



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

QR validez del avalúo



## AVALUO: CO\_PRG\_2024\_2853301

<b>Fecha del avalúo</b>	05/09/2024	<b>Fecha de visita</b>	29/08/2024
<b>Dirigido a</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
<b>Dirección</b>	KR 53F 5C 08		
<b>Barrio</b>	SAN RAFAEL INDUSTRIAL		
<b>Ciudad</b>	Bogotá D.C.		
<b>Departamento</b>	Cundinamarca		
<b>Propietario</b>	INTERANDINA DE CONDUCTORES LIMITADA SIGLA INANCO LIMITADA		
<b>Referencia cliente:</b>			
<b>Nombre/razón social</b>	INVERSIONES ANDINAS DE COMERCIO S A S		
<b>Nit/CC</b>	830134845		
<b>Garantía</b>	-		

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., 05/09/2024

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: INVERSIONES ANDINAS DE COMERCIO S A S

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 **INTERANDINA DE CONDUCTORES LIMITADA SIGLA INANCO LIMITADA** ubicado en la KR 53F 5C 08 SAN RAFAEL INDUSTRIAL, de la ciudad de Bogotá D.C..

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 \$3,138,397,096.75 pesos m/cte (Tres mil ciento treinta y ocho millones trescientos noventa y siete mil noventa y seis).

Atentamente,



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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	833.60	M2	\$2,379,634.00	63.21%	\$1,983,662,902.40
Area Construida	CONSTRUCCIÓN ALTURA SENCILLA ZONA DE OFICINAS	279.10	M2	\$1,267,834.00	11.27%	\$353,852,469.40
Area Construida	CONSTRUCCIÓN ALTURA SENCILLA CERRAMIENTO CON BARANDAS	126	M2	\$995,979.00	4.00%	\$125,493,354.00
Area Construida	CONSTRUCCIÓN ALTURA DOBLE	551.05	M2	\$1,225,639.00	21.52%	\$675,388,370.95
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$3,138,397,096</b>

Valor en letras

Tres mil ciento treinta y ocho millones trescientos noventa y siete mil noventa y seis Pesos Colombianos

Perito actuante

ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA  
RAA Nro: AVAL-14254793  
C.C: 14254793

ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
RAANro: AVAL-88229287  
C.C: 88.229.287  
Visador

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	359.7374
Integral	3,764,872	3,282,327	Valor del avalúo en UVR	8,724,133.48
Proporcional	1,983,662,902	3,138,397,096	Valor asegurable	3,138,397,096
% valor proporcional	63.206243209	36.793756791	Tiempo esperado comercialización	24
<b>Calificación garantía</b>	<b>Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Originación			
<b>Observación</b>	<b>General:</b> Inmueble ubicado en: KR 53F 5C 08 Al inmueble se llega así: El inmueble se ubica a pocas cuadras de la avenida las Américas, y avenida Carrera 50, vías principales del sector. Cuenta con servicios públicos (agua, y energía), contadores instalados y funcionales.			

-En el presente informe, no se tiene en cuenta Goodwill, o demás valores derivados de marca; se valora terreno y construcciones principales, no se valora maquinaria y equipos, ni muebles y enseres, jardines, cultivos, enramadas, cerramientos, entre otros, esto por políticas de garantías de a quien se dirige el presente informe.

## GENERAL

<b>Código</b>	CO_PRG_2024 _2853301	<b>Propósito</b>	Originación	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	-------------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

**Datos del dirigido a:**

<b>Dirigido A</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	890903938-8	<b>Email</b>	

**Datos del solicitante:**

<b>Solicitante</b>	INVERSIONES ANDINAS DE COMERCIO S A S				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	830134845	<b>Teléfono</b>	
<b>Email</b>					

**Referencia cliente:**

<b>Nombre/razón social</b>	INVERSIONES ANDINAS DE COMERCIO S A S				
<b>Nit/CC</b>	830134845				
<b>Garantía</b>	-				

**Datos del propietario:**

<b>Propietario</b>	INTERANDINA DE CONDUCTORES LIMITADA SIGLA INANCO LIMITADA				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	830134845	<b>Ocupante</b>	Arrendatario

**Datos del inmueble objeto de avalúo:**

<b>Dirección</b>	KR 53F 5C 08				
<b>Conjunto</b>	N/A.				
<b>Ciudad</b>	Bogotá D.C.	<b>Departamento</b>	Cundinamarca	<b>Estrato</b>	Industrial
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	SAN RAFAEL INDUSTRIAL	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Bodega	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	Inmueble ubicado en: KR 53F 5C 08. Cuenta con servicios públicos (agua, y energía), contadores instalados y funcionales.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Industrial	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Industria	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 valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO ESCRITURA	M2	833.60
AREA CONSTRUIDA	M2	834
AREA DE TERRENO CLT	M2	834

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	835
AREA CONSTRUIDA	M2	820
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 2388.218.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	833.60
ALTURA SENCILLA OFICINAS	M2	279.10
ALTURA SENCILLA BARANDAS EN SU CONTORNO	M2	126
ALTURA DOBLE	M2	631.05

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	833.60
ALTURA SENCILLA OFICINAS	M2	279.10
ALTURA SENCILLA BARANDAS EN SU CONTORNO	M2	126
ALTURA DOBLE	M2	551.05

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación	N/A	0
Indice construcción	N/A	0

Forma Geometrica	Regular	Frente	20		
------------------	---------	--------	----	--	--

Fondo	41.68	Relación frente fondo	0.47		
-------	-------	-----------------------	------	--	--

Perspectivas de valoración	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>	Decreto 555 de 2021
<b>Area Del Lote</b>	833.60
<b>Forma Del Lote</b>	Regular
<b>Topografia</b>	Plana
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano
<b>Uso Principal Norma</b>	Área de actividad estructurante receptora de vivienda de interés social
<b>Tratamiento</b>	Renovación Urbana
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	No posee
<b>Indice DeOcupacion</b>	No especifica
<b>Indice DeContruccion</b>	No especifica
<b>Antejardin</b>	No se exige
<b>AislamientoPosterior</b>	4m.
<b>Aislamiento Lateral</b>	No se exige
<b>Altura Permitida</b>	No especifica
<b>Densidad</b>	N/A.
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	No se incluye la zona como amenaza de inundación
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	Baja
<b>Suelos De Proteccion</b>	No
<b>Patrimonio</b>	No
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	<p><b>ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN TOMADAS EN INSPECCIÓN.</b></p> <p>La bodega es dividida en tres áreas para acorde a su tipología constructiva así: <b>Área de oficinas a altura sencilla</b>, donde existen más terminaciones, son dos pisos, cada piso cuenta con 139.55 m<sup>2</sup>. Para un total de 279.10 m<sup>2</sup>. <b>Área de bodega a altura sencilla sin muros en su contorno</b>, son dos pisos donde solo existe la placa y unas barandas a media altura, es utilizado como bodegaje, cada piso cuenta con 63 m<sup>2</sup>. Para un total de 126 m<sup>2</sup>. <b>Área de bodega con altura doble</b>, cuenta con una altura de 8 m. la zona es utilizada para la fabricación de tanques, y cuenta con un área total de 631.05 m<sup>2</sup>. Total área de construcción, 1036.15 m<sup>2</sup>.</p> <p>En el certificado de tradición y libertad se menciona una declaración de</p>

construcción y no está basada por una licencia de construcción, con un área de 834 m<sup>2</sup>. La diferencia con su área tomada en inspección es de 202.15 m<sup>2</sup>. Se hace la aclaración que esta es un aproximado, ya que no hace parte de un levantamiento de tipo arquitectónico.

Para el presente informe se liquidará su área de construcción acorde, a lo solicitado por norma urbana. Es de aclarar que la misma exige un aislamiento posterior de 4 m. que serán descontados a su área de altura doble, ya que físicamente desde el muro de la parte posterior al muro donde inicia la construcción de altura sencilla existe una distancia de 5.50 m.

#### **ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN SOLICITADAS POR NORMA URBANA Y LIQUIDADAS PARA EL PRESENTE INFORME.**

**Área de oficinas a altura sencilla**, cada piso cuenta con 139.55 m<sup>2</sup>. Para un total de 279.10 m<sup>2</sup>. **Área de bodega a altura sencilla sin muros en su contorno**, cada piso cuenta con 63 m<sup>2</sup>. Para un total de 126 m<sup>2</sup>. **Área de bodega con altura doble**, 551.05 m<sup>2</sup> (retirando el aislamiento posterior). Total área de construcción, 956.15 m<sup>2</sup>.

# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta Catastral y/o Predial



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HACIENDA

**Constancia de Declaración y/o pago  
del Impuesto Predial**

Referencia de Recaudo:

**21016772132**

Formulario No.

**2021201041600892568**

**AÑO GRAVABLE 2021**

**A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO**

1. CHIP: <b>AAA0037OZCN</b>	2. Matrícula Inmobiliaria <b>050C00067685</b>	3. Cédula Catastral <b>9 53 16</b>	4. Estrato <b>0</b>
	5. Dirección del Predio <b>KR 53F 5C 08</b>		

**B. INFORMACIÓN ÁREAS DEL PREDIO**

6. Área de terreno en metros <b>835.00</b>	7. Área construida en metros <b>820.00</b>	8. Destino <b>64-INDUSTRIALES EN SUELO RURAL O URBANO</b>
9. Tarifa <b>10</b>		9.1 Porcentaje de exención <b>0 %</b>

**D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE**

10. Apellido(s) y Nombres o Razón Social <b>INVERSIONES ANDINAS DE COMERCIO SAS</b>	11. Documento de Identificación (tipo y Número) <b>NIT 830134845</b>
--	---

12. Número de Identificación de quien efectuó el pago

**NIT 830134845**

**E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO**

13. AUTOVALUO (Base Gravable)	<b>AA</b>	1,995,654,000
14. IMPUESTO A CARGO	<b>FU</b>	19,957,000
15. SANCIONES	<b>V8</b>	0
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL		0
<b>F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS</b>		
17. IMPUESTO AJUSTADO	<b>IA</b>	19,957,000
<b>G. SALDO A CARGO</b>		
18. TOTAL SALDO A CARGO	<b>HA</b>	19,957,000
<b>H. PAGO</b>		
19. VALOR A PAGAR	<b>VP</b>	19,957,000
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	<b>TD</b>	1,996,000
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	<b>DA</b>	0
22. INTERESES DE MORA	<b>IM</b>	0
23. TOTAL A PAGAR	<b>TP</b>	17,961,000
24. APORTE VOLUNTARIO	<b>AV</b>	0
25. TOTAL A PAGAR CON APORTE VOLUNTARIO	<b>TA</b>	17,961,000

**INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO**

<b>FIRMA</b>	<b>FECHA DE PRESENTACIÓN</b>	03/06/2021 00:00:00
--------------	------------------------------	---------------------

## Consulta Catastral y/o Predial

**AÑO GRAVABLE**  
**2024**



Declaración  
Impuesto Predial Unificado

No. Referencia **24014138211**

**101**



Formulario Número: **2024001011841266372**

CÓDIGO QR:  
Indicaciones de uso  
al respaldo

OPCIÓN DE USO: CORRECCIÓN

**A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO**

1. CHIP: <b>AAA0037OZCN</b>	2. DIRECCIÓN <b>KR 53F 5C 08</b>	3. MATRÍCULA INMOBILIARIA <b>050C00067685</b>
-----------------------------	----------------------------------	---

**B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE**

4. TIPO	5. N.º IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. % COPROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	10. MUNICIPIO
NIT	<b>830134845</b>	<b>INVERSIONES ANDINAS DE COMERCIO SAS</b>	<b>100</b>	PROPIETARIO	<b>CL 15 22 14</b>	<b>BOGOTÁ, D.C.</b>

**OTROS**

11. VALOR CATASTRAL	<b>2.388.218.000</b>	12. DESTINO HACENDARIO: <b>64-INDUSTRIALES URBANOS Y RU</b>	13. TARIFA	<b>10</b>	14. % EXENCIÓN	<b>0,00</b>
15. VALOR DEL IMPUESTO A CARGO	<b>23.882.000</b>	16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL	<b>0</b>	17. VALOR DEL IMPUESTO AJUSTADO	<b>23.882.000</b>	
				HASTA	00/00/0000	
18. SANCIÓN	<b>VS</b>					<b>0</b>
19. TOTAL SALDO A CARGO	<b>HA</b>					<b>0</b>
<b>E. PAGO</b>						
20. VALOR A PAGAR	<b>VP</b>					<b>0</b>
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	<b>TD</b>					<b>0</b>
22. DESCUENTO ADICIONAL	<b>DA</b>					<b>0</b>
23. INTERESES DE MORA	<b>IM</b>					<b>0</b>
24. TOTAL A PAGAR	<b>TP</b>					<b>0</b>
<b>F. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO</b>						
Aporte voluntariamente un 10% adicional al desarrollo del proyecto	<b>SI</b> <input type="checkbox"/>	<b>NO</b> <input checked="" type="checkbox"/>	Mi aporte debe destinarse al proyecto			
25. PAGO VOLUNTARIO	<b>AV</b>					<b>0</b>
26. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	<b>TA</b>					<b>0</b>

SERIAL AUTOMÁTICO  
DE TRANSACCIÓN(SAT)

SEÑAL

**Plano Planeamiento Local**

6 of 6

**NORMA URBANÍSTICA Y OT - Unidad planeamiento local**

Código Unidad Planeamiento Local UPL31

Nombre Puente Aranda

Acto Administrativo Decreto

Número Acto Administrativo 555

Fecha Acto Administrativo 12/28/2021 7:00 P. M.

