

## Proceso ejecutivo hipotecario No 2021-00135

Juan Carlos Paez <notario1965@yahoo.es>

Jue 14/07/2022 9:11 AM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Simijaca  
<jprmpalsimijaca@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (15 MB)

Avaluo Comercial - Proceso Ejecutivo Hipotecario No. 2021-00135\_0001.pdf;

Buenos días

Señores

Juzgado Promiscuo Municipal de Simijaca Cundinamarca

Demandante: Leonel Martinez Romero

Demandado: Alba Rosario Herrera Hernandez

Ref: Proceso Ejecutivo Hipotecario No 2021-00135

Juan Carlos Páez Valderrama, actuando como apoderado de la parte demandante, por medio de la presente allego a su despacho avalúo comercial del predio denominado El Ttriangulo de la vereda centro del Municipio de Simijaca Cundinamarca, que hace parte del proceso de la referencia, envío que va en 36 folios pdf.

Quedo en espera del acuso de recibido.

Atentamente

JUAN CARLOS PAEZ VALDERRAMA  
CC No 9.286.691 de Turbaco Bolívar  
T.P 3456.840 del C.S. de la J.



**JUAN CARLOS PAEZ VALDERRAMA**  
**ABOGADO**

Señores

**JUZGADO PROMISCOO MUNICIPAL DE SIMIJACA CUNDINAMARCA**  
**E S D**

Ref: Ejecutivo Hipotecario No 2021-00135

Demandante: LEONEL MARTINEZ ROMERO

Demandado: ALBA ROSARIO HERRERA HERNANDEZ

**JUAN CARLOS PAEZ VALDERRAMA**, actuando en calidad de apoderado dentro del proceso de la referencia, por medio de la presente, allego a su despacho, avalúo comercial del predio denominado "El Triangulo", ubicado en la vereda Centro del Municipio de Simijaca Cundinamarca, el cual hace parte del proceso Ejecutivo Hipotecario No 2021-00135, este que cursa en su despacho.

Anexo a la presente los siguientes documentos:

- Avalúo Comercial
- Copia de la escritura del predio
- Copia del certificado de tradición

Quedo a la espera del acuso de recibido

Atentamente

**JUAN CARLOS PAEZ VALDERRAMA**  
CC No 9.286.691 de Turbaco Bolívar  
T.P No 346840 del C.S de la J.



RAFAEL H GORDILLO G  
TEL. 9465403-3

RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO  
TECNICO EN AVALUOS, TECNOLOGO AGROPECUARIO Y ADMINISTRADOR DE EMPRESAS  
TP. 25241 MINCOMERCIO PERITO AVALUADOR AVAL-9465403. INMUEBLES RURALES

# AVALUO COMERCIAL

**SOLICITANTE:** LEONEL MARTINEZ ROMERO

**PROCESO:** EJECUTIVO HIPOTECARIO

**PROCESO No:** 2021-00135

**DEMANDANTE:** LEONEL MARTINEZ ROMERO

**ABOGADO:** JUAN CARLOS PAEZ VALDERRAMA

**DEMANDADO:** ALBA ROSARIO HERRERA

**AVALUADOR:** RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO,  
AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES  
RURALES

**FECHA INFORME:** JUNIO 30 DEL 2022



RAFAEL H GORDILLO G  
N.º 9465403-3

RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO  
TÉCNICO EN AVALUOS, TECNÓLOGO AGROPECUARIO Y ADMINISTRADOR DE EMPRESAS  
TP. 25241 MINCOMERCIO PERITO AVALUADOR AVAL-9465403. INMUEBLES RURALES

## OBJETO DE LA VALUACIÓN

El propósito del presente experticio es determinar el valor comercial del inmueble denominado El Triángulo ubicado en la vereda Centro del municipio de Simijaca, departamento de Cundinamarca.

La descripción física del inmueble corresponde a la realidad existente en la fecha en que se practicó la visita al inmueble

Para su análisis se realizó de acuerdo a las normas técnicas que rige en la actualidad esta clase de avalúos como son el decreto 1420 de 1998 y resolución 620 del 2008 del IGAC, así como las demás normas concordantes en el caso particular.

## IDENTIFICACIÓN DEL AVALUADOR

RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO, identificado con la cedula de ciudadanía No. 9.465.403 expedida en Cubara Boyacá, técnico en avalúos, tecnólogo en gestión agropecuaria y administrador de empresas con tarjeta profesional 25241 del Consejo profesional de administración de empresas, con registro abierto de Avaluador AVAL-9465403 de bienes inmuebles urbanos; Avaluador con experiencia de 23 años en el campo de la tasación de bienes inmuebles urbanos y rurales. Recibo notificación en la calle 12 # 8 – 58 de Chiquinquirá, celular 312 5917695, correo electrónico rafaelgordillo726@yahoo.es.

En la práctica profesional he laborado como Avaluador externo a nivel nacional en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi años 2008 – 2015, así mismo en forma constante he venido realizando avalúos para entidades como municipios, Empresas, bancos, cooperativas y personas particulares que acuden a mis servicios como Avaluador.

## MANIFESTACION BAJO JURAMENTO

Manifiesto bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

Manifiesto no encontrarme incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del Código General del Proceso.

Manifiesto que para la determinación de valor comercial del bien inmueble, se utilizó el método de comparación o de mercado y de costo de reposición establecidos por la Resolución No. 620 de fecha 26 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC.



RAFAEL H GORDILLO G

TEL: 9465403-3

RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO  
TECNICO EN AVALUOS, TECNOLOGO AGROPECUARIO Y ADMINISTRADOR DE EMPRESAS  
TP. 25241 MINCOMERCIO PERITO AVALUADOR AVAL-9465403. INMUEBLES RURALES

## NUMERALES 5, 6, 8, 9 Y 10 DEL ARTÍCULO 226 CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

5: La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

#	JUZGADO O DESPACHO	NOMBRE DE LAS PARTES	APODERADOS	MATERIA DICTAMEN
1	JUZGADO CIVIL MUNICIPAL CHIQUINQUIRÁ	DEMANDANTE: JOSÉ EDGAR CASTRO VILLAMIL	JOHANNA FIGUEREDO	PROCESO DECLARATIVO ESPECIAL DE PERTENENCIA
2	JUZGADO 01 PROMISCOU MUNICIPAL SIMIJACA	DEMANDANTE: MARIA ORPIDIA CARRILLO MAHECHA DEMANDADO: BERTHA LILIA CRUZ SUAREZ	RAUL BOBADILLA	EJECUTIVO HIPOTECARIO

6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

Manifiesto no haber sido designado en procesos anteriores o en curso por la parte o el mismo apoderado de la parte de la cual se ha realizado este avalúo.

8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

Declaro que los métodos e investigaciones utilizadas para la realización de este experticio no son diferentes a las utilizadas en anteriores procesos y corresponden al método de capitalización de rentas establecido por la Resolución No. 620 de fecha 26 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC.

9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

Declaro que los métodos e investigaciones utilizadas para la realización de este experticio no son diferentes a las utilizadas en la práctica de mi oficio y corresponden al método de capitalización de rentas establecido por la Resolución No. 620 de fecha 26 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC.

10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

Ver documentación anexa.



