



PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S

PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos a saber, de una parte **IVAN ALBERTO VILLEGAS BERMUDEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 10.019.010 de Pereira, con domicilio en la Calle 10 B # 35 – 20 Edificio Santa Coloma del municipio de Medellín, actuando en calidad de representante Legal de **PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S**, sociedad constituida por medio de escritura pública del 30 de marzo de 2012, identificada con NIT 900.514.193-4 como consta en certificado de existencia y representación legal, y quien en adelante se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR** y **MIRIAM GALLEGU RESTREPO**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 42.964.029 expedida en Medellín, con domicilio en el municipio de Envigado, actuando en nombre y representación propia y quien para efectos del presente contrato se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR**, han convenido celebrar el presente contrato de promesa de compraventa en virtud de los artículos del Código Civil y el Código de Comercio Colombiano que regulan éste contrato, el cual se registrará por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: El **PROMITENTE VENDEDOR** promete transferir a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, y éste a su vez se compromete a adquirir de aquella, a título de compraventa, el derecho de dominio que la primera tiene y la posesión material que ejerce, sobre el siguiente bien inmueble futuro: Bodega No. 48, ubicada en la Carrera 50 No. 93 B Sur, Parque Industrial Stock Center P.H, Municipio de La Estrella, cuyos linderos se describen a continuación:

Bodega 48: Al Norte, con la bodega 46 en 36.50 m; Al Sur, con la vía de acceso a parqueaderos públicos del Parque Industrial Stock Center en 33.13 m; Al Oriente, con la vía principal del Parque Industrial Stock Center en 10.429m, Al Occidente, con la vía principal del Parque Industrial Stock Center en 10.4250m, Sobre la parte Inferior; con el local 201 y con parte de la Bodega 2 en toda su superficie.; área tercer piso 318.73 m², área cuarto piso 42.30 m² para un área total de 360.85 m² se identifica con matrícula inmobiliaria Nro. 001-1201570, en adelante La Bodega.

PARÁGRAFO 1: Que el anterior inmueble hace parte integrante del **PARQUE INDUSTRIAL STOCK CENTER P.H.**, ubicado en el municipio de La Estrella, Departamento de Antioquia, el cual se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal mediante la Escritura Pública No. 236 del 20 de febrero de 2015 de la Notaría Única de Sabaneta, la cual está debidamente registrada.

PARÁGRAFO 2: En la venta se incluye además del bien inmueble antes descrito, los derechos sobre los bienes y zonas comunes en las proporciones indicadas en el reglamento de propiedad horizontal.

123
09'



PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S

derechos estos que se ejercerán conforme a lo allí dispuesto y con las limitaciones y restricciones establecidos en el mismo.

PARÁGRAFO 3: No obstante lo anterior, la venta se hace como cuerpo cierto.

PARÁGRAFO 4: Condición especial: En caso de obtener licencia para la construcción de dos (2) bodegas en la esquina del bloque BC del proyecto, se procederá mediante otro si, al cambio de ubicación de las bodegas objeto del contrato.

SEGUNDA: VENTA SOBRE PLANOS: Las partes expresamente hacen constar, que la oferta de venta del inmueble que EL PROMITENTE VENDEDOR formuló a EL PROMITENTE COMPRADOR y con base en la cual se celebra la presente promesa de compraventa, se hizo bajo la modalidad de venta sobre planos con calidades definidas (artículo 913 del Código de Comercio), y que una copia de los planos, especificaciones de construcción y memorias descriptivas del proyecto, debidamente suscrita por EL PROMITENTE VENDEDOR, hace parte integrante del presente contrato.

PARAGRAFO 1: El proyecto Parque Industrial Stock Center P.H, fue aprobado por la Secretaría de Planeación del Municipio de la Estrella mediante Licencia de Urbanismo No. 1625 de 014, mediante la cual se corrige la resolución Nro. 01598 de diciembre 10 de 2014, mediante la cual se corrigió la resolución Nro 01549 de Noviembre 27 de 2017, mediante la cual se modificó la resolución Nro. 00714 de junio 6 de 2014, mediante la cual se otorgó licencia de Englobe y Subdivisión y Licencia de Construcción en la modalidad de modificación para los predios identificados con matrículas inmobiliarias Nros. 001-978710 y 001-681822 y se otorgan sellos de propiedad horizontal, en Jurisdicción del municipio de la Estrella.; y mediante resolución 151 del 5 de Febrero de 2015 se otorgó licencia de englobe y subdivisión a los predios con matrículas inmobiliarias 001-978710 y 001-681822, en Jurisdicción del municipio de la Estrella.

PARÁGRAFO 2: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a hacer entrega de las obras de urbanismo y servicios públicos del Parque Industrial Stock Center P.H de conformidad con las exigencias de Planeación, EE.PP., y la Secretaria de Obras Públicas Municipales.

TERCERA: VALOR: El valor del bien descrito en la cláusula primera del presente contrato, es la suma de MIL VEINTE MILLONES DE PESOS (\$1.020.000.000) M/LC, que EL PROMITENTE COMPRADOR pagará a EL PROMITENTE VENDEDOR mediante transferencia bancaria a la cuenta que para el efecto designe EL PROMITENTE VENDEDOR.

PARÁGRAFO: La Bodega tendrá las siguientes reformas:

Calle 10 B # 35 - 20 Edificio Santacoloma P.H Teléfono 448 43 61 Medellín



20/10



PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S

1-Refuerzo de la estructura en acero para aumento de capacidad de carga para el mezanine de La Bodega, capacidad que quedará de 500Kg/m², la reforma que tiene un valor de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$25.000.000) MLC, los cuales deberán ser cancelados con la cuota 6.

2-Media caña en los zócalos, asumida por el PROMITENTE VENDEDOR.

3-Pintura para una de las bodegas: La mano de obra será asumida por EL PROMITENTE VENDEDOR, EL PROMITENTE COMPRADOR asumirá el suministro de todos los materiales y elementos necesarios para realizar esta labor, los cuales, serán de la escogencia exclusiva de EL PROMITENTE COMPRADOR.

4-Trampa de grasas y sedimentación para una bodega, la cual tendrá medidas de 50 x 50 x 80 o su sustituto prefabricado para 8 galones por minuto y será asumida por el PROMITENTE VENDEDOR.

CUARTA: FORMA DE PAGO: EL PROMITENTE COMPRADOR se compromete a pagar de la siguiente manera:

PLAN DE PAGOS		
CUOTA	VALOR	OBSERVACIONES
10%	\$102.000.000	SEPARACIÓN. Se pagará así: Efectivo \$52.000.000 Carro Audi por valor de \$50.000.00
60%	\$612.000.000	
0	\$102.000.000	
1	\$51.000.000	
2	\$51.000.000	
3	\$51.000.000	
4	\$51.000.000	Feb → 2 Pagos por SV. el 22 de Feb de 25MM y el 23 de 27MM
5	\$51.000.000	Plazo Máximo para definir el Layout Marzo 28 → 20MM Mayo 3 → 31MM
6	\$76.000.000	De este valor \$25.000.000 corresponden al refuerzo de la estructura del Mezanine. 25 de Abril de 22MM 25 de Abril de 27MM
7	\$51.000.000	Julio 03 de 25MM y Julio 09 de 26MM
8	\$51.000.000	Agosto 1 de 26MM y Agosto 1 de 25MM
9	\$51.000.000	
10	\$51.000.000	
11	\$51.000.000	
12	\$51.000.000	
30%	306.000.000	



PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S

En caso que el layout determinado por Maxiarepas concluya que requieren un Mezanine completo, el valor del mismo es de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS MLC (\$150.000.000), esta decisión deberá tomarse como máximo en el mes 5 y el pago debe hacerse entre el mes 6 y 7.

Los gastos de traspaso del vehículo Audi se asumirán de la siguiente manera: retención en la fuente por el PROMITENTE COMPRADOR y los demás gastos por mitades (50%-50%) entre PROMITENTE COMPRADOR y PROMITENTE VENDEDOR.

Estos pagos están sujetos al siguiente cronograma de actividades:

Mes	HITO
1.5	Finalización de Fundaciones
8.5	Finalización de Estructura
9	Vaciado de Pisos en concreto
11	Finalización de Red HidroSanitaria
11	Finalización de Mampostería
12	Finalización Montaje de Techos
12	Finalización de Acabados y Entrega Material

PARÁGRAFO 1: Si hay algún retraso por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR en el cronograma anteriormente descrito, se suspenden los pagos por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR hasta tanto se cumpla el Hito correspondiente que generó el atraso. Una vez superado el retraso, EL PROMITENTE COMPRADOR reanudará el pago de la cuota correspondiente, y así continuará mes a mes con las cuotas siguientes, sin que en ningún momento se entiendan acumuladas las cuotas dejadas de pagar por el incumplimiento del cronograma de actividades.

