



QR validez del avalúo



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



AVALUO: CO\_PRG\_2024\_2853301

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

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



## 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
TOTALES					100%	\$3,138,397,096

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	
	Terreno	Construcción	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
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Originación			
Observación	General: 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					
Código	CO_PRG_2024_2853301	Propósito	Originación	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	INVERSIONES ANDINAS DE COMERCIO S A S				
Tipo identificación	NIT.	Documento	830134845	Teléfono	
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	INVERSIONES ANDINAS DE COMERCIO S A S				
Nit/CC	830134845				
Garantía	-				
Datos del propietario:					
Propietario	INTERANDINA DE CONDUCTORES LIMITADA SIGLA INANCO LIMITADA				
Tipo identificación	NIT.	Documento	830134845	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 53F 5C 08				
Conjunto	N/A.				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	Industrial
Sector	Urbano	Barrio	SAN RAFAEL INDUSTRIAL	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Bodega	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	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</b>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE 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 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				

Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

REGLAMENTACION URBANISTICA	
Acuerdo Decreto	Decreto 555 de 2021
Area Del Lote	833.60
Forma Del Lote	Regular
Topografia	Plana
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Área de actividad estructurante receptora de vivienda de interés social
Tratamiento	Renovación Urbana
Actuaciones Estrategicas	No posee
Indice DeOcupacion	No especifica
Indice DeContruccion	No especifica
Antejardin	No se exige
AislamientoPosterior	4m.
Aislamiento Lateral	No se exige
Altura Permitida	No especifica
Densidad	N/A.
Amenaza Riesgo Inundacion	No se incluye la zona como amenaza de inundación
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Baja
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	<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 m². Para un total de 279.10 m². <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 m². Para un total de 126 m². <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 m². Total área de construcción, 1036.15 m².</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



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. Matricula Inmobiliaria 050C00067685	3. Cedula Catastral 9 53 16	4. Estrato 0
5. Dirección del Predio KR 53F 5C 08			
B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA	
6. Área de terreno en metros 835.00	7. Área construida en metros 820.00	8. Destino <b>64-INDUSTRIALES EN SUELO RURAL O URBANO</b>	
9. Tarifa 10	9.1 Porcentaje de exención 0 %		
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. Numero de Identificación de quien efectuó el pago <b>NIT 830134845</b>			
E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO			
13. AUTOAVALUO (Base Gravable)	AA	1,995,654,000	
14. IMPUESTO A CARGO	FU	19,957,000	
15. SANCIONES	VS	0	
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL		0	
F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS			
17. IMPUESTO AJUSTADO	IA	19,957,000	
G. SALDO A CARGO			
18. TOTAL SALDO A CARGO	HA	19,957,000	
H. PAGO			
19. VALOR A PAGAR	VP	19,957,000	
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	1,996,000	
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA	0	
22. INTERESES DE MORA	IM	0	
23. TOTAL A PAGAR	TP	17,961,000	
24. APOORTE VOLUNTARIO	AV	0	
25. TOTAL A PAGAR CON APOORTE VOLUNTARIO	TA	17,961,000	
INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO			
FIRMA		FECHA DE PRESENTACIÓN 03/06/2021 00.00.00	

Consulta Catastral y/o Predial

AÑO GRAVABLE <b>2024</b>		Declaración Impuesto Predial Unificado	No. Referencia <b>24014138211</b>	<b>101</b>	
			Formulario Número: <b>2024001011841266372</b>	CODIGO QR: Indicaciones de uso al respaldo	
OPCIÓN DE USO CORRECCIÓN					
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO					
1. CHIP: AAA0037OZCN	2. DIRECCIÓN: KR 53F 5C 08		3. MATRICULA INMOBILIARIA 050C00067685		
B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE					
4. TIPO: NIT	5. No. IDENTIFICACIÓN: 830134845	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL: INVERSIONES ANDINAS DE COMERCIO SAS	7. % COPROPIEDAD: 100	8. CALIDAD: PROPIETARIO	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN: CL 15 22 14
10. MUNICIPIO: BOGOTÁ, D.C.					
OTROS:					
11. AVALUO CATASTRAL: 2.388.218.000	12. DESTINO HACENDARIO: 64-INDUSTRIALES URBANOS Y RU		13. TARIFA: 10	14. % EXENCIÓN: 0,00	
15. VALOR DEL IMPUESTO A CARGO: 23.882.000	16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL: 0		17. VALOR DEL IMPUESTO AJUSTADO: 23.882.000		
18. SANCIÓN: VS	HASTA 14/06/2024		HASTA 00/00/0000		
19. TOTAL SALDO A CARGO: 23.882.000	0		0		
E. PAGO					
20. VALOR A PAGAR: 23.882.000	VP		0		
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO: 0	TD		0		
22. DESCUENTO ADICIONAL: 0	DA		0		
23. INTERES DE MORA: 0	IM		0		
24. TOTAL A PAGAR: 23.882.000	TP		0		
F. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO					
Aporte voluntariamente un 10% adicional al desarrollo de: SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> Mi aporte debe destinarse al proyecto					
25. PAGO VOLUNTARIO: 0	AV		0		
26. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO: 23.882.000	TA		0		
SERIAL AUTOMÁTICO DE TRANSACCIÓN (SAO)			SELLO		

