



QR validez del avalúo



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



**AVALUO: DAC\_PRG\_2023\_2717214**

<b>Fecha del avalúo</b>		<b>Fecha de visita</b>	30/08/2023
<b>Dirigido a</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
<b>Dirección</b>	CARRERA 4 # 17A-60/64 BODEGA 1 URBANIZACION LA FORTUNA		
<b>Barrio</b>	La fortuna		
<b>Ciudad</b>	Funza		
<b>Departamento</b>	Cundinamarca		
<b>Propietario</b>	ROSETA INDUSTRIAL LTDA.		

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.,

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **ROSETA INDUSTRIAL LTDA.** ubicado en la CARRERA 4 # 17A-60/64 BODEGA 1 URBANIZACION LA FORTUNA La fortuna , de la ciudad de Funza.

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 \$952,259,714.74 pesos m/cte (Novecientos cincuenta y dos millones doscientos cincuenta y nueve mil setecientos catorce).

Atentamente,

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

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Área terreno		403.32	M2	\$408,156.00	17.29%	\$164,617,477.92
Área construida	BODEGA	330.7	M2	\$1,515,191.00	52.62%	\$501,073,663.70
Área construida	AREA CONSTRUIDA OFICNA PISO 1	72.6	M2	\$1,520,419.00	11.59%	\$110,382,419.40
Área construida	AREA CONSTRUIDA OFICNA PISO 2	115.88	M2	\$1,520,419.00	18.50%	\$176,186,153.72
TOTALES					100%	\$952,259,714.74

Valor en letras

Novcientos cincuenta y dos millones doscientos cincuenta y nueve mil setecientos catorce Pesos Colombianos

Perito actuante



JONATHAN ROA ROBAYO  
RAA Nro: AVAL-1018458776  
C.C: 1018458776

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	351.0807
Integral	0	408,156	Valor del avalúo en UVR	2,712,367.03
Proporcional	164,617,478	787,642,237	Valor asegurable	787,642,237
% valor proporcional	17.287035813	82.712964187	Tiempo esperado comercialización	12
Observación	<p><b>General:</b> Se trata de una bodega sujeta al régimen de propiedad horizontal, ubicada en un barrio conformado en su mayoría por viviendas unifamiliares, algunas de las cuales son utilizadas para actividades comerciales de bajo y mediano impacto. La bodega está situada en el barrio La Fortuna, con la dirección Carrera 4 #17A - 60/64, en el municipio de Funza.</p> <p><b>Nota:</b>La bodega dispone de comunicación interna con la bodega contigua, la cual también está sujeta al régimen de propiedad horizontal. Es importante destacar que esta comunicación se estableció mediante dos puertas interiores: una en el primer piso y otra en el segundo piso. Al cerrarlas, quedan independientes.</p> <p><b>Nota de liquidación:</b> Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en certificado y escritura, y área construida de planos aportados, con sello de curaduría, que además concuerda con lo medido en visita.</p>			

GENERAL

Código	DAC_PRG_2023_2717214	Propósito	Dación en pago	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Teléfono	
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	ROSETA INDUSTRIAL LTDA.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	8603512921	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 4 # 17A-60/64 BODEGA 1 URBANIZACION LA FORTUNA				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Funza	Departamento	Cundinamarca	Estrato	Comercial
Sector	Urbano	Barrio	La fortuna	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Bodega	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Se trata de una bodega sujeta al régimen de propiedad horizontal, ubicada en un barrio conformado en su mayoría por viviendas unifamiliares, algunas de las cuales son utilizadas para actividades comerciales de bajo y mediano impacto. La bodega está situada en el barrio La Fortuna, con la dirección Carrera 4 #17A - 60/64, en el municipio de Funza.</p> <p><b>Nota:</b>La bodega dispone de comunicación interna con la bodega contigua, la cual también está sujeta al régimen de propiedad horizontal. Es importante destacar que esta comunicación se estableció mediante dos puertas interiores: una en el primer piso y otra en el segundo piso. Al cerrarlas, quedan independientes.</p> <p><b>Salvedades:</b> El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.</p>				



CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Industrial	Piso inmueble	2																																																					
Clase inmueble	Industria	Otro	N/A	Método evaluación	METODO MERCADO, RENTA 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 CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS:</b> 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.</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>																																																							
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>403.32</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA PISO 1_LICENCIA</td><td>M2</td><td>403.32</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA PISO 2_LICENCIA</td><td>M2</td><td>115.88</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>S/I</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>400</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA BODEGA</td><td>M2</td><td>330.7</td></tr><tr><td>AREA OFICNA PISO 1</td><td>M2</td><td>72.6</td></tr><tr><td>TOTAL PISO 1</td><td>M2</td><td>403.32</td></tr><tr><td>AREA OFICNA PISO 2</td><td>M2</td><td>119</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>403.32</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA BODEGA</td><td>M2</td><td>330.7</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA OFICNA PISO 1</td><td>M2</td><td>72.6</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA OFICNA PISO 2</td><td>M2</td><td>115.88</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	403.32	AREA CONSTRUIDA PISO 1_LICENCIA	M2	403.32	AREA CONSTRUIDA PISO 2_LICENCIA	M2	115.88	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	S/I	ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	400	AREA CONSTRUIDA BODEGA	M2	330.7	AREA OFICNA PISO 1	M2	72.6	TOTAL PISO 1	M2	403.32	AREA OFICNA PISO 2	M2	119	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	403.32	AREA CONSTRUIDA BODEGA	M2	330.7	AREA CONSTRUIDA OFICNA PISO 1	M2	72.6	AREA CONSTRUIDA OFICNA PISO 2	M2	115.88
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																																																						
AREA DE TERRENO	M2	403.32																																																						
AREA CONSTRUIDA PISO 1_LICENCIA	M2	403.32																																																						
AREA CONSTRUIDA PISO 2_LICENCIA	M2	115.88																																																						
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																																						
AREA	M2	S/I																																																						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																																																						
AREA TERRENO	M2	400																																																						
AREA CONSTRUIDA BODEGA	M2	330.7																																																						
AREA OFICNA PISO 1	M2	72.6																																																						
TOTAL PISO 1	M2	403.32																																																						
AREA OFICNA PISO 2	M2	119																																																						
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																																						
AREA TERRENO	M2	403.32																																																						
AREA CONSTRUIDA BODEGA	M2	330.7																																																						
AREA CONSTRUIDA OFICNA PISO 1	M2	72.6																																																						
AREA CONSTRUIDA OFICNA PISO 2	M2	115.88																																																						
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																																																							

<b>Actualidad edificadora</b>	Se pueden apreciar edificaciones de viviendas unifamiliares, así como en menor proporción, bodegas industriales similares a la que está siendo objeto de valoración.
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 140 DEL 13 DE SEP. 2000 - MODIFICADO POR EL ACUERDO 013 DEL 27 DE NOV. DE 2013</b> <b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.</b> Zona caracterizada por actividad residencial de baja densidad. No se encuentra ubicado en zona de riesgo ambiental.

## INFORMACIÓN JURÍDICA

## ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1099	EscrituraDePropiedad	27/12/2004	UNICA	Funza

## MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-1449439	22/08/2023	42%	2528601000029010	BODEGA #1- PH 2901

## Observación

La propiedad horizontal está en función del área del terreno.  
El inmueble tiene una hipoteca abierta sin límite de cuantía, ANOTACIÓN #13 del certificado de libertad y tradición suministrado, la cual se recomienda levantar antes de cualquier negociación.  
DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS Contenidos en ESCRITURA Nro 2031 de fecha 26-12-96 en NOTARIA UNICA de FUNZA BODEGA NO. 2 con area de 403.32M2 con coeficiente de 42% (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).SE ACLARO POR ESCRITURA 767 DEL 17-06-97, NOTARIA UNICA DE FUNZA EN CUANTO A QUE ES LA BODEGA 1, Y SUS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES. DECRETO 1711 06-07-84.-

## GARAJES Y DEPOSITOS

## Observación

Bodega con área para parqueadero interno.

