



QR validez del avalúo



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



AVALUO: MAN_PRG_2024_2478227

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: 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 Email: 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
TOTALES					100%	\$1,206,060,528

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	<p>General: Se trata de una bodega localizada en la Calle 26C #36-46 del barrio 7 de agosto en el municipio de Villavicencio.</p> <p>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.</p> <p>-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 m² aproximados, válidos por norma: 296 m², existe una diferencia de 69 m² los cuales</p>			

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					
Código	MAN_PRG_2024_2478227	Propósito	Mantenimiento	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	ROJAS HERMANOS S A S				
Tipo identificación	NIT.	Documento	892000217	Teléfono	
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	ROJAS HERMANOS S A S				
Nit/CC	892000217				
Garantía	36400000064				
Datos del propietario:					
Propietario	ROJAS HERMANOS SUCESORES LTDA				
Tipo identificación	NIT.	Documento	892000217	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 26C #36-46				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Villavicencio	Departamento	Meta	Estrato	Comercial
Sector	Urbano	Barrio	7 de agosto	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Bodega	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	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					
Uso actual	Comercial	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Comercio	Otro	N/A	Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el 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; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>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.</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	334.58	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	\$ 1.025.078.000	
AREA DE TERRENO			M2	334	
AREA CONSTRUIDA			M2	355	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	320	
AREA PISO 1			M2	320	
AREA PISO 2			M2	45	
AREA TOTAL			M2	365	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.75	250.935	
Indice construcción			1.50	501.87	
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	11		
Fondo	30	Relación frente fondo	1:3		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				

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

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

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.1.)
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 modera, 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 emperadizadas 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 (m2)
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

RegistrarseIniciar Sesión

INICIOSELECCIÓN DE IMPUESTO -NORMATIVIDADNOTIFICACIONES JURÍDICASPRESENTACIÓN ELECTRÓNICACONTACTÉNOS

Impuesto Predial Unificado

Buscar Predios

REFERENCIA CATASTRAL

INGRESE REFERENCIA CATASTRAL

Información del Predio

Referencia Catastral
010400260040000

Matrícula Inmobiliaria
230-73787

Destino
COMERCIAL

Dirección
C 26C 36 46 CS A2 BR NUEVO MAIZARÓ

Información Detallada

Información del Predio

Referencia Catastral:010400260040000

Mat. Inmobiliaria:230-73787

Dirección:C 26C 36 46 CS A2 BR NUEVO MAIZARÓ

Destino:COMERCIAL

Tipo:URBANO

Clase:

Extrator:

Propietario:(*****2178) - R.O.JA*****LTD.A

A. Terreno:0 Ha - 334 Mts.

A. Edificada:355 Mts.

Ult. Vigencia:2024

Ult. Avaluo:1.025.078.000

Cerrar

Valor a Pagar

Fecha Límite de Pago
15/08/2024

Valor Total a Pagar
0

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

Transferencia de Cuenta

Paga en Línea

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

Plano Uso de suelo-actividad



Plano Uso de suelo-actividad



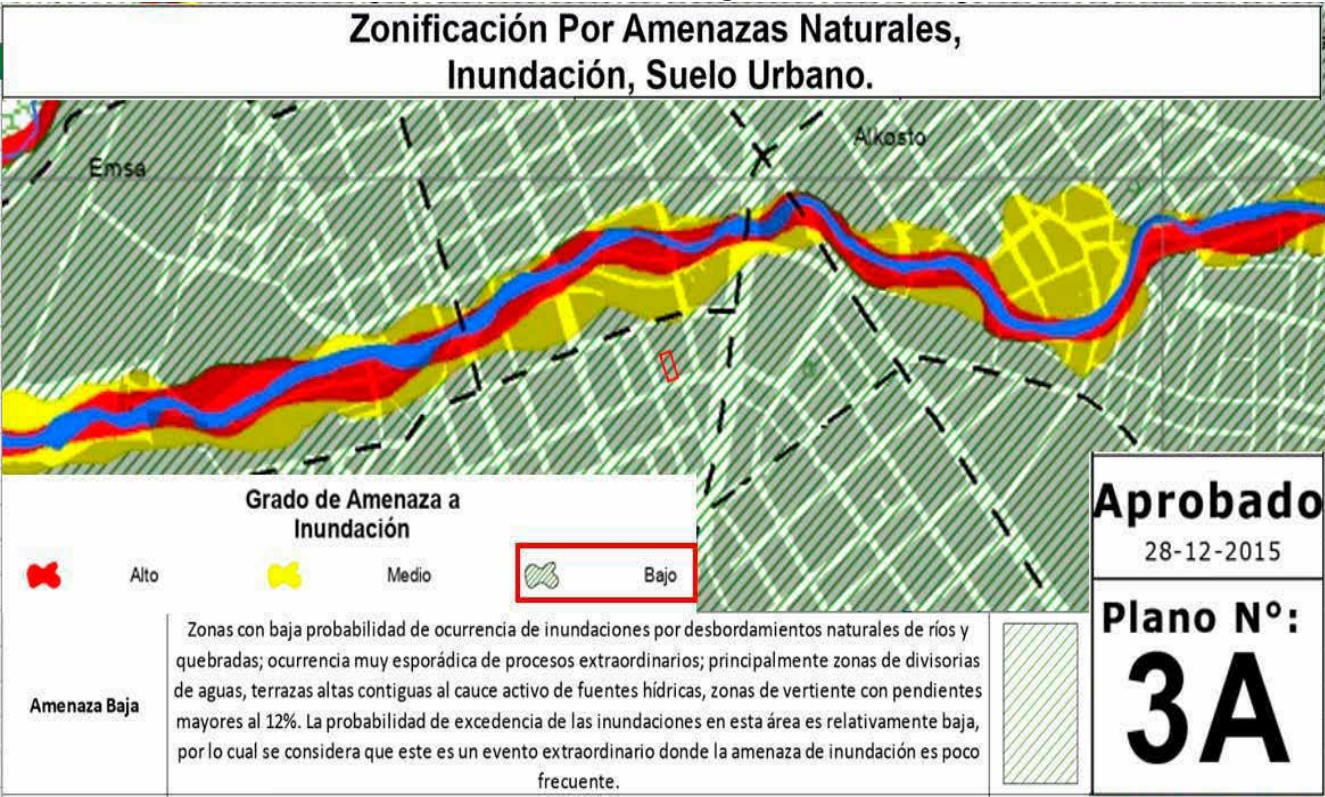
Plano Tratamiento urbanistico



Plano Tratamiento urbanistico



Plano de riesgos



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			AMOBAMIEN TO 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
Observación:	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					
Estado de la conservación	Regular	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipologia vivienda	N/A
Año construcción	1993	Edad Inmueble	31 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	S/I				
Observación	<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. ALTURA DE BODEGA DE 4 MT APROXIMADOS.</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					
Sala	0	Comedor	0	Cocina	0
Baños Sociales	0	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0

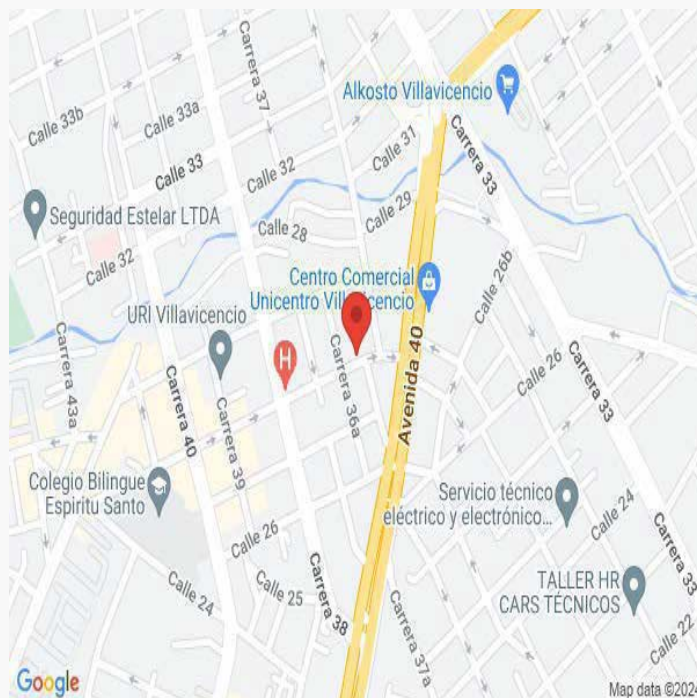
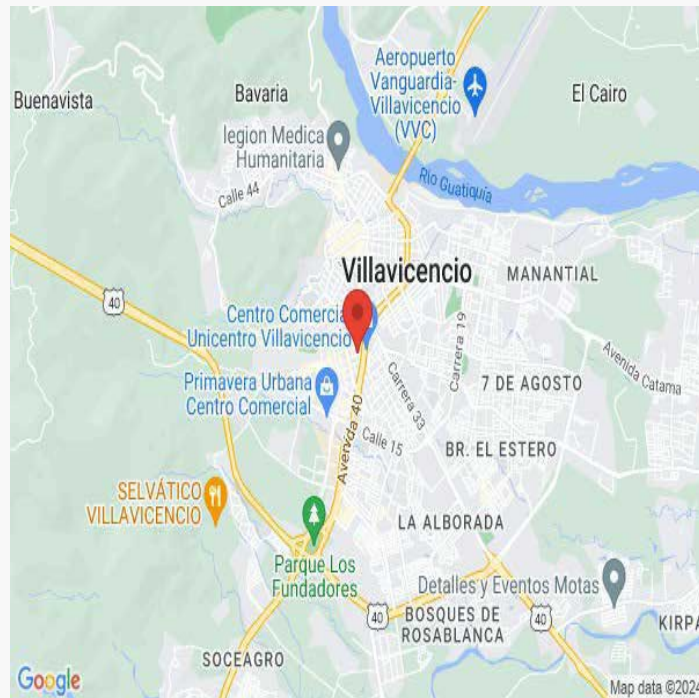
Bodega	2	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	1
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	1	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Bodega. Consta de: , Bodega: 2, Local: 1, Oficina: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad					Normal	Sin acabado	Normal	Normal
Estado					Bueno.	Regular	Regular	Bueno.
Observación	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 CONSTRUCCI ON 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
Del inmueble						334.58	296		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	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

