



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

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

QR validez del avalúo



## AVALUO: MAN\_PRG\_2024\_2478227

<b>Fecha del avalúo</b>	15/08/2024	<b>Fecha de visita</b>	08/08/2024
<b>Dirigido a</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
<b>Dirección</b>	CALLE 26C #36-46		
<b>Barrio</b>	7 de agosto		
<b>Ciudad</b>	Villavicencio		
<b>Departamento</b>	Meta		
<b>Propietario</b>	ROJAS HERMANOS SUCESORES LTDA		
<b>Referencia cliente:</b>			
<b>Nombre/razón social</b>	ROJAS HERMANOS S A S		
<b>Nit/CC</b>	892000217		
<b>Garantía</b>	36400000064		

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 15/08/2024

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: ROJAS HERMANOS 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 **ROJAS HERMANOS SUCESORES LTDA** ubicado en la CALLE 26C #36-46 7 de agosto, de la ciudad de Villavicencio.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$1,206,060,528.00 pesos m/cte (Mil doscientos seis millones sesenta mil quinientos veintiocho).

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		334.58	M2	\$2,400,000.00	66.58%	\$802,992,000.00
Area Construida	Bodega	296	M2	\$1,361,718.00	33.42%	\$403,068,528.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$1,206,060,528</b>

Valor en letras

Mil doscientos seis millones sesenta mil quinientos veintiocho Pesos Colombianos

Perito actuante

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

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	3,702,521	4,185,100	Valor del avalúo en UVR	3,352,613.68
Proporcional	802,992,000	1,206,060,528	Valor asegurable	1,206,060,528
% valor proporcional	66.579743002	33.420256998	Tiempo esperado comercialización	15

#### Calificación garantía

**Favorable**

#### Observación calificación

El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Mantenimiento

#### Observación

**General:** Se trata de una bodega localizada en la Calle 26C #36-46 del barrio 7 de agosto en el municipio de Villavicencio.

**El inmueble no cuenta con servicios públicos instalados; sin embargo, tiene todas las acometidas para dichos servicios. El inmueble está unido físicamente a algunas bodegas vecinas, por lo cual no tiene servicios públicos funcionales, ya que estos se toman de predios vecinos que están conectados físicamente.**

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** **Área de terreno:** Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. **Área construida:** Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. Se registra en inspección: 365 m<sup>2</sup> aproximados, válidos por norma: 296 m<sup>2</sup>, existe una diferencia de 69 m<sup>2</sup> los cuales

corresponden aproximadamente 93'958.542. PARA UN TOTAL DE 1.300.000.000 DE PESOS. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

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

## GENERAL

<b>Código</b>	MAN_PRG_20 24_2478227	<b>Propósito</b>	Mantenimiento	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	--------------------------	------------------	---------------	--------------------	-----------------

### Datos del dirigido a:

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

### Datos del solicitante:

<b>Solicitante</b>	ROJAS HERMANOS S A S				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	892000217	<b>Teléfono</b>	
<b>Email</b>					

### Referencia cliente:

<b>Nombre/razón social</b>	ROJAS HERMANOS S A S				
<b>Nit/CC</b>	892000217				
<b>Garantía</b>	36400000064				

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	ROJAS HERMANOS SUCESORES LTDA				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	892000217	<b>Ocupante</b>	Propietario

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección</b>	CALLE 26C #36-46				
<b>Conjunto</b>	N/A				
<b>Ciudad</b>	Villavicencio	<b>Departamento</b>	Meta	<b>Estrato</b>	Comercial
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	7 de agosto	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Bodega	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	Se trata de una bodega localizada en la Calle 26C #36-46 del barrio 7 de agosto en el municipio de Villavicencio.				

El inmueble no cuenta con servicios públicos instalados; sin embargo, tiene todas las acometidas para dichos servicios.

El inmueble está unido físicamente a algunas bodegas vecinas, por lo cual no tiene servicios públicos funcionales, ya que estos se toman de predios vecinos que están conectados físicamente.

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Comercial	<b>Piso inmueble</b>	2		
<b>Clase inmueble</b>	Comercio	<b>Otro</b>	N/A	<b>Método evaluación</b>	METODO MERCADO Y REPOSICION
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	334.58	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 1.025.078.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	320	AREA DE TERRENO	M2	334.58
AREA PISO 1	M2	320	AREA PISO 1	M2	251
AREA PISO 2	M2	45	AREA PISO 2	M2	45
AREA TOTAL	M2	365	AREA TOTAL	M2	296

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación	0.75	250.935
Indice construcción	1.50	501.87

<b>Forma Geometrica</b>	Rectangular	<b>Frente</b>	11	
<b>Fondo</b>	30	<b>Relación frente fondo</b>	1:3	

<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
-----------------------------------	---

<b>Actualidad edificadora</b>	En el sector se observan bodegas, casas unifamiliares y centros comerciales.
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

## REGLAMENTACION URBANISTICA

<b>Acuerdo Decreto</b>	ACUERDO No. 287 DE 2015
<b>Area Del Lote</b>	334.58
<b>Forma Del Lote</b>	Rectangular
<b>Topografia</b>	Ligeramente inclinada
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano
<b>Uso Principal Norma</b>	Comercial
<b>Uso Compatible Norma</b>	Vivienda y equipamientos
<b>Uso Condicionado Norma</b>	Industrial
<b>Uso Prohibido Norma</b>	Actividades especiales
<b>Tratamiento</b>	Consolidación
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	N/A
<b>Indice DeOcupacion</b>	0.75
<b>Indice DeContrucion</b>	1.50
<b>Antejardin</b>	Empate edificacion Vecina
<b>AislamientoPosterior</b>	3 Metros
<b>Aislamiento Lateral</b>	No se exige
<b>Altura Permitida</b>	5
<b>Densidad</b>	N/A
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	Bajo
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	No
<b>Suelos De Proteccion</b>	No
<b>Patrimonio</b>	No
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	El ordenamiento territorial del Municipio de Villavicencio se encuentra determinado mediante el <b>ACUERDO No. 287 DE 2015 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL NUEVO PLAN DE ORDENAMIENTO</b>

## **TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

### **Artículo 232°. - Definición y Clasificación.**

Constituye una porción del suelo dotado de infraestructura, servicios, espacio público y equipamientos que permite la concreción física del contexto cultural. Se clasifica según el grado de intensidad de las relaciones sociales, económicas y políticas que en ella tienen lugar y de su interacción surge el sistema de comunicación específico de la ciudad. Las Áreas de Actividad de las que trata el presente artículo se encuentran delimitadas en el Plano No. 11C “Áreas de Actividad Suelo Urbano”. Para el área urbana se definen las siguientes clases de Áreas de Actividad:

- 1. Área de Actividad Residencial (A.A.R.)
- 2. Área de Actividad Moderada (A.A.M.)**
- 3. Área de Actividad Intensiva (A.A.I.)
- 4. Área de Actividad Limitada (A.A.L.)

### **Artículo 236°. - Área de Actividad Moderada A.A.M.**

Es el área que se caracteriza por tener un balance moderado de usos de bajo y mediano impacto, asignada a áreas de transición entre la vivienda y las centralidades definidas en el

presente plan. El AAM se categoriza en Corredor y Estratégica, así:

#### **1. Área de Actividad Moderada Corredor.**

Se define así al área cuyos usos principales son el Comercial y Equipamiento, que se encuentra delimitada principalmente sobre vías arterias y secundarias del Plan vial del

Municipio, con permanente actividad zonal de usuarios por encontrarse en áreas de transición de alto flujo y presenta el siguiente régimen de uso:

**Principal (PL):** Comercio Grupo I y Equipamientos Categoría 2.

**Complementario (CR):** Vivienda, Equipamientos categoría 1 y 3 Comercio Grupo III.

**Compatibles (CB):** Comercio I, Industrial Tipo 1.

**Restringidos (R):**

**Prohibidos (PH):** Industria Tipo 2 y 3 y Actividades Especiales.

**Parágrafo.** Los lavaderos de vehículos livianos podrán localizarse en los corredores de las áreas de actividad moderada, cumpliendo con lo establecido en la normatividad vigente y tendrán un régimen de transición de cuatro (4) años para su adecuación y relocalización en las áreas establecidas para el desarrollo de dicha actividad.

### **Artículo 267°. - Tratamiento de Consolidación.**

Se asigna a zonas urbanizadas y/o desarrolladas de la ciudad que de acuerdo a la capacidad de soporte del sector, respecto a servicios públicos, movilidad, espacio público, equipamientos y estructura predial deben consolidarse con un patrón de

densidad y ocupación en coherencia con el modelo de ocupación territorial. Este tratamiento busca potenciar las calidades urbanísticas y dar solidez al entorno urbano, permitiendo en algunos casos incrementar el potencial constructivo.

**Artículo 268°. - Modalidades del Tratamiento de Consolidación.** Las modalidades de tratamiento de consolidación se definen así:

**2. Consolidación de Plataforma (CP).** Los predios urbanos urbanizados localizados en esta modalidad de tratamiento podrán incrementar moderadamente la altura máxima de construcción hasta cinco (5) pisos siempre y cuando cumplan con todas las disposiciones de volumetría, habitabilidad, cesiones urbanísticas y estacionamientos establecidos en el presente plan.

**Artículo 306°. - Edificabilidad Básica en tratamientos distintos al de desarrollo.** Se define la siguiente edificabilidad para todos los predios a los cuales se les asignó tratamiento distinto al de desarrollo, sobre la cual no será exigible, cesiones urbanísticas, se expresa en índice de construcción sobre área útil:

Tratamiento Urbanístico  
Consolidación - Plataforma

Edificabilidad

1.50 I.C. Básico Sobre – 5 Pisos

Observación

Construcción mayor, será aplicado el de mayor favorabilidad para el propietario.

