09-21650	20160912

#### CERTIFICA - VIGENCIA

VIGENCIA: QUE EL TÉRMINO DE DURACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA ES INDEFINIDO.

#### CERTIFICA - ACTIVIDAD ECONÓMICA

Actividad Principal: C2511 - FABRICACION DE PRODUCTOS METALICOS PARA USO ESTRUCTURAL

#### CERTIFICA -- OBJETO SOCIAL

OBJETO SOCIAL: EL OBJETO SOCIAL DE LA SOCIEDAD SERÁ: CONTRATACION Y EJECUCION DE OBRAS CIVILES CONSTRUCCION DE OBRAS CIVILES CONSTRUCCION Y FABRICACIÓN DE ESTRUCTURAS METÁLICAS VENTANAS PUERTAS INSTALACIONES DE VIDRIO VENTA DE ALUMINIO Y VIDRIOS LÍNEA DE ACERO PORTONES ELÉCTRICOS Y FERRETERÍA EN GENERAL EN DESARROLLO DEL MISMO LA SOCIEDAD PODRÁ POR SU PROPIA CUENTA O EN ASOCIO CON OTRAS SOCIEDADES COMERCIALIZAR LOS BIENES PRODUCTOS O SERVICIOS QUE ADQUIERA A CUALQUIER TÍTULO ABRIR ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO CON TAL FIN



CAMARA DE COMERCIO DE SINCELEJO  
VIDRIOS Y ALUMINIOS FERRARI S.A.S.

Fecha expedición: 2017/10/02 - 16:38:04 \*\*\*\* Recibo No. S000078143 \*\*\*\* Num. Operación. 89WVW1002009

ADQUIRIR ENAJENAR GRAVAR ADMINISTRAR TOMAR Y DAR EN ARRENDAMIENTO TODA CLASE DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES Y EN ESPECIAL HIPOTECAR LOS BIENES INMUEBLES QUE ADQUIERA Y DAR EN PRENDA LOS BIENES MUEBLES QUE SEAN DE SU PROPIEDAD INTERVENIR ANTE TERCEROS SEAN ELLOS PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS Y EN ESPECIAL ANTE ENTIDADES BANCARIAS Y REDITIGIAS COMO DEUDORA DE TODA CLASE DE OPERACIONES DE CRÉDITO OTORGANDO LAS GARANTÍAS DEL CASO CUANDO A ELLO HUBIERE LUGAR DAR Y RECIBIR DINERO EN MUTUO CON INTERÉS O SIN ÉL EXIGIR U OTORGAR LAS GARANTÍAS REALES O PERSONALES QUE SE REQUIERAN EN CADA CASO CELEBRAR CON ESTABLECIMIENTOS BANCARIOS FINANCIEROS Y ASEGURADORAS TODA CLASE DE OPERACIONES Y CONTRATOS RELACIONADOS CON LOS NEGOCIOS Y BIENES SOCIALES QUE TENGAN COMO FIN ACRECER SU PATRIMONIO GIRAR ACEPTAR ENDOSAR ASEGURAR COBRAR Y NEGOCIAR TODA CLASE DE TÍTULOS VALORES ADMINISTRAR BIENES DE SUS ASOCIADOS O DE TERCEROS CELEBRAR TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS NECESARIOS PARA EL CABAL CUMPLIMIENTO DE SU OBJETO SOCIAL DENTRO DE LOS LÍMITES Y EN LAS CONDICIONES PREVISTAS POR LA LEY Y ESTOS ESTATUTOS IMPORTACIONES DE MAQUINARIA Y MATERIA PRIMA.

CERTIFICA - CAPITAL

TIPO DE CAPITAL	VALOR	ACCIONES	VALOR NOMINAL
CAPITAL AUTORIZADO	318.000.000,00	318.000,00	1.000,00
CAPITAL SUSCRITO	318.000.000,00	318.000,00	1.000,00
CAPITAL PAGADO	318.000.000,00	318.000,00	1.000,00

CERTIFICA

REPRESENTACION LEGAL - PRINCIPALES

POR DOCUMENTO PRIVADO NÚMERO 1 DEL 31 DE MAYO DE 2013 SUSCRITO POR ACCIONISTA UNICO DE SINCELEJO, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 17089 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 15 DE JULIO DE 2013, FUERON NOMBRADOS :