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
***	

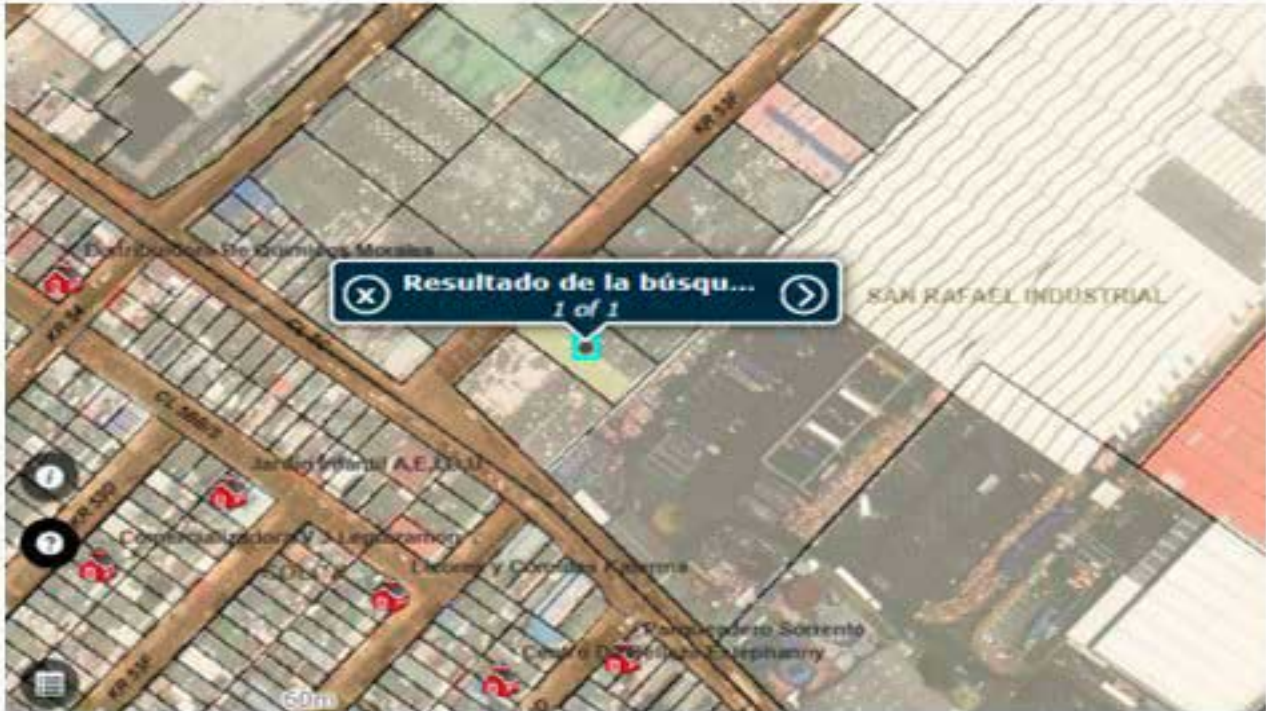
Plano Uso de suelo-actividad

AREA DE ACTIVIDAD

NORMA URBANÍSTICA Y OT - Área 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



6 of 6	
NORMA URBANÍSTICA Y OT - Tratamiento urbanístico	
Identificador único	4955
Código Tratamiento	4
Nombre Tratamiento	RENOVACION
Tipología	
Alcance Plasmado	
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	
Fecha Captura	12/28/2021 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

Fecha Captura

Responsable

...

1:1.000

6/25/2022 7:00 P. M.

531

Aislamientos y Altura permitida

NORMA URBANISTICA Y OT - Tratamiento urbanístico

Identificador único

Código Tratamiento

Nombre Tratamiento

Tipología

Altura Máxima

Acto Administrativo

Número Acto Administrativo

Fecha Acto Administrativo

Normativa

Código Subtratamiento

Observación

Escala Captura

Fecha Captura

Responsable

4605

4

RENOVACION

Decreto

555

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

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

No Aplica

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

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 aislamientos posteriores)

Adicionalmente aplica la siguiente regulación específica:

Para el tratamiento de Renovación Urbana, las dimensiones mínimas del aislamiento 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 66 metros	14
Mayor a 66 y hasta 75 metros	16

Plano Inundación

AMENAZA INUNDACIÓN



Plano remoción masa

AMENAZA POR MOVIMIENTO EN MASA

AMENAZAS Y RESGOCOS - Amenaza por movimiento en masa en suelo urbano y de exposición	
Identificador Único	
Categorización Amenaza	Baja
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
Esconario	MOVIMIENTO EN MASA
Clase de Suelo	Urbano
Área Zonificación	AREA 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

Carrera 53f5c 08, Bogotá, Bogotá, D.C., COL

Buscar resultados de Carrera 53f 5c 08, Bogotá, Bogotá, D.C., COL

Acerca de

Mapa en el cual se presenta Patrimonio Cultural Material en la temática de Estructura Integradores de Patrimonios del POT Decreto 555.



Plano suelo protección

Carrera 53f 5c 08, Bogotá, Bogotá, D.C., COL

Buscar resultados de Carrera 53f 5c 08, Bogotá, Bogotá, D.C., COL

Acerca de

Mapa en el cual se presenta el Suelo de Protección en la temática de Estructura Ecológica Principal de POT Decreto 555.

Areas o Documentos

COPIAS SIMILES SIN VALOR LEGAL

ART 90 DECRETO LEY 960 DE 1970

INDICA S.A.S.

