

## 2015-0023 IFC vs LAURA PAOLA BARRETO ANGARITA

Yineth Rodriguez Avila <yinethabogada@gmail.com>

Vie 28/05/2021 14:23

**Para:** Juzgado 01 Civil Circuito - Casanare - Yopal <j01cctoyopal@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (6 MB)

LAURA PAOLA BARRETO.pdf; LOTE\_LAURA BARRETO CALLE 11 #31-411.pdf;

**BUENOS DÍAS.**

**RADICADO:** 2015-00023

**DEMANDANTE:** IFC

**DEMANDADO:** LAURA PAOLA BARRETO ANGARITA

Por medio de la presente, comedidamente me permito allegar memorial y avalúo comercial.

Favor confirmar recibido.

--

**YINETH RODRIGUEZ AVILA**

Abogada

celular 313-441-7243

Direccion. Carrera 17 No. 13 - 47 ofc 101 Edf. Juliana de Yopal Casanare

**YINETH RODRIGUEZ AVILA**  
**Abogada Especializada**

Doctor  
**ERICK YOAM SALINAS HIGUERA**  
**JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO**  
**YOPAL - CASANARE**

E.                      S.                      D.

*Referencia:*    **PROCESO EJECUTIVO No. 2015-00023**  
*Demandante:* **INSTITUTO FINANCIERO DE CASANARE - I.F.C.**  
*Demandado:*    **LAURA PAOLA BARRETO ANGARITA**

**YINETH RODRIGUEZ AVILA**, obrando en calidad de apoderada del INSTITUTO FINANCIERO DE CASANARE - I.F.C. me permito respetuosamente allegar <sup>del</sup>avalúo comercial bien inmueble secuestrado e identificado con F.M.I. No. 470-30867 de propiedad de la señora LAURA PAOLA BARRETO ANGARITA.

Teniendo en cuenta lo anterior, comedidamente solicito se sirva correr traslado del avalúo comercial y de no ser objetado se apruebe el mismo y posterior a ello se ordene fijar fecha y hora para llevar a cabo la diligencia de remate del bien inmueble ya identificado.

Allego:

1. Avalúo comercial en 57 folios.

Del Señor Juez,

Atentamente:

  
**YINETH RODRIGUEZ AVILA**  
C.C No. 51'843.700 Bogotá.  
T.P 63.468 C.S. de la Judicatura

Yopal, 26 de abril de 2021

Señores

**INSTITUTO FINANCIERO DE CASANARE (IFC)**

Yopal Casanare

Cordial saludo

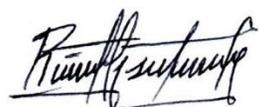
De acuerdo a su solicitud, hago entrega de informe de avalúo comercial de inmueble urbano, realizado al predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 470-30867 ubicado en la calle 11 No. 31-411 lote No. 6 interior 6, barrio la Arboleda comuna 1 municipio de Yopal Casanare, predio de propiedad actual de la señora Laura Paola Barreto Angarita C.C No. 1.118.557.295 de Yopal Casanare.

El valor comercial del inmueble se fundamentó de acuerdo a lo que establece el IGAC mediante los parámetros de la resolución No. 620 del 2008, por la cual se establecen los procedimientos para la elaboración de avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997.

Ante dudas o inquietudes, favor hacerlas saber a fin de dar las respectivas explicaciones y sustentaciones del caso.

Son \_\_ folios

Cordialmente



Reinaldo Salamanca

Perito - R.A.A No. AVAL-9.658.220

Celular 3115062843

## INFORME DE AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE URBANO



**SOLICITANTE:** INSTITUTO FINANCIERO DE CASANARE (IFC) NIT. 800.221.777-4

**DESTINO INFORME:** INSTITUTO FINANCIERO DE CASANARE (IFC) NIT. 800.221.777-4

**DIRECCION PREDIO:** CALLE 11 No. 31-411 LOTE No. 6 INTERIOR 6, BARRIO LA ARBOLEDA COMUNA 1 MUNICIPIO DE YOPAL CASANARE – MATRICULA INMOBILIARIA No. 470-30867

**PROPIETARIA:** LAURA PAOLA BARRETO ANGARITA C.C No. 1.118.557.295 DE YOPAL

**AVALUADOR:** REINALDO SALAMANCA – REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (R.A.A) No. AVAL- 9658220

-ADMINISTRADOR DE EMPRESAS

-TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALUOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPO) E INMUEBLES URBANOS - RURALES Y ESPECIALES.

-UBICACIÓN: CARRERA 27 No. 20-23 YOPAL - CELULAR 3115062843 – CORREO [reysalamanca27@hotmail.com](mailto:reysalamanca27@hotmail.com)

**YOPAL, 26 DE ABRIL DE 2021**

Tabla de contenido

1. IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE .....	4
2. IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACION .....	4
3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR .....	4
4. IDENTIFICACION DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACION, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR .....	5
5. BASES DE LA VALUACION, TIPO Y DEFINICION DEL VALOR .....	5
6. IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE.....	6
7. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS.....	6
8. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS .....	11
9. IDENTIFICACION DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACION DISTINTA A LA CATEGORIA PRINCIPAL .....	12
10. DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACION .....	12
11. DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.....	12
12. DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS .....	12
13. DESCRIPCION DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.....	13
14. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO .....	16
15.....	17
ANEXOS.....	17

## 1. IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE

### 1.1 NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE

Este avalúo es solicitado por el Instituto Financiero de Casanare (IFC)

### 1.2 NUMERO DE IDENTIFICACIÓN

NIT. 800.221.777-4

## 2. IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACION

### 2.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN

Calcular el valor comercial actual de un bien inmueble urbano identificado con matrícula inmobiliaria No. 470-30867, ubicado en la calle 11 No. 31-411 lote No. 6 interior 6, barrio la Arboleda comuna 1 municipio de Yopal Casanare

#### **Este avalúo es para dación de pago**

Este avalúo no es para compra venta, notaria, proceso judicial, donación, Dian, Niif etc.

Esta valuación se hace sobre la base del Valor de Mercado de los bienes en un mercado abierto.

**Valor de mercado** es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

### 2.1 DESTINATARIA DE LA VALUACION

Al solicitante, Instituto Financiero de Casanare (IFC)

## 3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

### 3.1 EL VALUADOR NO SERÁ RESPONSABLE

Por aspectos de naturaleza legal que afecten a los bienes inmuebles, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura)

### 3.2 EL VALUADOR NO REVELARA

Información sobre la valuación a nadie distinto a la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente

### 3.3 INFORMACION DE PERSONAL INTERVIENE EN EL PERITAJE

Perito: Reinaldo Salamanca  
Cédula: 9.658.220 de Yopal  
R.A.A: No. AVAL-9658220

Estudios: Administrador de empresas

Técnico laboral por competencias en avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos-rurales y especiales.

Ubicación: Carrera 27 No. 20-23 Yopal Casanare, teléfono 3115062843, email [reysalamanca27@hotmail.com](mailto:reysalamanca27@hotmail.com)

### 3.3 DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):

El evaluador declara que: No existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

El evaluador confirma que: El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y el evaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

#### **3.4 CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:**

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo. Este informe valuatorio solo aplica para el IFC y el objeto solicitado, cualquier otro destino u objeto deberá llevar el permiso por escrito del autor

#### **3.5 VIGENCIA DEL AVALÚO:**

De acuerdo con el numeral 7, del artículo 2, del Decreto 422 de marzo 8 de 2000, la vigencia del avalúo no podrá ser inferior a un año. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación, según Art. 19 del Decreto 1420 de 1998. En todo caso durante este tiempo puede haber condiciones intrínsecas o extrínsecas que puedan cambiar el valor comercial del predio.

### **4. IDENTIFICACION DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACION, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR**

#### **4.1 FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE**

La visita al inmueble se realizó el día 22 de enero y 24 de abril de 2021 por parte del perito Reinaldo Salamanca, atendido por el señor Edilberto Barreto Vargas

#### **4.1 FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR**

26 de abril de 2021

#### **4.3 DOCUMENTOS UTILIZADOS PARA ELABORACION DEL INFORME**

-Copias de certificado de tradición matricula inmobiliaria No. 470-30867 de fecha de expedición 20 de abril de 2021

-Copia de escritura de compraventa No. 1023 de fecha 08-05-2014, en Notaria primera de Yopal Casanare

-Copia de escritura de compraventa No. 2215 de fecha 14-09-2012, en Notaria primera de Yopal Casanare

#### **4.4 FUENTES DE CONSULTA**

- Página web alcaldía del municipio de Yopal 2021

- Página web IGA 2021

- Copia de POT Yopal 2013

#### **4.5 EQUIPOS UTILIZADOS EN LA VISITA AL INMUEBLE**

Decámetro, GPS, metro y cámara fotográfica

### **5. BASES DE LA VALUACION, TIPO Y DEFINICION DEL VALOR**

#### **5.1 BASES DE LA VALUACIÓN**

Este informe de avalúo cumple con las normas técnicas sectoriales colombianas NTS S03, NTS I 01 ICONTEC Y NTS M 01 – RNA Contenido de informes de valuación, contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos y Procedimientos y metodologías para la realización de avalúos de bienes inmuebles urbanos a valor de mercado, y la metodología para avalúos comerciales establecida en la Resolución N.620 de 2008 del IGAC, decreto 1420 de 1998; Ley 388 de 1997 y ley 1673 de 2013.

#### **5.2 METODOS VALUATORIOS PARA EL INFORME**

En este informe se utiliza el método de comparación de mercado para valorar terreno y el método de costo de reposición para valorar las construcciones, el método de costo se utiliza

debido a que algunos datos de la muestra no tienen construcciones comparables con el predio objeto de avalúo, son los mismos métodos que he venido utilizando en esta clase de avalúos comerciales y en trabajos anteriores.

**Método de comparación o de mercado.**

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

**Método de costo de reposición**

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

**Principio de sustitución**

El valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél. Es el principio en el que se basa el método de comparación de mercado.

## **6. IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE**

El Instituto Financiero de Casanare IFC, solicita avalúo comercial actual de un bien inmueble urbano identificado con matrícula inmobiliaria No. 470-30867 ubicado en la calle 11 No. 31-411 lote No. 6 interior 6, barrio la Arboleda comuna 1 municipio de Yopal Casanare, predio de propiedad actual de Laura Paola Barreto Angarita C.C No. 1.118.557.295 de Yopal Casanare.

Inmueble adquirido por compraventa a Néstor Juan Miranda Vargas, mediante escritura No. 2215 de fecha 14-09-2012 en Notaria 1 de Yopal Casanare

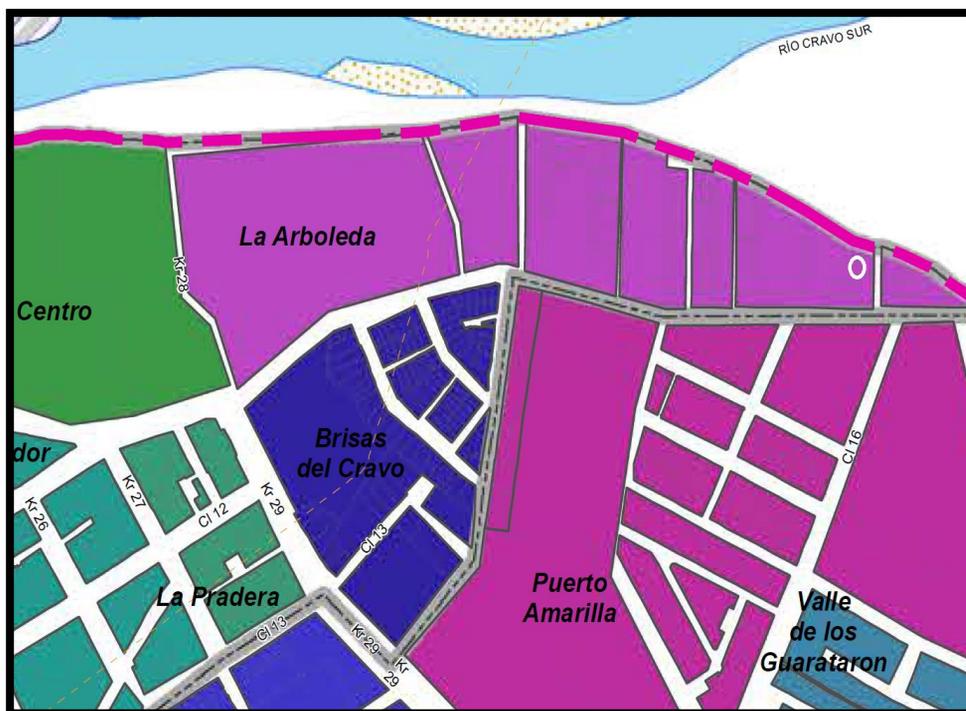
## **7. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS**

### **7.1 INFORMACION DEL SECTOR**

Sector de tratamiento de consolidación Densificación Moderada, predominan las casas de 2 pisos, en límites con el río Cravo Sur, la mayoría de sus habitantes pertenecen al estrato 2 y 3. Allí se ubica la sede de la policía Nacional, cancha minuto 90, canchas sintéticas soccer five y el Museo del hombre llanero.