Normativa En el marco del Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021 - Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá

Vocación Urbano

Observación

Área (Ha) 1731,114624

Escala Captura

Fecha Captura 12/28/2021 7:00 P. M.

Responsable Secretaría Distrital de Planeación - SDP

...

**Plano Uso de suelo-actividad****ÁREA DE ACTIVIDAD****NORMA URBANÍSTICA Y OT - Área5 de Actividad**

Identificador Único 672

Código Área Actividad AAERVIS

Nombre Área Actividad Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social

Acto Administrativo Decreto

Número Acto Administrativo 555

Fecha Número Acto Administrativo 12/28/2021 7:00 P. M.

Normativa En el marco del Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021 - Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá

Observación Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

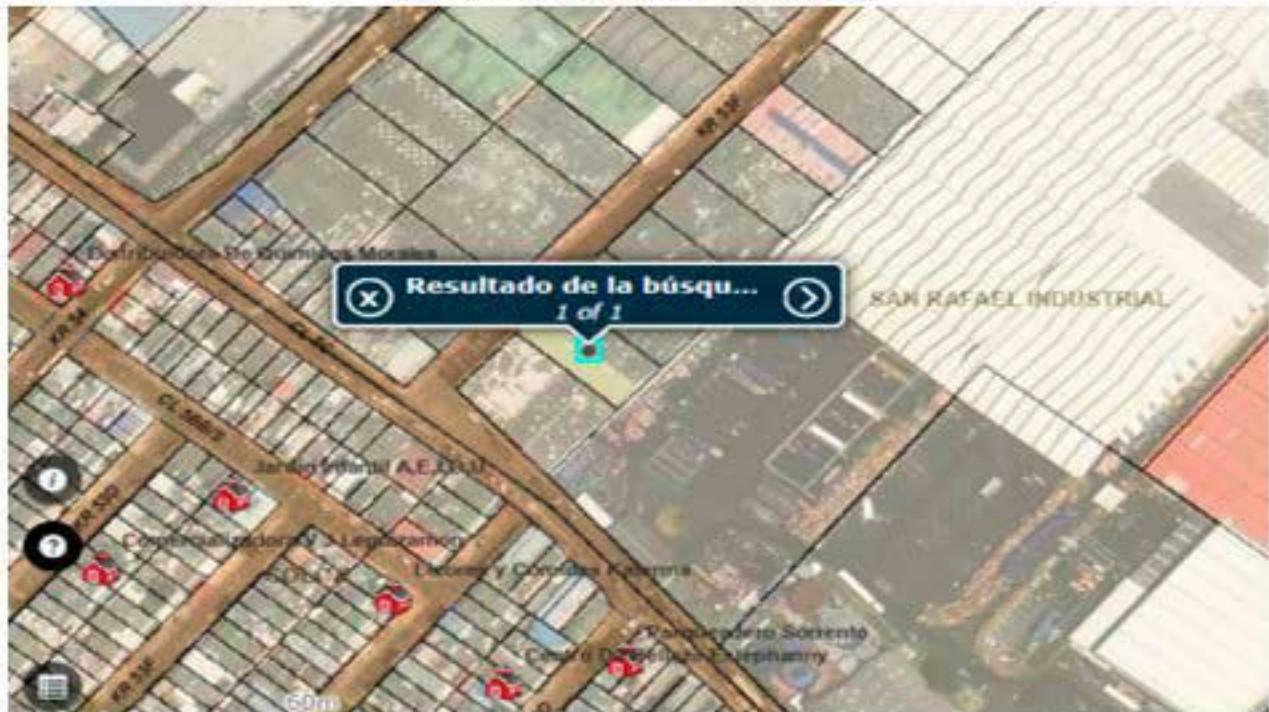
Escala Captura 2000

Fecha Captura 12/28/2021 7:00 P. M.

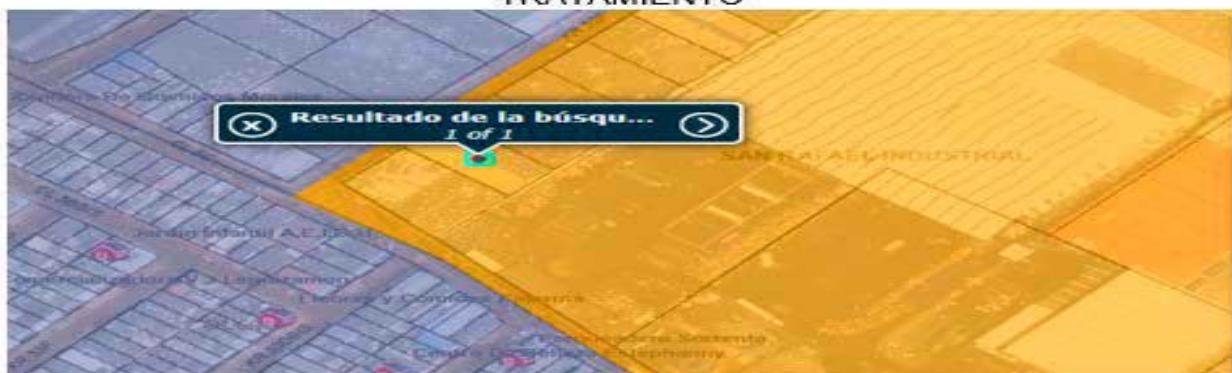
Responsable Secretaría Distrital de Planeación - SDP

### Plano Actuaciones Estratégicas

#### ACTUACIÓN ESTRATÉGICA



### Plano Tratamiento urbanístico TRATAMIENTO



NORMA URBANÍSTICA FOT - Tratamiento urbanístico	
Identificador Único	4605
Código Tratamiento	4
Nombre Tratamiento	RENOVACION
Tipología	
Altura Máxima	
Acto Administrativo	Decreto
Número Acto Administrativo	555
Fecha Acto Administrativo	12/26/2021 7:00 P.M.
Normativa	En el marco del Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021 - Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá
Código Subordenamiento	No Aplica
Observación	
Escala Captura	
Fecha Captura	12/26/2021 7:00 P.M.
Responsable	Secretaría Distrital de Planeación - SDP

**Plano Vial - afectacion****MALLA VIAL DE INTEGRACIÓN REGIONAL EXISTENTE Y PROYECTADA**

	7 of 7
ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO - Malla Vial de Integración Regional Existente y Proyectada	
Identificador Único	
Nombre	
Perfil / Tipo	
Clasificación	
Tramo	
Ancho	
Acto Administrativo	
Número Acto Administrativo	
Fecha Acto Administrativo	
Normativa POT	
Estado	
Funcionalidad	
Plazo	
Proyecto	
Observación	
Escala Captura	1:1.000
Fecha Captura	6/25/2022 7:00 P. M.
Responsable	531
***	

**Aislamientos y Altura permitida****NORMA URBANÍSTICA Y OT - Tratamiento urbanístico**

Identificador único	4605
Código Tratamiento	4
Nombre Tratamiento	RENOVACION
Tipología	
Altura Máxima	
Acto Administrativo	Decreto
Número Acto Administrativo	555
Fecha Acto Administrativo	12/28/2021 7:00 P. M.
Normativa	En el marco del Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021 - Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá
Código Subtratamiento	No Aplica
Observación	
Escala Captura	
Fecha Captura	12/28/2021 7:00 P. M.
Responsable	Secretaría Distrital de Planeación - SDP

## Aislamientos y Altura permitida

#### **A.2. Dimensionamiento de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Renovación Urbana**

Aplican normas comunes (Ver CAP 1, 1.2.2, B.2 Dimensionamiento de sistemas posteriores)

Adicionalmente aplica la siguiente regulación específica:

Para el tratamiento de Renovación Urbana, las dimensiones mínimas del asentamiento posterior se establecen en función de la altura en metros que alcancen las edificaciones, así:

Tratamiento de Renovación Urbana y usos dotacionales: Según altura de la edificación en metros	Dimensión mínima del aislamiento posterior en metros
Hasta 12 metros	4
Mayor a 12 y hasta 18 metros	5
Mayor a 18 y hasta 27 metros	6
Mayor a 27 y hasta 36 metros	8
Mayor a 36 y hasta 45 metros	10
Mayor a 45 y hasta 54 metros	12
Mayor a 54 y hasta 63 metros	14
Mayor a 63 y hasta 75 metros	16

## **Plano Inundación**

## AMENAZA INUNDACIÓN



## Plano remoción masa

### AMENAZA POR MOVIMIENTO EN MASA

**AMENAZAS Y RIESGOS** · Amenaza por movimiento en masa en suelo urbano y de exposición

Identificador Unico

Categorización Amenaza: Baja

Acto Administrativo: Decreto

Número Acto Administrativo: 335

Fecha Acto Administrativo: 12/28/2021 7:00 P. M.

Normativa: En el marco del Decreto 335 del 29 de diciembre de 2021 - Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá

Escenario: MOVIMIENTO EN MASA

Clase de Suelo: Urbano

Área Zonificación: ÁREA NO ZONIFICABLE

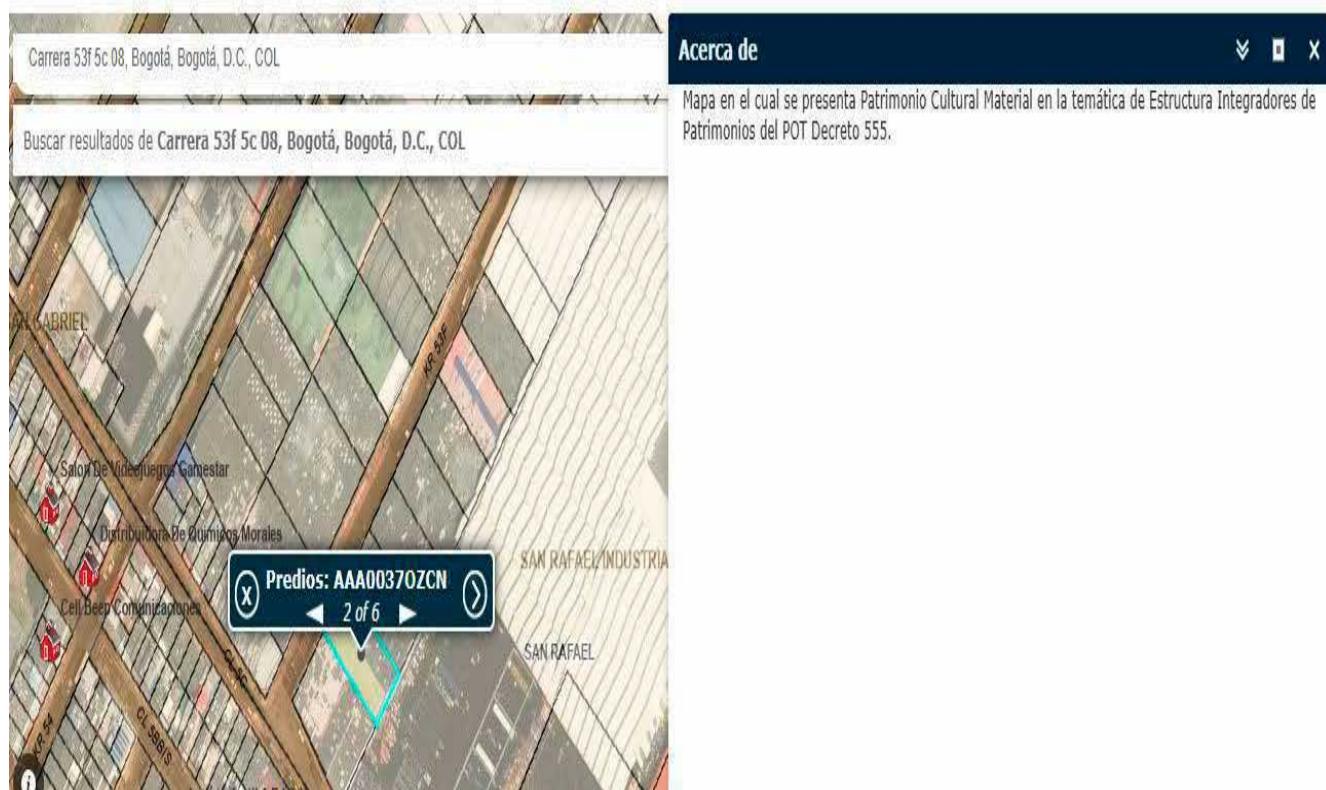
Observación:

Escala Captura: 1:5,000

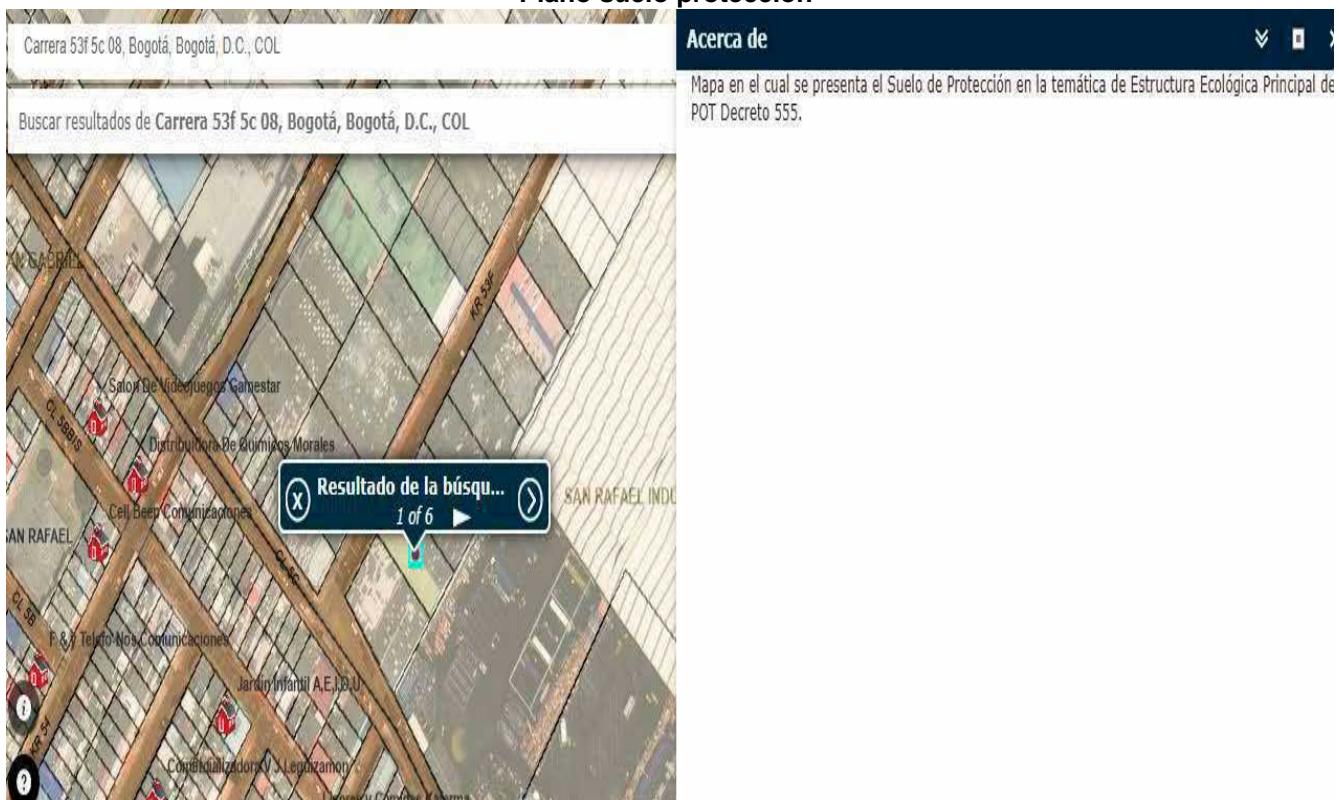
Fecha Captura: 12/28/2021 7:00 P. M.

Responsable: Instituto Distrital de Gestión del Riesgo y Cambio Climático - IDIGER.

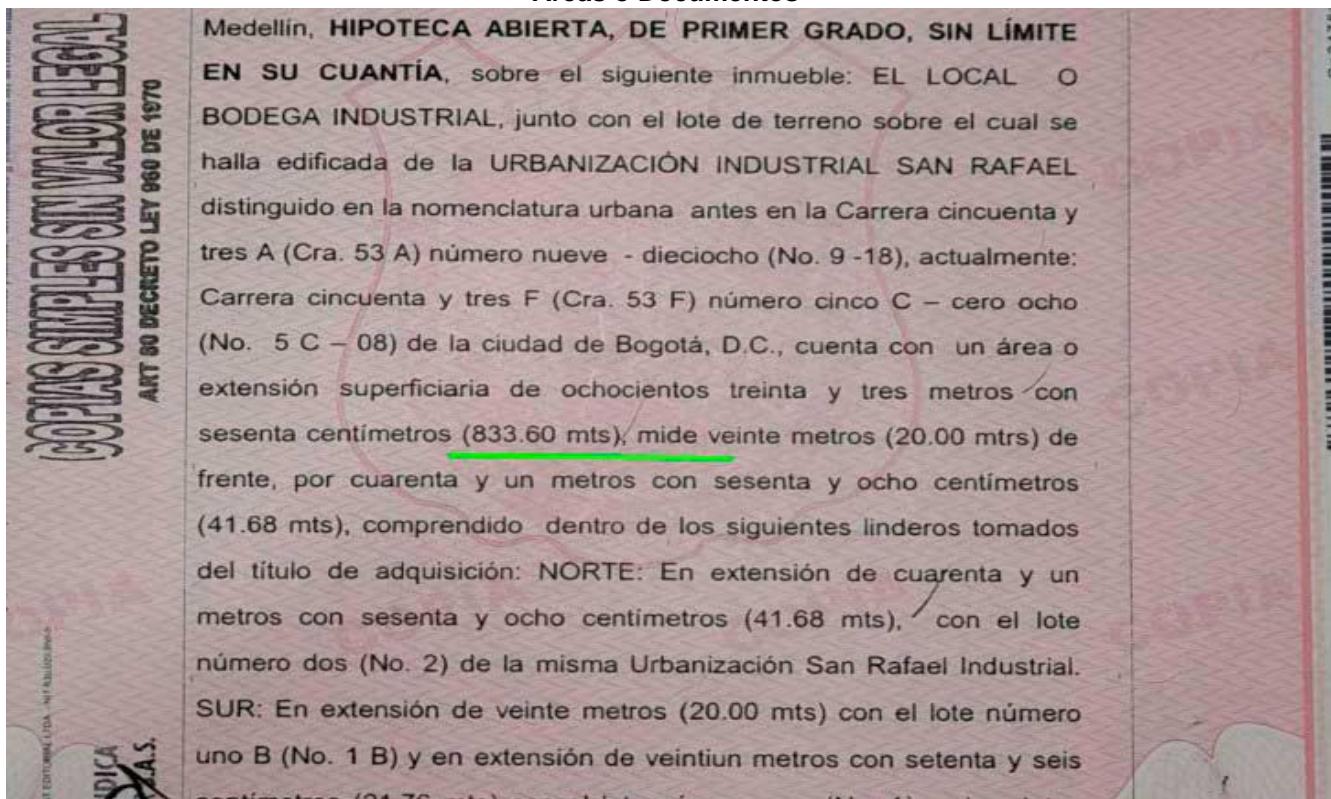
### Plano Patrimonio



### Plano suelo protección



### Areas o Documentos



### Areas o Documentos



#### NORMA URBANÍSTICA Y OT - Dimensión de antejardines (m)

Identificador Único	14819
Dimensión	0
Nota	N/A
Observación	N/A
Acto Administrativo	Resolución
Número Acto Administrativo	1631
Fecha Acto Administrativo	7/18/2023 7:00 P. M.
Normativa	En el marco del Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021 - Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá
Estrala Captura	
Fecha Captura	7/18/2023 7:00 P. M.
Responsable	Agencia Nacional de Tierras

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
5757	EscrituraDePropiedad	13/05/2011	29	Bogotá D.C.

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Cédula catastral	Detalle
50C-67685	08/07/2024	AAA0037OZCN	AAA0037OZCN	BODEGA

#### Observación

**La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.**

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS LOCAL O BODEGA INDUSTRIAL JUNTO CON EL LOTE EN QUE ESTA EDIFICADA CON TODAS SUS ANEXIDADES QUE TIENE UNA AREA CONSTRUIDA DE 834.00 M.2. EL LOTE EN QUE SE CONSTRUO UNA BODEGA O LOCAL INDUSTRIAL PERTENECE A LA URB. INDUSTRIAL " SAN RAFAEL " Y ESTA DISTINGUIDO CON EL #1-A DEL PLANO SUBLOTEO TIENE UNA CABIDA SUPERFICIARIA APROXIMADA DE 1.303.82 V.2. O SU EQUIVALENTE EN 833.60 M.2. MIDE 20.00 METROS DE FRENTE POR 41.68 METROS DE FONDO Y LINDA. NORTE: EN EXTENSION DE 41.68 METROS CON EL LOTE #2 DE LA MISMA URB SAN RAFAEL INDUSTRIAL. SUR: EN EXTENSION DE 20.00 METROS CON EL LOTE #1.B Y EN EXTENSION DE 21.76 METROS CON EL LOTE #1 AMBOS LOTES DE CITADO PLANO DEL SUBLOTEO. ORIENTE EN EXTENSION DE 20.00 METROS CON LOS TERRENOS DE LA SE/ORA REDMAIN VARGAS DE BARIZAC Y POR EL OCCIDENTE: EN EXTENSION DE 20.00 METROS CON LA CARRERA 53A DE ESTA CIUDAD QUE ES EL FRENTE.

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

Internamente, la bodega tiene una zona de garaje o, descargue.

## 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	
<b>CARACTERISTICAS</b>					
<b>Uso predominante</b>	Industrial	<b>Área de actividad</b>	Comercial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	Industrial	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>EQUIPAMENTO</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	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular Pavimentada.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	100-200			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	La zona se caracteriza por tener una actividad industrial, hacen parte un conjunto de bodegas que sobresalen en el sector, rodeada de vías principales, comercio local y vecinal. Por información en inspección, las fachadas de las bodegas que se encuentran sobre la cuadra tienen grafitis, esto se hace con autorización y en unión con la alcaldía, para incentivar el turismo y es mostrado a los turistas como un recorrido graffiti, para observar la expresión artística urbana.				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	Porticos:Vigas_Columnas		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	ladrillo a la vista	<b>Ancho fachada</b>	Mayor 9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	1994	<b>Edad Inmueble</b>	30 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>	No posee				
<b>Observación</b>	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.</p> <p><b>NOTA:</b> Se realiza una ponderación en su edad de construcción, ya que por información suministrada, la zona construida a altura sencilla se realizó aproximadamente 15 años atrás.</p>				

## DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
<b>Sala</b>	0	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	6	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	0
<b>Closest</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	1

Bodega	1	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	5	Ventilación		Iluminación	

Observación	<b>Bodega.</b> Consta de: <b>Zona a altura sencilla con oficinas:</b> Primer piso: Comedor, cocina, tres baños, cuarto de aseo, cuarto de archivo y una oficina. Segundo piso: Cuatro oficinas, dos baños, hall y escaleras. <b>Zona altura sencilla contorno en baranda:</b> Tanto para el primer y segundo piso es utilizado como bodegaje. <b>Zona a doble altura:</b> Bodega con una altura de 8 m.
-------------	---