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 superficial 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 veintinueve metros con setenta y seis centímetros (29.76 mts) con el lote número uno (No. 1) entre otros



Areas o Documentos

ANTEJARDIN



NORMA URBANISTICA Y OT - Dimensión de antejardines (m)	
Identificador Único	14519
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
Escala 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 CONSTRUYO UNA BODEGA O LOCAL INDUSTRIAL PERTENECE A LA URB. INDUSTRIAL" SAN RAFAEL" Y ESTA DISTINGUIDO CON EL #1-A DEL PLANO SUBLOTE O 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 SUBLOTE O. 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			AMOBILAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO

Gas	SI	NO	Ciclo rutas	NO
-----	----	----	-------------	----

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Industrial	Área de actividad	Comercial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	Industrial	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
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			

VIAS, ANDENES Y SARDINELES

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación:

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 grafiti, para observar la expresión artística urbana.

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	1994	Edad Inmueble	30 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No posee				
Observación	<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>				

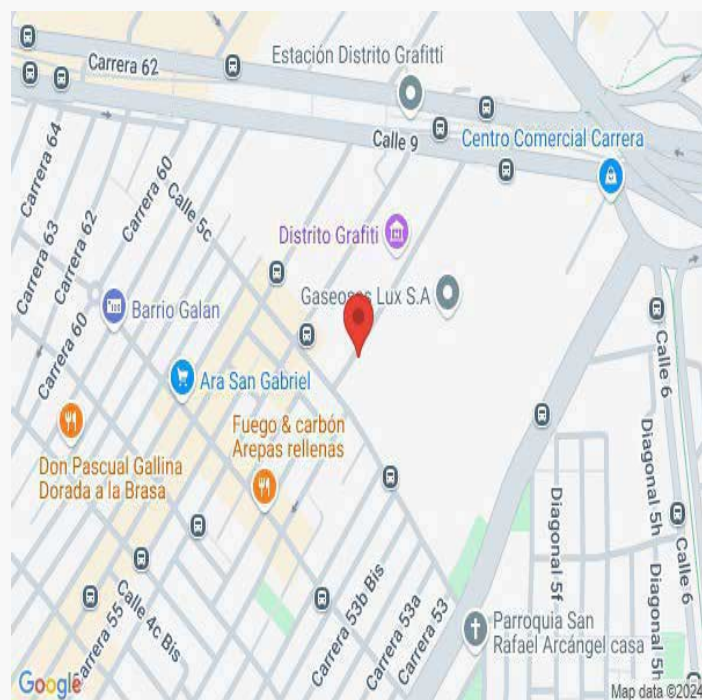
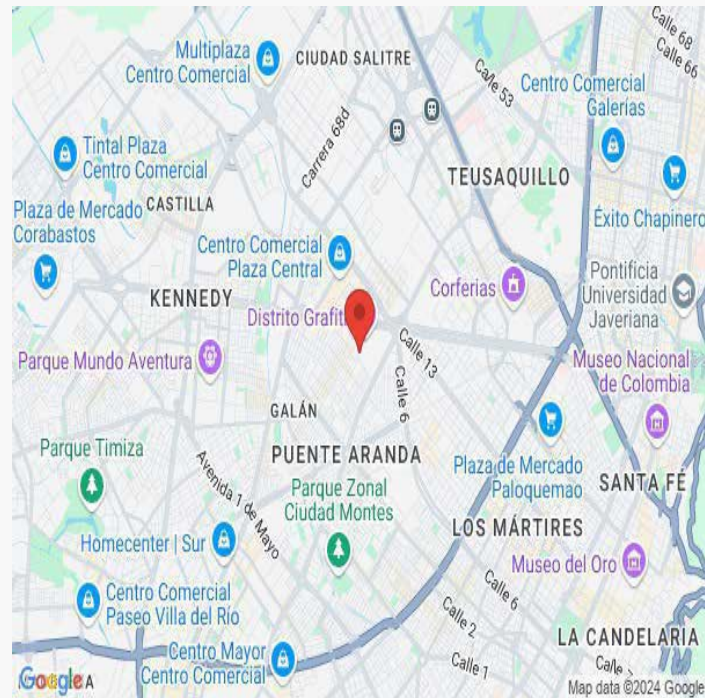
DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	0	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	6	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	0	Estar	1

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 anexo.							

## 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 CONSTRUCCI ON 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
Del inmueble						833.60	956.15		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	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- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta/10893526">https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta/10893526</a>	2- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta/191075184">https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta/191075184</a>	3- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta/10772694">https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta/10772694</a>	4- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta/10992639">https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta/10992639</a>



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
VetusTez	30
Edad en % de vida útil	30 %
Fito y corvin %	34.07 %
Valor reposición depreciado	\$1,267,834
Valor adoptado depreciado	\$1,267,834
Valor total	\$353,852,469

Observaciones:

VALORES DE REPOSICIÓN TIPOLOGIA OFICINAS NPH										
		CENTRO		ANTIGÜEDAD		ACOSTE		SUB		IMAGEN DE REFERENCIA
TIPOLOGIA	DESCRIPCIÓN	COSTO DIRECTO m²	COSTO TOTAL m²	COSTO DIRECTO m²	COSTO TOTAL m²	COSTO DIRECTO m²	COSTO TOTAL m²	COSTO DIRECTO m²	COSTO TOTAL m²	
BASICO	Edificio de oficinas de seis pisos, sótano y ascensor. estructura apoyada en concreto, con un área por piso promedio de 500 m2, planta libre, dos baneras de baño por piso zona de calefacción, cubierta en placa. Con una vetustez promedio de cincuenta (50) años y acabados propios de la época.	\$ 1,672,482	\$ 1,923,000	\$ 1,889,657	\$ 1,943,000	\$ 1,658,363	\$ 1,898,000	\$ 1,619,384	\$ 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 %
Fito y corvin %	26.01 %
Valor reposición depreciado	\$995,979
Valor adoptado depreciado	\$995,979
Valor total	\$125,493,354

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.**

VALORES DE REPOSICIÓN TIPOLOGÍA OFICINAS NPH										
TIPOLOGIA	DESCRIPCIÓN	CENTRO		ANTIOQUIA		NORTE		SUR		IMAGEN DE REFERENCIA
		COSTO DIRECTO m²	COSTO TOTAL m²	COSTO DIRECTO m²	COSTO TOTAL m²	COSTO DIRECTO m²	COSTO TOTAL m²	COSTO DIRECTO m²	COSTO TOTAL m²	
BÁSICO	Edificio de oficinas de seis pisos, sótano y ascensor, estructura apoyada en concreto, con un área por piso promedio de 500 m², planta libre, dos bañetas de baño por piso zona de calefacción, cubierta en placa. Con una vetustad 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	\$ 1,690,000	\$ 1,619,904	\$ 1,863,000	

CONSTRUCCIÓN ALTURA DOBLE

Depreciación Fitto y Corvini

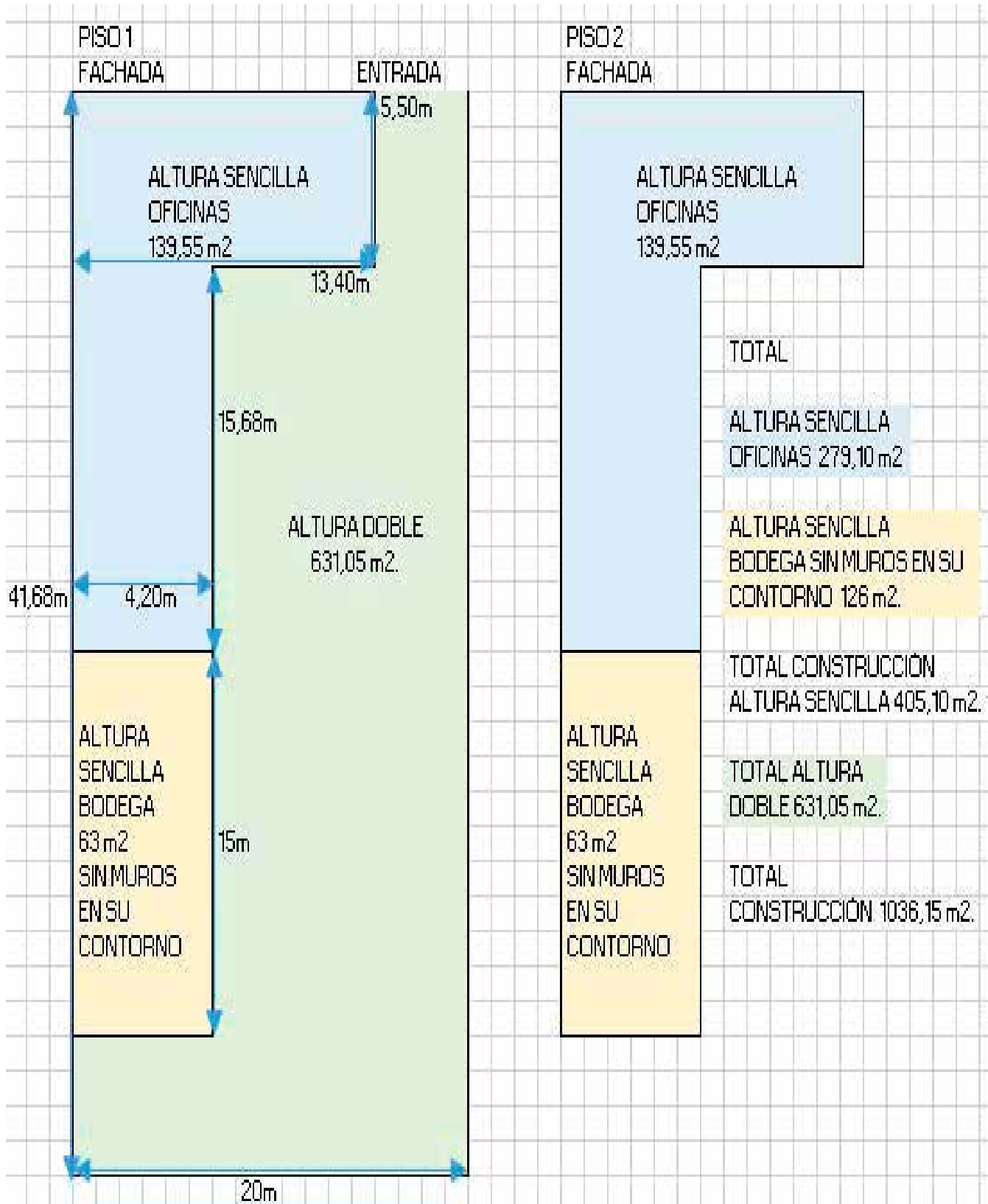
Area construida total	631.05
Area construida vendible	551.05
Valor M2 construido	\$1,859,000
Valor reposición M2	\$1,024,401,950
Valor reposición presupuesto M2	\$1,859,000
Fuente	PRESUPUESTO
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,859,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez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