**Localización**

Calle 11 No. 31-411 lote No. 6 interior 6, barrio la Arboleda comuna 1 municipio de Yopal Casanare



Departamento:	85 - CASANARE
Municipio:	001 - YOPAL
Código Predial Nacional:	85001000100000010166400000000
Código Predial:	85001000100101664000
Destino económico:	D - AGROPECUARIO
Dirección:	LOTE VDA SIRIBANA
Área de terreno:	378 m2
Área construida:	0 m2

Servicios públicos

El sector cuenta con todos los servicios básicos y complementarios que ofrece el municipio de Yopal para este sector

Normatividad urbanística del sector

Se encuentran contemplados en el Acuerdo No. 024 por el cual se adopta el “Plan de Ordenamiento territorial del municipio de Yopal”

Sector:	Consolidación Densificación Moderada
Sector No.	28
Zona homogénea No.	12
Uso del sector:	Área de actividad residencial
Estrato:	2 y 3

**ARTÍCULO 79. Tratamiento de consolidación. (T.C.U.)** El tratamiento de consolidación busca mantener la relación funcional de los elementos urbanísticos, ambientales y paisajísticos desarrollados históricamente, pero que pueden incorporar actualización de sus estructuras urbanísticas y arquitectónicas, mediante procesos de ocupación que aprovechen adecuadamente las estructuras urbanas ya presentes, de acuerdo con las condiciones de cada sector, el grado de intervención de consolidación urbanística, se clasifica en las siguientes categorías:

- **Consolidación con cambio de patrón en ocupación**
- **Consolidación Urbanística**
- **Consolidación con restricciones ambientales**
- **Consolidación con densificación moderada**
- **Consolidación de sectores especiales**

#### Vías de Acceso

Como vías de acceso se encuentra la calle 11

#### Elementos

Vías aledañas pavimentadas y destapadas con andenes y jardinéles

#### Estado de conservación

Buen estado.

#### Amoblamiento urbano

Vías pavimentadas  
Andenes y sardineles  
Señalización urbana  
Semaforización  
Demarcación vial  
Parques  
Zonas verdes  
Estado: Buen estado

#### Estrato socioeconómico

El sector corresponde a estrato 2 y 3

#### Legalidad de la urbanización

Zona debidamente urbanizada

#### Topografía

Plana

#### Servicio de transporte público

El sector cuenta con servicios de busetas y taxis, busetas servicio de 5 am a 8 pm y taxis las 24 horas

#### Edificaciones importantes en el sector

En este sector se ubica la sede de la policía Nacional, cancha minuto 90, canchas sintéticas soccer five y el Museo del hombre llanero

## 7.2 INFORMACION DEL BIEN INMUEBLE

#### Tipo de bien inmueble

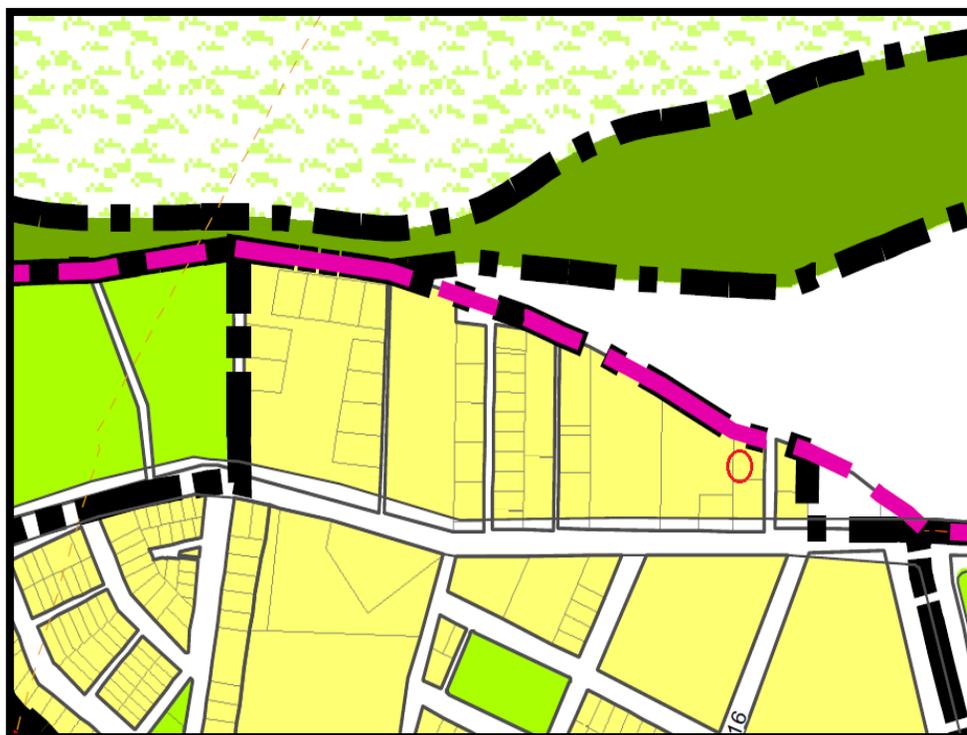
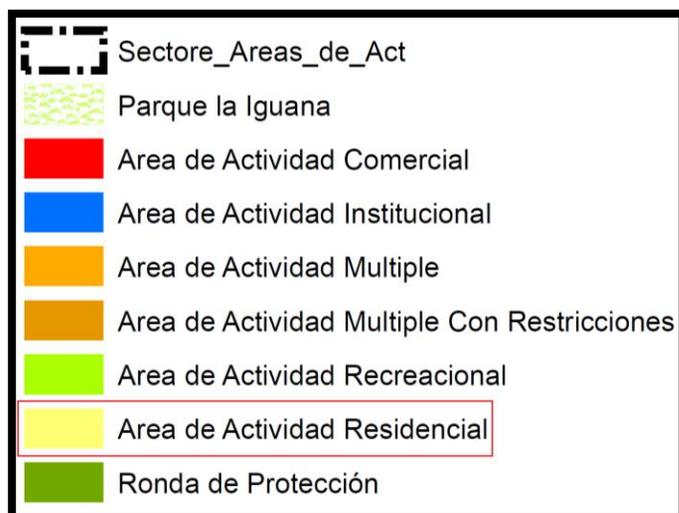
Lote con mejoras

#### Uso actual:

Comercial

#### Uso Norma municipal:

Residencial



#### Ubicación

Calle 11 No. 31-411 lote No. 6 interior 6, barrio la Arboleda comuna 1 municipio de Yopal Casanare

#### Linderos

**Oriente:** En una extensión de 21,0 metros lineales colinda con Fabian Torres

**Sur:** En distancia de 18,90 metros lineales colinda con el área de aislamiento interior y encierra

#### Área de terreno

Trecientos noventa y seis punto noventa metros cuadrados (396,90 m<sup>2</sup>)

Fuente: Tomado literalmente de la escritura No. 1023 de fecha 08-05-2014 en Notaria 1 de Yopal Casanare

#### Topografía

Inmueble con topografía plana

#### Cerramientos

N/a

#### Forma

La forma del terreno es rectangular

**Reglamentación uso del suelo**

Sector: Consolidación Densificación Moderada  
Sector No. 28  
Zona homogénea No. 12  
Uso del sector: Área de actividad residencial  
Estrato: 2 y 3

**ARTÍCULO 83. (T.U.C.) Consolidación Con Densificación Moderada.** Regula el proceso de transformación de un sector determinado a las condiciones existentes, de tal forma que se adapten, sin modificar las condiciones originales de la estructura urbana inmediata, procurando no atropellar las áreas de vivienda ya consolidadas, adicionando nuevos desarrollos urbanísticos con una mayor edificabilidad.

Reglamentación Urbanística								
Sector	27				28			
Rango Predial	1	2	3	4	1	2	3	4
Área Min Predio (m2)	90 - 149	150 - 249	250 - 499	≥ 500	90 - 149	150 - 249	250 - 499	500
Frente Min (m Lineales)	6	9	12	20	6	9	12	18
Índice Max de Ocupación	0,9	0,85	0,8	0,75	0,9	0,8	0,75	0,7
Índice Max de Construcción	2,16	2,55	4	5,25	2,16	2,4	3	3,5
Condicionantes (Obligatoria)			2 y 3	1 y 3		2	2 y 3	1,3
Antejardín (Medida Mínima m)	1	1	1,5	3	1	1,5	2,5	3

**Construcciones, especificación**

Área construida de ciento dieciocho (118,0 m2), vida útil de 30 años y una edad aparente de 7 años, en buen estado de conservación.

**Distribución.** Un (1) cuarto o deposito para uso del tienda o bar y ramada sin cerramiento lateral para eventos.

**Estructura y acabados**

Sistema constructivo: muros de carga y columnas en madera teka  
Placa entre piso: No  
Pisos: En concreto y ladrillo colonial a la vista  
Muros: En ladrillo pañetados y pintados  
Baños: No  
Puertas: En hierro internas  
Ventanearía: No  
Cielo raso: No  
Closets: No  
Cocina: No  
Cubierta: En teja termo acústica  
Servicios instalados: Todos los servicios básicos

*Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años, (resolución 620 Igac 2008)*

**Número de pisos**

1

**Numero de sótanos**

Ninguno (0)

**Área construida (s)**

Ciento dieciocho metros cuadrados (118,0 m2)

Vetustez aparente

7 años

Estado de la construcción

Bueno

Estado de conservación

Bueno

Sistema constructivo

Muros de carga y columnas en madera

Fachada

No

Cubierta

En teja termo acústica

Dependencias

Un (1) cuarto o deposito para uso de tienda o bar y ramada sin cerramiento lateral para eventos.

Condiciones de iluminación

Tiene buen estado de iluminación.

Condiciones de ventilación

Cuenta con buena ventilación

Servicios públicos domiciliarios

Cuenta con todos los servicios básicos que ofrece el municipio para este sector

Estrato del inmueble

El predio pertenece al estrato 2

**7.3 CARACTERISTICAS DE LA AGRUPACION O CONJUNTO**

No aplica. El presente inmueble no está sometido al régimen de Propiedad Horizontal.

**8. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS**

**8.1 PROPIETARIA**

Laura Paola Barreto Angarita C.C No. 1.118.557.295 de Yopal Casanare.

**8.2 TITULO DE PROPIEDAD Y TRADICION**

Inmueble adquirido por compraventa a Néstor Juan Miranda Vargas, mediante escritura No. 2215 de fecha 14-09-2012 en Notaria 1 de Yopal Casanare

**8.3 MATRICULA INMOBILIARIA**

No. 470-30867

**8.4 CEDULAS CATASTRALES**

No. 85001000100101664000

**8.5 CHIP**

No aplica.

**8.6 LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**

No fue suministrada

**8.7 PLANOS**

No fueron suministrados

### **8.8 GRAVAMENES**

Según el certificado de tradición con matrícula inmobiliaria No. 470-30867, el inmueble tiene un gravamen con el Instituto Financiero de Casanare (IFC), hipoteca con cuantía indeterminada y embargo ejecutivo con acción real

De: Instituto Financiero de Casanare

A: Laura Paola Barreto Angarita

### **8.9 DOCUMENTO CONSTITUCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

No aplica.