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	SI

## CARACTERISTICAS

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

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	400-500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación:	El sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por una actividad residencial y comercial de mediano impacto, con buenos equipamientos urbanos y no se observan impactos ambientales negativos. La zona tiene estrato 3, el predio cuenta con estrato industrial por su destinación. En zona residencial, se maneja estrato 3.				
--------------	---	--	--	--	--

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	2031		Fecha escritura	26/12/1996	
Notaria escritura	UNICA		Ciudad escritura	Funza	
Valor administración	0	Total unidades	2	Terraza comunal	No
Condiciones	Terreno-construcción	# Pisos edificio	2	Porteria	Si
Horario	12 horas	Tanque	Si	Cancha	No

<b>vigilancia</b>					
<b>Zonas verdes</b>	No	<b>Shut</b>	No	<b>Citófono</b>	No
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	0
<b>#Sotanos</b>	0				
<b>Observación</b>	Escritura: 2031, Fecha escritura: 26/12/1996, Notaría escritura: UNICA, Ciudad escritura: Funza, Administración: 0, Total unidades: 2, Condiciones: Terreno-construcción, Nro. Pisos: 2, Portería: Si, Horario vigilancia: 12 horas, Tanque: Si, Citófono: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0. La propiedad horizontal, está en función del área del terreno.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	Si	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipologia vivienda	N/A
Año construcción	2005	Edad Inmueble	18 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	RESOLUCION 021 DE 1995 NOV.22				
Observación	La estructura se observa en buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad. La bodega cuenta con 8 metros de altura a cumbrera.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	0	Comedor	0	Cocina	0
Baños Sociales	0	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0

Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación		Iluminación	
Observación	<p>El predio dispone de una superficie destinada a la bodega y otra área designada para oficinas.</p> <p>En el primer piso, se encuentra la zona de bodega.</p> <p>En la sección de oficinas, en el primer piso, se compone de 1 oficina, 1 depósito, vestuarios y 2 baños.</p> <p>En el segundo piso, se encuentra una oficina de planta abierta, 2 baños, una oficina destinada a la gerencia con baño privado y una sala de juntas.</p>				

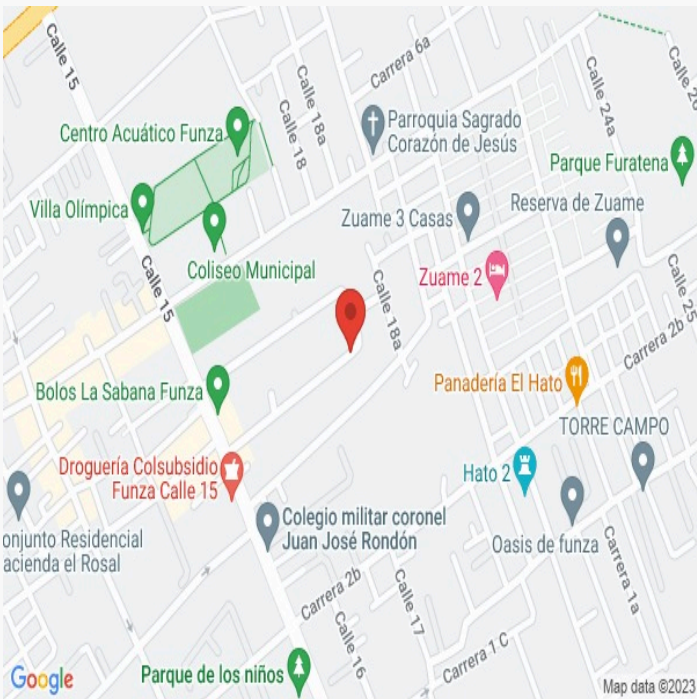
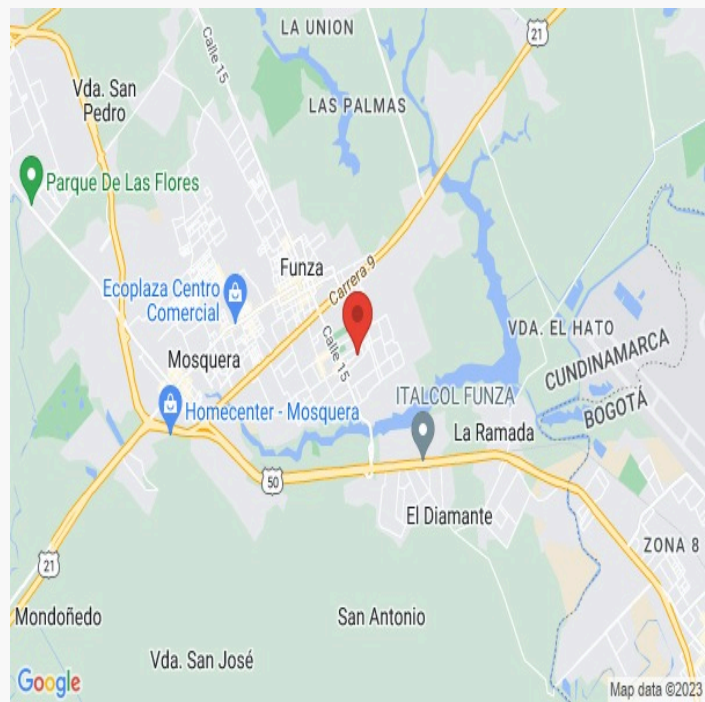
ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	<p>Los acabados de la bodega se encuentran en buen estado de conservación en términos generales. Los pisos son de cemento, las paredes no cuentan con un revestimiento, el techo está conformado por tejas de fibrocemento y las puertas son de metal.</p> <p>En relación a la zona de oficinas, los acabados en general presentan un buen estado de conservación. Los pisos están revestidos con cerámica y madera, las paredes están pintadas y el techo también está pintado. Las puertas son de madera y la carpintería de las ventanas es de hierro.</p>							



UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CARRERA 4 # 17A-60/64 BODEGA 1 URBANIZACION LA FORTUNA | La fortuna | Funza | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.709061  
GEOGRAFICAS : 4° 42' 32.6196''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.203533  
GEOGRAFICAS : 74° 12' 12.7182''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Funza	\$725,400,000	.90	\$652,860,000	3232913247	271	403	\$1,350,000	\$544,050,000
2	México Funza	\$3,950,000,000	.90	\$3,555,000,000	3102366170	1500	1850	\$1,600,000	\$2,960,000,000
3	Funza - 1 cuadra	\$150,000,000	.90	\$135,000,000	3244455785	330	0	\$0	\$0
4	Senderos de funza	\$2,900,000,000	.90	\$2,610,000,000	3177010804	1199	1400	\$1,500,000	\$2,100,000,000
Del inmueble						403.32			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$108,810,000	\$401,513	1.0	1.0	1.00	\$401,513
2	\$595,000,000	\$396,667	1.0	1.0	1.00	\$396,667
3	\$135,000,000	\$409,091	1.0	1.0	1.00	\$409,091
4	\$510,000,000	\$425,354	1.0	1.0	1.00	\$425,354
					PROMEDIO	\$408,156.24
					DESV. STANDAR	\$12,553.83
					COEF. VARIACION	3.08%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$408,156.00	AREA	403.32	TOTAL	\$164,617,477.92
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$164,617,477.92					

Observaciones:

Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11483\\_2archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11483_2archivopdflinks.html)

1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-funza-samarkanda-2-banos-4-parajes/9914-2504381>

2.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-funza-mexico-funza-3-banos-4-parajes/MC4530004>

4.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/senderos-de-funza/funza/8051969>

RENTA

#	Dirección	Piso	Valor Venta	Valor Renta	NEG	Valor Depurado	Descuentos	Valor Renta Neta	Valor M2
1	Mexico - Funza	2	\$3,950,000,000	\$28,000,000	1.0	\$28,000,000	\$0	\$28,000,000.00	\$15,135.14
2	Madrid	2	\$	\$4,500,000	1.0	\$4,500,000	\$0	\$4,500,000.00	\$15,000.00
3	Mosquera	2	\$	\$5,000,000	1.0	\$5,000,000	\$0	\$5,000,000.00	\$14,285.71