Observaciones:

		VALORES DE REPOSICIÓN TIPOLOGIA BODEGAS									
		CENTRO		ANTIOQUIA		NORTE		SUR			
TIPOLOGIA	DESCRIPCIÓN	COSTO DIRECTO m²	COSTO TOTAL m²	COSTO DIRECTO m²	COSTO TOTAL m²	COSTO DIRECTO m²	COSTO TOTAL m²	COSTO DIRECTO m²	COSTO TOTAL m²	IMAGEN DE REFERENCIA	
ECONOMICA	Bodega Económica con rango de áreas entre 100 m² y 1000 m², con estructura aporticada, en concreto, compuesta por: zapatas, vigas, columnas, cubierta en teja en fibra cemento sobre cercha italiana, muros en bloque a la vista, porton metálico de acero, acabados sencillos. Altura doble (5 m).	\$ 1,616,362	\$ 1,859,000	\$ 1,663,637	\$ 1,913,000	\$ 1,662,857	\$ 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.
Matriculas 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



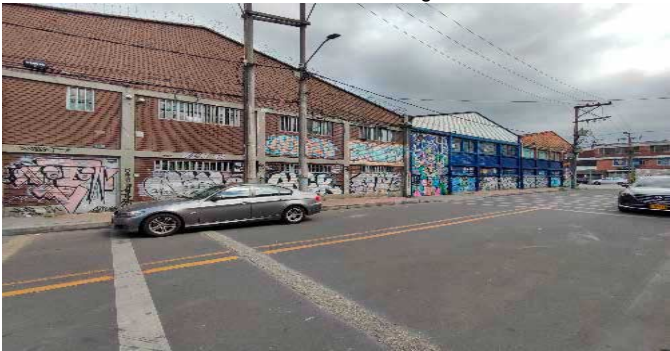
Contador de Energia



Contador de Agua



Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



Bodega



Bodega





FOTOS General

Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega





FOTOS General

Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



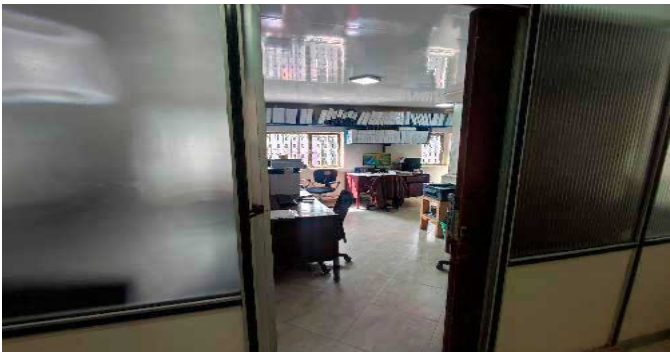
Oficina





FOTOS General

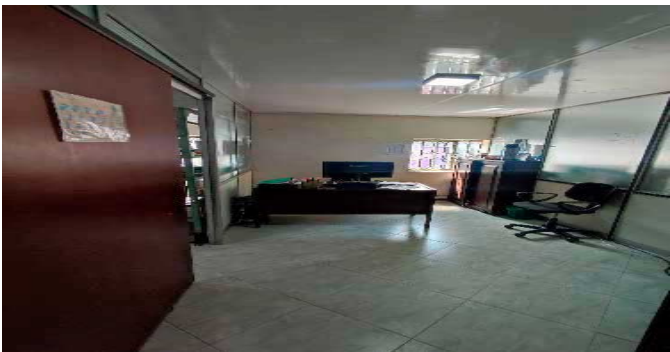
Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



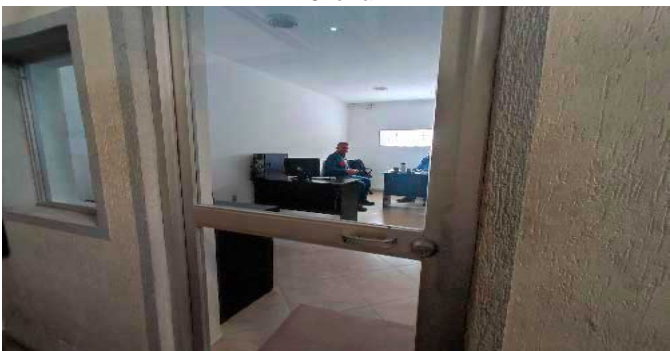
Oficina



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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO CO\_PRG\_2024\_2853301



PIN de Validación: ad840a64



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



## 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 avaluador 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



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



## 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 INSCRIPCION 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](mailto: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  
Pagina 1 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  
CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.  
FECHA APERTURA: 28-09-1972 RADICACIÓN: 1972-056608 CON: DOCUMENTO DE: 14-09-1972  
CODIGO CATASTRAL: AAA0037OZCNCOD CATASTRAL ANT: 95316  
NUPRE:  
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: 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 CONSTRUYO UNA BODEGA O LOCAL INDUSTRIAL PERTENECE A LA URB. INDUSTRIAL " SAN RAFAEL " Y ESTA DISTINGUIDO CON EL #1-A DEL PLANO SUBLOTEADO 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 SUBLOTEADO. 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.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:  
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS  
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO  
3) KR 53F 5C 08 (DIRECCION CATASTRAL)  
2) KR 53A 9 18 (DIRECCION CATASTRAL)  
1) CARRERA 53 A 9-18 LOCAL 0

DETERMINACION DEL INMUEBLE:  
DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 23-01-1960 Radicación:  
Doc: ESCRITURA 7562 del 23-12-1959 NOTARIA 4 de BOGOTA VALOR ACTO: \$45,500  
ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
DE: INVERSIONES COLON LTDA.  
A: INVERSIONES SAN ANTONIO LTDA.