### **8.10 COEFICIENTES DE COPROPIEDAD BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACION**

No aplica.

## **9. IDENTIFICACION DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACION DISTINTA A LA CATEGORIA PRINCIPAL**

No aplica.

## **10. DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACION**

### **10.1 INSTRUCCIONES DEL ENCARGO VALUATORIO**

El Instituto Financiero de Casanare (IFC) solicita avalúo comercial actual de un bien inmueble urbano identificado con matrícula inmobiliaria No. 470-30867, ubicado en la calle 11 No. 31-411 lote No. 6 interior 6, barrio la Arboleda comuna 1 municipio de Yopal Casanare, informe valuatorio con destino al IFC para dación de pago.

## **11. DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS**

### **11.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELOS**

Según lo consultado en el No. 024 por el cual se adopta el “Plan de Ordenamiento territorial del municipio de Yopal” el predio no se encuentra ubicado en zona de riesgo o remoción de masas

### **11.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD**

El predio es afectado por el ruido normal generado de todas las actividades que confluyen en la zona donde se encuentra ubicado

### **11.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES**

Según el certificado de tradición con matrícula inmobiliaria 470-30867, el inmueble objeto de valuación no se encuentra afectado por algún tipo de servidumbre, cesión o afectación.

### **11.4 SEGURIDAD**

El inmueble objeto de valuación no se encuentra afectado por situaciones de degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva, y proliferación de prácticas delictivas, que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad de los ciudadanos.

### **11.5 PROBLEMAS SOCIOECONOMICAS**

No existen acciones de grupo o problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del inmueble objeto de valuación.

## **12. DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS**

No se observan hechos, condiciones o situaciones especiales, inusuales o extraordinarias que afecten el objeto o al método de valuación.

### 13. DESCRIPCION DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

#### 13.1 METODOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA

En este informe se utiliza el método de comparación de mercado para valorar terreno y el método de costo de reposición para valorar las construcciones, el método de costo se utiliza debido a que algunos datos de la muestra no tienen construcciones comparables, son los mismos métodos que he venido utilizando en esta clase de avalúos comerciales y en trabajos anteriores.

#### 13.2 MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios.

#### 13.3 DESARROLLO DEL METODO DE COSTO DE REPOSICION

Según lo descrito en el numeral 7.2, construcciones.

TIPOS DEL INMUEBLE	CASAS LOTE
SISTEMA CONSTRUCTIVO	MURO CARGUERO
VIDA UTIL	30
VETUSTEZ INMUEBLE	7
% EDAD	23,33
ESTADO DE CONSERVACION	2,5
ALCANCE ESTADO CONSERVACION	NORMAL
% DE DEPRECIACION	21,30%
% VIDA REMANENTE	78,70%
COSTO DIRECTO M2	210.000
COSTO INDIRECTO M2	21.000
COSTO ADMINISTRACION	10.500
COSTO FINANCIERO	11.340
COSTO TOTAL M2	252.840
COSTO RESIDUAL A NUEVA M2	252.840,00
VALOR GASTADO M2	53.849,87
VALOR REMANENTE M2	198.990,13
AREA CONSTRUIDA	118
AVALUO DE LA CONSTRUCCION	23.480.835,56

#### 13.4 MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

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

#### 13.5 JUSTIFICACION DE LAS METODOLOGIAS

Estos métodos se utilizan para este avalúo debido a que en la investigación de mercado se encontró información de ofertas y/o transacciones en el sector y sectores homogéneos que se pueden comparar con el bien objeto de la valuación. Estas ofertas cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC

### 13.6 MEMORIAS DE CÁLCULO

Para este avalúo se utilizó información de mercado reciente, mediante una muestra de mercado con datos actuales, los cuales fueron confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación.

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

### 13.8 DESARROLLO DEL MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

Los datos de la muestra deberán ser clasificados, analizados e interpretados para llegar a la estimación del valor comercial por metro cuadrado de terreno.



OFERTAS Y VENTAS EN EL BARRIO ARBOLEDA					
Dato	Contacto	Tipo de inmueble	Dirección de inmueble	Área de terreno m2	Valor pedido
1	310-3291713	Lote medianero	Barrio la Arboleda	100	70.000.000,0
2	313-3858315	Lote medianero	Barrio la Arboleda	500	250.000.000,0
3	310-2470323	Lote medianero	Barrio la Arboleda	130	90.000.000,0
4	038-6334873	Lote esquinero	Barrio la Arboleda	1300	900.000.000,0

ANÁLISIS DE OFERTAS DE PREDIOS EN VENTA BARRIO LA ARBOLEDA																
ID	UBICACIÓN	PRECIO (\$) INICIAL EN VENTA	PORCENTAJE DE NEGOCIACIÓN %	PRECIO EN VENTA AJUSTADO \$	PROMEDIO INTEGRAL POR m2	VALOR TOTAL TERRENO (\$)	ÁREA DEL TERRENO (M2)	PROMEDIO POR M2 TERRENO (\$)	VALOR MEJORAS	# PISOS Y/O NIVELES	# LOCALES	COCINA	HABITACIONES	BAÑOS	ESTADO	OBSERVACIONES MEJORAS
1	Mediano	70.000.000	7,1%	65.000.000	650.000	65.000.000	100	650.000	0	0	0	0	0	0	No aplica	No aplica
2	Mediano	250.000.000	0,0%	250.000.000	500.000	250.000.000	500	500.000	0	0	0	0	0	0	No aplica	No aplica
3	Mediano	90.000.000	5,6%	85.000.000	653.846	85.000.000	130	653.846	0	0	0	0	0	0	No aplica	No aplica
4	Esquinero	900.000.000	7,8%	830.000.000	638.462	830.000.000	1300	638.462	0	0	0	0	0	0	No aplica	No aplica

### Homogenización de datos.

Se hace homogenización de datos del predio a valorar en factores de vías internas o servidumbre (FV) y factor colindancia con la orilla del río o amenaza de río (FR) debido a que los lotes comparables tienen frente a la calle once y vías internas definidas y no tienen amenaza de río.

N	V. M2	F.V	F.R	FACT TOTAL	V.M2 FINAL
1	650.000	0,80	0,8	0,64	416.000,0
2	500.000	0,90	0,9	0,81	405.000,0
3	653.846	0,80	0,8	0,64	418.461,4
4	638.462	0,90	0,8	0,72	459.692,6

PREDIOS EN OFERTA DE VENTA		
ID	DATOS	PRECIO POR M2 (\$)
1	Dato 1	416.000
2	Dato 2	405.000
3	Dato 3	418.461
4	Dato 4	459.692
	MEDIA ARITMETICA	424.788
	No. DE DATOS	4
	DESVIACION ESTANDAR	23.994
	COEFICIENTE DE VARIACION	5,65%
	LIMITESUPERIOR	459.692
	LIMITE INFERIOR	405.000
	VARIANZA	575.704.678
	COEFICIENTE DE ASIMETRIA	1,6333
	VALOR COMERCIAL ADOPTADO X M2	424.788,0

Mediante el análisis anterior, se determina que el valor de terreno por **metro cuadrado** del predio a avaluar, corresponde a la suma de: CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS ML/CTE (\$ 424.788,0).

Descripción	Unidad	Cantidad	Valor M2	valor total
Terreno	M2	396.90	424.788,0	\$ 168.598.357,0
Valor total terreno				\$ 168.598.357,0

### 13.9 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Para la determinación del justo valor de los inmuebles, además de todo lo anteriormente descrito en el presente avalúo comercial, se han tenido en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas que influyen directamente sobre el valor del inmueble y para su calificación; estos son los siguientes:

#### **Factores positivos o valorizantes**

Futuramente la construcción del malecón

#### **Factores negativos o desvalorizante**

El ingreso al predio es mediante servidumbre interna

El predio tiene amenaza del río cravo sur

### 13.11 OBSERVACIONES A LA VALUACION

El ingreso al predio es mediante servidumbre interna y no hay claridad final de ingreso según lo observado y declarado por el señor Edilberto Barreto los días de visita al predio.

El predio tiene amenaza del río cravo sur

En los títulos (escrituras No. 2215 y 1023) no se especifican linderos completos, estos solo se hacen por el costado oriente y sur.

Dada la ubicación del límite actual de la playa del río, el lote actualmente colinda con la playa o esta al borde de la playa (ver fotos de ubicación) por lo tanto, el lote está ubicado en zona de protección de rivera de río de 100 metros sobre la rivera según POT Yopal 2013.

## **14. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO**

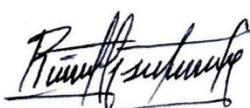
- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El valuador no tiene intereses en los bienes inmuebles objeto de estudio.
- Los honorarios del valuador no dependen en ningún aspecto del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien objeto de valuación.
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

## 14.1 FIRMA DEL VALUADOR Y ACEPTACION

## RESUMEN GENERAL DE VALORES

VALORACION INMUEBLE					
Item	Descripción	Unidad	Cantidad	Valor unitario	Valor total
1	Construcciones	M2	365	Global	23.480.835,0
	<b>Total, construcciones</b>				<b>23.480.835,0</b>
2	Terreno	M2	396,90	424.788,0	168.598.357,2
	<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>192.079.192,2</b>

EL VALOR TOTAL DEL INMUEBLE ES DE: CIENTO NOVENTA Y DOS MILLONES SETENTA Y NUEVE MIL CIENTO NOVENTA Y DOS PESOS (\$ 192.079.192,0)



REINALDO SALAMANCA  
Perito evaluador

Yopal, 26 de abril de 2021

<u>15</u>	<u>ANEXOS</u>
15.1	Registros fotográficos
15.2	Idoneidad del perito
15.3	Documentos utilizados  -Copias de certificado de tradición matricula inmobiliaria No. 470-30867 de fecha de expedición 20 de abril de 2021 -Copia de escritura de compraventa No. 1023 de fecha 08-05-2014, en Notaria primera de Yopal Casanare -Copia de escritura de compraventa No. 2215 de fecha 14-09-2012, en Notaria primera de Yopal Casanare

## 15.1 REGISTRO FOTOGRAFICO



Vía de acceso internas



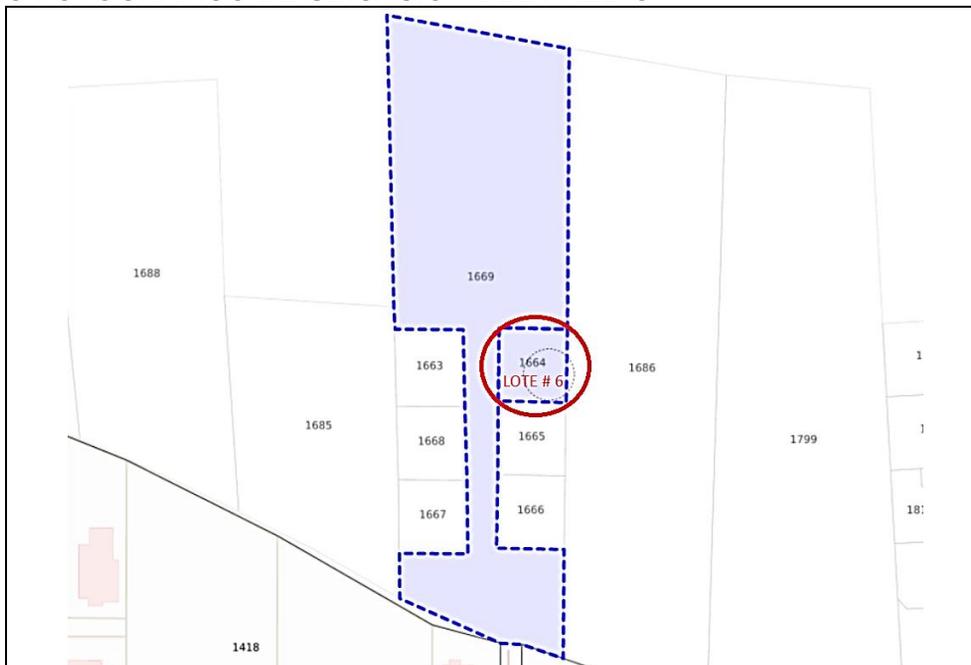
Area del lote



Kiosco-enramada



### REGISTRO FOTOGRAFICO DE UBICACIÓN DEL PREDIO



Ubicación lote No. 6



Ubicación lote



Ubicación lote No. 6

REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **9.658.220**

**SALAMANCA**  
APELLIDOS

**REINALDO**  
NOMBRES

*[Firma]*  
FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO **27-MAY-1969**

