

Señor
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL
ANZOATEGUI –

REF: PROCESO EJECUTIVO
DTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.
DDO: JUAN MANUEL HERRERA FAJARDO
RAD. 2019 – 136

En mi condición de apoderado de la parte demandante, me permito aportar avalúo comercial del predio con matrícula inmobiliaria No. 350-92844 por valor de \$135.000.000.

Por otro lado, se pone de presente al despacho que no ha sido posible obtener avalúo catastral, toda vez que, la Secretaria de Hacienda está en la gestión de actualización de los valores de impuesto predial, una vez sea obtenido el suscrito lo aportara para los fines pertinentes.

Del Señor Juez,



HERNANDO FRANCO BEJARANO
C.C. No.5.884.728 DE CHAPARRAL
T.P. No.60.811 DEL C.S.J

AVALÚO COMERCIAL
Predio rural denominado El Portugal
Vereda Rio Frio
Anzoátegui – Tolima



PRESENTADO A:
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
ANZOATEGUI – TOLIMA

Beatriz Gaitán Muñoz
321 440 37 98 – 2 59 61 23
valenzuelagaitanyasociados@gmail.com
Calle 5B # 12-19 / Urbanización La Sofía - Ibagué

CONTENIDO

AVALÚO COMERCIAL

- 1. INFORMACION BASICA**
 - 1.1. MARCO LEGAL DE REFERENCIA
 - 1.2. DOCUMENTOS E INFORMACION
 - 1.3. VIGENCIA DEL AVALUO
 - 1.4. PROPOSITO DEL AVALUO

- 2. INFORMACIÓN JURÍDICA Y CATASTRAL**

- 3. GENERALIDADES DEL SECTOR**
 - 3.1. GENERALIDADES DEL SECTOR
 - 3.2. LIMITES DEL MUNICIPIO
 - 3.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES
 - 3.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA
 - 3.5. EQUIPAMIENTO DE LA RED VIAL
 - 3.6. ESTADO DE CONSERVACIÓN
 - 3.7. SERVICIOS PÚBLICOS
 - 3.8. SERVICIO TRANSPORTE

- 4. NORMATIVIDAD**

- 5. INFORMACION AGROLOGICA**

- 6. CLASIFICACION AGROLOGICA**
 - 6.1. Clase 7

7. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

- 7.1. UBICACIÓN DEL INMUEBLE**
- 7.2. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO**
 - 7.2.1. TOPOGRAFÍA**
 - 7.2.2. FORMA**
 - 7.2.3. VÍAS DE ACCESO**
- 7.3. ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN**
- 7.4. SERVICIOS PÚBLICOS DEL INMUEBLE**
- 7.5. AREAS**
- 7.6. LINDEROS DEL PREDIO**

8. REGISTRO FOTOGRAFICO

9. CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONOMICAS

10. BASES PARA EL AVALUO DE MERCADO

11. OTRAS CONSIDERACIONES

12. LIQUIDACION TERRENO

Señor(a)
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL
Anzoátegui, Tolima
E. S. D.

REF: EJECUTIVO SINGULAR
DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.
CONTRA: JUAN MANUEL HERRERA FAJARDO
RAD: 73043 - 40 - 089 - 001 - 2019 - 00136 - 00

Respetado(a) Doctor(a):

JENNIFFER LARA ABELLO, identificada con cédula de ciudadanía número 1.016.068.098 de Bogotá D.C. en calidad de AVALUADORA CERTIFICADA CON REGISTRO RAA / AVAL-1016068098 perito de **VALENZUELA GAITÁN & ASOCIADOS S.A.S.**, con L.J. N° 026 - 2021 del D.S.A.J. comedidamente me permito presentar, avalúo comercial del inmueble rural denominado Predio "**PORTUGAL**" ubicado en **VEREDA RIO FRIO** municipio de Anzoátegui - Tolima.

Agradezco la atención prestada.

Del señor Juez(a),

Atentamente,



JENNIFFER LARA ABELLO
C.C. 1.016.068.098
Avaluador Certificado

1. INFORMACION BASICA

1.1. MARCO LEGAL DE REFERENCIA

- El presente avalúo se realiza teniendo en cuenta los parámetros del Artículo 226 y subsiguientes del Código General del Proceso, resolución No. 620 de septiembre 23 del 2008 emitida por el IGAC (Instituto Geográfico Agustín Codazzi) y el decreto 1420 de 1998.

1.2. DOCUMENTOS E INFORMACION

- Certificado de libertad y tradición del inmueble con Matricula Inmobiliaria N°. 350-92844 de la Oficina de Instrumentos Públicos del Municipio de Ibagué – Tolima, expedido el 16 de Enero de 2023
- Escritura Publica numero 3412 protocolizada el 28 de diciembre de 2017 de la Notaria Tercera del Círculo de Ibagué.
- Información de clases agrológicas determinadas por el IGAC.
- Diligencia de secuestro.

TIPO DE INMUEBLE	Finca
OBJETO DEL AVALÚO	Comercial
MÉTODO DEL AVALÚO	Comparativo para Terreno / Depreciación para construcción.
MUNICIPIO	Anzoátegui
DEPARTAMENTO	Tolima
DESTINACIÓN ACTUAL	Finca
FECHA DE VISITA	Diciembre 26 2022
FECHA DE INFORME	Enero 17 2023
FECHA APORTE DE DOCUMENTOS	Diciembre 15 2022

1.3. VIGENCIA DEL AVALUÓ

- De acuerdo con el artículo 6 del Decreto 1139 de junio 30 de 1995 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de su expedición, siempre y cuando las características endógenas y exógenas del inmueble se mantengan.

1.4. PROPÓSITO DEL AVALUÓ

- Por medio del presente estudio se pretende determinar el valor comercial del inmueble, de modo que, al ser sometido al mercado de oferta y demanda, se logre su comercialización por un precio justo dentro de un tiempo razonable, y en condiciones normales de forma de pago.

2. INFORMACIÓN JURÍDICA Y CATASTRAL

PROPIETARIO	Herrera Fajardo Juan Manuel C.C. 1.110.529.774
TITULO DE ADQUISICION	Escritura 3412 del 28 de diciembre del 2017 Notaria Tercera del Círculo de Ibagué
MATRICULA INMOBILIARIA	350 - 92844
CODIGO CATASTRAL	73043 - 00 - 02 - 0003 - 0023 - 000
CONCEPTO JURIDICO	El presente informe no constituye estudio jurídico de los títulos.
ESTRATO	Según lo establecido en la ley 142 de 1994, el inmueble presenta estratificación rural.

3. GENERALIDADES DEL SECTOR

3.1. GENERALIDADES DEL SECTOR

- El predio objeto del presente avalúo, se encuentra ubicado en una zona Rural de Anzoátegui unos 5,1 Kilómetros hacia la vereda Rio Frio. Es un sector agrícola y ganadero.

3.2. *LIMITES DEL MUNICIPIO*

POR EL NORTE	Municipios de Santa Isabel y Venadillo
POR EL SUR	Municipio de Ibagué
POR EL ORIENTE	Municipio de Alvarado
POR EL OCCIDENTE	Departamento de Quindío

3.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES

- El municipio de Anzoátegui basa su economía principalmente en productos agrícolas y ganaderos, especialmente en el café, pero también el maíz, caña de azúcar, papa, plátano, yuca, arracacha, entre otros.
- Poseía un sector de minería, pero las minas de Santa Clara, El Tesoro, La Sonora, El Penzil y El Bosque, paulatinamente fueron abandonadas.
- A menor escala tiene una economía apícola ya que su flora y fauna, que comparte con el municipio Campoalegre del departamento de Huila se presta para ello. Anzoátegui tiene un ecosistema apto para las abejas y las flores para la producción de miel y otros derivados.

3.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

- De acuerdo con la reglamentación del distrito, el sector se encuentra clasificado dentro del estrato rural.

3.5. EQUIPAMIENTO DE LA RED VIAL

- Las condiciones de acceso al sector se consideran muy buenas, en razón a que cuenta con una vía Pavimentada y bastante movimiento, pertenecientes a las vías Nacionales, y una vía destapada.



Panorámica vía Anzoátegui a la vereda Rio Frio

3.6. ESTADO DE CONSERVACIÓN

- Las vías anteriormente descritas se encuentran pavimentadas, resaltando que la vía veredal hasta la finca se encuentra destapada en regular estado de conservación.

3.7. SERVICIOS PÚBLICOS

- El sector cuenta con red de energía eléctrica suministrado por CELSIA, el servicio de acueducto es propio a través de pozos perforados, para el riego de los cultivos, el consumo humano y el suministro de agua a los animales. El servicio de alcantarillado es a través de pozo séptico, mediante el cual se manejan las aguas residuales.

3.8. SERVICIO TRANSPORTE

- En cuanto al servicio de transporte público desde la zona urbana de Anzoátegui, muchos de los moradores del sector realizan sus desplazamientos a pie o utilizan para efectos de la movilidad en motocicletas, o vehículos particulares. El sector cuenta con transportes de servicio particular, motos y una ruta de bus que pasa cada hora.

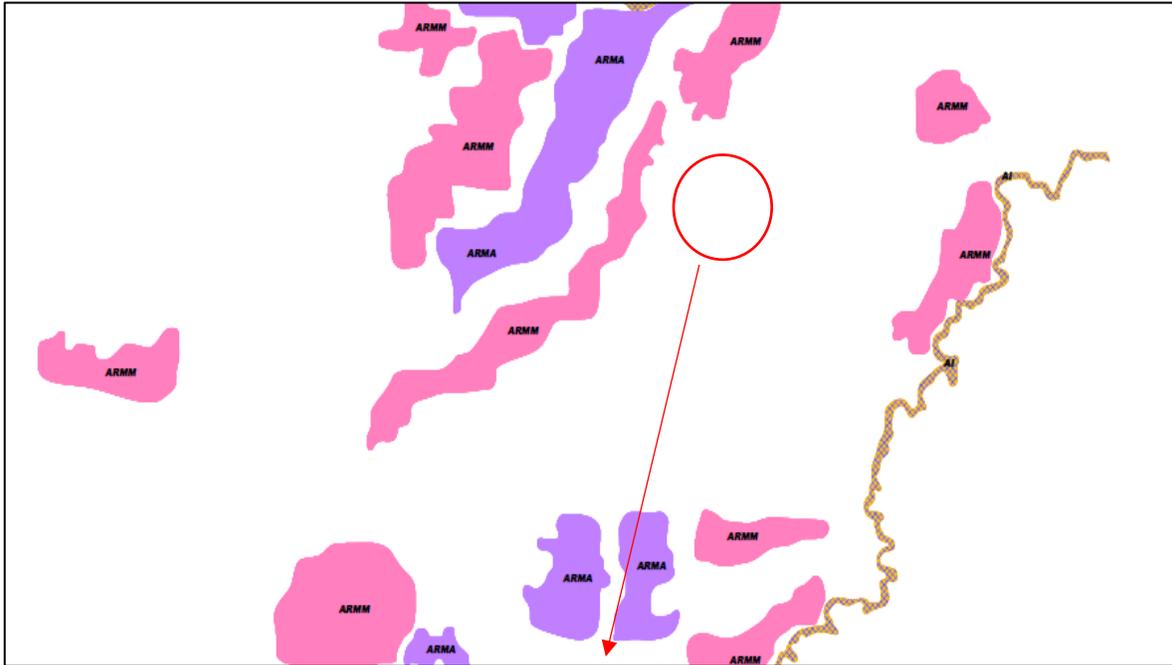
4. NORMATIVIDAD

- El municipio de Anzoátegui se encuentra reglamentado mediante Acuerdo No. 007 del 2004 “POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES URBANO Y RURAL, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS CORRESPONDIENTES”