#	Fuente	Edad	Area lote	Area construida	Area valorada	Relación lote	Por edad	Acabado	Factor Homologado	Resultados
1	3135765824	15	1500	1850	1850	1	1	1	1.00	\$15,135.14
2	3148817713	15	270	300	300	1	1	1	1.00	\$15,000.00
3	3125457979	10	300	350	350	1	1	1	1.00	\$14,285.71
									Promedio	\$ 14,806.95
									Desv.Standar	\$ 456.44
									Coef.variación	3.08%

			Por Mt2			Total		
Valor Máximo			\$ 15,263.39			\$ 7,924,750.05		
Valor Mínimo			\$ 14,350.51			\$ 7,450,786.63		
Valor Adoptado M2:	14807	Tasa aplicada E.A:	9	Tasa aplicada M.V:	0.75%	Deducciones:	0	
Valor renta bruta mensual (R.B.M):	\$7,687,794.40	Deducciones:	\$0.00	Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D:	\$7,687,794.40	Renta neta anual (R.N.A):	\$92,253,532.80	Valor capitalización: \$1,025,039,253.33

Observaciones:

ofertas:

Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11483\\_4archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11483_4archivopdflinks.html)

1-<https://incorairz.com.co/inmueble/bodega-en-arriendo/mexico/funza/10196716>

2-<https://incorairz.com.co/inmueble/bodega-en-arriendo/el-cortijo/madrid/10197552>

3-<https://incorairz.com.co/inmueble/bodega-en-arriendo/ub-1-sector/mosquera/10024241>

REPOSICION

BODEGA

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	330.7
Area construida vendible	330.7
Valor M2 construido	\$1,739,000
Valor reposición M2	\$575,087,300
Valor reposición presupuesto M2	\$1,739,000
Fuente	CONSTRUDATA 206
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,739,000
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	18
Edad en % de vida útil	18 %
Fito y corvin %	12.87 %
Valor reposición depreciado	\$1,515,191
Valor adoptado depreciado	\$1,515,191
Valor total	\$501,073,664

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					
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 fibro cemento sobre cercha liviana, muros en bloque a la vista, porton metálico de acero, acabados sencillos. Altura doble ( 6 mt)	\$ 1,512,174	\$ 1,739,000	\$ 1,531,074	\$ 1,761,000	\$ 1,520,941	\$ 1,749,000	\$ 1,531,972	\$ 1,762,000						

AREA CONSTRUIDA OFICNA PISO 1-2

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	188.48
Area construida vendible	188.48
Valor M2 construido	\$1,745,000
Valor reposición M2	\$328,897,600
Valor reposición presupuesto M2	\$1,745,000
Fuente	CONSTRUDATA 206
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,745,000
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	18
Edad en % de vida útil	18 %
Fito y corvin %	12.87 %
Valor reposición depreciado	\$1,520,419
Valor adoptado depreciado	\$1,520,419
Valor total	\$286,568,573

Observaciones:

TIPOLOGIA	DESCRIPCIÓN	CENTRO		ANTIOQUIA		NORTE		SUR		IMAGEN
		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 bañeras de baño por piso zona de cafetería, cubierta en placa. Con una vetustez promedio de cincuenta (50) años y acabados propios de la época.	\$ 1,517,693	\$ 1,745,000	\$ 1,529,989	\$ 1,759,000	\$ 1,589,000	\$ 1,827,000	\$ 1,597,718	\$ 1,734,000	



## FOTOS 5

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Bodega



Bodega



Bodega





## FOTOS 5

Bodega



Bodega



Bodega



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura





## FOTOS 5

Fachada del Conjunto



Detalle de acabados



oficina



oficina



oficina



oficina



deposito



Vestier





## FOTOS 5

Banos



Banos



Banos



Banos



Escalera



Zona de oficina abierta



oficina



Banos





## FOTOS 5

Bano



Banos



Gerencia



Escalera



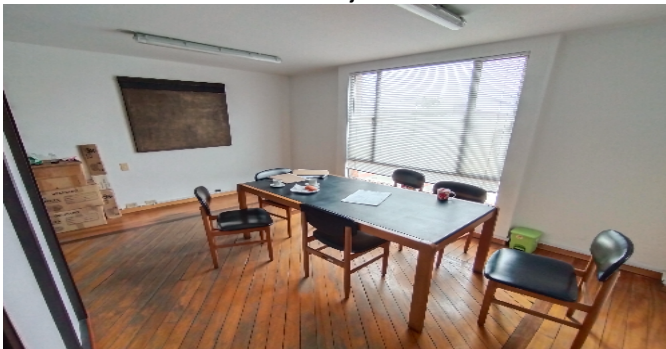
Bano gerencia



Sala de juntas



Sala de juntas



## 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 --- **Eta**

----- **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 recibido del 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 DAC\_PRG\_2023\_2717214**





PIN de Validación: ae780a20



## 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) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018458776, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Marzo de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1018458776.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO 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  
10 Mar 2020

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 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, daños ambientales.

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ae780a20



## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**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**





PIN de Validación: ae780a20



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



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

### Alcance

- Artes, joyas.

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**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, prima comercial, otros similares.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, servidumbres.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ae780a20



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

Ciudad: MADRID, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 15 A N° 8 - 30 ESTE TORRE 9 APTO 102

Teléfono: 3059136403

Correo Electrónico: jonathanroarobayo@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en avalúos del Instituto para el desarrollo el trabajo humano Centro de Estudios Inmobiliarios

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018458776.**

**El(la) señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO 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**

**ae780a20**

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 once (11) días del mes de Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_



PIN de Validación: ae780a20



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



ALCALDIA ESPECIAL FUNZA  
PLANEACION MUNICIPAL

RESOLUCION No. 021 DE 1995  
( NOVIEMBRE 22 )

" POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBAN UNOS PLANOS Y SE EXPIDE UNA LICENCIA DE CONSTRUCCION A LA MICROEMPRESA HIDROGLAS LTDA"

LA JUNTA DE PLANEACION MUNICIPAL DE FUNZA, CUNDINAMARCA, en uso de sus atribuciones legales, y

CONSIDERANDO:

1. Que el señor SAULO FONSECA BUENO, solicitó a la Junta de Planeación Municipal se le expidiera Licencia de construcción a la Microempresa HIDROGLAS, localizada en la Carrera 4 No. 16A-64 Barrio la Fortuna de este Municipio, y registrado en el catastro con el No. catastral 010000290046000, zona urbana de este Municipio.
2. Que ante la Oficina de Planeación Municipal, se presentaron los siguientes documentos:
  - a. Solicitud
  - b. Recibo de impuesto predial año 1995
  - c. Paz y Salvo de acción comunal
  - d. Certificado de libertad
  - e. Escritura
  - f. Planos arquitectónicos
  - g. Planos estructurales
  - h. estudio de suelos y cálculos estructurales
3. Que la Junta de Planeación Municipal en su reunión del día 22 de Noviembre del año en curso, revisó el proyecto presentado, estableciendo que se ajusta a las normas y especificaciones que rigen la materia, teniendo en cuenta las observaciones del Acuerdo No. 004 de 1989.
4. Que según el Acuerdo No. 004 de 1989, se deberá cobrar gravámenes de delineación para construcción tipo integral para la obtención del permiso o licencia de construcción.
5. Que la Junta de Planeación Municipal, encuentra viable las condiciones de esta solicitud.

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Aprobar los planos del proyecto radicado en el folio No. 052-053-317, presentados por el señor SAULO FONSECA BUENO, para la construcción de la Microempresa " HIDROGLAS", registrada en el catastro con el No. 010000290046000, los que deberán ajustarse en todo al diseño propuesto y aprobado.

ARTICULO SEGUNDO: Conceder licencia de construcción de la Microempresa " HIDROGLAS", localizada en la carrera 4 No. 16A-64 Barrio la Fortuna, zona urbana de este municipio.