**Artículo 329°. - Índice de ocupación.** Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio. El área no ocupada en primer piso por una edificación, conlleva a una relación volumétrica entre edificaciones más armoniosa, y especial, habilita áreas para ser tratadas como zonas blandas empradizadas que fomentan la capacidad de absorción de aguas lluvias del suelo, el mejoramiento de las condiciones climáticas y paisajísticas a nivel peatonal, y la reducción del efecto isla de calor. El índice de ocupación sobre área útil Según el uso y el área del lote del proyecto es el siguiente:

**Tabla 44.** Índice de ocupación

**Uso**  
Comercio

**Área del lote (m<sup>2</sup>)**  
Menor a 1000

**Índice de ocupación**

0.75

# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta Catastral y/o Predial

ALCALDIA MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO META  
Secretaría de Hacienda Municipal y del Tesoro

[Registrarse](#) [Iniciar Sesión](#)

[INICIO](#) [SELECCIÓN DE IMPUESTO +](#) [NORMATIVIDAD](#) [NOTIFICACIONES JURÍDICAS](#) [PRESENTACIÓN ELECTRÓNICA](#) [CONTÁCTENOS](#)

Impuesto Predial Unificado

Buscar Predios  INGRESA REFERENCIA CATASTRAL

**Información del Predio**

Referencia Catastral 010400260040000	Destino COMERCIAL	Referencia Catastral: 010400260040000 Mat. Inmobiliaria: 230-73787 Dirección: C 26C 36 46 CS A2 BR NUEVO MAIZARO Destino: COMERCIAL Tipo: URBANO Clase: Estrato: Propietario: (*****2178) - ROJA*****LTDA A.Terreno: 0 Ha - 334 Mts. A. Edificada: 355 Mts. Ult. Vigencia: 2024 Ult. Avaluos: 1.025.078.000
---	----------------------	--

[Información Detallada](#) [Cerrar](#)

**Valor a Pagar**

Fecha Límite de Pago 15/08/2024
------------------------------------

Estado Financiero [Recibos Emitidos](#) [Historial de Pagos](#) [Notificaciones Jurídicas](#)

Haga clic en los siguientes botones para realizar un pago o imprimir recibo de pago [Imprimir Recibo de Pago](#) [Pagar en Linea](#)

Sel.	Estado	Vigencia	Capital	Intereses	Descuentos / Créditos	Pagado	Saldo
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="radio"/>	2024	6.212.000	0	738.000	5.474.000	0
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="radio"/>	2023	5.940.000	0	1.083.720	4.856.280	0

### Plano Uso de suelo-actividad

#### Categorías de las Areas de Actividad Suelo Urbano



#### CONVENCIONES ESPECÍFICAS

A.A.R.  
Predominante  
Eje Comercial  
Area Desarrollo Vivienda

A.A.I.  
Centralidad Historica  
Centralidad Lineal  
Centralidad Periferica

A.A.L.  
Lúdicas  
Servicios Automotrices y Lujos para Vehículos

A.A.M.  
Corredor  
Estratégica

Equipamientos Estructurantes  
Instituciones Educativas

**Aprobado**  
28-12-2015  
**Plano N°:**  
**11 D**

Plano Uso de suelo-actividad

## Áreas de Actividad Suelo Urbano



Plano Tratamiento urbanístico

## Tratamientos Urbanísticos





## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
6390	EscrituraDePropiedad	06/10/1993	PRIMERA	Villavicencio

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
230-73787	03/08/2024	50001010400260040000	Bodega

#### Observación

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

Limitaciones al dominio: anotación 6 del certificado de tradición suministrado.

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

La bodega cuenta con un amplio espacio para almacenamiento.

## DEL ENTORNO

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

### CARACTERISTICAS

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

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Regular	400-500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	0-100			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	El sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por una actividad comercial, en los sectores colindantes también se observan fábricas y bodegas.				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Regular	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<b>Material construcción</b>	Bloque	<b>Tipo estructura</b>	Porticos:Vigas_Columnas		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	6-9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Edificio en Altura - Piso en Manzana	<b>Otro tipología vivienda</b>	N/A
<b>Año construcción</b>	1993	<b>Edad Inmueble</b>	31 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100%		
<b>Licencia construcción</b>	S/I				
<b>Observación</b>	<p>La estructura se encuentra en un estado de conservación regular. No se observan grietas o fallas a simple vista en el predio; sin embargo, se evidencia humedad y falta de mantenimiento. <b>ALTURA DE BODEGA DE 4 MT APROXIMADOS.</b></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>				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	0	<b>Comedor</b>	0	<b>Cocina</b>	0
<b>Baños Sociales</b>	0	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	0
<b>Closest</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0

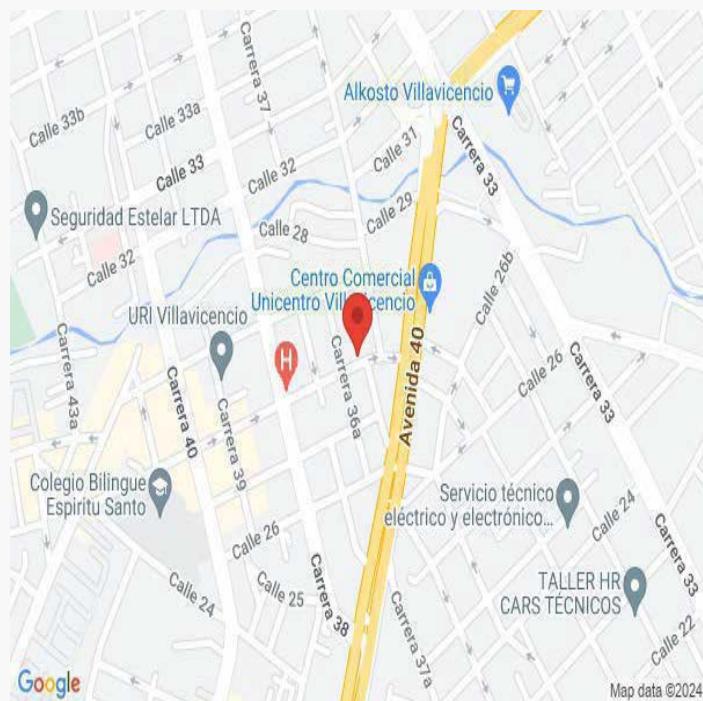
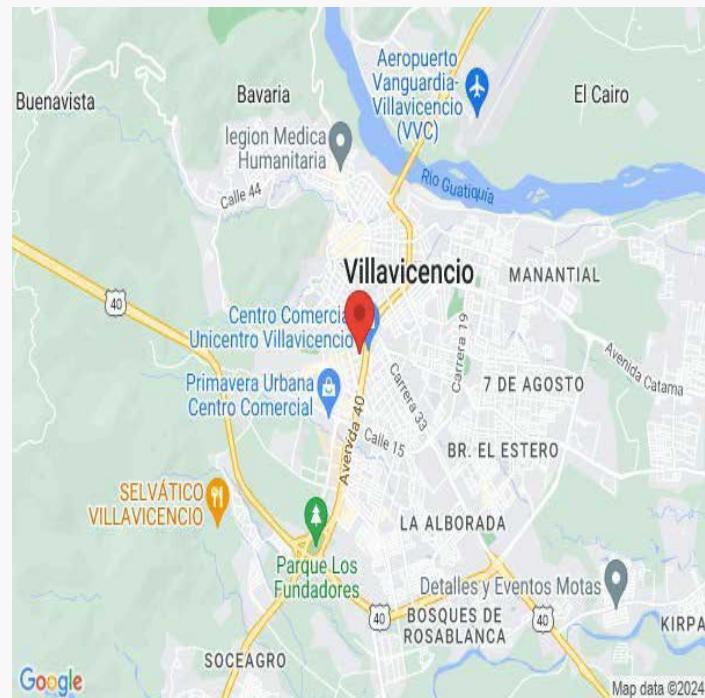
<b>Bodega</b>	2	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropas</b>	0	<b>Local</b>	1
<b>Balcón</b>	0	<b>Jardin</b>	0	<b>Zona verde</b>	0
<b>Oficina</b>	1	<b>Ventilación</b>	Bueno	<b>Iluminación</b>	Bueno
<b>Observación</b>	Bodega. Consta de: , Bodega: 2, Local: 1, Oficina: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad					Normal	Sin acabado	Normal	Normal
Estado					Bueno.	Regular	Regular	Bueno.
<b>Observación</b>	Los acabados de la bodega, en general, se encuentran en un estado de conservación regular. Los pisos son en parte sin acabado y en parte de cerámica; las paredes están pintadas; el techo, también pintado, es de teja de fibrocemento; y las puertas son metálicas y de aluminio.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 26C #36-46 | 7 de agosto | Villavicencio | Meta



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.140956  
GEOGRAFICAS : 4° 8' 27.4416''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.635846  
GEOGRAFICAS : 73° 38' 9.0456''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Bodega - 7 Agosto	\$1,800,000,000	0.88	\$1,584,000,000	3132678452	440	440	\$1,350,000	\$594,000,000
2	7 de Agosto	\$900,000,000	0.88	\$792,000,000	3134410850	225	202	\$1,350,000	\$272,700,000
3	Barrio San Isidro	\$750,000,000	0.88	\$660,000,000	3143933380	120	240	\$1,500,000	\$360,000,000
4	Barrio Barzal 4 CUADRAS LOTE	\$1,300,000,000	0.88	\$1,144,000,000	3123835327	422.45	40	\$1,300,000	\$52,000,000
<b>Del inmueble</b>					<b>334.58</b>	<b>296</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$990,000,000	\$2,250,000	1.0	1.0	1.00	\$2,250,000
2	\$519,300,000	\$2,308,000	1.0	1.0	1.00	\$2,308,000
3	\$300,000,000	\$2,500,000	1.0	1.0	1.00	\$2,500,000
4	\$1,092,000,000	\$2,584,921	1.0	1.0	1.00	\$2,584,921
				PROMEDIO	\$2,410,730.32	
				DESV. STANDAR	\$157,796.62	
				COEF. VARIACION	6.55%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$2,400,000.00	AREA	334.58	TOTAL	\$802,992,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,361,718.00	AREA	296	TOTAL	\$403,068,528.00
VALOR TOTAL		\$1,206,060,528.00				

**Observaciones:**OFERTAS: [https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/20240815140818601-fusionado%20\(1\).pdf](https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/20240815140818601-fusionado%20(1).pdf)**Enlaces:**1.-<https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta/10173775>2.-<https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/11030788>3.-<https://inmuebles.wasi.co/bodega-vender-villavicencio-arauco-hacienda-rosa-blanca/6190563>4.-<https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/191132394>