QUINTA: TÍTULOS DE ADQUISICIÓN: EL PROMITENTE VENDEDOR, manifiesta haber adquirido el lote sobre el cual se construirá el local para restaurante del bloque administrativo, mediante compraventa hecha a inversiones Quetzal S.A, mediante escritura pública 2675 del 20 de septiembre de 2013 de la notaría veintiséis del círculo de Medellín, mediante la escritura pública No. 236 otorgada en la notaría única de Sabaneta, el día 20 del mes de febrero de 2015, la sociedad **ACCIÓN FIDUCIARIA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO STOCK CENTER** englobó los citados inmuebles, procedió a su loteo, surgiendo en consecuencia tres (3) lotes de terreno, identificados respectivamente con folio de matrícula inmobiliaria No. 001-1201543, 001-1201544, 001-1201545.

Adquirió EL PROMITENTE VENDEDOR el inmueble a título de comodato precario mediante Escritura
Calle 10 B # 35 - 20 Edificio Santacoloma P.H Teléfono 448 43 61 Medellín



PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S

Pública No 60 de fecha 11 de enero de 2014, de la notaría veintiséis del círculo de Medellín, Antioquia, debidamente registrada en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, como consta en el folio de matrícula inmobiliaria abierta No 001-1201543, Debido a que se encuentra en un Fideicomiso de Administración de Tierras, administrado por Acción Fiduciaria S.A

SEXTA: CARACTERISTICAS DEL PROYECTO: El proyecto se compone de 3 etapas, y la primera etapa se compone de 24 bodegas y 9 locales con sus respectivos parqueaderos y zonas comunes. Con áreas construidas que oscilan entre 266 y 396 metros cuadrados aproximadamente. Las especificaciones, diseños, y demás características del proyecto y del inmueble prometido en venta, han sido definidas por EL PROMITENTE VENDEDOR y aceptadas por EL PROMITENTE COMPRADOR y constan en el anexo que hace parte del presente contrato (plano y listado especificaciones), los anteriores documentos servirán de base para establecer lo que EL PROMITENTE COMPRADOR puede exigir y lo que EL PROMITENTE VENDEDOR está obligada a entregar. EL PROMITENTE COMPRADOR reconoce a EL PROMITENTE VENDEDOR su absoluta libertad para contratar con quienes a bien tenga la ejecución de la construcción del proyecto y la interventoría técnica, administrativa y ambiental del mismo, siguiendo desde luego las normas sobre dirección y supervisión de proyectos de construcción de la magnitud del proyecto. El proyecto puede ser objeto de modificaciones con las debidas autorizaciones de las autoridades respectivas (en caso de requerirse) y con las limitaciones impuestas por las normas urbanísticas; en razón de las exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción o por exigencias técnicas.

SÉPTIMA: ESCRITURACIÓN Y ENTREGA: La bodega será entregada materialmente, al PROMITENTE COMPRADOR el día 13 de Noviembre del año 2018. EL PROMITENTE COMPRADOR deberá estar al día con la forma de pago pactada y descrita en la cláusula tercera de éste. EL PROMITENTE VENDEDOR contará con un período de gracia de sesenta (60) días más para efectuar dicha entrega a partir del catorce (14) de noviembre de 2018. Si vencido el plazo de gracia, la entrega no se hubiere hecho, deberá reconocer a EL PROMITENTE COMPRADOR, como única compensación y hasta la entrega real del inmueble, por todos los perjuicios que pudieren sufrir en razón de la demora, una suma mensual equivalente al cero punto seis por ciento (0.6%) mensual del total de las sumas que EL PROMITENTE COMPRADOR haya pagado a EL PROMITENTE VENDEDOR.

La escrituración se realizará en la notaría 21 de Medellín el día 31 del mes de Octubre año 2018 a las 2:00 pm, En el evento en que esta fecha de firma fuere un día feriado, la fecha de firma se prorrogará nuevamente, sin requerir formalidad adicional, al siguiente día hábil a la misma hora y en la misma Notaría.

EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a comparecer para recibir el inmueble en dicha fecha.



PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S

Ambos contratantes suscribirán un acta de entrega donde constarán las condiciones de ésta. Si EL PROMITENTE COMPRADOR no compareciere en esa misma fecha para recibirlos, se entenderán recibidos los inmuebles a satisfacción, salvo justa causa debidamente acreditada y aprobada por EL PROMITENTE VENDEDOR dentro de los 15 días calendarios siguientes a la fecha de la entrega. A partir de esta fecha de entrega de los inmuebles, serán de cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR los impuestos prediales, las tasas de aseo, lo gastos y cuotas de administración e instalación de la copropiedad y los servicios públicos. EL PROMITENTE VENDEDOR entregará materialmente a EL PROMITENTE COMPRADOR los inmuebles objeto de este contrato previo a la programación de citas con cada uno de los compradores de "PARQUE INDUSTRIAL STOCK CENTER".

PARÁGRAFO 1: Para realizar la escrituración de la bodega, debe estar al día en la forma de pago pactada.

PARÁGRAFO 2: Si la fecha de entrega se anticipara, el pago de la cuota final que se hará a través de leasing debe hacerse también de manera anticipada.

OCTAVA: SANEAMIENTO DE LO VENDIDO: Declara EL PROMITENTE VENDEDOR que el inmueble, está libre de servidumbres, gravámenes, hipotecas anticrisis. El impuesto de Catastro hasta la fecha de tradición totalmente pagada o cualquier otro gravamen que impida el uso y la tenencia del inmueble que se promete vender. EL PROMITENTE VENDEDOR responderá por cualquier gravamen a la propiedad que apareciere, previa a la fecha de tradición del inmueble objeto de esta promesa de venta.

NOVENA: COSTOS Y GASTOS: Los gastos serán asumidos siguiendo la costumbre comercial para las operaciones de compraventa y permuta de bienes inmuebles; esto es, los gastos de notaria surgidos de la compraventa serán cancelados por ambas partes en igual proporción, la retención en la fuente por EL PROMITENTE VENDEDOR, el impuesto de rentas departamentales surgido de la compraventa estará a cargo de ambas partes en igual proporción y el registro será cancelado en su totalidad por EL PROMITENTE COMPRADOR.

PARÁGRAFO 1: Si bien los costos y gastos de registro serán asumidos en la forma indicada, los trámites y gestiones de presentar y radicar la respectiva escritura pública ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, será llevada a cabo por EL PROMITENTE VENDEDOR para lo cual EL PROMITENTE COMPRADOR aportará los recursos necesarios liquidados provisionalmente a más tardar diez (10) días hábiles anteriores al día establecido en éste contrato para la firma de la escritura pública de compraventa. Una vez la escritura pública de compraventa sea registrada, EL PROMITENTE VENDEDOR entregará a EL PROMITENTE COMPRADOR la copia de la escritura pública de compraventa junto con los respectivos comprobantes o soportes de pago cancelados y se realizará la liquidación definitiva de los mismos.

PARÁGRAFO 2: Si el valor cancelado por EL PROMITENTE COMPRADOR por éste concepto es mayor a



PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S

la liquidación definitiva EL PROMITENTE VENDEDOR devolverá a EL PROMITENTE COMPRADOR el valor a que haya lugar; si por el contrario, el valor efectivamente cancelado es mayor al liquidado a EL PROMITENTE COMPRADOR deberá cancelar el valor faltante, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes contados a partir de la notificación de pago realizada a través de comunicación verbal o escrita por EL PROMITENTE VENDEDOR.

DÉCIMA: OPCIÓN PARA DEMANDAR: El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones podrá demandar, en caso de que el otro no cumpla, o no se allane a cumplir las obligaciones que le correspondan, bien el cumplimiento del contrato por las vías especiales señaladas en el libro III, sección segunda, título único, capítulo I del Código General del Proceso, especialmente los artículos 434, 435 y 436; o bien, la resolución del contrato. En ambos casos, conjuntamente con el cumplimiento o la resolución, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena o multa, y la indemnización de perjuicios, tal como lo permite el artículo 1.600 del Código Civil.

DÉCIMA PRIMERA: GARANTÍAS: Aún después de la fecha de entrega del inmueble prometido en venta serán de cargo de EL PROMITENTE VENDEDOR todas las reparaciones por daños o deterioros que obedezcan a vicios de la construcción. EL PROMITENTE VENDEDOR responderá de conformidad con las garantías establecidas en la Ley, las cuales comprenden: garantía por la estabilidad de la obra de diez (10) años, y garantía para los acabados de un (1) año. Las cuales se tramitarán de conformidad con el manual que se entrega a los propietarios al momento de la entrega real y material de los inmuebles objeto de este contrato.