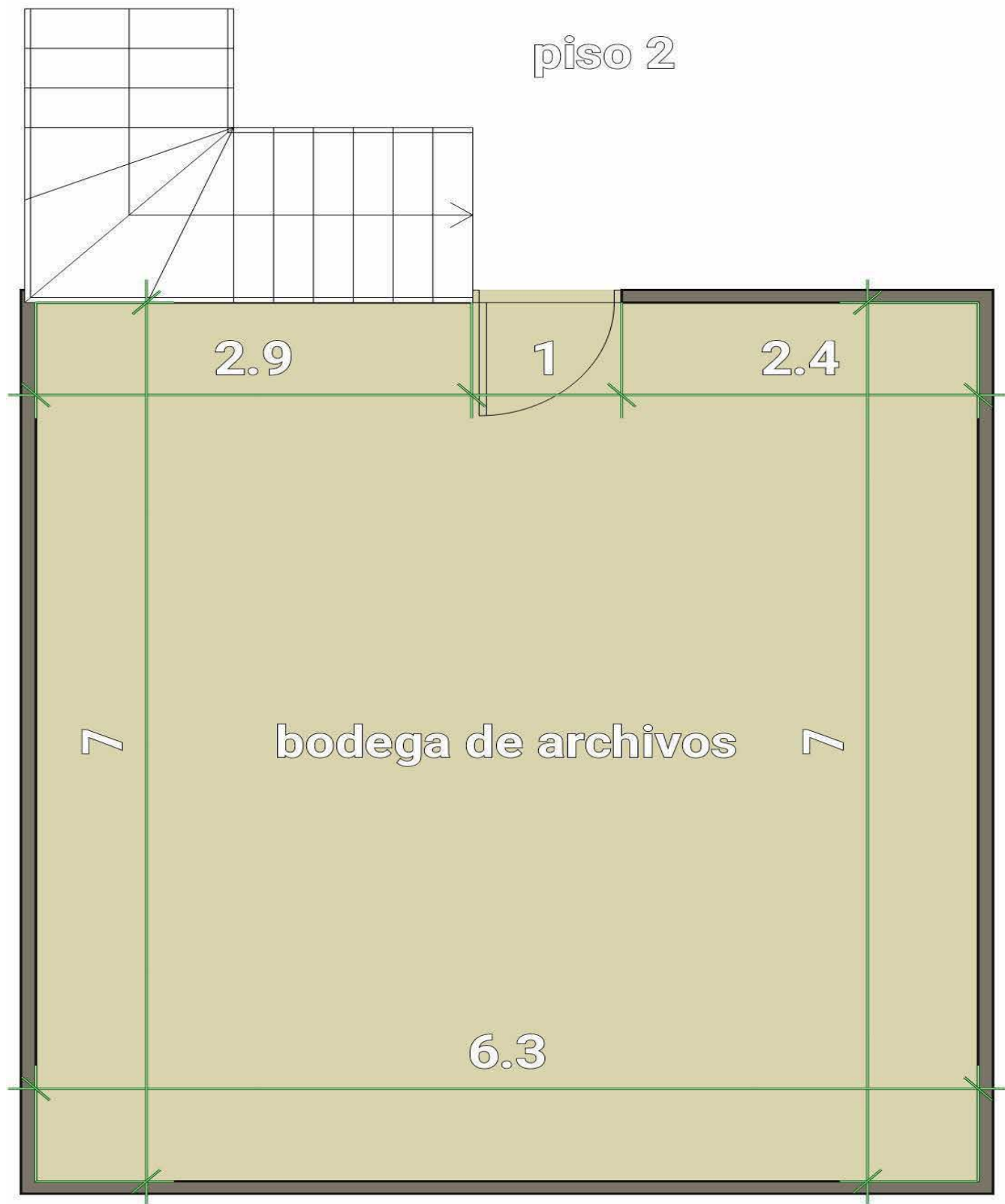
Area construida total	365
Area construida vendible	296
Valor M2 construido	\$1,859,000
Valor reposición M2	\$550,264,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,859,000
Fuente	PRESUPUESTO
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,859,000
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez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