MAPA DE VEREDAS DE ANZOATEGUI



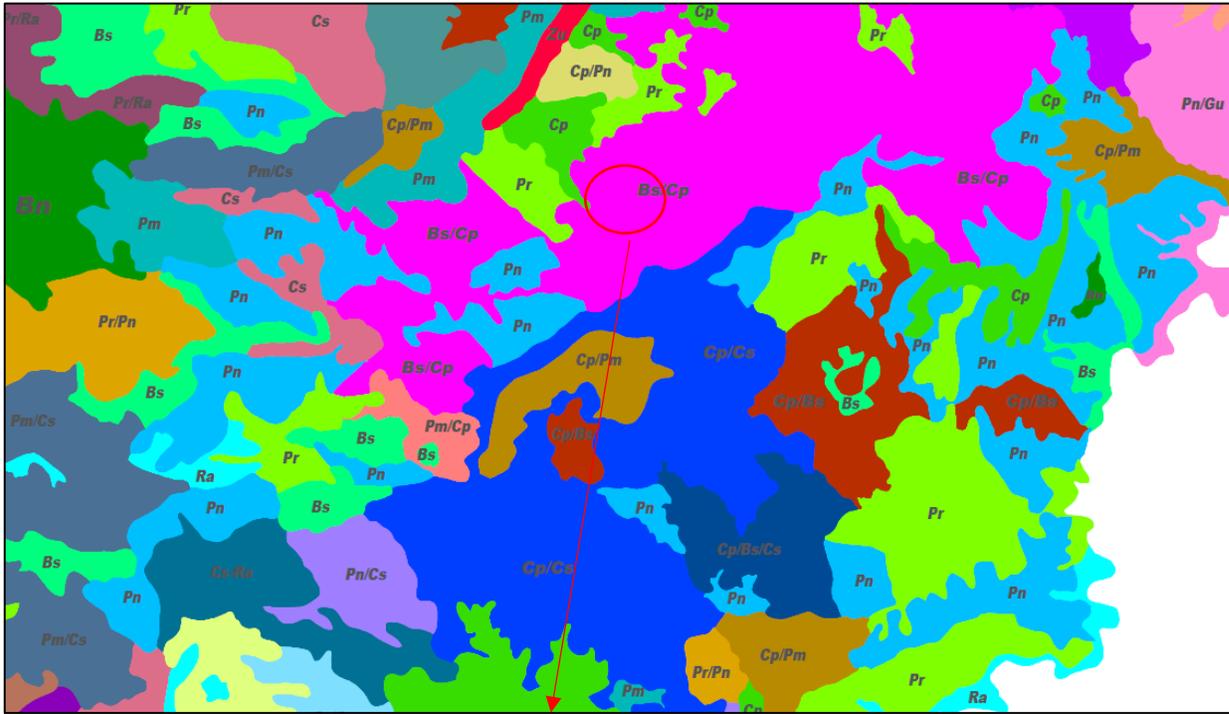
MAPA DE AMENAZAS RURALES



MAPA DE USOS DEL SUELO RURAL

LEYENDA				
AMENAZAS NATURALES				
AMENAZA	TIPO	SIMBOLO	AREA Has	COLOR
AMENAZA VOLCANICA	Flujo de Lahares	AVFLH	* 2.877.10	
	Flujo de Lavas	AVFL	2.116.55	
	Caida de Piroclastos	AVCP	8.582.42	
AMENAZA POR REMOCION EN MASA	Amenaza Media por Remocion en Masa	ARMM	2.501.35	
	Amenaza Alta por Remocion en Masa	ARMA	1.732.00	
AMENAZA POR INUNDACION	Amenaza por Inundacion.	AI	*	

* :El valor del area de inundaciones es igual al valor de flujo de lahares.



Áreas que presentan relictos de bosque secundario con cultivos permanentes de café tecnificado y caña panelera.	Bs/Cp	1.863,71	3,98
---	-------	----------	------

ARTÍCULO 18. SUELO RURAL. Este suelo rural está constituido los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, pecuarios, forestales, de conservación, de explotación de recursos naturales y actividades análogas, determinado por la Ley 388/97 Artículo 33.

CAPÍTULO III

DIVISIÓN ADMINISTRATIVA

ARTÍCULO 19. VEREDAS. Para mejorar la prestación de los servicios y asegurar la participación de la ciudadanía en el manejo de los asuntos públicos de carácter local, el Municipio de Anzoátegui está organizado en la zona rural por 36 Veredas y tres Centros Poblados Rurales, ver Tabla 2 (Ver Anexo 2, Mapa Veredal).

5. INFORMACION AGROLOGICA

Por otra parte, se ubicó del predio objeto de avalúo en el mapa de capacidad de Uso del suelo, que fue tomado del sistema de datos abiertos del IGAC, mediante el cual se desarrolla la estructura funcional del sistema de clasificación de tierras por su capacidad de uso, se integra por tres categorías fundamentalmente.

Las categorías corresponden a un nivel de generalización de la información referido a la capacidad de la tierra para la producción de plantas en cultivo, al requerimiento de protección de áreas altamente vulnerables o a la necesidad de conservación y/o recuperación de la naturaleza.

Se reconocen las siguientes categorías: clase, subclase y grupo de capacidad o de manejo.

La clase de capacidad agrupa suelos que presentan el mismo grado relativo de limitaciones generales y de riesgos.

Los criterios para clasificar los suelos por su capacidad de uso al nivel de clase se analizan y describen en esta metodología, y se aplican según las características globales y específicas de las tierras.

Las clases se reúnen en tres (3) grandes grupos: Grupo de tierras con capacidad para ser utilizadas en agricultura y ganadería tecnificada de tipo intensivo y semi intensivo (clases 1 a 4).

Grupo de tierras que pueden ser utilizadas en forma restringida, en actividades agrícolas, ganaderas, agroforestales y/o forestales (clases 5-6-7).

Tierras que deben ser utilizadas sólo en preservación, conservación y ecoturismo (clase 8).

Las tierras de las clases 1 a 4 tienen capacidad para ser utilizadas en agricultura y ganadería en sistemas de producción cuya intensidad de manejo y variedad de especies vegetales varía desde muy intensiva en la clase 1 hasta muy restringida en la clase 4; en ese mismo sentido se incrementan las prácticas de manejo y conservación.

Las tierras de las clases 1 a 4 se consideran con capacidad para ser utilizadas en agricultura y ganadería en forma amplia e intensiva (clase 1) a fuertemente restringida (clase 4); en ese sentido se incrementan las prácticas de manejo y conservación. Las tierras de la clase 4 pueden ser usadas en agroforestería.

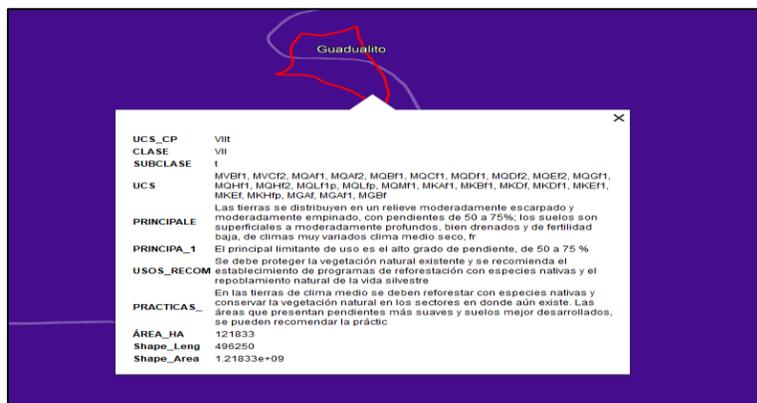
Las tierras de la clase 5 no son aptas para agricultura convencional por limitaciones diferentes a erosión, como, por ejemplo, la ocurrencia de inundaciones prolongadas y la presencia de pedregosidad superficial.

Con la implementación de sistemas de cultivo y prácticas de manejo especiales, en estas tierras se podrían adelantar actividades agrícolas y ganaderas con rendimientos aceptables.

En términos generales, las tierras de clases 6 y 7 no tienen capacidad para agricultura, excepto para cultivos específicos semi perennes o perennes, semi densos y densos y sistemas agroforestales y forestales, debido a severas limitaciones como pendientes escarpadas; eventualmente las de menor pendiente (clase 6) podrían utilizarse en ganadería. Cualquiera de estas clases de uso requiere intensas prácticas de manejo y de conservación.

Las tierras de la clase 8 no tienen capacidad para adelantar actividades agropecuarias ni forestales de producción; deben ser destinadas o incluidas en planes y programas de gobierno, orientados a la preservación y conservación de los recursos naturales, como sistemas de parques nacionales, reservas forestales y control de la degradación.

6. CLASIFICACION AGROLOGICA



UCS_CP	VIII
CLASE	VII
SUBCLASE	I
UCS	MVB1, MVCF2, MQA1, MQA2, MQB1, MQCF1, MOD1, MOD2, MQE2, MQCF1, MQH1, MQH2, MQL1p, MQL2, MQM1, MKA1, MKB1, MKD1, MKD1, MKE1, MKF1, MKHp, MGA1, MGA1, MGB1
PRINCIPALE	Las tierras se distribuyen en un relieve moderadamente escarpado y moderadamente empinado, con pendientes de 50 a 75%; los suelos son superficiales a moderadamente profundos, bien drenados y de fertilidad baja, de climas muy variados clima medio seco, fr.
PRINCIPA_1	El principal limitante de uso es el alto grado de pendiente, de 50 a 75 %
USOS_RECOM	Se debe proteger la vegetación natural existente y se recomienda el establecimiento de programas de reforestación con especies nativas y el repoblamiento natural de la vida silvestre
PRACTICAS_	En las tierras de clima medio se deben reforestar con especies nativas y conservar la vegetación natural en los sectores en donde aún existe. Las áreas que presentan pendientes más suaves y suelos mejor desarrollados, se pueden recomendar la práctica
ÁREA_HA	121833
Shape_Leng	498250
Shape_Area	1.21833e+09

6.1. Clase 7

Las tierras de clase 7 presentan limitaciones fuertemente severas, que las hacen inadecuadas para cultivos; tienen aptitud forestal; el bosque tiene carácter protector, pero cuando las condiciones del relieve o la topografía y los suelos ofrecen suficiente profundidad efectiva para el anclaje y el desarrollo normal de las raíces de las especies arbóreas se puede hacer un uso sostenible del recurso forestal de tipo productor, excepcionalmente se pueden establecer sistemas agroforestales como el café con sombrío con prácticas de conservación de suelos y manejo de aguas tendientes a prevenir y controlar los procesos de erosión. La cobertura vegetal permanente de múltiples estratos es absolutamente necesaria dada la muy alta susceptibilidad de los suelos al deterioro. La ganadería debe ser excluida totalmente del área ocupada por las tierras de esta unidad de capacidad.