DÉCIMA SEGUNDA: MÉRITO EJECUTIVO: EL PROMITENTE COMPRADOR y EL PROMITENTE VENDEDOR declaran de manera expresa que reconocen y aceptan que este Contrato presta mérito ejecutivo para exigir del adquirente comprador o del vendedor y a favor de los compradores o del vendedor, según sea el caso, el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones a cargo de la parte incumplida en virtud de la ley o de este contrato.

DÉCIMA TERCERA: CLAUSULA PENAL SANCIONATORIA: La parte incumplida reconocerá y pagará a la otra parte como sanción por el incumplimiento o cumplimiento tardío, una pena pecuniaria equivalente al cinco (5%) del valor total del contrato, sin perjuicio de las demás indemnizaciones a que haya lugar según este contrato y la ley. En consecuencia, por el pago de la pena anteriormente establecida, no se entiende extinguida las obligaciones del negocio jurídico derivado de este contrato, y por lo tanto la parte cumplida se reserva el derecho de exigir el cumplimiento del contrato así como la indemnización por daños y perjuicios derivados de cualquier incumplimiento por parte de la otra parte.

DÉCIMA CUARTA: CAUSALES DE TERMINACIÓN: El presente contrato de promesa de compraventa se podrá dar por terminado: 1. Por incumplimiento de alguna de las partes, caso en el cual el contratante cumplido podrá dar por terminado el contrato sin previo aviso. 2. Por mutuo



PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S

acuerdo entre las partes. 3. Por incumplimiento del objeto contractual.

DÉCIMA QUINTA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: Las Partes acuerdan que las diferencias que se pudieren presentar con ocasión de la celebración, interpretación, ejecución, cumplimiento y terminación del presente Contrato, serán sometidas al mecanismo de la conciliación. Tal procedimiento será llevado a cabo en la ciudad de Medellín, de acuerdo con la normativa colombiana, a través de un conciliador designado por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Aburrá Sur. Una vez agotado éste mecanismo sin que las partes lleguen a un acuerdo, éstas podrán acudir a la jurisdicción ordinaria para resolver sus controversias.

DÉCIMA SEXTA: ORIGEN DE INGRESOS. Las Partes declaran que tanto los recursos utilizados en la ejecución del presente Contrato, como sus ingresos, provienen de actividades lícitas, que no se encuentra con registros negativos en listados de prevención de lavado de activos o de financiación del terrorismo, nacionales o internacionales, ni incurrir en una de las dos categorías de lavado de activos (conversión o movimiento) o en conductas constitutivas de financiación del terrorismo, y que en consecuencia las Partes se obligan a responder ante la otra Parte, por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de esta afirmación, o de su incumplimiento. Conforme a lo anterior, será justa causa de terminación del presente Contrato la inclusión de cualquiera de las Partes, y/o sus representantes legales, accionistas, socios, administradores (en los términos de la Ley 222 de 1995), proveedores, empleados, contratistas, y/o subcontratistas, en los listados de la OFAC o de cualquier otra autoridad local, extranjera o internacional como sospechoso de, investigado o condenado por, actividades de lavado de activos o de financiación del terrorismo.

PARÁGRAFO: Para todos los efectos el "lavado de dinero" es el conjunto de procedimientos usados para cambiar la identidad del dinero obtenido ilegalmente, a fin de que aparente haber sido obtenido de fuentes legítimas. Estos procedimientos incluyen disimular la procedencia y propiedad verdadera de los fondos.

DÉCIMA SÉPTIMA: CLÁUSULA DE CONFIDENCIALIDAD: Ambas partes se obligan a mantener el presente Contrato, los términos y condiciones en él incluidos y toda la información facilitada por cada una de las Partes en virtud del mismo, así como la información que obtengan y conozcan con ocasión y en ejecución del Contrato, incluyendo, pero sin limitarse a toda la información sobre sus negocios, actividades, activos, propiedades, socios o accionistas, toda la anterior "información Confidencial", bajo estricta reserva y confidencialidad. Igualmente, se obligan las Partes a solicitar de manera previa y escrita, autorización a la otra Parte en caso que requiera o desee divulgar alguna información Confidencial. La información Confidencial sólo podrá ser utilizada para cumplir con el objeto del presente contrato. La obligación contenida en la presente cláusula deberá ser mantenida por ambas Partes durante todo el tiempo de ejecución de Los Servicios objeto del presente Contrato y por un



PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S

período indefinido.

DÉCIMA OCTAVA: INCUMPLIMIENTO: Así mismo, la tolerancia de una de las Partes ante el incumplimiento de cualquier obligación a cargo de la otra no se considerará como aceptación tácita del hecho tolerado, ni constituirá precedente para admitir su repetición, novación o la modificación del Contrato.

DÉCIMA NOVENA: ESTIPULACIONES ANTERIORES. Se deja sin validez, todos los preacuerdos y acuerdos que se hayan planteado antes de la presente promesa de compraventa

VIGÉSIMA: CESIÓN DE CONTRATO: el promitente comprador no podrá ceder el presente contrato, salvo que medie autorización escrita de EL PROMITENTE VENDEDOR.

VIGÉSIMA PRIMERA: INTEGRIDAD DEL DOCUMENTO tanto EL PROMITENTE VENDEDOR como EL PROMITENTE COMPRADOR declaran haber conocido en su integridad el presente documento, objeto de este contrato previo a la programación entre las partes, además de la cotización anexa, que hace parte integrante de éste contrato

VIGÉSIMA SEGUNDA: NOTIFICACIONES. Para cualquier tipo de correspondencia, notificación o avisos que según este contrato deberán ser enviadas a la siguiente dirección:

EL PROMITENTE VENDEDOR: Calle 10 B # 35 - 20 Edificio Santa Coloma, municipio de Medellín, número telefónico 448 43 61;

EL PROMITENTE COMPRADOR: Carrera 46 # 64 - 58 Prado Centro, Teléfono: 2549246

Se firma por las partes a los dieinueve (19) días del mes de Octubre de 2017


IVAN ALBERTO VILLEGAS BERMUDEZ

C.C. 10.019.010 de Pereira

Promitente Vendedor

Representante Legal

PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S


MIRIAM GALLEGO RESTREPO

C.C. 42.964.029

Promitente Comprador



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



22581

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el veintitrés (23) de octubre de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Nueve (9) del Círculo de Medellín, compareció:
MIRIAN GALLEGOS RESTREPO, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0042964029 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Mirian Gallegos Restrepo

----- Firma autógrafa -----



5j84pedow41e
23/10/2017 - 17:44:52:784



IVAN ALBERTO VILLEGAS BERMUDEZ, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0010019010 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Ivan Alberto Villegas Bermudez

----- Firma autógrafa -----



43ba23sv8cs
23/10/2017 - 17:45:51:371



Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Mauricio Antonio Londoño Cardona



MAURICIO ANTONIO LONDOÑO CARDONA
Notario nueve (9) del Círculo de Medellín



El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 5j84pedow41e

27 85
132

**Asamblea de accionistas
PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S.
Acta N 12**

A los diez y seis (27) días del mes de marzo del año 2015, siendo las 9:00, en las instalaciones de la empresa Promotora Stock Center S.A.S., identificada con Nit 900.514.193-4, ubicada en la Cr 48 17 A sur 47 Edificio Portugal Of 209, en asamblea extraordinaria, se reúne la totalidad de accionistas:

Accionista	Cédula de Ciudadanía	Número De Acciones	Valor de la Acción	Total Acciones En pesos
Iván Alberto Villegas Bermúdez	10.019.010	100	1.000.000	100.000.000
TOTAL		100	1.000.000	100.000.000

Tras verificar el quórum conformado por la totalidad de los accionistas, se da inicio a esta asamblea donde se aprobó el siguiente orden del día según los motivos de la convocatoria:

Orden del día:

1. Verificación del quórum;
2. Elección de presidente y secretario de la asamblea;
3. Autorización al Representante Legal titular y suplente de PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S. para la celebración de los actos jurídicos y/o contratos que tiendan a cumplir los fines sociales, que excedan de \$10.000.000.000 (DIEZ MIL MILLONES DE PESOS MLC).
4. Lectura y aprobación del acta de la asamblea.

DESARROLLO

- 1.- Se procedió a verificar el quórum, encontrándose representadas el 100% de las acciones.
 - 2.- Elección de presidente y secretario de la asamblea. Por unanimidad fueron elegidos al Sr. IVAN ALBERTO VILLEGAS BERMUDEZ, como Presidente y la Sra. Margarita Isabel Gómez Gómez como secretaria.
- 15
- 29

3.- Continuando con el orden del día, el socio IVAN ALBERTO VILLEGAS BERMUDEZ hizo uso de la palabra para autorizar al Representante Legal titular y suplente de PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S para la celebración de los actos jurídicos y/o contratos que tiendan a cumplir los fines sociales, que excedan de \$ 10.000.000.000 (DIEZ MIL MILLONES DE PESOS MLC) y garantiza que serán destinados para que la empresa pueda ejercer sus actividades económicas.