# REPOSICION

Bodega

## Depreciación Fitto y Corvini

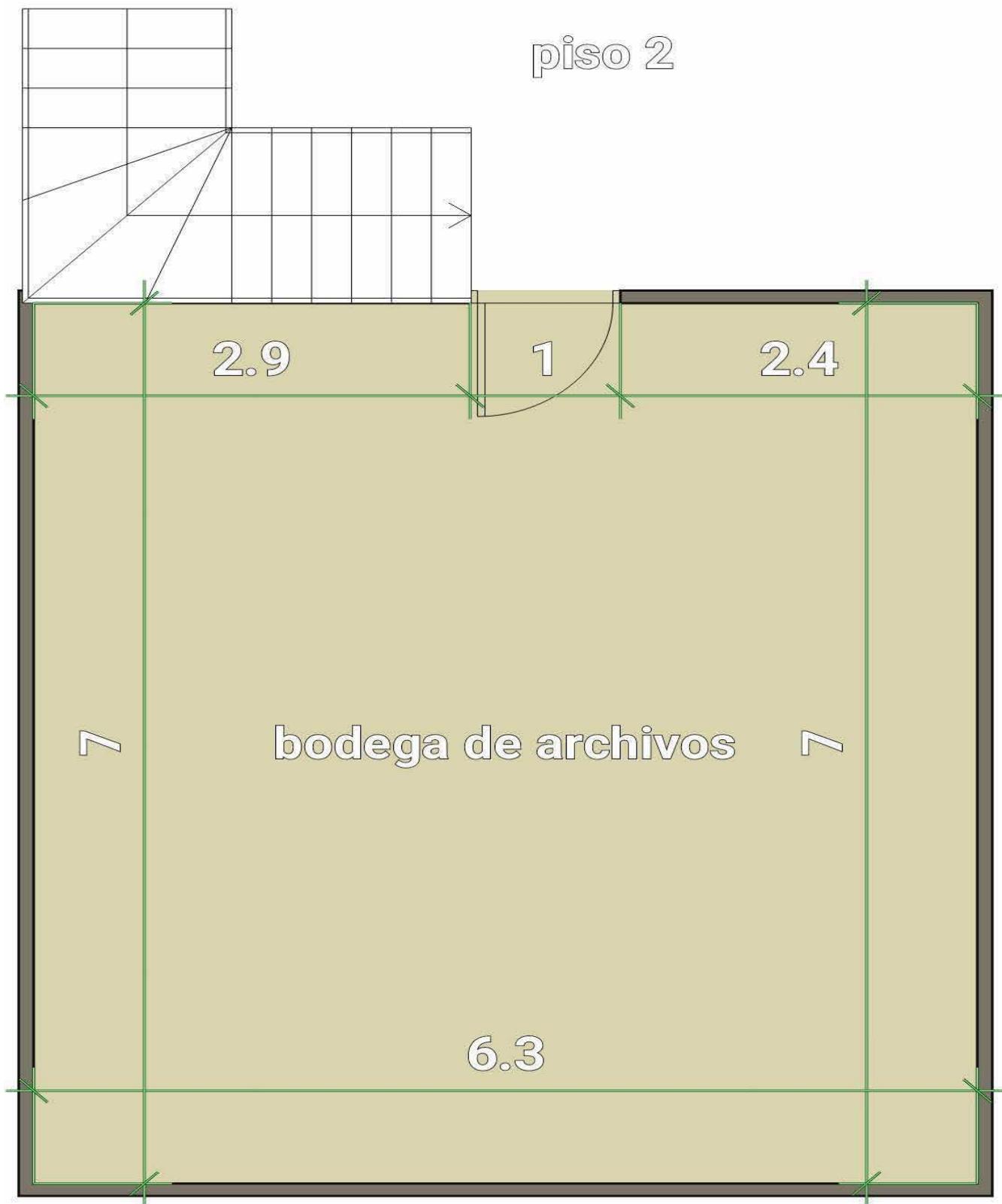
Area construida total	365
Area construida vendible	296
Valor M2 construido	\$1,859,000
Valor reposición M2	\$550,264,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,859,000
Fuente	PRESUPUESTO
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,859,000
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
Vetus Tez	31
Edad en % de vida útil	31 %
Fitto y corvin %	26.75 %
Valor reposición depreciado	\$1,361,718
Valor adoptado depreciado	\$1,361,718
<b>Valor total</b>	<b>\$403,068,528</b>

Observaciones:

VALORES DE REPOSICIÓN TIPOLOGIA BODEGAS										
TIPOLOGIA	DESCRIPCIÓN	CENTRO		ANTIOQUIA		NORTE		SUR		IMAGEN DE REFERENCIA
		COSTO DIRECTO m <sup>2</sup>	COSTO TOTAL m <sup>2</sup>	COSTO DIRECTO m <sup>2</sup>	COSTO TOTAL m <sup>2</sup>	COSTO DIRECTO m <sup>2</sup>	COSTO TOTAL m <sup>2</sup>	COSTO DIRECTO m <sup>2</sup>	COSTO TOTAL m <sup>2</sup>	
ECONOMICA	Bodega Económica, con rango de lejía entre 800 m <sup>2</sup> a 1000 m <sup>2</sup> , construcción apoyada en concreto, compuesta por: zapatas, vigas, columnas, cubierta en teja en fibro cemento sobre cercas lúana, muros en bloques a la vista, portón metálico de acceso, acabados sencillos. Altura doble (6 mt)	\$ 1,616,362	\$ 1,859,000	\$ 1,663,637	\$ 1,912,000	\$ 1,662,857	\$ 1,912,000	\$ 1,612,786	\$ 1,855,000	

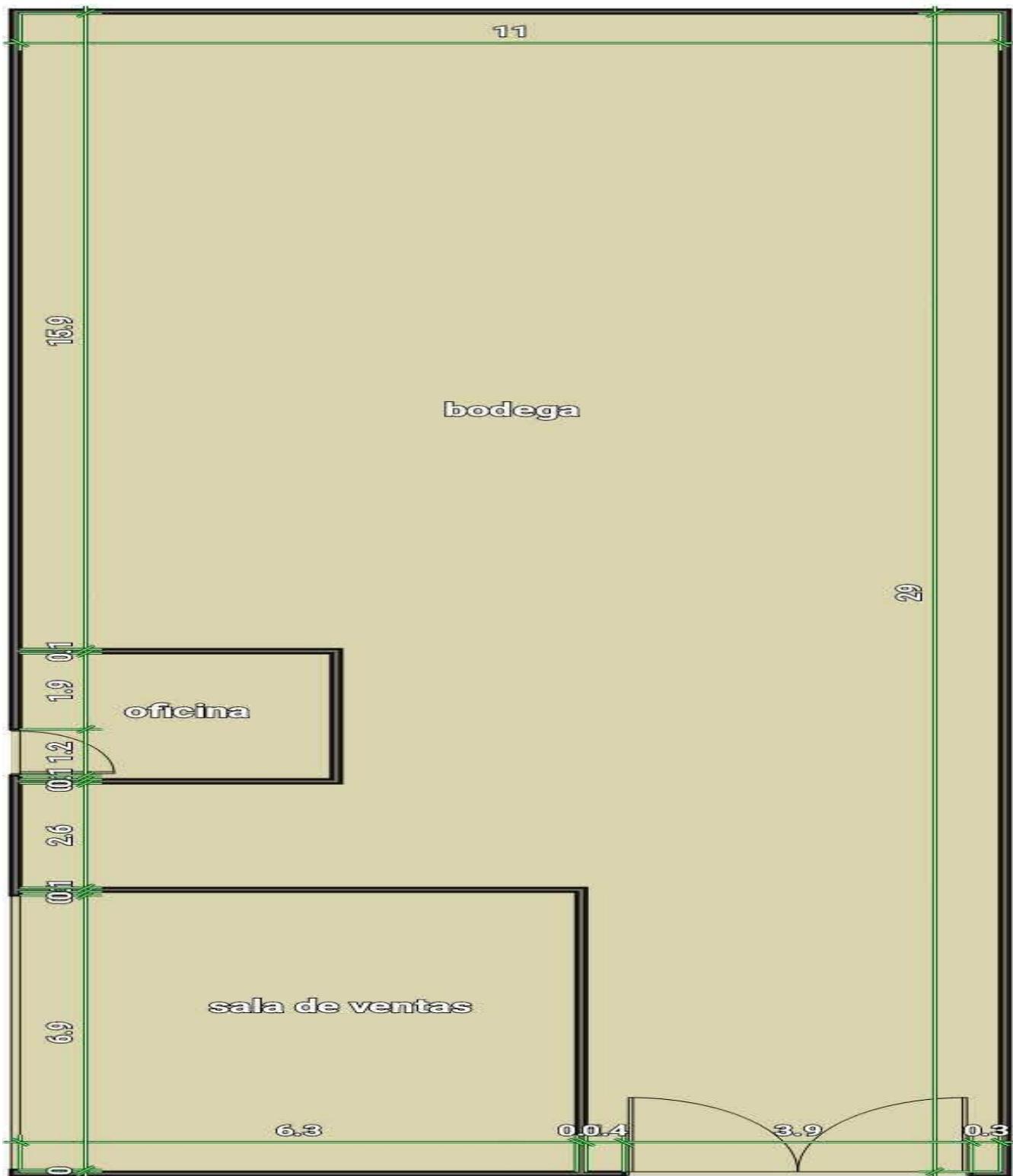
## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



Plano

piso 1



## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Local



Local



Bodega



## FOTOS General

Bodega



Bodega



Bodega



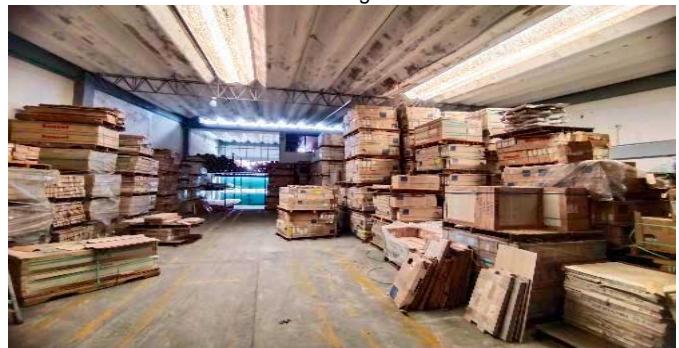
Bodega



Bodega



Bodega



Oficina



Oficina



## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Escalera del inmueble



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



## FOTOS General

Detalle de acabados



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO MAN\_PRG\_2024\_2478227



PIN de Validación: b2010a8f

### 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 avalador 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: b2010a8f

## 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: b2010a8f

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

### Alcance

- Artes, joyas.