Observaciones:

VALORES DE REPOSICIÓN TIPOLOGIA BODEGAS										
		CENTRO		ANTIOQUIA		NORTE		SUR		IMAGEN DE REFERENCIA
TIPOLOGIA	DESCRIPCIÓN	COSTO DIRECTO m²	COSTO TOTAL m²	COSTO DIRECTO m²	COSTO TOTAL m²	COSTO DIRECTO m²	COSTO TOTAL m²	COSTO DIRECTO m²	COSTO TOTAL m²	
ECONOMICA	Bodega Económica con rango de áreas entre 100 m² y 1000 m², con estructura apoyada en concreto, cubierta por zapatas vigas, columnas, cubierta en teja en fibra cemento sobre cercha litana, muros en bloque a la vista, porton metálico de acceso, acabados sencillos. Altura doble (6 m).	\$ 1,618,362	\$ 1,859,000	\$ 1,663,637	\$ 1,913,000	\$ 1,662,857	\$ 1,912,000	\$ 1,612,786	\$ 1,855,000	

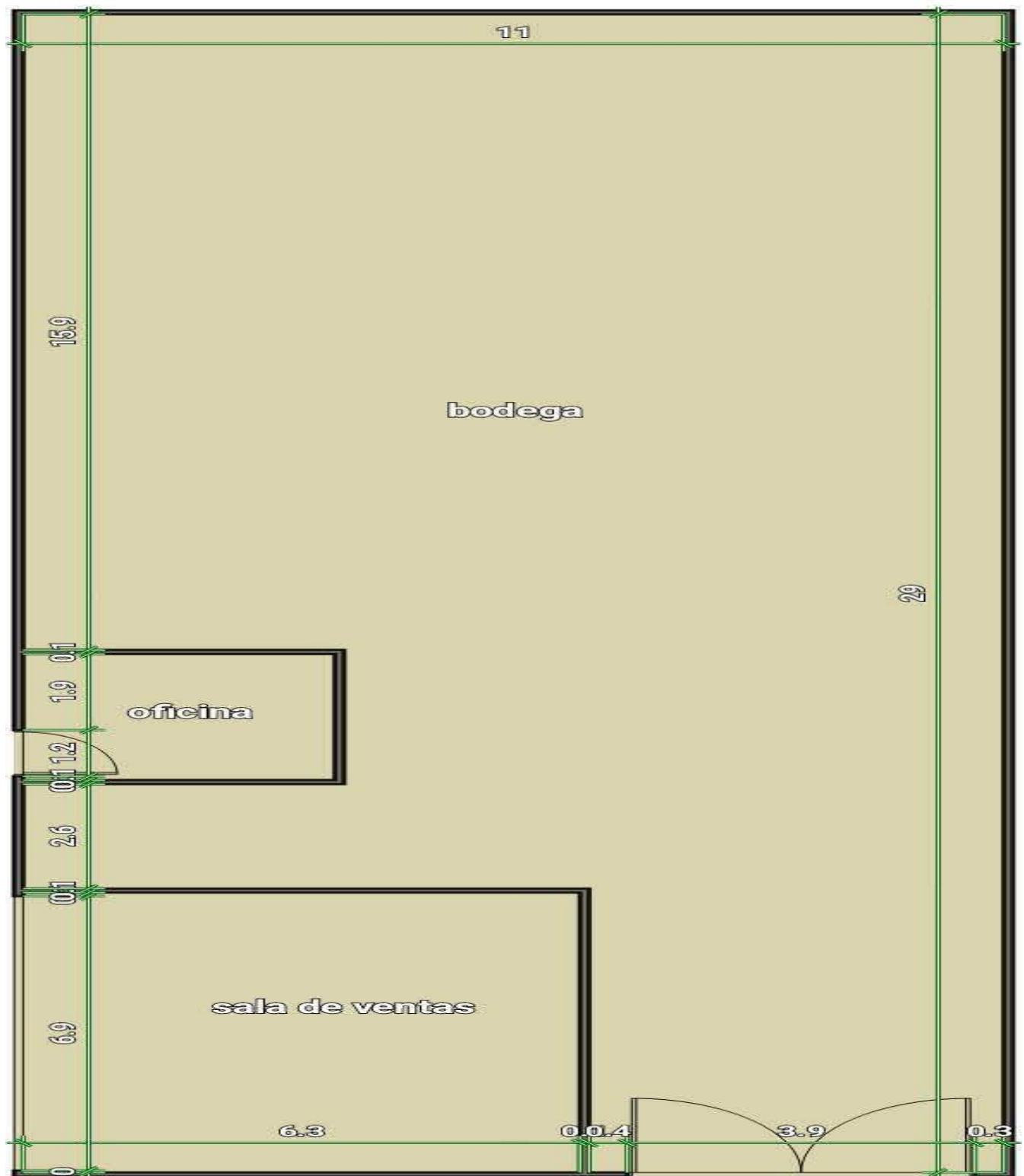
PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO MAN_PRG_2024_2478227