**YOPAL**  
(CASANARE)  
LUGAR DE NACIMIENTO

**1.60**      **O+**      **M**  
ESTATURA      G.S. RH      SEXO

**07-DIC-1989 YOPAL**  
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

*[Firma]*  
REGISTRADOR NACIONAL  
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES

INDICE DERECHO



A-4600100-00132774-M-0009658220-20081202      0007344179A 1      8170007307

COPIA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL



PIN de Validación: b52a0ab1



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



## Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) REINALDO SALAMANCA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9658220, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-9658220.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) REINALDO SALAMANCA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>	<b>Fecha</b> 23 Mayo 2018	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>	<b>Fecha</b> 23 Mayo 2018	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar</li></ul>	<b>Fecha</b> 09 Mar 2020	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li></ul>	<b>Fecha</b> 09 Mar 2020	<b>Regimen</b> Régimen Académico



PIN de Validación: b52a0ab1

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

### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

**Alcance**

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

**Fecha**  
09 Mar 2020

**Régimen**  
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**  
09 Mar 2020

**Régimen**  
Régimen Académico

### Categoría 10 Semovientes y Animales

**Alcance**

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

**Fecha**  
09 Mar 2020

**Régimen**  
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, 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

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

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



PIN de Validación: b52a0ab1



Ciudad: YOPAL, CASANARE  
Dirección: CARRERA 27 NO. 20-23  
Teléfono: 3115062843  
Correo Electrónico: reysalamanca27@hotmail.com

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) REINALDO SALAMANCA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9658220.**

**El(la) señor(a) REINALDO SALAMANCA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b52a0ab1**

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 veinticinco (25) días del mes de Marzo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 210420499542031692

Nro Matrícula: 470-30867

Pagina 1 TURNO: 2021-26742

Impreso el 20 de Abril de 2021 a las 11:24:58 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: 470 - YOPAL DEPTO: CASANARE MUNICIPIO: YOPAL VEREDA: YOPAL
FECHA APERTURA: 29-11-1993 RADICACIÓN: 5714 CON: ESCRITURA DE: 19-11-1993
CODIGO CATASTRAL: 850010001000000101664000000000 COD CATASTRAL ANT: 85001000100101664000
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

DE ACUERDO AL DECRETO 1711/84, ESTE LOTE TIENE UNA CABIDA DE TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS CON NOVENTA METROS CUADRADOS (396.90M2) CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN CONTENIDOS EN LA ESCRITURA 3369 DE NOVIEMBRE 19 DE 1993.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :
AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1.- OCTUBRE 10 DE 1985 ESCRITURA 955 DE SEPTIEMBRE 27 DE 1985, NOTARIA YOPAL. MODO ADQUISICION: VENTA. DE: RIVERA MORALES RAQUEL. A: PRIETO DE RIA/O ALICIA.2.- AGOSTO 9 DE 1985, ESCRITURA 683 DE AGOSTO 1. DE 1985, NOTARIA YOPAL. MODO ADQUISICION: VENTA. DE: PRIETO PRIETO ADELFO. A: RIVERA MORALES RAQUEL.3.- ABRIL 12 DE 1966 RESOLUCION 9829 DE DICIEMBRE 28 DE 1964 INCORA. MODO ADQUISICION: ADJUDICACION BALDIOS. DE: INCORA. A; PRIETO ADELFO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
1) CALLE 11 # 31-411 LOTE # 6 INTERIOR 6

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

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

470 - 12365

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-11-1993 Radicación: 5714

Doc: ESCRITURA 3369 del 19-11-1993 NOTARIA de YOPAL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 911 LOTE0

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

A: PRIETO DE RIA/O ALICIA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 19-03-1996 Radicación: 1519

Doc: ESCRITURA 375 del 05-03-1996 NOTARIA 1A. de YOPAL

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: PRIETO DE RIA/O ALICIA



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

Certificado generado con el Pin No: 210420499542031692

Nro Matrícula: 470-30867

Pagina 2 TURNO: 2021-26742

Impreso el 20 de Abril de 2021 a las 11:24:58 AM

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

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

A: MIRANDA VARGAS NESTOR JUAN

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 24-04-2013 Radicación: 2013-4093

Doc: ESCRITURA 2215 del 14-09-2012 NOTARIA PRIMERA de YOPAL

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MIRANDA VARGAS NESTOR JUAN

CC# 19160700

A: BARRETO ANGARITA LAURA PAOLA

CC# 1118557295 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 09-05-2014 Radicación: 2014-4749

Doc: ESCRITURA 1023 del 08-05-2014 NOTARIA PRIMERA de YOPAL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: BARRETO ANGARITA LAURA PAOLA

CC# 1118557295 X

A: INSTITUTO FINANCIERO DE CASANARE I.F.C.

NIT# 8002217774

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 19-06-2015 Radicación: 2015-6124

Doc: OFICIO 0344 del 17-02-2015 JUZGADO 001 CIVIL DE CIRCUITO DE de YOPAL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL HIPOTECA

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

DE: INSTITUTO FINANCIERO DE CASANARE I.F.C.

NIT# 8002217774

A: BARRETO ANGARITA LAURA PAOLA

CC# 1118557295 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-626 Fecha: 02-11-2011

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-513 Fecha: 26-05-2014

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 YOPAL**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 210420499542031692**

**Nro Matrícula: 470-30867**

Pagina 3 TURNO: 2021-26742

Impreso el 20 de Abril de 2021 a las 11:24:58 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: 2021-26742**

**FECHA: 20-04-2021**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MARIA NELLY PERAFAN CABANILLAS

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



Aa013628830

1'000.000  
7500

1ª HOJA DE LA ESCRITURA PÚBLICA NUMERO: MIL VEINTITRÉS

1023

FECHA: OCHO (08) DE MAYO DEL AÑO DOS MIL CATORCE (2014).



SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACIÓN

NATURALEZA JURÍDICA DE LOS ACTOS:

PRIMER ACTO: HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO Y DE CUANTÍA INDETERMINADA.

CÓDIGO: 0205.

VALOR DE LA HIPOTECA: \$200.000.000.00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

HIPOTECANTE(S): LAURA PAOLA BARRETO ANGARITA; C.C. No. 1.118.557.295 expedida en Yopal.

ACREEDOR HIPOTECARIO: INSTITUTO FINANCIERO DE CASANARE - I.F.C - ; NIT. 800.221.777-4.

UBICACIÓN DEL PREDIO

MUNICIPIO: YOPAL DEPARTAMENTO: CASANARE. ZONA: URBANA

DIRECCIÓN: CALLE 11 No. 31-411 LOTE 6 INTERIOR 6, BARRIO BRISAS DEL CRAVO.

MATRICULA INMOBILIARIA No.: 470-30867 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE YOPAL

CEDULA CATASTRAL: 000100101664000-

En la Ciudad de Yopal, Departamento de Casanare, república de Colombia, cabecera del circulo Notarial a los ocho (08) días del mes de mayo del año dos mil catorce (2014) al despacho de la Notaria Primera del circulo de Yopal, de la cual es titular la Doctora EDILMA BARRERA BOHÓRQUEZ, comparecieron con minuta escrita:

República de Colombia

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

28/03/2014

1621288FCYCBUSP



Ca067035732

19195840H99091R 27/12/2013 Cadenia S.A. No. 89393590

1023

**EDILBERTO BARRETO VARGAS**, varón, mayor de edad, identificado con la Cedula de Ciudadanía No. 19.092.459 expedida en Bogota D.C. quien obra como Apoderado de **LAURA PAOLA BARRETO ANGARITA**, mayor de edad, domiciliada en el Municipio de Yopal Departamento de Casanare, identificada con la cedula ciudadanía No. 1.118.557.295 expedida en Yopal ,según poder especial amplio y suficiente el cual se protocoliza con el presente instrumento público, el apoderado bajo la gravedad del juramento afirma que dicho poder se encuentra vigente ya que no ha sido revocado total ni parcialmente, ni se encuentra incurso en ninguna causal de terminación consagrada en el artículo 2189 del C.C; en la actualidad hábil para contratar y obligarse, quien en adelante se denominara **EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR** por una parte y por la otra **EL INSTITUTO FINANCIERO DE CASANARE I.F.C.**, identificado con Nit 800221777-4, representado legalmente por el señor Gerente Doctor **RAÚL YERALDO BARÓN PIRABAN**, mayor de edad, domiciliado en Yopal, identificado con la cédula de ciudadanía No. 9.653.908 expedida en Yopal, quien se denominará **EL INSTITUTO** y manifestaron lo siguiente: **PRIMERO: CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA Y DESCRIPCIÓN DE INMUEBLE GRAVADOS:** Que **EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR** además de comprometer su responsabilidad personal, constituyen **HIPOTECA DE PRIMER GRADO ABIERTA Y DE CUANTÍA INDETERMINADA** a favor del **INSTITUTO FINANCIERO DE CASANARE " I. F. C"**, sobre el siguiente inmueble: Un Lote de terreno Ubicado en el Condominio Mirador de Samarcanda con dirección Calle 11 No 31-411 LOTE 6 INTERIOR 6, barrio Brisas del Cravo, del Municipio de Yopal, No de Matricula Inmobiliaria **470-30867** de la oficina de instrumentos públicos de Yopal- Casanare, con Registro catastral No 000100101664000, con sus usos, costumbres y servidumbres, delimitado por los siguiente linderos: **ORIENTE:** En 21.00 Metros limita con Fabián Torres. **SUR:** En 18.90 Metros con el área de aislamiento interior y encierra. **PARAGRAFO PRIMERO:** No obstante la mención de cabida y linderos, el inmueble se hipoteca

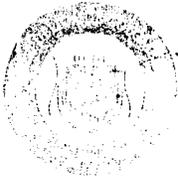


no en documentos separados o de fechas diferentes. La garantía estará vigente mientras exista alguna obligación, así sea natural pendiente de pago.

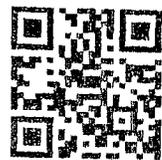
**PARAGRAFO.-** En caso de garantizarse con esta hipoteca obligaciones de terceros **EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR** acepta expresamente que **EL INSTITUTO FINANCIERO DE CASANARE** puede ejercer también acción personal en su contra en los términos de los artículos 2439 y 2454 del Código Civil ya que se compromete solidariamente con el tercero garantizado. **CUARTO.-**

**CUANTIA.-** Se pacta que la presente hipoteca es abierta de primer grado en cuantía indeterminada y tiene como objeto el de garantizar al **INSTITUTO FINANCIERO DE CASANARE** el pago de todas las obligaciones que por cualquier concepto y conjuntamente con sus accesorios hubiere contraído o llegare a contraer **EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR** directa o indirectamente, solidaria o separadamente otra u otras firmas o cualquier instrumento público o documento de deber proveniente del deudor o que respalde operaciones de crédito, tales como garantías personales o avales. En general esta garantía hipotecaria ampara las obligaciones por razón de capital y también de los intereses durante el plazo y la mora si la hubiere y el cumplimiento de todas las obligaciones comerciales con anterioridad a la fecha de esta escritura y a las que llegaren a suscribirse, cederse o subrogarse a favor del **INSTITUTO**, así como las comisiones, las costas judiciales y cualesquiera gastos que el Instituto incurriere en la cobranza, si fuere el caso. Por ser hipoteca en cuantía indeterminada o ilimitada a la totalidad del valor comercial del inmueble gravado determinado al efectuarse el pago judicial garantiza las obligaciones enunciadas en esta misma cláusula aún por encima de la cuantía certificada expedida para efectos fiscales, para lo cual se anexa certificación expedida por el **INSTITUTO FINANCIERO DE CASANARE** por el valor del crédito aprobado, es decir la suma de **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$ 200.000.000)**, a fin de que se protocolice con este instrumento. **QUINTA.-**

**REVOCACIÓN DE CUPOS Y ACELERACIÓN DE PLAZOS.-** Que **EL INSTITUTO FINANCIERO DE CASANARE** podrá revocar, suspender o reducir de manera