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semicuentos y Animales

### Alcance

- Semicuentos, 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: b2010a8f

**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 de procesos disciplinarios 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 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**

**b2010a8f**

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 cinco (05) días del mes de Agosto del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



PIN de Validación: b2010a8f



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

RAA AVALUO: MAN\_PRG\_2024\_2478227 M.I.: 230-73787

Bodega  
2

Alcaldía de Villavicencio

SECRETARÍA DE HACIENDA MUNICIPAL  
DIRECCIÓN DE IMPUESTOS MUNICIPALES



RECIBO DE COBRO  
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

@harmanfelipe @villavocaldia  
www.villavicencio.gov.co

24010310021816

EDULA NACIONAL	01040000002600400000000000	CÉDULA CATASTRAL	010400260040000				
ATRÍCULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN						
230-73787	C 26C 36 46 CS A2 BR NUEVO MAIZARO						
DOMBRE		CÉDULA/NIT	TASA INT. MORA				
ROJA*****LTDA		*****2178	32,97				
O	CONCEPTO	AVALÚO	TARIFA	IMPUESTO	DESCUENTO	INTERÉS	VALOR TOTAL
2024	PREDIAL UNIFICADO	1.025.078.000	6.00 MIL	6.150.000	738.000	0	5.412.000
2024	RECARGO BOMBERIL	6.150.468	1.00 %	62.000	0	0	62.000
TOTALES		6.212.000		738.000	0	5.474.000	

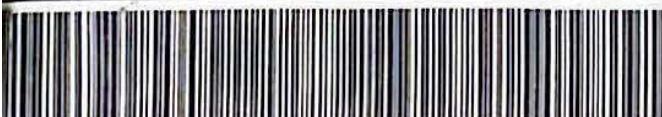
ENTIDADES BANCARIAS AUTORIZADAS



PÁGUESE HASTA	FECHA	VALOR
	31/03/2024	5.474.000

Imprimió: Usuario Público - 07/02/2024 - 179.33.100.197

CÉDULA CATASTRAL	PERIODOS	RECIBO NÚMERO
010400260040000	2024	24010310021816



PÁGUESE HASTA	FECHA	VALOR
	31/03/2024	5.474.000

Imprimió: Usuario Público - 07/02/2024 - 179.33.100.197

CÉDULA CATASTRAL	PERIODOS	RECIBO NÚMERO
010400260040000	2024	24010310021816



PÁGUESE HASTA	FECHA	VALOR
	31/03/2024	5.474.000

Imprimió: Usuario Público - 07/02/2024 - 179.33.100.197

\*Señor contribuyente al momento de imprimir su recibo debe hacerlo desde una impresora laser\*





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240803925698469709**

**Nro Matrícula: 230-73787**

Página 2 TURNO: 2024-230-1-80479

Impreso el 3 de Agosto de 2024 a las 11:21:08 AM

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

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

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 16-04-1991 Radicación: 3456

Doc: ESCRITURA 0611 DEL 06-02-1991 NOTARIA CUARTA DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 AMPLIACION HIPOTECA CONSTITUIDA POR ESCRITURA PUBLICA N.5997 DEL 16-10-86 NOTARIA CUARTA DE BOGOTA

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

DE: ROJAS HERMANOS SUCESORES LIMITADA ANTES ROJAS HERMANOS LIMITADA X

A: CERINTER LTDA

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 15-10-1993 Radicación: 13492

Doc: ESCRITURA 6390 DEL 06-10-1993 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 DIVISION MATERIAL

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

A: ROJAS HERMANOS SUCESORES LTDA X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 04-05-1994 Radicación: 8422

Doc: ESCRITURA 522 DEL 08-02-1994 NOTARIA 4A DE SANTA FE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA CONTENIDA ESCRITURA #5997-16-10-86-NOTARIA 4A SANTA FE DE BOGOTA.

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

DE: CERINTER LIMITADA

A: ROJAS HERMANOS LIMITADA

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 04-05-1994 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 522 DEL 08-04-1994 NOTARIA 4A DE SANTA FE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION AMPLIACION HIPOTECA CONTENIDA ESCRITURA #0611-06-02-91 NOTARIA 4A. SANTA FE DE BOGOTA.

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

DE: CERINTER LIMITADA

A: ROJAS HERMANOS SUCESORES LIMITADA ANTES ROJAS HERMANOS LIMITADA

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 19-12-1994 Radicación: 21072

Doc: ESCRITURA 805 DEL 09-12-1994 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 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: ROJAS HERMANOS SUCESORES LTDA X



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

Certificado generado con el Pin No: 240803925698469709

**Nro Matrícula: 230-73787**

Pagina 3 TURNO: 2024-230-1-80479

Impreso el 3 de Agosto de 2024 a las 11:21:08 AM

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

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

## A: BANCO DE COLOMBIA

ANOTACION N. 207 F. I. 20-04-2020 P. J. V. 2020-200-0-2007

Dsc: ESCRITURA 2452 DEL 25-04-2022 NOTARIA TERCERA DE VILLA VICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTR0: 0007 CAMBIO DE RAZON SOCIAL

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

DE: BOIAS HERMANOS SUCESORES LTDA

A: BOIAS HERMANOS S.A.S

NIT# 8920002178

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\*

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2011-230-3-979

Fecha: 16-07-2011

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

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-230-1-80479 FECHA: 03-08-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

OSCAR IVAN HERNANDEZ HERNANDEZ

#### **REGISTRADOR PRINCIPAL**

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL META

NOTARIA TERCER  
DEL CIRCULO DE VILLAVICENCIO

Cra. 32 No. 39 - 54-58 Contiguo Casa de la Cultura Villavice

Tels.: 662 5704 - 662 57 05 - 662 4511

PRIMERA COPIA ESCRITURA No. 5496

DE FECHA NOVIEMBRE 24 de 2007

OTORGADA POR SOCIEDAD ROJAS HERMANOS SUCESORES LTDA

CONSTRUCENTRO DELLLANO

A FAVOR DE BANCOLOMBIA S.A.

DICIEMBRE 06 de 2007

HIPOTECA

NIT. 17.317.857-9

CESAR ALFONSO SALCEDO T  
NOTARIO

2W

WK 8364948



~~ESCRITURA PUBLICA No. 5496) CINCO MIL CUATRO-~~

~~CIEWNTOS NOVENTA Y SEIS.~~

FECHA: 24 DE NOVIEMBRE DE 2007

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y

REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACION

MATRICULA INMOBILIARIA No. 232-7067, 232-7068 y 232- 6354	CÓDIGO CATASTAL No 010001180008000				
UBICACION DEL PREDIO	MUNICIPIO		VEREDA		
	ACACIAS				
URBANO X	NOMBRE O DIRECCIÓN: TRES LOTES DE TERRENO UBICADOS EN LA CARRERA VEINTITRES (23) CON CALLE DOCE (12) - VEINTIUNO (21)				
DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA					
NÚMERO ESCRITURA	DÍA	MES	AÑO	NOTARIA ORIGEN	CIUDAD
5496	24	NOVIEMBRE	2007	TERCERA	Villavicencio
NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO			VALOR DEL ACTO		
CÓDIGO DEL ACTO	CLASE DE ACTO		VALOR ACTO PESOS		
	0203 HIPOTECA		\$500.000.000.00		
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO			IDENTIFICACION NÚMERO		
Sociedad ROJAS HERMANOS SUCESORES LTDA CONSTRUCENTRO DEL LLANO			NIT 892.000.217.8		
BANCOLOMBIA S.A.			890903938-8		

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

En la ciudad de Villavicencio, Capital del Departamento del Meta, República de Colombia, a los VEINTICUATRO días del mes de NOVIEMBRE de 2007, ante mi ANGELICA ROCIO ORTEGA

ACOSTA (E) Notario Tercero de Villavicencio,

Compareció LUIS FERNANDO ROJAS GALLEGOS, persona mayor de edad, vecino de Villavicencio, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79.453.418 expedida en Bogotá, y dijo:-----

PRIMERO: Que obra en este acto en su carácter de gerente y por tanto, en representación de la Sociedad ROJAS HERMANOS SUCESORES LTDA CONSTRUCENTRO DEL LLANO, con domicilio en la ciudad de Villavicencio, constituida mediante la escritura pública No. 087 de fecha 25 de enero de 1969, otorgada en la Notaría Primera de Villavicencio, inscrita en la Cámara de Comercio, bajo el No. 0567 del libro IX, NIT 892.000.217.8, debidamente facultado por la Junta de Socios, conforme al Acta No. 115 de fecha ABRIL 19 de dos mil siete (2007), y que presenta para su prototización junto con el certificado de la Cámara de Comercio de Villavicencio, sobre existencia y representación de la sociedad y declarando bajo juramento que los inmuebles no se encuentran afectados a vivienda familiar.-----

SEGUNDO: CONSTITUCIÓN HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE EN LA CUANTIA: Que constituye(n) en favor de BANCOLOMBIA S.A., quien también utiliza la razón social BANCO DE COLOMBIA S.A. sociedad anónima, establecimiento de crédito con domicilio principal en Medellín, hipoteca abierta, de primer grado y sin límite en su cuantía, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): Se trata de tres (3) Lotes urbanos localizados en la Carrera Veintitrés (23) con Calle doce (12) del Municipio de Acacias, Departamento del Meta, con sus mejoras y anexidades existentes en la fecha de esta Promesa de Compraventa, así:-----

WK 8364949



A) Lote de terreno urbano con una extensión superficialia de SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS METROS CON CATORCE CENTIMETROS CUADRADOS (692.14 metros cuadrados), comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL NORTE: Con predio de la Promitente Vendedora, en longitud de Treinta metros con cincuenta y dos centimetros (30.52 metros); POR EL ORIENTE: Con predio de la Promitente Vendedora en Veintiocho metros con cuarenta centimetros (28.40 metros); POR EL SUR: Con la calle doce (12) de la nomenclatura urbana en veintiocho metros con noventa centimetros (28.90 metros) y POR EL OCCIDENTE: Con predios de herederos de Jorge Prieto, en Veinticuatro metros con ochenta y dos centimetros (24.82 metros) y encierra, registrado con el folio de matricula inmobiliaria No. 232-7067. -----