Las tierras de la Clase 7 deberán cumplir con una o más de las siguientes características (Tabla 7):

Tabla 7. CARACTERÍSTICAS Y LÍMITES DE VARIACIÓN DE LAS TIERRAS DE CLASE 7.

Características	Parámetro(s)	Limites de Variación
Pendiente	%	50 - 75
Erosión	Grado	No hay, Ligera, Moderada, Severa Cualquiera, con excepción de grado muy severo
Movimientos en masa	% de área afectada	No hay; muy poca; poca; frecuente; abundante (50-75%)
Drenaje natural	Estado	Cualquiera
Inundaciones	Frecuencia y duración	No se presentan, raras, ocasionales, frecuentes; muy cortas, cortas, largas o muy largas
Encharcamientos	Frecuencia y duración	No se presentan, raros, ocasionales, frecuentes; muy cortos, cortos, largos o muy largos
Profundidad efectiva	Cm	Cualquiera
Textura	CTP	Cualquiera
Fragmentos en el suelo ¹	% por volumen	>60
Pedregosidad superficial	% de área afectada	50 - 90
Afloramiento rocoso	% de área afectada	<90
Fertilidad	Calificación	Cualquiera
Contenido de sales ²	CE y % de sales	No se presentan; ligero; moderado; fuerte
Contenido de sodio ²	RAS y profundidad	No se presenta o se presenta a cualquier profundidad.
Sales y sodio	% de Na intercambiable (PSI)	<75

Características	Parámetro(s)	Límites de Variación
	% de área afectada	>75
	Profundidad	<25 cm., de profundidad
Ca / Mg	V/r de relación y prof.	Cualquiera
Saturación de aluminio	%	>90
Distribución de lluvias	Distribución	1;2;3;4;5;6;7 (Tabla 28)
Piso térmico	Clase	Cálido; templado; frío; muy frío; extremadamente frío
Condición de humedad	Ambiente	Pluvial a semiárido
Temperatura / heladas	°C y frecuencia de heladas	>4°C; cualquier frecuencia

- Fragmentos rocosos en el suelo. Se acepta un porcentaje >90% (fragmental), si los suelos tienen una capa de suelo entre 10 y 25 cm de espesor.
- presencia de sales y sodio. Uno u otro o ambos a <25cm de profundidad.

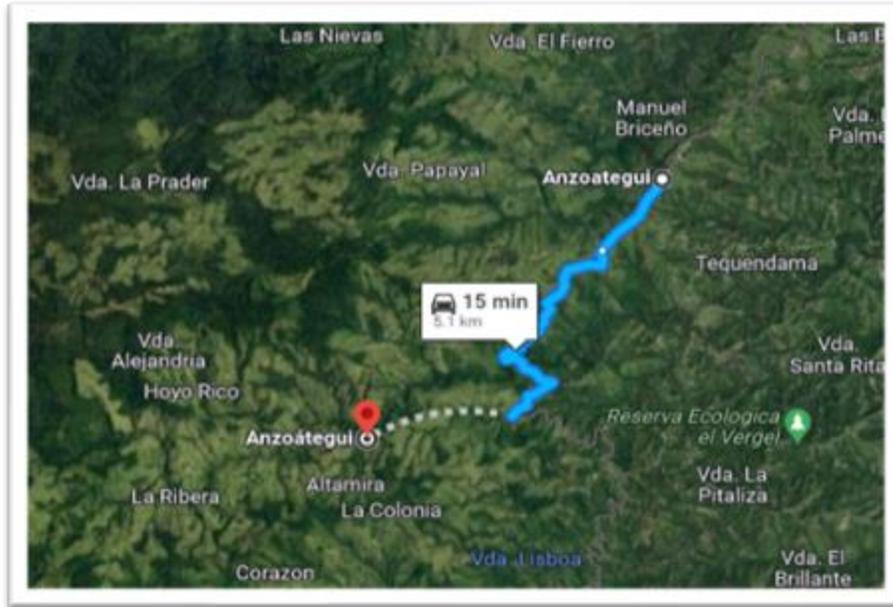
Conclusión Normativa:

Con base en la clasificación agrológica del IGAC, el predio cuenta con suelos clase 7, en el cual hay limitantes de explotación sin prohibir completamente la actividad agropecuaria.

7. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

7.1. UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Se trata de una finca. Se evidencia una vía de acceso desde el casco urbano del municipio de Anzoátegui en dirección a la vereda Rio Frio en un lapso de 5,1 km con un recorrido aproximado de 15 minutos.

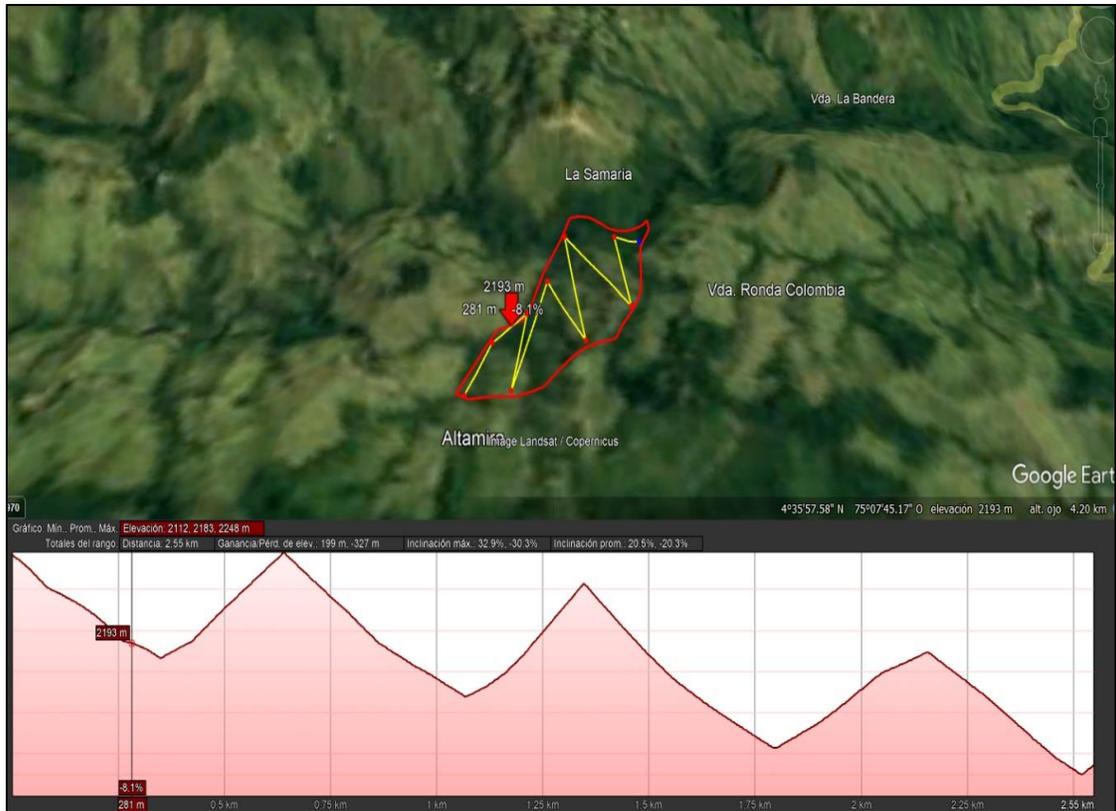


7.2. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

7.2.1. TOPOGRAFÍA

La topografía es Fuertemente Ondulado, promedia un 20.5% aproximadamente de pendiente, además de una inclinación máxima del 32.9% y una altura máxima de 2112 m.s.n.m. según el perfil de elevación aproximado realizado en la zona de localización.

Rango	Valor	Símbolo IGAC	Descripción
0% - 3%	1	(a)	Plano
3% - 7%	2	(b)	Ligeramente Ondulado
7% - 12%	3	(c)	Moderadamente Ondulado
12% - 25%	4	(d)	Fuertemente Ondulado
25% - 50%	5	(e)	Ligeramente Escarpado
50% - 75%	6	(f)	Moderadamente Escarpado
>75%	7	(g)	Fuertemente Escarpado



Perfil De Elevación Aproximado

7.2.2. FORMA

- Tiene una forma irregular.

7.2.3. VÍAS DE ACCESO

- Como se ha mencionado anteriormente, entre las vías principales de acceso se encuentra la vía que conduce del casco urbano de Anzoátegui hasta la vereda Rio Frio.

7.3. ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN

- El acta de secuestre indica una construcción, a la cual no se pudo ingresar al momento de la visita. Se consulto el inmueble en catastro y no registra área construida. Por ello para el presente informe no se liquidan áreas construida,
- cabe resaltar que este concepto estará puesto a modificación si se permite el ingreso a estas para corroborar su estado, sus acabados y realizar las medidas correspondientes.

7.4. SERVICIOS PÚBLICOS DEL INMUEBLE

Acueducto	No
Energía	No
Alcantarillado	Si
Alumbrado Público	No
Gas Natural	No
Telefonía	Si

- **Nota:** El predio cuenta con pozos profundos ubicados estratégicamente, por medio de los cuales tiene acceso a agua. En cuanto a la telefonía se presenta servicio de telefonía celular y servicio de internet satelital. Además, se aclara que el servicio de alcantarillado es mediante pozo séptico, puesto que se trata de un sector rural.

7.5. AREAS

Terreno	18,00 Has
---------	-----------

Nota: El área de terreno fue tomada de los documentos de titulación.