CARGO  
GERENTE

NOMBRE  
RIEDEL FUNEZ WOOLFANG DE JESUS.-

IDENTIFICACION  
CC 8.778.673

CERTIFICA - FACULTADES Y LIMITACIONES

ADMINISTRACION: EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD ES EL GERENTE QUIEN SERA REEMPLAZADO EN SUS FALTAS ABSOLUTAS TEMPORALES OCASIONALES O ACCIDENTALES POR EL SUB GERENTE CON LAS MISMAS FACULTADES DE AQUEL EL REPRESENTANTE LEGAL TENDRA LA ADMINISTRACION Y GESTION DE LOS NEGOCIOS SOCIALES CON SUJECCION A LA LEY LOS ESTATUTOS SOCIALES LOS REGLAMENTOS Y ACUERDOS DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS EL GERENTE POR DERECHO PROPIO EJERCERA SU CARGO HASTA TANTO NO EXISTAN OTROS ACCIONISTAS Y EL SUBGERENTE SERA DESIGNADO POR UN PERIODO DE DOS (2) AÑOS CONTADOS A PARTIR DE SU ELECCION PERO PODRAN SER REELEGIDOS INDEFINIDAMENTE O REMOVIDOS LIBREMENTE EN CUALQUIER TIEMPO EL NOMBRAMIENTO DE LOS REPRESENTANTES LEGALES DEBERA INSCRIBIRSE EN EL REGISTRO MERCANTIL EL CUAL SE HARA EN LA CAMARA DE COMERCIO DEL DOMICILIO SOCIAL PREVIA PRESENTACION DEL ACTA EN QUE CONSTE SU DESIGNACION CON LA CONSTANCIA DE QUE AQUEL HA ACEPTADO EL CARGO MIENTRAS NO SE CANCELE LA INSCRIPCION EN EL REGISTRO MERCANTIL SERAN REPRESENTANTES LEGALES LAS PERSONAS QUE APAREZCAN ALLI INSCRITAS FUNCIONES Y FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL LAS PROPIAS DE SU CARGO Y EN ESPECIAL LAS SIGUIENTES: 1) REPRESENTAR A LA SOCIEDAD JUDICIAL O EXTRAJUDICIALMENTE ANTE LOS ASOCIADOS ANTE TERCEROS Y ANTE TODA CLASE DE AUTORIDADES JUDICIALES Y ADMINISTRATIVAS FUNCIONARIOS PERSONAS JURIDICAS O NATURALES ETC 2) EJECUTAR LOS ACUERDOS DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS 3) EJECUTAR LOS ACTOS Y CELEBRAR LOS CONTRATOS QUE TIENDAN A LLENAR LOS FINES DE LA SOCIEDAD Y EL OBJETO SOCIAL EN EJERCICIO DE ESTA FACULTAD PODRA ENAJENAR ADQUIRIR MUDAR GRAVAR LIMITAR EN CUALQUIER FORMA Y A CUALQUIER TITULO LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE LA SOCIEDAD TRANSIGIR COMPROMETER CONCILIAR DESISTIR NOVAR RECIBIR E INTERPONER ACCIONES Y RECURSOS EN CUALQUIER GENERO DE TODOS LOS NEGOCIOS O ASUNTOS DE CUALQUIER INDOLE QUE TENGA PENDIENTE LA SOCIEDAD CONTRAER OBLIGACIONES CON GARANTIA PERSONAL PRENDARIA O HIPOTECARIA DAR O RECIBIR DINERO EN MUTUO HACER DEPOSITOS BANCARIOS FIRMAR TODA CLASE DE TITULOS VALORES Y NEGOCIAR ESTA CLASE DE INSTRUMENTOS FIRMARLOS ACEPTARLOS PROTESTARLOS ENDOSARLOS PAGARLOS DESCARGARLOS TENERLOS O CANCELARLOS COMPARECER EN JUICIOS EN QUE SE DISCUTE EL DOMINIO DE LOS BIENES SOCIALES DE CUALQUIER CLASE FORMAR NUEVAS SOCIEDADES O ENTRAR A FORMAR PARTE DE OTRAS YA EXISTENTES 4) CONSTITUIR LOS APODERADOS JUDICIALES Y EXTRAJUDICIALES QUE JUZGUE NECESARIOS PARA LA ADECUADA REPRESENTACION DE LA SOCIEDAD DELEGANDOLES LAS FACULTADES QUE ESTIME CONVENIENTE DE AQUELLAS QUE EL MISMO GOZA 5) PRESENTAR A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS CUANDO EXISTAN OTROS ACCIONISTAS UN INFORME DEL DESARROLLO DEL OBJETO SOCIAL ACOMPAÑADO DE ANEXOS FINANCIEROS Y COMERCIALES 6) PRESENTAR LOS INFORMES Y DOCUMENTOS DE QUE TRATA EL ARTICULO 446 DEL CODIGO DE COMERCIO 7) DESIGNAR PROMOVER Y REMOVER EL PERSONAL DE LA COMPANIA SIEMPRE Y CUANDO ELLO NO DEPENDA DE OTRO ORGANO SOCIAL Y SENALAR EL GENERO DE SUS LABORES REMUNERACIONES ETC Y EFECTUAR LOS DESPIDOS DEL CASO 8) CONVOCAR A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS A REUNIONES ORDINARIAS O EXTRAORDINARIAS 9) DELEGAR DETERMINADAS FUNCIONES PROPIAS DE SU CARGO DENTRO DE LOS LÍMITES SENALADOS EN ESTOS ESTATUTOS 10) CUIDAR LA RECAUDACION E INVERSION DE LOS FONDOS DE LA EMPRESA 11)