B) Lote de terreno urbano con una extensión superficialia de SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS METROS CON CATORCE CENTIMETROS CUADRADOS (692.14 Metros Cuadrados), comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL NORTE: Con predio de la Promitente Vendedora, en veinte metros con ocho centimetros (20.08 metros); POR EL ORIENTE: Con la carretera pavimentada que de Villavicencio conduce a Guamal, en treinta metros con setenta y dos centimetros (30.72 metros); POR EL SUR: Con la Calle doce (12) de la nomenclatura urbana en veinte metros (20.00 metros), y POR EL OCCIDENTE: Con predio de la Promitente Vendedora en veintiocho metros con cuarenta centimetros (28.40 metros) encierra (hoy de acuerdo con el paz y salvo municipal es Carrera 23 No. 12-21), registrado con el folio de matricula inmobiliaria No. 232-7068. -----

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

C) Un lote de terreno urbano con extensión superficialia de QUINIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS (510.00 Metros cuadrados) comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL ORIENTE: Linda con la Carretera pavimentada que de Villavicencio conduce a Guamal en extensión de diez metros (10.00 metros) POR EL NORTE: Con predio de Angel Maria Rojas, en veinticinco metros con cincuenta centímetros (25.50 metros) y predio de Marco Fidel Guateque, en veinticinco metros con cincuenta centímetros (25.50 metros); POR EL OCCIDENTE: Con sucesión de Jorge Prieto en extensión de diez metros (10.00 metros); POR EL SUR: Con los predios A y B de la Promitente Vendedora descritos anteriormente, en extensión de cincuenta y un metros (51.00 metros) y encierra, registrado con el folio de matricula inmobiliaria No. 232-6354.

PARAgraFO PRIMERO: El(los) referido(s) inmueble(s) se identifica(n) con el(los) folio(s) de matricula inmobiliaria Nros. 232-7067, 232-7068 y 232-6354.

PARAgraFO SEGUNDO: No obstante la mención de la cabida y linderos del(los) inmueble(s), se hipoteca como cuerpo cierto.

TERCERO: TITULO(S) DE ADQUISICION: Que la sociedad que representa adquirió(eron) el(los) referido(s) inmueble(s) por compra realizada a la señora ANA ROSA LADINO BETANCOURTH, mediante la escritura pública No. 1107 de fecha 13 de marzo de 2007, Notaria Tercera de Villavicencio, debidamente registrada en la oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Acacias, bajo los folios de matriculas inmobiliarias Nos. 232- 7067, 232-7068 y 232-6354.

CUARTO: GARANTIA DE LIBERTAD: Que dicho(s) inmueble(s), no ha(n) sido enajenado(s) en ninguna forma, en todo ni en

WK 8364950



parte y se encuentra(n) libre(s) de censo, hipoteca anterior, embargo, registro por demanda civil, derechos de usufructo, uso, habitación fideicomisos, patrimonio de familia inembargable, afectación à 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 Pùblicos del Circulo de Acacias, Meta, son fecha veintinueve (29) de marzo de dos mil siete (2007), que será ampliado hasta la fecha en que se haga el registro de la presente escritura, para ser entregado al Banco. QUINTO: ALCANCE DE LA HIPOTECA: Que en la hipoteca que constituye(n) 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 2446 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 sociedad hipotecante, en adelante el(los) deudor(es) deba(n) actualmente y las que llegare(n) a deber en su propio nombre o con otra u otras personas a BANCOLOMBIA S.A., en cualesquiera de sus sucursales o agencias en el país y en el exterior por documentos de crédito, garantías bancarias, descubiertos en cuenta corriente, obligaciones derivadas de pago de prima de seguros u obligaciones de cualquier otra clase, con o sin garantías específicas; pagaderos todos estos compromisos en cuanto lo exige el Banco, de acuerdo con los extractos de cuenta que presente, o conforme con los documentos insoluto

que exhiba a los vencimientos de los mismos, y que, en

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

cuanto a descubiertos en cuenta corriente, reconoce (n) como obligación líquida y exigible los saldos a su cargo que arrojen los extractos de cuenta que el Banco presente oportunamente; entendiéndose que los 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 sociedad hipotecante declara, además, que desde ahora acepta(n) cualquier traspaso o cesión que el Banco haga de los instrumentos 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 RESPALDADAS: Queda expresamente establecido que la hipoteca aquí constituida garantiza, sin perjuicio de la responsabilidad personal, directa o solidaria de el(los) Hipotecante(s) o el(los) deudor(es), 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 de que el Banco acreedor resuelva concederlas; así como los gastos y costos de cobranza a que hubiere lugar, incluyendo honorarios de abogado, rigiendo para los saldos en cuenta corriente, pagarés, prórrogas y renovaciones, los términos y condiciones que respecto a plazo, tipo de interés y especie de moneda se estipulen en cada caso. Es entendido que no se extingue la hipoteca por el hecho de que se amplien, cambien o noven las obligaciones garantizadas.

OCTAVO: LUGAR DE CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES: Que la Ciudad de Villavicencio, Departamento del Meta, o el lugar



Vigilancia  
Notaria  
Tercera  
(1)

de cumplimiento de las obligaciones respaldadas o el lugar(es) donde se encuentre(n) ubicado(s) el (los) bien (es), son los lugares convenidos para el cumplimiento de las obligaciones y pago de los créditos a que se refiere este contrato y que se estipulan en las cláusulas anteriores. -----

**NOVENO: EXTINCIÓN DEL PLAZO:** El Banco podrá declarar extinguido el plazo de todas las obligaciones a cargo de el (los) hipotecante(s) o de el (los) deudor(es), y en consecuencia exigir el cumplimiento de la(s) obligación(es), si el(los) inmueble(s) hipotecado(s) sufriere(n) desmejora o deprecio a juicio de un perito designado por el Banco, en forma tal que ya no preste suficiente garantía a este último y el(los) hipotecante(s) o el(los) deudor(es) no ofreciere(n) una garantía suficiente a satisfacción del Banco o no se hiciere(n) un abono a las obligaciones para que su saldo quedare ampliamente respaldado con esta hipoteca. Igualmente podrá declarar extinguido el plazo en los siguientes eventos: 1. Si el Banco encuentra inexactitudes o falsedades en los documentos presentados para la constitución de este gravamen o si la sociedad hipotecante o el(los) deudor(es) incumpliere(n) alguna de las obligaciones contraídas mediante este instrumento. - 2. Si los bienes de la sociedad hipotecante o el(los) deudor(es) son embargados o perseguidos judicialmente en ejercicio de cualquier acción legal.- 3. Concordato, concurso de acreedores o liquidación obligatoria de la sociedad.- 4. Si el inmueble hipotecado es perseguido judicialmente por terceros o por el Banco o el inmueble es enajenado o gravado sin previo consentimiento por escrito

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

del Banco.- En caso de expropiación de el(los) bien(es) hipotecado(s) decretada por el Estado por cualquier causa o motivo y sin perjuicio de la vía a través de la cual se adelante, el Banco podrá dar por vencido el plazo de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca. La sociedad por medio del presente instrumento, autoriza(n) a la Entidad Pública adquirente para que, si el Banco opta expresamente por esta alternativa, le entregue directamente el valor de la indemnización, para imputarlo al pago de sus obligaciones. El Banco podrá exigir la constitución de otra garantía a su entera satisfacción.-----

DECIMO: ACELERACION DEL PLAZO: Que en caso de que se presente alguno de los eventos mencionados en la cláusula anterior, el plazo de todas las obligaciones de la sociedad hipotecante o de el(los) deudor(es)a favor de BANCOLOMBIA S.A., a que se refiere la cláusula quinta, se extingue y, en consecuencia, el Banco puede exigir inmediatamente el pago.-

DECIMO PRIMERO: POLIZA DE SEGURO: Que se obliga a mantener asegurado contra el riesgo de incendio y terremoto, el(los) inmueble(s) hipotecado(s) y a endosar la póliza o pólizas respectivas al Banco, o a designarlo como beneficiario, a fin de que su valor, en caso de siniestro, subrogue a dicho(s) inmueble(s) en la hipoteca constituida. -----

DECIMO SEGUNDO: AUTORIZACION: El Banco queda autorizado para tomar o renovar las pólizas mencionadas en caso de que la sociedad hipotecante o el(los) deudor(es)no lo hiciere(n) y el valor de las primas harán parte de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca, autorizando expresa e irrevocablemente desde ahora la sociedad hipotecante o el(los) deudor(es) al Banco para cargar dichos valores a las cuentas corriente, de ahorros o cualquier depósito que tuviere en cualquiera de las sucursales o agencias del

WK 8364952



Banco en Colombia o en el exterior, sin perjuicio de que el Banco registre un crédito a favor de la sociedad hipotecante a la tasa de política vigente para esa línea de crédito por el valor de las primas correspondientes o que EL BANCO llegare a cargar el valor de dichas primas junto con las cuotas de amortización de la respectiva obligación. En todo caso, la sociedad hipotecante o el(los) deudor(es) se obliga(n) a reembolsar al Banco las cantidades que por dicha causa haya erogado 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 sociedad hipotecante asegurar el (los) inmueble (s) y mantener vigente la póliza sin que pueda responsabilizarse al Banco porque esto no se cumpliera. La sociedad hipotecante autoriza(n) al Banco para actualizar, el avalúo realizado sobre lo inmuebles descritos en la cláusula primera, y para cargar el valor correspondiente, a la cuenta corriente o cualquier otro depósito que aparezca registrado a nombre de la sociedad hipotecante(s).-----

DECIMO TERCERO: GASTOS: Que los gastos que ocasione esta escritura y su cancelación, serán por cuenta de la sociedad hipotecante. DECIMO CUARTO: PODER: Que 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 del Banco, para solicitar al señor Notario, se sirva expedir una copia sustitutiva de esta escritura con igual mérito.---

Presente CAMILO CABRERA JARAMILLO, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

17.312.171 expedida en Villavicencio, y manifestó:1). Que para los efectos de este contrato obra en su calidad de Apoderado Especial de BANCOLOMBIA S.A., establecimiento bancario, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, conforme lo acredita con la copia de la escritura pública No. 4130 de fecha 8 de agosto de 2005, otorgada en la Notaría 29 de medellín, que se protocoliza con el presente instrumento público. 2). Que en la condición dicha acepta para BANCOLOMBIA S.A., la hipoteca constituida en su favor y las demás declaraciones de voluntad que en favor de BANCOLOMBIA S.A., ha(n) formulado por medio de esta escritura la sociedad ROJAS HERMANOS SUCESORES LTDA. CONSTRUCENTRO DEL LLANO. Queda entendido que la constitución de la presente hipoteca no obliga al banco al otorgamiento de créditos a la sociedad ROJAS HERMANOS SUCESORES LTDA. CONSTRUCENTRO DEL LLANO. 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 efectos de los derechos fiscales, le asignan a la hipoteca un valor inicial de \$500.000.000.oo, en virtud a que la garantía es sin límite en su cuantía. -----  
Con la presente escritura se protocoliza certificación expedida por BANCOLOMBIA S.A. en la cual consta que el crédito aprobado a la sociedad DEUDORA asciende a QUINIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE. S M.L.C. (\$500.000.000.oo).-(ASI LA MINUTA USB.)-----  
PARAGRAFO: Bajo la gravedad del juramento manifiesta(n) EL(LOS) COMPRADOR(ES) y/o HIPOTECANTE(S) para los efectos propios de las leyes 365 de 1997 y 793 de 2.002, o de

WK 8364955



aquellas normas que las adicionen, modifiquen o reformen, que adquirió(eron) el(los) bien(es) con recursos provenientes u originados en el ejercicio de actividades licitas.