RAFAEL H GORDILLO G  
TEL. 9465403-3

RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO  
TECNICO EN AVALUOS, TECNOLOGO AGROPECUARIO Y ADMINISTRADOR DE EMPRESAS  
TP. 25241 MINCOMERCIO PERITO AVALUADOR AVAL-9465403. INMUEBLES RURALES

# AVALUÓ COMERCIAL

**EL TRIANGULO  
VEREDA CENTRO  
SIMIJACA - CUNDINAMARCA**

**PROPIETARIA:  
ALBA ROSARIO HERRERA HERNANDEZ**

**JUNIO 30 DEL 2022**



**RAFAEL H GORDILLO G**  
722 9465403-3

**RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO**  
**TECNICO EN AVALUOS, TECNOLOGO AGROPECUARIO Y ADMINISTRADOR DE EMPRESAS**  
**TP. 25241 MINCOMERCIO PERITO AVALUADOR AVAL-9465403. INMUEBLES RURALES**

## TABLA DE CONTENIDO

	<b>Página</b>
<b>1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL</b>	<b>05</b>
<b>2. INFORMACIÓN CATASTRAL</b>	<b>05</b>
<b>3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS</b>	<b>05</b>
<b>4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA</b>	<b>06</b>
<b>5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR</b>	<b>06</b>
<b>6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA</b>	<b>07</b>
<b>7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE</b>	<b>07</b>
<b>8. MÉTODO DE AVALÚO</b>	<b>09</b>
<b>9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES</b>	<b>10</b>
<b>10. CONSIDERACIONES GENERALES</b>	<b>10</b>
<b>11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA</b>	<b>10</b>
<b>12. RESULTADO DEL AVALÚO</b>	<b>11</b>
<b>13. ANEXOS</b>	<b>12</b>



RAFAEL H GORDILLO G

Tel. 9465403-3

RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO  
TECNICO EN AVALUOS, TECNOLOGO AGROPECUARIO Y ADMINISTRADOR DE EMPRESAS  
TP. 25241 MINCOMERCIO PERITO AVALUADOR AVAL-9465403. INMUEBLES RURALES

1. **INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL**
  - 1.1. **SOLICITANTE:** LEONEL MARTINEZ ROMERO.
  - 1.2. **RADICACIÓN:** 2133-06-22
  - 1.3. **TIPO DE INMUEBLE:** Terreno Rural.
  - 1.4. **TIPO DE AVALÚO:** Comercial Rural.
  - 1.5. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
  - 1.6. **MUNICIPIO:** Simijaca
  - 1.7. **VEREDA:** Centro
  - 1.8. **NOMBRE:** El Triangulo
  - 1.9. **MARCO JURÍDICO:** Decreto 208 del 2004 (avalúo de particulares con fines privados).
  - 1.9. **DESTINACIÓN ACTUAL:** Agropecuario
  - 1.10. **FECHA DE INFORME:** Junio 30 del 2022

## 2. INFORMACIÓN CATASTRAL

**PROPIETARIO:** ELICEO DUARTE LADINO  
**CATASTRAL:** 00-00-0005-0061-000  
**DIRECCION:** EL TRIANGULO

VIGENCIA DE LA ACTUALIZACIÓN	ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	DESCRIPCIÓN DE LA ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	ZONA HOMOGÉNEA ECONÓMICA	VALOR ACTUAL DE LA ZONA HOMOGÉNEA ECONÓMICA	ÁREA DE TERRENO	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	AVALÚO CATASTRAL VIGENTE
2019					0-5600	0	\$ 13'024.000

## 3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Solicitud de avalúo.
- Certificado de libertad.
- Copia escritura pública.
- Recibo de impuesto.



RAFAEL H GORDILLO G

722 9465403-3

RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO  
TECNICO EN AVALUOS, TECNOLOGO AGROPECUARIO Y ADMINISTRADOR DE EMPRESAS  
TP. 25241 MINCOMERCIO PERITO AVALUADOR AVAL-9465403. INMUEBLES RURALES

#### 4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1. PROPIETARIA: ALBA ROSARIO HERRERA HERNANDEZ.

4.2. TITULO DE ADQUISICIÓN: Por escritura pública número 678 de Octubre 17 de 2018, de la notaria única de Simijaca.

4.3. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA: 172-65695 de la Oficina de Instrumentos Públicos del municipio de Ubaté.

4.4. OBSERVACIONES JURIDICAS: Sin observaciones.

**Nota:** La anterior información no constituye estudio jurídico de la propiedad.

#### 5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

Se localiza en la zona rural del municipio de Simijaca, más exactamente en la vereda Centro.

5.1. DELIMITACIÓN DE LA VEREDA: El inmueble objeto del presente avalúo comercial rural, hace parte de la vereda centro, enmarcada por los siguientes límites:

NORTE: Vereda Hatochico.  
ORIENTE: Vereda Pantano.  
SUR: Veredas Aposentos y Churnica.  
OCCIDENTE: Vereda El Salitre.

5.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: Simijaca es un municipio en donde en la zona rural predomina el minifundio y la mediana propiedad; con un gran potencial agrícola con cultivos papa, maíz, arveja, hortalizas diversas, actividad pecuaria y explotación de ganado bovino para la producción de leche.

5.3. TIPOS DE EDIFICACIÓN: Encontramos construcciones unifamiliares y bifamiliares de uno y dos pisos de altura, la mayoría en buen estado de conservación y con acabados sencillos.

5.4. COMERCIALIZACIÓN: Los productos que se producen en los sectores, tanto agrícolas como pecuarios, se comercializan en Chiquinquirá, Ubaté, Zipaquirá y Bogotá.

5.5. NIVEL SOCIO - ECONÓMICO: La tenencia de la tierra se encuentra distribuida en manos de pequeños y medianos propietarios, los que obtienen ingresos medios, producto de las diferentes actividades.



RAFAEL H GORDILLO G

724 9465403-3

RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO  
TECNICO EN AVALUOS, TECNOLOGO AGROPECUARIO Y ADMINISTRADOR DE EMPRESAS  
TP. 25241 MINCOMERCIO PERITO AVALUADOR AVAL-9465403. INMUEBLES RURALES

- 5.6. **VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS:** Al predio se accede por carretera en recebo, desde la vía central que de Chiquinquirá conduce a Susa.
- 5.7. **SERVICIOS PÚBLICOS:** Los servicios públicos con que cuenta el sector son: Energía eléctrica y acueducto veredal. El servicio de transporte público es prestado desde Simijaca por varias empresas de buses y busetas con buena frecuencia.
- 5.8. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de Educación Básica y Media, así como los financieros, bancarios, religiosos y de salud son prestados en la cabecera municipal de manera suficiente.
- 5.9. **SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:** Hechas las averiguaciones del caso con los habitantes del sector, este goza de absoluta tranquilidad en cuanto se refiere a orden Público; es decir, no existe presencia de grupos armados al margen de la Ley o delincuencia común organizada.
- 5.10. **PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** Se aprecia que existe una valorización positiva por el marcado desarrollo del sector.

## 6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:

Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) adoptado mediante acuerdo 013 del 28 de diciembre de 2000, el cual establece la reglamentación de los usos de suelo.

## 7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

### 7.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

7.1.1. **UBICACIÓN:** El Triángulo vereda Centro, Simijaca – Cundinamarca.

