



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

#### Informe de Valuación de un Inmueble de uso Comercial Urbano

QR validez del avalúo



## 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		
<b>Referencia cliente:</b>			
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

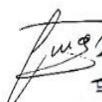
Apreciado(s) Señor(es)

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.  
NIT. 900.441.334-1

**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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$1,068,633,060.00</b>

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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$876,435,624.00</b>

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		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	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
<b>Observación</b>	<b>General:</b> El avaluador 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_2 716409	Propósito	Restitución	Tipo avalúo	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
<b>Datos del solicitante:</b>					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938	Teléfono	
Email					
<b>Referencia cliente:</b>					
Nombre/razón social	VIDRIOS Y ALUMINIOS FERRARI SAS				
Nit/CC	900638977				
Consecutivo del bien	-	Garantía	72400731-7240073 2		
<b>Datos del propietario:</b>					
Propietario	BANCOLOMBIA S.A				
Tipo identificación	NIT.	Documento	8909039388	Ocupante	Desocupado
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
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 avaluador 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; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuaria 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

<b>Acuerdo Decreto</b>	Acuerdo No. 177 de mayo 16 de 2017
<b>Area Del Lote</b>	606
<b>Forma Del Lote</b>	Trapezoidal
<b>Topografia</b>	Plana
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	No
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano
<b>Uso Principal Norma</b>	Comercial
<b>Uso Compatible Norma</b>	Residencial
<b>Uso Condicionado Norma</b>	Institucional
<b>Tratamiento</b>	Renovación Urbana
<b>Indice DeOcupacion</b>	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.
<b>Indice DeContrucción</b>	Será el resultado de la correcta aplicación de la norma volumétrica.
<b>Antejardin</b>	3 metros
<b>AislamientoPosterior</b>	2 metros
<b>Aislamiento Lateral</b>	No se exige
<b>Altura Permitida</b>	3 pisos
<b>Densidad</b>	Normal
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	No
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	No
<b>Suelos De Protección</b>	No
<b>Patrimonio</b>	No
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	<p>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</p> <p>Ficha Normativa No. 8</p> <p>Tratamiento: Renovación Urbana.</p> <p>Uso: Comercial.</p>

## 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			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	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		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
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			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
Aire	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
Ruido	SI	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	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	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología 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
Closest	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	2	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	0	Local	0
Balcón	0	Jardín	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

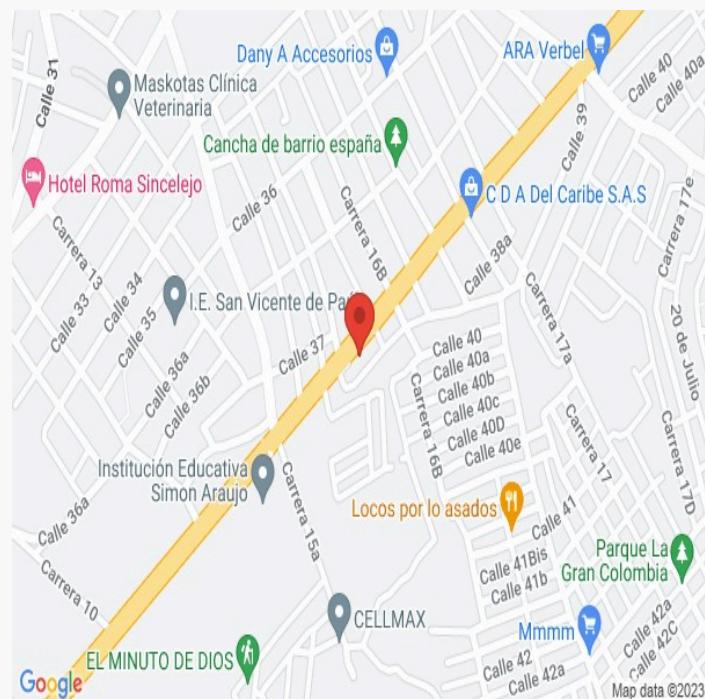
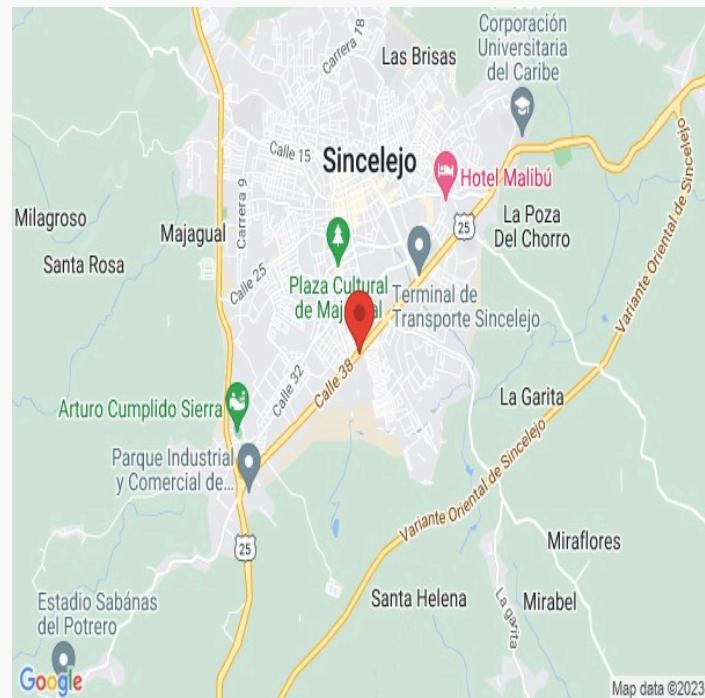
Nombre	Tipo	Área
No.	0	

## 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 CONSTRUCCION 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
<b>Del inmueble</b>					<b>606</b>	<b>1184.6</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	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

Construcción Bodega

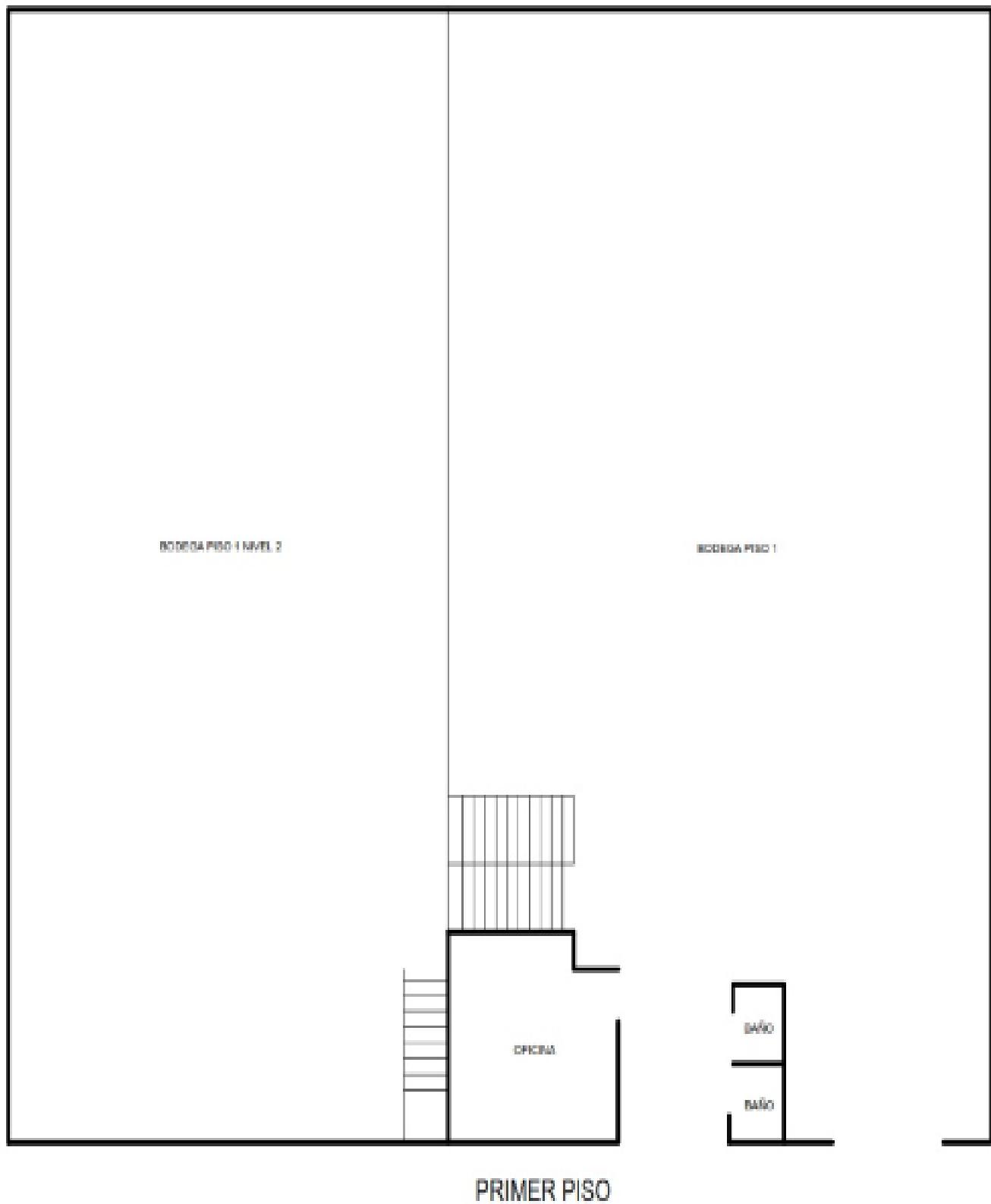
## Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	1184.6
Área 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
Vetus Tez	7
Edad en % de vida útil	7 %
Fitto y corvin %	11.53 %
Valor reposición depreciado	\$1,547,340
Valor adoptado depreciado	\$1,547,340
<b>Valor total</b>	<b>\$1,832,978,964</b>