7.6. LINDEROS DEL PREDIO

sobre el siguiente inmueble: **Predio Rural** denominado **GIBRALTAR** antes denominado **Loto número Seis (6)**, ubicado en la **Fracción de LA CHIMBA**, **Jurisdicción del Municipio de ROVIRA, Departamento del TOLIMA**, el cual tiene una cabida superficial aproximada de Cuarenta Hectáreas con Dos mil Ochocientos veinticuatro metros cuadrados (**40 Has. 2.824 Mts²**) junto con todas sus mejoras, cerramientos, aguas, sembradíos, sementeras, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan, el cual se encuentra alindado de la siguiente manera: **###Por el NORTE**, quebrada La Osera en extensión de 742.00 metros lineales. **Por el ORIENTE**, con Hacienda Alto del Pueblo, en extensión de 760.00 metros lineales; **Por el OCCIDENTE**, con el lote número cinco (5) de esta subdivisión, en extensión de 1.324.00 metros lineales y **Por el SUR**, con el Lote número Cinco (5) de esta subdivisión en 1.324.00 metros lineales y la Hacienda Casa Tanque, en extensión de 1.223 metros lineales###----- Al inmueble le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria número **350-178800** de la oficina

8. REGISTRO FOTOGRAFICO



Vía acceso Finca



Vía acceso Finca



Vista Finca



Vista Finca



Vista Finca



Vista Finca



Vista Finca



Vista Finca



Vista Finca



Vista Finca



Vista Finca



Vista Finca



Vista Finca



Vista Finca



Vista Finca



Vista Finca



Vista Finca



Vista Finca

9. CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONOMICAS

Adicionalmente a las características más relevantes de la unidad a avaluar, expuestas en el presente estudio, en la determinación del justiprecio se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

El presente informe se realiza basado en documentos jurídicos y visita ocular a los límites de este.

La ubicación específica del inmueble, a 5.1 km aprox., del casco urbano de Anzoátegui.

Para el presente caso se liquidan las áreas levantadas físicamente.
Las vías de acceso y servicios generales de infraestructura del sector.
El grado de desarrollo, categoría y homogeneidad del sector

El resultado corresponde al valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, por una propiedad, en un mercado competitivo y abierto con alternativas de negociación y sin existencia de estímulos indebidos.

El avalúo practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición, ni vicios ocultos de carácter legal, la inspección se hizo con carácter de observación valuat6ria, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnicos existentes al momento de la inspección.

Para efectos de la estimación del valor del bien avaluado, adicionalmente se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en los sectores a los que homogéneamente pertenece el inmueble.

El avalúo es un concepto de carácter exclusivamente económico que busca estimar un valor a una fecha dada y bajo un contexto micro y macroeconómico determinado. Es en esencia una herramienta para la toma de decisiones de carácter gerencial.

10. BASES PARA EL AVALUO DE MERCADO

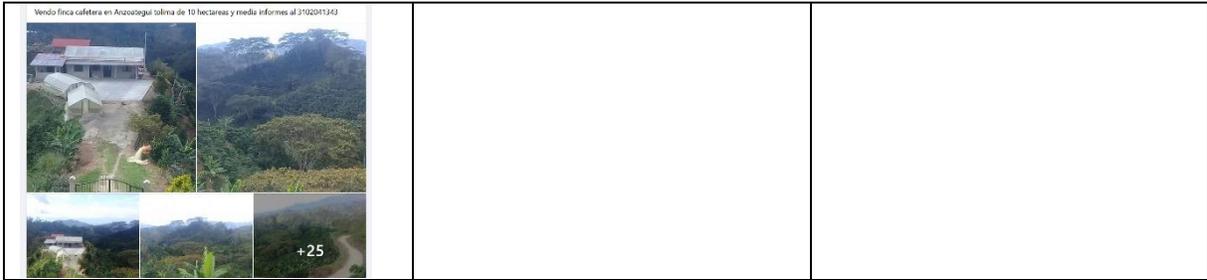
El método de mercado que se utilizó fue el de investigar la oferta de inmuebles similares, en principio dentro de la misma zona de influencia y alternativamente en sectores de alguna manera comparables.

En la aplicación del método de comparación de mercado se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles similares al que se avalúa; en el análisis y comparación se tomaron en cuenta entre otros factores: ubicación específica, extensión superficiaria, topografía, reglamentación urbanística, infraestructura de servicios, etc.

No.	DIRECCION	CONTACTO	VALOR OFERTA	% DEPURAC.	VALOR DEPURADO	VALOR CONSTRUCCION	VALOR TERRENO	AREA TERRENO HA	AREA CONST. M2	VALOR HA TERRENO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HA TERRENO HOMOGENEIZADO
1	ANZOATEGUI	3173095691- Mauricio Sanchez	\$ 180.000.000	7,00%	\$ 167.400.000	\$ 102.000.000	\$ 65.400.000	9,0	120,0	\$ 7.266.667	0,90	1,10	\$ 7.194.000
2	ANZOATEGUI	3228170781-Jaider Cubillos	\$ 170.000.000	7,00%	\$ 158.100.000	\$ 42.000.000	\$ 116.100.000	17,0	70,0	\$ 6.829.412	1,00	1,10	\$ 7.512.353
3	ANZOATEGUI	3102041343-Nancy	\$ 290.000.000	7,00%	\$ 269.700.000	\$ 180.000.000	\$ 89.700.000	10,5	150,0	\$ 8.542.857	0,90	1,00	\$ 7.688.571
											PROMEDIO HA	\$ 7.464.975	
											DESVIACION	\$ 250.667	
											COEF.DE VARIACION	3,36%	
											NÚMERO DE DATOS	3	
											RAIZ	1,732	
											t(N)	1,996	
											LIMITE SUPERIOR	\$ 7.753.841	
											LIMITE INFERIOR	\$ 7.176.109	

**Se adopta un valor de SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS
(\$7.500.000) MCTE por M²**

OFERTA	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN FACTORES
<p>Oferta 1: https://acortar.link/Nq5UyI</p> <p><small>Vendo finca de 9 hectáreas, casa nueva potreros buenas agua corral para ganado, periodo de corte: 7 minutos del casco urbano, carretera hasta la finca.</small></p> 	<p>Finca de 9 hectáreas, casa nueva potreros buenas agua corral para ganado, pasto de corte 7 minutos del casco urbano, carretera hasta la finca.</p>	<p>Se aplica factor por tamaño ya que el inmueble ofertado tiene menor área respecto al inmueble objeto de estudio, además se aplica factor por ubicación ya que el inmueble ofertado se encuentra peor ubicado.</p>
<p>Oferta 2: https://acortar.link/v5MZGa</p> <p><small>Vendo finca semi urbana ubicada en el municipio de Anzoátegui Tolima en zona cafetera cuenta con servicio de luz y agua propia aproximadamente 17 hectáreas de terreno info 3228170781</small></p> 	<p>Finca en zona cafetera cuenta con servicio de luz y agua propia aproximadamente 17 hectáreas de terreno</p>	<p>Se aplica factor por ubicación ya que el inmueble ofertado se encuentra peor ubicado.</p>
<p>Oferta 3: https://acortar.link/zj03Zg</p>	<p>finca cafetera en Anzoátegui Tolima de 10 hectáreas y media</p>	<p>Se aplica factor por tamaño ya que el inmueble ofertado tiene menor área respecto al inmueble objeto de estudio.</p>



11. OTRAS CONSIDERACIONES

El bien inmueble objeto del presente avalúo está conformado por una finca.

Se realizó un análisis de mercado con inmuebles de características similares, ubicados en sectores comparables y se aplicaron una serie de factores con el fin de hallar el valor más probable.

El valor promedio arrojado por las muestras corresponde al área de terreno, según la información obtenida en la investigación de mercado.

Se adopta como valor más probable el promedio de la muestra.

Las ofertas analizadas corresponden a predios ubicados en el área de influencia donde se encuentra el predio objeto de avalúo, con características de construcción, áreas y destinación económica similar. Sin embargo, fue necesario aplicar un factor de homogenización por tamaño y ubicación para obtener el valor más probable.

Se toma el valor promedio del análisis estadístico para liquidar el área del terreno, teniendo en cuenta su ubicación y las actividades que se desarrollan en el sector.

El presente informe de avalúo se realizó mediante visita física al predio, teniendo en cuenta todas las recomendaciones y exigencias de bioseguridad para afrontar las crisis de salubridad actual a causa del COVID-19.

El avalúo es practicado por el perito Arq. Mauricio Echeverri y revisado por la Ing Jenniffer Lara A., inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores. R.A.A.

Este informe corresponde al “VALOR COMERCIAL” del respectivo inmueble, expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad en un mercado en condiciones normales; entendiéndose por condiciones normales, el hecho de que un inmueble se venda sin presiones de la oferta ni de la demanda , con tiempo suficiente, con tasas de interés razonable y con disponibilidad de crédito razonable; es decir, en una economía que tenga un flujo razonable de efectivo.

El presente avalúo cumple con las directrices establecidas en las Normas Internaciones de Valuación IVS 2020, (Marco conceptual IVS 101, 102, 103 y 104) así como las Normas Técnicas Sectoriales NTS S03 y NTS M01 y los protocolos internacionales de las entidades valuatorias reconocidas.

Descripción	Datos
Valor Total Inmueble	\$ 135.000.000
Valor proporcional terreno	\$ 135.000.000
Valor proporcional Construcción	\$ -
Porcentaje de terreno	100,00%
Porcentaje de Construcción	0,00%
Edad	0
Vida Remanente	0
Vida Útil	0
Valor Reposición a Nuevo	\$ -

12. LIQUIDACION TERRENO
Predio rural denominado El Portugal
Vereda Rio Frio
Anzoátegui - Tolima

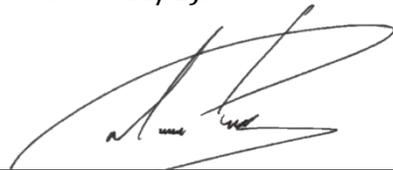
DESCRIPCIÓN	ÁREA		VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	18,00	Ha	\$ 7.500.000	\$ 135.000.000
VALOR TOTAL				\$ 135.000.000
INTEGRAL SOBRE TERRENO				\$ 7.500.000

Por medio del presente certificamos que:

No tenemos interés presente ni futuro de la propiedad avaluada.

No tenemos interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba.

Basados en la información que contiene este reporte y nuestra experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de diciembre 30 de 2022 es como está estipulada según tabla de avalúos numeral 12, en conjunto suman un valor de CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$135.000.000 M/L).



ARQ. MAURICIO A. ECHEVERRI
Avaluador
RAA-AVAL 1110474379



ING. JENNIFER ABELLO
Perito Actuante
RAA-AVAL 10160680698



LONJA DE COLOMBIA

Apoyo Empresarial

Bogotá, 27 de abril de 2022

A QUIEN INTERESE

Tenemos el gusto de presentarle nuestra Institución denominada, LONJA DE COLOMBIA, creada en 2010, con Personería Jurídica No. S0038590 y certificado de existencia en la cámara de comercio N° 900.404.901-0

Somos una entidad sin ánimo de lucro que presta servicios en el campo de ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675, OBRA CIVIL, AVALUOS INMOBILIARIOS, AVALUOS CORPORATIVOS ESPECIALIZADOS EN BIENES TANGIBLES E INTANGIBLES, INMUEBLES, MAQUINARIA PLANTA, EQUIPO Y VEHICULOS TERRESTRES, INTERMEDIACION INMOBILIARIA, ARRIENDOS, ASESORIA JURIDICA Y FINANCIERA, IMPLEMENTACION NIIF, CAPACITACION, APOYO EMPRESARIAL, con cobertura en 27 departamentos, buscando el beneficio, desarrollo y mejor calidad de vida de los colombianos.