PIN de Validación: b2010a8f



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) 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: b2010a8f

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

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

<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: 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



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



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: MAN_PRG_2024_2478227 M.I.: 230-73787

Bodega
2

Alcaldia de Villavicencio

SECRETARÍA DE HACIENDA MUNICIPAL
DIRECCIÓN DE IMPUESTOS MUNICIPALESRECIBO DE COBRO
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO@harmanfelipe @villavoalcaldia
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		
OMBRE	CÉDULA/NIT	TASA INT. MORA	CÓDIGO POSTAL
ROJA*****LTDA	*****2178	32,97	

CONCEPTO	AVALUO	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

31/03/2024

VALOR

5.474.000

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

CÉDULA CATASTRAL	PERIODOS	RECIBO NÚMERO
010400260040000	2024	24010310021816



(415)7709998004784(8020)00000024010310021816(3900)0005474000(96)20240331

PÁGUESE
HASTA

FECHA

31/03/2024

VALOR

5.474.000

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

CÉDULA CATASTRAL	PERIODOS	RECIBO NÚMERO
010400260040000	2024	24010310021816



(415)7709998004784(8020)00000024010310021816(3900)0005474000(96)20240331

PÁGUESE
HASTA

FECHA

31/03/2024

VALOR

5.474.000

Imprimió: Usuario Publico- 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

Pagina 1 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

CIRCULO REGISTRAL: 230 - VILLAVICENCIO DEPTO: META MUNICIPIO: VILLAVICENCIO VEREDA: VILLAVICENCIO

FECHA APERTURA: 03-11-1993 RADICACIÓN: 93-13492 CON: ESCRITURA DE: 06-10-1993

CODIGO CATASTRAL: 50001010400260040000COD CATASTRAL ANT: 010400260001000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

AREA DE 334.58 METROS CUADRADOS. LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES SEGUN ESCRITURA PUBLICA N.6390 DE FECHA 06-10-93 DE LA NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO. (ARTICULO 11 DECRETO 1711/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