### 7.1.2. ÁREAS Y FUENTES

FUENTE	ÁREA Ha
IGAC	0-5600
CERTIFICADO DE LIBERTAD	0-5478
ESCRITURA PUBLICA	0-5478

El área adoptada es de 0-5478 Ha, debido a que corresponde a la del certificado de libertad.

**Nota:** Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad solicitante.



RAFAEL H GORDILLO G

Tel. 9465403-3

RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO  
TECNICO EN AVALUOS, TECNOLOGO AGROPECUARIO Y ADMINISTRADOR DE EMPRESAS  
TP. 25241 MINCOMERCIO PERITO AVALUADOR AVAL-9465403. INMUEBLES RURALES

#### 7.1.4. LINDEROS Y DIMENSIONES:

**NORTE:** 00-00-0005-0060-000.

**ORIENTE:** 00-00-0005-1534-000 y 00-00-0005-1533-000.

**SUR:** Carretera veredal.

**OCCIDENTE:** Carretera veredal.

**FUENTE:** IGAC.

7.1.5. **TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:** Terreno con pendientes entre el 1 y 3%.

7.1.6. **FORMA GEOMÉTRICA:** Polígono irregular.

#### 7.1.7. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

**ALTURA:** 2559 m.s.n.m.

**TEMPERATURA:** 17°C.

**PRECIPITACIÓN:** 631.5 mm/año.

**PISO TÉRMICO:** Frio.

**FACTORES CLIMÁTICOS LIMITANTES:** Sequías prolongadas y heladas.

**DISTRIBUCIÓN DE LLUVIAS:** Abril a Junio y Septiembre a Noviembre.

**NÚMERO DE COSECHAS:** 2 al año en cultivos transitorios.

**VEGETACIÓN NATURAL:** Pasto kikuyo, lengua de vaca y falsa poa, carretón.

**ZONA DE VIDA:** Bosque seco montano según Holdridge.

7.1.8. **SUELOS:** Las características de los suelos son los establecidos para el predio en el estudio realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

7.1.9. **RECURSOS HÍDRICOS:** Cuenta con acueducto veredal y vallado.

7.1.10. **FRENTE A VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO:** El predio presenta frente sobre carretera veredal, vía en recebo y buen estado de conservación.

7.1.11. **VÍAS INTERNAS:** Caminos y senderos.

7.1.12. **CERCAS PERIMETRALES INTERNAS:** En contorno con los colindantes en alambre de púas de tres y cuatro hilos instalada sobre postes de madera en buen estado de conservación.



RAFAEL H GORDILLO G

TEL 9465403-3

RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO  
TECNICO EN AVALUOS, TECNOLOGO AGROPECUARIO Y ADMINISTRADOR DE EMPRESAS  
TP. 25241 MINCOMERCIO PERITO AVALUADOR AVAL-9465403. INMUEBLES RURALES

- 7.1.13. **EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN:** El predio es mecanizable en un 95 %.
- 7.1.14. **REDES DE SERVICIOS:** El predio cuenta con energía eléctrica y acueducto veredal.
- 7.1.15. **IRRIGACIÓN:** El predio no cuenta con sistemas de Riego.
- 7.1.16. **OTROS:** No cuenta con servidumbres o afectaciones.
- 7.1.17. **UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** Cuenta con una Unidad Fisiográfica, así:
- Unidad Fisiográfica 1 (UF1)** Con un área de 0-5478 Ha, cubierta de pastos, con pendientes entre el 1-3 %.
- 7.2. **CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN:** Terreno sin construcción.

## 8. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del bien inmueble se utilizó el método de capitalización de rentas establecido por la Resolución No. 620 de fecha 26 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC.

**Método de capitalización de rentas:** El método valuatorio de capitalización de renta, es un enfoque que permite calcular el valor de un bien inmueble en función de los ingresos que este pueda generar en el tiempo, también denominado de capitalización de ingresos.

Parte de la relación matemática:

$$\text{Capital} = \frac{\text{renta anual}}{\text{interes anual}}$$

Donde  $C = \text{Capital}$   
 $R = \text{Renta del periodo}$   
 $I = \text{tasa de interés}$

Se denomina tasa de capitalización de la renta obtenida de la relación matemática de la renta neta actual entre el valor comercial. Renta neta es aquella calculada a partir de los ingresos brutos menos los descuentos por concepto de vacíos y cobranzas, gastos de operación y cuotas de mantenimiento y por descuentos tributarios. Desde el punto de vista de activos dicha tasa es igual a la tasa de rendimiento de capital invertido obtenido de la relación de los productos financieros entre el capital invertido. Las técnicas para su estimación se clasifican en dos tipos:



RAFAEL H GORDILLO G

722 9465403-3

-Capitalización directa.

-Capitalización de flujo de caja.

RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO  
TECNICO EN AVALUOS, TECNOLOGO AGROPECUARIO Y ADMINISTRADOR DE EMPRESAS  
TP. 25241 MINCOMERCIO PERITO AVALUADOR AVAL-9465403. INMUEBLES RURALES

## 9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

No se encontraron avalúos del sector realizados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, o Lonjas de propiedad raíz en los últimos dos años.

## 10. CONSIDERACIONES GENERALES

- La buena situación social y de orden público reinante en la región.
- Las Zonas Físicas y Económicas del Predio.
- La relación frente, fondo, forma y topografía del predio.
- Las vías existentes en el sector.
- Su cercanía al área urbana.

## 11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

### 11.1. CAPITALIZACIÓN DIRECTA: Técnica empleada para convertir el estimado del ingreso de un solo año en valor, en un solo paso dividiendo el ingreso estimado entre una sola tasa apropiada.

Para hallar el valor comercial del inmueble se hace un estudio de los ingresos obtenidos por concepto de arriendos del pasto que produce una finca en sectores aledaños al área urbana de Simijaca, con características similares. No obstante se hace un análisis del valor que cobran los propietarios cada 45 de arriendo en la finca.

#### Procedimiento

Valor 45 días finca =	\$ 8'000.000
Pastadas en el año =	8
Valor Anual =	$8 * \$ 8'000.000 = \$ 64'000.000$
Interés Rural Anual =	0.07



RAFAEL H GORDILLO G

725 9465403-3

RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO  
TECNICO EN AVALUOS, TECNOLOGO AGROPECUARIO Y ADMINISTRADOR DE EMPRESAS  
TP. 25241 MINCOMERCIO PERITO AVALUADOR AVAL-9465403. INMUEBLES RURALES

Total Valor Terreno =  $\$ 64'000.000 \div 0.07 = \$ 914'285.714$

Valor por hectárea =  $\$ 914'285.714 \div 5.1200 \text{ Ha} = \$ 178'571.428$

Valor adoptado Hectárea =  $\$ 178'700.000$

## 11.2. VALORES ADOPTADOS

De acuerdo con la investigación realizada se adoptaron el siguiente valor para el terreno y la construcción.

ITEM	UNIDADES DE MEDIDA	VALOR UNITARIO
TERRENO	Ha	\$ 178'700.000

## 12. RESULTADO DEL AVALÚO

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	MEDIDA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL (\$)
TERRENO	Ha	0,5478	\$ 178.700.000	\$ 97.891.860
<b>AVALUO TOTAL</b>				<b>\$ 97.891.860</b>

Son: (\$ 1.012'944.000.00) MIL DOCE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS M/CTE.