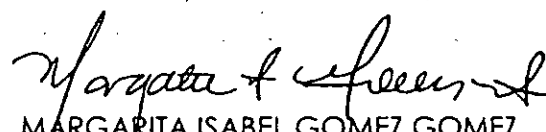
La decisión fue aprobada por UNANIMIDAD con EL 100% DE los votos a Favor.

4.- Elaboración, lectura y aprobación del acta

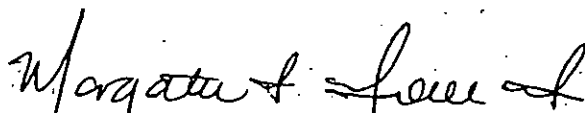
Después de un receso para su elaboración fue leída la presente acta, la cual fue aprobada por unanimidad.

No habiendo más asuntos que discutir, siendo las 11 A.M., se levanta la sesión


IVAN ALBERTO VILLEGAS BERMUDEZ
Presidente


MARGARITA ISABEL GOMEZ GOMEZ
Secretaria

Esta acta es fiel copia del libro de Actas de la Sociedad


MARGARITA ISABEL GOMEZ GOMEZ
Secretaria



STOCK CENTER BODEGAS

20 86
K
(33)

ESPECIFICACIONES DE ACABADOS ARQUITECTONICOS STOCK CENTER BODEGAS

ACTIVIDAD	ESPACIOS DE INTERVENCIÓN	DESCRIPCIÓN DEL MATERIAL DE REFERENCIA
PISOS	Recepción	Piso en Concreto Cristalizado
	Mezanine	Ceramica beige buenos aires 42.5 * 42.5
	Bodega en piso	Concreto reforzado capacidad de carga 5 ton / m ²
	Bodega sobre losa	Concreto reforzado capacidad de carga 500kg/ m ²
	Área cocina	Ceramica beige buenos aires 42.5 * 42.5
	Baño	Ceramica beige buenos aires 42.5 * 42.5
MUROS	Muro (fachada)	Muro en bloque concreto tipo catalán E=0.15 color blanco Muro en bloque concreto tipo catalán E=0.15 color gris Muro en bloque concreto tipo catalán E=0.15 color chocolate
	Muros mezanine y oficinas	Revocados, estucados y pintados color blanco
	Muros medianeros	Bloque en concreto 15 x 20 x 40
	Baño	Revocados, estucados y pintados color blanco
	Volumen acceso (fachada)	Muro en bloque concreto tipo catalán E= 0.15 color chocolate
ESTRUCTURAL	Estructura	Está diseñado mediante un sistema aporricado y se divide por módulos, el cual cada 6 bodegas + 3 locales o 6 bodegas + 6 locales representa un módulo según sea el caso
CUBIERTA	Bodega en general	Lamina arcosoportante tipo membrana, fabricada en lamina de acero industrial galvanizado. Calibre 22.
ZOCALOS	General Mezanine	Madera h= 7 cm.
APARATOS SANITARIOS	Baño	Baldosa cerámica h= 7 cm.
	Baños	Sanitario color blanco
GRIFERIA	Lavamanos	Lavamanos Color blanco
INCRUSTACIONES	Lavaplatos - cocina	Grifería Importada 4 pulgadas
	Baño	Kit lavaplatos, pozuolo acero inoxidable sencillo
CARPINTERIA MADERA	Cocineta	Accesorios en cromo importado juego
	Puertas interiores	Mueble en maderor flor morado o similar con tiraderas en acero inoxidable.
	Baño	Marco en madera 7 cm + madera entamborada.
CARPINTERIA METALICA	Ventanería fija	Mueble en maderor flor morado o similar con tiraderas en acero inoxidable.
	Puerta (acceso vehicular)	Aluminio anodizado color gris, vidrio verde automotriz.
	Puerta acceso peatonal	Tipo camion metalica pintada color Aluminio
	Persianas	Metálica color aluminio
PASAMANOS	Mezanine y escaleras	Aluminio anodizado
ESCALERAS		Pasamanos tubo metálico 2 ". Lleva anticorrosivo + pintura
MESONES	Cocinas	Metálicas + lamina alfajor, anticorrosivo + pintura
ESPEJOS	Baño	RH espesor 36 mm (propuesta acero)
		Espejo vidrio cristal con moldura en madera 80 * 60

TELEFONOS: 3200492 - 3117650975 / DIRECCIÓN PUNTO DE VENTA: CARRERA 50 N° 91 sur -411
CORREO: stockcenter.comercial@gmail.com
VISITANOS EN: www.proyekta.co

STOCK CENTER BODEGAS

APARATOS ELECTRICOS	Bodega General	Energía trifásica 28 KVA. Aparatos eléctricos según normas de EPM.
RED GAS	General Bodega	Incluida según norma EPM
CITOFONIA / TELEFONIA	Acometida	Toma telefonico, 1 cable hasta punto fijo

NOTA: Por seguridad de los elementos estructurales no se deben tocar los cables postensados. (No realizar perforaciones en los elementos debido a que esto puede generar fallas en dichos elementos por la alta tensión a la que están sometidos)



ESPECIFICACIONES DE ACABADOS ARQUITECTONICOS STOCK CENTER BODEGAS

ACTIVIDAD	ESPACIOS DE INTERVENCIÓN	DESCRIPCIÓN DEL MATERIAL DE REFERENCIA
PISOS	Oficina	Piso en Concreto Cristalizado
	Cocina	Piso en Concreto Cristalizado
	Baño	Cerámica beige buenos aires 42.5 * 42.5
MUROS	Muro (fachada interna)	Muro en bloque concreto tipo catalán E=0.15 color beige
	Muros interno oficina	Muro revoque, pintado color blanco
	Baño	Revocados, estucados y pintados color blanco
ESTRUCTURAL	Estructura	Esta diseñado mediante un sistema aporticado y se divide por módulos, el cual cada 6 bodegas + 3 locales o 6 bodegas + 6 locales representa un módulo según sea el caso
TECHO	Oficina en general	Losa prefabricada pintada color blanco
ZOCALOS	General Mezanine	Madera h=7 cm.
	Baño	Baldosa cerámica h = 7 cm.
APARATOS SANITARIOS	Baños	Sanitario color blanco
GRIFERIA	Lavamanos	Lavamanos. Color blanco
	Lavaplatos - cocina	Grifería Importada 4 pulgadas
INGRUSTACIONES	Baño	Kit lavaplatos, pozuelo acero inoxidable sencillo
CARPINTERIA MADERA	Cocineta	Accesorios en cromo importado juego
	Puertas interiores	Mueble en madecor Melaniña roble gris o similar con tiraderas en acero inoxidable.
	Puerta acceso peatonal	Marco en madera 7 cm + madera entamborada.
	Baño	Puerta dos alas en madera (MDF de 36 mm)
CARPINTERIA METALICA	Ventanería fija	Mueble en madecor flor morado o similar con tiraderas en acero inoxidable.
	Persianas	Aluminio anodizado color gris.
		Aluminio anodizado

TELEFONOS: 3200492 - 3117650975 / DIRECCIÓN PUNTO DE VENTA: CARRERA 50 Nº 91 sur -411
 CORREO: stockcenter.comercial@gmail.com
 VISITANOS EN: www.proyekta.co

STOCK CENTER BODEGAS

30
88
(35)

MESONES	Cocinas	RH espesor 36 mm
ESPEJOS	Cocina barra	RH Melanina estándar blanco espesor 36 mm
APARATOS ELECTRICOS	Baño	Espejo vidrio cristal con moldura en madera 80 * 60
RED GAS	Bodega General	Energia trifásica 12.5 KVA. Aparatos eléctricos según normas de EPM.
CITOFONIA / TELEFONIA	General Bodega	Incluida según norma EPM
	Acometida	Toma telefonico, 1 cable hasta punto fijo



TELEFONOS: 3200492 – 3117650975 / DIRECCIÓN PUNTO DE VENTA: CARRERA 50 N° 91 sur -411
CORREO: stockcenter.comercial@gmail.com
VISITANOS EN: www.proyekta.co

42.101

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE LA ESTRELLA
MARZO 2020

1. Propósito del informe: realizar una auscultación visual del estado de la obra en la bodega 48 denominada Maxiarepas en adelante, **El Inmueble**.

Dado el estado de avance del proyecto, en donde ya se encuentran copropietarios desarrollando actividades desde hace 5 años, existe una copropiedad debidamente constituida y un administrador, no es necesario hacer inspección a redes de servicios públicos por cuanto están enterradas; basta saber lo anteriormente mencionado para inferir que las redes de servicios existen y operan regularidad.

Durante el proceso jurídico que solicitó este informe se requiere ampliar información particular, con gusto haremos las diligencias periciales adicionales y pertinentes.

Se procedió a hacer un recorrido por el proyecto tomando fotografías y videos del entorno incluyendo la bodega en mención, las principales se adjuntan a este informe.