230.0034.5291. 04-08-67 ESCRITURA 869- 06-07-67- NOTARIA UNICA DE VILLAVICENCIO APOORTE DE. JIMENEZ LUNA, RODRIGO JIMENEZ ROJAS, ARMANDO A; URBANIZACION EL NUEVO MAIZARO JIMENEZ HERMANOS LIMITADA2. 23-10-81 ESCRITURA 1163- 26-05-81-NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO COMPRAVENTA DE; URBANIZACION EL NUEVO MAIZARO JIMENEZ HERMANOS LIMITADA A; MARTINEZ ALVAREZ, JORGE BARTOLOME CASTRO DE MARTINEZ, RLIZABETH3. 03-02-84 ESCRITURA 3754- 30-12-83-NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO COMPRAVENTA DE; MARTINEZ ALVAREZ, JORGE BARTOLOME CASTRO DE MARTINEZ, ELIZABETH A; ROJAS HERMANOS LIMITADA4. 20-06-85 ESCRITURA 1771- 13-06-85- NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO A; ROJAS HERMANOS LIMITADA5. 24-04-86 DECLARACIONES- 22-04-86-JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO CONSTRUCCION MEJORAS EN TERRENO PROPIO DE; ROJAS HERMANOS LIMITADA A; ROJAS HERMANOS LIMITADA

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 26C #3-58 LOTE A2

2) CALLE 26C #36-46

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

230 - 34579

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-11-1986 Radicación: 7387

Doc: ESCRITURA 5997 DEL 16-10-1986 NOTARIA CUARTA DE BOGOTA D.E.

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: ROJAS HERMANOS LIMITADA

X

A: CERINTER LTDA



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 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: Nro 007 Fecha: 29-04-2022 Radicación: 2022-230-6-8207

Doc: ESCRITURA 2453 DEL 25-04-2022 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0907 CAMBIO DE RAZON SOCIAL

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

DE: ROJAS HERMANOS SUCESORES LTDA

A: ROJAS 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 TERCERA
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 SUCESTORES LTDA

CONSTRUCENTRO DELLANO

A FAVOR DE BANCOLOMBIA S.A.

DICIEMBRE 06 de 2007

HIPOTECA

NIT. 17.317.857-9

**CESAR ALFONSO SALCEDO T
NOTARIO**



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

CODIGO CATASTAL No

010001180008000

UBICACION DEL

MUNICIPIO

VEREDA

PREDIO

ACACIAS

URBANO X

NOMBRE O DIRECCION: 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

CODIGO DEL
ACTO

CLASE DE ACTO

VALOR ACTO PESOS

0203

HIPOTECA

\$500.000.000.00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

IDENTIFICACION NUMERO

Sociedad ROJAS HERMANOS SUCESTORES
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 GALLEG0, 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 SUCESTORES LTDA CONSTRUCCION 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 Notaria 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 protocolización 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: CONSTITUCION HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE 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 superficial 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 centímetros (30.52 metros); POR EL ORIENTE: Con predio de la Promitente Vendedora en Veintiocho metros con cuarenta centímetros (28.40 metros); POR EL SUR: Con la calle doce (12) de la nomenclatura urbana en veintiocho metros con noventa centímetros (28.90 metros) y POR EL OCCIDENTE: Con predios de herederos de Jorge Prieto, en Veinticuatro metros con ochenta y dos centímetros (24.82 metros) y encierra, registrado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 232-7067. -----

B) Lote de terreno urbano con una extensión superficial 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 centímetros (20.08 metros); POR EL ORIENTE: Con la carretera pavimentada que de Villavicencio conduce a Guamal, en treinta metros con setenta y dos centímetros (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 centímetros (28.40 metros) encierra (hoy de acuerdo con el paz y salvo municipal es Carrera 23 No. 12-21), registrado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 232-7068. -----

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

C) Un lote de terreno urbano con extensión superficial 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 María 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 matrícula inmobiliaria No. 232-6354.-----

PARAGRAFO PRIMERO: El(los) referido(s) inmueble(s) se identifica(n) con el(los) folio(s) de matrícula 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 Públicos de Acacias, bajo los folios de matrículas 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 a vivienda familiar, arrendamiento por escritura pública y en

general de limitaciones y condiciones resolutorias, según se desprende del certificado expedido por el señor Registrador de Instrumentos Públicos del Circulo de Acacias, Meta, con 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 insolutos 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



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: EXTINCION 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, subroque 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 hiciera(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, ~~así~~ 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 hubieran 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 SUCESTORES LTDA. CONSTRUCCION DEL LLANO. Queda entendido que la constitución de la presente hipoteca no obliga al banco al otorgamiento de créditos a la sociedad ROJAS HERMANOS SUCESTORES LTDA. CONSTRUCCION 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 solo efectos de los derechos fiscales, le asignan a la hipoteca un valor inicial de \$500.000.000.00, 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. (\$500.000.000.00).-(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 lícitas. *ni*
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 HERMANDOS 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 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 GALLEGO