Atentamente,

  
Rafael Hernando Gordillo Guerrero  
AVAL - 9465403  
URBANOS - RURALES - INTANGIBLES Y ACTIVOS OPERACIONALES

**RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO**  
**AVAL-9465403. INMUEBLES RURALES**

**NOTA: Decreto 1420 24 de Julio de 1998 artículo 19: Los avalúos tendrán vigencia de una año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella que se decidió la revisión o impugnación.**



**RAFAEL H GORDILLO G**  
TEL 9465403-3

**RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO**  
**TECNICO EN AVALUOS, TECNOLOGO AGROPECUARIO Y ADMINISTRADOR DE EMPRESAS**  
**TP. 25241 MINCOMERCIO PERITO AVALUADOR AVAL-9465403. INMUEBLES RURALES**

M

**ANEXO FOTOGRAFICO**





RAFAEL H GORDILLO G  
TEL 9465403-3

RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO  
TECNICO EN AVALUOS, TECNOLOGO AGROPECUARIO Y ADMINISTRADOR DE EMPRESAS  
TP. 25241 MINCOMERCIO PERITO AVALUADOR AVAL-9465403. INMUEBLES RURALES

13

**ANEXO FOTOGRAFICO**





PIN de Validación: a59809fb



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



### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9465403, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-9465403**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO** 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  
**07 Feb 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**21 Dic 2021**

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  
**06 Jun 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción

Regimen



PIN de Validación: a59809fb



#### 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  
22 Abr 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

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  
22 Abr 2021

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 de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso, Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, cuatrimotos, bicicletas y similares

Fecha de inscripción  
30 Nov 2018

Regimen  
Régimen Académico

- Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos espaciales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación



PIN de Validación: a59809fb



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



Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

#### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

Regimen  
Régimen Académico

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

#### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 10 Semovientes y Animales

#### Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

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  
06 Jun 2018

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 12 Intangibles



PIN de Validación: a59809fb



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



### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción  
06 Jun 2018

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

Regimen  
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 24 de Noviembre de 2017 hasta el 23 de Noviembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CHIQUINQUIRÁ, BOYACÁ  
Dirección: CALLE 12 # 8-58  
Teléfono: 3125917695  
Correo Electrónico: rafaalgordillo726@yahoo.es

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial  
Administrador de Empresas - La Universidad Nacional Abierta y a Distancia.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación



PIN de Validación: a59809fb



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



señor(a) **RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. **9465403**.

El(la) señor(a) **RAFAEL HERNANDO GORDILLO GUERRERO** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

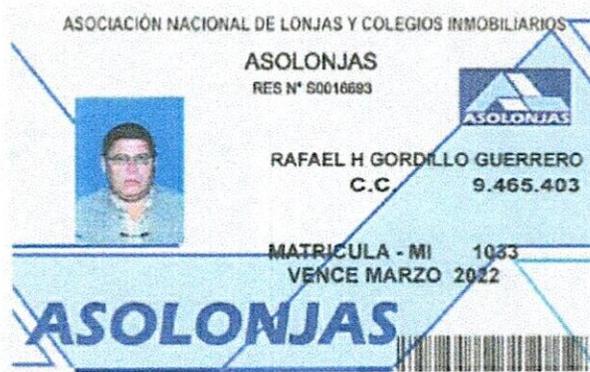


**PIN DE VALIDACIÓN**

**a59809fb**

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 dos (02) días del mes de Junio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
**Alexandra Suarez**  
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE UBATE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210317339040769578

Nro Matrícula: 172-65695

Pagina 1 TURNO: 2021-8859

Impreso el 17 de Marzo de 2021 a las 10:14:48 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: 172 - UBATE DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: SIMIJACA VEREDA: CENTRO
FECHA APERTURA: 25-08-2005 RADICACIÓN: 2005-2853 CON; ESCRITURA DE: 27-07-2005
CODIGO CATASTRAL: 25745000000000050061000000000000 COD CATASTRAL ANT: 25745000000050061000
NOMBRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 338 de fecha 08-07-2005 en NOTARIA UNICA de SIMIJACA LOTE con area de 5.478 MTS 2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA DE TERRENO: HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:
AREA PRIVADA METROS: CENTIMETROS: - AREA METROS: CENTIMETROS:
COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

1. MOLINA PABLO EMILIO, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA DIVISION MATERIAL CELEBRADA CON: SUAREZ ALBORNOZ MIGUEL FRANCISCO, SEGUN ESCRITURA #267 DE 07-09-76 NOTARIA SIMIJACA, REGISTRADA EL 30-10-76 POR \$5.000 FOLIO 38.351.2. SUAREZ ALBORNOZ MIGUEL FRANCISCO Y MOLINA PABLO EMILIO, ADQUIRIERON POR COMPRA A: PEVA RINCON ROBERTO, SEGUN ESCRITURA #202 DE 26-08-75 NOTARIA SIMIJACA, REGISTRADA EL 23-10-75 EN EL LIBRO 1. TOMO 3. BIS PAGINA 219 #335 DE 1.975 POR \$30.000.3. PEVA ROBERTO, ADQUIRIO POR COMPRA A: HACIENDA TAQUIRA SALAZAR CAMACHO Y CIA, SEGUN ESCRITURA #282 DE 14-10-65 NOTARIA SIMIJACA, REGISTRADA EL 23-10-66 EN EL LIBRO 1. TOMO 2. PAGINA 460 #592 POR \$82.000.

FUNCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL
1) LOTE "EL TRIANGULO"

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)
- 38351

ANOTACION: Nro 00 ; fecha: 27-07-2005 Radicación: 2005-2853

Doc: ESCRITURA 338 del 08-07-2005 NOTARIA UNICA de SIMIJACA

VALOR ACTO: \$2,127,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: MOLINA PABLO EMILIO

A: MOLINA CRUZ ELSA CRISTINA



ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-07-2017 Radicación: 2017-3153

Doc: ESCRITURA 741 del 01-07-2017 NOTARIA SEGUNDA de UBATE

VALOR ACTO: \$12,605,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA





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

22 20

**Certificado generado con el Pin No: 210317339040769578**

**Nro Matrícula: 172-65695**

Pagina 2 TURNO: 2021-8859

Impreso el 17 de Marzo de 2021 a las 10:14:48 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

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

DE: MOLINA CRUZ ELSA CRISTINA	CC# 20931593
A: DUARTE LADINO ELICEO	CC# 79895785 X
A: HERRERA HERNANDEZ ALBA ROSARIO	CC# 63312662 X

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 19-02-2018 Radicación: 2018-812**

Doc: ESCRITURA 88 del 06-02-2018 NOTARIA SEGUNDA de UBATE VALOR ACTO: \$6,350,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 50%

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

DE: HERRERA HERNANDEZ ALBA ROSARIO	CC# 63312662
A: DUARTE LADINO ELICEO	CC# 79895785 X

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-10-2018 Radicación: 2018-5134**

Doc: ESCRITURA 678 del 17-10-2018 NOTARIA UNICA de SIMIJACA VALOR ACTO: \$12,700,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: DUARTE LADINO ELICEO	CC# 79895785
A: HERRERA HERNANDEZ ALBA ROSARIO	CC# 63312662 X