**SE PROTOCOLIZAN COMPROBANTES FISCALES**

PAZ Y SALVO MUNICIPAL NUMERO: ✓ 200703720 - EL SUSCRITO TESORERO MUNICIPAL DE ACACIAS: CERTIFICA: QUE EN LOS ARCHIVOS DE LA TESORERIA MUNICIPAL APARECE INSCRITO EL PREDIO CON No. CATASTRAL 010001180008000 EL CUAL FIGURA A NOMBRE DE ROJAS HERMANOS SUCESORES LTDA, SOBRE EL PREDIO URBANO UBICADO EN LA K 23 12 21.- AVALUO \$187.798.000.00.- AREA: 19 HA. 1900 MT2.- EL CUAL SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL Y VALORIZACION VALIDO HASTA 31 DE DICIEMBRE DE 2.007.- EXPEDIDO 30 DE OCTUBRE DE 2.007. FIRMADO Y SELLADO.

PAZ Y SALVO DE VALORIZACION DEPARTAMENTAL NUMERO: 87483 DE FECHA 2 DE NOVIEMBRE DE 2007. FIRMADO ✓ .  
OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION.

A LOS OTORGANTES SE LES HIZO LA ADVERTENCIA QUE DEBEN PRESENTAR ESTA ESCRITURA PARA REGISTRO, EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, DENTRO DEL TÉRMINO PERENTORIO DE DOS (2) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE OTORGAMIENTO DE ESTE INSTRUMENTO, CUYO INCUMPLIMIENTO CAUSARA INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCION DE MES DE RETARDO. - - - - - SE ADVIERTE A LOS COMPARECIENTES QUE LA PRESENTE ESCRITURA DE HIPOTECA SOLO PODRA INSCRIBIRSE EN LA OFICINA DE REGISTRO DENTRO DE LOS NOVENTA DIAS SIGUIENTES A SU OTORGAMIENTO YA QUE DE NO HACERLO EN EL TERMINO INDICADO SE DEBERA OTORGAR UNA NUEVA ESCRITURA. - Se advirtió a los otorgantes de esta escritura de la obligación que tienen de leer la totalidad

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, el notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del notario. En tal caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos. (Art. 35 Decreto Ley 960/70). Los comparecientes leyeron personalmente el presente instrumento, lo aprobaron y firman en señal de asentimiento. --- Derechos \$ 1.362.417 IVA\$ 235.318 \_\_\_\_\_

Retención \$ \_\_\_\_\_ Recaudos \$ 6.350.00 Decreto  
1681/96. \_\_\_\_\_

La presente escritura se extendió en las hojas de papel notarial distinguidas con los números:

8364948#8364949#8364950#8364951#8364952#8364955#8364956.

LUIS FERNANDO ROJAS GALLEGOS

CC. NO. 79.453.410. Ros.

OBRANDO EN REPRESENTACION DE LA SOCIEDAD ROJAS HERMANOS  
SUCESORES LTDA CONSTRUCENTRO DEL LLANO

No. 2097273



# Cámara de Comercio de Villavicencio

CAMARA DE COMERCIO DE VILLAVICENCIO

SEDE PRINCIPAL CENTRO

Fecha : 20070413 Hora Certificado : 09:24:03

Operacion: 01C32041300107C89032 PAGINA No. 1

\*\*\*\*\*  
SITENOS EN NUESTRA PAGINA WEB WWW.CCV.ORG.CO  
\*\*\*\*\*

RTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O INSCRIPCION DE  
CUMENTOS.

CAMARA DE COMERCIO DE VILLAVICENCIO , CON FUNDAMENTO EN LAS  
TRICULAS E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL,

CERTIFICA :

OMBRE : ROJAS HERMANOS SUCESORES LTDA. CONSTRUCENTRO DEL LLANO  
I.T.:0892000217-8

DRECCION COMERCIAL: Clle. 26C No. 36-58

OMICILIO : VILLAVICENCIO

ELEFONO COMERCIAL: 6705020

ELEFONO NOTIFICACION JUDICIAL: 6705020

CERTIFICA :

MATRICULA NO. 00000524

FECHA DE MATRICULA EN ESTA CAMARA: 29 DE ENERO DE 1969

RENOVO EL AÑO 2007 , EL 26 DE MARZO DE 2007

CERTIFICA :

CONSTITUCION : QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 0000087 DE NOTARIA  
PRIMERA DE VILLAVICENCIO DEL 25 DE ENERO DE 1969 , INSCRITA EL 29  
DE ENERO DE 1969 BAJO EL NUMERO 00000567 DEL LIBRO IX, SE  
CONSTITUYO LA PERSONA JURIDICA: ROJAS HERMANOS LIMITADA  
QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 0003906 DE NOTARIA PRIMERA DE  
VILLAVICENCIO DEL 17 DE OCTUBRE DE 1986 , INSCRITA EL 22 DE  
OCTUBRE DE 1986 BAJO EL NUMERO 00004671 DEL LIBRO IX, LA SOCIEDAD  
CAMBIO SU NOMBRE DE : ROJAS HERMANOS LIMITADA POR EL DE :

ROJAS HERMANOS SUCESORES LTDA.

QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 0007275 DE NOTARIA PRIMERA DE  
VILLAVICENCIO DEL 28 DE DICIEMBRE DE 1998 , INSCRITA EL 12 DE  
ENERO DE 1999 BAJO EL NUMERO 00016201 DEL LIBRO IX, LA SOCIEDAD  
CAMBIO SU NOMBRE DE : ROJAS HERMANOS SUCESORES LTDA. POR EL DE  
: ROJAS HERMANOS SUCESORES LTDA. CONSTRUCENTRO DEL LLANO

CERTIFICA :

REFORMAS:

DOCUMENTO	FECHA	ORIGEN	CIUDAD	INSCRIPCION	FECHA
0000202	1974/02/11	NOTARIA PRIMERA	VIL	00000296	1974/02/14

\*\*\* CONTINUA \*\*\*

ESTADOS



Cámara de Comercio de Villaviciosa

JOAS HERMANOS SUCESORES LTDA. CONSTRUCCIÓN DEL LLANO

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL PAGINA NO  
Fecha : 20070413 Hora : 09:24:03 Operacion: 01C32041300107C8

*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****
0002578	1975/12/31	NOTARIA	PRIMERA	VIL	00000662	1976/	
0001447	1979/06/21	NOTARIA	PRIMERA	VIL	00001512	1979/	
0003906	1986/10/17	NOTARIA	PRIMERA	VIL	00004671	1986/	
0007107	1994/09/30	NOTARIA	PRIMERA	VIL	00010525	1994/	
0000568	1995/02/02	NOTARIA	PRIMERA	VIL	00010820	1995/	
0003972	1997/06/17	NOTARIA	PRIMERA	VIL	00013836	1997/	
0004684	1998/08/19	NOTARIA	PRIMERA	VIL	00015677	1998/	
0007275	1998/12/28	NOTARIA	PRIMERA	VIL	00016201	1999/	
0007275	1998/12/28	NOTARIA	PRIMERA	VIL	00016202	1999/	
0000599	1999/02/12	NOTARIA	PRIMERA	VIL	00016415	1999/	
0000599	1999/02/12	NOTARIA	PRIMERA	VIL	00016416	1999/	
0004674	2003/09/01	NOTARIA	PRIMERA	VIL	00023257	2003/	
0004715	2004/12/01	NOTARIA	TERCERA	VIL	00024864	2004/	
0003106	2005/06/10	NOTARIA	PRIMERA	VIL	00025755	2005/	
0002034	2006/05/26	NOTARIA	TERCERA	VIL	00027228	2006/	
0004735	2005/08/31	NOTARIA	PRIMERA	VIL	00026026	2005/	

CERTIFICA

VIGENCIA: QUE LA PERSONA JURIDICA NO SE HALLA DISUELTA. DURA HASTA EL 25 DE ENERO DE 2019.

**CERTIFICA :**

OBJETO SOCIAL: ES LA EXPLOTACION, COMPRA, VENTA DE MATERIA  
PARA CONSTRUCCION Y ARTICULOS DE FERRETERIA, REPRESENTACION  
CASAS COMERCIALES QUE PRODUZCAN O REPRESENTEN ARTICU  
RELACIONADOS CON EL OBJETO Y ADEMÁS PODRÁ DEDICARSE A  
CONSTRUCCIÓN DE INMUEBLES EN GENERAL.