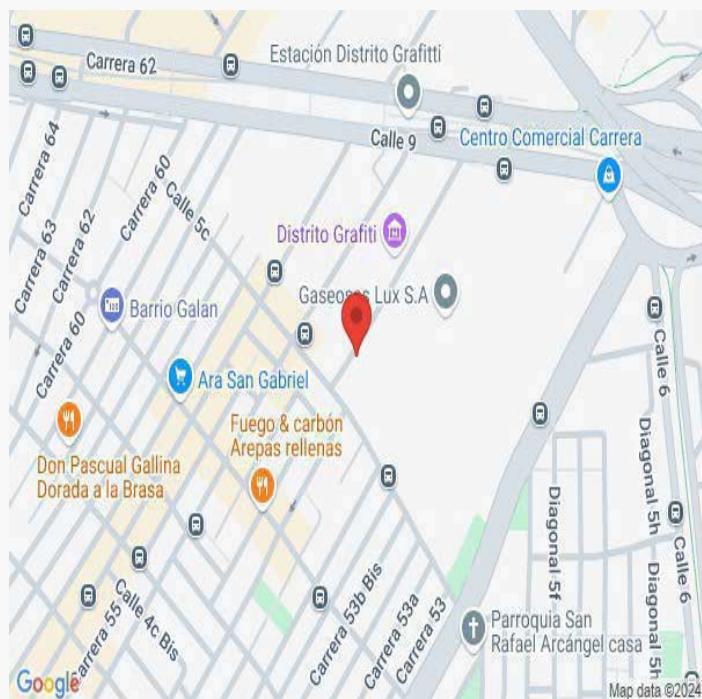
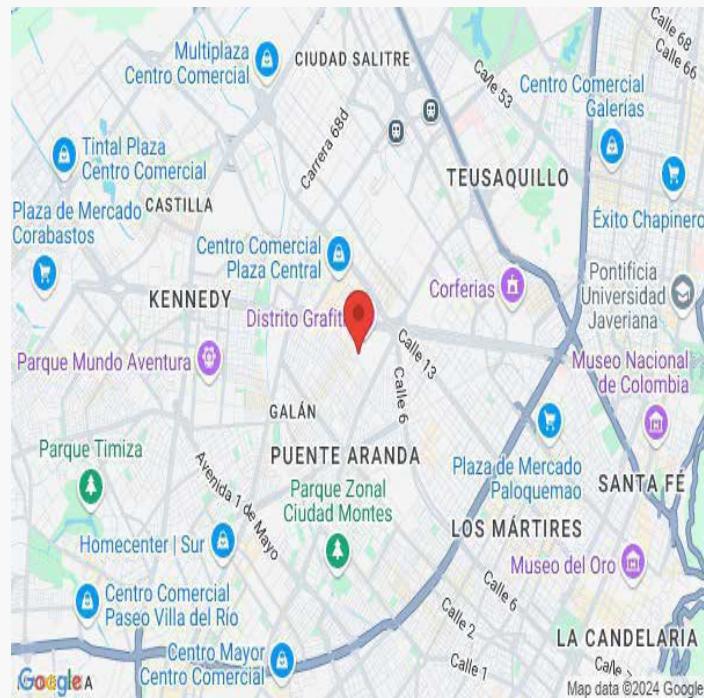
## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad		Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	No hay	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	Inmueble con acabados normales, en buen estado de conservación, como se evidencia en registro fotográfico anexado.
-------------	--

## **UBICACIÓN GEOGRÁFICA**

**Dirección:** KR 53F 5C 08 | SAN RAFAEL INDUSTRIAL | Bogotá D.C. | Cundinamarca



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.6249252  
GEOGRAFICAS : 4° 37' 29.73''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.1126828  
GEOGRAFICAS : 74° 6' 45.6588''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	SAN RAFAEL INDUSTRIAL	\$1,971,000,000	0.93	\$1,833,030,000	3208713902	330	658	\$1,550,000	\$1,019,900,000
2	SAN RAFAEL INDUSTRIAL	\$12,000,000,000	0.93	\$11,160,000,000	3163335699	2178	2550	\$2,200,000	\$5,610,000,000
3	SAN RAFAEL INDUSTRIAL	\$3,200,000,000	0.93	\$2,976,000,000	3106780399	800	800	\$1,400,000	\$1,120,000,000
4	SAN RAFAEL INDUSTRIAL	\$11,000,000,000	0.93	\$10,230,000,000	3204665203	3021	3021	\$1,200,000	\$3,625,200,000
<b>Del inmueble</b>					<b>833.60</b>	<b>956.15</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$813,130,000	\$2,464,030	1.0	1.0	1.00	\$2,464,030
2	\$5,550,000,000	\$2,548,209	1.0	1.0	1.00	\$2,548,209
3	\$1,856,000,000	\$2,320,000	1.0	1.0	1.00	\$2,320,000
4	\$6,604,800,000	\$2,186,296	1.0	1.0	1.00	\$2,186,296
				PROMEDIO	\$2,379,633.90	
				DESV. STANDAR	\$159,662.37	
				COEF. VARIACION	6.71%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$2,379,634.00	AREA	833.60	TOTAL	\$1,983,662,902.40
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	956.15	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$1,983,662,902.40				

**Observaciones:**
**Enlaces:**
1.-<https://www.fincaraliz.com.co/bodega-en-venta/10893526>2.-<https://www.fincaraliz.com.co/bodega-en-venta/191075184>3.-<https://www.fincaraliz.com.co/bodega-en-venta/10772694>4.-<https://www.fincaraliz.com.co/bodega-en-venta/10992639>

# REPOSICION

## CONSTRUCCIÓN ALTURA SENCILLA OFICINAS

### Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	279.10
Area construida vendible	279.10
Valor M2 construido	\$1,923,000
Valor reposición M2	\$536,709,300
Valor reposición presupuesto M2	\$1,923,000
Fuente	PRESUPUESTO
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,923,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
Vetus Tez	30
Edad en % de vida útil	30 %
Fitto y corvin %	34.07 %
Valor reposición depreciado	\$1,267,834
Valor adoptado depreciado	\$1,267,834
<b>Valor total</b>	<b>\$353,852,469</b>

Observaciones:

VALORES DE REPOSICIÓN TIPOLOGIA OFICINAS NPH											
TIPOLOGIA	DESCRIPCION	CENTRO		ANTIOQUIA		NORTE		SUR		IMAGEN DE REFERENCIA	
		COSTO DIRECTO m <sup>2</sup>	COSTO TOTAL m <sup>2</sup>								
BASICO	Edificio de oficinas de seis pisos, sólano y ascensor, estructura apoyada en concreto, con un área por piso promedio de 500 m <sup>2</sup> ; planta libre, dos baterías de baño por piso zona de calefacción, cubierta en placa. Con una vetustez promedio de cincuenta (50) años y avalúos propios de la época.	\$ 1,672,482	\$ 1,923,000	\$ 1,689,657	\$ 1,943,000	\$ 1,650,363	\$ 1,898,000	\$ 1,619,994	\$ 1,863,000	    	

## CONSTRUCCIÓN ALTURA SENCILLA CERRAMIENTO CON BARANDAS

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	956.15
Area construida vendible	126
Valor M2 construido	\$1,923,000
Valor reposición M2	\$242,298,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,923,000
Fuente	PRESUPUESTO
Factor ajuste %	30 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,346,100
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	30
Edad en % de vida útil	30 %
Fitto y corvini %	26.01 %
Valor reposición depreciado	\$995,979
Valor adoptado depreciado	\$995,979
<b>Valor total</b>	<b>\$125,493,354</b>

Observaciones: NOTA: Se da un factor de ajuste del 30%, ya que su contorno se encuentra con barandas a media altura y en el primer piso es abierto.

TIPOLOGIA	DESCRIPCION	VALORES DE REPOSICIÓN TIPOLOGIA OFICINAS NPH								IMAGEN DE REFERENCIA
		COSTO DIRECTO m <sup>2</sup>	COSTO TOTAL m <sup>2</sup>	COSTO DIRECTO m <sup>2</sup>	COSTO TOTAL m <sup>2</sup>	COSTO DIRECTO m <sup>2</sup>	COSTO TOTAL m <sup>2</sup>	COSTO DIRECTO m <sup>2</sup>	COSTO TOTAL m <sup>2</sup>	
BASICO	Edificio de oficinas de seis pisos, sótano y ascensor, estructura aportada en concreto, con un área por piso promedio de 500 m <sup>2</sup> , planta libre, dos baterías de baño por piso, zona de cafetería, cubierta en placa. Con una vetales, promedio de cincuenta (50) años y acabados propios de la época.	\$ 1,672,402	\$ 1,923,000	\$ 1,689,657	\$ 1,943,000	\$ 1,650,363	\$ 1,890,000	\$ 1,619,984	\$ 1,863,000	

## CONSTRUCCIÓN ALTURA DOBLE

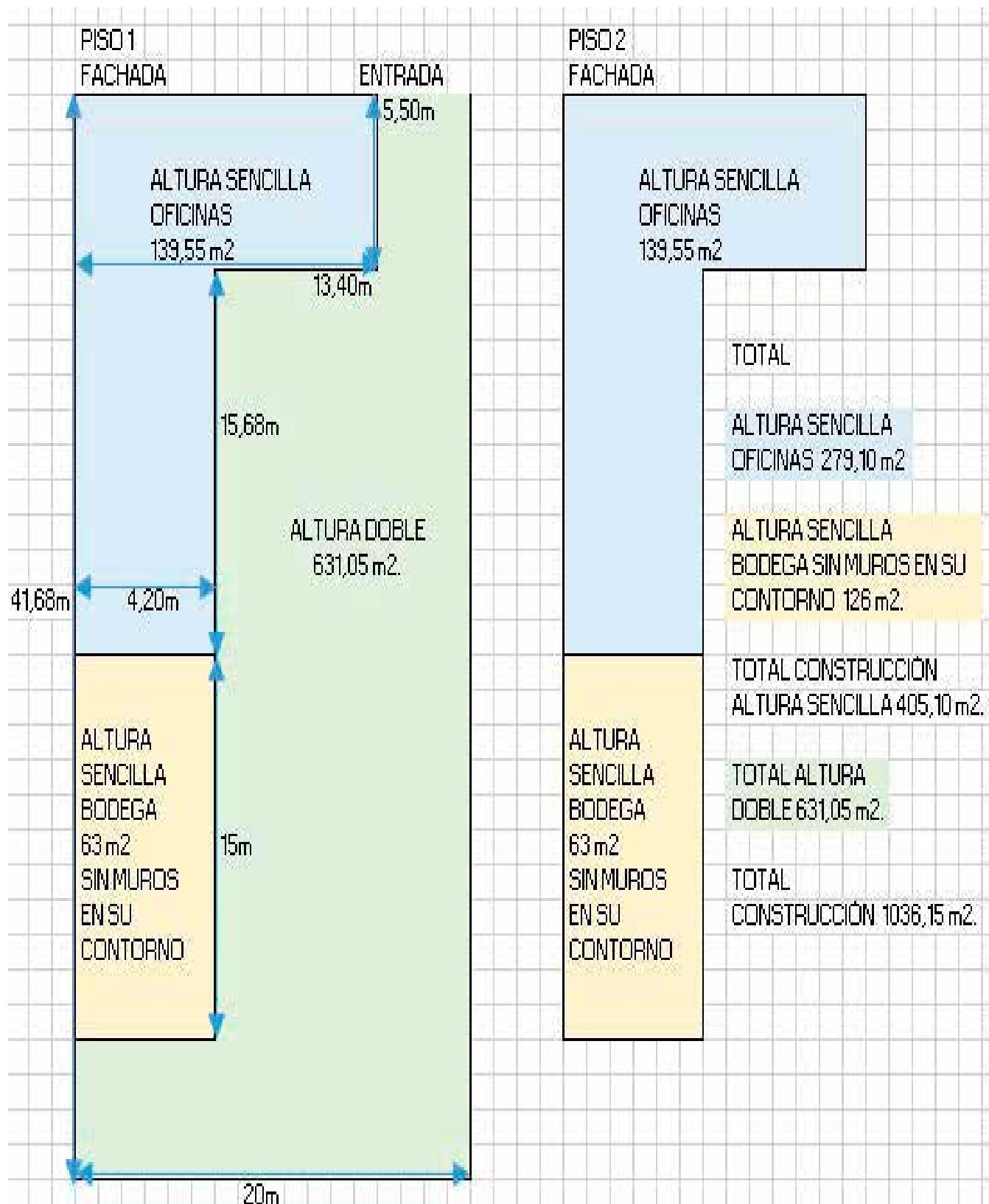
## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	631.05
Area construida vendible	551.05
Valor M2 construido	\$1,859,000
Valor reposición M2	\$1,024,401,950
Valor reposición presupuesto M2	\$1,859,000
Fuente	PRESUPUESTO
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,859,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	30
Edad en % de vida útil	30 %
Fitto y corvin %	34.07 %
Valor reposición depreciado	\$1,225,639
Valor adoptado depreciado	\$1,225,639
<b>Valor total</b>	<b>\$675,388,371</b>