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-04-2019 Radicación: 2019-1905**

Doc: ESCRITURA 411 del 16-04-2019 NOTARIA SEGUNDA de CHIQUINQUIRA VALOR ACTO: \$

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

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

DE: HERRERA HERNANDEZ ALBA ROSARIO	CC# 63312662 X
A: MARTINEZ ROMERO LEONEL	CC# 7311786

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\***

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2009-313 Fecha: 28-07-2009

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-90 Fecha: 28-02-2014

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

\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE UBATE  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

23

Certificado generado con el Pin No: 210317339040769578  
Pagina 3 TURNO: 2021-8859

Nro Matrícula: 172-65695

Impreso el 17 de Marzo de 2021 a las 10:14:48 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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-8859      FECHA: 17-03-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA



El Registrador: JULIAN ANDRES HERNANDEZ GARCIA

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO  
La ciudad de la fe pública

172-65695  
CERTIFICADO DE TRADICION  
03-11-2021  
CERTIFICAR ENTREGA





# NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE CHIQUINQUIRÁ

María Clemencia Rangel Franco  
NOTARIA

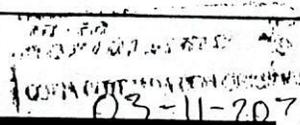
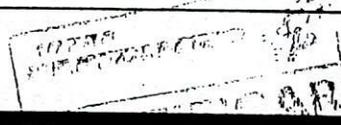
PRIMERA (1ra) Copia de la Escritura No. 0411

del 16 de ABRIL de 2019

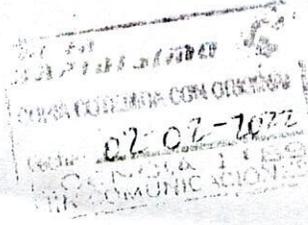
Acto: CONSTITUCION DE HIPOTECA CON PROTOCOLIZACION DE  
PODER

Otorgantes: HIPOTECANTE: ALBA ROSARIO HERRERA HERNANDEZ

ACREEDOR: LEONEL MARTINEZ ROMERO



Tels: 726 3817 - 726 47 52  
segundachiquinquirá@supernotariado.gov.co



NOTARIA 2ª





**NOTARIA SEGUNDA (2ª) DE CHIQUINQUIRÁ - BOYACÁ**  
**REPÚBLICA DE COLOMBIA**

**ESCRITURA NÚMERO: CERO CERO CUATROCIENTOS ONCE (0411)**  
**FECHA DEL ACTO: DIECISÉIS (16) DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE (2019)**

**NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO**  
**CLASE DE ACTO: CONSTITUCIÓN HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO EN CUANTÍA INDETERMINADA CON PROTOCOLIZACIÓN DE PODER.**  
**VALOR DEL ACTO: \$3'000.000.00.M/CTE.**

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO**  
**HIPOTECANTE: ALBA ROSARIO HERRERA HERNÁNDEZ, C.C.No. 63312662.**  
**ACREEDOR: LEONEL MARTÍNEZ ROMERO, C.C.No. 7311786.**

**IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE**  
**UBICACIÓN Y NOMBRE DEL INMUEBLE: RURAL - SIMIJACA - CUNDINAMARCA VEREDA CENTRO, PREDIO DENOMINADO "LOTE EL TRIANGULO".**  
**MATRICULA INMOBILIARIA: 172-65695.**  
**CEDULA CATASTRAL: 000000050061000.**

En la Ciudad de Chiquinquirá, Departamento de Boyacá, República de Colombia, a los Dieciséis (16) días del mes de Abril del año Dos Mil Diecinueve (2019), en el despacho de la Notaría Segunda del Círculo, cuya Notaria Titular en Propiedad es la Doctora MARÍA CLEMENCIA RANGEL FRANCO, compareció(cieron): ALBA ROSARIO HERRERA HERNÁNDEZ, ciudadano(a,s) colombiano(a,s), mayor(es) de edad, identificado(a,s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) 63312662 expedida(s) en Bucaramanga (Santander), el cual es su lugar de domicilio, de tránsito por esta ciudad, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, quien(es) en el presente instrumento público obra(n) en nombre propio, parte que en adelante se llamará La Parte Hipotecante y manifestó: **PRIMERA.- OBJETO:** Que para garantizar al señor LEONEL MARTÍNEZ ROMERO, identificado con cédula de ciudadanía número 7311786, parte que en lo sucesivo y para todos los efectos legales se denominará simplemente El Acreedor Hipotecario, el pago de cualquier obligación que por cualquier motivo tuviere conjunta o separadamente, directa o indirectamente a favor de El Acreedor Hipotecario, o de cualquier suma que llegare

República de Colombia

Papel utilizado para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivero nacional

COPIA COTEADA CON ORIGINAL  
07-07-2022  
M. RANGEL FRANCO

COPIA COTEADA CON ORIGINAL  
07-07-2022  
M. RANGEL FRANCO

CERTIFICAR ENTREGA

1075215AAA-SM5AA 04-09-18

a deberle por razón de los préstamos que durante un plazo **INDEFINIDO** a partir de la fecha de esta escritura, le otorgue por cualquiera de las líneas de crédito, o en cualesquiera otras especies y para respaldar las deudas contraídas con anterioridad, personalmente o con solidaridad de terceros, aunque su vencimiento sea anterior o posterior al del plazo antes indicado, así como para garantizar el cumplimiento de las demás obligaciones que a su cargo resulten por el otorgamiento de los respectivos préstamos, además de comprometer su propia responsabilidad y acogiéndose a lo establecido en los artículos 2438 y 2455 del Código Civil, **CONSTITUYE(N) HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO Y CUANTÍA INDETERMINADA** a favor de **El Acreedor Hipotecario** sobre el inmueble que por su extensión, medidas y demás especificaciones se describe a continuación: **EL DERECHO DE DOMINIO, LA PROPIEDAD Y POSESIÓN** sobre la totalidad del lote de terreno denominado "**EL TRIÁNGULO**", ubicado en la vereda **CENTRO** del Municipio de **SIMIJACA**, Departamento de **CUNDINAMARCA**, con una extensión superficial de **CINCO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (5.478 M2)**, que se identifica con la cédula catastral número **00000050061000**, inscrito al folio de matrícula inmobiliaria número **172-65695** y comprendido dentro de los siguientes linderos citados conforme al título de adquisición: "**PARTIENDO** de un mojón de cemento que se halla a la orilla de la servidumbre de penetración en recta en longitud de setenta metros (70mts), hasta encontrar otro mojón de cemento en la mitad de una cerca de piedra, linda con terrenos de **MIGUEL FRANCISCO SUÁREZ A.**; vuelve de para abajo por la mitad de la cerca en longitud de ciento treinta y nueve metros (139mts), hasta encontrar un mojón de cemento a la orilla del camellón que de Simijaca conduce a la carretera central, linda con terrenos de **RAIMUNDO ROBAYO**; vuelve por la orilla del camellón en longitud de sesenta y cinco metros (65 Mts) y formando ángulo recto; vuelve por la orilla del camellón en longitud de veinticuatro metros sesenta centímetros (24.60 mts), hasta un mojón de cemento que se halla en la intersección de la servidumbre de penetración con el camellón, lindando con el camellón citado; de aquí vuelve por la orilla de la servidumbre de penetración hasta encontrar el primer mojón punto de partida y encierra, linda en longitud de noventa metros cincuenta centímetros (90.50 mts), con la servidumbre de penetración tantas veces mencionada". **Parágrafo Primero:** Esta