Escritura Pública No. 10215CAUBPCaEFC



Aa013628832

3ª HOJA DE LA ESCRITURA PÚBLICA NUMERO: MIL VEINTITRÉS -----

1023

FECHA: OCHO (08) DE MAYO DEL AÑO DOS MIL CATORCE (2014). --



República de Colombia

28-08/2014 10215CAUBPCaEFC

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



Ca067035730

unilateral y sin que haya lugar a reclamación, cualquiera de las operaciones convenidas, igualmente podrá dar por vencidos todos los plazos estipulados y proceder judicial o extrajudicialmente a exigir el pago inmediato de todas las obligaciones pendientes con sus accesorios; haciendo efectiva la presente garantía, sin necesidad de requerimiento, ya que a ellos renuncia expresamente fuera de las causas legales y de los eventos de aceleración en los pagos previstos en otros documentos o en los respectivos títulos o documentos de deuda, si ocurre cualquiera de estos hechos: En caso de mora en el pago de cualquier cuenta de capital o de intereses de cualquiera de las obligaciones garantizadas; si EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR enajenare o gravare en todo o en parte el bien hipotecado sin consentimiento previo y expreso del INSTITUTO; si EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR incumpliere cualesquiera obligación directa o indirecta que tengan para con EL INSTITUTO; si EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR sus garantes o avalistas incumplen cualquier otra obligación que tengan para con terceros; si EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR o a cualquiera de sus fiadores, garantes o avalistas se les promueve o les es admitido un proceso de concordato; si sus bienes son embargados o perseguidos por terceros en ejercicio de cualquier acción y, en general, si sobreviniere acción judicial que en cualquier forma pudiera afectar el inmueble hipotecado; el giro de cheques sin provisión de fondos; por la mala o difícil situación económica EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR a juicio del INSTITUTO FINANCIERO DE CASANARE: si EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR no realiza, cambia o no cumple total o parcialmente con el plan de inversión para el cual se le haya otorgado crédito; si obstaculizan o impiden cualquier forma las visitas que ordene EL INSTITUTO; si la presente o cualesquiera de las garantías otorgadas a favor del INSTITUTO desaparece, se destruye, deteriora o desmejora

cadena S.A. NE. 896906390 27/12/2013 1018238218481085

por cualquier causa o es abandonada por **EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR**; si **EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR** cualesquiera de sus fiadores o avalistas cometen inexactitudes en balances, informes o documentos solicitados o presentados al **INSTITUTO**; si **EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR** se niega a suministrar balances, declaraciones de renta o informes totales o parciales solicitados por **EL INSTITUTO**, sobre su endeudamiento, situación económica, o sobre hechos que puedan incidir sobre su cumplimiento o altera su situación patrimonial, etc.; **EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR** violare algunas de las disposiciones estipuladas en el presente instrumento, en los títulos de deuda y /o en otros documentos otorgados a favor del **INSTITUTO**; si **EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR** pierden la titularidad o posesión inscrita de cualquiera de los bienes hipotecados o la posesión material de los mismos, por cualquier causa; si el dueño de los inmuebles gravados no los usa o explota económicamente; si cualquier cuenta, documento o título que **EL INSTITUTO** negocie, reciba en prenda o con instrucciones de aplicar su producto a las obligaciones, descuento, etc. a **EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR** resulta impagado en todo o en parte, si **EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR** o cualquiera de sus fiadores o avalistas fallecen, si a **EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR** o cualquiera de sus fiadores o avalistas se le adelanta proceso de liquidación o separación de bienes, si el inmueble hipotecado es afectado con alguna medida urbanística, administrativa o ambiental que le cambie su uso, le dé el carácter de reserva o lo que saque de su uso o explotación económica, si la parte hipotecante incumple los términos de la cláusula novena de la presente escritura, sobre representaciones y garantías, si **EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR** o cualquiera de sus fiadores o avalistas son objeto de investigaciones administrativas, judiciales, penales o de cualquier otra índole por lavado de activos, por delitos o conductas contra la fe pública, por celebración indebida de contratos y en general por delitos o conductas que a juicio del **INSTITUTO** impliquen duda fundada sobre la moralidad de **EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR** o deterioro de la capacidad crediticia y de pago de los investigados o que hagan inconveniente para **EL INSTITUTO**, de acuerdo con



Escritura Pública No. 1023 del 08 de mayo de 2014



Aa013628633

4ª HOJA DE LA ESCRITURA PÚBLICA NUMERO: MIL VEINTITRÉS -----

1023

FECHA: OCHO (08) DE MAYO DEL AÑO DOS MIL CATORCE (2014). --

propio criterio, mantener relaciones con dichas personas. **SEXTA.-** EL **HIPOTECANTE Y/O DEUDOR** declara que si por aplicación de las Leyes sobre la Reforma Agraria o Reforma Urbana o por cualquier otra causa, el Estado o cualquiera de sus entidades descentralizadas o territoriales, Áreas Metropolitanas o Asociaciones Municipales o cualquier otra llegare a adquirir el bien hipotecado al **INSTITUTO**, éste podrá dar por vencidos los plazos existentes y exigir el pago inmediato de la totalidad de las deudas pendientes. Por el presente instrumento EL **HIPOTECANTE Y/O DEUDOR** autoriza en forma irrevocable al organismo adquirente, para que del precio que se acuerde por la adquisición del inmueble hipotecado, entregue en dinero en efectivo al **INSTITUTO** acreedor el valor de las deudas pendientes de pago, en la cuantía que éste determine, incluidos sus intereses y gastos del cobro. Si por cualquier causa el adquirente directamente o por intermedio de cualesquiera otro organismo tuviere que pagar el precio de los bienes o las deudas hipotecarias en bonos u otros documentos, EL **HIPOTECANTE Y/O DEUDOR** además de que autoriza plena e irrevocablemente al **INSTITUTO** para recibir dichos pagos le reconocerán al **INSTITUTO** sobre los saldos insolutos y durante todo el tiempo, hasta el pago total de las obligaciones, la diferencia entre lo recibido y lo adeudado más la diferencia entre los intereses pactados y los que la correspondiente entidad estatal adquirente del inmuebles pague o deba reconocer según la Ley. EL **HIPOTECANTE Y/O DEUDOR** da su autorización desde ahora irrevocable y expresa a la correspondiente entidad adquirente para que le pague o entregue directamente al **INSTITUTO** el precio, el dinero, los documentos títulos o cualquier otro valor que deba entregar, reconocer o pagar por el bien adquirido, con imputación al precio del bien negociado. Lo anterior no releva a EL **HIPOTECANTE Y/O DEUDOR** de pagar directa y personalmente sus obligaciones en forma pactada



República de Colombia

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



Ca067035729

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene validez como documento

y por ello **EL INSTITUTO** podrá además hacer efectivo judicial o extrajudicialmente los créditos o sus saldos sobre otros bienes del **EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR**.

**SEPTIMA. DECLARACIONES.-** Declara además: **a)** Que desde ahora acepta(n) cualquier traspaso o cesión que **EL INSTITUTO** acreedor hiciere de los instrumentos a su cargo, así como de esta garantía. **b)** Que el inmueble que por este instrumento **HIPOTECAN**, lo posee(n) real y materialmente y se halla libre de hipotecas, fiducias, gravámenes, censo, embargos, sucesión illíquida, demanda, juicio, arrendamiento constituido por escritura pública, contribución de valorización y que no han sido constituido en patrimonio de familia, ni dado en anticresis y en general de toda limitación o gravamen que pueda afectarlo y además, que contra el mismo no se adelanta ningún proceso de expropiación, extinción del dominio de adquisición por ningún organismo territorial ni descentralizado y que no son objeto de reserva ambiental, urbana o paisajística, y así lo garantiza mientras el presente gravamen se encuentre vigente. **c)** Que en caso de acción judicial se adhieren al nombramiento de secuestre que hiciere el **INSTITUTO FINANCIERO DE CASANARE** de acuerdo con lo establecido en el Artículo 9o. Ordinal **d)** del Código de Procedimiento Civil – artículo 3º ley 794 de 2002-, y renuncian al derecho establecido en el Artículo 520 del mismo Código. **e)** Que el presente gravamen hipotecario comprende y se extiende a todas las indemnizaciones que resultaren a favor de **EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR** por cualquier motivo y como consecuencia de su carácter de propietario del inmueble hipotecado. **f)** Que renuncian en favor del **INSTITUTO** acreedor a todo requerimiento y a todo derecho renunciante que en su favor se consagre por la Ley, Decreto o Resolución, estatutos de la sociedad u otras disposiciones presentes o futuras, que tiendan a disminuir el valor de las obligaciones cuyo pago se respalda y garantiza por este instrumento o a eludir el cumplimiento de ellas. **g)** Que el gravamen hipotecario constituido por este instrumento no modifica, altera, ni causa novación de cualesquiera otras garantías reales y/o personales constituidas antes o después del otorgamiento de esta escritura a favor del **INSTITUTO FINANCIERO DE CASANARE**, con el mismo u



República de Colombia



Aa013628834

5ª HOJA DE LA ESCRITURA PÚBLICA NUMERO: MIL VEINTITRÉS -----

1023

FECHA: OCHO (08) DE MAYO DEL AÑO DOS MIL CATORCE (2014). --

otro objeto. h) Que por el simple hecho del otorgamiento de esta escritura, **EL INSTITUTO FINANCIERO DE CASANARE** no contrae obligación alguna de carácter legal, ni de ninguna otra clase, de hacer a **EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR** préstamos ni de concederle prórrogas, ni reestructuraciones, ni renovaciones de obligaciones vencidas o por vencerse y que hubieren sido contraídas, antes del otorgamiento de esta escritura o que se contrajeran con posterioridad a él y tampoco implica transacción de desistimiento. i) Que para que **EL INSTITUTO** pueda hacer efectivos los derechos y garantías que la presente escritura le otorga, le bastará con presentar una copia registrada de ella, acompañada del correspondiente certificado de tradición del inmueble hipotecado y de los documentos en que consten las obligaciones que se vayan a cobrar. j) Que el gravamen hipotecario que se constituye, cubre y respalda igualmente el pago de todos los accesorios de obligaciones garantizadas y se extiende a todas las estipulaciones que contengan los documentos en los cuales consten tales deudas, en lo concerniente a plazos, exigibilidad, pago acelerado, intereses, diferencias de cambio, comisiones y demás términos de pago. k) Que autorizan desde ahora al **INSTITUTO FINANCIERO DE CASANARE**, para que de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 81 del Decreto 960 de 1970, obtenga de la Notaría la copia o copias que solicite de la presente escritura o de las escrituras que la lleguen a modificar en el futuro, en ambos casos con la nota de que presta mérito ejecutivo y para obtener la reproducción de las notas de registro correspondientes. Desde ahora **EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR** autoriza al notario respectivo para que expida las copias de esta escritura o de las escrituras que la lleguen a modificar en el futuro, en ambos casos con nota de mérito que le solicite **EL INSTITUTO FINANCIERO DE CASANARE**. En todo caso **EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR** por este instrumento confieren poder especial,



República de Colombia

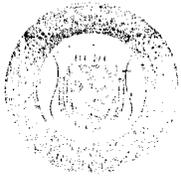
papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivo notarial