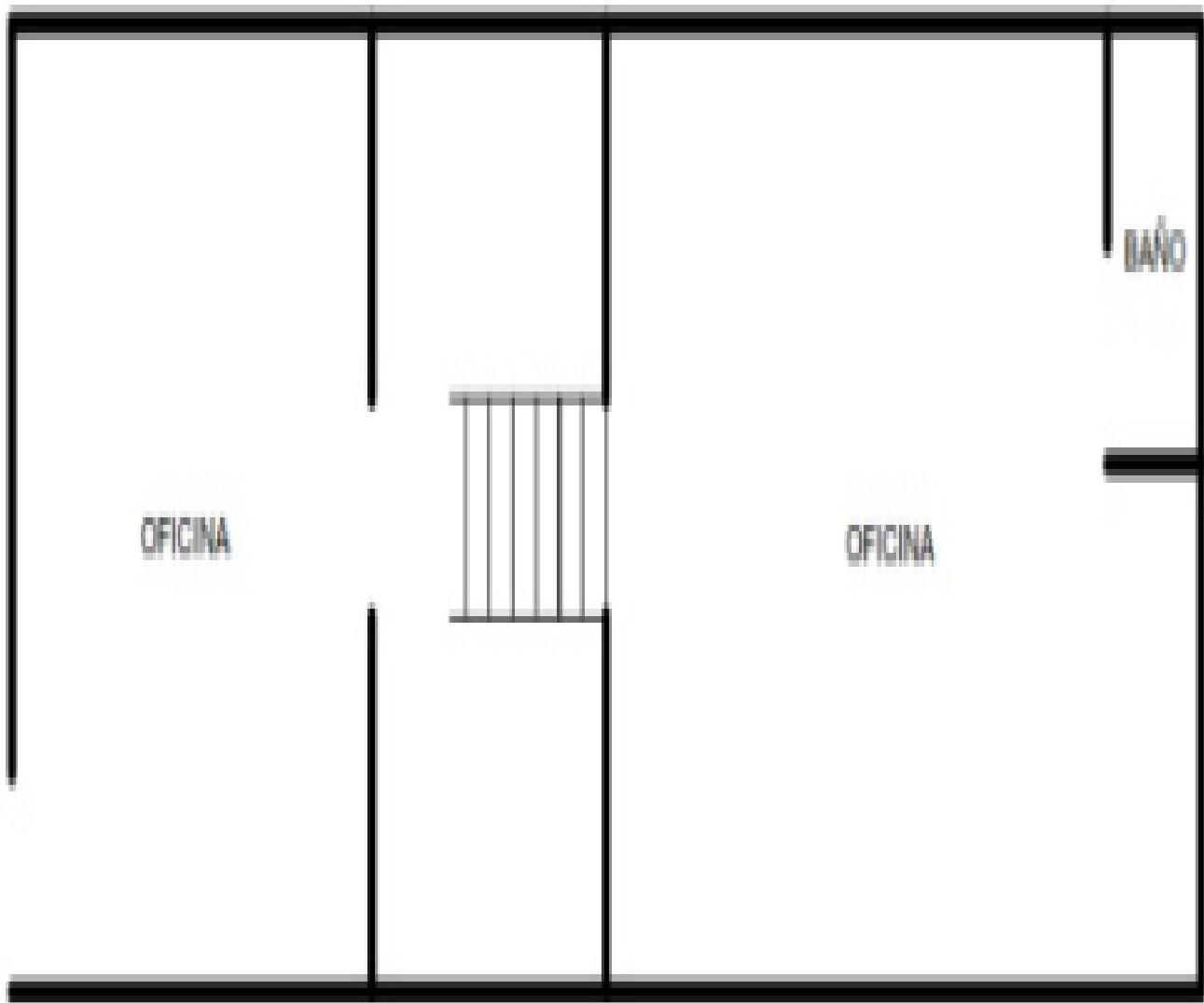
Observaciones:	TIPOLOGÍA	DESCRIPCIÓN	CENTRO		ANTIOQUIA		NORTE		SUR		IMAGEN	Variación % a/a prom
			COSTO DIRECTO m <sup>2</sup>	COSTO TOTAL m <sup>2</sup>								
	ECONOMICA	Bodega Económica con rango de áreas entre 100 m <sup>2</sup> y 1000 m <sup>2</sup> , con estructura aporticada, en concreto compuesta por zapatas vigas, columnas, cubierta en teja en fibro cemento y piso en concreto hidráulica, muros en bloques a la vista, portón metálico de acceso, acueductos servidos. Altura doble ( 6 m)	\$ 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

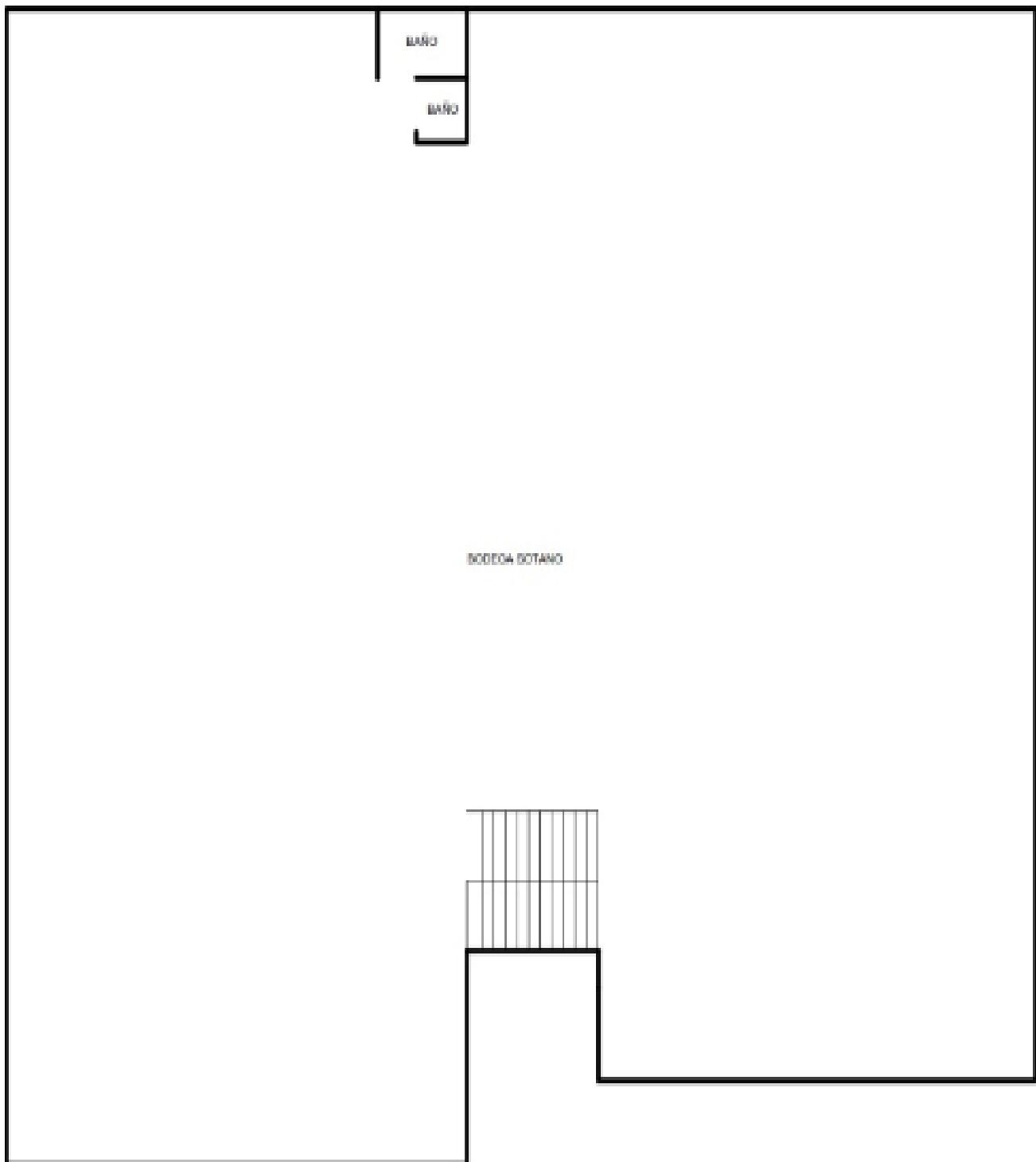


Plano



MEZANINE

Plano



SOTANO

## FOTOS 3

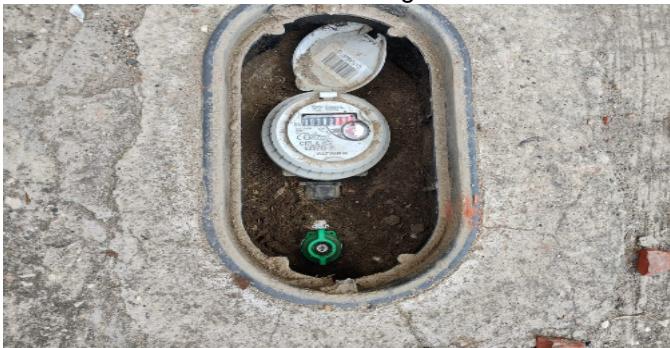
Vía frente al inmueble



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 --- Etapa: 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 valuaria 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 valuaria 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 valuador 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 SALVEDADES 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 valuador 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 valuar 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>



https://www.ana.org.co  
Calle 99 Bta 7A - Piso 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Línea de atención a miembros A.N.A.  
En Bogotá: 588 57 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

## 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 evaluador 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  
**Regímen 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  
**Regímen 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



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



Asociación Nacional de Avaluadores  
https://www.ana.org.co  
Calle 99 Bis 7A - 31 Of. 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Línea de Atención a Miembros A.N.A.  
En Bogotá: 588 57 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

## 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



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



www.ana.org.co  
Calle 99 Bis 7A - 31 Of. 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Línea de Atención a Avaluadores A.N.A.  
En Bogotá: 588 97 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

## 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, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
**05 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semicuentos y Animales

### Alcance

- Semicuentos, 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



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



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 INSCRIPCIÓN 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](mailto: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**

Página 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

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS SINCELEJO

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS SINCELEJO

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS SINCELEJO

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS SINCELEJO

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS SINCELEJO

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS SINCELEJO

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS SINCELEJO

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**

Página 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 COMPROVENTA

**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 COMPROVENTA

**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 COMPROVENTA 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 PÚBLICOS DE SINCELEJO

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

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

**Nro Matrícula: 340-53251**

Página 3 TURNO: 2023-340-1-30102

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

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

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

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P.P. PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO C.R.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P.P. PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO C.R.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P.P. PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO C.R.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P.P. PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO C.R.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P.P. PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO C.R.P.