ARTICULO TERCERO: Se le hace saber al señor SAULO FONSECA BUENO, la observancia de las normas establecidas en el Acuerdo No. 004 de 1989,

ARTICULO CUARTO: Fijase el gravámen correspondiente por delineación teniendo en cuenta el Acuerdo No. 004 de 1989, así:

275  
[Firma manuscrita]  
[Sello rectangular con texto ilegible]





ALCALDIA ESPECIAL FUNZA  
PLANEACION MUNICIPAL

RESOLUCION No. 021 DE 1995  
( NOVIEMBRE 22 )

" POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBAN UNOS PLANOS Y SE EXPIDE UNA LICENCIA DE CONSTRUCCION A LA MICROEMPRESA HIDROGLAS LTDA"

LA JUNTA DE PLANEACION MUNICIPAL DE FUNZA, CUNDINAMARCA, en uso de sus atribuciones legales, y

CONSIDERANDO:

1. Que el señor SAULO FONSECA BUENO, solicitó a la Junta de Planeación Municipal se le expidiera Licencia de construcción a la Microempresa HIDROGLAS, localizada en la Carrera 4 No. 16A-64 Barrio la Fortuna de este Municipio, y registrado en el catastro con el No. catastral 010000290046000, zona urbana de este Municipio.
2. Que ante la Oficina de Planeación Municipal, se presentaron los siguientes documentos:
  - a. Solicitud
  - b. Recibo de impuesto predial año 1995
  - c. Paz y Salvo de acción comunal
  - d. Certificado de libertad
  - e. Escritura
  - f. Planos arquitectónicos
  - g. Planos estructurales
  - h. estudio de suelos y cálculos estructurales
3. Que la Junta de Planeación Municipal en su reunión del día 22 de Noviembre del año en curso, revisó el proyecto presentado, estableciendo que se ajusta a las normas y especificaciones que rigen la materia, teniendo en cuenta las observaciones del Acuerdo No. 004 de 1989.
4. Que según el Acuerdo No. 004 de 1989, se deberá cobrar gravámenes de delineación para construcción tipo integral para la obtención del permiso o licencia de construcción.
5. Que la Junta de Planeación Municipal, encuentra viable las condiciones de esta solicitud.

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Aprobar los planos del proyecto radicado en el folio No. 052-053-317, presentados por el señor SAULO FONSECA BUENO, para la construcción de la Microempresa " HIDROGLAS", registrada en el catastro con el No. 010000290046000, los que deberán ajustarse en todo al diseño propuesto y aprobado.

ARTICULO SEGUNDO: Conceder licencia de construcción de la Microempresa " HIDROGLAS", localizada en la carrera 4 No. 16A-64 Barrio la Fortuna, zona urbana de este municipio.

ARTICULO TERCERO: Se le hace saber al señor SAULO FONSECA BUENO, la observancia de las normas establecidas en el Acuerdo No. 004 de 1989,

ARTICULO CUARTO: Fijase el gravámen correspondiente por delineación teniendo en cuenta el Acuerdo No. 004 de 1989, así:

275  
[Firma manuscrita]  
[Sello rectangular con texto ilegible]



RESOLUCION No. 021 DE 1995  
HOJA No. 2

CALDIA ESPECIAL FUNZA  
PLANEACION MUNICIPAL

Area total a construir..... 1.199.45 Mts2  
Valor Mts2..... \$ 55.502.00  
Tanto %1.5..... 1.5%  
VALOR TOTAL..... \$998.578.00

SON: NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE CORRIENTE.-

ARTICULO QUINTO: Concede permiso para que se efectúen los trámites ante la Unidad de Servicios Públicos con el fin de que instale los servicios de Acueducto y alcantarillado.

ARTICULO SEXTO: Que al predio distinguido con el No. catastral 01000029004 6000, le corresponde la siguiente nomenclatura:

CARRERA 4 No. 17A-60/64/70/74 ZONA URBANA DE ESTE MUNICIPIO

ARTICULO SEPTIMO: Se hace responsable al señor SAULO FONSECA BUENO, del cumplimiento de las normas establecidas en la presente Resolución.

ARTICULO OCTAVO: Esta licencia es válida por el término de un (1) año contado a partir de la fecha de su expedición y debe permanecer en la obra junto con los documentos y planos aprobados.

ARTICULO NOVENO: La presente Resolución rige a partir de la fecha de expedición y contra la misma proceden los recursos de Reposición ante este Despacho y de apelación ante la Junta de Planeación Municipal de Funza, dentro de los cinco (5) días hábiles a su notificación.

NOTIFIQUESE Y CÚPLASE

Dado en la Oficina de Planeación Municipal a los veintiocho (28) días del mes de noviembre de mil novecientos noventa y cinco (1995)

PEDRO HERVEI GONZALEZ NIETO  
Alcalde Especial

GUSTAVO EDUARDO AMAYA V.  
Secretario de Obras Públicas

ARQ. OTONIEL TORRES RODRIGUEZ  
Director Planeación Municipal

NORMA CONSTANZA ANGARITA  
Secretaria de Educación

FLOR OJEDA GOMEZ  
Delegada del Concejo

FABIOLA GIRALDO  
Delegada Concejo

GUSTAVO IOS  
Delegado del Concejo

ARQ. JORGE BRUMA VELLEZ  
Delegado Profesionales

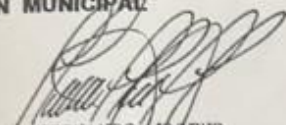






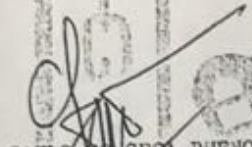
ALCALDIA ESPECIAL FUNZA  
PLANEACION MUNICIPAL

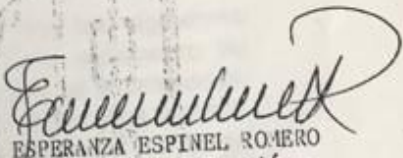
RESOLUCION No. 021 DE 1995  
HOJA No. 3

  
HERNANDO MORENO  
Delegado Asojuntas

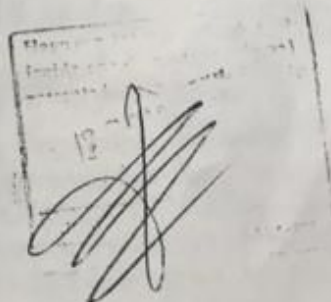
DILIGENCIA DE NOTIFICACION

El día II-15/96 se hizo presente en la Oficina de Planeación Municipal el señor SAULO FONSECA BUENO, con el fin de notificarse del contenido de la presente providencia, advertido que contra la misma proceden los recursos de ley.

  
SAULO FONSECA BUENO  
Notificado

  
ESPERANZA ESPINEL ROMERO  
Secretaria Planeación

eer.







## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230822396681389930

Nro Matrícula: 50C-1449439

Pagina 1 TURNO: 2023-585912

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 03:48:45 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: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: FUNZA VEREDA: FUNZA

FECHA APERTURA: 03-02-1997 RADICACIÓN: 1997-8278 CON: ESCRITURA DE: 31-01-1997

CODIGO CATASTRAL: 25286010000000290901900000102COD CATASTRAL ANT: 25286010000290102901

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 2031 de fecha 26-12-96 en NOTARIA UNICA de FUNZA BODEGA NO. 2 con area de 403.32M2 con coeficiente de 42% (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).SE ACLARO POR ESCRITURA 767 DEL 17-06-97, NOTARIA UNICA DE FUNZA EN CUANTO A QUE ES LA BODEGA 1, Y SUS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES. DECRETO 1711 06-07-84.---

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

SAULO BENJAMIN FONSECA BUENO ADQUIRIO POR COMPRA A PILAR, SAMUEL, HELENA, STELLA ENRRIQUE Y HUMBERTO ABENOZA POR ESCRITURA 852 DE 10-05-94 DE LA NOTARIA DE FUNZA REGISTRADA AL FOLIO 0500483676. ESTOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION SUCESION DE HILARIO ABENOZA SENTENCIA DE 24-10-78 JUZGADO 9 C. CTO DE BOGOTA,EL CAUSANTE ADQUIRIO POR COMPRA A JORGE SALAZAR HERRERA POR ESCRITURA 290 DE 3-02-68 DE LA NOTARIA 4 DE BOGOTA.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) CARRERA 4 # 17A-60/64 BODEGA 1 URBANIZACION LA FORTUNA.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 483676