CERTIFICACIÓN

LA LONJA DE COLOMBIA, se permite certificar que VALENZUELA GAITAN Y ASOCIADOS S.A.S, Identificada con RUT: 901288985-4, cuyo representante legal es la señora BEATRIZ GAITÁN MUÑOZ, identificada con C.C. 52.090.605 de IBAGUE, es empresa afiliada desde el 16 de marzo de 2022 hasta el 16 de marzo de 2023 prestando los servicios de AVALUOS en las siguientes categorías: AVALUOS URBANOS, AVALUOS RURALES, AVALUOS RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCION, AVALUOS EDIFICACIONES DE CONSERVACION ARQUEOLOGICAS Y MONUMENTOS HISTORICOS, AVALUOS INTANGIBLES ESPECIALES.

Dada a solicitud de su entidad,

Cordialmente

MARIO ROPERO MUNÉVAR
PRESIDENTE NACIONAL
3204255208
LDECO#119

CRA 59 # 94 B – 69 BOGOTA D.C
TEL: 3043303985-8418400

CORPORACIONLONJADECOLOMBIA.COM

DILIGENCIA DE SECUESTRO SOBRE UN INMUEBLE (OCTUBRE 21 DE 2021)-
RADICADO PROCESO 730434089001-2019-00136-00

En Anzoátegui Tolima a los 21 días del mes de octubre de 2021 siendo las 08-00 horas de la mañana, día y hora señalada, el Inspector de Policía del Municipio de Anzoátegui, en asocio del señor (a) secuestre ALC CONSULTORES S.A.S., designado por el Juzgado 1ro. Promiscuo Municipal de Anzoátegui Tolima, se constituye en audiencia pública con el fin de practicar la diligencia de secuestro del bien inmuebles referenciados así:

Predio rural denominado finca EL PORTUGAL ubicado en la vereda Rio Frio Jurisdicción del Municipio de Anzoátegui Tolima, identificado en el folio de matrícula inmobiliaria No.350-92844 de la oficina de Instrumentos Públicos de Ibagué Tolima.

Predio que están debidamente embargado, en proceso EJECUTIVO DE MINIMA CUANTÍA con radicación Nro.730434089001-2019-00136-00, siendo demandante BANCO DAVIVIENDA con Nit-860 034 313-7 representado en esta diligencia por el abogado HERNANDO FRANCO BEJARANO, C.C. 5.884.728 y T.P. No. 60.811 C.S.J, sustituido parcialmente por el doctor JULIAN FELIPE VARON LOPEZ, identificado con cédula de ciudadanía Nro.1.110.553.453 y T.P- No.325454 del C.S.J, previa autorización. La diligencia de secuestro del citados bien inmueble se realiza en comisión según la petición de la Juez Primera Promiscuo Municipal de Anzoátegui Tolima, conforme a lo dispuesto por su despacho comisorio Nro.003- de fecha 18 de mayo de 2021, seguido de ello el Inspector de Policía procede a dar posesión a la secuestre designado ALC- CONSULTORES S.A.S representado en esta diligencia por LINA TATINA MUÑOZ AGUIR, identificado con cédula de ciudadanía Nro.1.110.569.610 de Ibagué residente en Manzana 16 casa Nro.5 Jordán 8 Etapa, teléfono 3202969359, a quien se le hace las advertencias de ley, de cumplir bien y fielmente las funciones del mismo, quedando legalmente posesionada. Seguidamente el Doc. JUALIAN FELIPE VARON LOPEZ como apoderada de la parte demandante presto los medios y logística para el desplazamiento al sitio objeto de la diligencia en comisión. Estando en la anunciada dirección fuimos atendidos por DANIEL AUGUSTO HERRERA MORAD, quien se identificó con c.c. Nro.5.842.335 expedida en Anzoátegui Tolima, a quien se le entero del objeto de la diligencia, seguido de ello se procede a la identificación del predio, bien inmuebles materia de secuestro así:

Predio rural denominado FI PORTUGAL, ubicado en la vereda Rio Frio, jurisdicción del municipio de Anzoátegui Tolima, identificado en el folio de matrícula inmobiliaria número 350-92844 de la Oficina de

02 D18 - 4

Registros de Instrumentos Públicos de Ibagué Tolima y escritura Publica Nro. 3412 de la Notaria 3 de Ibagué, alinderado así; por el Norte el Rio frio de por medio colindando con predios d JUAN OSORIO, en una distancia de 365.18 metros.

Oriente cañada Grano de Oro de por medio colinda con predios de GUILLERMO CÁRDONA, en distanciad e 470.79 metros.

Sur predios de propiedad de LUIS CARLOS HERRERA en distancia de 214.7 metros Y propiedades de VICTOR HERRERA en una distancia de 397.57 metros.

Occidente con propiedad de VICTYOR HERRERA, en distancia de 285.69 metros.

Extensión superficial que se encuentran cultivos así, 4.5 hectáreas en entables de cultivos de granadilla ya cosechados

0.5 hectáreas en cultivo de mimbre en levante.

2 hectáreas en cultivo de alverja

0.5 hectárea en cultivo de frijol

1.5 hectáreas en cultivos de habichuela

1.5 hectáreas en potreros enmalezados

También se encuentra en el predio EL 'PORTUGAL una casa construida en madera, cubierta de zinc, consta de dos piezas en regular estado.

Es así como el inmueble ya individualizado de propiedad del demandado JUAN MANUEL HERRERA FAJARDO, identificado con cedula de ciudadanía No 1110529774, queda legalmente secuestrado, el que no se pueden vender ni enajenar, en este estado de la diligencia se hace entrega real y material del bienes en referencia al secuestre LINA TATIANA MUÑOZ AGUIAR, quien manifestó haberlo recibido a su entera satisfacción, y a su vez los deja en depósito provisional y gratuito a DANIEL AUGUSTO HERRRA MORAD, Identificado con cédula de ciudadanía Nro. 5.842.335 a quien el despacho previene que, en lo sucesivo debe entenderse con el secuestre como lo dispone la ley. Como honorarios provisionales por su actuación en esta diligencia al secuestre, se fija la suma de (\$350.000) TRECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, mismos que fueron entregados luego de finalizada la diligencia.

CONSTANCIA

No siendo más el objeto de esta diligencia. **Fesburo** siendo las 11.30 horas de la mañana y se firma por sus intervinientes después de haber

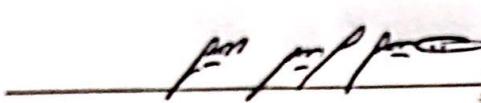
0702 018 - 4

sido leída y aprobada. Devuélvase lo actuado al juzgado 1ro. Promiscuo Municipal de Anzoátegui Tolima.

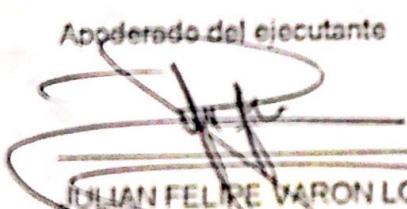
El Inspector,


LUIS FERNANDO CARIZA CARDONA

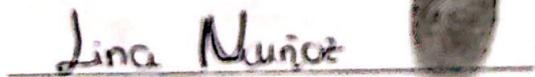
Quienes atendiera la diligencia,


DANIEL AUGSUTO HERRERA MORAD
C.C. # 5842315
Cel. 3209832739

Apoderado del ejecutante


JULIAN FELIPE VARON LOPEZ
C.C. # 1.110.553.3153
Cel. 3052645724

El secuestre,


LINA TATIANA MUÑOZ AGUIAR.

C.C. # 1.110.569.610
Cel. 3202969359



**NOTARIA TERCERA
DEL CIRCULO DE IBAGUE**

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL TOLIMA**

**BLADIMIRO MOLINA VERGEL
NOTARIO**

PRIMERA COPIA DE LA ESCRITURA N° 3412

DE FECHA 28 DE DICIEMBRE DE 2017

ACTO: COMPRAVENTA.- HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA.

OTORGANTES:

*DANIEL AUGUSTO HERRERA MORAD.- JUAN MANUEL HERRERA FAJARDO.-
BANCO DAVIVIENDA S.A.*



República de Colombia



Aa046780704



Ca25453909

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO ===== 3412 =====

TRES MIL CUATROCIENTOS DOCE. =====

FECHA DE OTORGAMIENTO: VEINTIOCHO (28) DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECISIETE (2.017). =====

===== REPÚBLICA DE COLOMBIA =====

===== DEPARTAMENTO DEL TOLIMA =====

===== NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE IBAGUÉ =====

NOTARIO: BLADIMIRO MOLINA VERGEL. =====

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

===== FORMATO DE CALIFICACIÓN =====

MATRICULA INMOBILIARIA 350-92844. =====

FICHA Ó CÓDIGO CATASTRAL: 00-02-0003-0023-000. =====

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO (-) RURAL (X)

NOMBRE O DIRECCION: PREDIO RURAL denominado "EL PORTUGAL" que hizo parte de un lote de mayor extensión denominado LA AMERICA, ubicado en la Vereda Rio Frio, Jurisdicción Municipal de Anzoátegui, Departamento del Tolima. =====

===== NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO =====

CÓDIGO	ESPECIFICACIONES	VALOR DEL ACTO
0125	COMPRAVENTA	\$70.000.000.00
0219	HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ...	\$36.000.000.00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO IDENTIFICACION

VENDEDOR:
DANIEL AUGUSTO HERRERA MORAD C.C. 5.842.335

COMPRADOR - HIPOTECANTE:
JUAN MANUEL HERRERA FAJARDO G.C. 1.110.529.774

ACREEDOR:
BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT. 860.034.313-7

CON LA ANTERIOR INFORMACIÓN SE DA CABAL CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO POR LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, MEDIANTE LA RESOLUCIÓN NUMERO 1156 DE 29 DE MARZO DE 1996, ARTS. 1 Y 2, EN DESARROLLO DEL DECRETO 2150 DE 1995, EXPEDIDO POR EL GOBIERNO NACIONAL. =====



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

Vertical barcode and identification information on the right margin.