El Proyecto Stock Center es un desarrollo por etapas, la cual consta de tres manzanas, A, BC y D; **El Inmueble** perteneces a la manzana BC que es la primera en comercializarse. Donde el desarrollador decidió acometer y terminar las obras de urbanismo de las tres etapas al tiempo. Se aclara entonces que **El Inmueble** perteneces a una copropiedad desarrollada por etapas, cuya etapa es la primera en desarrollo.

Con respecto a las obras de urbanismo, un proyecto cuentas con conexión de servicios públicos como este, sí y solo si, cuando las empresas prestadoras de los servicios públicos verificaron (en planos y en obra) el cumplimiento de las normas en los diseños y construcción de las redes y probaron su correcto funcionamiento. Por lo anterior, certificamos que el proyecto tiene servicios públicos conectados existen, las redes de servicios de Alcantarillado de aguas lluvias, Alcantarillado de Aguas Negras, acueducto, red de iluminación y red eléctrica principal, gas y telefonía.

En un proyecto inmobiliario y más específicamente este, como parque industrial, cuenta con dos fases, la primera corresponde al urbanismo y la otra a las edificaciones. Las edificaciones pueden estar:

- a- Separadas, es decir no tienen elementos comunes,
- b- Pareadas, es decir comparten un muro divisorio
- c- Edificación en altura, es decir, comparten muros, techos pisos y redes de servicios.

- o- Edificios en altura, es decir, combates en altura, techos altos y redes de servicios;
- p- Bateas, es decir combates en un solo nivel;
- e- Bateas, es decir no tienen elementos comunes;

edificios que tienen estos:

con los que se han construido el urbanismo y la obra y los edificios. Los en un bloque urbano y más específicamente este, como base urbana, cliente

de iluminación y los edificios públicos, gas y telefonía.

servicios de Alcantarillado de aguas lluvias, Alcantarillado de aguas negras, saneamiento, los edificios que el bloque tiene servicios públicos conectados existen, las redes de construcción de las redes y trabajos en conexión (incluyendo). Por lo tanto, verificación (en altura y en obra) el cumplimiento de las normas en los diseños y trabajos como este, si y solo si, cuando las empresas contratadas de los servicios públicos con respecto a las obras de urbanismo, en bloque cliente con conexión de servicios

desarrollados por estas, cuya obra es la misma en desarrollo.

estas si, dentro de cada una de las obras que el municipio beneficia a sus habitantes donde el desarrollo, decisión, ejecución y terminación de las obras de urbanismo de las obras BC y D. El municipio beneficia a la zona BC que es la misma en construcción. El Proyecto Stock Center es un desarrollo por estas, la cual consta de tres manzanas, y

incluyendo la red en altura, las principales se adquieren a este informe.

Se busca a pesar de tener un trabajo por el bloque (incluyendo) y áreas del entorno

beneficiarios, con datos sobre las condiciones físicas adicionales y beneficios.

Durante el proceso técnico que se realiza este informe se requiere ampliar información

que las redes de servicios existen y obtener información

públicos por tanto están en altura, para ser lo anteriormente mencionado para tener condiciones y en administración, no es necesario hacer inspección a redes de servicios desarrollando actividades que se hace a su vez, existe una colaboración derivada. Dado el estado de avance del bloque, en donde ya se encuentran cobijados

la red de denominadas Maxistres en altura. El municipio.

- 1. Propósito del informe: realizar una descripción visual del estado de la obra en

MARZO 2020

MUNICIPIO DE LA ESTRELLA

DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

REPÚBLICA DE COLOMBIA

AVANCE DE LA OBRA Y ESTADO ACTUAL BODEGA 48 MIRIAM GARCIA RESTREPO
BODEGAS STOCK CENTER

32
13+

BODEGAS STOCK CENTER

AVANCE DE LA OBRA Y ESTADO ACTUAL BODEGA 48 MIRIAM GALLEGU RESTREPO

El Proyecto Stock Center perteneces al grupo "c", y cuenta con el urbanismo 100% ejecutado como son:

- 1- Bahía de acceso desde vía principal
- 2- Portería con puertas
- 3- Red de alcantarillado de aguas lluvias y negras por separado
- 4- Red de acueducto
- 5- Planta de tratamiento de aguas residuales
- 6- Planta de tratamiento de agua potable
- 7- Cuarto de basuras
- 8- Vías de 9m de ancho pavimentadas y reversaderos para camiones.
- 9- Red de alumbrado

Lo anterior para las tres etapas del proyecto, y como se evidencia en el registro fotográfico (Anexo 2, 5 hojas).

El precio de un inmueble lo constituyen tres componentes como son:

- 1- **El Lote**, conocido en la Lonja como el factor alfa, equivale al valor del lote en función del uso del suelo. Este suelo tiene uso industrial y corredor comercial, conto con licencia de urbanismo, como consta en el reglamento de copropiedad que hace valer los derechos urbanísticos licenciados. El valor para un lote en este uso de suelo y ubicación alcanza un 20% de las ventas (Varia usualmente entre el 17% y el 25%), es decir, el 20% de cada inmueble vendido está representado en el valor del lote en bruto, que no cuenta con crédito hipotecario que afecte su valor.
- 2- **Las Obras De Urbanismo**, ya descritas anteriormente, que deben acompañar a El inmueble adquirido para su correcto funcionamiento. Dependiendo de la topografía y del tipo de proyecto varían los costos de estas obras. De manera especial este lote cuentas con dos muros de contención ya terminados que son de un costo importante, indican en obra que todos los costos están registrados de manera contable y que los valores invertidos de ser necesarios son verificables, el urbanismo empezó desde el año 2012 por lo que sería una tarea dispendiosa pero posible.
Las obras de urbanismo equivalen a un entre un 30% a un 40% del precio del inmueble para un proyecto de un solo nivel. Para un proyecto de este tipo las obras de urbanismo esta del orden de los \$650.000/m2 (del año 2019) de área bruta que para un lote de 21.000m2 daría una inversión del orden de \$13.650 millones de pesos.
Según lo anterior, el reparto de cargas estaría 25% para cada una las manzanas A y D y el 50% para la manzana BC por ser de doble altura, esta última contribuyendo con \$6.825 millones de pesos para 26 bodegas, arrojando un total de \$262.5 millones de pesos por bodega, lo que constituye un valor del (\$1015/\$262.5) 25.9% del valor comercial del inmueble (a valor promedio de venta de bodegas).

del valor comercial del inmueble (a valor promedio de venta de podegas). millones de pesos por podega, lo que constituye un valor del (\$101\$252\$2.5) 25.9% con \$6.825 millones de pesos para 26 podegas, arrojando un total de \$282.5 y el 50% para la manzana BC por ser de doble altura, esta última continuando según lo anterior, el reparto de cargas estaría 25% para cada una las manzanas A para un lote de 21.000m² daría una inversión del orden de \$13.650 millones de de urbanismo esta del orden de los \$650.000(m²) (del año 2019) de área prima que inmueble para un proyecto de un solo nivel. Para un proyecto de este tipo las obras Las obras de urbanismo equivalen a un entre un 30% a un 40% del precio del posible.

urbanismo empezó desde el año 2012 por lo que sería una tarea dispendiosa pero contable y que los valores invertidos de ser necesarios son verificables, el importante, indican en obra que todos los costos están registrados de manera lote cuentas con dos muros de contención ya terminados que son de un costo y del tipo de proyecto varían los costos de estas obras. De manera especial este inmueble adquirido para su correcto funcionamiento. Dependiendo de la topografía

2- Las Obras De Urbanismo, ya descritas anteriormente, que deben acompañar a El precio, que no cuenta con crédito hipotecario que afecte su valor. es decir, el 20% de cada inmueble vendido está representado en el valor del lote en ubicación alcanza un 20% de las ventas (Varia usualmente entre el 17% y el 23%). los derechos urbanísticos licenciados. El valor para un lote en este uso de suelo y licencia de urbanismo, como consta en el reglamento de copropiedad que hace valer del uso del suelo. Este suelo tiene uso industrial y corredor comercial, conto con

1- El Lote, conocido en la Loma como el factor alta, equivale al valor del lote en función El precio de un inmueble lo constituyen tres componentes como son: fotográfico (Anexo 2. 5 hojas). Lo anterior para las tres etapas del proyecto, y como se evidencia en el registro

- 9- Red de alumbrado
- 8- Vías de 9m de ancho pavimentadas y reversaderos para camiones
- 7- Cuarto de pasuras
- 6- Planta de tratamiento de agua potable
- 5- Planta de tratamiento de aguas residuales
- 4- Red de acueducto
- 3- Red de alcantarillado de aguas lluvias y negras por separado
- 2- Portales con puertas
- 1- Bodega de acceso desde vía principal

ajustado como son:

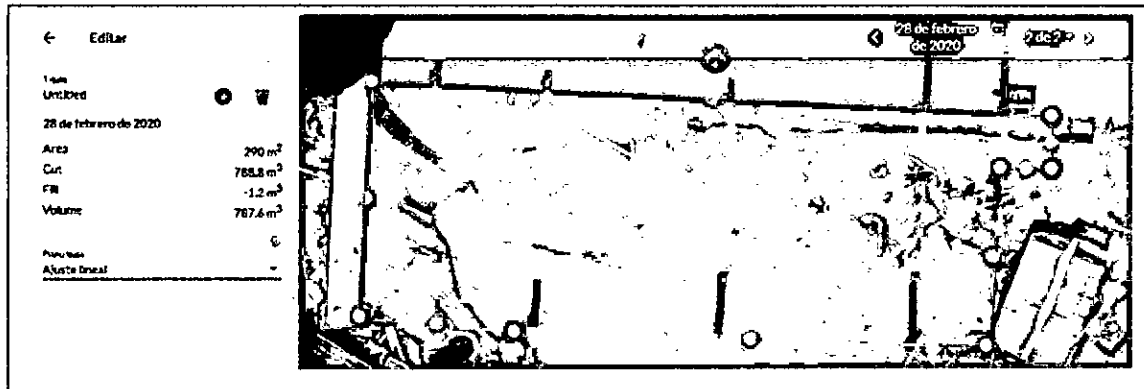
El Proyecto Stock Center pertenece al grupo "C" y cuenta con el urbanismo 100%

BODEGAS STOCK CENTER

AVANCE DE LA OBRA Y ESTADO ACTUAL BODEGA 48 MIRIAM GALLEGO RESTREPO

3- **Las Edificaciones** componen el valor restante (54.1%), que a su vez están compuestas por:

a- **Excavación**, para el caso de la bodega XX está pendiente 790m³ costado en dos bodegas, es decir $790\text{m}^3 / 2 \times \$30.000/\text{m}^3 = \$11.85$ millones



b- **Fundaciones**, ejecutadas en su totalidad para la manzana BC pilas pre excavadas en concreto de entre 6 y 8m

c- **Muro de contención**, ejecutado en su totalidad pilas de concreto de diámetro 1.5m incluyendo anillos, de 16m de altura en voladizo y empotramiento según planos del 50%, está pendiente realizar los anclajes, se cuenta con el 100% de los cables de acero que corresponde a unos 960ml y con un costo aproximado de \$40.000/ml cable en 4 torones de acero, importado para dos bodegas, una pre inversión de $960\text{ml} \times \$40.000/\text{ml} / 2 = \19.2 millones de pesos.

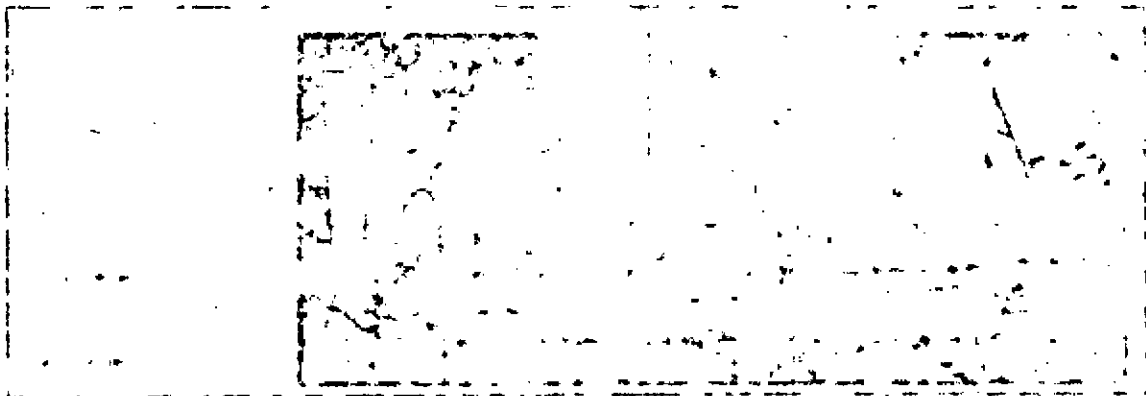
d- **Estructura principal de vigas y columnas**, se encuentra instalado el primer tramo de columnas, está en campo el segundo tramo de columnas sin instalar y algunas vigas sin instalar (véase registro fotográfico). Valorar la estructura en ese estado requiere de mayor tiempo por cuanto los diseños estructurales arrojan para el proyecto 230 toneladas de acero (sin reformas) y para cuantificar este avance particular se debe verificar cada elemento. El acero instalado tiene un valor de unos \$8.500/kg por cuanto contando con una semana más de tiempo podríamos detallar la inversión en este componente.

e- **Redes de servicios públicos**, no existen para la bodega en mención.

f- **Acabados**, No hay avance físico, pero hay una pre-inversión pues se cuenta en obra con la totalidad de la mampostería necesaria para las fachadas e interiores de las bodegas en ejecución, y se prepago toda la arena necesaria para el entresuelo, mampostería y revoques.

g- **Cubiertas**, no hay avance físico, pero se verifica prepago del 37.5% de las cubiertas del proyecto con la empresa Poliarkit.

- suprimes del proyecto con la compra de...
- g- Cúpulas: no hay avances físicos, pero se venden cubiertas de 27,3% de las empresas involucradas y se venden...
 - f- Ascensores: no hay avances físicos, pero hay una pre-inversión que se cubre en...
 - e- Redes de servicios públicos: no existen más la red en un momento...
 - d- Estructuras principales de vigas y columnas: se encuentran pendientes de...
 - c- Muro de contención: ejecutado en su totalidad para la zona de...
 - b- Fundaciones: ejecutadas en su totalidad para la zona de...



dos podéses: es decir, $13 \times 230.000 \text{ m}^3 = 2.990 \text{ millones}$

- a- Excavación para el caso de la podés XX está pendiente 100m3 costado en...
- 3- Las Edificaciones cubren el valor restante (24.4%) que a su vez están...

34
139

BODEGAS STOCK CENTER

AVANCE DE LA OBRA Y ESTADO ACTUAL BODEGA 48 MIRIAM GALLEGOS RESTREPO

Ciertamente hay valores que constituyen el precio como los estudios y diseños y las licencias entre otros, pero estos al cliente final no les transfieren valor por cuanto es solo el avance físico en campo el que transfiere valor al cliente y de hecho a través de fiducia o contablemente estos avances se contabilizan o registran como Mejoras, incluso los estudios, diseños, licencias y demás intangibles no se tuvieron en cuenta en este informe.

El avance en lote pagado (20%) y urbanismo (25.9%) totalizando 45.9%, restando un 54.1% por valorar en edificaciones, por lo que se asume si el valor de la bodega es de 1020 millones sin reforma (que no se contrató la reforma incluida en promesa de compraventa) el faltante por verificar en inversión es de $1020 \text{ millones} \times 54.1\% = \$552 \text{ millones de pesos}$, a este valor debe restarse los avances físicos y en previa inversión, o restarle el faltante por invertir de acuerdo con el presupuesto adjunto.

Según el Anexo No.1 (faltante por invertir), se ve el total de obra faltante como \$308.752.292, descontando materiales pagos en obra, fundaciones, excavaciones, materiales prepagados como techos, arenas y demás elementos ya descritos.

El avance en inversión del inmueble Maxiarepas será la suma:

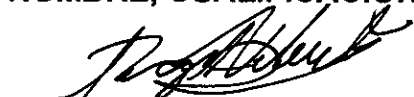
- 1- Lote = $1020 \text{ millones} \times 20\% = \204 millones
- 2- Urbanismo 262.5 millones
- 3- Edificaciones = $552 - 309 \text{ millones} = 243 \text{ millones}$

Total avance en dinero = \$709.5 millones

Total avance en % = \$69.6%

Para el presente informe y de acuerdo con lo evidenciado en campo se estima que el faltante equivale a unas 18 toneladas de acero (véase Anexo 2, 2 hojas) esto podría variar aproximadamente un 15% del ítem, es decir unos 31 millones lo que genera un margen de error del avance del 3% (66.5% de avance total).

NOMBRE, CUALIFICACIÓN DEL PROFESIONAL Y FIRMA



ROGER ALBERTO URBANO FERNANDEZ

Nro de pasaporte 125125514

Nro de permiso especial de permanencia 902721922091982

Ciertamente hay valores que constituyen el precio como los estudios y diseños y las licencias entre otros, pero estos al cliente final no les transfieren valor por cuanto es solo el avance físico en campo el que transfiere valor al cliente y de hecho a través de fiducia o contablemente estos avances se contabilizan o registran como mejoras, incluso los estudios, diseños, licencias y demás intangibles no se transfieren en cuenta en este informe.