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 08-07-1996 Radicación: 1996-60189

Doc: ESCRITURA 3157 del 25-06-1996 NOTARIA 19 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$120,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO

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

DE: FONSECA BUENO SAULO BENJAMIN

CC# 17175088 X

**A: TRANSPORTADORA DE CARBON DEL NORTE (TRANSCANORTE LTDA)****ANOTACION: Nro 002** Fecha: 31-01-1997 Radicación: 1997-8278

Doc: ESCRITURA 2031 del 26-12-1996 NOTARIA UNICA de FUNZA

VALOR ACTO: \$

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA****CENTRO****CERTIFICADO DE TRADICION****MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 230822396681389930****Nro Matrícula: 50C-1449439**

Pagina 2 TURNO: 2023-585912

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 03:48:45 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: : 360 CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****A: FONSECA BUENO SAULO BENJAMIN****CC# 17175088 X****ANOTACION: Nro 003** Fecha: 19-06-1997 Radicación: 1997-52010

Doc: OFICIO 387 del 18-06-1997 JUZGADO PROMISCOUO de FUNZA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO ACCION PERSONAL ESTE Y OTRO

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

DE: BANCO INTERNACIONAL S.A.

**A: FONSECA BUENO SAULO BENJAMIN****CC# 17175088 X****A: HYDRO GLASS LTDA.****ANOTACION: Nro 004** Fecha: 11-09-1997 Radicación: 1997-81425

Doc: OFICIO 762 del 05-08-1997 JUZ.PROMISCOUO de FUNZA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL

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

DE: BANCO INTERNACIONAL S.A.

**A: FONSECA BUENO SAULO BENJAMIN****CC# 17175088 X****A: HYDRO GLASS LTDA.****ANOTACION: Nro 005** Fecha: 17-09-1998 Radicación: 1998-83766

Doc: OFICIO 1681 del 08-09-1998 JUZGADO 52 CIVIL MUNICIPAL de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO ACCION PERSONAL DE ESTE Y OTRO

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

DE: LINEA HOGAR DISEÑO LTDA

**A: FONSECA SAULO****X****ANOTACION: Nro 006** Fecha: 01-02-1999 Radicación: 1999-6867

Doc: OFICIO 2213 del 04-12-1998 JUZ. 52 C.MPAL de SANTAFE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL

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

DE: LINEA HOGAR DISEÑO LTDA

**A: FONSECA BUENO SAULO BENJAMIN****CC# 17175088 X**



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230822396681389930**

**Nro Matrícula: 50C-1449439**

Pagina 3 TURNO: 2023-585912

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 03:48:45 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 007** Fecha: 28-05-1999 Radicación: 1999-39962

Doc: ESCRITURA 00490 del 24-05-1999 NOTARIA UNICA de FUNZA (CUNDINAMARCA)

VALOR ACTO: \$65,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: FONSECA BUENO SAULO BENJAMIN

CC# 17175088

A: BOBADILLA AGUILAR JORGE ALBERTO

CC# 19271559 X

A: LOZANO MELO HENRY ALBERTO

CC# 19222866 X

A: SANABRIA FORERO FELIPE SANTIAGO

CC# 17146202 X

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 09-05-2001 Radicación: 2001-30632

Doc: ESCRITURA 1858 del 11-05-2000 NOTARIA 19 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$120,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO

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

DE: TRANSPORTADORA DE CARBON DEL NORTE (TRANSCANORTE LTDA).

A: FONSECA BUENO SAULO BENJAMIN

CC# 17175088 X

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 23-12-2004 Radicación: 2004-121181

Doc: ESCRITURA 4417 del 27-09-2001 NOTARIA 18 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$88,132,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BOBADILLA AGUILAR JORGE ALBERTO

CC# 19271559

DE: LOZANO MELO HENRY ALBERTO

CC# 19222866

DE: SANABRIA FORERO FELIPE SANTIAGO

CC# 17146202

A: QUINTERO PATROCINIO

CC# 12097 X

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 17-01-2005 Radicación: 2005-3123

Doc: ESCRITURA 1099 del 27-12-2004 NOTARIA UNICA de FUNZA CUND.

VALOR ACTO: \$300,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: QUINTERO PATROCINIO

CC# 12097

A: ROSETA INDUSTRIAL LTDA.

NIT# 8603512921 X

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 17-01-2005 Radicación: 2005-3123

Doc: ESCRITURA 1099 del 27-12-2004 NOTARIA UNICA de FUNZA CUND.

VALOR ACTO: \$250,000,000



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230822396681389930

Nro Matrícula: 50C-1449439

Pagina 4 TURNO: 2023-585912

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 03:48:45 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: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA

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

DE: ROSETA INDUSTRIAL LTDA.

NIT# 8603512921 X

A: QUINTERO PATROCINIO

CC# 12097

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 08-02-2008 Radicación: 2008-12729

Doc: ESCRITURA 1378 del 13-12-2007 NOTARIA UNICA de FUNZA

VALOR ACTO: \$250,000,000

Se cancela anotación No: 11

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

CONSTITUIDA POR ESCRITURA 1099 DE 27-12-2004 NOTARIA UNICA DE FUNZA

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

DE: QUINTERO PATROCINIO

CC# 12097

A: ROSETA INDUSTRIAL LTDA.

NIT# 8603512921 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 26-10-2018 Radicación: 2018-84787

Doc: ESCRITURA 7159 del 17-10-2018 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$394,174,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ROSETA INDUSTRIAL LTDA.

NIT# 8603512921 X

A: BANCO DE BOGOTA S.A.

NIT# 8600029644

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*13\*

## SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 14-04-1997

DIRECCION CORREGIDA VALE.COD.OGF.AUX-17.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: Fecha: 28-04-1997

DIRECCION Y AREA CORREGIDA VALE SEGUN ESCRITURA DEL REG. DE PROPIED. HORIZ. COD. OGF. GVA. AUXDEL14.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: Fecha: 20-06-1997

DIRECCION Y DESCRIPCION CORREGIDOS VALEN. COD.OGF./GAVA./T.C.9441. AUX.15

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 4 Radicación: Fecha: 01-07-1997

LO INCLUIDO EN DESCRIPCION EN CUANTO A LA BODEGA 1 VALE. COD. OGF. GVA. AUXDEL14.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 5 Radicación: C2010-16533 Fecha: 11-10-2010

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 6 Radicación: C2014-3257 Fecha: 11-02-2014

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

Anotación Nro: 8 Nro corrección: 1 Radicación: C2001-9504 Fecha: 26-11-2001

ANOTACION 8 ESC. 1858 INCLUIDA SI VALE POR HABERSE OMITIDO EN LA FECHA DE SU REGISTRO. C2001-9504 COD.ABOG. 37/AUX.5.-



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

**Certificado generado con el Pin No: 230822396681389930**

**Nro Matrícula: 50C-1449439**

Pagina 5 TURNO: 2023-585912

Impreso el 22 de Agosto de 2023 a las 03:48:45 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

Anotación Nro: 13

Nro corrección: 1

Radicación: C2018-24253

Fecha: 04-12-2018

/NIT/CORREGDO VALE.-C2018-24253

Anotación Nro: 13

Nro corrección: 2

Radicación: C2018-24253

Fecha: 04-12-2018

/X/INCLUIDA VALE.-C2018-24253

Anotación Nro: 13

Nro corrección: 3

Radicación: C2018-24253

Fecha: 14-12-2018

ART.59 LEY 1579/12 AUX56/C2018-24253

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-585912**

**FECHA: 22-08-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

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



NOTARIA UNICA  
CIRCULO DE FUNZA  
CUNDINAMARCA

N° 1099.

NUMERO: MIL NOVENTA Y NUEVE.

FECHA: DICIEMBRE VEINTISIETE (27) DEL AÑO DOS MIL CUATRO (2004).

MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 50C-1449439.

CODIGO CATASTRAL N° 25286010000290102901.

UBICACIÓN DEL PREDIO: DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.

MUNICIPIO: FUNZA.

VEREDA: URBANO: X RURAL:.