X



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  
Pagina 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

Pagina 3 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

A: SAYER MARTINEZ ERNESTO

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 25-09-1973 Radicación: 73069519

Doc: ESCRITURA 6608 del 04-09-1973 NOTARIA 3 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: COLCROMOL LTDA.

X

A: MEJIA DE SAYER CLARA EUGENIA

A: SAYER MARTINEZ ERNESTO

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 06-06-1974 Radicación: 7439785

Doc: ESCRITURA 2547 del 27-05-1974 NOTARIA 2 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$700,000

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: BANCO DE BOGOTA

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 30-08-1979 Radicación: 1979-69732

Doc: ESCRITURA 3309 del 06-08-1979 NOTARIA 2 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$700,000

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: BANCO DE BOGOTA

X

A: COLCROMO LTDA.

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 25-09-1987 Radicación: 1987-134276

Doc: ESCRITURA 4856 del 07-09-1987 NOTARIA 2 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$16,000,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: COLCROMO LTDA.

NIT# 60026770

A: TUMICOL LTDA.

NIT# 60502422 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 03-07-1991 Radicación: 41226

Doc: ESCRITURA 1148 del 17-06-1991 NOTARIA 45 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$85,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ESTE Y OTRO



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

Pagina 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.

X

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: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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. COMPA/IA 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**

Pagina 5 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

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE LEASING HABITACIONAL DE VIVIENDA NO FAMILIAR: 0169 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE LEASING HABITACIONAL DE VIVIENDA NO FAMILIAR

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

DE: LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO NIT860059294-3

**A: INTERANDINA DE CONDUCTORES LIMITADA SIGLA INANCO LIMITADA**

**NIT# 8301348453 X**

**ANOTACION: Nro 017** Fecha: 13-09-2011 Radicación: 2011-85818

Doc: ESCRITURA 10709 del 22-08-2011 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

**DE: INTERANDINA DE CONDUCTORES LIMITADA SIGLA INANCO LIMITADA**

**NIT# 8301348453 X**

**A: LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO**

**NIT# 8600592943**

**ANOTACION: Nro 018** Fecha: 19-02-2018 Radicación: 2018-12524

Doc: ESCRITURA 24287 del 28-12-2017 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 17

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

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

**DE: LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO**

**NIT# 8600592943**

**A: INTERANDINA DE CONDUCTORES LIMITADA SIGLA INANCO LIMITADA**

**NIT# 8301348453**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*18\***

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2007-11357

Fecha: 18-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación:

Fecha: 02-02-2019

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2007-174922 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 11

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha:

ESCRITURA 1148 Y EN NOMBRES. LO CORREGIDO VALE. JRF T.C 3829

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*



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

Pagina 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

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES  
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública



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

**COPIAS SIMPLES EN VALOR LEGAL**

ART 80 DECRETO LEY 060 DE 1970

Radicado  
Fecha:  
Tpo. ES  
HENRY R

**REPUBLICA DE COLOMBIA**  
**REGISTRAR S.A.S.**

APROBADO EN JUNIO DE 2011 POR EL CONSEJO NOTARIAL. NIT 850.029.909-5

74 7450130 005712



N° 10709 2011



Ca247810042

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 Cuantía.

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 ACREEDORA:

- LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO

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

Ca247810042



10622400DYAGCCDO

18/08/2017

Cadena S.A. No. 89435340



(antes LEASING COLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO  
COMERCIAL), con NIT. 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: -----

**COMPARECIERON CON MINUTA POR CORREO:** -----

**SONIA ELVIRA CUFÍÑO 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**



COPIAS SIMPLES SIN VALOR LEGAL

ART 80 DECRETO LEY 960 DE 1970

COPIA  
AUTÉNTICA  
REGISTRADA



Nº 10709 2011

Pag. 3



Ca247810041



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. COMPAÑÍA 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 superficial 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 veintiun 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 Circulo 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**.

COPIA  
BOGOTÁ, D.C.  
19 DE MAYO DE 2011  
LEASING BANCOLOMBIA S.A.S.





**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 con otra u otras personas, a **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA 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, prórrogas 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: EXTINCION 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 sufre desmejora o deprecio a



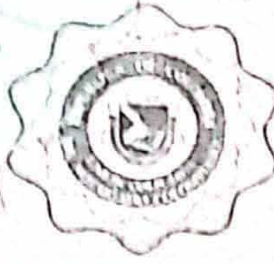
Nº 10709 2011



Pag 7



082476



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

**COPIAS SIMPLES SIN VALOR LEGAL**

ART 60 DECRETO LEY 860 DE 1970

VERO. MURDICA  
I. GARCIA A.S.