Ca25453909

Aa046780704

7588

NO 12600012274110529774
PRIMERA COPIA DE LA ESCRITURA 1
1110529774

106045AA58955A05

28/06/2017

Ante el Notario Tercero del Círculo de Ibagué, Departamento del Tolima, BLADIMIRO MOLINA VERGEL. =====

COMPARECENCIA: Compareció el señor **DANIEL AUGUSTO HERRERA MORAD**, varón, mayor de edad, domiciliado y residente en Anzoátegui, de tránsito por Ibagué, de estado civil Casado con sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número **5.842.335** expedida en Anzoátegui (Tolima); Quien obra en su propio nombre y representación; y quien para efectos del presente contrato en adelante se denominara **EL VENDEDOR: == PRIMERO:** Que **EL VENDEDOR** por medio del presente instrumento, transfieren a título de Venta real y enajenación perpetua a favor y para el patrimonio del señor **JUAN MANUEL HERRERA FAJARDO**, varón, mayor de edad, domiciliado y residente en Anzoátegui, de tránsito por Ibagué, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, identificado con la cédula de ciudadanía número **1.110.529.774** expedida en Ibagué (Tolima), quien obra en su propio nombre y representación, y quien para efectos del presente contrato en adelante se denominara **EL COMPRADOR**, el derecho de dominio pleno y la posesión real y efectiva que **EL VENDEDOR** tiene y ejerce sobre el siguiente bien Inmueble **RURAL**, junto con todas sus mejoras en el plantadas y construidas, anexidades, dependencias y servidumbres que legalmente le correspondan determinado como **PREDIO RURAL** denominado "**EL PORTUGAL**" que hizo parte de un lote de mayor extensión denominado **LA AMERICA**, ubicado en la Vereda Río Frio, Jurisdicción Municipal de Anzoátegui, Departamento del Tolima, el cual tiene un **Área Superficial** de **DIECIOCHO HECTAREAS (18.00 Has.)**, alinderado especialmente según título antecedente, así: "**POR EL NORTE:** Partiendo por río Río frío del punto número hasta llegar al punto número 3 Colindando con el señor Juan Osorio con una distancia de 365,18 metros. **POR EL ORIENTE:** Partiendo del punto 1 hasta el punto 6 por la cañada Grano de Oro colindando con el Señor Guillermo Cardona con una distancia de 400,79 metros. **POR EL SUR:** Partiendo del punto 6 hasta el punto 8 con el Señor Luis Carlos Herrera con una distancia de 214,7 metros y continuando por el sur del 8 hasta el punto 11 con el Señor Víctor Herrera con una distancia de 397,54 metros. **POR EL OCCIDENTE:** Con el señor Víctor Herrera partiendo del punto 11 hasta el punto 12 con una distancia de 285,69 metros, continúa por el occidente partiendo del punto 12 hasta llegar al



Aa046780705



Ca25453909

punto 13 por la cañada la Arenosa colindando con la señora verónica Valderrama con una distancia de 507,47 metros”. === Al Inmueble le corresponde el **Folio de Matricula Inmobiliaria** número **350-92844** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué – Tolima y **Ficha Catastral** número **00-02-0003-0023-000**. =====

PARÁGRAFO: A pesar de la cita de linderos y extensión, la venta se hace como cuerpo cierto e incluye todas las mejoras presentes y futuras en el plantadas y construidas, anexidades, usos, costumbres y las servidumbres que legal y naturalmente le correspondan. =====

SEGUNDO.- TRADICION: El Inmueble objeto de la venta fue adquirido por **DANIEL AUGUSTO HERRERA MORAD**, por **ADJUDICACION EN LA PARTICION MATERIAL** del Lote de Terreno de Mayor Extensión denominado Predio Rural "LA AMERICA" ubicado en la vereda Rio Frio, jurisdicción Municipal de Anzoátegui, Departamento del Tolima, cuya Liquidación, Partición Material y Adjudicación de bienes, está contenida en la Escritura Pública número Ciento Cincuenta y Nueve (159) del Veintiuno (21) de Abril de Mil Novecientos Noventa y Tres (1993) otorgada en la Notaría Única del Circulo de Ambalema – Tolima, y debidamente registrada en el Folio de Matricula Inmobiliaria del Globo Mayor numero 350-40310 y al **Folio de Matricula Inmobiliaria Individual** número **350-92844** de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué – Tolima; Posteriormente, sobre el Inmueble realizo **CORRECCION DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA**, según los términos de la Escritura Publica numero Dos Mil Setecientos Noventa y Tres (2.793) del Veintiséis (26) de Septiembre de Dos Mil Once (2.011) otorgada en la Notaria Primera (1ª) del Circulo de Ibagué, y debidamente registrada en el **Folio de Matricula Inmobiliaria Individual** número **350-92844** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué – Tolima. =====

TERCERO. PRECIO: Que el precio de esta compraventa es la suma de **SETENTA MILLONES DE PESOS (\$70.000.000.00) MONEDA CORRIENTE** Valor que **EL COMPRADOR** cancela a **EL VENDEDOR** así: --- **A)** la suma de **TREINTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$34.000.000.00) MONEDA CORRIENTE** que **EL COMPRADOR** canceló a **EL VENDEDOR** y que este declara haber recibido a entera satisfacción; y --- **B)** El saldo del precio, es decir, la suma de **TREINTA Y**



República de Colombia

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



Aa046780705



10605505Aa5aA55A

28/06/2017

10643D66GEYIAY8CC

31/10/2017

Escrituras Públicas

SEIS MILLONES DE PESOS (\$36.000.000.00) MONEDA CORRIENTE, lo satisface **EL COMPRADOR** con el producto de un préstamo que con garantía hipotecaria de primer grado le otorga el **BANCO DAVIVIENDA S.A.** conforme se indica en este instrumento, con sujeción a las disposiciones legales vigentes y a los reglamentos internos del **BANCO DAVIVIENDA S.A.** =====

PARÁGRAFO PRIMERO: De Conformidad con las normas aplicables, **EL COMPRADOR** declara que los fondos o recursos utilizados para la compra del **Inmueble Rural** objeto del presente contrato, provienen de actividades lícitas. ===

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante la forma de pago pactada, **EL VENDEDOR** renuncia expresamente a la condición resolutoria derivada de ésta y otorga el presente título firme e irresoluble. =====

CUARTO: Que el Inmueble que se vende es de exclusiva propiedad de **EL VENDEDOR**, lo posee de manera pública, regular, quieta y pacífica, no ha sido enajenado por acto anterior al presente y lo garantiza libre de desmembraciones, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública, valorización, y en general, libre de toda limitación al dominio. En todo caso, **EL VENDEDOR** saldrá al saneamiento en los casos de Ley. =====

QUINTO: Declara **EL VENDEDOR** que desde esta fecha deja a **EL COMPRADOR** en posesión del Inmueble compravendido. =====

SEXTO: GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los gastos notariales que se causen por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa serán cancelados por partes iguales; los gastos de beneficencia y de registro, serán por cuenta de **EL COMPRADOR**. Los gastos notariales de la beneficencia y registro de la hipoteca que se constituye en la segunda parte de este instrumento, serán asumidos en su totalidad por **EL COMPRADOR**. =====

Presente **EL COMPRADOR JUAN MANUEL HERRERA FAJARDO**, varón, mayor de edad, domiciliado y residente en Anzoátegui, de tránsito por Ibagué, identificado con la cédula de ciudadanía número **1.110.529.774** expedida en Ibagué (Tolima), de las condiciones civiles antes anotadas, quien obra en su propio nombre y representación, actuando en calidad de **EL COMPRADOR**, declara: a) Que **ACEPTA** esta escritura, la venta que en ella se contiene, y las estipulaciones que se hacen, por estar en todo a su entera satisfacción; b) Que **HA**

República de Colombia



Aa046780706



Ca25453909

recibido materialmente y a entera satisfacción el Inmueble Rural objeto de la presente compraventa. =====

==== HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTIA === CREDITO HIPOTECARIO A FAVOR DEL BANCO DAVIVIENDA S.A. ==== Compareció,

JUAN MANUEL HERRERA FAJARDO, varón, mayor de edad, domiciliado y residente en Anzoátegui, de tránsito por Ibagué, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.110.529.774 expedida en Ibagué (Tolima), quien obra en su propio nombre y representación, y quien para efectos del presente contrato en adelante se denominara **EL HIPOTECANTE** y manifestó: =====

PRIMERO: Que constituye **HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA** a favor del **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, establecimiento de crédito con domicilio principal en Bogotá D.C., identificado tributariamente con el NIT. 860.034.313-7, quien en adelante para los efectos de este instrumento se denominara **EL ACREEDOR**, sobre el siguiente bien **Inmueble RURAL**, junto con todas sus mejoras en el plantadas y construidas, anexidades, dependencias y servidumbres que legalmente le correspondan determinado como **PREDIO RURAL** denominado **"EL PORTUGAL"** que hizo parte de un lote de mayor extensión denominado **LA AMERICA**, ubicado en la Vereda Rio Frio, Jurisdicción Municipal de Anzoátegui, Departamento del Tolima, el cual tiene un **Área Superficial** de **DIECIOCHO HECTAREAS (18.00 Has.)**, alinderado especialmente según título antecedente, así: **"POR EL NORTE:** Partiendo por rio Rio frío del punto número hasta llegar al punto número 3 Colindando con el señor Juan Osorio con una distancia de 365,18 metros. **POR EL ORIENTE:** Partiendo del punto 1 hasta el punto 6 por la cañada Grano de Oro colindando con el Señor Guillermo Cardona con una distancia de 400,79 metros. **POR EL SUR:** Partiendo del punto 6 hasta el punto 8 con el Señor Luis Carlos Herrera con una distancia de 214,7 metros y continuando por el sur del 8 hasta el punto 11 con el Señor Víctor Herrera con una distancia de 397,54 metros. **POR EL OCCIDENTE:** Con el señor Víctor Herrera partiendo del punto 11 hasta el punto 12 con una distancia de 285,69 metros, continua por el occidente partiendo del punto 12 hasta llegar al punto 13 por la cañada la Arenosa colindando con la señora verónica Valderrama con una distancia de 507,47 metros". == Al Inmueble le corresponde el **Folio de Matricula Inmobiliaria**



República de Colombia

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



Aa046780706



Ca25453909

28/06/2017 106155AC5A5A0F

10644CGD86GEYKAY

31/10/2017

número **350-92844** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué – Tolima y Ficha Catastral número **00-02-0003-0023-000**. =====

PARAGRAFO. No obstante la mención de áreas, cabida y linderos la **HIPOTECA** recae sobre cuerpo cierto. =====

SEGUNDO: Que **EL HIPOTECANTE** en su condición de constituyente del gravamen hipotecario contenido en esta escritura, actúa para el efecto solidariamente, razón por la cual todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene lo obligan en tal carácter de solidaridad. =====