El avance en lote pagado (20%) y urbanismo (25.8%) totalizando 45.8%, restando un 24.1% por valorar en edificaciones, por lo que se asume el valor de la bodega de 1020 millones sin reforma (que no se computa la reforma incluida en el precio de compra) el faltante por valorar en inversión es de \$1020 millones x 24.1% = \$245.2 millones de pesos, a este valor debe restarse los avances físicos y en previa inversión, o restarse el faltante por invertir de acuerdo con el presupuesto adjunto.

Según el Anexo No. 1 (faltante por invertir), se ve el total de obra faltante como \$308.752.325, descontando materiales pagos en obra, fundaciones, excavaciones, muestreos propuestos como techos, arena y demás elementos y descuentos.

El avance en inversión del inmueble Máximas será la suma:

- 1- Lote = 1020 millones x 20% = \$204 millones
- 2- Urbanismo 25.8 millones
- 3- Edificaciones = 552 - 309 millones = \$243 millones

Total avance en dinero = \$700.2 millones

Total avance en % = 68.6%

Para el presente informe y de acuerdo con lo evidenciado en campo se estima que el faltante equivale a unas 10 toneladas de acero (véase Anexo 2, 2 hojas) esto podría variar aproximadamente un 15% del total es decir unos 31 millones lo que genera un margen de error del avance del 3% (68.6% de avance total).

NOMBRE, CUALIFICACIÓN DEL PROFESIONAL Y FIRMA

ROGER ALBERTO URBANO FERNANDEZ

Nro de pasaporte 155125514

Nro de permiso especial de permanencia 002731925091982

BODEGAS STOCK CENTER
INFORME PERICIAL AVANCE BODEGA MAXIAREPAS

ANEXO 1
(FALTANTE POR INVERTIR)

ANEXO 1
(FALTANTE POR INVERTIR)

CALCULO APU BODEGAS STOCK CENTER LA ESTRELLA

BODEGA MAXIAREPAS

ITEM	CONSTRUCCION DE BODEGAS Y LOCALES	unidad	cantidad	valor	cantidad	valor	Item
1	INICIO DE OBRA						
1.1	Localización	h	1	\$ 54 665	h	16	\$ 874 642
2	EXC. Y LLENOS						
2.3	Base Granular	m3	1	\$ 66 628	m3	35	\$ 2 331 971
2.4	Exc. Nivelación y retiro de material (cunfa y base)	m3	1	\$ 34 060	m3	35	\$ 1 192 097
3	CONCRETOS						
3.4	Vaciado placa de contrapiso en concreto 4000 psi	m3	1	\$ 421 984	m3	14	\$ 5 907 781
3.5	Vaceo de placa en concreto sobre metaldeck	m3	1	\$ 458 734	m3	72.95	\$ 33 464 670
3.7	Vigas rampa acceso a bodegas 4000psi	m3	1	\$ 458 734	m3	2.75	\$ 1 261 519
4	INSTALACION ACERO DE REFUERZO						
4.3	mallla electrosoldada D-121	kg	1	\$ 4 305	kg	116.4	\$ 501 102
4.4	mallla electrosoldada D-84	kg	1	\$ 4 305	kg	616.39	\$ 2 653 559
4.6	Inst. refuerzo de vigas rampas en acceso a bodegas	kg	1	\$ 3 283	kg	102.82	\$ 337 507
4.8	metaldeck para vacceo de placa	m2	1	\$ 46 130	m2	364.63	\$ 16 820 382
5	MAMPOSTERIA						
5.1	catelan chocolate	m2	1	\$ 38 322	m2	79	\$ 3 027 410
5.2	catelan blanco	m2	1	\$ 38 322	m2	31.51	\$ 1 207 515
5.3	bloque R13	m2	1	\$ 29 116	m2	184.89	\$ 5 383 704
5.4	ladrillo farol para divisiones	m2	1	\$ 23 866	m2	23.23	\$ 554 401
6	INSTALACION DE REDES A GAS						
6.1	suministro e instalacion de tubería para redes internas en material tipo acero al carbon, incluye todos los accesorios para su correcto funcionamiento.	Und	1	\$ 590 000	Und	1	\$ 590 000
6.2	suministro e instalacion de centros de medicion, incluye gabinete y todos los accesorios necesarios para su correcta instalacion y correcto funcionamiento.	Und	1	\$ 1 800 000	Und	1	\$ 1 800 000
6.3	acomodada para bodega en tubería 32 mm PE 80 Amarilla RDE 11, desde polihvula principal a centro de medicion, incluye accesorios y todo lo necesario para su correcto funcionamiento	Und	1	\$ 2 533 651	Und	1	\$ 2 533 651
6.4	legalizacion para redes internas	Und	1	\$ 300 000	Und	1	\$ 300 000
7	INSTALACION DE REDES HIDRAULICAS PARA ABASTO						
7.1	tubería 1/2" enterrada PVC presión para abastos RDE 21, incluye accesorios, limpiador, soldaduras, llaves de control, transporte de los materiales y todo lo necesario para su correcta instalacion y funcionamiento	ml	1	\$ 6 396	ml	4.5	\$ 28 783
7.2	tubería 3/4" enterrada PVC presión para abastos RDE 21, incluye accesorios, limpiador, soldaduras, llaves de control, transporte de los materiales y todo lo necesario para su correcta instalacion y funcionamiento	ml	1	\$ 7 945	ml	17.18	\$ 136 489
7.3	tubería 1" enterrada PVC presión para abastos RDE 21, incluye accesorios, limpiador, soldaduras, llaves de control, transporte de los materiales y todo lo necesario para su correcta instalacion y funcionamiento	ml	1	\$ 10 055	ml	9.42	\$ 94 714
7.4	Salida agua fría en PVC presión R.D.E 13.5 1/2" de L= hasta 2.00 m, incluye accesorios, fijación, tubos, cámara de aire y terminales en cobre, limpiador, soldadura, mano de obra, trasporte de los materiales (considerada de red principal al aparato)	und	1	\$ 26 950	und	4	\$ 107 799
7.5	Salida agua fría en PVC presión R.D.E 13.5 3/4" de L= hasta 2.00 m, incluye accesorios, fijación, tubos, cámara de aire y terminales en cobre, limpiador, soldadura, mano de obra, trasporte de los materiales (considerada de red principal al aparato)	und	1	\$ 30 182	und	2	\$ 60 364
7.6	suministro, transporte e instalacion de centro de medicion, incluye accesorios, collares de derivacion, valculas con maneral de corte, caja prefabricada, cheque tipo cortina, acoples, tapas de hierro fundido, concretos, aceros de refuerzo y todo lo necesario para su correcta instalacion y funcionamiento	und	1	\$ 508 837	und	1	\$ 508 837
8	INSTALACION DE RED SANITARIA						
8.1	Construcción de bocas o salidas sanitarias 2" en tubería PVC sanitaria, considerada de la yee al aparato en diametro de L= 1.50, incluye accesorios, fijación, tubos, mano de obra y transporte de materiales	und	1	\$ 43 493	und	7	\$ 304 452
8.2	Construcción de bocas o salidas sanitarias 4" en tubería PVC sanitaria, considerada de la yee al aparato en diametro de L= 1.50, incluye accesorios, fijación, tubos, mano de obra y transporte de materiales	und	1	\$ 54 781	und	5	\$ 273 903
8.3	Suministro e instalacion de tubería 2" enterrada PVC sanitaria, incluye accesorios, transporte de los materiales y todos los elementos para su correcta colocación.	ml	1	\$ 15 694	ml	5.05	\$ 79 257
8.4	Suministro e instalacion de tubería 4" enterrada PVC sanitaria, incluye accesorios, transporte de los materiales y todos los elementos para su correcta colocación.	ml	1	\$ 28 401	ml	38.75	\$ 1 100 556
8.5	Suministro e instalacion de tubería PVC-S 2" de ventilación, incluye accesorios, transporte de los materiales y todos los elementos para su correcta colocación.	ml	1	\$ 25 602	ml	14.5	\$ 371 236
8.6	Suministro e instalacion de tubería PVC-S 4" de ventilación, incluye accesorios, transporte de los materiales y todos los elementos para su correcta colocación.	ml	1	\$ 26 616	ml	81	\$ 2 155 932
8.7	Construcción de caja de registro de 60x60 cm y altura hasta 120 cm en concreto de 210 kg, incluye tapa removible en concreto con su respectivo herraje, transporte de los materiales y todos los elementos necesarios para su correcta construcción.	und	1	\$ 373 262	und	1	\$ 373 262
9	INSTALACION DE RED AGUAS LLUVIAS						
9.1	tragante	und					
9.2	Suministro e instalacion de tubería PVC 4" ventilación para tallos verticales de aguas lluvias, incluye accesorios fijación, transporte de los materiales y todos los elementos necesarios para su correcta colocación	ml	1	\$ 34 238	ml	81	\$ 2 773 310