CÁMARA DE  
COMERCIO DE  
SINCELEJO

CÁMARA DE COMERCIO DE SINCELEJO  
VIDRIOS Y ALUMINIOS FERRARI S.A.S.

Fecha expedición: 2017/10/02 - 16:38:05 \*\*\*\* Recibo No. S000078143 \*\*\*\* Num. Operación: 99WWW1002009

Ca240007373

VELAR PORQUE TODOS LOS EMPLEADOS DE LA SOCIEDAD CUMPLAN ESTRICTAMENTE SUS DEBERES Y PONER EN CONOCIMIENTO DE LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS LAS IRREGULARIDADES O FALTAS GRAVES QUE OCURRAN SOBRE ESTE PARTICULAR 12) TODAS LAS DEMAS FUNCIONES NO ATRIBUIDAS A OTRO ORGANO SOCIAL QUE TENGAN RELACION CON LA DIRECCION DE LA EMPRESA SOCIAL Y DE TODAS LAS DEMAS QUE LE DELEGUE LA LEY O LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS EL REPRESENTANTE LEGAL TIENE AUTORIZACION PARA LA CELEBRACION DE CUALQUIER ACTO O CONTRATO SIN LIMITACION ALGUNA EL REPRESENTANTE LEGAL TIENE AUTORIZACION PARA LA CELEBRACION DE CUALQUIER ACTO O CONTRATO SIN LIMITACION ALGUNA.

CERTIFICA

REVISORES FISCALES - PRINCIPALES

POR ACTA NÚMERO 3 DEL 27 DE JULIO DE 2016 SUSCRITO POR ACCIONISTA UNICO DE SINCELEJO, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 21606 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 31 DE AGOSTO DE 2016, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION	T. PROF
REVISOR FISCAL PRINCIPAL	HORTA ROJAS ALFONSO MARIO	CC 1.140.839.876	198752

CERTIFICA

REVISORES FISCALES - SUPLENTE

POR ACTA NÚMERO 3 DEL 27 DE JULIO DE 2016 SUSCRITO POR ACCIONISTA UNICO DE SINCELEJO, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 21606 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 31 DE AGOSTO DE 2016, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION	T. PROF
REVISOR FISCAL SUPLENTE	HORTA PULGAR ALFONSO ANTONIO	CC 8.700.720	

CERTIFICA - INFORMACION FINANCIERA

QUE LA INFORMACION FINANCIERA REPORTADA AL MOMENTO DE LA MATRÍCULA Y/O A LA FECHA DE LA ÚLTIMA FUE:

ACTIVOS TOTALES : \$3.719.426.803

CERTIFICA - ESTABLECIMIENTOS

QUE ES PROPIETARIO DE LOS SIGUIENTES ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO EN LA JURISDICCION DE ESTA CÁMARA DE COMERCIO:

\*\*\* NOMBRE ESTABLECIMIENTO : VIDRIOS Y ALUMINIOS FERRARI  
MATRICULA : 38129

FECHA DE MATRICULA : 20040809

FECHA DE RENOVACION : 20170327

ULTIMO AÑO RENOVADO : 2017

DIRECCION : CL. 28 NRO. 22B - 153

MUNICIPIO : 70001 - SINCELEJO

TELEFONO 1 : 2626281

CORREO ELECTRONICO : ferrarysincelejo@hotmail.com

ACTIVIDAD PRINCIPAL : C2511 - FABRICACION DE PRODUCTOS METALICOS PARA USO ESTRUCTURAL

VALOR DEL ESTABLECIMIENTO : 3.719.426.803

\*\*\* NOMBRE ESTABLECIMIENTO : VIDRIOS Y ALUMINIOS FERRARI BODEGA

MATRICULA : 977827

FECHA DE MATRICULA : 20170707

FECHA DE RENOVACION : 20170707

ULTIMO AÑO RENOVADO : 2017

DIRECCION : CL 38 14 C 32 TRONCAL DE OCCIDENTE

MUNICIPIO : 70001 - SINCELEJO

TELEFONO 1 : 2810233

TELEFONO 2 : 3174286921

CORREO ELECTRONICO : produccion@vyaFerrari.com



CAMARA DE COMERCIO DE SINCELEJO  
VIDRIOS Y ALUMINIOS FERRARI S.A.S.

Fecha expedición: 2017/10/02 - 16:38:06 \*\*\* Recibo No. 5000078143 \*\*\* Num. Operación. 99WWW1002009

ACTIVIDAD PRINCIPAL : C2511 FABRICACION DE PRODUCTOS METALICOS PARA USO ESTRUCTURAL  
VALOR DEL ESTABLECIMIENTO : 10,000,000

CERTIFICA

LA INFORMACIÓN ANTERIOR HA SIDO TOMADA DIRECTAMENTE DEL FORMULARIO DE MATRÍCULA Y RENOVACIÓN DILIGENCIADO POR EL COMERCIANTE

CERTIFICA

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUÍ CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DÍAS HÁBILES DESPUES DE LA FECHA DE INSCRIPCIÓN, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSOS. EL DÍA SÁBADO NO SE DEBE CONTAR COMO DÍA HÁBIL.

VALOR DEL CERTIFICADO : \$5,200

CERTIFICADO EXPEDIDO A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS VIRTUALES (SII)

IMPORTANTE: La firma digital del secretario de la CAMARA DE COMERCIO DE SINCELEJO contenida en este certificado electrónico se encuentra emitida por una entidad de certificación abierta autorizada y vigilada por la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con las exigencias establecidas en la Ley 527 de 1999 para validez jurídica y probatoria de los documentos electrónicos.

La firma digital no es una firma digitalizada o escaneada, por lo tanto, la firma digital que acompaña este documento la podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos pdf.

No obstante, si usted va a imprimir este certificado, lo puede hacer desde su computador, con la certeza de que el mismo fue expedido a través del canal virtual de la cámara de comercio y que la persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado impreso, puede verificar por una sola vez el contenido del mismo, ingresando al enlace <https://elsincelejo.confecamaras.co/cv.php> seleccionando la cámara de comercio e indicando el código de verificación pJVGfU1hKD

Al realizar la verificación podrá visualizar (y descargar) una imagen exacta del certificado que fue entregado al usuario en el momento que se realizó la transacción.

La firma mecánica que se muestra a continuación es la representación gráfica de la firma del secretario jurídico (o de quien haga sus veces) de la Cámara de Comercio quien avata este certificado. La firma mecánica no reemplaza la firma digital en los documentos electrónicos.

\*\*\* FINAL DEL CERTIFICADO \*\*\*



**FORMULARIO DE CALIFICACION  
CONSTANCIA DE INSCRIPCION**

Página: 1

Impreso el 9 de Noviembre de 2017 a las 09:25:53 am

Con el turno 2017-340-6-11317 se calificaron las siguientes matrículas:

340-31682 340-53251

**Nro Matricula: 340-31682**

CIRCULO DE REGISTRO: 340 SINCELEJO No. Catastro: 70001010200000690000030000000000

MUNICIPIO: SINCELEJO DEPARTAMENTO: SUCRE VEREDA: SINCELEJO TIPO PREDIO: URBANO

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

- 1) CARRERA 38 #16-46
- 2) CALLE 38 # 14C-46

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 3/11/2017 Radicación 2017-340-6-11317

DOC. ESCRITURA 2719 DEL: 1/11/2017 NOTARIA TERCERA DE SINCELEJO VALOR ACTO: \$ 1.000.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA - ESTE Y OTRO, MATRICULA 340-53251

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

DE: RIEDEL FUNEZ WOOLFANG DE JESUS CC# 8778673

A: BANCOLOMBIA S.A. NIT# 890903938-8 X

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO**

**Nro Matricula: 340-53251**

CIRCULO DE REGISTRO: 340 SINCELEJO No. Catastro: 70001010200000690000020000000000