TERCERO: Que el Inmueble que se hipoteca por este instrumento y que se identifica con la **Matricula Inmobiliaria** número **350-92844** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué – Tolima, fue adquirido por el señor **JUAN MANUEL HERRERA FAJARDO**, por **Compra** hecha al señor **DANIEL AUGUSTO HERRERA MORAD**, mediante esta misma escritura, y como consta en la **PRIMERA PARTE** del Instrumento. =====

CUARTO: Que con la presente Hipoteca se garantiza el crédito otorgado por **EL ACREEDOR** a **EL HIPOTECANTE** señor **JUAN MANUEL HERRERA FAJARDO** por la suma de **TREINTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$36.000.000.00) MONEDA CORRIENTE**, así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es Abierta y sin Límite de cuantía, la misma garantiza a **EL ACREEDOR** no solamente el crédito indicado en esta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal o en UVR o en cualquier otra unidad que la sustituya, debidamente aprobadas por la autoridad competente ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de **EL HIPOTECANTE** conjunta, separada o individualmente y sin ninguna limitación, respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sea directas o indirectas y por cualquier concepto, adquiridas en su propio nombre o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente o de cualquier otro género de obligaciones, ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito o en cualquier otro documento comercial o civil, girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por **EL HIPOTECANTE** individual o



Aa046780707



C625453909

conjuntamente) con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de **EL ACREEDOR** directamente o a favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a **EL ACREEDOR** o que los negociare, endosare o cedere en el futuro, por cualquier concepto, esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago entre otros y aun sin la intervención o contra la voluntad de **EL HIPOTECANTE**. Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas. =====

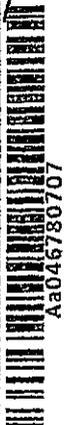
QUINTO: Que para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior, valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito aprobado por **EL ACREEDOR** a **EL HIPOTECANTE**. Para el efecto con este instrumento se protocoliza la respectiva carta de aprobación del crédito expedida por **EL ACREEDOR** de fecha Noviembre de Dos Mil Diecisiete (2.017), sin que esto implique modificación alguna de carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía. =====

PARÁGRAFO: En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y solo para los efectos tributarios a que haya lugar, **EL HIPOTECANTE** certifica que a la fecha no han recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca distintos o adicionales al crédito a que se hace referencia en este instrumento. =====

SEXTO: Que declara además: a) Que la presente hipoteca comprende sus anexidades, mejoras, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes; b) Que el Inmueble que por este instrumento hipoteca, es de su exclusiva propiedad, lo posee real y materialmente y lo garantiza libre de todo gravamen, limitaciones al dominio, demandas civiles o circunstancia que los ponga fuera del comercio o limiten su negociabilidad. En todo caso **EL HIPOTECANTE**, saldrá al saneamiento en los casos de ley; c) Que será de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, los gastos de escrituración, los de su cancelación, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento

República de Colombia

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



Aa046780707



10602aSSSAQ5A55A

28/06/2017

31/10/2017

10645aYCGD6GEYGA

se garantice si hubiera lugar a ello; d) Que se comprometé a entregar a **EL ACREEDOR** la primera copia de esta escritura de hipoteca y un folio de matrícula inmobiliaria expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al Inmueble Hipotecado en que conste la inscripción del gravamen a satisfacción de **EL ACREEDOR**, en un término máximo de Noventa (90) días hábiles contados a partir de la firma de la presente escritura; e) Que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura, **EL HIPOTECANTE** desde ahora confiere poder especial, amplio y suficiente a **EL ACREEDOR** para que a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, solicite en nombre de **EL HIPOTECANTE** la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual merito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten, todo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 81 del Decreto 960 de 1970 o la norma que lo modifique o sustituya. =====

SEPTIMO: Que para amparar los riesgos por incendio, terremoto y demás seguros aplicables sobre el bien hipotecado a favor de **EL ACREEDOR** así como el riesgo de muerte de **EL HIPOTECANTE**, me obligo a contratar con una compañía de seguros escogida libremente por mi parte, los seguros a mi cargo los cuales estarán vigentes por el término de la obligación respectiva. En virtud de lo anterior, me obligo a pagar las primas de seguros correspondientes las cuales son adicionales al pago de la cuota correspondiente. =====

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de mora de mi obligación de pago de las primas de seguros, faculto a **EL ACREEDOR** para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento acepto expresamente que dicho valor me sea cargado por **EL ACREEDOR** obligándome a rembolsar el pago correspondiente a su favor. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, he incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputara primero a la solución de tal prima. =====

PARÁGRAFO SEGUNDO: Sin perjuicio de lo anterior **EL ACREEDOR** está facultado para contratar y pagar por mi cuenta las primas de los seguros a mi cargo en caso de que no lo haga directamente en los términos de esta cláusula. En



Aa046780708



Ca25453909

este evento me obligo expresamente al pago de las primas de seguros correspondientes en favor de **EL ACREEDOR**. =====

OCTAVO: Que **EL HIPOTECANTE** autoriza a **EL ACREEDOR**, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a mi cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, en cualquiera de los siguientes casos: a) Cuando incurra en mora en el pago de alguna de las obligaciones a mi cargo en favor de **EL ACREEDOR** derivadas del crédito aprobado por **EL ACREEDOR** a **EL HIPOTECANTE**; b) Cuando incurra en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a mi cargo en favor de **EL ACREEDOR**; c) Cuando solicite o sea admitido a cualquier trámite concursal, oferta de cesión de bienes, situación de insolvencia o cualquier otra alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito en la forma establecida en la Ley; d) Cuando haya inexactitud o falsedad de los documentos presentados a **EL ACREEDOR** para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito; e) Cuando los inmuebles hipotecados para garantizar el crédito fueren embargados total o parcialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal; f) Cuando los inmuebles hipotecados para garantizar el crédito sean enajenados, hipotecados o sean objeto de cualquier gravamen total o parcial, sin el consentimiento expreso y escrito de **EL ACREEDOR**; g) Cuando exista pérdida o deterioro de los bienes inmuebles hipotecados como garantía de la obligación, cualquiera que sea la causa, de manera tal que a juicio de **EL ACREEDOR** no sean garantía suficiente para la seguridad de la deuda y sus accesorios; h) Cuando **EL HIPOTECANTE** no dé al crédito otorgado por **EL ACREEDOR** la destinación para la cual fue concedido; i) Cuando: (i) no contrate los seguros tanto de incendio y terremoto como de vida que deben expedirse a favor de **EL ACREEDOR** para amparar los riesgos sobre el bien hipotecado así como el riesgo de muerte de **EL HIPOTECANTE**; (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas o no los mantenga vigentes por cualquier otra causa o (iii) no reembolsen las sumas pagadas por **EL ACREEDOR** derivadas de estos conceptos en los eventos en que **EL ACREEDOR** haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por mi cuenta el valor de las primas de los seguros a que estamos obligados; j) Cuando incumpla la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el



República de Colombia

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



Aa046780708



NOTARIO P
PAGLER

28/06/2017 10609A58655A0SAS

crédito, debidamente inscrita en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento; k) Cuando incumpla la obligación de presentar el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste la cancelación del gravamen hipotecario vigente a favor de terceros o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga sobre el inmueble dado en garantía, dentro de los noventa (90) días siguientes a aquel en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la hipoteca, si es del caso, l) Si llegare a ser: (i) vinculado por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos; (ii) incluido en lista para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro del Estados Unidos de América o (iii) condenado por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible; m) Cuando se decrete por el estado la expropiación del bien hipotecado por cualquier causa o motivo sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento autorizamos a la Entidad Publica adquiriente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a **EL ACREEDOR** el valor de la indemnización hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciere el acreedor; n) cuando incumpla cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de **EL HIPOTECANTE**, adquirida individual, conjunta o separadamente; o) Cuando incurra en otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias o disposiciones de autoridad competente para exigir el pago de las obligaciones a cargo de **EL HIPOTECANTE**, amparadas con la presente hipoteca. =====

NOVENO: Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras **EL ACREEDOR** no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de **EL HIPOTECANTE** cualquier obligación pendiente de pago. =====

DECIMO: Que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de **EL ACREEDOR** para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas



Aa046780709



Ca25453906

deudas se garantizan con esta hipoteca. =====

DECIMO PRIMERO: Que **EL HIPOTECANTE** acepta desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la Ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión, endoso o traspaso que **EL ACREEDOR** realice a un tercero de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a cargo de **EL HIPOTECANTE** amparados por la garantía hipotecaria y de los contratos que celebre en relación con la administración del inmueble objeto de la garantía hipotecaria, en cuyo caso adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso de las pólizas de seguro tanto de incendio y terremoto como de vida que se expidan a favor de **EL ACREEDOR** para amparar los riesgos sobre el bien hipotecado. =====

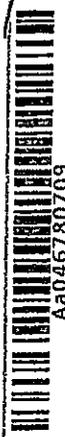
DECIMO SEGUNDO: Que en ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca **EL ACREEDOR** estará obligado con **EL HIPOTECANTE** a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con este ningún tipo de contrato o a desembolsar recursos a favor de **EL HIPOTECANTE**. En desarrollo de lo anterior **EL HIPOTECANTE** reconoce expresamente el derecho de **EL ACREEDOR** para celebrar a su discreción cualquier tipo de contrato con **EL HIPOTECANTE** o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma **EL ACREEDOR** en los términos mencionados, tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca. =====

DECIMO TERCERO: En caso de que el crédito aprobado por **EL ACREEDOR** a **EL HIPOTECANTE** sea cedido a otra entidad financiera a petición de **EL HIPOTECANTE**, **EL ACREEDOR** autorizará la cesión del crédito y ésta garantía, una vez **EL HIPOTECANTE** cumpla con las condiciones y requisitos establecidos por **EL ACREEDOR** para el perfeccionamiento de la cesión del crédito. =====
Presente **HECTOR RAMON BORREGO GARCIA**, mayor de edad, domiciliado en Ibagué, identificado con la cedula de ciudadanía número **79.340.356** expedida en Bogotá D.C., y manifestó: ===== **PRIMERO:** Que para los efectos del presente instrumento, obra en nombre y representación del **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, con

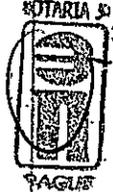


República de Colombia

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



Aa046780709



28/06/2017 106035A45R55A05

106426EYAYAGC6D

31/10/2017

NIT. 860.034.313-7, establecimiento con existencia legal y domicilio principal en Bogotá D.C. convertido en Banco Comercial con su actual denominación por Escritura número Tres Mil Ochocientos Noventa (3.890) del Veinticinco (25) de Julio de Mil Novecientos Noventa y Siete (1997) otorgada en la Notaria Dieciocho (18) de Bogotá D.C.; en calidad de **REPRESENTANTE LEGAL** lo que acredita con **Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Ibagué**, documento que se presenta para su protocolización con el presente instrumento. ===== **SEGUNDO:** Que en la condición antes mencionada, acepta para **EL ACREEDOR**, la garantía hipotecaria y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de aquél por encontrarse en todo a su entera satisfacción. =====