Ca067035728

1918401039251948 27-12-2013 cadena s.a. N° 89698540

amplio y suficiente al **INSTITUTO FINANCIERO DE CASANARE** para que en su nombre, a través de sus representantes o mandatarios, solicite la expedición de copias sustitutivas de este instrumento y de las escrituras que lo lleguen a modificar en el futuro, con notas de que prestan mérito ejecutivo, y para que obtenga la reproducción de las correspondientes notas de registro. **OCTAVA.- AUTORIZACIONES.-** EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR da al **INSTITUTO FINANCIERO DE CASANARE** las siguientes autorizaciones expresas e irrevocables: a) Para que en caso que incumpla cualquiera de las obligaciones directas o indirectas contraídas para con **EL INSTITUTO FINANCIERO DE CASANARE** o cualquiera de sus filiales o subsidiarias nacionales o extranjeras sea incluido su nombre y documento de identificación en los registros de deudores morosos o con referencias negativas de la Asociación Bancaria, Covinoc, Data crédito, Fenal sistemas, Ascredibanco o cualquier otra entidad similar o que en un futuro se establezca y tenga por objeto la recopilación, procesamiento, consulta y divulgación de información. Exonera de toda responsabilidad, por la inclusión de tales datos, al **INSTITUTO** así como a la entidad que produzca el correspondiente archivo. b) Para almacenar, procesar, utilizar con propósito comercial y suministrar información acerca de las operaciones vigentes y las que en el futuro llegue a celebrar con **LA INSTITUTO**. c) Para consultar con carácter permanente su endeudamiento directo o indirecto con el sistema financiero ante la Asociación Bancaria, mediante el Sistema de Teleproceso o cualquier otro existente. Obtener de las fuentes que considere pertinentes la información comercial disponible y referencias relacionadas con su persona, manejo de cuentas corrientes, ahorros, depósitos en corporaciones, tarjetas de crédito, comportamiento comercial y en general, del cumplimiento y manejo de los créditos y obligaciones por ellos contraídas. **NOVENA.- DECLARACIONES Y GARANTÍAS.-** EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR declaran y garantizan al **INSTITUTO FINANCIERO DE CASANARE** que: a) **Obligaciones vinculantes:** las obligaciones que asume EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR en desarrollo del presente contrato y en los títulos de deuda son



6ª HOJA DE LA ESCRITURA PÚBLICA NUMERO: MIL VEINTITRÉS -----

1023

FECHA: OCHO (08) DE MAYO DEL AÑO DOS MIL CATORCE (2014). --



obligaciones legales y valederas de acuerdo a los términos del mismo. **b) No violación a las leyes ni a otros acuerdos:** la ejecución de este contrato y cualquier otro documento ejecutado o a ser ejecutado bajo este contrato y en el desempeño de las obligaciones expuestas antes y a continuación y el cumplimiento con las provisiones del mismo no contravienen ni contravendrán ninguna ley vigente u otra regulación, sus estatutos ni ningún otro contrato, convenio o endeudamiento. **c) No inmunidad De jurisdicción:** ni EL HIPOTECANTE, ni ninguno de sus activos en Colombia tienen derecho de inmunidad de jurisdicción de cualquier Corte y en consecuencia los bienes de EL HIPOTECANTE, es embargable. EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR renuncia a alegar contra el INSTITUTO cualquier inmunidad de jurisdicción que existiere en su favor o la inembargabilidad de sus activos en Colombia con base en tal inmunidad de jurisdicción. **d) Consentimiento Oficial:** Todos los consentimientos, registros, licencias, aprobaciones y autorizaciones y permisos requeridos con respecto a la ejecución, desempeño, validez, vigencia y cumplimiento de este contrato, de los títulos de deuda y de las demás obligaciones para con EL INSTITUTO se han obtenido. **e) Personas autorizadas:** Las personas que celebran y ejecutan este contrato en nombre EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR está plenamente autorizado para celebrar y ejecutar el mismo, para firmar los títulos de deuda, las notificaciones, comunicaciones y certificaciones en conexión con este, entregar archivos, bases de datos, etc., en desarrollo del presente contrato. **f) LA PARTE HIPOTECANTE,** no está incumpliendo contratos celebrados con terceras personas, ni se le adelanta trámite para solicitar su caducidad, ni existen reclamaciones en su contra con relación a dichos contratos, de tal manera que tuvieran o pudieran tener un efecto adverso sobre el presente contrato o en su habilidad para cumplir sus obligaciones o cualquier obligación que tenga o llegue a

República de Colombia  
 Papel notarial para sus escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



28-05-2014 10212sNEFCXCBPFP

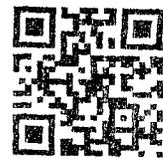
Ca067035727

18195RaGfM399CeIR 27/12/2013 cadena s.a. N° 89093540

tener para con **EL INSTITUTO**; g) Información completa, verdadera y exacta: Toda la información suministrada por **EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR** al **INSTITUTO** en conexión con este contrato o la que llegue a suministrar para la celebración de operaciones o contratos para con el **INSTITUTO** es verdadera, completa y exacta en todos sus aspectos materiales y a partir de la fecha de la entrega de la misma, y **EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR** no tiene conocimiento de ningún hecho material o datos que no se hayan divulgado al **INSTITUTO** que si fueren divulgados pudieren tener un efecto adverso en la decisión del **INSTITUTO** de celebrar operaciones con **EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR** ; y que no se encuentra envuelto en ningún litigio, en acciones de cumplimiento o populares, en tutelas, llamamientos en garantía, arbitramento o proceso, reclamación por responsabilidad o requerimiento de ninguna autoridad que pudiera tener un efecto material adverso sobre **EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR** o su capacidad para conducir sus negocios o para cumplir sus obligaciones o cumplir cualquier obligación que tenga o llegue a tener para con **EL INSTITUTO**; h) Liquidación: **EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR** no ha tomado ninguna acción corporativa ni han realizado procedimientos para su liquidación, fusión, rescisión, para entrar en concurso de acreedores, para efectuar cesión de pasivos o reestructuraciones, o para tomar medidas corporativas que puedan tener efecto material adverso en su patrimonio o en el cumplimiento de sus obligaciones para con el **INSTITUTO** o implicar la cesación de pagos por **EL HIPOTECANTE** o incurrir en mora en el cumplimiento de sus obligaciones; i) Convenios: **EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR** no está involucrado en negociaciones con cualquiera de sus acreedores con relación a un reajuste o reprogramación del pago de sus deudas cuyo valor sea igual o superior al **DIEZ POR CIENTO (10%)** de su patrimonio y como resultado de la incapacidad de **EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR**, de efectuar sus pagos en tiempo, no tiene negocios o acuerdos con sus subordinadas que impliquen garantía, que no han asumido los pasivos de sus subordinadas y que no tienen negocios o acuerdos en condiciones diferentes a las de mercado. j) Insolvencia: **EL**



Escritura Pública de Hipoteca



Aa013628836

7ª HOJA DE LA ESCRITURA PÚBLICA NUMERO: MIL VEINTITRÉS -----

1023

FECHA: OCHO (08) DE MAYO DEL AÑO DOS MIL CATORCE (2014). --

=====

**HIPOTECANTE Y/O DEUDOR** no han tomado ninguna acción corporativa ni los pasos ni procedimientos legales con el fin de entrar en una suspensión de pagos, concordato, reestructuraciones de pasivos o prorrogas sistemáticas de su endeudamiento. **k) IMPUESTO.- EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR** está cumpliendo y cumplirá durante todo el término de duración la presente garantía y mientras tenga obligaciones para con el **INSTITUTO** con sus obligaciones fiscales, parafiscales y cambiarias y pagará debida y oportunamente todos los impuestos y cargas parafiscales a su cargo, así mismo presentará oportunamente cualquier declaración tributaria o cambiaria que de acuerdo con la ley deba presentar, así como las que deba presentar para el cumplimiento de sus obligaciones parafiscales. No existen contra **EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR** requerimientos o procesos judiciales, administrativos o de cualquier otra índole por el cumplimiento de obligaciones fiscales, parafiscales o cambiarias, ni procesos ante la administración para la liquidación de tributos, obligaciones fiscales, parafiscales o cambiarias a cargo de **EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR** y en caso de existir declara que los efectos o resultados de los mismos no tendrá un efecto material adverso en el cumplimiento de sus obligaciones para con el **INSTITUTO** ni implicarán la cesación de pagos por **EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR** ni que **EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR** deba incurrir en mora en el cumplimiento de sus obligaciones; **l) Libros y registros:** **EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR** mantendrá durante todo el término de ejecución de este contrato, y mientras tenga obligaciones para con **EL INSTITUTO**, sus archivos y libros de contabilidad, sus soportes contables y los Registros e informes relacionados con su negocios y condición financiera en buen orden tal como lo requiere la ley y por el término durante el cual de acuerdo con la ley está en la obligación de conservarlos, manifestando que los mismos reflejan su real situación



República de Colombia

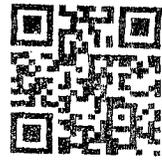
Papel notarial para uso exclusivo de firmas de estratagemas públicas, certificadas y documentos del archivo notarial



Ca067035726

19191818-8100509 27-12-2013 cadena s.a. nk-89695540

financiera y patrimonial, que sus archivos y libros son llevados de acuerdo con las normas legales y los principios de contabilidad generalmente aceptados, que ha realizado y realizará las provisiones, reservas y los cálculos actuariales necesarios para determinar las provisiones que debe hacer para cumplir sus obligaciones futuras sin afectar su situación patrimonial y financiera, que ha constituido y constituirá todas las reservas y provisiones que resulten pertinentes para evitar contingencias que afecten su situación patrimonial y financiera, y que las provisiones y reservas correspondientes son reales y efectivas y constituyen un amparo real de sus contingencias futuras. **m) Políticas de conocimiento del cliente.** EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR mantendrá durante todo el tiempo durante el cual la presente garantía esté vigente y mientras tenga relaciones con el INSTITUTO una política de conocimiento de sus clientes y personas con las cuales mantengan relaciones, que permitan el conocimiento de sus negocios y el origen de sus activos, el conocimiento de los representantes legales y socios de las personas con las cuales mantienen negocios y conocer el soporte de las operaciones de sus clientes y personas con las que mantenga relaciones, etc., de tal manera que no sean utilizadas las actividades EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR como mecanismos para la realización de ilícitos y para el lavado de activos, así mismo EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR, se obliga a no utilizar al INSTITUTO para canalizar dineros provenientes de actividades que no conozca o sean ilícitas o para dar apariencia de legalidad a actividades u operaciones contrarias a la ley. **o) ESTADOS FINANCIEROS.**- EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR se compromete que a partir de la fecha de otorgamiento de esta escritura deberá: **a)** entregar al INSTITUTO copias de sus Balances y reportes anuales auditados por contadores registrados. **b)** entregar oportunamente al INSTITUTO toda la información, documentos y registros del negocio, condición financiera, operaciones según lo requiera de vez en cuando el INSTITUTO **c)** Inmediatamente notificar al INSTITUTO sobre cualquier litigio, arbitramento, demanda, requerimiento administrativo o decisión en contra que pueda llegar a afectar su habilidad para manejar sus negocios, pagar sus obligaciones o



8ª HOJA DE LA ESCRITURA PÚBLICA NUMERO: MIL VEINTITRÉS -----

1023

FECHA: OCHO (08) DE MAYO DEL AÑO DOS MIL CATORCE (2014). --



cumplirle al INSTITUTO. d) Inmediatamente notificar al INSTITUTO sobre cualquier eventualidad (incluyendo sin limitarse a, cualquier responsabilidad u obligación con un tercero), sobre la cual se entere y que pudiere resultar en un Cambio que pudiera adversamente afectar el desempeño de sus obligaciones para con EL INSTITUTO

e) Cumplir con las normas y reglamentos vigentes en materia ambiental. (n) CONFIDENCIALIDAD.- EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR reconocen y aceptan que la información relativa a EL INSTITUTO, bien sea de índole jurídico, comercial, financiero, administrativo, operativo o tecnológico que el INSTITUTO le dé a conocer o a la que en general tenga acceso, es información que pertenece al INSTITUTO en su totalidad (tanto en su forma como en su contenido) y EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR se comprometen a guardar absoluta reserva sobre tal información. PARAGRAFO.- Repetición: Cada una de las declaraciones y obligaciones enumeradas en la presente cláusula se entenderán incorporadas a cualquier acto celebrado en desarrollo del presente contrato y en particular cuando EL HIPOTECANTE realice cualquier operación con EL INSTITUTO o adquieran obligaciones para con el mismo, suscriba títulos de deuda, contratos, otorgue otras garantías o suscriba cualquier otro documento a favor del INSTITUTO FINANCIERO DE CASANARE. EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR, se obliga a mantener indemne al INSTITUTO por condenas o por los perjuicios que le puedan causar la inexactitud o incumplimiento con las declaraciones y obligaciones adquiridas en la presente cláusula. DECIMA. - SEGUROS.- Que se compromete a mantener asegurado contra riesgo de incendio y terremoto la construcción HIPOTECADA (Art. 2 Decreto 1979 de 1983) por todo el tiempo de la duración de esta garantía, por una suma no inferior al 100% del valor comercial de la parte destructible del bien, en caso de ser mayor este último, y a entregar debidamente expedida o cedida a favor del