TIPOLOGIA	DESCRIPCÓN	VALORES DE REPOSICIÓN TIPOLOGIA BODEGAS								IMAGEN DE REFERENCIA	
		CENTRO		ANTIOQUIA		NORTE		SUR			
		COSTO DIRECTO m <sup>2</sup>	COSTO TOTAL m <sup>2</sup>	COSTO DIRECTO m <sup>2</sup>	COSTO TOTAL m <sup>2</sup>	COSTO DIRECTO m <sup>2</sup>	COSTO TOTAL m <sup>2</sup>	COSTO DIRECTO m <sup>2</sup>	COSTO TOTAL m <sup>2</sup>		
ECONOMICA	Bodega Económica con techo de ladrillo entre 100 m <sup>2</sup> y 1000 m <sup>2</sup> , con estructura apoyada en concreto compuesta por: zapatas, vigas, columnas, cubierta en teja en fibro cemento, sobre cercha lítica, muros en bloques a la vista, portón metálico de acceso, acabados sencillos. Altura doble (5ml)	\$ 1,616,362	\$ 1,859,000	\$ 1,663,637	\$ 1,913,000	\$ 1,662,957	\$ 1,912,000	\$ 1,612,786	\$ 1,855,000		

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## **.OTROS ANEXOS.**

NORMA URBANA

## Recibo de pago

NUEVA ACTIVIDAD ASIGNADA SERVICIO DE AVALÚO PRG\_2024\_2853301\_Nit\_830134845\_(INVERSIONES ANDINAS DE COMERCIO S A S)

Unidad de Negocio	Bancolombia
Dependencia	Comercial Banca Personas y Pyme
NIT del cliente	830134845
Nombre/Razón Social Cliente	INVERSIONES ANDINAS DE COMERCIO S A S
Servicio	Solicitud avalúo con visita
Finalidad del Servicio	Colocación
Tipo de activo	Inmuebles
Grupo de activo	Inmueble: Diferente de vivienda
Región del Inmueble	Bogotá y Sabana
Departamento del inmueble	CUNDINAMARCA
Municipio del Inmueble	BOGOTA, D.C.
Matrículas de los Inmuebles	50C-67685
Garantía / Código BRP	1
Dirección del Inmueble	KR 53F 5C 08
Valor esperado por el cliente	
Nombre de contacto para la visita	MARIBEL AVILA
Teléfono y celular de contacto para la visita	3204201956 - 7026573
Correo electrónico de contacto para la visita	lnancosas1@gmail.com
Se adjunto pantallazo de la macro de prefactibilidad	NA
Observaciones de la solicitud	

pago final

## Recibo individual de pagos - Sucursal Virtual Empresas



NIT. 890.903.938-8

Compañía: INVERSIONES ANDINAS DE COMERCIO SAS

NIT Compañía: 0830134845

Fecha Actual: Jueves, 05 de septiembre de 2024 - 16:13 PM

Número de cuenta:	944-020978-45	Tipo de cuenta:	Corriente
Entidad:	BANCOLOMBIA	Cuenta local:	E
Nombre de beneficiario:	LOS ROSALES CONSTR	Documento:	000000900441334
Valor:	411.518,00	Cheque:	0
Concepto:	FRA 10954	Referencia:	
Estado:	ABONADO EN BANCOLOMBIA, PROVENIENTE DE CLIENTE		
Fecha de aplicación:	05 de Septiembre de 2024		

## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



Bodega



Bodega



## FOTOS General

Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



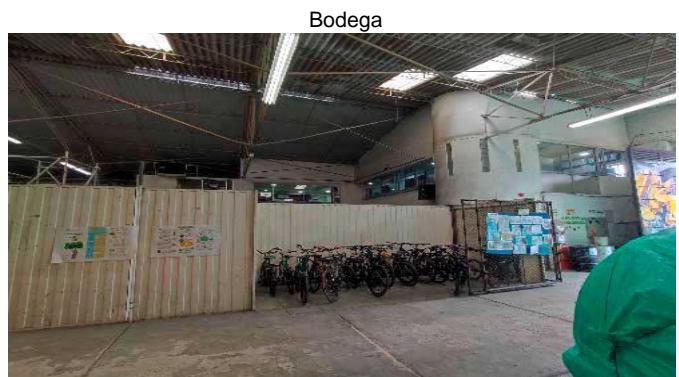
Bodega



Bodega

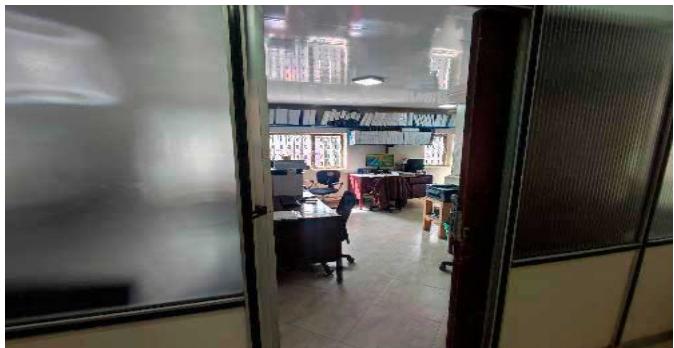


## FOTOS General



## FOTOS General

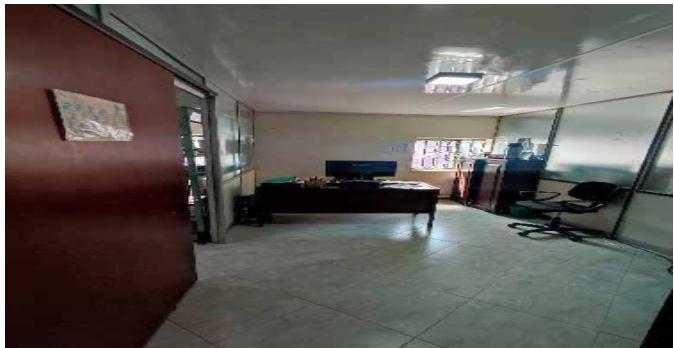
Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Comedor



Cocina



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Baño Social 1



## FOTOS General

Baño Social 2



Baño Social 3



Baño social 4



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 CO\_PRG\_2024\_2853301**



PIN de Validación: ad840a64

### Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

#### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-14254793.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA 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  
04 Mayo 2018

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  
10 Mar 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ad840a64

## 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  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión 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  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## 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  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ad840a64

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 09 de Abril 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: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 89A # 77-12 APTO 506

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

RAA AVALUO: CO\_PRG\_2024\_2853301 M.I.: 50C-67685

**TRASLADOS DE ERA**

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	30 Abr 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 14254793

El(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: ad840a64



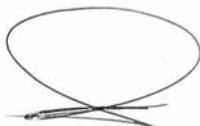
<https://www.raa.org.co>



#### PIN DE VALIDACIÓN

**ad840a64**

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 veinte (20) días del mes de Agosto del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

RAA AVALUO: CO\_PRG\_2024\_2853301 M.I.: 50C-67685





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 240708151696996395**

**Nro Matrícula: 50C-67685**

Página 2 TURNO: 2024-454783

Impreso el 8 de Julio de 2024 a las 12:50:40 PM

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

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

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 30-03-1960 Radicación:

Doc: ESCRITURA 934 del 26-02-1960 NOTARIA 4 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$150,000

ESPECIFICACION: : 105 CONSTITUCION SOCIEDAD

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

DE: INVERSIONES SAN ANTONIO LTDA. X

A: RICARDO MEJIA E HIJOS LTDA. X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 01-03-1961 Radicación:

Doc: ESCRITURA 209 del 06-02-1961 NOTARIA 9 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACIONES DE CONSTRUCCION

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

A: RICARDO MEJIA E HIJOS LTDA. X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 13-11-1962 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4175 del 23-10-1962 NOTARIA 9 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$218,178.21

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: RICARDO MEJIA E HIJOS LTDA.

A: MEJIA DE SAYER CLARA X

A: SAYER MARTINEZ ERNESTO X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 14-09-1972 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4271 del 29-08-1972 NOTARIA 3 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: MEJIA DE SAYER CLARA EUGENIA CC# 20200787

DE: SAYER MARTINEZ ERNESTO CC# 2847037

A: COLCROMO LTDA. NIT# 60026770

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 14-09-1972 Radicación: 72056608

Doc: ESCRITURA 4271 del 29-08-1972 NOTARIA 3 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: COLCROMO LTDA. X

A: MEJIA DE SAYER CLARA EUGENIA





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 240708151696996395**

**Nro Matrícula: 50C-67685**

Página 4 TURNO: 2024-454783

Impreso el 8 de Julio de 2024 a las 12:50:40 PM

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

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

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

DE: TUMICOL LTDA.

X

**A: ALVAREZ DE STIPEK MELIDA**

**ANOTACION: Nro 012 Fecha: 15-01-1992 Radicación: 2397**

Doc: ESCRITURA 2809 del 17-12-1991 NOTARIA 45 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$85,000,000

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA ESTE Y OTRO

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

DE: ALVAREZ DE STIPEK MELIDA

**A: TUMICOL LTDA.**

**ANOTACION: Nro 013 Fecha: 29-06-1993 Radicación: 1993-48257**

Doc: ESCRITURA 995 del 15-06-1993 NOTARIA 46 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$145,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: TUMICOL LTDA.

X

**A: BANCO COMERCIAL ANTIOQUE/O S.A.**

**ANOTACION: Nro 014 Fecha: 21-11-2005 Radicación: 2005-113426**

Doc: ESCRITURA 2228 del 04-11-2005 NOTARIA 46 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$145,400,000

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES

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

DE: BANCO SANTANDER COLOMBIA S.A.

**A: TUMICOL LTDA.**

**NIT# 60502422**

**ANOTACION: Nro 015 Fecha: 13-03-2006 Radicación: 2006-25181**

Doc: ESCRITURA 398 del 27-01-2006 NOTARIA 6 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$598,700,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: DISE/OS Y MODELOS PRAGA E.U.

**A: LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPANIA DE FINANCIAMIENTO**

**NIT# 8600592943**

**ANOTACION: Nro 016 Fecha: 20-05-2011 Radicación: 2011-45048**

Doc: ESCRITURA 5757 del 13-05-2011 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$41,909,000





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 240708151696996395**

**Nro Matrícula: 50C-67685**

Página 6 TURNO: 2024-454783

Impreso el 8 de Julio de 2024 a las 12:50:40 PM

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

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

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-454783      FECHA: 08-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR

  
**JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES**  
REGISTRADORA PRINCIPAL

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



74700136 005712

N 10709 2011



NOTARIA 29 DE BOGOTA, D.C.

REPUBLICA DE COLOMBIA.

Escritura 10.709.

DIEZ MIL SETECIENTOS NUEVE.

Fecha: AGOSTO VEINTIDOS (22) DEL AÑO DOS MIL ONCE  
(2011).

Superintendencia de Notariado y Registro

## FORMULARIO DE CALIFICACION

Acto: 0211.- Hipoteca Abierta Sin Límite en la Cantidad.

Cuantía: Valor base derechos notariales: \$736.901.000.

SETECIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS UN  
MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.

Inmueble: EL LOCAL O BODEGA INDUSTRIAL, junto con el lote de terreno sobre el cual se halla edificada de la URBANIZACIÓN INDUSTRIAL SAN RAFAEL distinguido en la nomenclatura urbana antes en la Carrera cincuenta y tres A (Cra. 53 A) número nueve - dieciocho (No. 9 -18), actualmente: Carrera cincuenta y tres F (Cra. 53 F) número cinco C – cero ocho (No. 5 C – 08) de la ciudad de Bogotá, D.C.

Matrícula Inmobiliaria: 50C-67685.

Cédula Catastral: 9 53 16.

Personas que intervienen en el acto:

Parte DEUDORA:

- INTERANDINA DE CONDUCTORES LIMITADA sigla INANCO  
LIMITADA, con Nit. No. 830.134.845-3.

Gerente: Sonia Elvira Cufiño Dueñas, c.c. 51.601.933 de Bogotá, D.C.

Parte ACREDORA:

- LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL. NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

(antes LEASING COLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL), con NII. No. 860059294-3.  
Apoderado Especial: HENRY RAMIREZ CUESTA, c.c 79.445.699 de Bogotá.

En Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los VEINTIDOS (22) días del mes de AGOSTO del año dos mil once (2011) en el despacho de la NOTARIA VEINTINUEVE (29) DE BOGOTÁ, DISTRITO CAPITAL, cuyo notario titular es el Doctor DANIEL R. PALACIOS RUBIO, se otorgó escritura en los siguientes términos:

**COMPARCIERON CON MINUTA POR CORREO:**

SONIA ELVIRA CUFIÑO DUEÑAS, ciudadana colombiana, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.601.933 de Bogotá, quien actúa en este acto en nombre y representación de la Sociedad **INTERANDINA DE CONDUCTORES LIMITADA** sigla INANCO LIMITADA, identificada con NIT 830.134.845-3 y Matricula 01340372, sociedad con domicilio principal en Bogotá D.C, legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 356 del 3 de febrero de 2004 de la Notaria 18 de Bogotá. Lo anterior según consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio, y debidamente facultada mediante acta de junta de socios numero 23 de fecha 24 de junio de 2011, documentos que se anexan para que sean protocolizados con el presente instrumento público y **MANIFESTÓ:** --

**PRIMERO:** Que en este acto obra en nombre y representación en su calidad de gerente y por ende representante legal de la sociedad **INTERANDINA DE CONDUCTORES LIMITADA** sigla INANCO

**INTERANDINA  
S.A.S.**



7-700136 095729

Nº 10709 2011

Pag. 3



Ca247810041



ESTADO DE COLOMBIA  
PROVINCIA DE ANTIOQUÍA  
MUNICIPIO DE MEDELLÍN  
NOTARÍA 1001

LIMITADA, y quien para los fines de esta escritura se denominarán como **LA PARTE HIPOTECANTE**.

**SEGUNDO: CONSTITUCIÓN HIPOTECA**

**ABIERTA SIN LIMITE EN LA CUANTIA:** Que

obrando en el carácter expresado, constituye en favor de **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO**, sociedad anónima, establecimiento de crédito con domicilio principal en Medellín, **HIPOTECA ABIERTA, DE PRIMER GRADO, SIN LÍMITE EN SU CUANTÍA**, sobre el siguiente inmueble: **EL LOCAL O BODEGA INDUSTRIAL**, junto con el lote de terreno sobre el cual se halla edificada de la URBANIZACIÓN INDUSTRIAL SAN RAFAEL distinguido en la nomenclatura urbana antes en la Carrera cincuenta y tres A (Cra. 53 A) número nueve - dieciocho (No. 9 -18), actualmente: Carrera cincuenta y tres F (Cra. 53 F) número cinco C – cero ocho (No. 5 C – 08) de la ciudad de Bogotá, D.C., cuenta con un área o extensión superficialia de ochocientos treinta y tres metros con sesenta centímetros (833.60 mts), mide veinte metros (20.00 mtrs) de frente, por cuarenta y un metros con sesenta y ocho centímetros (41.68 mts), comprendido dentro de los siguientes linderos tomados del título de adquisición: **NORTE:** En extensión de cuarenta y un metros con sesenta y ocho centímetros (41.68 mts), con el lote número dos (No. 2) de la misma Urbanización San Rafael Industrial. **SUR:** En extensión de veinte metros (20.00 mts) con el lote número uno B (No. 1 B) y en extensión de veintiún metros con setenta y seis centímetros (21.76 mts) con el lote número uno (No. 1) ambos lotes del citado plano de subloteo. **ORIENTE:** En extensión de veinte metros (20.00 mts) con terrenos de la Señorita Redmain Vargas de Barizac. **OCCIDENTE:** En extensión de veinte metros (20.00 mts) con la

Carrera cincuenta y tres A (Cra. 53 A) de esta ciudad, que es el frente.  
El inmueble anteriormente determinado se identifica con el folio de  
matrícula inmobiliaria No. 50C-67685 y cédula catastral 9 53 16.  
Los anteriores linderos fueron tomados de la Escritura Pública No.  
398 del 27 de enero de 2006 de la Notaria 6 de Bogotá.  
Para los fines de esta escritura LEASING BANCOLOMBIA S.A. se  
denominará también como LEASING.

**PARAGRAFO PRIMERO:** El referido inmueble se identifica con el folio  
de matrícula inmobiliaria número 50C-67685.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** No obstante la mención de la cabida y  
linderos del inmueble, se hipoteca como cuerpo cierto.

**TERCERO: TITULO DE ADQUISICION:** Que LA PARTE  
HIPOTECANTE adquirió el referido inmueble por Transferencia de  
dominio a título de Leasing Habitacional de vivienda No Familiar  
realizada por LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE  
FINANCIAMIENTO, tal y como consta en la Escritura Pública No. 5757  
del 13 de mayo de 2011 de la Notaria 29 de Bogotá, debidamente  
registrada el 20 de mayo de 2011.

**CUARTO: GARANTIA DE LIBERTAD:** Que dicho inmueble no ha sido  
enajenado en ninguna forma, en todo ni en parte y se encuentra libre  
de censo, hipoteca anterior, embargo, registro por demanda civil,  
derechos de usufructo, uso, habitación y fideicomisos, patrimonio de  
familia inembargable, afectación a vivienda familiar, arrendamiento por  
escritura pública, y en general de limitaciones y condiciones  
resolutorias, según se desprende del certificado expedido por el señor  
Registrador de Instrumentos Públicos del Círculo de Bogotá, con  
fecha 24 de mayo de 2011, que será ampliado hasta la fecha en que  
se haga el registro de la presente escritura, para ser entregado a  
LEASING.





7 700130 000501

**QUINTO: ALCANCE DE LA HIPOTECA:** Que en la hipoteca que constituye por el presente instrumento, se comprenden todas las mejoras del bien hipotecado, sean presentes o futuras, lo mismo que las pensiones e indemnizaciones de que trata el Artículo 2.446 del Código Civil, y los muebles y demás accesorios reputados inmuebles, conforme con la ley.

**SEXTO: OBLIGACIONES GARANTIZADAS:** Que la presente hipoteca respaldará todas las sumas que **LA PARTE HIPOTECANTE**, deba actualmente y las que llegare a deber en su propio nombre o contra u otras personas, a **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL**, por contratos de leasing, créditos, garantías u obligaciones de cualquiera otra clase, con o sin garantías específicas; pagaderos todos estos compromisos en cuanto lo exija **LEASING**, de acuerdo con los saldos que presente o conforme con los documentos o contratos que exhiba a los vencimientos de los mismos, entendiéndose que los contratos, préstamos y demás obligaciones, directas o indirectas, garantizados con esta hipoteca, podrán constar o no en documento separado y quedarán amparados por la hipoteca, aunque sean anteriores al registro de esta escritura.

**LA PARTE HIPOTECANTE**, declara además, que desde ahora acepta cualquier traspaso o cesión que **LEASING** haga de los instrumentos o documentos a su cargo así como de esta garantía, con todas las consecuencias que la Ley señala sin que sea necesario notificar dicha cesión.

**SEPTIMO: OTRAS OBLIGACIONES:** Queda expresamente establecido que la hipoteca aquí constituida garantiza, sin perjuicio de la responsabilidad personal, directa o solidaria de los respectivos deudores, las obligaciones de que trata la cláusula precedente hasta

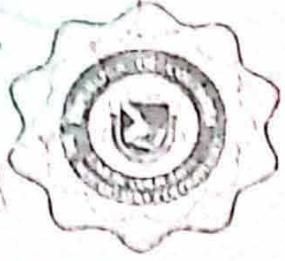
su completa cancelación, en virtud del pago efectivo de ellas y que, por lo mismo, quedan amparadas con esta garantía las obligaciones dichas, sus prórrogas, renovaciones, ampliaciones y obligaciones nuevas, en el caso que LEASING resuelva concederlas; así como los gastos y costos de la cobranza a que hubiere lugar, incluyendo honorarios de abogado que desde ahora estimo en un 15% del valor total adeudado. Es entendido que no se extingue la hipoteca por el hecho de que se amplíen, cambien o noven las obligaciones garantizadas o el término dentro del cual esta debe ser cancelada.

**PARAGRAFO:** Que por razón de este contrato, LEASING no queda obligado a otorgar a **LA PARTE HIPOTECANTE**, directa o indirectamente préstamos, prorrogas o renovaciones de las obligaciones vencidas o por vencer antes o después de la fecha de la presente escritura, ni a prestar servicio alguno o celebrar contrato de ninguna naturaleza. Lo que desea con la constitución de la presente hipoteca es garantizar las obligaciones, contratos o créditos ya otorgadas o los que voluntariamente quiera LEASING otorgarle a **LA PARTE HIPOTECANTE** más intereses, costas, comisiones, gastos, honorarios de abogado entre otras.

**OCTAVO: LUGAR DE CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES:**  
Que esta Ciudad de Bogotá es el lugar de cumplimiento de las obligaciones respaldadas o el lugar donde se encuentre ubicado el bien, es el lugar convenido para el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere este contrato y que se estipulan en las cláusulas anteriores.

**NOVENO: EXTINCIÓN DEL PLAZO:** LEASING podrá declarar extinguido el plazo de todas las obligaciones a cargo de **LA PARTE HIPOTECANTE** y en consecuencia exigir el cumplimiento de la obligación, si el inmueble hipotecado sufriere desmejora o deprecio a

7 700136 089390



juicio de un perito designado por LEASING, en forma tal que ya no preste suficiente garantía a este último y LA PARTE HIPOTECANTE no ofreciere una garantía suficiente a satisfacción de LEASING o no se hiciere un abono a las obligaciones para que su saldo quede ampliamente respaldado con esta hipoteca. Igualmente LEASING podrá declarar extinguido el plazo en los siguientes eventos: 1. Si LEASING encuentra inexactitudes o falsedades en los documentos presentados para la constitución de este gravamen o si LA PARTE HIPOTECANTE, incumpliere alguna de las obligaciones contraídas mediante este instrumento. 2. Si los bienes de la LA PARTE HIPOTECANTE son embargados o perseguidos judicialmente. 3. Si el inmueble hipotecado es perseguido judicialmente por terceros o por LEASING o el inmueble es enajenado o gravado sin previo consentimiento por escrito de LEASING. 4. Cuando LA PARTE HIPOTECANTE incurriere en mora en el pago de una cualquiera de los cánones, saldos de capital o intereses o en general en mora de pagar cualquier obligación dineraria. 5. En caso de expropiación del bien hipotecado decretada por el Estado por cualquier causa o motivo y sin perjuicio de la vía a través de la cual se adelante, LEASING podrá dar por vencido el plazo de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca. LA PARTE HIPOTECANTE, por medio del presente instrumento, autoriza a la Entidad Pública adquirente para que, si LEASING opta expresamente por esta alternativa, le entregue directamente el valor de la indemnización, para imputarlo al pago de sus obligaciones. LEASING podrá exigir la constitución de otra garantía a su entera satisfacción. 6.- Si LA PARTE HIPOTECANTE dejare de cumplir cualquiera de las obligaciones contraídas para con LEASING.

**COPIAS SIMPLES SIN VALOR LEGAL**

**ART 60 DECRETO LEY 860 DE 1970**

**DECIMO: ACCELERACION DEL PLAZO:** En caso de que se presente alguno de los eventos mencionados en la cláusula anterior, el plazo de todas las obligaciones de **LA PARTE HIPOTECANTE** a favor de **LEASING BANCOLOMBIA S.A.**, a que se refiere la cláusula sexta, se extinguen y, en consecuencia, **LEASING** puede exigir inmediatamente el pago.

**DECIMO PRIMERO: POLIZA DE SEGURO: LA PARTE HIPOTECANTE** se obliga a mantener asegurado contra el riesgo de incendio, rayo y terremoto, el inmueble hipotecado y a endosar la póliza o pólizas respectivas a **LEASING**, o a designarle como única beneficiaria, a fin de que su valor, en caso de siniestro, subrogue a dicho inmueble en la hipoteca constituida.

**DECIMO SEGUNDO: AUTORIZACION: LEASING** queda autorizado para tomar o renovar las pólizas mencionadas en caso de que **LA PARTE HIPOTECANTE** no lo hiciere y el valor de las primas harán parte de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca, autorizando expresa e irrevocablemente desde ahora **LA PARTE HIPOTECANTE** a **LEASING** para cargar dichos valores a las contratos a su cargo; éstos valores deberán ser a la primera solicitud de **LEASING**, más los intereses moratorios que se hubieren causado a la tasa máxima legal permitida. No obstante lo anterior, se deja expresa constancia que es obligación de **LA PARTE HIPOTECANTE** asegurar el inmueble y mantener vigente la póliza sin que pueda responsabilizarse a **LEASING** porque esto no se cumpliera. **LA PARTE HIPOTECANTE** autoriza a **LEASING** para actualizar, el avalúo realizado sobre los inmuebles descritos en la cláusula segunda, y para cargar el valor correspondiente a los contratos que se garantizan.

**DECIMO TERCERO: GASTOS E IMPUESTOS:** Que los gastos, derechos notariales e impuestos que ocasione el otorgamiento,





registro y posterior cancelación de esta escritura y correrán por cuenta exclusiva de **LA PARTE HIPOTECANTE.**

**DECIMO CUARTO.- CESIÓN:** Que **LA PARTE HIPOTECANTE** acepta desde ahora, con todas

las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, cualquier traspaso o cesión que **LEASING** haga de la obligación a que se refiere la presente escritura y de las garantías que lo amparan, pudiendo los Cesionarios de **LEASING** ejercer los derechos reales derivados de la presente garantía hipotecaria.