MUNICIPIO: SINCELEJO DEPARTAMENTO: SUCRE VEREDA: SINCELEJO TIPO PREDIO: URBANO

**La guarda de la fe pública**

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

- 1) CALLE 38 16-32
- 2) CALLE 38 # 14C-32

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 3/11/2017 Radicación 2017-340-6-11317

DOC. ESCRITURA 2719 DEL: 1/11/2017 NOTARIA TERCERA DE SINCELEJO VALOR ACTO: \$ 1.000.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA - ESTE Y OTRO, MATRICULA 340-31682

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

DE: RIEDEL FUNEZ WOOLFANG DE JESUS CC# 8778673

A: BANCOLOMBIA S.A. NIT# 890903938-8 X

**FORMULARIO DE CALIFICACION  
CONSTANCIA DE INSCRIPCION**

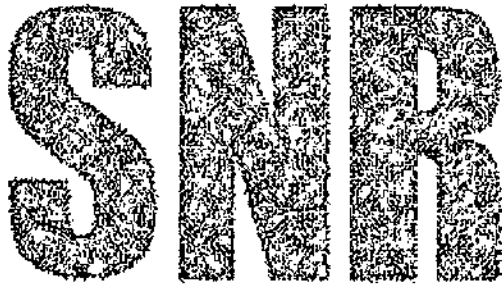
Impreso el 9 de Noviembre de 2017 a las 09:25:53 am

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

Fecha:		El registrador(a)	
Día	Mes	Año	Firma
			<i>Rodriguez</i>

Usuario que realizo la calificacion: 58247 *ESAO*



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



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

## JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE SINCELEJO.

Código del Juzgado: 700013103006.

---

Sincelejo-Sucre, catorce (14) de febrero de dos mil veintitrés (2023).

**Referencia:** Proceso Declarativo de Restitución de Tenencia

**Radicación:** 2022-00070-00

**Demandante:** BANCOLOMBIA S.A.

**Demandado:** VIDRIOS Y ALUMINIOS FERRARI S.A.S.

### FALLO:

Procede el Despacho a dictar sentencia en el proceso de restitución de tenencia iniciado por BANCOLOMBIA S.A., contra VIDRIOS Y ALUMINIOS FERRARI S.A.S.

### ANTECEDENTES

BANCOLOMBIA S.A., a través de apoderado judicial, presentó demanda de restitución de dos bienes inmuebles entregados en leasing contra la sociedad VIDRIOS Y ALUMINIOS FERRARI S.A.S., para que previos los trámites pertinentes se declarara terminado el contrato de Leasing Habitacional No. 204705 modificado por otro sí 01, por el no pago de los cánones mensuales; se ordene la restitución del bien, y se condene al demandado al pago de las costas y gastos que origine el proceso.

Los bienes inmuebles materia del proceso, están ubicados en la Calle 38 N° 14C-32 y Calle 38 N° 14C-46 de la ciudad de Sincelejo, y se identifican con las matriculas inmobiliarias Nos. 340-53251 y 340-31682 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Sincelejo, respectivamente.

Presentada la demanda, previa inadmisión, fue admitida por el juzgado por auto del 09 de agosto de 2022.

La demandada VIDRIOS Y ALUMINIOS FERRARI S.A.S., se notificó por aviso el 19 de diciembre de 2022, quien guardó silencio.

### CONSIDERACIONES:

El contrato de leasing ha sido definido por la Corte Suprema de Justicia como un “*negocio jurídico en virtud del cual, una sociedad autorizada –por la ley- para celebrar ese tipo de operaciones, primigeniamente le concede a otro la **tenencia** de un determinado bien corporal –mueble o inmueble, no consumible, ni fungible, lato sensu, necesariamente productivo-, por cuyo uso y disfrute la entidad contratante recibe un precio pagadero por instalamentos, que*

---

*sirve, además, al confesado propósito de amortizar la inversión en su momento realizada por ella para la adquisición del respectivo bien, con la particularidad de que al vencimiento del término de duración del contrato, el tomador o usuario, en principio obligado a restituir la cosa, podrá adquirir, in actus, la propiedad de la misma, previo desembolso de una suma preestablecida de dinero, inferior –por supuesto- a su costo comercial (valor residual), sin perjuicio de la posibilidad de renovar, in futuro, el contrato pertinente, en caso de que así lo acuerden las partes”<sup>1</sup>*

Así las cosas, se trata de un contrato en el cual una parte (locataria) entrega a otra a título de tenencia, un bien mueble o inmueble para su goce y disfrute, a cambio de un precio pagadero por instalamento, que se determina por el goce concedido y la amortización del costo de adquisición, con la particularidad que al finalizar el contrato el tomador podrá adquirir el bien.