NOMBRE O DIRECCIÓN: BODEGA No. (1), CARRERA 4 No. 17 A-64 DE FUNZA (CUNDINAMARCA).

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO:

VALOR DEL ACTO:

VENTA

\$300.000.000.00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:

IDENTIFICACIÓN:

VENDEDOR: PATROCINIO QUINTERO

C.C. 12.097 DE BOGOTA

COMPRADOR: ROSETA INDUSTRIAL LTDA.

NIT. 860.351.292-1

INFORMACION PARA LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS  
PUBLICOS DE ACUERDO CON LA RESOLUCION No. 1156 DE MARZO 29  
DE 1.996 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.-

\*\*\*\*\*

En el municipio de Funza, Departamento de Cundinamarca,  
República de Colombia, a los VEINTISIETE ===( 27) días del mes  
de Diciembre del año dos mil cuatro (2004) el suscrito JULIO  
HUMBERTO MELÉNDEZ BOADA, Notario Unico del Círculo de Funza,  
da fe que las declaraciones que se contienen en la presente  
escritura han sido emitidas por quienes las otorgan: con  
minuta escrita y en medio magnético, Compareció MARIA INES



QUINTERO DE ALONSO, persona mayor de edad, con domicilio y vecindad en Bogotá, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 41.372.642 expedida en Bogotá de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, quien obra en nombre y representación del señor PATROCINIO QUINTERO, persona mayor de edad, con domicilio y vecindad en Bogotá, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 12.097 expedida en Bogotá de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, tal como consta el poder general protocolizado mediante escritura pública número cuatro mil ochenta (4080) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y nueve (1999) de la Notaría Dieciocho (18) del Círculo de Bogotá quienes en adelante se denominarán LOS VENDEDORES y manifestaron:-----

PRIMERO.- OBJETO: Que en la calidad indicada, transfieren el dominio que tienen y la posesión que ejercen a título de compraventa la sociedad ROSETA INDUSTRIAL LTDA., sociedad legalmente constituida e inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá, identificada con NIT. 860.351.292-1, sociedad que se encuentra representada legalmente por el señor EDGAR FERNANDO SEGURA AGUDELO, persona mayor de edad, con domicilio y vecindad en Bogotá D.C., identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 19.290.579 expedida en Bogotá, quien se encuentra facultado según los estatutos sociales y según acta de junta de socios para suscribir este contrato, quien en el presente adelante se denominará EL COMPRADOR, el dominio y la posesión que tienen y ejercen sobre el siguiente bien inmueble: Una bodega identificada como Bodega número uno (1) de la Carrera Cuarta (4) número diez y siete "A" sesenta, sesenta y cuatro (17A-60/64) del Barrio La



Fortuna, de la nomenclatura del Municipio de Funza Cundinamarca, la cual cuenta con una extensión superficial de CUATROCIENTOS TRES METROS CUADRADOS CON TREINTA Y DOS CENTIMETROS CUADRADOS

(403,32 M2), el inmueble objeto del presente negocio jurídico se encuentra construido sobre un lote de terreno con área de novecientos cuarenta y dos metros cuadrados (942 M2) y comprendido entre los siguientes linderos y medidas, tal como consta en la Escritura pública número dos mil treinta y uno (2031) de fecha veintiséis (26) de diciembre de mil novecientos noventa y seis (1996) de la Notaría Unica del Círculo de Funza, mediante la cual se sometió el inmueble al régimen de propiedad horizontal de que trata La Ley 182 de 1948 y su decreto reglamentario 1365 de 1985, en consecuencia, LOS LINDEROS GENERALES son: POR EL NORTE: Con la calle sur de la Urbanización, en veinticinco metros con ochenta y seis centímetros (25,86 Mts.). POR EL NORESTE: Con el lote número cincuenta (50) de la misma urbanización, en veintiséis metros con cinco centímetros (26,05 Mts.). POR EL SURESTE: Con terrenos que fueron de JORGE PEREZ JIMENO, en veinticinco metros con ochenta y siete centímetros (25,87 Mts.). POR EL SUROCCIDENTE: Con el lote número cuarenta y ocho (48) de la misma urbanización en Treinta y seis metros con setenta y tres (36,73 Mts.) y encierra.-----

La bodega identificada como Bodega número uno (1) de la Carrera Cuarta (4) número diez y siete "A" sesenta, sesenta y cuatro (17A-60/64) del Barrio La Fortuna, de la nomenclatura del Municipio de Funza Cundinamarca, la cual



cuenta con una extensión superficial de CUATROCIENTOS TRES METROS CUADRADOS CON TREINTA Y DOS CENTIMETROS CUADRADOS (403,32 M2), se encuentra comprendida dentro de los siguientes LINDEROS ESPECIALES: POR EL NORTE: En extensión de catorce metros con ochenta y seis centímetros (14,86 Mts.), con la calle sur de la urbanización. POR EL NORESTE: En extensión de treinta y seis metros con cinco centímetros (36,05 Mts.), con el lote número cincuenta (50) de la misma urbanización. POR EL SURESTE: En extensión de catorce metros con ochenta y seis centímetros (14,86 Mts.), con terrenos que son o fueron del señor JORGE PEREZ JIMENO. POR EL SUROESTE: En extensión de treinta y seis metros con cinco centímetros (36,05 Mts.) con la bodega número dos (2) del Conjunto.-----

Este inmueble se encuentra identificado con la Matricula inmobiliaria No. 50C-1449439 y la Cédula Catastral 010000290046000.-----

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante de la mención del área, de la medida y los linderos, la compraventa se hace como cuerpo cierto.-----

PARAGRAFO SEGUNDO: Dentro de esta compraventa queda incluida la cesión del derecho del suscriptor sobre las líneas telefónicas que funcionan en el inmueble, identificadas con los números 8261300, y 8261301 -----

PARAGRAFO TERCERO: Es entendido que dentro de los linderos antes descritos, existen muros que por ser estructurales no pueden ser modificados.-----

SEGUNDO.- ADQUISICION: LOS VENDEDORES declaran que el inmueble objeto del presente negocio jurídico, lo adquirió

AA 19629144



por compra que de el hizo a los señores  
JORGE ALBERTO BOBADILLA AGUILAR,  
identificado con la Cédula de Ciudadanía  
No. 19.271.559 expedida en Bogotá, HENRY  
ALBERTO LOZANO MELO, identificado con la

Cédula de Ciudadanía No. 19.222.866 expedida en Bogotá y  
FELIPE SANTIAGO SANABRIA FORERO identificado con la Cédula  
de Ciudadanía No. 17.146.202 expedida en Bogotá, tal como  
consta en la Escritura Pública número cuatro mil  
cuatrocientos diecisiete (4417) de fecha veintisiete (27) de  
Septiembre de dos mil uno (2001), otorgada en la Notaria  
Dieciocho del Círculo de Bogotá D.C., la cual se registrará  
en el Folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1449439.-----

TERCERO.- DOMINO Y LIBERTAD: LOS VENDEDORES declara que el  
inmueble objeto del presente contrato no ha sido enajenado  
por acto anterior al presente, que lo posee regular,  
ininterrumpida, quieta y pacíficamente que se encuentra  
libre de toda clase de limitaciones a la propiedad tales  
como censos, servidumbres, anticresis, uso, usufructo o  
arrendamiento por escritura pública, habitación, patrimonio  
de familia inembargable, afectación a vivienda familiar,  
condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, embargos,  
demandas pendientes y en general cualquier limitación al  
dominio, con excepción de las normas contenidas en el  
reglamento de propiedad horizontal contenido en la Escritura  
Pública número dos mil treinta y uno (2031) de fecha  
veintiséis (26) de diciembre de mil novecientos noventa y  
seis (1996) de la Notaría Única del Círculo de Funza, la  
cual se encuentra debidamente registrada en el folio de

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Julio Humberto Meléndez Bonilla  
NOTARIO UNICO DEL CIRCULO DE FUNZA



Matricula Inmobiliaria No. 50C-1449439 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro; asimismo LOS VENDEDORES saldrá al saneamiento por evicción por vicios redhibitorios en los casos establecidos en la ley.-----