IMPRESO EN JUNIO DE 2011 POR INFORMATICA EDITORA LTDA. - H11630/09/10/11/5

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 quedare 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. -----

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



**DECIMO: ACELERACION 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 los 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,

COPIA  
VERDICA  
CONSTRUCTORA S.A.S.





Nº 10709 2011  
Pag. 9



Ca24781



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 (4ª) 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



**COPIAS SIMPLES SIN VALOR LEGAL**

ART 80 DECRETO LEY 860 DE 1970

**LEASING BANCOLOMBIA S.A.S.**



Mayo de dos mil once (2011) otorgada en la Notaria 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.**-----

#### **AFECTACIÓN 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

**PERSONA JURIDICA**  
**REVISADO**  
**S.A.S.**





Nº 10709, 2011



C#24781



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 OBJECCION 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. -----



Ca247810038

HHS  
HCR

Copyright © 2004 by John Wiley & Sons, Inc.



**ESPACIO 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**

**ESPACIO EN BLANCO**



**COPIAS SIMPLES SIN VALOR LEGAL**

ART 80 DECRETO LEY 060 DE 1970



Nº 10709 2011

Pag. 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.

P.D.

I.D.

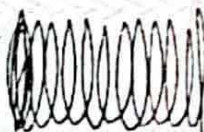
*[Signature]*  
**SONIA ELVIRA CUFINO DUENAS**

CC. 51.601.933.

Dirección: *Correro 53F- No. 5C-08*

Representante de **INTERANDINA DE CONDUCTORES LIMITADA**,  
con sigla **INANCO LIMITADA**

Nit. No. 830.134.845 -3.



**HENRY RAMIREZ CUESTA**

CC. 79445599

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).



*[Signature]*  
**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)



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

Int

**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
				<b>Subtotal</b>	<b>2,000,000.00</b>
				<b>Descuentos</b>	0.00
				<b>IVA</b>	380,000.00
				<b>ICO</b>	0.00
				<b>Total</b>	<b>2,380,000.00</b>



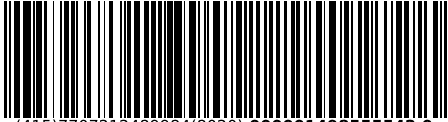
**Vlr. Total:** DOS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA MIL (PESOS COLOMBIANOS)**Válido hasta:** 20/09/2024**Observaciones:**




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 CIU 6820, tarifa 9.66/1000.

		Formulario del Registro Único Tributario				001	
2. Concepto 02 Actualización				4. Número de formulario 1498555420			
5. Número de Identificación Tributaria (NIT) 8301348453				6. DV 3		12. Dirección seccional Impuestos de Bogotá	
14. Buzón electrónico 32							
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		39. Departamento Bogotá D.C.		40. Ciudad/Municipio Bogotá, D.C.		001	
41. Dirección principal CL 15 22 14 BRR PALOQUEMAO							
42. Correo electrónico inancosas1@gmail.com							
43. Código postal 111411		44. Teléfono 1 6017026573		45. Teléfono 2 3204201956			
CLASIFICACIÓN							
Actividad económica				Ocupación			
Actividad principal		Actividad secundaria		Otras actividades		52. Número establecimientos	
46. Código 4690	47. Fecha inicio actividad 20040203	48. Código 6810	49. Fecha inicio actividad 20040203	50. Código 1	2	51. Código	
Responsabilidades, Calidades y Atributos							
53. Código 5789101415182326414248525559							
05- Impto. renta y compl. régimen ordinario 18- Precios de transferencia 55 - Informante de Beneficiarios Finales							
07- Retención en la fuente a título de renta 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 exogena 48 - Impuesto sobre las ventas - IVA							
15- Autorretenedor 52 - Facturador electrónico							
Usuarios aduaneros				Exportadores			
54. Código 2223				55. Forma 56. Tipo Servicio 1 2 3			
11 12 13 14 15 16 17 18 19 20				57. Modo 58. CPC			
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 X		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 adelantarán 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.				Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice.			
Firma del solicitante:				Firma autorizada:			
				984. Nombre CUFÍÑO DUEÑAS JEANNETTE			
				985. Cargo Representante legal Certificado			



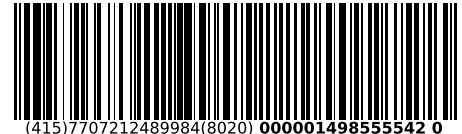
		Formulario del Registro Único Tributario				001	
Espacio reservado para la DIAN				Página 2 de 5 Hoja 2			
				4. Número de formulario 1498555420			
				 (415)7707212489984(8020) 00000149855542 0			
5. Número de Identificación Tributaria (NIT)		6. DV		12. Dirección seccional		14. Buzón electrónico	
8 3 0 1 3 4 8 4 5		3		Impuestos de Bogotá		3 2	
Características y formas de las organizaciones							
62. Naturaleza		2		63. Formas asociativas		1 2	
65. Fondos				66. Cooperativas			
68. Sin personería jurídica				69. Otras organizaciones no clasificadas			
				64. Entidades o institutos de derecho público de orden nacional, departamental, municipal y descentralizados			
				67. Sociedades y organismos extranjeros			
				70. Beneficio		1	
Constitución, Registro y Última Reforma							
Documento		1. Constitución		2. Reforma		Composición del Capital	
71. Clase		0 5		0 1		82. Nacional 0 %	
72. Número		0 0 3 5 6		5 6		83. Nacional público 0 . 0 %	
73. Fecha		2 0 0 4 0 2 0 3		2 0 2 1 0 3 1 9		84. Nacional privado 0 . 0 %	
74. Número de notaría		1 8					
75. Entidad de registro		0 3		0 3			
76. Fecha de registro		2 0 0 4 0 2 0 9		2 0 2 1 0 3 1 9			
77. No. Matrícula mercantil		1 3 4 0 3 7 2		1 3 4 0 3 7 2			
78. Departamento		1 1		1 1			
79. Ciudad/Municipio		0 0 1		4		85. Extranjero 1 0 0 %	
Vigencia						86. Extranjero público 0 . 0 %	
80. Desde		2 0 0 4 0 2 0 3				87. Extranjero privado 1 0 0 . 0 %	
81. Hasta							
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							