En este orden, por tratarse de un contrato de tenencia, el incumpliendo del tomador de sus obligaciones, habilita al locatario para solicitar la restitución del bien, por el procedimiento establecido en el Art. 384 del CGP que regula el proceso de restitución de inmueble arrendado, por remisión expresa del Art. 385 ibídem.

Ahora bien, conforme lo ordena el numeral 3 del Art. 384 del CGP, si el demandado no se opone, se debe proceder a dictar sentencia. Señala de forma textual:

*“AUSENCIA DE OPOSICIÓN A LA DEMANDA: Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez dictará sentencia ordenando la restitución.”*

En el caso concreto, la parte demandante, BANCOLOMBIA S.A. alegó y probó, haber celebrado con la sociedad demandada VIDRIOS Y ALUMINIOS FERRARI S.A.S., un contrato leasing habitacional sobre los inmuebles ubicados en la Calle 38 N° 14C-32 y Calle 38 N° 14C-46 de la ciudad de Sincelejo, identificados con las matriculas inmobiliarias Nos. 340-53251 y 340-31682 de la Oficina de Instrumentos Públicos de esta ciudad, respectivamente.

La causal alegada por el demandante para pedir la terminación del contrato de arrendamiento y en consecuencia la restitución de los bienes, fue el incumplimiento de la obligación de pagar los cánones de arrendamiento financiero, habida cuenta que el demandado se encuentran en mora de pagar los cánones desde el 27 de febrero de 2022.

Ahora bien, se pudo constatar en la cláusula 20 de la parte I del contrato que las partes las partes acordaron que BANCOLOMBIA S.A., podía dar por terminado el contrato por incumplimiento.

Por su parte, el demandado VIDRIOS Y ALUMINIOS FERRARI S.A.S., se notificó por aviso el 19 de diciembre de 2022, guardando silencio durante el término de traslado.

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, 2002, expediente No. 6462. MP Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo.

Así las cosas, la parte demandante probó la existencia del contrato, y la parte demandada una vez notificada del auto admisorio, guarda silencio, por lo que es pertinente dictar la correspondiente sentencia ordenando la restitución, como lo ordena el No. 3 del Art. 384 del CGP, anteriormente transcrito.

## DECISION

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE SINCELEJO, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

## RESUELVE

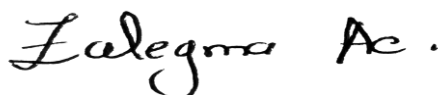
**PRIMERO:** Declárese judicialmente terminado el contrato de Leasing Habitacional No. 204705, cuyo objeto son los siguientes inmuebles: i) bodega ubicada en la Calle 38 N° 14C-32, identificada con matrícula inmobiliaria 340-53251 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo y ii) bodega ubicada en la Calle 38 N° 14C - 46 de la ciudad de Sincelejo, identificada con la matrícula inmobiliaria 340-31682 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, por mora en el pago de los cánones desde el 27 de febrero de 2022.

**SEGUNDO:** En consecuencia, ordenase la parte demandada hacer entrega a la parte demandante dentro de los ocho (8) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, de los bienes inmuebles ubicados en la Calle 38 N° 14C-32 y Calle 38 N° 14C - 46 de la ciudad de Sincelejo, e identificados con los folios matrícula inmobiliaria. Nos. 340-53251 y 340-31682 de la ORIP Sincelejo, respectivamente, objeto del contrato de Leasing Habitacional No. 204705.

**TERCERO:** En caso de incumplimiento comisionese con las facultades del comitente a la Alcaldía Municipal de Sincelejo, para la práctica de la diligencia de restitución del inmueble. Líbrese en su oportunidad despacho comisorio con los insertos del caso.

**CUARTO:** Condénese al demandado a pagar las costas de este proceso. Señálese como agencias en derecho la suma de \$1.160.000, de conformidad con el acuerdo PSAA16-10554 del 5 de Agosto de 2016, expedido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

## NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



**ZULEYMA ARRIETA CARRIAZO**

**Jueza**

Zuleyma Del Carmen Arrieta Carriazo

Firmado Por:

---

**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 006**  
**Sincelejo - Sucre**

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

Código de verificación: **11ff12f5b63c90fa091071c8c9a5c8d8bf28339e9304e1f0d6b6ff12f1712b64**

Documento generado en 14/02/2023 03:14:58 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**