República de Colombia

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

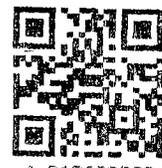


Ca067035725

**INSTITUTO FINANCIERO DE CASANARE I. F. C.**, la póliza respectiva para que en caso de siniestro el monto de la indemnización subrogue a la construcción **HIPOTECADA**, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 1101 del Código de Comercio. **EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR** se compromete a actualizar anualmente los avalúos y el seguro del bien hipotecado de manera que el seguro pactado no sea inferior en ningún momento al valor comercial de la parte destructible del mismo. Si no se cumpliera con esta obligación desde ahora queda autorizado **EL INSTITUTO** para contratar dicho seguro por la suma que lo estime conveniente, por cuenta del los exponentes y para cargar a su cuenta el valor de la prima del seguro con sus intereses, quedando entendido que esta autorización no implica obligación ni responsabilidad para **EL INSTITUTO** en caso de que no haga uso de ella, ya que se trata de una facultad de la cual **EL INSTITUTO** bien puede no hacer uso, de conformidad con el Artículo 101 numeral 3º del decreto 663 de 1993. **DECIMA PRIMERA.- INFORMES.-** **EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR** se compromete a entregar por escrito al **INSTITUTO** cada año o cuando **EL INSTITUTO** razonablemente le solicite un informe pormenorizado, técnico, suscrito por peritos idóneos aceptados por **EL INSTITUTO** sobre el valor, estado, conservación, explotación, mejoras, daños y, en general, sobre las condiciones en que se encuentran los bienes dados en hipoteca. Dicho informe deberá ser suscrito por expertos de acuerdo con la naturaleza de los bienes, e indicar de manera clara y completa el estado de la hipoteca. Esta obligación se entiende sin perjuicio del derecho del **INSTITUTO** de inspeccionar los bienes pignorados, caso en el cual los gastos que ocasione la visita de inspección, tales como el transporte, los honorarios de peritos, papelería, etc. **EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR** lo asume y se obliga restituirlo al **INSTITUTO**. **DECIMA SEGUNDA.- COSTOS Y GASTOS.-** Serán de cargo **EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR** el estudio de títulos, el valor de los avalúos, estudios, seguros y todos los gastos, impuestos, honorarios, derechos de beneficencia y registro y demás emolumentos que ocasione el otorgamiento de esta escritura y de todas aquellas que la ratifiquen, aclaren, modifiquen, amplíen, así



República de Colombia



Aa013628838

9ª HOJA DE LA ESCRITURA PÚBLICA NUMERO: MIL VEINTITRÉS -----

1023

FECHA: OCHO (08) DE MAYO DEL AÑO DOS MIL CATORCE (2014). --

como los de cancelación cuando sea oportuno. Lo mismo que cualquier costo, gasto, impuesto o prima de seguros que **EL INSTITUTO** decida pagar para proteger, defender, administrar o conservar los bienes gravados, sin que este asuma la obligación de hacerlo. Igualmente asume **EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR** las costas de cobro si diere lugar a él, así como los del certificado de libertad del inmueble hipotecado que debidamente complementado a satisfacción del **INSTITUTO**, de tiempo en tiempo, quedará en poder de éste, junto con una copia registrada de esta escritura hasta la cancelación de la hipoteca. **DECIMA TERCERA**

**NO AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR.-** Que indagado el compareciente, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 258 de 1996, declaro que el inmueble que por este instrumento hipoteca a favor del **INSTITUTO FINANCIERO DE CASANARE NO SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR** y que tampoco es su deseo afectarlo por éste instrumento, así mismo que el bien no es de interés social y que sobre el mismo no se encuentra constituido patrimonio de familia inembargable. **DECIMA CUARTA.- NOTIFICACIONES.-** **EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR** , manifiesta que su domicilio y dirección para todos los efectos legales y en especial para recibo de notificaciones judiciales o extrajudiciales es la siguiente:

Calle 11 No 31-411 LOTE 6 INTERIOR 6, barrio Brisas del Cravo, del Municipio de Yopal - Departamento de Casanare y manifiestan que en caso de cambio de la dirección para notificaciones informará al **INSTITUTO** por escrito la nueva dirección, pactándose de manera expresa que las notificaciones realizadas a la dirección y domicilio señalados por **EL HIPOTECANTE Y/O DEUDOR** producirá plenos efectos de acuerdo con el artículo 315 del Código de Procedimiento Civil o normas que lo reemplacen o modifiquen. Presente el doctor **RAÚL YERALDO BARÓN PIRABAN**, mayor de edad, domiciliado en Yopal, identificado con la cédula de ciudadanía No.



República de Colombia

papel notarial para la exclusión de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



Ca067035724

27/12/2013 1918305998184810 C cadena s.a. No. 890995940





superintendencia de notariado y registro y de conformidad con la instrucción administrativa no. 01-09 de mayo 7 de 2001, se advierte a los comparecientes de la literalidad de las normas que a continuación se transcriben: **Artículo 7 decreto ley 960 de 1970.-** “el notario está al servicio del derecho y no de ninguna de las partes; prestará su asesoría y consejo a todos los otorgantes en actitud conciliadora”. **Artículo 37 decreto ley 960 de 1970.-** “el notario hará a los otorgantes las advertencias pertinentes según el acto o contrato celebrado, principalmente la relacionada con la necesidad de inscribir la copia en el competente registro dentro del término legal”. Consecuentemente esta notaría advierte a los comparecientes que deben presentar copia de esta escritura para registro, en la oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento le causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. La suscrita notaria primera del circulo de Yopal, en uso de las atribuciones contempladas en el artículo 12 del decreto 2148 de 1983 y en virtud de que el Doctor **RAÚL YERALDO BARÓN PIRABAN,** en nombre y representación del INSTITUTO FINANCIERO DE CASANARE - I.F.C-, tiene registrada su firma en esta Notaria, autoriza que el presente instrumento sea suscrito por la presente fuera del recinto notarial En las oficinas de la entidad que representa. -- -- -- -- --

**OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN:** el presente documento fue leído totalmente por los comparecientes, quien previa revisión minuciosa y no obstante las advertencias anteriores imparten sin objeción su aprobación al verificar que no hay ningún error y por encontrar que se expresan sus voluntades de manera fidedigna en estas declaraciones, firman en constancia como aparece por ante mi, el notario que doy fe que las manifestaciones consignadas en este instrumento publico fueron suscritas por los comparecientes según la ley y que dan cumplimiento a todos los requisitos legales. -----

De conformidad con la Resolución No. 088 del 08 de Enero del 2014 expedido por la Superintendencia de Notariado y Registro , se generan los siguientes: -

Derechos Notariales: \$ 721.894. -----

Rete Fuente 1%: \$ Exenta. -----

IVA: \$ 115.503.- -----

Recaudos Superintendencia de Notariado y Registro: \$ 20.900.. -----



República de Colombia



Aa013628840

11ª HOJA DE LA ESCRITURA PÚBLICA NUMERO: MIL VEINTITRÉS -----

1023

FECHA: OCHO (08) DE MAYO DEL AÑO DOS MIL CATORCE (2014). --

Ley 39 de 1981 la presente escritura pública se extendió en las hojas de papel notarial números:-----

- Aa013628830,-----
- Aa013628831,-----
- Aa013628832,-----
- Aa013628833,-----
- Aa013628834,-----
- Aa013628835,-----
- Aa013628836,-----
- Aa013628837,-----
- Aa013628838,-----
- Aa013628839,-----
- Aa013628840,-----

EL HIPOTECANTE;

*Edilberto Barreto Vargas*  
EDILBERTO BARRETO VARGAS



IND. DER

FIRMA COMO APODERADO DE LA HIPOTECANTE: LAURA PAOLA BARRETO

ANGARITA; C.C. No. 1.118.557.295 expedida en Yopal.

C.C. \_\_\_\_\_

Dirección de Residencia: \_\_\_\_\_

Teléfono: \_\_\_\_\_

Actividad económica: \_\_\_\_\_

EMAIL \_\_\_\_\_



República de Colombia

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



C8067035722

ACREEDOR HIPOTECARIO;

7

RAÚL YERALDO BARÓN PIRABAN

C.C. \_\_\_\_\_



IND. DER

Gerente

INSTITUTO FINANCIERO DE CASANARE IFC

*Edilma Barrera Bohórquez*  
**EDILMA BARRERA BOHÓRQUEZ**  
 Notaria Primera del Círculo de Yopal

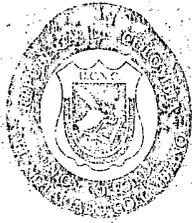
SECRETARIA DEL CIRCULO  
 YOPAL  
 NOTARIAL  
 CERTIFICADA  
 09 MAY 2014

Que esta es la primera fotocopia tomada de su original que se expide en yopal en papel común con el original ACREEDOR

**IFC.**  
 que presta mérito ejecutivo conforme al art. 83 decreto 960 de 1970. Y 38 de decreto 2148 de 1983.

*Tenny Gama T.*

/MerlyR.



1ª HOJA DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:  
DOS MIL DOSCIENTOS QUINCE.

(2215)

FECHA: CATORCE (14) DE SEPTIEMBRE DE DOS  
MIL DOCE (2012).

===== SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO=====

===== =FORMATO DE CALIFICACION =====

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO: COMPRAVENTA TOTAL. -----

CÓDIGO: 0125. -----

VALOR DEL ACTO: \$20.000.000.- -----

=====PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO=====

VENDEDOR: NESTOR JUAN MIRANDA VARGAS; C.C. No. 19.160.700 de Bogotá  
D.C. -----

COMPRADORA: LAURA PAOLA BARRETO ANGARITA; C.C. No. 1.118.557.295  
de Yopal. -----

=====IDENTIFICACION DEL PREDIO=====

MUNICIPIO: YOPAL DEPARTAMENTO: CASANARE ZONA: RURAL

DIRECCIÓN: CALLE 11 No. 31-411 LOTE 6 INTERIOR 6. -----

MATRICULA INMOBILIARIA: 470 - 30867 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE  
INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE YOPAL. -----

CEDULA CATASTRAL: 000100101664000.- -----

En la ciudad de Yopal, capital del Departamento de Casanare, República de Colombia, cabecera del circulo notarial a los catorce (14) días del mes de septiembre del año dos mil doce (2012), al Despacho de la Notaría Primera de Yopal, de la cual es titular la Doctora **EDILMA BARRERA BOHORQUEZ**; Comparecieron: **NESTOR JUAN MIRANDA VARGAS**, varón mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.160.700 de Bogotá D.C., de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, vecino de Yopal, quien en adelante se denominará **EL VENDEDOR** y por otra parte **LAURA PAOLA BARRETO ANGARITA**, mujer mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.118.557.295 de Yopal, de estado civil soltera sin unión marital de hecho, vecina de Yopal, quien para este

acto se denominará **LA COMPRADORA**, y manifestaron: -----

**PRIMERO:** Que por medio de este público instrumento **EL VENDEDOR** transfiere favor de **LA COMPRADORA** a título de venta real y perpetua el derecho de dominio y posesión material que **EL VENDEDOR**, tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: Un lote de terreno ubicado en el condominio Mirador de Samarcada con dirección 11 No. 31-411 LOTE 6 INTERIOR 6, del municipio de Yopal, con registro catastral No. 000100101664000, con una cabida superficial de **TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS PUNTO NOVENTA METROS CUADRADOS (396.90 m2)**, junto con todos sus usos, costumbres y servidumbres, delimitado por los siguientes linderos. -----

**ORIENTE:** En 21.00 metros limita con Fabian torres. -----

**SUR:** En 18.90 metros con el área de aislamiento interno y encierra. -----

Un derecho sobre los bienes de propiedad común los que son inseparables de dominio uso y goce de la respectiva unidad privada y que son los terrenos o áreas externas a los lotes demarcados como de propiedad privada y enmarcados dentro de las poligonal del lote que forma en este dominio, que de acuerdo con el plan del loteo se destinan y distribuyen así: a) área comunal para piscina y área recreacional 977.13 m2 b) área caseta control interno 27.59 m2 c) área para parqueadero de visitantes 109.50 m2 y en general todos los bienes de uso común existentes 3,. Obras de infraestructura con que se entrega el dominio: a) puente vehicular sobre el canal del Remanso b) Infraestructura del acueducto; red principal de acueducto por la misma vía de acceso y con la respectiva derivación para cada unidad privada c) Infraestructura eléctrica red principal y derivaciones hasta la respectiva cajilla de cada unidad y su estación con sus accesorios: d) Infraestructura telefónica instalación para cada lote desde caja de distribución e) muro de cerramiento en el frente en piedra, con malla y columna para puerta de acceso. 4. Copia de los planos de loteo, de la vivienda tipo, del reglamento de propiedad separada u horizontal del dominio mirador de Samarcanda, licencia de construcción vigente.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante la mención de cabida y linderos, la venta del inmueble descrito se hace como cuerpo cierto. -----

**SEGUNDO:** Manifiesta **EL VENDEDOR** que el inmueble objeto de este contrato es de su propiedad y lo adquirió por compraventa que le hiciera a ALICIA PRIETO DE RIAÑO, mediante escritura pública número 375 del 05 de marzo del año 1996 otorgada en la Notaria Primera de Yopal, correspondiéndole al inmueble objeto de

7 700223 383272



2ª HOJA DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:  
DOS MIL DOSCIENTOS QUINCE.