**DECIMA QUINTO: PODER:** En caso de pérdida o destrucción de la primera copia con mérito para exigir la obligación, los comparecientes mediante este mismo instrumento confieren poder especial al representante legal de **LEASING BANCOLOMBIA S.A.**, para solicitar al señor Notario, se sirva expedir una copia sustitutiva de esta escritura con igual mérito.

**PRESENTE:** **HENRY RAMIREZ CUESTA**, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 79.445.699 de Bogotá y manifestó:

**PRIMERO:** Que en este acto obra en nombre y representación, en su calidad de Apoderado Especial de la Sociedad **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO** (antes **LEASING COLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL**), domiciliada en Medellín, constituida por escritura No.7975 del 7 de diciembre de 1978 de la Notaría Cuarta (4<sup>a</sup>) de Bogotá, según consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera y copia del poder especial conferido por medio de la escritura pública número mil setecientos cuarenta y cuatro (1744) de fecha treinta y uno (31) de

L.S.  
HENRY RAMIREZ CUESTA



COPIAS SIMPLÉS SIN VALOR LEGAL

ART 60 DECRETO LEY 860 DE 1970

Mayo de dos mil once (2011) otorgada en la Notaría Veinte (20) de Medellín, que se anexan para ser protocolizados con esta escritura. --- Hacen constar los comparecientes que las estipulaciones del presente Instrumento, en ningún caso, constituyen novación de las obligaciones ya existentes y que se garantizan con el mismo. Los comparecientes leyeron personalmente esta escritura y por estar conformes con su extensión, le dan su asentimiento, agregando que para el sólo efecto de los derechos fiscales, le asignan a la hipoteca un valor inicial de **SETECIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS UN MIL PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$736.901.000)**, toda vez que como se anunció la garantía es sin límite en su cuantía. Con la presente se protocoliza carta aprobatoria de la operación otorgada por LEASING.

HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA PRESENTADA PREVIAMENTE ELABORADA, REVISADA, APROBADA Y ACEPTADA.

#### AFFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

Ley 258/96, Reformada por la Ley 854/03

El Notario indagó a **LA PARTE HIPOTECANTE**, si tiene sociedad conyugal vigente, matrimonio o unión marital de hecho a lo cual respondió bajo la gravedad del juramento que es **PERSONA JURIDICA** y que el inmueble que da en **HIPOTECA** por esta escritura **NO ESTÁ AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR**. Queda así cumplido por el Notario la exigencia del inciso 1º del Artículo 6º de la LEY 258 del 17 de enero de 1996.

**ADVERTENCIA NOTARIAL:** El Notario advirtió a los comparecientes que el NO cumplimiento de la Ley Doscientos Cincuenta y Ocho (258) de Mil Novecientos Noventa y Seis (1996), modificada por la Ley Ochocientos cincuenta y cuatro (854) de dos mil tres (2003), dará





Ca24781

Nº 10709, 2011

7 700136 099628



(COPIAS SIMPLES CON VALOR JURIDICO)

ART 60 DECRETO LEY 960 DE 1970

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

IMPRESO UN JARO DE 2011 POR SOCIEDAD EDITORIAL LTDA. NIT 801 922 974-5



lugar a la nulidad del acto jurídico.

**NOTA 1.-** Las partes manifiestan que la propiedad del bien inmueble objeto de este contrato, así como las construcciones en él levantadas y los dineros para su adquisición, no provienen de dineros que directa o

indirectamente, estén relacionados con alguna actividad ilícita contempladas por las Leyes 365 de 1967, 190 de 1995 y 793 de 2002, ni de algún acto o modo de adquisición directa o indirectamente relacionada con cualquiera de las actividades señaladas en dichas Leyes.

**NOTA 2: ADVERTENCIA SOBRE REGISTRO:** Se deja constancia que las partes fueron advertidos sobre el Registro de la presente Escritura Pública ante la Oficina competente, dentro del término legal de noventa (90) días siguientes a su otorgamiento, el vencimiento del término implica el otorgamiento de una nueva escritura, artículo 32 Decreto Ley 1.250 de 1970.

**NOTA 3: COMPROBANTES FISCALES:** El Notario deja constancia de haber dado cumplimiento a las normas legales vigentes en cuanto a impuesto predial de 2011 y Valorización. Para tal efecto se protocolizan:

1- Copia del formulario para declaración sugerida del impuesto predial unificado año gravable 2011.

No. 2011301010107617901.

Autoadhesivo: 07043710031391.

Dirección: KR 53 F 5 C 08 .

Matrícula Inmobiliaria: 67685.

Cédula Catastral: 9 53 16.

Contribuyente: INTERANDINA DE CONDUCTORES LIMITADA.

Autoavalúo: \$736.901.000

Total a pagar: \$6.632.000

Fecha de pago: 30 DE MARZO DEL 2011

2.- Paz y Salvo de Valorización No. 180009 expedido por el IDU, el día 27 de JULIO del año 2011, válido hasta el día 26 de AGOSTO del año 2011.

**NOTA:** Se advirtió a los otorgantes de esta escritura de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, la Notaria no asume responsabilidad por errores e inexactitudes. Los errores de una escritura pública solo pueden salvarse, mediante otro instrumento público de aclaración, firmado por los mismos otorgantes (Art. 102 Decreto 960/70).

**CONSTANCIA NOTARIAL:** El notario responde de la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, tampoco responde de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el acto o contrato respectivo. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 del Decreto Ley 960 de 1.970.

#### OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

**LEIDO, APROBADO TOTALMENTE SIN OBJECION ALGUNA Y FIRMADO** por los otorgantes este instrumento, que se elaboró conforme a su voluntad, sus declaraciones e instrucciones, se les hicieron las advertencias de Ley y en especial la relacionada con la necesidad de inscribir este acto escriturario en la Oficina de Registro correspondiente. El Notario lo autoriza y da fe de ello.

Instrumento elaborado papel notarial números:

7 700136 095712, 7 700136 095729, 7 700136 099581,  
7 700136 099598, 7 700136 099604, 7 700136 099628,  
7 700136 099611.

DERECHOS NOTARIALES: \$2.225.325.

Resoluciones 11621 y 11903 de Diciembre de 2010.

Superintendencia: \$3.700.

Fondo Especial de Notariado: \$3.700.

IVA: \$379.956.

NOTARIA VEINTIUNA DE BOGOTÁ D.C.

DANIEL RICARDO PALACIOS RUBIO

19247148-1

CARRERA 13 No. 33 - 42 7462929

IVA REGIMEN COMUN



Ca247810036

FACTURA DE VENTA FES-35402 EXPEDIDA EN 22/Ago/2011 1:07 pm  
ESCRITURA No 10709 LEGALIZADA EN 22/Ago/2011 RADICADO No 201108150  
NATURALEZA DEL ACTO: HIPOTECA ABIERTA

HIPOTECA ABIERTA (Cuantia \$ 736,901,000)..... \$ 2,762,081

Derechos Notariales [Resoluc. 11621 de 2010 modificada por resol. 11903 de 2010]....	\$ 2,225,325
7 Hojas De La Matriz.....	\$ 14,700
40 Hojas Copia Escritura (2 copias) (1 sileples).....	\$ 84,000
1 Diligencias.....	\$ 1,800
20 Autenticaciones.....	\$ 26,000
20 Fotocopias.....	\$ 4,000
9 Hojas Copia Simple.....	\$ 18,900
Recaudos Fondo De Notariado.....	\$ 3,700
Recaudos Superintendencia.....	\$ 3,700
Impuesto A Las Ventas.....	\$ 379,956

Gastos de la Factura.....	\$ 2,374,725
Impuestos y Recaudos a Terceros.....	\$ 387,356
Total de la Factura.....	\$ 2,762,081

ones setecientos sesenta y dos mil ochenta y un pesos

#### FORMA DE PAGO

134845

INTERANDINA DE CONDUCTORES LIMITAD, Deudor

Cheque 206259 BANCOLOMBIA

\$ 2,762,081

0134845 3  
0059294 3

#### OTORGANTES DE LA ESCRITURA

INTERANDINA DE CONDUCTORES LIMITAD  
LEASING BANCOLOMBIA S.A.

Firma del Cliente

HAROL DAVID MUNDI SEGURA

Este documento se asimila para todos los efectos legales a la letra de cambio  
(Art. 774 del C. de Co.)  
Impreso por Computador

KTS  
HCG

ART 80 DECRETO LEY 860 DE 1970

COPIAS SIMPLES SIN VALOR LEGAL

Nota notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Ca247810036

1062/QDYAGCGD06

18/08/2017

CamScanner

# ESPACEO EN BLANCO

## NOTARIA 29

DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.

DANIEL PALACIOS RUBIO  
NOTARIO

NIT. 19.247.148-1  
CARRERA 13 No. 33 - 42  
PBX: 7462929

# ESPACEO EN BLANCO



700136 099611

Nº 10709 CU11

Pág. 13



ESTA HOJA PERTENECE A LA ESCRITURA: 10709  
DE FECHA: AGOSTO 22 DEL AÑO DOS MIL  
ONCE (2011) DE LA NOTARIA 29 DE  
BOGOTA D.C.



C-24781

P-D

I.D.

*Rufina J.*

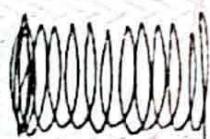
SONIA ELVIRA CUFIÑO DUEÑAS

CC. 51.601.933.

Dirección: Carrera 53F- No. 5C-08

Representante de INTERANDINA DE CONDUCTORES LIMITADA ,  
con sigla INANCO LIMITADA

Nit. No. 830.134.845 -3.



HENRY RAMIREZ CUESTA

CC. 7945599

Tel: 2329991

Apoderado Especial de la Sociedad LEASING BANCOLOMBIA S.A.  
COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO (antes LEASING COLOMBIA  
S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL)

Firma tomada fuera del despacho notarial (Art. 12, Dto. 2148/83).



DANIEL R. PALACIOS RUBIO  
NOTARIO 29 DE BOGOTA D.C.

Carrera 13 No. 33-42 - PBX: 746-29-29 Bogotá  
[notaria29@notaria29bogota.com](mailto:notaria29@notaria29bogota.com)

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROCESO 150/2011. NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO



## Formato Prefactibilidad

### Definición de Campos

Departamento	Ciudad	El inmueble cuenta con adecuaciones especializadas o personalizadas que a futuro limiten el uso de otra actividad	Tipo de Inmueble	Uso de Inmueble
BOGOTA	BOGOTA, D.C.	No	Bodega	Bodega

Resultado de la Validación:

Garantía Objetivo

Generar Pdf

**LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.**

ESTABLECIMIENTO LOS ROSALES CONSTRUCTORA INM...

NIT 900441334-1  
Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo  
Tel: 9159007  
Bogotá, Bogotá D.C

**Cotización Nro**

286

**Fecha Expedición**

21/08/2024

**Fecha Vencimiento**

20/09/2024

**Cliente:** INVERSIONES ANDINAS DE COMERCIO S A S**Nit. o C.C.:** 830134845**Dirección:** KR53F 5C 08**Ciudad:** Bogotá - **Teléfono:** 7026573**Vendedor:** YOHANA CAROLINA LOTE PACHON

Ítem	Descripción	UM	Cantidad	Vlr. Unitario	Vlr. Total
001	AVALUOS PRG_2024_2853301	UNID	1.00	2,000,000.00	2,000,000.00

Subtotal	2,000,000.00
Descuentos	0.00
IVA	380,000.00
ICO	0.00
Total	2,380,000.00

**Vlr. Total:** DOS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA MIL (PESOS COLOMBIANOS)**Válido hasta:** 20/09/2024**Observaciones:**

El valor de esta cotización está sujeto a cambios, de acuerdo al valor final, realizando devolución si procede, o cobro del valor faltante. Avaluo Urbano - Bogota 2.500 Millones

POR FAVOR CONSIGNAR AL CONVENIO DE RECAUDO BANCOLOMBIA 84409 A NOMBRE DE LOS ROSALES O A LA CUENTA CORRIENTE BANCOLOMBIA NO. 94402097845

Nosotros somos responsables de ICA en la ciudad de Bogotá CIIU 6820, tarifa 9.66/1000.