		Formulario del Registro Único Tributario Representación				<div>001</div>	
Espacio reservado para la DIAN				Página 3 de 5 Hoja 3			
				4. Número de formulario 14985555420			
				 (415)7707212489984(8020) 000001498555542 0			
5. Número de Identificación Tributaria (NIT)		6. DV		12. Dirección seccional		14. Buzón electrónico	
8 3 0 1 3 4 8 4 5		3		Impuestos de Bogotá		3 2	
Representación							
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		101. Número de identificación 5 1 7 1 8 7 9 6		102. DV		103. Número de tarjeta profesional	
104. Primer apellido CUFIÑO		105. Segundo apellido DUEÑAS		106. Primer nombre JEANNETTE		107. Otros nombres	
108. Número de Identificación Tributaria (NIT)		109. DV		110. Razón social representante legal			
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		101. Número de identificación 5 1 9 9 0 7 9 2		102. DV		103. Número de tarjeta profesional	
104. Primer apellido CUFIÑO		105. Segundo apellido DUEÑAS		106. Primer nombre OLGA		107. Otros nombres ALEXANDRA	
108. Número de Identificación Tributaria (NIT)		109. DV		110. Razón social representante legal			
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		107. Otros nombres	
108. Número de Identificación Tributaria (NIT)		109. DV		110. Razón social representante legal			
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		107. Otros nombres	
108. Número de Identificación Tributaria (NIT)		109. DV		110. Razón social representante legal			
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		107. Otros nombres	
108. Número de Identificación Tributaria (NIT)		109. DV		110. Razón social representante legal			

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario

1498555420



(415)7707212489984(8020) 00000149855542 0

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)

6. DV

12. Dirección seccional

14. Buzón electrónico

8 3 0 1 3 4 8 4 5 3

Impuestos de Bogotá

3 2

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

111. Tipo de documento Pasaporte	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	

111. Tipo de documento Pasaporte	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 2 0 0 4 0 2 0 3	123. Fecha de retiro 2 0 1 6 0 2 1 5	

111. Tipo de documento	112. Número de identificación	113. DV	114. Nacionalidad	
115. Primer apellido	116. Segundo apellido	117. Primer nombre	118. Otros nombres	
119. Razón social				
120. Valor capital del socio	121. % Participación	122. Fecha de ingreso	123. Fecha de retiro	

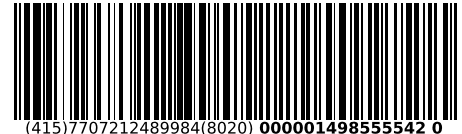
111. Tipo de documento	112. Número de identificación	113. DV	114. Nacionalidad	
115. Primer apellido	116. Segundo apellido	117. Primer nombre	118. Otros nombres	
119. Razón social				
120. Valor capital del socio	121. % Participación	122. Fecha de ingreso	123. Fecha de retiro	

111. Tipo de documento	112. Número de identificación	113. DV	114. Nacionalidad	
115. Primer apellido	116. Segundo apellido	117. Primer nombre	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

4. Número de formulario

14985555420



(415)7707212489984(8020) 000001498555542 0

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)

8 3 0 1 3 4 8 4 5 3

6. DV

3

12. Dirección seccional

Impuestos de Bogotá

14. Buzón electrónico

3 2

## Revisor Fiscal y Contador

Revisor fiscal principal	124. Tipo de documento Cédula de Ciudadanía	125. Número de identificación 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	131. Otros nombres ALEJANDRO
	132. Número de Identificación Tributaria (NIT) 8 0 0 1 7 4 7 5 0 4	133. DV 4	134. Sociedad o firma designada SERVICIOS DE AUDITORIA Y CONSULTORIA DE NEGOCIOS S.A.S	
	135. Fecha de nombramiento 2 0 2 2 0 2 1 7			
Revisor fiscal suplente	136. Tipo de documento Cédula de Ciudadanía	137. Número de identificación 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	143. Otros nombres FAISURY
	144. Número de Identificación Tributaria (NIT) 8 0 0 1 7 4 7 5 0 4	145. DV 4	146. Sociedad o firma designada SERVICIOS DE AUDITORIA Y CONSULTORIA DE NEGOCIOS S.A.S	
	147. Fecha de nombramiento 2 0 1 7 0 4 3 0			
Contador	148. Tipo de documento Cédula de Ciudadanía	149. Número de identificación 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	155. Otros nombres CATERINE
	156. Número de Identificación Tributaria (NIT) 8 3 0 0 9 0 7 3 4 3	157. DV 3	158. Sociedad o firma designada UHY CONSULTORES S.A.S	
	159. Fecha de nombramiento 2 0 1 9 0 8 0 1			