**CERTIFICA :**

CAPITAL Y SOCIOS : \$ 200,000,000.00 DIVIDIDO EN 40,000.00 CUATRO MIL  
CON VALOR NOMINAL DE \$ 5,000.00 CADA UNA, DISTRIBUIDO ASI:

\*\*\* CONTINUA \*\*\*



# Cámara de Comercio de Villavicencio

ROJAS HERMANOS SUCESORES LTDA. CONSTRUCENTRO DEL LLANO



SERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL PAGINA No. 3  
cha : 20070413 Hora : 09:24:03 Operacion: 01C32041300107C89032

*****	*****
NO. CUOTAS: 4,000.00	VALOR:\$20,000,000.0
ROJAS SALAZAR IVAN ARTURO	C.C. 00079268684
NO. CUOTAS: 4,000.00	VALOR:\$20,000,000.0
ROJAS GALLEGU LUIS FERNANDO	C.C. 00079453418
NO. CUOTAS: 5,000.00	VALOR:\$25,000,000.0
ROJAS SALAZAR RODRIGO AUGUSTO	C.C. 00080421907
NO. CUOTAS: 4,000.00	VALOR:\$20,000,000.0
DTALES	
NO. CUOTAS: 40,000.00	VALOR :\$200,000,000.00

CERTIFICA :

QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 2034 DEL 26 DE MAYO DE 2006, DE LA NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO, INSCRITA EL 31 DE MAYO DE 2006 BAJO EL NO. 27228, SE TRANSFIERE A TITULO DE CESION Y VENTA EL ERECHO DE USUFRUCTO QUE SOBRE LAS CUOTAS SOCIALES POSEIA LILIA ALAZAR DE ROJAS IDENTIFICADA CON LA C.C. 20.140.002 DE BOGOTA, QUEDANDO LOS CESIONARIOS CON EL DOMINIO PLENO SOBRE LAS CUOTAS SOCIALES.

CERTIFICA :

\*\* NOMBRAMIENTOS : \*\*

QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 0000568 DE NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO DEL 2 DE FEBRERO DE 1995 , INSCRITA EL 15 DE FEBRERO DE 1995 BAJO EL NUMERO 00010821 DEL LIBRO IX , FUE(RON) NOMBRADO(S) :

NOMBRE	IDENTIFICACION
--------	----------------

GERENTE	
ROJAS GALLEGU LUIS FERNANDO	C.C.00079453418

QUE POR ACTA NO. 0000112 DE JUNTA DE SOCIOS DEL 28 DE ABRIL DE 2006 , INSCRITA EL 30 DE MAYO DE 2006 BAJO EL NUMERO 00027219 DEL LIBRO IX , FUE(RON) NOMBRADO(S) :

NOMBRE	IDENTIFICACION
--------	----------------

SUPLENTE DEL GERENTE	
ROJAS SALAZAR MARTHA LUCIA	C.C.00041715881

CERTIFICA :

\*\*\* CONTINUA \*\*\*



## Cámara de Comercio de Villavicencio

ROJAS HERMANOS SUCESES LTDA. CONSTRUCCENTRO DEL LLANO

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL PAGINA N°  
Fecha : 20070413 Hora : 09:24:03 Operacion: 01C32041300107C8

\*\*\*\*\*  
REPRESENTACION LEGAL: LA SOCIEDAD TENDRA UN GERENTE EL CUA  
TENDRA UN SUPLENTE, QUE LO REEMPLAZARA EN SUS FALTAS ABSOLU  
TEMPORALES O ACCIDENTALES.

FUNCIONES DEL GERENTE: EL GERENTE ES EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD CON FACULTADES POR LO TANTO, PARA EJECUTAR TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS ACORDES CON LA NATURALEZA DE SU ENCARGO Y SE RELACIONEN DIRECTAMENTE CON EL GIRO DE LOS NEGOCIOS SOCIALES. EN ESPECIAL, EL GERENTE TENDRA LAS SIGUIENTES FUNCIONES: A) DICTAR LA FIRMA O RAZON SOCIAL; B) DESIGNAR AL SECRETARIO DE LA COMPAÑIA, QUE LO SERA TAMBIEN DE LA JUNTA DE SOCIOS; C) DESILOCAR A LOS EMPLEADOS QUE REQUIERA EL NORMAL FUNCIONAMIENTO DE LA COMPAÑIA Y SENALARLES SU REMUNERACION, EXCEPTO CUANDO SE TRATE DE AQUELLOS QUE POR LEY O POR ESTOS ESTATUTOS DEBAN SER DESIGNADOS POR LA JUNTA DE SOCIOS; D) PRESENTAR UN INFORME DE SU GESTION ANTE LA JUNTA DE SOCIOS EN SUS REUNIONES ORDINARIAS Y EL BALANCE GENERAL DE FIN DE EJERCICIO CON UN PROYECTO DE DISTRIBUCION DE UTILIDADES; E) CONVOCAR A LA JUNTA DE SOCIOS A REUNIONES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS; F) NOMBRAR LOS ARBITROS QUE CORRESPONDAN A LA SOCIEDAD EN VIRTUD DE COMPROMISOS CUANDO ASI AUTORICE LA JUNTA DE SOCIOS, Y DE LA CLAUSULA COMPROMISORA QUE ESTOS ESTATUTOS SE PACTA; Y G) CONSTITUIR LOS APODERAL JUDICIALES NECESARIO PARA LA DEFENSA DE LOS INTERESES SOCIALES.

PARAQUAFO: SE DETERMINA  
QUE EL GERENTE COMO REPRESENTANTE LEGAL REQUERIRA AUTORIZACION PREVIA DE LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS PARA LA COMPROA O VENTA DE BIENES RAICES Y/O VEHICULOS Y PARA CUALQUIER ACTO O CONTRATO CUYO VALOR EXCEDA DE SEISCIENTOS CINCUEN MILLONES DE PESOS MCTE. (\$650.000.000).

FUNCIONES DE LA JUNTA DE SOCIOS: A) ESTUDIAR Y APROBAR LAS REFORMAS DE ESTATUTOS; B) EXAMINAR, APROBAR O IMPROBAR LOS BALANCES DE FIN DE EJERCICIO Y LAS CUENTAS QUE DEBEN RENDIR LOS ADMINISTRADORES; C) DISPONER DE LAS UTILIDADES SOCIALES CONFORME A LO PREVISTO EN ESTOS ESTATUTOS Y EN LA LEY; D) ELEGIR PARA PERIODOS DE DOS (2) AÑOS Y REMOVER LIBREMENTE AL GERENTE Y A SU SUPLENTE; E) ELEGIR, REMOVER LIBREMENTE Y FIJAR LA REMUNERACION QUE CORRESPONDA A LOS DEMAS FUNCIONARIOS DE SU ELECCION; F) CONSIDERAR LOS INFORMES QUE DEBE PRESENTAR EL GERENTE EN LAS REUNIONES ORDINARIAS Y CUANDO LA MISMA JUNTA LO SOLICITE; G) CONSTITUIR LAS RESERVAS QUE DEBA HACER LA SOCIEDAD E INDICAR SU INVERSION PROVISIONAL; H) RESOLVER SOBRE TODO LO RELATIVO A LA CESSION DE CUOTAS ASI COMO LA ADMISION DE NUEVOS SOCIOS; I) DECIDIR SOBRE EL REGISTRO Y EXCLUSION DE SOCIOS; J) ORDENAR LAS ACCIONES QUE CORRESPONDAN CONTRA LOS ADMINISTRADORES DE LOS BIENES SOCIALES, EL REPRESENTANTE, EL REVISOR FISCAL ( SI LOS HAY).

\*\*\* CONTINUA \*\*\*



# Cámara de Comercio de Villavicencio

ROJAS HERMANOS SUCESORES LTDA. CONSTRUCENTRO DEL LLANO



RTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL PAGINA NO. 5  
ha : 20070413 Hora : 09:24:03 Operacion: 01C32041300107C89032

\*\*\*\*\*  
RIERE) O CONTRA CUALQUIER OTRA PERSONA QUE HUBIERE INCUMPLIDO  
S OBLIGACIONES U OCASIONADO DANOS O PERJUICIOS A LA SOCIEDAD;  
AUTORIZAR LA SOLICITUD DE CELEBRACION DE CONCORDATO PREVENTIVO  
TESTATIVO; L ) CONSTITUIR APoderados EXTRAJUDICIALES,  
ECISANDOLES SUS FACULTADES; Y LL) LAS DEMAS QUE LE ASIGNEN LAS  
YES Y ESTOS ESTATUTOS.

CERTIFICA :

BAJO EL NO. 831 DEL LIBRO V, EL 30 DE JULIO DE 1999, DE  
NSCRIBIO LA ESCRITURA PUBLICA NO. 2980 DE FECHA 16 DE JULIO  
E 1999, OTORGADA EN LA NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE  
ILLAVICENCIO, POR MEDIO DE LA CUAL CONFIERE PODER ESPECIAL  
MPLIO Y SUFFICIENTE A JANETH CLAVIJO, C.C. NO. 40.385.709 DE  
ILLAVICENCI, PARA QUE EN AUSENCIA DEL GERENTE DE LA EMPRESA,  
TRME EN REPRESENTACION DE ROJAS HERMANOS SUCESORES  
IMITADA TODAS LAS DECLARACIONES TRIBUTARIAS Y DEMAS  
DOCUMENTOS QUE SEAN NECESARIOS PARA ATENDER LAS OBLIGACIONES  
CON EL FISCO NACIONAL.

CERTIFICA :

\*\* REVISOR FISCAL: \*\*

QUE POR ACTA NO. 0000079 DE JUNTA DE SOCIOS DEL 1 DE JULIO DE  
1992 , INSCRITA EL 19 DE ABRIL DE 1993 BAJO EL NUMERO 00009315  
DEL LIBRO IX , FUE(RON) NOMBRADO(S) :

NOMBRE	IDENTIFICACION
--------	----------------

REVISOR FISCAL ANZOLA DIAZ ESTHER	C.C.00021208533
--------------------------------------	-----------------

QUE POR ACTA NO. 0000112 DE JUNTA DE SOCIOS DEL 28 DE ABRIL DE  
2006 , INSCRITA EL 30 DE MAYO DE 2006 BAJO EL NUMERO 00027220 DEL  
LIBRO IX , FUE(RON) NOMBRADO(S) :

NOMBRE	IDENTIFICACION
REVISOR FISCAL SUPLENTE AGUDELO MIRYAN JANETH	C.C.00040403204

\*\*\* CONTINUA \*\*\*



# Cámara de Comercio de Villavicencio

ROJAS HERMANOS SUCESORES LTDA. CONSTRUCENTRO DEL LLANO

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL PAGINA 1  
Fecha : 20070413 Hora : 09:24:03 Operacion: 01C320413001070

\*\*\*\*\*  
CERTIFICA :

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : Clle. 26C No. 36-58  
MUNICIPIO : VILLAVICENCIO

CERTIFICA :

QUE LA PERSONA JURIDICA TIENE MATRICULADOS LOS SIGUIENTES ESTABLECIMIENTOS :

NOMBRE : ROJAS HERMANOS SUCESORES  
MATRICULA NO. 00000525  
RENOVACION DE LA MATRICULA : EL 26 DE MARZO DE 2007  
ULTIMO AÑO RENOVADO : 2007

CERTIFICA :

QUE LA PERSONA JURIDICA TIENE MATRICULADOS LAS SIGUIENTES AGENCIAS Y SUCURSALES:

AGENCIA : CONSTRUCENTRO DEL LLANO  
MATRICULA NO. 00112489  
RENOVACION DE LA MATRICULA : EL 26 DE MARZO DE 2007  
ULTIMO AÑO RENOVADO : 2007

CERTIFICA :

QUE NO FIGURAN INSCRIPCIONES ANTERIORES A LA FECHA DEL PRESENTE CERTIFICADO, QUE MODIFIQUEN TOTAL O PARCIALMENTE SU CONTENIDO

!!! NOTIFICACION !!!