**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

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



## República de Colombia

2719

Aa04542196B

\* Ca240007350

NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE SINCELEJO

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: DOS MIL SETECIENTOS DIECINUEVE (2719)  
FECHA: 01 DE NOV/ DE 2017.

## FORMATO DE CALIFICACION

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

### DESCRIPCION DEL INMUEBLE

UBICACION DEL INMUEBLE:-- MUNICIPIO DE SINCELEJO DEPARTAMENTO  
DE SUCRE ----MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: 340-53251 y 34031682----

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

#### DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

NATURALEZA DEL ACTO: CODIGO VALOR DEL ACTO  
COMPRAVENTA 0125 \$1.000.000.000,00

## PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

WOOLFANG DE JESUS RIEDEL FUNEZ C.C. 8.778.673  
BANCOLOMBIA S.A. NIT. 890.903.938-6  
LOCATARIO: VIDRIOS Y ALUMINIOS FERRARI S.A.S. NIT. 900.638977-6  
En la ciudad de Sincelejo, Departamento de Sucre, República de Colombia,  
primeros días del mes de Noviembre del año 2017, ante mí I EDYS ISABEL

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



## República de Colombia



Aa045421969

→ C#240007348



(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 Arrieta y mide 15.00 metros; por la DERECHA, con predio de Angel María 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 Martínez 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(s) 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 Pùblicos 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 Pùblicos 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 Pùblicos 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



## República de Colombia



Ca240007348



Beschreibung der Karte des Kreises Lüneburg

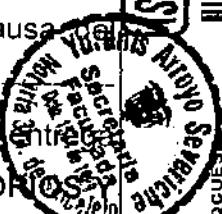
o actualizado hace un (1) año o más, se deberá enviar el formato de registro único de proveedor del Grupo Bancolombia debidamente diligenciado, adjuntando certificado de existencia y representación legal con fecha de expedición no superior a noventa (90) días, RUT y fotocopia de la cedula de ciudadanía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

**CUARTO:** Garantiza LA VENDEDORA que el(s) 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(s) 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(los), 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(s) 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

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



04/04/2017 105856MAX8EKG9aQK

04/04/

卷之三

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 bajó 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 manifestó(aron): a) Que acepta(n) para su poderdante ésta escritura y la venta que ella contiene y las demás estipulaciones por estar todo a su entera satisfacción. b)



# República de Colombia



Aa045421971

Ca240007347

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

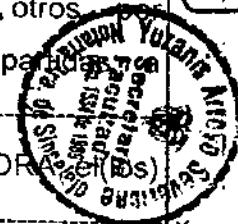
Compareció el señor WOOLFANG DE JESUS RIEDEL FUNEZ, varón, mayor de edad, domiciliado en Sincelejo, identificado con la cédula de ciudadanía No. 8.778.673 de Soledad-Atlántico, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, manifestó:

**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 Getente, 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 impuestas por **BANCOLOMBIA S.A.** para la realización de la Operación de Leasing.

**TERCERO:** Que la sociedad que represento ya recibió de **LA VENDEDOR** el(los) 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, numero 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



105814QGN0KAESBK

04/04/2017

20/06/2017

Escritura S.A. No. 2017062017

escritura de aclaración o corrección: 2.- Que los comparecientes declaran 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 moratorias 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 \$1.000.000.000.00MCTE. -- 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 \$ ----- IVA\$ ----- RETENCION \$--

*Wolfgang Riedel*

WOOLFANG DE JESUS RIEDEL FUNEZ

CCN° 8.778.673 de S/dnd.

TEL:



*Wolfgang Riedel*

WOOLFANG DE JESUS RIEDEL FUNEZ

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





## República de Colombia



  
Ca24000734

Aa045421972

Viene de la hoja N° Aa045421971.-

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



## República de Colombia

Instrumentum notarium, certificatum & instrumentum del archivio notaristico

LEDYS ISABEL SALCEDO OTEGA - NOTARIO 3RA DEL  
NOTARIO TERCERO DEL CIRCUITO - CIRCULO DE SINCELEJO  
FECHA 1º DE 2017 - ALCALDIA MUNICIPAL - SINCELEJO - CIRCUITO  
ISABEL SALCEDO OTEGA - NOTARIO ENCAJADO

**NOTARIA TERCERA DE SINGENIO**

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

01 de Noviembre 2013

Otorgada en la Notaria Tercera de Sincelejo, Contenida en  
las hojas de Papel Sellado Nro. A-2454-1988

1969 - 1970 - 1971 = 1972 -

←  
es 1<sup>era</sup> copia  
del Año 2017

*Veranis Elena Arroyo Soveriche*  
Secretaria Autorizada - Pato. 1534-1-1



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

04/04/2017 10582K9aQ6MENKA8

卷之三

20047

Accademia Nazionale

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.

प्राप्ति उत्तराप्ति तथा उत्तराप्ति द्वे वर्णनों द्वे अवधारणापूर्वक, वर्तमानों व भवन्ति द्वे अवधारणा एवं विवरण।

República de Colombia



CA240007291



## 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:

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

W. H. Sherry, Jr. - 4

----- 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.

De acuerdo 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.

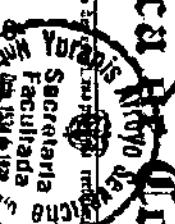
Este folio se asocia al contrato de **COMPRAVENTA**, con número de referencia MAT, INM No 346-53251.31682 del día 30 de octubre de 2017.

Engenol



**RAYMUNDO VELEZ PLA**  
**Notario tres (3) del Círculo de Sipcelelo**

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





## 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



Ca240007319

1000405550750CUE

20/08/2017

Solicitante:  
Leasing Bancolombia S.A.

Cliente:  
VIDRIOS Y ALUMINIOS FERRARI SAS

Octubre 09 de 2017

Contamos con evaluadores  
certificados por:



SEDE PRINCIPAL CRA 57 N244A PBX7557230 CEL.: 3162386335  
BOGOTÁ, D.C. COLOMBIA



## 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

Contamos con evaluadores  
certificados por:



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





Ca240007518

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



Contamos con evaluadores certificados por:



SEDE PRINCIPAL CRA 57 N244|A PBX7557230CEL.: 3162386335  
BOGOTÁ, D.C. COLOMBIA



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

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

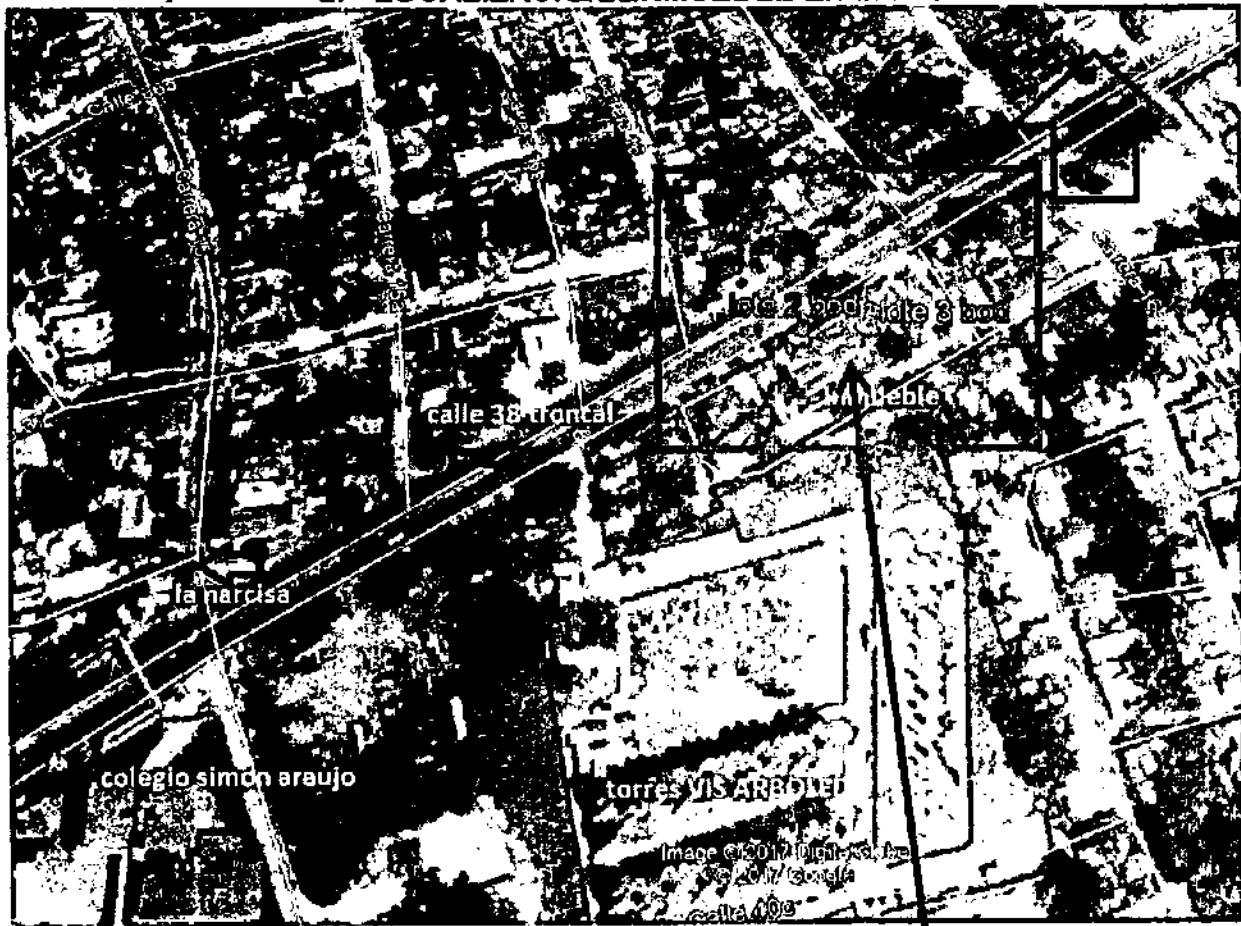


Contamos con avaladores  
certificados por:



SEDE PRINCIPAL CRA 57 N244A PBX7557230 CEL.: 3162386335  
BOGOTÁ, D.C. COLOMBIA

2. LOCALIZACIÓN DE UN MUEBLE EN LA ZONA



Latitud 9°17'14.85"N - Longitud 73°33'20.9"O

Latitud 9°17'15.07"N - Longitud 73°33'17.3"O

UBICACIÓN DEL MUNICIPIO EN EL DEPARTAMENTO

Contamos con evaluadores  
certificados por:



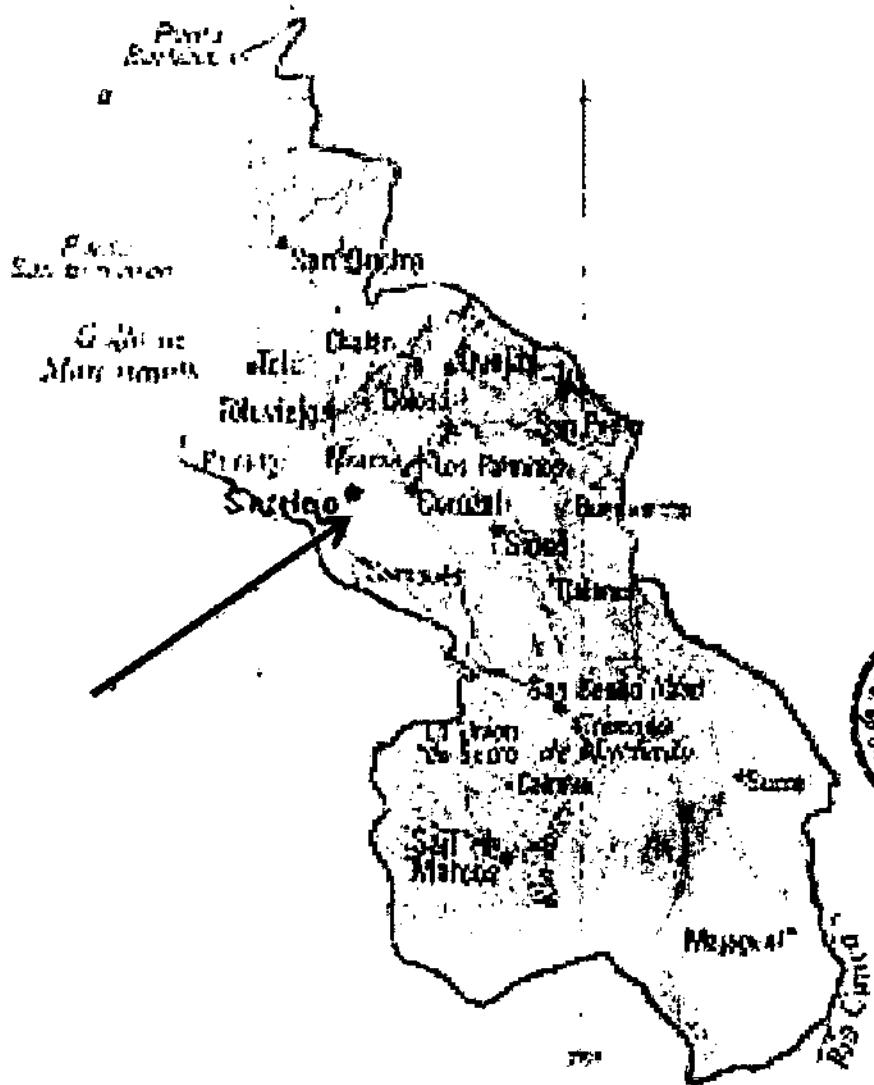
SEDE PRINCIPAL CRA 57 N244 | APBX 7557230 | CEL.: 3162386385  
BOGOTÁ, D.C. COLOMBIA



ESTATE PLANNING IN COLUMBIA



C#240007516



Contamos con evaluadores  
certificados por: \_\_\_\_\_



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

2017/03/20 17



3.1.

### 3. INFORMACIÓN BÁSICA

#### TIPO DE INMUEBLE

Bodega industrial y comercial.

#### 3.2. OBJETO DEL AVALUO

Comercial.

#### 3.3. MÉTODO DEL AVALUO

Comparativo y reposición.

#### 3.4. CIUDAD

Sincelejo.

#### 3.5. DEPARTAMENTO

Sucre.

#### 3.6. DESTINACIÓN ACTUAL

Bodega – taller y oficinas

#### 3.7. VIGENCIA DEL AVALUO

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 AVALUO:

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

Contamos con evaluadores  
certificados por:



SEDE PRINCIPAL CRA 57 N244|APBX755723|CEL.: 3162386335  
BOGOTÁ, D.C. COLOMBIA



#### 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

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

Escrivura 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.C. COLOMBIA

10005EUQSSUUGSQC

28/06/2017



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 Toluviejo.
POR EL SUR	: Con el municipio de Sampaés 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 N244|APBX7557230CEL.: 3162386335  
BOGOTÁ, D.C. COLOMBIA



Ca24000734

## 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 tránsito urbano y nacional.

## 5.5. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

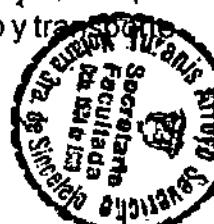
### Inmueble con estratificación comercial.

## 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 N244|APBX7557230CEL.: 3162386335  
BOGOTÁ, D.C. COLOMBIA

Ca240007314

100043311550CUE

2017/08/18



### 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:



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



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

## 6. NORMATIVIDAD

### DECRETO No 438 DE 2015

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

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

Permitidos

Condicionados

Usos de alto impacto



Contamos con evaluadores  
certificados por:



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

Ca240007313

10001SUELOSOCUE06

28/06/2017



<b>Renovación modalidad reactivación Ver nota 7</b>	<b>Residencial:</b> Viviendas en densidades diferenciadas <b>Comercio</b> <b>y servicio:</b> (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)	<b>(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>
		<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 VOLUMETRICAS

Antejardín Y Retroceso Frontal

Aislamiento Posterior

Aislamiento Lateral

Contamos con evaluadores  
certificados por:



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



Ca240007912

ESTACIONAMIENTOS	GESTIONES		
Exigencias de Estacionamientos	ESPACIO PÚBLICO	EQUIPAMIENTO	PORCENTAJE VIS
<p>Para propiedad horizontal se exige como mínimo un Parqueadero por cada vivienda y 1 parqueadero para visitantes por cada 5 viviendas. Para oficinas se exige como mínimo un parqueadero por cada oficina y uno para visitantes por cada 4 oficinas</p>	<p>Valor compensatorio a pagar por espacio público = (20 metros x número total de unidades de vivienda del proyecto)</p> <p>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</p>	<p>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 precio al consumidor del DANE)</p> <p>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</p>	<p>El porcentaje obligatorio de vivienda social corresponde al 20% del área construida del nuevo proyecto destinado al uso de vivienda.</p> <p>Las alternativas para cumplir con el porcentaje del uso obligatorio para VIS se podrán hacer:</p> <p>En el mismo proyecto</p> <p>Traslado a otro proyecto de la misma empresa promotora del proyecto</p> <p>Traslado o compensación de proyectos adelantados por la Administración Municipal.</p> <p>Mediante pago compensatorio en dinero de acuerdo a las reglas establecidas en el decreto Nacional 075 de 2013.</p>

material para uso exclusivo de los profesionales y estudiantes de medicina.

Contamos com avaliadores  
certificados por:



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

C2240007312

2018/08/20 17

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
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.	Altura Máxima 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 más 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:



SEDE PRINCIPAL CRA 57 N244|APBX7557230|CEL.: 3162386335  
BOGOTÁ, D.C., COLOMBIA



Ca24000731

## 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 m<sup>2</sup>

## 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 PBX7557230 CEL.: 3162386335  
BOGOTÁ, D.C. COLOMBIA

C1240007311

1030150CHESWELL

8/8/2017



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

Fuente: **ESCRITURA PÚBLICA 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 PÚBLICA 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:

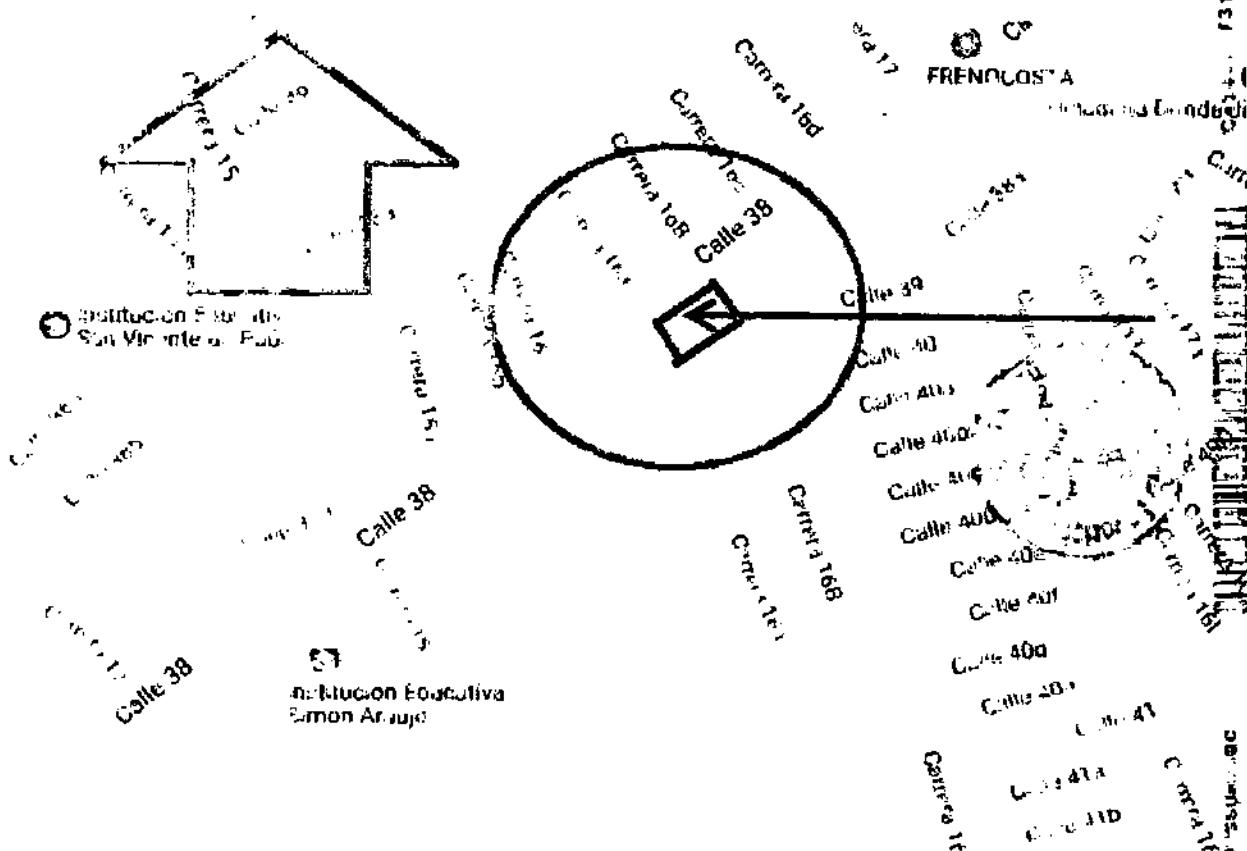


SEDE PRINCIPAL CRA 57 N244|APBX7557230CEL.: 3162386335  
BOGOTÁ, D.C. COLOMBIA

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 donde 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 avaladores  
certificados por:



SEDE PRINCIPAL CRA 57 N244A PBX7557230 CEL.: 3162386335  
BOGOTÁ, D.C. COLOMBIA

CORPORACIÓN  
LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ



COPIA

Contamos con evaluadores  
certificados por:



SEDE PRINCIPAL CRA 57 N244 APBX 7557230 CEL.: 3162386335.  
BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA



Ca240007901



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

## 7.10. ÁREAS CONSTRUIDAS

Sótano Nivel 1 con área total de 512.88 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

A nivel de la doble calzada (calle 38 troncal) ocupado por almacenes 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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

## Oficina de gerencia con baño

**ÁREA TOTAL BODEGA CONSTRUIDA = 1.133,81 M<sup>2</sup>**

**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 N244|APBX7557230CEL.: 3162386335  
BOGOTÁ, D.C. COLOMBIA

29240007308

6801.11 SECURITIES

90812017



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

## 8. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Contamos con evaluadores certificados por:



SEDE PRINCIPAL CRA 57 N244A PBX7557230 CEL.: 3162386335  
BOGOTÁ, D.C. COLOMBIA



Corporación de Finanzas

Este documento para su trámite de compra de vivienda, certificados y documentos del arriendo notarial.

## PANORÁMICAS TANCO NIVEL 1



Ca240007307

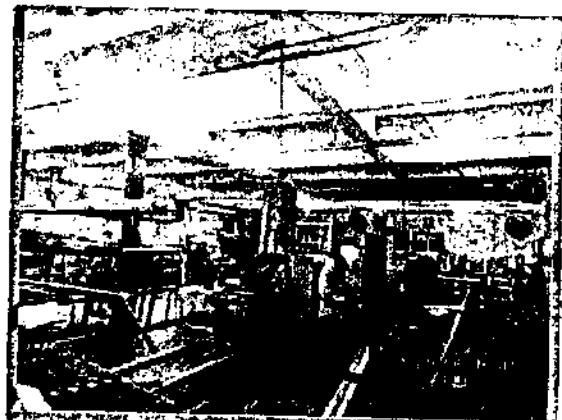
1088255SOCUESSUS

28/06/2017

Contamos con evaluadores  
certificados por:



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



Contamos con avaladores  
certificados por:

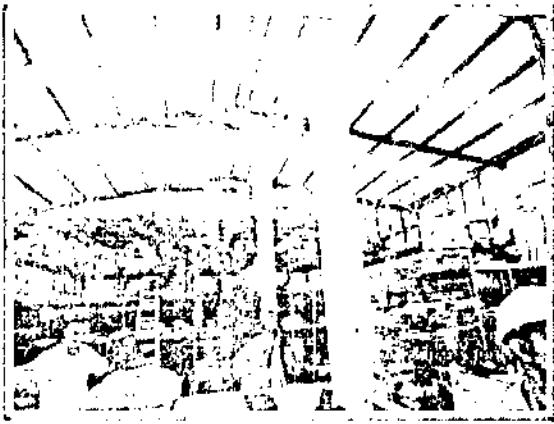
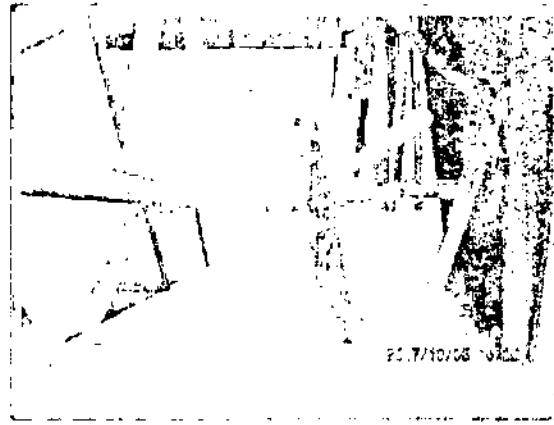


SEDE PRINCIPAL CRA 57 N244|APBX7557230CEL: 3162386335  
BOGOTÁ, D.C. COLOMBIA

CONSTITUCIÓN  
LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ



Ca24000730e



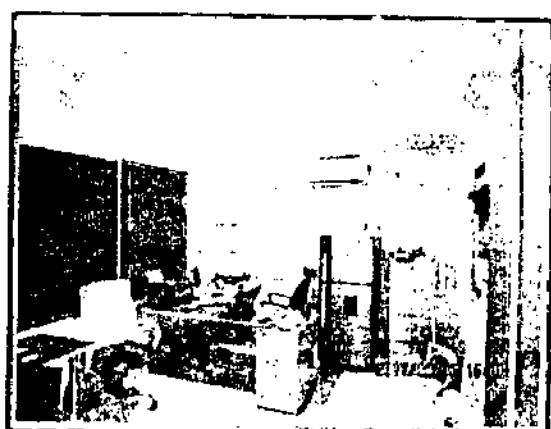
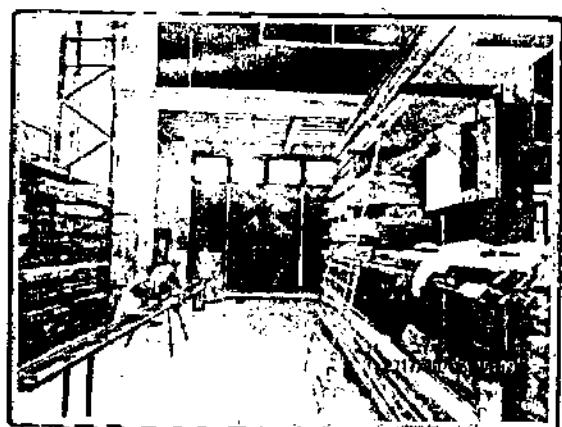
Contamos com avaliadores  
certificados por:



SFDE PRINCIPAL CRA 57 N244A PBX7557230 CEL.: 3162386335  
BOGOTÁ, D.C. COLOMBIA

198813 OCT 23 1988

1294

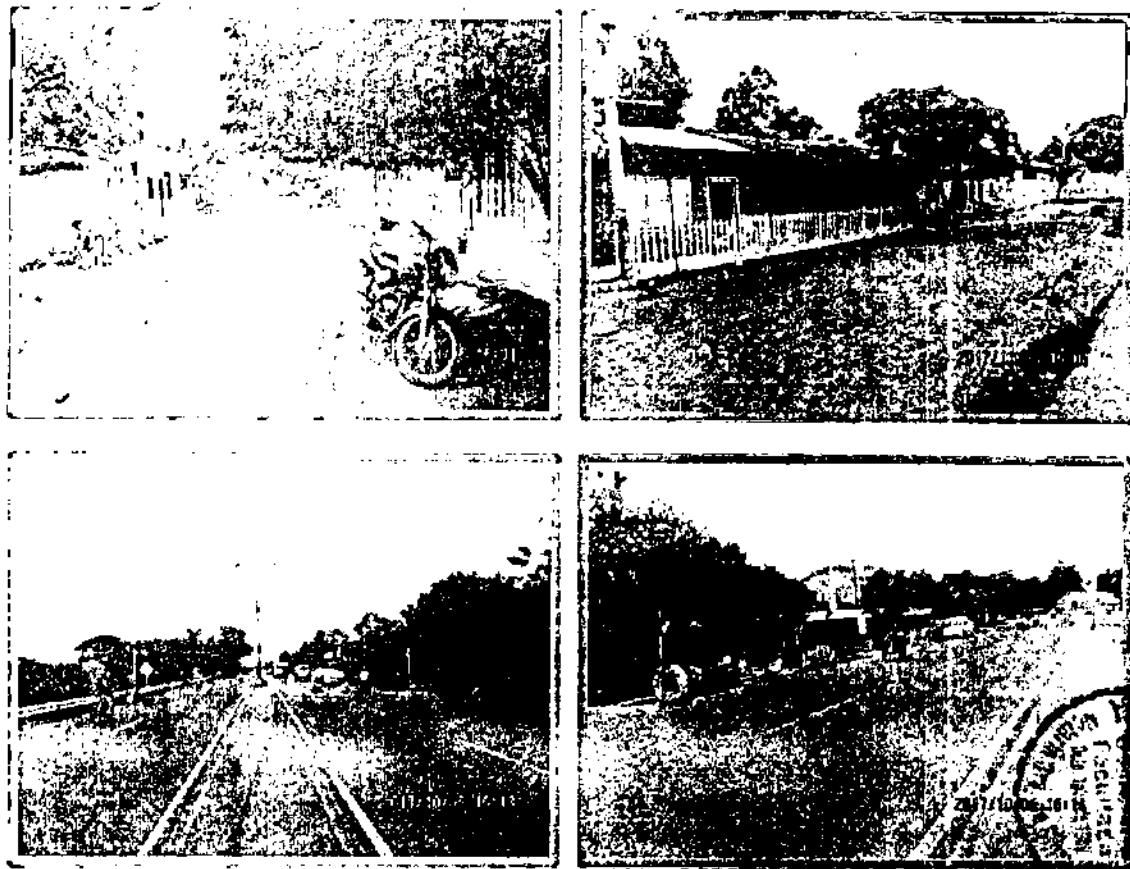


Contamos con evaluadores  
certificados por:



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

COOPERACIÓN  
LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ



Cs240007309

CLAVE DE IDENTIFICACIÓN

10004555555555555555

26/08/2017

### PANORÁMICA FACHADA CALLE 38 TRONCAL

Contamos con avaladores  
certificados por:



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



### 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.

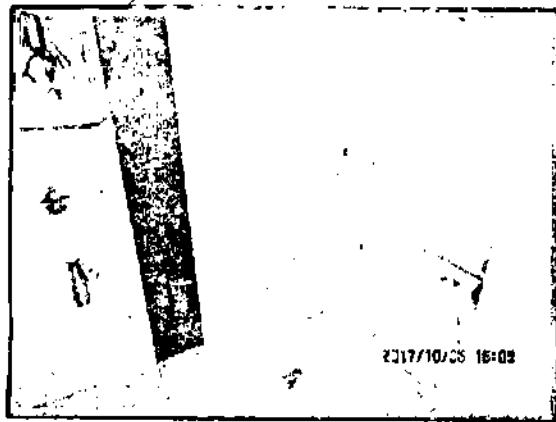
Contamos con evaluadores  
certificados por:



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



C4240007905



240007305

卷之三

ပြန်လည်ပေးပို့

18/06/2017

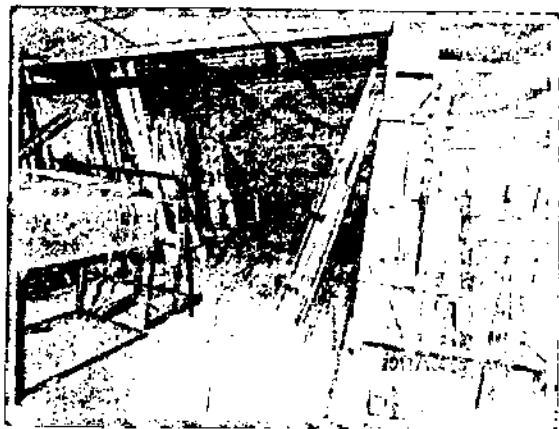
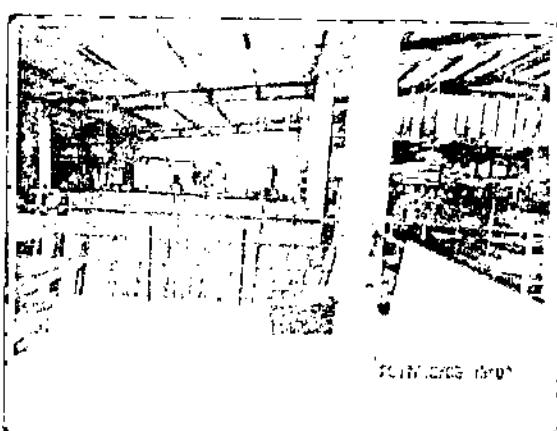
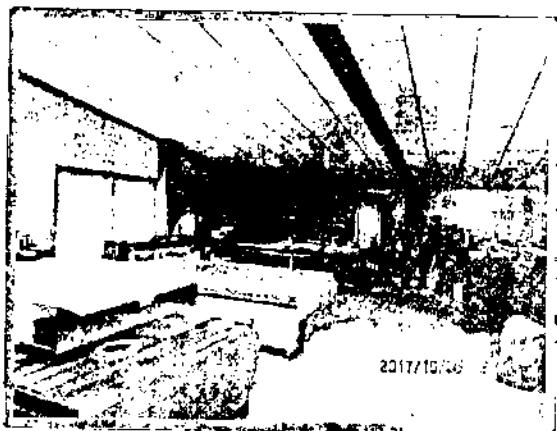
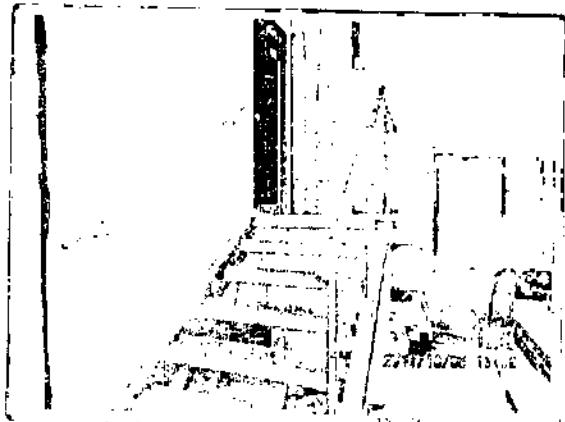


Contamos con evaluadores certificados por:



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

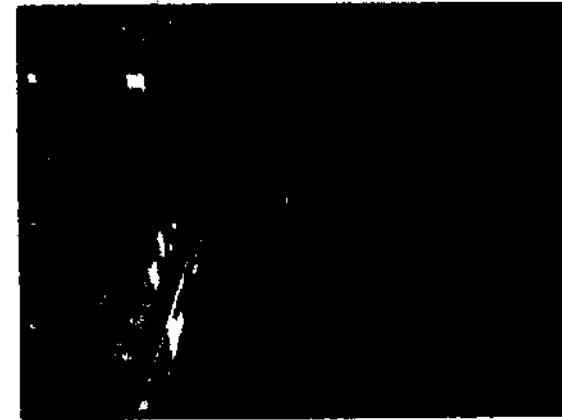
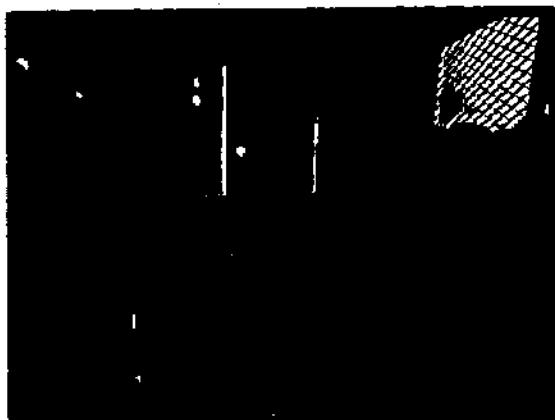
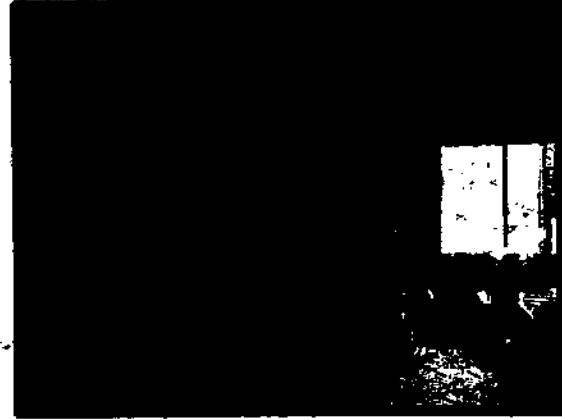
CORPORACIÓN  
LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ



Contamos con avaladores  
certificados por:



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



Este material tiene uso estrictamente de copias de certimarras públicas, certificados y documentos del archivo notarial.

Contamos con evaluadores  
certificados por:

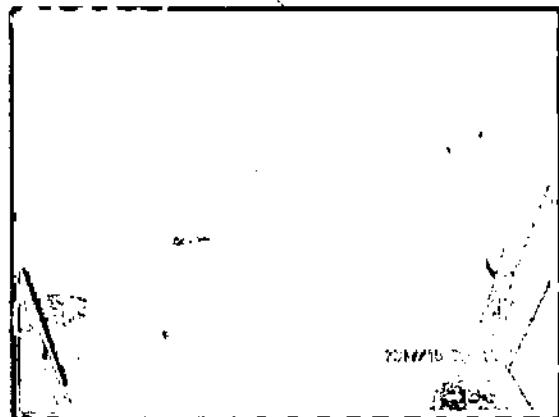


SEDE PRINCIPAL: CRA 57 N244|A PBX7557230 CEL.: 3162386335  
BOGOTÁ, D.C. COLOMBIA

10000555555555555

28/06/2017

Ce240007304



## 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,



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 avaliado, 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.