2/0  
REPUBLICA DE COLOMBIA  
Notario  
MARIO CLEMENS  
RIA SES



hipoteca comprende el referido inmueble, con todas sus anexidades y dependencias y se extiende a todos los aumentos, construcciones y mejoras que reciba, así como también a las pensiones e indemnizaciones abarcadas por la hipoteca conforme a las leyes. **Parágrafo Segundo:** Es entendido que la hipoteca que aquí se constituye garantizará a El Acreedor Hipotecario todas las sumas que La Parte Hipotecante llegare a deberle por cualquier concepto, y en especial, por capital, intereses causados ordinarios y moratorios, penas o sanciones que las normas legales señalen para el caso de infracción de lo estipulado, que expresamente se hayan pactado o que sean aplicables, honorarios por la cobranza judicial o extrajudicial y los demás gastos del cobro o generados por razón de este contrato o de los que quedan garantizados con la hipoteca, con sus intereses moratorios y los demás incrementos y accesorios a que haya lugar, todo de acuerdo con las disposiciones legales vigentes o las que con posterioridad las modifiquen o adicionen.

**SEGUNDA.- TRADICIÓN:** El inmueble descrito y alinderado en la cláusula anterior, lo adquirió la PARTE HIPOTECANTE en su actual estado civil, por compra efectuada a ELICEO DUARTE LADINO, según los términos de la escritura pública número SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO (678) de fecha DIECISIETE (17) de OCTUBRE del año DOS MIL DIECIOCHO (2018), otorgada en la NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO DE SIMIJACA y registrada el 18-10-2018 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ubaté, bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 172-65695, especificación: 0125 Compraventa.

**TERCERA.- POSESIÓN Y LIBERTADES:** La Parte Hipotecante declara que el(los) inmueble(s) hipotecado(s) es(son) de su plena y exclusiva propiedad, que en la actualidad lo(s) posee quieta, regular, pacífica, pública y materialmente, que no es(son) objeto de demanda civil ni está(n) embargado(s), que se halla(n) libre(s) de hipotecas, censo, anticresis, condiciones resolutorias, arrendamientos por escritura pública, patrimonio de familia inembargable, usufructo, limitaciones de dominio y servidumbres.

**CUARTA.- EXIGIBILIDAD ANTICIPADA DE LAS DEUDAS:** El Acreedor Hipotecario podrá exigir anticipadamente el pago de todas y cada una de las deudas garantizadas con la hipoteca, en las mismas condiciones y con los mismos efectos pactados en las respectivas cláusulas sobre mora en los pagos, aunque no exista tal mora, sin previo requerimiento judicial o privado, al cual renuncia expresamente La Parte

República de Colombia  
 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
 Ubaté - Tolima  
 03-11-2021  
 CERTIFICAR ENTREGA

07-09-2022  
 AGENCIA 1189  
 NOT. COMUNICACIONES

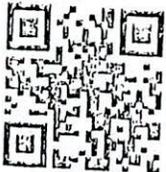
1075341HAAAGMSB  
 04-09-18  
 CERTIFICAR ENTREGA

28/

6

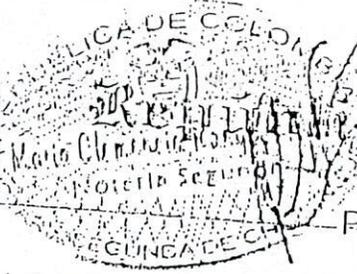
Hipotecante, cuando se presente, en relación con cualquiera de aquellas, alguna de las siguientes causales: 1. Cuando La Parte Hipotecante o DEUDORA incurriere en mora en el pago de una o más de las cuotas que se pacten o de los intereses, en su caso, respecto a cualquiera de las deudas garantizadas. 2. Si el(los) inmueble(s) hipotecado(s) fuere(n) perseguido(s) judicialmente por un tercero o sufiere(n) cualquier afectación. 3. En el evento en el cual EL DEUDOR HIPOTECARIO transfiriere, enajenare o efectuare alguna mutación al inmueble. **Parágrafo:** Para el cobro judicial de las sumas adeudadas por la ocurrencia de uno cualquiera de los mencionados eventos, bastará la presentación de la copia de esta escritura pública debidamente registrada, acompañada de los documentos de deber correspondientes, y la información que se haga de la configuración de cualquiera de las causales citadas. **QUINTA.- IMPUTACIÓN DE PAGOS:** Todo pago que haga La Parte Hipotecante a El Acreedor Hipotecario se imputará primero a los gastos generales que éste haya tenido que hacer en razón del presente contrato o de los que quedan garantizados con esta hipoteca, después a cualquier pena o sanción que por incumplimiento sea legalmente aplicable porque expresamente se haya pactado, luego a intereses moratorios, después a intereses corrientes y el sobrante, cuando lo hubiere, a capital. **Parágrafo Único:** Para los efectos del artículo 624 del Código de Comercio, El Acreedor Hipotecario queda autorizado para dejar constancia en los títulos-valores que otorgue La Parte Hipotecante o DEUDORA sola o con solidaridad de terceros, de los abonos que se realicen. **SEXTA.- CESIÓN:** La Parte Hipotecante no podrá hacerse sustituir total ni parcialmente por un tercero en las relaciones emanadas del presente contrato, sin autorización previa, expresa y escrita de El Acreedor Hipotecario; por su parte El Acreedor Hipotecario podrá hacerse sustituir por un tercero en la totalidad o en parte de las relaciones emanadas de esta escritura y ceder los créditos y las garantías, todo lo cual acepta desde ahora La Parte Hipotecante. **SÉPTIMA.- DERECHOS NOTARIALES Y DE REGISTRO:** Para efectos de la liquidación y pago de los derechos de notariado y registro, se protocoliza con esta escritura certificación expedida por EL ACREEDOR HIPOTECARIO sobre el cupo o monto de crédito aprobado a LA PARTE HIPOTECANTE, por valor de TRES MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3'000.000.00.M/CTE.), y a la vez queda facultado para que en caso de cobro

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DE BOYACÁ  
MUNICIPIO DE...  
NOTARIA