CUARTO.- REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: El inmueble que se transfiere mediante el presente instrumento público, fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de que trata la Ley ciento ochenta dos (182) de mil novecientos cuarenta y ocho (1948) y su decreto reglamentario (1365) de mil novecientos ochenta seis (1986), tal como consta en la Escritura Pública número dos mil treinta y uno (2031) de fecha veintiséis (26) de diciembre de mil novecientos noventa y seis (1996) de la Notaría Unica del Círculo de Funza, la cual se encuentra debidamente registrada en el folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1449439 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.-----

QUINTA.- PRECIO: El valor de esta venta será la suma de TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$300.000.000.00) M/CTE, que EL COMPRADOR ha pagado y pagará AL VENDEDOR así: a) La suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000.00) M/CTE. que EL VENDEDOR declara recibidos de manos de LOS COMPRADORES entera satisfacción. b) La suma de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$250.000.000.00) que es el saldo de valor de esta venta, que será garantizada con hipoteca abierta en primer grado constituida POR EL COMPRADOR a favor del señor PATROCINIO QUINTERO y/o MARIA INES QUINTERO DIAZ ALONSO.-----



SEXTO.- ENTREGA: LOS VENEDORES manifiestan que la entrega material del inmueble ya se ha realizado toda vez que el comprador hasta la fecha de la suscripción del presente instrumentos

público ostenta la calidad de arrendatario. La entrega real se realizará a EL COMPRADOR en la misma fecha del otorgamiento de este instrumentos público. El inmueble que se transfiere por intermedio de este instrumento público se entrega junto con todas sus anexidades, usos, costumbres, servidumbres y con los servicios de energía, acueducto y alcantarillado, teléfono debidamente instalados.-----

SÉPTIMO.- GASTOS: Los gastos notariales concernientes a la compraventa que se originen en la escritura pública que perfeccione este contrato, serán asumidos por partes iguales entre los contratantes; los de beneficencia y registro serán a cargo exclusivo de EL COMPRADOR, el pago de Retención en la Fuente será a cargo en su totalidad del VENDEDOR. Los gastos notariales, los de beneficencia y registro concernientes a la hipoteca en primer grado abierta con la que se garantiza el pago del saldo del precio de esta venta serán de cargo exclusivo del COMPRADOR.-----

OCTAVA.- PAZ Y SALVOS: LOS VENEDORES entregará el inmueble vendido a paz y salvo por concepto de servicios públicos, impuestos, valorizaciones por beneficio general y local y en general por todo concepto que afecte al inmueble, todos los valores que se causen por los anteriores conceptos, a partir de la fecha del presente instrumento público, serán asumidos por EL COMPRADOR.-----



ACEPTACION: En este estado comparece la sociedad ROSETA INDUSTRIAL LTDA., sociedad legalmente constituida e inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá, identificada con NIT. 860.351.292-1, sociedad que se encuentra representada legalmente por el señor EDGAR FERNANDO SEGURA AGUDELO, persona mayor de edad, con domicilio y vecindad en Bogotá D.C., identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 19.290.579 expedida en Bogotá, quien se encuentra facultado según los estatutos sociales y según acta de junta de socios para suscribir este contrato, quien en el presente adelante se denominará EL COMPRADOR, el dominio y, parte que en este contrato se han venido llamando EL COMPRADOR y manifestó:

A).- Que acepta la venta que por esta escritura pública se le hace y las demás estipulaciones en ella contenida, por estar todo de acuerdo con lo convenido. B).- Que acepta la entrega del bien para el día señalado en la cláusula sexta del presente contrato con las condiciones en ella anotadas. C).- Que a partir de la fecha de la presente escritura pública de compraventa estarán a su cargo todos los impuestos, contribuciones, gravámenes, impuesto de plusvalía, impuesto predial unificado, valorizaciones y demás expensas que afecten al inmueble.-----

#### SECCION SEGUNDA

HIPOTECA ABIERTA EN PRIMER GRADO A FAVOR DE LOS SEÑORES PATROCINIO QUINTERO y/o MARIA INES QUINTERO DE ALONSO.

Comparecieron nuevamente la sociedad ROSETA INDUSTRIAL LTDA., sociedad legalmente constituida e inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá, identificada con NIT. 860.351.292-1, sociedad que se encuentra representada -----

AA 19629163



legalmente por el señor EDGAR FERNANDO SEGURA AGUDELO, persona mayor de edad, con domicilio y vecindad en Bogotá D.C., identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 19.290.579 expedida en Bogotá, quien

JULIO FERNANDO AGUDELO SEGURA  
NOTARIO UNICO DEL CIRCULO DE FUNZA

se encuentra facultado según los estatutos sociales y según acta de junta de socios para suscribir este contrato que en el presente instrumento se denominarán EL HIPOTECANTE y declaro:-----

PRIMERO: CONSTITUCION DE HIPOTECA: Que constituyen Hipoteca por valor de (\$250.000.000,00 M/cte), en favor de los señores PATROCINIO QUINTERO y/o MARIA INES QUINTERO DE ALONSO, quienes en adelante se denominaran LOS ACREEDORES, sobre el inmueble que han adquirido a través de esta misma escritura pública por compra hecha a PATROCINIO QUINTERO, consistente en Una bodega identificada como Bodega número uno (1) de la Carrera Cuarta (4) número diez y siete "A" sesenta, sesenta y cuatro (17A-60/64) del Barrio La Fortuna, de la nomenclatura del Municipio de Funza Cundinamarca, la cual cuenta con una extensión superficiaria de CUATROCIENTOS TRES METROS CUADRADOS CON TREINTA Y DOS CENTIMETROS CUADRADOS (403,32 M2), el inmueble objeto del presente negocio jurídico se encuentra construido sobre un lote de terreno con área de novecientos cuarenta y dos metros cuadrados (942 M2) y comprendido entre los siguientes linderos y medidas, tal como consta en la Escritura pública número dos mil treinta y uno (2031) de fecha veintiséis (26) de diciembre de mil novecientos noventa y seis (1996) de la Notaría Unica del Circuito de Funza, mediante la cual se



sometió el inmueble al régimen de propiedad horizontal de que trata La Ley 182 de 1948 y su decreto reglamentario 1365 de 1985, en consecuencia, LOS LINDEROS GENERALES son: POR EL NORTE: Con la calle sur de la Urbanización, en veinticinco metros con ochenta y seis centímetros (25,86 Mts.). POR EL NORESTE: Con el lote número cincuenta (50) de la misma urbanización, en veintiséis metros con cinco centímetros (26,05 Mts.). POR EL SURESTE: Con terrenos que fueron de JORGE PEREZ JIMENO, en veinticinco metros con ochenta y siete centímetros (25,87 Mts.). POR EL SUROCCIDENTE: Con el lote número cuarenta y ocho (48) de la misma urbanización en Treinta y seis metros con setenta y tres (36,73 Mts.) y encierra.-----

La bodega identificada como Bodega número uno (1) de la Carrera Cuarta (4) número diez y siete "A" sesenta, sesenta y cuatro (17A-60/64) del Barrio La Fortuna, de la nomenclatura del Municipio de Funza Cundinamarca, la cual cuenta con una extensión superficiaria de CUATROCIENTOS TRES METROS CUADRADOS CON TREINTA Y DOS CENTIMETROS CUADRADOS (403,32 M2), se encuentra comprendida dentro de los siguientes LINDEROS ESPECIALES: POR EL NORTE: En extensión de catorce metros con ochenta y seis centímetros (14,86 Mts.), con la calle sur de la urbanización. POR EL NORESTE: En extensión de treinta y seis metros con cinco centímetros (36,05 Mts.), con el lote número cincuenta (50) de la misma urbanización. POR EL SURESTE: En extensión de catorce metros con ochenta y seis centímetros (14,86 Mts.), con terrenos que son o fueron del señor JORGE PEREZ JIMENO. POR EL SUROESTE: En extensión de treinta y seis metros con cinco