CC. NO. 79.153.410. Roa.

OBRANDO EN REPRESENTACION DE LA SOCIEDAD ROJAS HERMANOS
SUCESOES 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 SUCESTORES LTDA. CONSTRUCCION DEL LLANO
I.T.:0892000217-8

DIRECCION COMERCIAL: Cllé. 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 SUCESTORES 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 SUCESTORES LTDA. POR EL DE
: ROJAS HERMANOS SUCESTORES LTDA. CONSTRUCCION DEL LLANO

CERTIFICA :

REFORMAS:

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

*** CONTINUA ***

8757805



Cámara de Comercio de Villavieja

ROJAS HERMANOS SUCESORES LTDA. CONSTRUCCION 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 ADEMAS PODRA DEDICARSE A
CONSTRUCCION DE INMUEBLES EN GENERAL.

CERTIFICA :

CAPITAL Y SOCIOS : \$ 200,000,000.00 DIVIDIDO EN 40,000.00 CU
CON VALOR NOMINAL DE \$ 5,000.00 CADA UNA, DISTRIBUIDO ASI:
- SOCIOS CAPITALISTA(S)
GALLEGO DE ROJAS CARMEN PLACIDA C.C. 0002229074:
NO. CUOTAS: 5,000.00 VALOR:\$25,000,000.0
ROJAS SALAZAR LILIANA C.C. 0003549692:
NO. CUOTAS: 4,000.00 VALOR:\$20,000,000.0
ROJAS GALLEGO MARIA HELENA C.C. 0004038530:
NO. CUOTAS: 5,000.00 VALOR:\$25,000,000.0
ROJAS GALLEGO CLAUDIA PATRICIA C.C. 0004039444:
NO. CUOTAS: 5,000.00 VALOR:\$25,000,000.0
ROJAS SALAZAR MARTHA LUCIA C.C. 0004171588:
NO. CUOTAS: 4,000.00 VALOR:\$20,000,000.0
ROJAS SALAZAR OSCAR GERARDO C.C. 00079238618

*** CONTINUA ***

No. 2097274



Cámara de Comercio de Villavicencio

ROJAS HERMANOS SUCESTORES LTDA. CONSTRUCCION DEL LLANO

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL PAGINA No. 3
 Fecha : 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
 OTALES
 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 DERECHO DE USUFRUCTO QUE SOBRE LAS CUOTAS SOCIALES POSEIA LILIA SALAZAR 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(ON) 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(ON) NOMBRADO(S) :

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

CERTIFICA :

*** CONTINUA ***

ATSTEOS



Cámara de Comercio de Villavicencio

HOJAS HERMANOS SUCESORES LTDA. CONSTRUCCION DEL LLANO

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

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

FUNCIONES DEL GERENTE: EL GERENTE ES EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA
SOCIEDAD CON FACULTADES POR LO TANTO, PARA EJECUTAR TODOS
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) DE LA FIRMA O RAZON SOCIAL; B) DESIGNAR AL SECRETARIO DE LA
COMPANIA, QUE LO SERA TAMBIEN DE LA JUNTA DE SOCIOS; C) DESIGNAR A LOS EMPLEADOS QUE REQUIERA EL NORMAL FUNCIONAMIENTO DE LA
COMPANIA 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 A 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 APODERADOS
JUDICIALES NECESARIO PARA LA DEFENSA DE LOS INTERESES SOCIALES
PARAGRAFO: SE DETERMINA
QUE EL GERENTE COMO REPRESENTANTE LEGAL
REQUERIRA AUTORIZACION PREVIA DE LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS PARA
LA COMPRA O VENTA DE BIENES RAICES Y/O VEHICULOS Y PARA CUALQUIER
ACTO O CONTRATO CUYO VALOR EXCEDA DE SEISCIENTOS CINCUENTA
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) ANOS 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
CESION 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 LO

*** CONTINUA ***



Cámara de Comercio de Villavicencio

ROJAS HERMANOS SUCEORES LTDA. CONSTRUCCION DEL LLANO

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

 IERE) 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
 INSCRIBIO LA ESCRITURA PUBLICA NO. 2980 DE FECHA 16 DE JULIO
 DE 1999, OTORGADA EN LA NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE
 VILLAVICENCIO, POR MEDIO DE LA CUAL CONFIERE PODER ESPECIAL
 ADECUADO Y SUFICIENTE A JANETH CLAVIJO, C.C. NO. 40.385.709 DE
 VILLAVICENCI, PARA QUE EN AUSENCIA DEL GERENTE DE LA EMPRESA,
 FIRME EN REPRESENTACION DE ROJAS HERMANOS SUCEORES
 LIMITADA 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(ON) 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(ON) 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 : Cille. 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 1994
LA FIRMA MECANICA QUE APARECE A CONTINUACION TIENE PLENA VALIDEZ
PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES.