Ca 297

Aa056388019



Republica de Colombia

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

03-11-2021

jurídico las letras de cambio sean fechadas. **PARAGRAFO:** Se tendrá en cuenta para la cancelación total de la obligación Hipotecaria, todo documento firmado por **EL DEUDOR**, a favor de **EL ACREEDOR**, tales como letras, pagarés, cheques etc., ya sea en forma individual o conjuntamente o en forma solidaria, como obligados directo y/o por endoso y que este representado en cheques, letras, pagarés, facturas cambiarias, o cualquier otro titulo valor, antes o después de la presente garantía; que sean previamente cancelados y que afecten el(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s). **OCTAVA.- DE LA HIPOTECA ABIERTA Y DE CUANTÍA INDETERMINADA:** No obstante la cuantía señalada en el precitado certificado de cupo, que tal y como se indicó en la cláusula anterior, es únicamente para fijar la cuantía de pago de los derechos e impuestos de ley, y al tenor de los artículos 2.438 y 2.455 del Código Civil, se pacta expresamente que si La Parte Hipotecante hubiere contraído o llegare a contraer obligaciones directas o indirectas en cuantía superior al monto antes expresado, dichos excesos, cualquiera que sea su valor, lo mismo que sus accesorios quedarán también garantizados con la hipoteca. Así mismo y en desarrollo del hecho de haberse acordado que la presente hipoteca es de cuantía indeterminada, las partes contratantes expresamente manifiestan que igualmente han convenido que para todos los efectos legales, la preferencia, la prelación y privilegio de la hipoteca en favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, se extienda en el caso de una dación en pago del(los) inmueble(s) gravado(s), hasta por el valor total por el cual se convenga la dación en pago; en el caso de proceso judicial o en aquel en el cual el(los) inmueble(s) gravado(s) sea(n) rematado(s), hasta por el valor total del(de, los) bien o hasta por el valor por el cual sea rematado el bien gravado, según el caso, en cualquier otra circunstancia o evento. **NOVENA.- AUTORIZACIÓN ESPECIAL:** La Parte Hipotecante otorga desde ahora poder especial a **El Acreedor Hipotecario** para que, en el evento de pérdida o destrucción de la copia de esta escritura con mérito para exigir el cumplimiento de cualquier obligación, formule al señor Notario, por medio de escritura pública y en nombre de las dos partes contratantes, la solicitud de compulsar una copia sustitutiva, en los términos de los artículos 81 del Decreto Ley 960 de 1970 y el Decreto 1069 de 2015 artículo 2.2.6.1.2.6.2. **DÉCIMA.- TÉRMINO:** Las parte acuerdan que el término de duración del presente contrato de hipoteca es **INDEFINIDO**, no obstante la PARTE

02-02-2021  
 OFICINA DE  
 COMUNICACIONES

CERTIFICAR  
 ENTREGA

1075425AAUAA9SM  
 04-09-18  
 Cadena S.A. No. 100.958.940

39/ 8

HIPOTECANTE O DEUDORA, podrá si lo estima conveniente, luego de haber transcurrido seis (6) meses de ejecutado este contrato, hacer la devolución del dinero, en cuantía no inferior de CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL Y CORRIENTE (\$50'000.000.00.). DECIMA PRIMERA.- COSTAS JUDICIALES: Que en caso de ser necesaria acción judicial para el cobro los títulos a que accede la presente garantía hipotecaria, las costas judiciales incluyendo los honorarios del abogado que para el efecto contrate EL ACREEDOR, serán de cuenta exclusiva de LA PARTE HIPOTECANTE. DECIMA SEGUNDA.- RENUNCIA A ACUDIR AL RÉGIMEN DE INSOLVENCIA ECONÓMICA PARA PERSONA NATURAL NO COMERCIANTE: Manifiesta EL HIPOTECANTE que de manera voluntaria y expresa renuncia desde ahora a la facultad de acudir a los procedimientos del régimen de insolvencia, negociación de deudas y liquidación obligatoria para la persona natural no comerciante previstos en la ley 1.564 de 2.012 y su Decreto reglamentario número 2.677 de 2.012 para efectos de la exigibilidad de las obligaciones garantizadas con el presente gravamen hipotecario. DECIMA TERCERA.- INTERESES: Los intereses serán cancelados a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes al desembolso del dinero, al sexto día se causará una mora a título de sanción equivalente a un (1) día de salario mínimo mensual legal vigente por cada día de retardo en el pago de estos, sin perjuicio de la exigibilidad anticipada de las deudas contraídas y del monto total debido, dichos intereses serán cancelados en la ciudad de Chiquinquirá, por La Parte Hipotecante al Acreedor Hipotecario.

Presente LEONEL MARTÍNEZ ROMERO, ciudadano(a) colombiano(a), mayor de edad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número 7311786 expedida en Chiquinquirá, domiciliado(a) en esta ciudad, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, quien en el presente instrumento público obra en nombre propio y dijo: Que en el carácter ya indicado acepta la HIPOTECA que por esta escritura se constituye y las demás declaraciones que en ella obran a su favor.

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR LEY 258 DE ENERO 17 DE 1996 MODIFICADA POR LA LEY 854 DEL 2003: La Notaria indagó a LA PARTE HIPOTECANTE sobre el destino del inmueble, si tiene vigente sociedad conyugal, matrimonio o unión marital de hecho por más de dos años y con quién, así como si

REPUBLICA DE COLOMBIA  
Notaria  
Chiquinquirá

República de Colombia



COPIA COPIADA CON ORIGINAL  
Fecha: 03-11-2021  
MIB 2021



posee otro bien inmueble afectado a vivienda familiar y si el que aquí adquiere(n), lo somete al mismo régimen, manifestó ser casada con sociedad conyugal vigente, pero el inmueble dado en garantía por el presente instrumento NO SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR. No obstante la Notaria advierte que el desconocimiento de las normas legales sobre la afectación a vivienda familiar, quedará viciado de nulidad absoluta el presente contrato.

CONSTANCIAS NOTARIALES. La Notaria aclara que se atiene a lo expresado por el(la)(los) interesados, para lo cual les fue leído el contenido del artículo 9º del Decreto 960 de 1970 que dice: "Los Notarios responden de la regularidad formal de los instrumentos que autorizan, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, como tampoco responden de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el acto o contrato respectivo". Además, la Notaria no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del Notario, toda vez que éstos han tenido la oportunidad de leer y verificar la totalidad de la información contenida en la presente escritura y se ha advertido cualquier error de digitación que ha sido debidamente corregido. Las aclaraciones, modificaciones o correcciones que tuvieren que hacerse deberán ser subsanadas mediante el otorgamiento de una nueva escritura suscrita por el (ella, ellos) mismo (a, s) que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos (arts. 35 y 102 Decreto Ley 960/70). Finalmente, la Notaria se abstiene de dar fe sobre el fuero interno de los otorgantes y el cual no se expresó en este documento. Así mismo se les advierte a los otorgantes que deben presentar copia de esta escritura para su REGISTRO, en la Oficina correspondiente, dentro del término de DOS (2) MESES contados a partir de la fecha del otorgamiento; en caso de incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de retardo. Si la escritura contiene HIPOTECA Y/O PATRIMONIO DE FAMILIA, el término para el registro es de NOVENTA (90) DÍAS HÁBILES contados desde la fecha de su otorgamiento, vencido éste término no será posible su inscripción y se deberá otorgar nueva escritura.

TODOS LOS INTERESADOS HACEN CONSTAR que: 1) Se CONOCIERON PERSONAL Y DIRECTAMENTE ANTES DE COMPARECER A LA NOTARÍA para el otorgamiento de esta escritura, 2) La PARTE ACREEDORA verificó...