LOS ACTOS DE REGISTRO AQUI CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME CINCO DIAS DESPUES DE SU ANOTACION EN EL LIBRO RESPECTIVO SIEMPRE Y CUANDO NO SEAN OBJETO DE LOS RECURSOS DE LA VIA GUBERNATIVA

CERTIFICADO SIN COSTO PARA EL AFILIADO

DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 12 DEL DECRETO 2150 DE 1993 LA FIRMA MECANICA QUE APARECE A CONTINUACION TIENE PLENA VALIDIDAD PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES.

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO,

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\* CONTINUA \*\*\*

No. 2097276



# Cámara de Comercio de Villavicencio

ROJAS HERMANOS SUCESORES LTDA. CONSTRUCENTRO DEL LLANO.



CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL PAGINA No. 7  
Fecha : 20070413 Hora : 09:24:03 Operacion: 01C32041300107C89032

Luybaicoff.

ni

**PUNTO SEGUNDO** El presidente informa a la Junta General de Socios sobre la necesidad de ampliar la capacidad de endeudamiento autorizando al Gerente y/o Representante Legal LUIS FERNANDO ROJAS GALLEGOS para gestionar Crédito con Bancolombia sin límite de cuantía y constituir hipoteca abierta y de cuantía indeterminada sobre los bienes de la Empresa.

La Junta Extraordinaria de socios, por unanimidad, autoriza al Gerente y Socio LUIS FERNANDO ROJAS GALLEGOS para que legalice por medio de Escritura Pública, en la Notaría Tercera de Villavicencio, la reforma aprobada en esta reunión.

Siendo la 11:00 A.M del mismo día y no habiendo nada más que tratar se levanta la sesión, después de que la presente acta fue elaborada, leída, aprobada por unanimidad y sin objeciones. Para constancia se firma por los suscritos Presidente y Secretario.



LUIS FERNANDO ROJAS GALLEGOS  
Presidente



MARISOL GONZALEZ.  
Secretaria

Es fiel copia tomada de su original. Para constancia se firma en la ciudad de Villavicencio, Departamento del Meta, a los Diecinueve (19) días del mes de Abril de 2007.



**ROJAS HERMANOS SUCESORES LTDA**  
**ACTA N.115 Abril 19 de 2007 reunión Extraordinaria de**  
**Socios**

En la ciudad de Villavicencio, Departamento del Meta, en la calle 26 C No. 36 - 58, siendo las 9:00 A. M., del día diecinueve (19) de Abril de dos mil siete (2007), se reunieron los siguientes socios de la SOCIEDAD ROJAS HERMANOS SUCESORES LTDA., CONSTRUCENTRO DEL LLANO, con el fin de llevar a cabo reunión extraordinaria Al efecto se presentaron las siguientes personas:

**LISTA DE SOCIOS:**

CLAUDIA PATRICIA ROJAS GALLEG  
CARMEN PLACIDA GALLEG DE ROJAS  
MARIA HELENA ROJAS GALLEG  
LUIS FERNANDO ROJAS GALLEG  
LILIANA ROJAS SALAZAR (poder)  
MARTHA LUCIA ROJAS SALAZAR  
OSCAR GERARDO ROJAS SALAZAR (poder)  
IVAN ARTURO ROJAS SALAZAR (poder)  
RODRIGO AUGUSTO ROJAS SALAZAR (poder)

Total de cuotas 40.000 correspondiente al 100% de las cuotas en que se divide la totalidad del capital social.

Presidió la reunión el socio LUIS FERNANDO ROJAS y actuó como secretaria la señora MARISOL GONZALEZ, quienes fueron elegidos por unanimidad de votos.

A continuación se propuso el siguiente orden del día:

- 1- Llamada a lista y constatación del quorum
- 2- Ampliación capacidad de endeudamiento.

AL PUNTO PRIMERO Se llamó a lista y se constató la presencia total de todas las cuotas que conforman el capital social y por tanto con Quorum suficiente para deliberar y decidir válidamente, sin previa citación de acuerdo al artículo 15 de los Estatutos Sociales y demás normas legales vigentes.

Villavicencio, Abril 20 de 2007

Señores  
NOTARIA TERCERA  
VILLAVICENCIO.

Como representante de BANCOLOMBIA S.A., en mi calidad de APODERADO ESPECIAL, con el único fin de dar cumplimiento a lo requerido por la Resolución 14 de 2004, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro que exige protocolizar con la Escritura de Hipoteca Abierta y sin Límite, la certificación del Banco del valor del préstamo aprobado, con el objeto de liquidar los derechos notariales y su registro, y el Decreto 1428 de julio de 2000 expedido por el Ministerio de Justicia y certifico:

Que el crédito otorgado a la sociedad ROJAS HERMANOS SUCESORES LTDA CONSTRUCENTRO DEL LLANO, de acuerdo a lo expresado en la respectiva carta de aprobación, es por la suma de QUINIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$500.000.000.oo).

Atentamente,

CAMILO CABRERA JARAMILLO  
Apoderado Especial BANCOLOMBIA S.A.



Alcaldía Municipal  
de Acacias

# REPUBLICA DE COLOMBIA

MUNICIPIO DE ACACIAS

CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO  
EL SUSCRITO TESORERO MUNICIPAL  
CERTIFICA



Certificado Nro: 0200703720

Que en los archivos de la tesorería municipal aparece inscrito el predio con código catastral número: 010001160008000 el cual figura a nombre de ROJAS HERMANOS SUCESORES LTDA-CON, doc. identidad N° 8920002178 con las siguientes especificaciones:

DIRECCIÓN DEL PREDIO	UBICACIÓN	ÁREA			VALOR AVALÚO	AÑO AVALÚO
		HA	M2	COM.		
K 23 12 21	URBANO	0.19	1900	179	187,798,000	2007

El cual se encuentra a Paz y Salvo por concepto de Impuesto Predial y Valorización.

NOTA: si hay equivocación con relación a la obligación de pagar en cuanto al monto, tal error no exime al contribuyente del pago. Igualmente el contribuyente no puede invocar el error para negar el pago de la contribución. Este certificado no es prueba de la cancelación del gravamen.

Expedido a los 30 días del mes de Octubre de 2007

Se expide con destino a:

Válido hasta 31/12/2007

Valor 7200 Pesos Mde.

ZULLY ALEJANDRA NEUTA GUTIÉRREZ

Tesorero General



## RECIBO OFICIAL DE CAJA

Gobernación del Meta

NIT. 992000149-3

M/A: 02/11/2007

INGRESO RECIBO DE CAJA N° 42370

R:

ACCIÓN: VIGENCIA ACTUAL

FACTURA N°:

O: PAZ Y SALVO Nro CATASTRAL 01 00 0118 0008 000

JTILIDAD:

DE: LADINO BETANCOURTH ANA ROSA  
ADE: diez mil 00 / 100 Pesos En M/Cte

CC. o NIT: 40189400

Institución Contable			USO Y/O FUEGO	Distribución en Uso/s y/o Rulivos	VALOR
DEBITO	CREDITO				
\$10.000,00	40,00		01-010102010301 - ITCombustible		\$10.000,00
\$10.000,00	40,00		Valorización		

PAZ Y SALVO VALORIZACIÓN OPTAL.  
Efectivo: Si hay equivocación con relación a la obligación de pagar o en cuanto al monto, tal error no exime al contribuyente del pago. Igualmente el contribuyente no puede invocar el error para negar el pago de la contribución. Este certificado no es prueba de la cancelación del gravamen. La vigencia es por 30 días calendario.



POR LA VÍA CORRECTA

087483



REPUBLICA DE COLOMBIA	
CEDULA DE CIUDADANIA N° 79.453.418	
DE:	Bogota, D.E.
APPELLICIOS:	ROJAS GALLEGO
NOMBRES:	Luis Fernando
NACIDO:	22-Jun-1967-Barranquilla (Atl.)
ESTATURA:	1-69
SENALES:	Ninguna
FECHA:	5-Sep-86
FIRMA DEL CIUDADANO	
REGISTRADOR NACIONAL DEL ESTADO CIVIL	
INDICE DE	

WK 8364956



Esta hoja hace parte integral de la  
escritura pública número 5496 DE FECHA

24 DE NOVIEMBRE DE 2007.

CAMILO CABRERA JARAMILLO

APODERADO BANCOLOMBIA S.A.  
dic 3/07

EL NOTARIO TERCERO,

ANGELICA ROCIO ORTEGA ACOSTA (E)

Mrg

Pausa Copia tomada de su original que

expido y autorizo en 14 hojas útiles con destino  
a: Santiago JA SUCIA DE  
SANTIAGO, 2000

Villavicencio 11 A DIC 1902 NOVENA TERCER

**CESAR A. SALCEDO TORRES**

ACREEDOR: Pancolandia S.A.

Esta copia presta mérito Ejecutivo / es  
de uso exclusivo para exhibir el pago

(Art. 42 Decreto 21663/70)

El Notario - 16 DIC 2017

CESAR A. SALCEDO TORRES NOTARIO PÚBLICO

2 PERCENT  
(V)  
No. 100-1422-10

卷之三