~~37~~
142

\$	-	\$ 308 752 292
----	---	----------------

BODEGAS STOCK CENTER
INFORME PERICIAL AVANCE BODEGA MAXIAREPAS

38
143

ANEXO 2
(FOTOGRAFIAS)

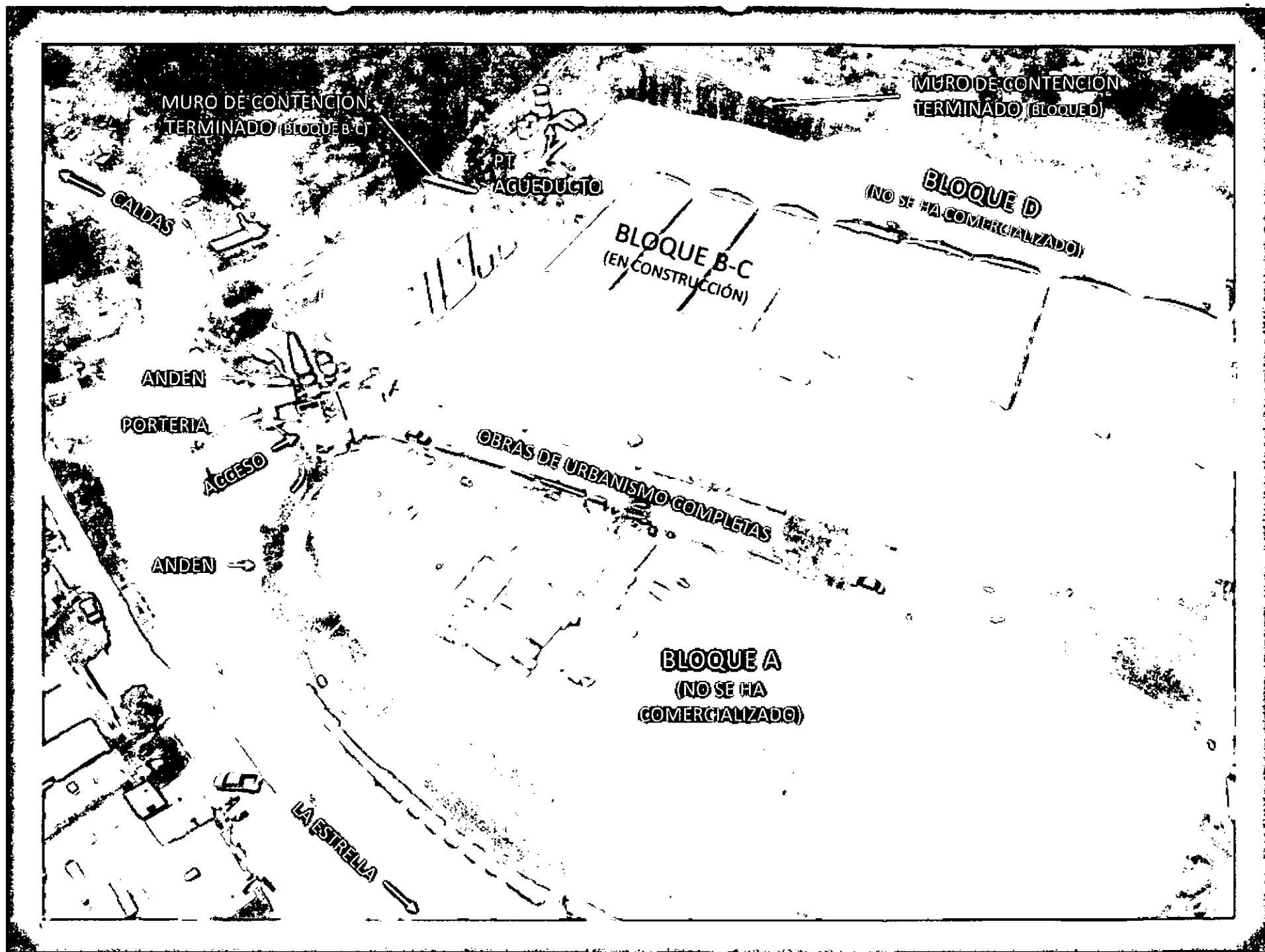
ANEXO 2
(FOTOGRAFÍAS)

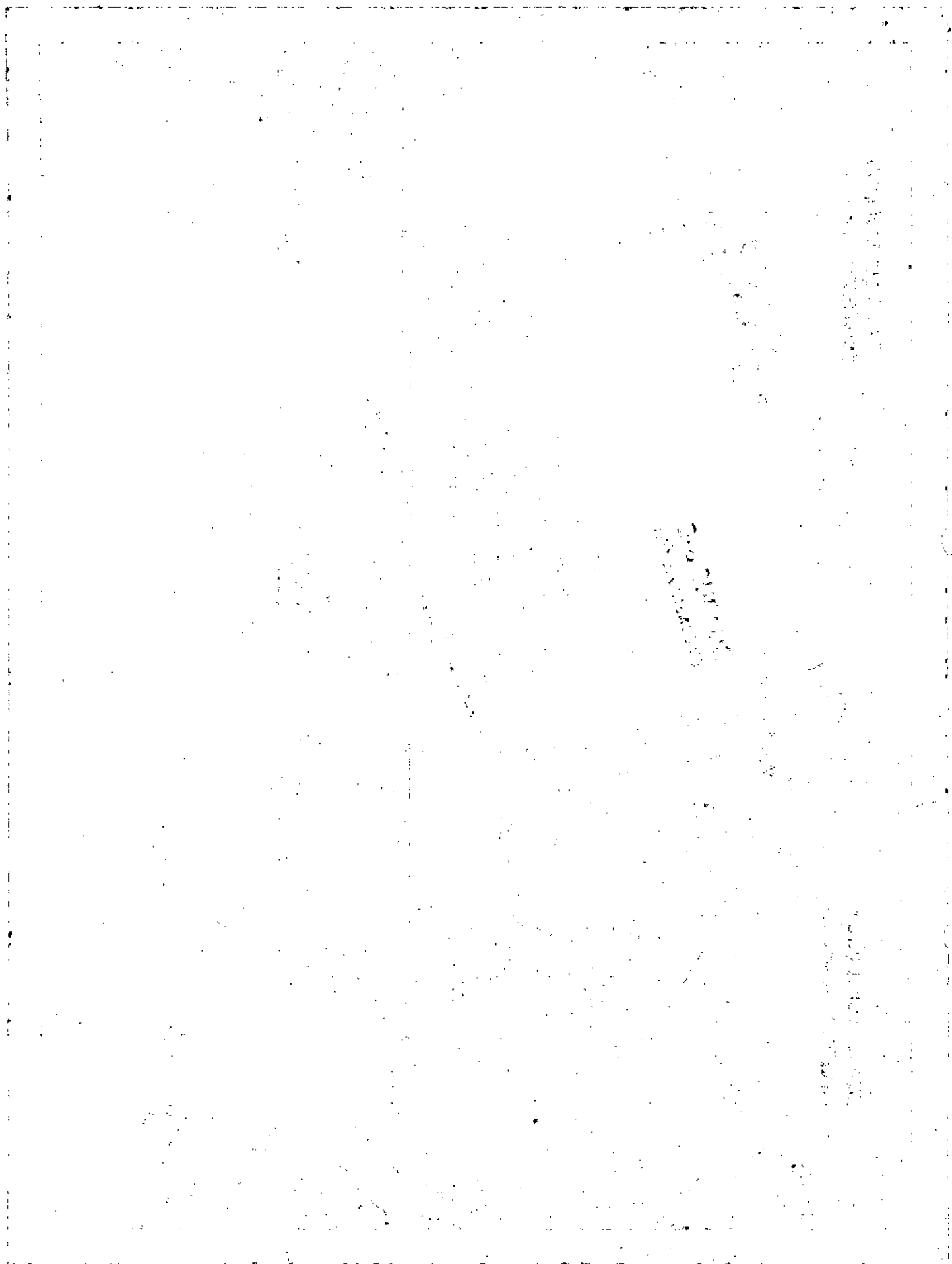




135 10







ESTRUCTURA PRINCIPAL DE LAS
BODEGAS, DEBIDAMENTE
ANCLADAS A SUS FUNDACIONES
PARA LAS BODEGAS DE LA PARTE
SUPERIOR, ALGUNAS LES HACE
FALTA INSTALAR EL SEGUNDO
TRAMO DE COLUMNAS QUE ESTA
EN OBRA.

Bodega 48A sería objeto de una
reforma que exigía mayor
capacidad de carga por un
mezanine completo. Razón del
suspensión en la colocación de
columnas.

OBRAS DE URBANISMO COMPLETAS

ANDEN

ACERO PARA
ESTRUCTURAS
PRINCIPALES

PORTERIA

ANDEN

LA ESTRELLA