240907303

## 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.

1001 EQUATIONS

0106120412

Contamos con evaluadores certificados por:



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



ESTUDIO DE MERCADO

No.	DIRECCIÓN	CONTACTO	VALOR OFERTA	% DEPURAC.	VALOR DEPURADO	VALOR TOTAL TERRENO	AREA TERRENO	VALOR M2 TERRENO
1	Sincolejo san vicente CLL 32A 13 - 76	Luz Mirella cel: 3003586181	\$ 185.000.000	3,00%	\$ 160.050.000	\$ 160.050.000	450,00	\$ 355.607
3	Sincolejo Barrio Villa Chica	Metro Cuadrado MC1835094 cel 8225663354	\$ 42.000.000	2,00%	\$ 41.160.000	\$ 41.160.000	129,50	\$ 317.638
3	Sincolejo Calle 29 C # 12 - 86	<a href="http://lonjanacional.com/estudio-de-terreno-metropolitano-35713001">http://lonjanacional.com/estudio-de-terreno-metropolitano-35713001</a>	\$ 60.000.000	2,00%	\$ 56.800.000	\$ 56.800.000	184,00	\$ 310.565
PROMEDIO Ha		\$ 331.023						
DESVIACIÓN		21.359,30						
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		6,45%						
NÚMERO DE DATOS		3						
RAÍZ		1,732						
HN)		1,998						
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 con avaluadores  
certificados por:



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

Lógicamente que si el bien, por ejemplo, se trata de una casa con muros de carga, en ladrillo, cubierta en asbesto cemento, con muros interiores con pañete, pisos en baldosa de cemento, cocina y baños en los cuales se emplearon materiales disponibles en el mercado, el cálculo deberá referirse a los mismos elementos pero tomando como precio los que tengan dichos materiales en el momento de hacer el avalúo (precios de hoy). Para obtener un valor real del inmueble (m2) se tiene en cuenta el estado de conservación y se utilizará las Normas de tasación Urbana de FITTO Y CORVINI.

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

**Calificaciones:**

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

Fitto y Corvini



EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	CALIFICACIÓN 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



## 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 m<sup>2</sup> 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 Celemín 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 estarian 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:



SEDE PRINCIPAL CRA 57 N2441APBX/557230CEL: 3162386335  
BOGOTÁ, D.C. COLOMBIA





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
Construcción	1133,81	m2	\$ 1.250.000
VALOR TOTAL			\$ 1.617.242.500
INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCIÓN			\$ 1.428.600.600

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 avaluadores  
certificados por:



SEDE PRINCIPAL CRA 57 N244A PBX7557230 CEL.: 3162386335  
BOGOTÁ, D.C. COLOMBIA

Ca240007301

106015ACUESSUSA

28/08/2017

**COPIA**

**COPIA**

ING. ERIKA CELEMÍN BOHORQUEZ

Avaluadora

RNA 3704 DE FEDELONJAS



**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	<table border="1"><tr><td>Local RPH</td><td>Plazoleta <input type="checkbox"/> Corredor <input checked="" type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Otra <input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Local Aislado</td><td>N/A</td></tr><tr><td>Gran Superficie</td><td>En centro comercial <input type="checkbox"/> Fuera centro comercial <input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Bodega</td><td>Parque Industrial <input type="checkbox"/> Zona Franca <input type="checkbox"/> Zona Industrial <input checked="" type="checkbox"/> Otra <input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Oficina RPH</td><td>Centro comercial <input type="checkbox"/> Edificio especializado Oficinas <input type="checkbox"/></td></tr></table>	Local RPH	Plazoleta <input type="checkbox"/> Corredor <input checked="" 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"/>
Local RPH	Plazoleta <input type="checkbox"/> Corredor <input checked="" 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"/>										



Ca240007300

	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

Ca240007300

מִשְׁנָה בְּבִיאָה

26/08/2017

### Observaciones\*\*\*:

### Notas:

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

Contamos con evaluadores  
certificados por:

**BNA**  
Registro Nacional de

SEDE PRINCIPAL CRA 57 N244|A PBX7557230CEL: 3162386335  
BOGOTÁ, D.C. COLOMBIA



\*\*\* 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:



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



## República de Colombia



Sor.c.

ESCRITURA PÚBLICA No. CUATRO MIL SETECIENTOS S

(4706)

FECHA: 06 DE DICIEMBRE DE 2016.

**NATURALEZA DEL ACTO: PODER ESPECIAL.**

OTORGANTE: BANCOLOMBIA S.A.

APODERADO: PANTALEÓN DE JESÚS NARVÁEZ ARRIETA.

\*\*\*\*\*

En el Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, en la Notaría Veinte (20) del Círculo 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 su condición  
de REPRESENTANTE LEGAL, en nombre y representación de BANCOLOMBIA, A.C.,  
establecimiento de crédito domiciliado en Medellín, constituido mediante la escritura  
pública No.388 del 24 de enero de 1.945, otorgado en la Notaría primera de Medellín,  
debidamente registrada y plenamente facultado por los Estatutos Sociales para celebrar  
el presente acto; calidad que acredita mediante certificado auténtico, 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 BÁNCOLOMBIA 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., así 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

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



卷之三

colombia  
Isto Busto  
jurídico

Drehung um 90° de 2002

卷八

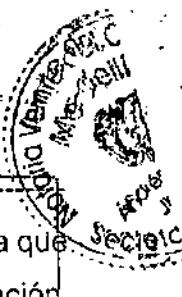
卷之三

四

2240007400

1545 ENSURES USC

2286084291712



- 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



Se autorizó a la representante legal para firmar fuera del despacho notarial (Art. 12 Dto 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 LARRAÑAGA

Representante Legal de BANCOLOMBIA S.A

NIT 890.903.938-8

C.C. 94.452.524



BLANCA YOLANDA BERMUDEZ BELLO  
NOTARIA VEINTE (20) DEL CIRCULO DE MEDELLIN

Notaria Pública de Colombia

Visto Bueno  
Jurídico



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

Ca240007399

100049554075000

2016/06/29/2017

Ca240007399

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



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. (Cédula 197052104 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 razón social 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 parcial de los activos y pasivos de la CORPORACIÓN FINANCIERA DEL NORTE S.A. COFINORTE S.A. al BANCOLOMBIA S.A., BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. y BANCO DAVIVIENDA S.A.

Escrilura 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. Confinsura (escindida), en la cual actuará como absorbente Bancolombia S.A.

Escrilura 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 contractualas 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. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO como cedente, a favor de BANCOLOMBIA S.A., como cesionaria.

Calle 7 No. 4 - 49, Bogotá D.C.  
Comutador: (571) 6 94 02 00 - 5 94 02 01  
[www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co)

Página 1 de 11

MINHACIENDA

TOPOGRAPHIA  
NUEVOMUNDO

10603SU-ESOCUESO  
20/06/2017

20/06/2017

Comisión para la Gestión del Patrimonio

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 cessionaria.

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: 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



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 implemente 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 consiguir, 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 debo intervenir, e interponer todos los recursos que sean procedentes conforme a la Ley; desistir de las acciones o recursos que interponga; novar obligaciones o créditos; dar o recibir bienes en pago; constituir apoderados judiciales o extrajudiciales; delegar 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 marzo de 2011, Notaria 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 Cárdenas Fecha de inicio del cargo: 27/02/2014	CC - 43183408	Representante Legal Judicial
Nancy Patricia Sánchez Sona 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 Ardila Espitia Fecha de inicio del cargo: 28/04/2015	CC - 79302385	Representante Legal Judicial

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)

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
Jessica Armenta García	CC - 1032390777	Representante Legal Judicial
Fecha de inicio del cargo: 23/06/2015		
Maricel Cristina Ramírez	CC - 43984823	Representante Legal Judicial
Fecha de inicio del cargo: 23/06/2015		
Edgar Calle Pulgarín	CC - 71606760	Representante Legal Judicial
Fecha de inicio del cargo: 23/06/2015		
Andrés Felipe Feliva Ríos	CC - 79972909	Representante Legal Judicial
Fecha de inicio del cargo: 23/06/2015		
Hebert Alvarez Gamarra	CC - 73191912	Representante Legal Judicial
Fecha de inicio del cargo: 31/07/2015		
Cristina Rúa Ortega	CC - 1128428121	Representante Legal Judicial
Fecha de inicio del cargo: 25/02/2016		
Sandra Milena Orjuela Velásquez	CC - 52430144	Representante Legal Judicial
Fecha de inicio del cargo: 25/02/2016		
Lida Patricia Suárez	CC - 22667421	Representante Legal Judicial
Fecha de inicio del cargo: 24/05/2016		
Liliana Patricia Hernández Fuentes	CC - 64696241	Representante Legal Judicial
Fecha de inicio del cargo: 22/06/2016		
Diego Alejandro Uesseler Mora	CC - 1013598420	Representante Legal Judicial
Fecha de inicio del cargo: 02/11/2016		
Luis Miguel Aldana Duque	CC - 80101002	Representante Legal Judicial
Fecha de inicio del cargo: 02/11/2016		
Cecilia Garzón Fernández	CC - 31895648	Representante Legal Judicial
Fecha de inicio del cargo: 26/08/2005		
Maria Adelaida Posada Posada	CC - 42775528	Representante Legal Judicial
Fecha de inicio del cargo: 26/08/2005		
Ingrid Reina Bravo	CC - 52076450	Representante Legal Judicial
Fecha de inicio del cargo: 15/09/2005		
Carmen Helena Farias Gutiérrez	CC - 52145340	Representante Legal Judicial
Fecha de inicio del cargo: 15/09/2005		
Maria Fabianne Arfas Guevara	CC - 52217530	Representante Legal Judicial
Fecha de inicio del cargo: 29/09/2005		
Diana Cristina Carmona Valencia	CC - 43581923	Representante Legal Judicial
Fecha de inicio del cargo: 01/12/2005		
Nancy Hoyos Aristizabal	CC - 43751805	Representante Legal Judicial
Fecha de inicio del cargo: 01/12/2005		
Claudia Celmira Quintero Tabares	CC - 52040173	Representante Legal Judicial
Fecha de inicio del cargo: 01/12/2005		
Maria Fernanda Durán Cardona	CC - 66862097	Representante Legal Judicial
Fecha de inicio del cargo: 01/12/2005		
Mauricio Vallejo Moreno	CC - 71701056	Representante Legal Judicial
Fecha de inicio del cargo: 01/12/2005		
Germán Monroy Alarcón	CC - 79042821	Representante Legal Judicial
Fecha de inicio del cargo: 01/12/2005		