COPIA COPIADA CON ORIGINAL  
Fecha: 02-02-2022  
MIB 2022

CERTIFICAR ENTREGA

10755MSB8A4J8AJA  
04-05-18  
Cradem S.A. IMAGENES

DEUDORA, ES REALMENTE LA TITULAR DEL DERECHO DE DOMINIO Y POSESIÓN REAL Y MATERIAL DEL(LOS) INMUEBLE(S) QUE SE DA EN GARANTIA, pues tuvo la precaución de establecer su real situación jurídica con base en los documentos de identidad de La Parte Hipotecante y documentación pertinente, tales como copias de escrituras y certificado de tradición y libertad, etc., y demás indagaciones conducentes para ello, 3) Han VERIFICADO CUIDADOSAMENTE SUS NOMBRES, APELLIDOS, ESTADO CIVIL, NÚMEROS DE SUS DOCUMENTOS DE IDENTIDAD, DIRECCIÓN DEL INMUEBLE, NÚMERO O DATOS DE LA MATRICULA INMOBILIARIA, por lo tanto aprueban el instrumento sin reserva alguna, en la forma como está redactada, 4) Además declaran que TODAS LAS INFORMACIONES CONSIGNADAS EN ESTE INSTRUMENTO SON CORRECTAS Y CORRESPONDEN A LA REALIDAD, por lo tanto asumen las responsabilidades que se llegaren a derivar de cualquier inexactitud. 5) Los COMPARECIENTES SON RESPONSABLES PENAL Y CIVILMENTE, en el caso que utilice el instrumento con fines fraudulentos o ilegales, 6) Los otorgantes manifiestan expresamente para efectos propios de la LEY DE EXTINCIÓN DE DOMINIO y aquellas normas que la adicionan, modifiquen o reformen, que los BIENES MATERIALES OBJETO DEL PRESENTE ACTO O CONTRATO, así como de los dineros con que se satisfacen las prestaciones derivadas de él, PROVIENEN O SE ORIGINAN EN EJERCICIO DE ACTIVIDADES LÍCITAS. (HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE ESTA ESCRITURA PUBLICA PREVIAMENTE REVISADA ACEPTADA Y APROBADA POR LOS INTERESADOS)

PROTOCOLIZACIONES: Se protocolizan con la presente escritura todos los documentos aportados, en los términos del artículo 56 del Decreto 960 de 1970, a saber: Certificado de tradición y libertad del inmueble; Paz y salvo municipal; Certificación Valor de Crédito; Verificación biométrica.

OTORGAMIENTO, AUTORIZACIÓN Y COMPROBANTES

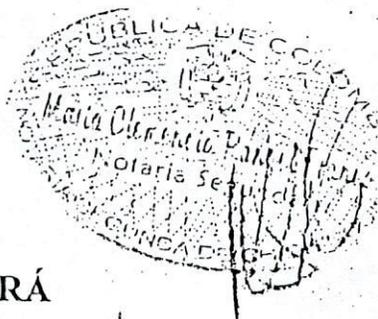
Leído el presente público instrumento a los comparecientes, lo aprueban y firman como aparece por ante mí el Notario que doy fe. Presentaron los comprobantes que la ley exige en esta clase de actos, los cuales se agregan a esta escritura, se protocolizan y cuyas especificaciones son: 1) PAZ Y SALVO MUNICIPAL No.2017004590, el suscrito Jefe Impuesto de SIMIJACA, CERTIFICA: Que ELICEO

32/ 10/



33

Chiquinquirá, Abril 16 de 2019



Señores

**NOTARÍA SEGUNDA DEL CIRCULO DE CHIQUINQUIRÁ**

E. S. D.

**Asunto:** Certificación Valor de Crédito.

**LEONEL MARTÍNEZ ROMERO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número **7311786** expedida en Chiquinquirá, en mi calidad de Acreedor Hipotecario, con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en la normatividad vigente respecto a la forma de calcular los derechos notariales en las hipotecas y sin límite de cuantía, la cual exige protocolizar con la escritura de hipoteca abierta y sin límite de cuantía, la certificación del acreedor sobre el cupo o monto del crédito aprobado, me permito certificar: Que únicamente para efectos de liquidar los derechos de notariado y registro, el crédito aprobado al(la) señor(a) **ALBA ROSARIO HERRERA HERNÁNDEZ**, portador(a) de la cédula de ciudadanía número **63312662**, es por un valor de **TRES MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$3'000.000.00.M/C)**.

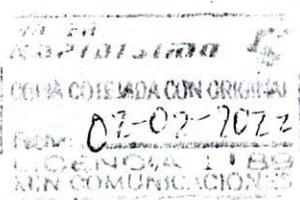
Cordialmente,

**LEONEL MARTÍNEZ ROMERO**

C.C.No. **f 311786.**

Dirección: **F 9 # 11-14**

Teléfono: **3 21 3 68 8318**



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



Ca29796387E

03-11-2019



Ca29796387E

34



ALCALDIA DE SIMIJACA

NIT: 899.999.384-2

CALLE 7a N° 742

# REPUBLICA DE COLOMBIA

MUNICIPIO DE SIMIJACA

CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO

EL SUSCRITO JEFE IMPUESTO

CERTIFICA

Certificado N° 2017004590

Nuevo Código Catastral

Que en los archivos de la tesorería municipal aparece inscrito el predio con código catastral número: 000000050061000 el cual figura a nombre de: DUARTE LADINO ELICEO, doc. identidad N° 000079895785 con las siguientes especificaciones

DIRECCIÓN DEL PREDIO	UBICACIÓN	AREA			VALOR AVALUO	AÑO AVALUO
		HA	M2	CONS.		
EL TRIANGULO	RURAL	0	5600	0	13,024,000	2019

El cual está registrado con los siguientes propietarios:

N°	C.C / Nit	Nombre
001	000079895785	DUARTE LADINO ELICEO
002	79895785	DUARTE LADINO ELICEO

**El cual se encuentra a PAZ Y SALVO por concepto de impuesto predial, hasta la vigencia 2019**

Expedido el 15 de Abril de 2019.

Se expide con destino a: HA QUIEN INTERESE

**Válido hasta 31/12/2019**

Recibo de Pago No. 2019001150

Valor 3400 Pesos Mcte.

Nota: el presente documento no constituye autorización o licencia para "lotear" urbanizar, remodelar, o construir siempre y cuando para estos casos se deben cumplir los requisitos exigidos en el decreto 1052 de Junio de 1998 y la licencia correspondiente



VIDIA LORENA GUZMAN ORTEGA COD POSTAL 250640

TESORERO

## MUNICIPIO DE SIMIJACA CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO

Certificado Numero 2017004590

Fecha Expedición 15/04/2019

Código 000000050061000 NPN

Propietario DUARTE LADINO ELICEO

Valor 3400 Pesos Mcte.



36. 13

EL(LA) ACREEDOR(A) HIPOTECARIO(A),

LEONEL MARTÍNEZ ROMERO

C.C.No. # 311786-



Dirección: # 9 # 11-0-14

Teléfono: 321 360 8318

Actividad Económica: Comercio

Correo Electrónico: no

Estado Civil: unión libre

Persona Expuesta Políticamente: SI  NO

(Expuesta Decreto 1674 de 2016)

LA NOTARIA SEGUNDA TITULAR



LA PRESENTE ES PRIMERA Y AUTENTICA
COPIA (XEROSCOPIA) DE LA ESCRITURA PUBLICA No
0411/2019 TOMADA DE SU ORIGINAL Y QUE EN
CINCO (5) HOJAS ÚTILES QUE EXHIBIDO CON DESTINO
A LEONEL MARTINEZ ROMERO
FECHA 16 ABR 2019
 María Clemencia Rangel Franco Notaria