AA 19629147



centímetros (36,05 Mts.) con la bodega número dos (2) del Conjunto.-----

Este inmueble se encuentra identificado con la Matricula inmobiliaria No. 50C-1449439 y la Cédula Catastral

010000290046000.-----

SEGUNDO: OBJETO DE LA HIPOTECA: Que la hipoteca que se constituye por medio de este instrumento público tiene por objeto garantizar a LOS ACREEDORES todas las obligaciones anteriores o posteriores a la fecha de esta escritura que LOS HIPOTECANTES tuvieran o llegaren a tener en favor de LOS ACREEDORES, en moneda legal colombiana cualquiera sea su causa, que consten en pagarés u otro título valor en cualquier documento público o privado y en general sumas de dinero a su cargo obtenidas a virtud de otros contratos o instrumentos públicos.-----

PARAGRAFO: Queda entendido que la presente hipoteca no se modifica ni extingue por el hecho de cancelarse, renovarse o ampliarse el plazo de los documentos respectivos o estos en sí mismos.-----

TERCERO: Declaran además: a) Que la presente hipoteca recae sobre cuerpo cierto y comprende el inmueble con todas sus anexidades, mejoras, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como a las pensiones e indemnizaciones, conforme a las leyes. b) Que el inmueble que por este instrumento Hipotecan es de su exclusiva propiedad, lo garantizan libre de todo gravamen, limitación de dominio o circunstancia que lo ponga fuera del comercio o limite negociabilidad. c) Que serán de su cargo los gastos e

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Julio Humberto Meléndez Boscán  
NOTARIO UNICO DEL CIRCULO DE FUEC



impuestos que causen este gravamen, los de su cancelación las costas de cobro por cualquier obligación que con este instrumento se garanticen si hubieren lugar a ello. d) Que se compromete a entregar la primera copia de esta escritura de hipoteca y un certificado de libertad expedido por el registrador de Instrumentos Públicos correspondiente al inmueble hipotecado en que conste este gravamen, a satisfacción de LOS ACREEDORES, máximo en un término de noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha de esta escritura. e) Que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura pública para exigir mérito ejecutivo LOS HIPOTECANTES desde ahora confieren poder especial, amplio y suficientes a LOS ACREEDORES, para que soliciten al señor Notario en nombre de los suscritos exponentes o en el de ellos la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo, todo de conformidad con lo dispuesto en el Artículo ochenta y uno (81) del Decreto novecientos sesenta (960) de mil novecientos setenta (1970).-----

CUARTA: CLAUSULA ACELERATORIA: LOS HIPOTECANTES autorizan desde ahora expresamente a LOS ACREEDORES para declarar extinguido o insubsistente el plazo que falte para el pago de las deudas a su cargo y para exigir la cancelación inmediata de todas o algunas de sus obligaciones, incluyendo todos sus accesorios y hacer efectiva la hipoteca contenida en este instrumento, en los siguientes casos: a) Incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones de LOS HIPOTECANTES a favor de LOS ACREEDORES. b) Por mora en el



pago de cualquiera de las sumas de dinero acordadas así: La primera cuota o suma de dinero el 30 de junio de 2005; La segunda cuota o suma de dinero el día 30 de Diciembre de 2005; La tercera

cuota o suma de dinero el día 30 de junio de 2006, La cuarta cuota o suma de dinero el día 29 de Diciembre de 2006 y la quinta cuota o suma de dinero el día 29 de junio de 2007, en los términos y condiciones estipulados en el contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes. c) Por embargo o persecución judicial de terceros en ejercicio de cualquier acción que recaiga o pueda recaer sobre el inmueble hipotecado. d) Si el inmueble hipotecado perece o sufre desmejora o deprecio cualquiera que sea la causa y si a juicio de LOS ACREEDORES deja de ser garantía suficiente para las obligaciones pendientes y sus accesorios. e) Por quebranto o iliquidez de LOS HIPOTECANTES. f) Si hipotecamos o gravamos el inmueble hipotecado sin consentimiento expreso y escrito de LOS ACREEDORES. g) Por no presentar dentro del término de los noventa días (90) hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento la primera copia de la presente escritura pública de hipoteca debidamente inscrita en la Oficina de registro de Instrumentos Públicos, junto con el folio de matrícula inmobiliaria debidamente ampliado.-----

QUINTO: CESION: Que facultamos a LOS ACREEDORES para ceder tanto la garantía contenidas en la presente escritura, lo mismo que para ceder o endosar cualquier instrumento representativo de sus obligaciones a favor de LOS ACREEDORES

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Julio Humberto Meléndez Bernal  
NOTARIO UNICO DEL CERCADO DE PUZZA



garantizada con la presente hipoteca.-----

En este estado comparecen MARIA INES QUINTERO DE ALONSO, mayor de edad, vecina de Santa fe de Bogotá, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 41.372.642 expedida en Bogotá, casada con sociedad conyugal vigente y señor PATROCINIO QUINTERO, persona mayor de edad, vecino de Santa fe de Bogotá, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 12.097 expedida en Bogotá, casado con sociedad conyugal vigente, parte que en este contrato se han venido llamando LOS ACREEDORES y manifestaron:-----

A).- Que aceptan la hipoteca que por esta escritura se constituye y las demás declaraciones que en ella constan en favor de LOS ACREEDORES.-----

\*\*\*\*\* HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA \*\*\*\*\*

Se acompañan los comprobantes de ley (Aquí ellos).-----

EL COMPARECIENTE VENDEDOR MANIFIESTA ESTAR A PAZ Y SALVO CON EL TESORO MUNICIPAL, TAL Y COMO CONSTA EN PAGO DEL PREDIAL UNIFICADO QUE PRESENTA PARA SU PROTOCOLIZACION Y EL CUAL SE TRANSCRIBE A CONTINUACION: FOTOCOPIA DEL PAGO DE PREDIAL UNIFICADO AÑO GRAVABLE DEL 2.004 PREDIO SITUADO EN LA K 4 17A 60 64 BODEGA 1, =====PERIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE FUNZA, CUNDINAMARCA COD. CATASTRAL No. 010000290046000 PROPIETARIO FONSECA BUENO SAULO BENAJAMIN.-----

\*\*\*\*\*

Leído que les fue el presente instrumento a los comparecientes y advertidos de formalidad de su registro en tiempo oportuno lo aprobaron y lo firman en prueba de asentimiento junto con el suscrito Notario quien en esta forma lo autoriza.-----

AA 19629149



Se utilizaron las hojas de papel  
sellados Nos. AA 19629142, AA 19629143,  
AA 19629144, AA 19629145, AA 19629163,  
AA 19629147, AA 19629148 Y AA 19629149.-

Derechos Notariales Res.250/04 \$ 1.506.390,

SUPER Y FONDO \$5.570.00.-

LA COMPARECIENTE Y APODERADA GENERAL DEL VENDEDOR PATROCINIO  
QUINTERO

*María Ines Q. de Alonso*  
MARIA INES QUINTERO DE ALONSO

C.C.No. 41372642 Bta

DIRECCIÓN: Cra 8A # 106-54

TELÉFONO: 2338722

EL COMPARECIENTE Y REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD  
COMPRADORA ROSETA INDUSTRIAL LTDA.

*Edgar Fernando Segura Agudelo*

EDGAR FERNANDO SEGURA AGUDELO

C.C.No. 19'290.579 3060M

NIT. 860.351.292-1

DIRECCIÓN: Carrera 4: 17A70 FUNZA

TELÉFONO: 4261942'43

EL NOTARIO

*Julio Humberto Meléndez Boada*  
JULIO HUMBERTO MELÉNDEZ BOADA

O.L.C.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



Esta primera copia presta  
mérito ejecutivo a favor de  
**PATROCINIO QUINTERO y/o**  
según inciso 1o. Art.  
42 Dec. Ley 2163/70

**MARIA INES QUINTERO De ALONSO**  
(APODERADA)

Es fiel y ~~correcta~~ copia tomada de su  
original, dada en la Notaria de Funza hoy

a

04 ENE. 2005

Notario,

**JULIO HUMBERTO MELENDEZ BOADA**  
**NOTARIO UNICO DEL CIRCULO DE FUNZA**