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 Renné 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 Berrio 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 Hinestrosa Arboleda Fecha de inicio del cargo: 23/02/2011	CC - 71763263	Representante Legal Judicial
Diana Alejandra Herrera Hincapie 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 Zúñiga 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)

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**

Luz Maria Arbelaez Moreno  
Fecha de inicio del cargo: 21/06/2012  
Lina Maria Cardozo Angulo  
Fecha de inicio del cargo: 21/06/2012  
Isabel Cristina Ospina Sierra  
Fecha de inicio del cargo: 11/10/2012  
Martha Maria Lotero Acevedo  
Fecha de inicio del cargo: 11/10/2012  
Juan David Gaviria Ayora  
Fecha de inicio del cargo: 19/12/2013  
Maria Helena Garzón Campo  
Fecha de inicio del cargo: 19/12/2013  
Ericson David Hernández Rueda  
Fecha de inicio del cargo: 27/02/2014  
Doris Adriana Prieto Rodríguez  
Fecha de inicio del cargo: 27/02/2014  
Maria Gómez Atehortua Londoño  
Fecha de inicio del cargo: 27/02/2014  
Jorge Humberto Ospina Lara  
Fecha de inicio del cargo: 06/08/2015  
Carmenza Henao Tisnes  
Fecha de inicio del cargo: 06/03/2013  
Enrique Ignacio González Bacci  
Fecha de inicio del cargo: 10/07/2015  
Maria Cristina Arrastia Uribe  
Fecha de inicio del cargo: 01/10/2015  
Agueda Maria De Los Ángeles Herrera Mora  
Fecha de inicio del cargo: 13/06/2014  
Luis Fernando Muñoz Serna  
Fecha de inicio del cargo: 30/07/2005  
Jorge Julián Villa Martínez  
Fecha de inicio del cargo: 26/08/2005  
Jorge Eduardo Andrade Yances  
Fecha de inicio del cargo: 06/10/2005  
Gonzalo De Jesús Toro Bridge  
Fecha de inicio del cargo: 04/10/2005  
Martha Cecilia Vásquez Arango  
Fecha de inicio del cargo: 01/08/2013  
Sandra Patricia Contreras Rangel  
Fecha de inicio del cargo: 14/05/2009

**IDENTIFICACIÓN**

CC - 33816318  
CC - 53165035  
CC - 39175779  
CC - 43583186  
CC - 1130679175  
CC - 66821735  
CC - 1140818438  
CC - 20369716  
CC - 43056363  
CC - 15426697  
CC - 41889819  
CC - 8748965  
CC - 42887911  
CC - 35467908  
CC - 13833884  
CC - 70099609  
CC - 73136784  
CC - 71579251  
CC - 22579932  
CC - 27633467

**CARGO**

Representante Legal Judicial  
Vicepresidente Tecnología  
Vicepresidente Auditor General  
Vicepresidente de Gestión de lo Humano  
Vicepresidente de Banca de Personas y Pymes  
Director Jurídico de Procesos  
Vicepresidente Banca Hipotecaria  
Gerente Regional Constructores Medellín  
Gerente Regional Constructores Bogotá  
Vicepresidente de Banca de Empresas y Gobierno  
Gerente de Zona Barranquilla Banca de Personas y Pymes Región Norte  
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	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Angela María Ferrer Escobar Fecha de inicio del cargo: 26/05/2016	CC - 42875041	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 Arfas 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 Metropolitanas
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 María 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 acepta la renuncia al cargo de Gerente de Zona Banca de Personas y Pymes Región Antioquia Siete Norte, información radicada con el número P2016003752-000. En anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional)
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)

Certificado Generado con el Pin No: 3132126549494476

Generado el 01 de diciembre de 2016 a las 09:00:26

ESTE 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 Constitucional).
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 Bóhórquez Pelaez Fecha de Inicio del cargo: 21/07/2011	CC - 42888665	Gerente Regional Vehículos Antioquia
Martha Ximena Cardenas 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	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 - 14898451	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
Maria Clara Ramírez Tobón Fecha de inicio del cargo: 03/01/2014	CC - 39786843	Gerente de Zona Norte Bogotá y Sabana
Diego Andrés Ramirez 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



NOTARIA VEINTE DEL CIRCULO DE MEDELLIN

Doy fe que es la ~~reverso~~ Copia especial y autentica de la  
escritura No. 4205 de fecha 06/12/16 que se  
expide en 08 hojas de papel seguridad notarial  
CON DESTINO A: Intereses

Medellin,

12 DIC.2016





Ca240007992

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**IDENTIFICACION PERSONAL**  
**CEDULA DE CIUDADANIA**

NUKFFO 8778673

RIEDEL FUNEZ  
APELIDOS

**WOLFANG DE JESUS**  
**NOMBRES**

### **FIRMA**



A circular library stamp with a decorative border. The text "SERVIZIO DI DOCUMENTAZIONE E CATALOGAZIONE" is arranged in a circle at the bottom. The center contains the text "Istituto di Studi Superiori di Perugia" and "Yurania Angelo".



## ÍNDICE DE RECHOS

**FECHA DE NACIMIENTO**

24-D1C-1974

**COROZAL  
(SUCRE)**

**LUGAR DE NACIMIENTO**

1.72

**ESTATURA**

1

SEXO

18-MAR-1993 SOI FDAM

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICIÓN

REGISTRADOR NACIONAL  
IVAN RUIQUE ESCOBAR

A-2800100-62090632-M-0008778673-20011017

0028501290A 01 100981904

0602-aqueous

卷之三

ଓଡ଼ିଆ ଲେଖକ

CÁMARA DE  
COMERCIO  
DE SINCELEJOCÁMARA DE COMERCIO DE SINCELEJO  
VIDRIOS Y ALUMINIOS FERRARI S.A.S.  
Fecha expedición: 2017/10/02 - 16:38:04 \*\*\*\* Recibo No. S000078143 \*\*\*\* Num. Operación: 99WWW1002009

Ca240007374

## CÓDIGO DE VERIFICACIÓN pjVGFU1hKD

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

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

## CERTIFICA - DATOS BÁSICOS

NOMBRE O 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 - RENOVACIÓN

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 CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 17089 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 15 DE JULIO DE 2013, SE INSCRIBE : LA CONSTITUCIÓN DE PERSONA JURÍDICA DENOMINADA VIDRIOS Y ALUMINIOS FERRARI S.A.S..

## CERTIFICA - REFORMAS

DOCUMENTO	FECHA	PROCEDENCIA DOCUMENTO	INSCRIPCION	FECHA
20140307		ACCIONISTA UNICO	SINCE	RM09-17764
20150203		ACCIONISTA UNICO	SINCE	RM09-18892
20140307		ACCIONISTA UNICO	SINCE	RM09-21609
20160824		ACCIONISTA UNICO	SINCE	RM09-21642
20160825		REVISOR FISCAL	SINCE	RM09-21650
				20160912

## CERTIFICA - VIGÉNCIA

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

## CERTIFICA - ACTIVIDAD ECONÓMICA

ACTIVIDAD PRINCIPAL : C2511 - FABRICACIÓN DE PRODUCTOS METÁLICOS 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 CONSTRUCCIÓN 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



10504855155555555555

28/06/2017

Cód. de verificación: pjVGFU1hKD

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 YREDITIGIAS COMO DEUDORA DE TODA CLASE DE OPERACIONES DE CRÉDITO OTORGANDO LAS GARANTÍAS DEL CASO CUANDO A ELIO 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 ACRECRE SU PATRIMONIO GIRAR ACEPTAR ENDOSAR ASEGURARCOBRAR 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	NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE	RIEDEL FUNEZ WOOLFANG DE JESUS.-	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 NEGOCIAS ESTA CLASE DE INSTRUMENTOS FIRMARLOS ACEPTARLOS PROTESTARLOS ENDOSARLOS PAGARLOS DESCARGARLOS TENERLOS O CANCELARLOS COMPARRECER 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 COMPAÑIA SIEMPRE Y CUANDO ELLO NO DEPENDE 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 EXTRAOORDINARIAS 9) DELEGAR DETERMINADAS FUNCIONES PROPIAS DE SU CARGO DENTRO DE LOS LIMITES SENALADOS EN ESTOS ESTATUTOS 10) CUIDAR LA RECAUDACION E INVERSION DE LOS FONDOS DE LA EMPRESA 11)



CAMARA DE COMERCIO DE SINCELEJO

VIDRIOS Y ALUMINIOS FERRARI S.A.S.

Fecha expedición: 2017/10/02 - 16:38:06 \*\*\*\* Recibo No. S000078143 \*\*\*\* Num. Operación. 99WWW1002009

CAMARA DE  
COMERCIO DE  
SINCELEJO

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)

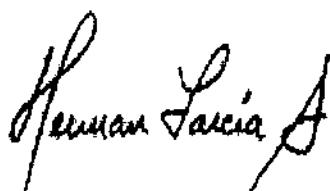
IMPORTANTE: La firma digital del secretario de la CAMARA DE COMERCIO DE SINCELEJO contenida en este certificado electrónico se encuentra emitida por una entidad de certificación abierta autorizada y vigilada por la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con las exigencias establecidas 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 el enlace <https://sii.sincelijo.confcamaras.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: 700010102000006900003000000000

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

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

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

ANOTACION: 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 COMPROVENTA - 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**

### Nro Matricula: 340-53251

CIRCULO DE REGISTRO: 340 SINCELEJO No. Catastro: 700010102000006900002000000000

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

**La calidad de la fe pública**

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

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

ANOTACION: 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 COMPROVENTA - 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

Rodolfo

Usuario que realizo la calificacion: 58247 Rodolfo



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

**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 matrículas 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 instalamientos, 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 ibidem.

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 transrito.

## 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 comisiónese con las facultades del comitente a la Alcaldía Municipal de Sincelejo, para la práctica de la diligencia de restitución del inmueble. Librese 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>**