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO,

*** CONTINUA ***

No. 2097276



Cámara de Comercio de Villavicencio

HOJAS HERMANOS SUCESORES LTDA. CONSTRUCCION DEL LLANO

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

Luiz Carlos H.

n.

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 GALLEG0 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 GALLEG0 para que legalice por medio de Escritura Pública, en la Notaria 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 GALLEG0
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., CONSTRUCCION DEL LLANO, con el fin de llevar a cabo reunión extraordinaria Al efecto se presentaron las siguientes personas:

LISTA DE SOCIOS:

CLAUDIA PATRICIA ROJAS GALLEGO
CARMEN PLACIDA GALLEGO DE ROJAS
MARIA HELENA ROJAS GALLEGO
LUIS FERNANDO ROJAS GALLEGO
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.

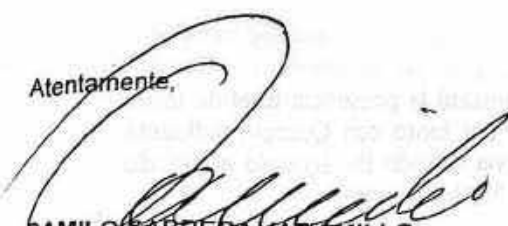
Villavicencio, Abril 20 de 2007

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 registro, y el Decreto 1428 de julio de 2000 expedido por el Ministerio de Justicia 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 (\$500.000.000.00).

Atentamente,


CAMILO CABRERA JARAMILLO
Apoderado Especial BANCOLOMBIA S.A.



Municipio 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: 010001160006000 el cual figura a nombre de: ROJAS HERMANOS SUCESOSES LTDA-CON, doc. identidad NP-8920002178 con las siguientes especificaciones:

DIRECCIÓN DEL PREDIO	UBICACIÓN	AREA			VALOR AVALUO	AÑO AVALUO
		HA	MZ	COMB.		
A 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 BRJUELA
Tesorero General



RECIBO OFICIAL DE CAJA GOBERNACIÓN DEL META NIT. 992600149-9

FECHA: 02/11/2007

INGRESO: RECIBO DE CAJA N° 42370

TIPO:

ACCIÓN: VIGENCIA ACTUAL

FACTURA No:

DE:

PAZ Y SALVO No. CATASTRAL 01 00 0116 0006 000

UTILIDAD:

USUFRUO:

DE:

LADINO BETANCOURTH ANA ROSA

C.C. NIT. 40184639

DE: diez mil 00 / 100 Pesos En M/Cte

Inscripción Contable		Distribución en Usos y/o Rubros		VALOR
DEBITO	CREDITO	USO Y/O RUBRO		
\$10.000,00	\$0,00	01 - 010102010301 - ITC contribución de		10.000,00
\$10.000,00	\$0,00	Valorización		
\$0,00	\$10.000,00			

PAZ Y SALVO VALORIZACIÓN OPTAL.
NOTA: 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.



\$10.000,00

ORIGINAL

POR LA VÍA CORRECTA

087483



REPUBLICA DE COLOMBIA
CEDULA DE CIUDADANIA No. 79.453.418
DE Bogotá, D.E.
APellidos ROJAS GALLEGO
NOMBRES Luis Fernando
NACIDO 22-Jun-1967-Barranquilla (Atl.)
ESTATURA 1-69 COLOR Negro
SEÑALES Ninguna
FECHA 5-Sep-86
FIRMA DEL CIUDADANO
REGISTRADOR NACIONAL DE ESTADÍSTICA



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)

Mrgg

Primer

Copia tomada de su original que
expido y autorizo en 14 hojas útiles con destino

a: Bancolombia SA

Villavicencio

El Notario

CESAR A. SALCEDO TORRES

ACREEDOR:

Bancolombia SA

Esta copia presta mérito Ejecutivo y es
única que sirve para exigir el pago
(Art. 42 Dcto. 2163/70)

El Notario

CESAR A. SALCEDO TORRES

16 DIC 2007