2. Concepto 0 2 Actualización

4. Número de formulario

14985555420



(415)7707212489984(8020) 0000014985555420

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)

8 3 0 1 3 4 8 4 5 | 3

6. DV

12. Dirección seccional

Impuestos de Bogotá

14. Buzón electrónico

3 | 2

## IDENTIFICACIÓN

24. Tipo de contribuyente

Persona jurídica

25. Tipo de documento

1

26. Número de Identificación

27. Fecha expedición

Lugar de expedición

28. País

29. Departamento

30. Ciudad/Municipio

31. Primer apellido

32. Segundo apellido

33. Primer nombre

34. Otros nombres

35. Razón social

INVERSIONES ANDINAS DE COMERCIO SAS

36. Nombre comercial

37. Sigla

INANCO S.A.S

## UBICACIÓN

38. País

COLOMBIA

1

6

9

39. Departamento

Bogotá D.C.

40. Ciudad/Municipio

1

1

Bogotá, D.C.

0 0 1

41. Dirección principal

CL 15 22 14 BRR PALOQUEMAO

42. Correo electrónico inancosas1@gmail.com

43. Código postal 1 1 1 4 1 1

44. Teléfono 1

6 0 1 7 0 2 6 5 7 3

45. Teléfono 2

3 2 0 4 2 0 1 9 5 6

## CLASIFICACIÓN

## Actividad económica

## Ocupación

## Actividad principal

46. Código 47. Fecha inicio actividad

4 6 9 0 | 2 0 0 4 0 2 0 3

48. Código 49. Fecha inicio actividad

6 8 1 0 | 2 0 0 4 0 2 0 3

## Otras actividades

50. Código 1 2

51. Código

52. Número establecimientos

## Responsabilidades, Calidades y Atributos

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
53. Código 5	7	8	9	1	0	1	4	1	5	1	8	2	3	2	6	4	1	4	2	4	8	5	2	5	5	9

05- Impto. renta y compl. régimen ordinario 18- Precios de transferencia 55 - Informante de Beneficiarios Finales

07- Retención en la fuente a título de rent 23- Agente de retención en ventas 59 - Autorretención especial renta

08- Retención timbre nacional 26- Declaración individual precios de tran

09- Retención en la fuente en el impuesto 41- Declaración anual de activos en el exte

10- Obligado aduanero 42- Obligado a llevar contabilidad

14- Informante de exigena 48 - Impuesto sobre las ventas - IVA

15- Autorretenedor 52 - Facturador electrónico

## Usuarios aduaneros

## Exportadores

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	55. Forma	56. Tipo	Servicio	1	2	3	
54. Código 2 2	2 3																			1	1					

IMPORTANTE: Sin perjuicio de las actualizaciones a que haya lugar, la inscripción en el Registro Único Tributario -RUT-, tendrá vigencia indefinida y en consecuencia no se exigirá su renovación

## Para uso exclusivo de la DIAN

59. Anexos SI  NO 

60. No. de Folios:

0

61. Fecha

2024 - 02 - 26 / 09 : 27: 20

La información suministrada a través del formulario oficial de inscripción, actualización, suspensión y cancelación del Registro Único Tributario (RUT), deberá ser exacta y veraz; en caso de constatar inexactitud en alguno de los datos suministrados se adelantará los procedimientos administrativos sancionatorios o de suspensión, según el caso. Parágrafo del artículo 1.6.1.2.6 del Decreto 1625 del 2016. De igual manera al formalizar el trámite el usuario fue informado y acepta la política de tratamiento de datos ley 1581 de 2012.

Firma del solicitante:

Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice.

Firma autorizada:

984. Nombre CUFIÑO DUEÑAS JEANNETTE

985. Cargo Representante legal Certificado

Espacio reservado para la DIAN

Página 2 de 5 Hoja 2

14985555420



4. Número de formulario



(415)7707212489984(8020) 0000014985555420

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)

8 3 0 1 3 4 8 4 5 | 3

6. DV

12. Dirección seccional

Impuestos de Bogotá

14. Buzón electrónico

3 | 2

## Características y formas de las organizaciones

62. Naturaleza

2

63. Formas asociativas

1 | 2

64. Entidades o institutos de derecho público de orden nacional, departamental,

|

65. Fondos

|

66. Cooperativas

|

67. Sociedades y organismos

|

68. Sin personería jurídica

|

69. Otras organizaciones no clasificadas

|

70. Beneficio

1

## Constitución, Registro y Última Reforma

## Composición del Capital

Documento	1. Constitución	2. Reforma
71. Clase	0 5	0 1
72. Número	0 0 3 5 6	5 6
73. Fecha	2 0 0 4 0 2 0 3	2 0 2 1 0 3 1 9
74. Número de notaría	1 8	0 3
75. Entidad de registro	0 3	2 0 2 1 0 3 1 9
76. Fecha de registro	2 0 0 4 0 2 0 9	1 3 4 0 3 7 2
77. No. Matrícula mercantil	1 3 4 0 3 7 2	1 1
78. Departamento	1 1	4
79. Ciudad/Municipio	0 0 1	

82. Nacional	0 %
83. Nacional público	0 . 0 %
84. Nacional privado	0 . 0 %
85. Extranjero	1 0 0 %
86. Extranjero público	0 . 0 %
87. Extranjero privado	1 0 0 . 0 %

## Entidad de vigilancia y control

88. Entidad de vigilancia y control  
Superintendencia de Sociedades

5

## Estado y Beneficio

Item	89. Estado actual	90. Fecha cambio de estado	91. Número de Identificación Tributaria (NIT)	92. DV
1	8 0	2 0 1 6 , 0 1 , 0 1		-
2	2 1	2 0 1 6 , 0 2 , 1 5		-
3	7 4	2 0 2 0 , 0 1 , 0 1	8 3 0 0 4 8 1 4 5 - 8	
4				-
5				-

## Vinculación económica

93. Vinculación económica	94. Nombre del grupo económico y/o empresarial	95. Número de Identificación Tributaria (NIT) de la Matriz o Controlante	96. DV.
---------------------------	--	--	---------

97. Nombre o razón social de la matriz o controlante

170. Número de identificación tributaria otorgado en el exterior | 171. País | 172. Número de identificación tributaria sociedad o natural del exterior con EP

173. Nombre o razón social de la sociedad o natural del exterior con EP

Espacio reservado para la DIAN



4. Número de formulario

14985555420



(415)770721248998(8020) 0000014985555420

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)  
8 3 0 1 3 4 8 4 5 | 3

6. DV

12. Dirección seccional  
Impuestos de Bogotá

3 | 2

14. Buzón electrónico

## Representación

1	98. Representación REPRS LEGAL PRIN	1 8	99. Fecha inicio ejercicio representación 2 0 2 3 0 2 1 4
	100. Tipo de documento Cédula de Ciudadaní	1 3 5 1 7 1 8 7 9 6	101. Número de identificación 102. DV 103. Número de tarjeta profesional
2	104. Primer apellido CUFIÑO	105. Segundo apellido DUEÑAS	106. Primer nombre JEANNETTE
	108. Número de Identificación Tributaria (NIT)	109. DV	110. Razón social representante legal
3	98. Representación REPRS LEGAL SUPL	1 9	99. Fecha inicio ejercicio representación 2 0 2 3 0 2 1 4
	100. Tipo de documento Cédula de Ciudadan	1 3 5 1 9 9 0 7 9 2	101. Número de identificación 102. DV 103. Número de tarjeta profesional
4	104. Primer apellido CUFIÑO	105. Segundo apellido DUEÑAS	106. Primer nombre OLGA
	108. Número de Identificación Tributaria (NIT)	109. DV	110. Razón social representante legal
5	98. Representación		99. Fecha inicio ejercicio representación
	100. Tipo de documento	101. Número de identificación	102. DV 103. Número de tarjeta profesional
	104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre
	108. Número de Identificación Tributaria (NIT)	109. DV	110. Razón social representante legal

Espacio reservado para la DIAN



4. Número de formulario

14985555420



(415)770721248998(8020) 0000014985555420

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)  
8 3 0 1 3 4 8 4 5 | 36. DV  
Impuestos de Bogotá

12. Dirección seccional

14. Buzón electrónico

3 | 2

## Socios y/o Miembros de Juntas Directivas, Consorcios, Uniones Temporales

111. Tipo de documento Pasaporte	4 1	112. Número de identificación 5 4 5 7 9 7	113. DV	114. Nacionalidad VENEZUELA	8 5 0
115. Primer apellido CRAVINO		116. Segundo apellido GIANNELLI	117. Primer nombre LAURO	118. Otros nombres	
119. Razón social					
120. Valor capital del socio		121. % Participación	122. Fecha de ingreso 2 0 0 4 0 2 0 3	123. Fecha de retiro 2 0 1 6 0 2 1 5	
119. Razón social					
120. Valor capital del socio		121. % Participación	122. Fecha de ingreso 2 0 0 4 0 2 0 3	123. Fecha de retiro 2 0 1 6 0 2 1 5	
111. Tipo de documento Pasaporte	4 1	112. Número de identificación 5 4 5 7 9 8	113. DV	114. Nacionalidad VENEZUELA	8 5 0
115. Primer apellido CRAVINO		116. Segundo apellido GIANNELLI	117. Primer nombre RICARDO	118. Otros nombres	
119. Razón social					
120. Valor capital del socio		121. % Participación	122. Fecha de ingreso	123. Fecha de retiro	
111. Tipo de documento Pasaporte	4 1	112. Número de identificación 5 4 5 7 9 9	113. DV	114. Nacionalidad	
115. Primer apellido CRAVINO		116. Segundo apellido GIANNELLI	117. Primer nombre RICARDO	118. Otros nombres	
119. Razón social					
120. Valor capital del socio		121. % Participación	122. Fecha de ingreso	123. Fecha de retiro	
111. Tipo de documento Pasaporte	4 1	112. Número de identificación 5 4 5 7 9 0	113. DV	114. Nacionalidad	
115. Primer apellido CRAVINO		116. Segundo apellido GIANNELLI	117. Primer nombre RICARDO	118. Otros nombres	
119. Razón social					
120. Valor capital del socio		121. % Participación	122. Fecha de ingreso	123. Fecha de retiro	
111. Tipo de documento Pasaporte	4 1	112. Número de identificación 5 4 5 7 9 1	113. DV	114. Nacionalidad	
115. Primer apellido CRAVINO		116. Segundo apellido GIANNELLI	117. Primer nombre RICARDO	118. Otros nombres	
119. Razón social					
120. Valor capital del socio		121. % Participación	122. Fecha de ingreso	123. Fecha de retiro	

Espacio reservado para la DIAN

Página 5 de 5 Hoja 5



4. Número de formulario

14985555420



(415)7707212489984(8020) 0000014985555420

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)  
8 3 0 1 3 4 8 4 5 | 3

6. DV | 12. Dirección seccional  
Impuestos de Bogotá

3 | 2

14. Buzón electrónico

## Revisor Fiscal y Contador

Revisor fiscal principal	124. Tipo de documento Cédula de Ciudadanía	125. Número de identificación 1 3 1 0 1 0 1 9 0 4 6 9	126. DV   127. Número de tarjeta profesional 2 4 8 9 3 1 T
	128. Primer apellido MOLINA	129. Segundo apellido LADINO	130. Primer nombre FREDY
	132. Número de Identificación Tributaria (NIT) 8 0 0 1 7 4 7 5 0   4	133. DV   134. Sociedad o firma designada SERVICIOS DE AUDITORIA Y CONSULTORIA DE NEGOCIOS S.A.S	131. Otros nombres ALEJANDRO
Revisor fiscal suplante	135. Fecha de nombramiento   2 0 2 2 0 2 1 7		
	136. Tipo de documento Cédula de Ciudadanía	137. Número de identificación 1 3 1 0 7 7 1 4 2 6 8 2	138. DV   139. Número de tarjeta profesional 1 9 5 2 5 3 T
	140. Primer apellido CASALLAS	141. Segundo apellido GUEVARA	142. Primer nombre GISELL
Contador	144. Número de Identificación Tributaria (NIT) 8 0 0 1 7 4 7 5 0   4	145. DV   146. Sociedad o firma designada SERVICIOS DE AUDITORIA Y CONSULTORIA DE NEGOCIOS S.A.S	143. Otros nombres FAISURY
	147. Fecha de nombramiento   2 0 1 7 0 4 3 0		
	148. Tipo de documento Cédula de Ciudadanía	149. Número de identificación 1 3 1 0 1 0 1 7 6 6 6 9	150. DV   151. Número de tarjeta profesional 2 7 3 6 3 3 T
	152. Primer apellido CORTES	153. Segundo apellido PINZON	154. Primer nombre DIANA
	156. Número de Identificación Tributaria (NIT) 8 3 0 0 9 0 7 3 4   3	157. DV   158. Sociedad o firma designada UHY CONSULTORES S.A.S	155. Otros nombres CATERINE
	159. Fecha de nombramiento   2 0 1 9 0 8 0 1		