(2215)

FECHA: CATORCE (14) DE SEPTIEMBRE DE DOS  
MIL DOCE (2012).

la venta el folio de matricula inmobiliaria N° 470-30867 de la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Yopal.

**TERCERO:** Garantiza **EL VENDEDOR** que el inmueble que por medio de esta pública escritura transfiera se encuentra libre de todo gravamen, censo, hipoteca, demanda civil, pleito pendiente, condiciones resolutorias y limitaciones del dominio, que lo vende con todas sus anexidades, usos, costumbres, servidumbres y dependencias y que desde esta misma fecha **EL VENDEDOR** hace entrega real y material a **LA COMPRADORA** del inmueble vendido con las acciones legales consiguientes.

**CUARTO:** Que el precio de esta compraventa se pacta por la suma de **VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000) M/CTE**, suma que **EL VENDEDOR** declara haber recibido a entera satisfacción de parte de **LA COMPRADORA** en la presente fecha.

**PARÁGRAFO:** Bajo la gravedad del juramento manifiesta **LA COMPRADORA** para los efectos propios de las leyes 365 de 1997 y 763 de 2002, o de aquellas que las adicionen, modifiquen o reformen, que adquirió el bien con recursos provenientes u originados en el ejercicio de actividades lícitas.

**QUINTO:** Que de acuerdo con la ley **EL VENDEDOR** se obliga al saneamiento de la venta y responderá de cualquier gravamen o acción real que contra lo vendido resulte.

**ACEPTACIÓN:** Presente **LA COMPRADORA**, de las condiciones civiles y personales ya expresadas. Manifiesta: Que acepta esta escritura y la venta en ella contenida a su favor por estar a su satisfacción.

**NOTAS RELACIONADAS A LA AFECTACIÓN.**

Conforme al parágrafo 1º del artículo 06 de la ley 258 de 1996, la Notaria indago a **EL VENDEDOR** acerca de si el inmueble que transfiera por esta escritura se encuentra afectado a vivienda familiar a lo cual manifestó que NO; queda así cumplido por la Notaria la exigencia del parágrafo 1º del Artículo 6 de la Ley 258 de

1996. Conforme al párrafo segundo del Artículo 6 de la ley 258 de 1996. La Notaria indago a **LA COMPRADORA** del inmueble, si tiene sociedad conyugal vigente, o unión marital de hecho y si posee otro bien inmueble afectado a vivienda familiar, a lo cual respondió: Soy de estado civil soltera sin unión marital de hecho, por su estado civil no aplica la afectación a vivienda familiar. -----

**INSERTOS:** Se agrega al protocolo de esta escritura los siguientes documentos:

- ✓ Fotocopia de la cedula de ciudadanía de los comparecientes. -----
- ✓ Copia autentica del Paz y salvo municipal a favor de MIRANDA VARGAS NESTOR JUAN, del predio con referencia catastral número 00.01.0010.1664.000, Dirección del predio: LOTE VDA SIRIVANA; Área del terreno: 378 mts, área construida: 0 mts; avalúo \$ 19.467.000, expedido el 18 de julio del año 2.012 y valido hasta el 31 de diciembre de 2.012 por la Secretaria de Hacienda Municipal de Yopal.-----
- ✓ Copia autentica del Certificado de tradición y libertad con folio de matricula inmobiliaria 470-30867 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal. -----

Los comparecientes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estado civil, el número de sus documentos de identidad y de matricula inmobiliaria y linderos, declaran que todas las informaciones consignadas en el presente público instrumento son correctas y en consecuencia, **asumen la responsabilidad que se pueda derivar de cualquier inexactitud en los mismos**, conocen la ley, y saben que **el notario responde de la regularidad formal de los documentos que autoriza**, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. - - - - -

Por imperativo de la Superintendencia de Notariado y Registro y de conformidad con la Instrucción Administrativa número 01-09 de mayo 7 de 2001, se advierte a los comparecientes de la literalidad de las normas que a continuación se transcriben: **Artículo 7 Decreto Ley 960 de 1970.-** "El Notario está al servicio del derecho y no de ninguna de las partes; prestará su asesoria y consejo a todos los otorgantes en actitud conciliadora". -----

**Artículo 37 decreto ley 960 de 1970.-** "El Notario hará a los otorgantes las advertencias pertinentes según el acto o contrato celebrado, principalmente la relacionada con la necesidad de inscribir la copia en el competente registro dentro



3ª HOJA DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:  
DOS MIL DOSCIENTOS QUINCE.

(2215)

FECHA: CATORCE (14) DE SEPTIEMBRE DE DOS  
MIL DOCE (2012).

del termino legal". - - - - - Consecuentemente esta notaría advierte a los  
comparecientes que deben presentar copia de esta escritura para registro, en  
la oficina correspondiente dentro del término perentorio de dos (2) meses,  
contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo  
incumplimiento le causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de  
retardo. - - - - -

**OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN:** El presente documento fue leído  
totalmente por los comparecientes, quienes previa revisión minuciosa y no  
obstante las advertencias anteriores imparten sin objeción su aprobación al  
verificar que no hay ningún error y por encontrar que se expresan sus voluntades  
de manera fidedigna en estas declaraciones, firman en constancia como aparece  
por ante mí, el notario que doy fe que las manifestaciones consignadas en este  
instrumento publico fueron suscritas por los comparecientes según la ley y que dan  
cumplimiento a todos los requisitos legales: - - - - - De conformidad con la  
Resolución No. 11439 de fecha 29 de diciembre de 2011 expedida por la  
Superintendencia de Notariado y Registro, se generan los siguientes: - - - - -

DERECHOS NOTARIALES: \$ 106.031. --- IVA 16%\$ 16.965. - - - - -

RETENCION EN LA FUENTE 1% \$ 200.000. - - - - -

SUPERINTENDENCIA Y NOTARIADO \$ 12.750. - - - - -

Ley 39 de 1981 la presente escritura pública se extendió en las hojas de papel  
notarial números: - - - - -

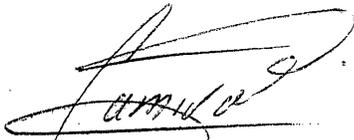
770022338326-5. - - - - -

770022338327-2. - - - - -

770022338328-9. - - - - -

LOS COMPARECIENTES;

EL VENDEDOR,



NESTOR JUAN MIRANDA VARGAS

IND. DER.

C.C. No. 19'160.700 Bta.

Teléfono: 6358046.

Dirección de residencia: Cra 22#8-43 Yopal.

Actividad económica: Comerciante.

LA COMPRADORA;



LAURA PAOLA BARRETO ANGARITA

IND. DER.

C.C.No. 1118.557.295

Teléfono: 3102872466

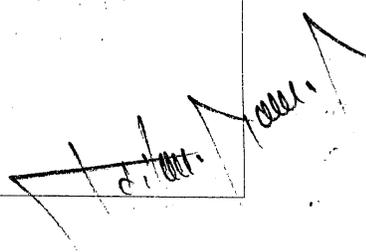
Dirección de residencia: Cll 18 #28-05

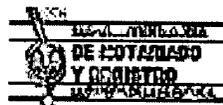
Actividad económica: Estudiante



EDILMA BARRERA BOHORQUEZ

Notaria Primera de Yopal





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE YOPAL CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 1

Certificado Generado con el Pin No: 3655932872352196

Nro Matrícula: 470-30867



Impreso el 10 de Marzo de 2014 a las 09:12:59 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 470 YOPAL DEPTO: CASANARE MUNICIPIO: YOPAL VEREDA: YOPAL FECHA APERTURA: 29/11/1993 RADICACIÓN: 5714 CON: ESCRITURA DE 19/11/1993

COD CATASTRAL: 85001000100101664000

COD CATASTRAL ANT: 01-01-0396-0062-000

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

DE ACUERDO AL DECRETO 1711/84, ESTE LOTE TIENE UNA CABIDA DE TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS CON NOVENTA METROS CUADRADOS (396.90M2) CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN CONTENIDOS EN LA ESCRITURA 3369 DE NOVIEMBRE 19 DE 1993.

COMPLEMENTACIÓN:

1.- OCTUBRE 10 DE 1985 ESCRITURA 355 DE SEPTIEMBRE 27 DE 1985, NOTARIA YOPAL. MODO ADQUISICION: VENTA. DE: RIVERA MORALES RAQUEL. A: PRIETO DE RIA/O ALICIA. 2.- AGOSTO 9 DE 1985, ESCRITURA 683 DE AGOSTO 1. DE 1985, NOTARIA YOPAL. MODO ADQUISICION: VENTA. DE: PRIETO PRIETO ADELFO. A: RIVERA MORALES RAQUEL. 3.- ABRIL 12 DE 1966 RESOLUCION 9829 DE DICIEMBRE 28 DE 1964 INCORA. MODO ADQUISICION: ADJUDICACION BALDIOS. DE: INCORA. A: PRIETO ADELFO.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: URBANO

1) CALLE 11 # 31-411 LOTE # 6 INTERIOR B

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S) En caso de Radicación y Folio:

470-12365

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 29/11/1993 Radicación 5714

DOC: ESCRITURA 3369 DEL: 19/11/1993 NOTARIA DE YOPAL VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: : 911 LOTE O

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

A: PRIETO DE RIA/O ALICIA X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 19/3/1996 Radicación 1519

DOC: ESCRITURA 375 DEL: 5/3/1996 NOTARIA 1A. DE YOPAL VALOR ACTO: \$ 5.000.000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: PRIETO DE RIA/O ALICIA

A: MIRANDA VARGAS NESTOR JUAN X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 24/4/2013 Radicación 2013-4093

DOC: ESCRITURA 2215 DEL: 14/9/2012 NOTARIA PRIMERA DE YOPAL VALOR ACTO: \$ 20.000.000

ESPECIFICACION: : 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MIRANDA VARGAS NESTOR JUAN CC# 19160700

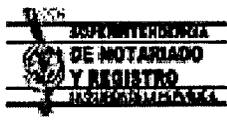
A: BARRETO ANGARITA LAURA PAOLA CC# 1118557295 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: C2011-626 Fecha: 2/11/2011

La validez de este documento puede verificarse en la página [www.supremacuraduria.gov.co](http://www.supremacuraduria.gov.co) con el número de PIN



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE YOPAL  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Página: 2

Certificado Generado con el Pin No: 3655932872352196      Nro Matrícula: 470-30867

Impreso el 10 de Marzo de 2014 a las 09:12:59 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 última página

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

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: 21 Impreso por: 21  
TURNO: 2014-16725    FECHA: 10/3/2014  
NIS:  
Verificar en:  
EXPEDIDO EN: PORTAL

*[Handwritten signature]*  
El registrador NIYER LOZANO VALLEJO

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO  
LA GARANTIA DE LA FE PÚBLICA**