===== (HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA POR EL BANCO) ===== =

===== EFECTOS DE LA LEY 258 DE 1.996 ===== =

== MODIFICADA POR LA LEY 854 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2003 == =

Indagado **EL COMPRADOR, JUAN MANUEL HERRERA FAJARDO**, manifiesta bajo la gravedad del juramento que es de estado civil soltero sin unión marital de hecho, y que en este caso **NO** procede la afectación a vivienda familiar por cuanto no reúne los requisitos exigidos por la Ley 258 de 1996 y modificado por la Ley 854 de 2003. =====

== **NOTA:**== El suscrito Notario advirtió a los contratantes que la ley 258 de 1.996 y modificada por la Ley 854 del 25 de Noviembre de 2003 establece que "quedarán viciados de nulidad absoluta los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar". =====

===== **ADVERTENCIAS** =====

A los comparecientes se les hicieron las siguientes advertencias de Ley: =====

- 1). Que las declaraciones de este instrumento deben corresponder a la verdad.
- 2). Que los Comparecientes serán virtualmente responsables, en caso de utilizar esta Escritura con fines ilegales. =====
- 3). Que los Comparecientes han observado y verificado su nombre completo, estado civil, número de documento de identidad, declaran además que todas las declaraciones consignadas en el presente instrumento son correctas y que en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en las mismas, que conocen la Ley y saben que el



Aa046780710



Ca25453909

Notario responde por la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. =====

4). Que una vez firmada la presente Escritura, la Notaría no aceptará correcciones o modificaciones sino en la forma y casos previstos por la Ley.

5). El Notario advierte al (a los) otorgante(s) que deben presentar esta escritura para registro, en la Oficina correspondiente, en cuanto a la venta dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. (Ley 223 de 1995); y en cuanto a la hipoteca dentro de los noventa (90) días siguientes a su otorgamiento, de no hacerlo deberá otorgar una nueva escritura (Artículo 32 Decreto 1250 de 1970). =====

6). El presente instrumento publico lleva anexo el formato de calificación con destino a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, establecido en el artículo 8º de la Ley 1579 de 2012 y Circular número 088 del 31 de enero de 2013 de la Superintendencia de Notariado y Registro. =====

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION =====

LEIDO el texto de la presente Escritura Pública, a los comparecientes, le imparten su aprobación y asentimiento y asumen la responsabilidad de lo aquí consignado, razón por la cual el Suscrito Notario imparte la autorización de Ley siendo firmado por los otorgantes y conmigo el Notario que doy Fe. =====

SE PRESENTO EL SIGUIENTE COMPROBANTE FISCAL =====

=== 1) CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO MUNICIPAL DEL INMUEBLE No. 723.
== FICHA: 00-02-0003-0023-000. === Expedido por Tesorero Municipal de Anzoátegui. === Fecha de expedición: 04 de Noviembre del 2017. === Válido hasta: Diciembre del 2017. === Propietario: HERRERA MORAD DANIEL AUGUS.
=== Dirección: EL PORTUGAL. === Avalúo catastral: \$12.943.000.00; el cual se protocoliza. =====

Firmada fuera del Despacho por el Gerente del BANCO DAVIVIENDA. S.A. de conformidad con el artículo 12 del Decreto 2148 de 1983, y según lo establecido en la Resolución número 14681 de fecha 31 de Diciembre de 2015, Artículo 3 literal d), emanada por la Superintendencia de Notariado y Registro; no se efectúa identificación biométrica. =====

NOTAS: Se protocolizan fotocopias autenticadas de las cédulas de ciudadanía de



República de Colombia

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



Aa046780710



1060550GAA55555A

28/06/2017

los comparecientes vendedor y comprador. =====

Los derechos notariales de la presente escritura en cuanto a la hipoteca, se liquidan con base en la carta de la entidad crediticia, que se protocoliza, en la que se fija el cupo o monto del crédito aprobado en la suma de TREINTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$36.000.000.00) MONEDA CORRIENTE. =====

Papel utilizado: Aa046780704 / Aa046780705 / Aa046780706 / Aa046780707 / Aa046780708 / Aa046780709 / Aa046780710 / Aa046780711 x 8. =====

Factura Número: 009060 / 009061. =====

Derechos Notariales: \$316.795.00 =====

(Resolución 0451 del 20/01/2017 de la Superintendencia de Notariado y Registro)

IVA: \$126.406.00 =====

Retención en la Fuente: \$700.000.00 =====

Superintendencia: \$12.550.00 =====

Cuenta Especial para el Notariado: \$12.550.00 =====

===== gstv. dpfg =====

VENDEDOR:


DANIEL AUGUSTO HERRERA MORAD

Cédula Ciudadanía *5'842335*

Dirección: *Cra 2 # 7-64 Anzategui Centro*

Teléfono: *320 9832734*

ACTIVIDAD ECONÓMICA: *Agricultor.*

(Resolución 44 de Mayo 15 de 2007)

=====

NOTARIA 2
 IBAGUE

EN BLANCO



AUTENTICACIÓN BIOMÉTRICA PARA ESCRITURA PÚBLICA



Ca254539101

25903

En la ciudad de Ibagué, Departamento de Tolima, República de Colombia, el veintiocho (28) de diciembre de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Tres (3) del Círculo de Ibagué, compareció:
JUAN MANUEL HERRERA FAJARDO, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #1110529774.

----- Firma autógrafa -----



513tw9wpkuzo
28/12/2017 - 15:07:16:012



DANIEL AUGUSTO HERRERA MORAD, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0005842335.

----- Firma autógrafa -----



2qai8semi4ph
28/12/2017 - 15:08:50:826



Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al contrato de **COMPRAVENTA - HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA**

, con número de referencia **RADICADO N°: 3890** del día 28 de diciembre de 2017.



BLADIMIRO MOLINA VERGEL
Notario tres (3) del Círculo de Ibagué

El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 513tw9wpkuzo



República de Colombia

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



Ca254539101

10845aYCG16GEYF9

31/10/2017

Cadenas S.A. No. 999999999



Ca25453910



Ibague, NOVIEMBRE DE 2017

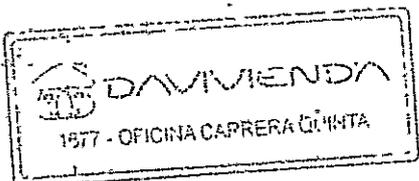
Señores
NOTARIA TERCERA
Ciudad

Asunto: HIPOTECA

Estimados señores:

Reciba un cordial saludo de Davivienda, con el fin de dar cumplimiento en el decreto 172 sobre constitución de garantías artículo 15, nos permitimos comunicarle que el Banco aprobó crédito a nombre de **JUAN MANUEL HERRERA FAJARDO** con el C.C. 1110529774 de IBAGUE. por valor de \$36.000.000,00 siendo la garantía la hipoteca abierta de cuantía indeterminada a favor del Banco Davivienda S.A respecto al predio con Matriculas Inmobiliarias Números Mi350-92844 predio el portugal , suma que servirá de base para la liquidación de los derechos notariales.

Cordialmente,



SHIRLEY CELIS CARRILLO
SHIRLEY CELIS CARRILLO
Director Of Cra Quinta Ibague
Davivienda

República de Colombia

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



Ca254539101

1064119YaGCC61EG

31/10/2017

cadena s.a. no. 99055540

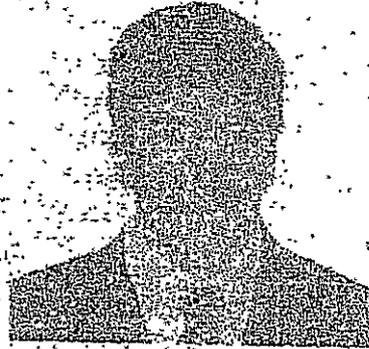


REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 5.842.335

APELLIDOS HERRERA MORAD

NOMBRES DANIEL AUGUSTO



FIRMA



República de Colombia

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

Hago constar que esta fotocopia coincide con el original de un documento que he tenido a la vista.
28 DIC 2017 E
BLADIMIRO MOLINA VERGEL
Notario Tercera de Itague Colombia



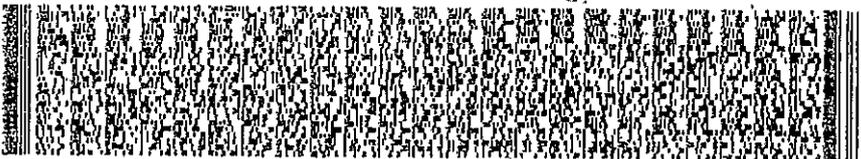
INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 22-OCT-1981
ANZOATEGUI (TOLIMA)

LUGAR DE NACIMIENTO 1.68 O+ M
ESTATURA G.S. RH SEXO

14-DIC-1981 ANZOATEGUI

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES



A-2901300-00231732-M-0005942035-20100405 0021914416A | 33789624



Ca 25453910

108426EYD9YaG661

31/10/2017

cadena s.a. No. 89090540



Ca26453910

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

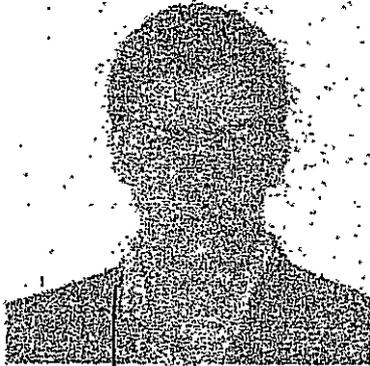
NUMERO 1.110.529.774

APELLIDOS HERRERA FAJARDO

APELLIDOS

NOMBRES JUAN MANUEL

NOMBRES



La pública de Colombia

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

Debe constar que esta fotocopia coincide con el original de un documento que he tenido a la vista.

28 DIC 2017

BLADIMIRO MOLINA VERGEL
Notario Tolimero de Ibagué
Colombia



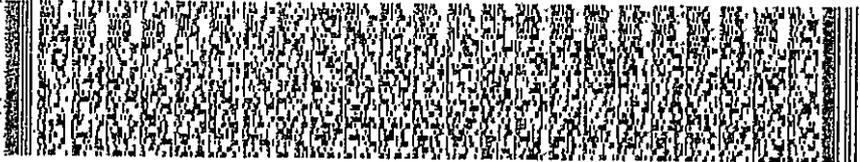
INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 29-NOV-1992
ANZOATEGUI
(TOLIMA)

LUGAR DE NACIMIENTO
1.75 O+ M
ESTATUSA G.S. RH SEXO

30-NOV-2010 IBAGUE
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES



P-2900100-00284617-M-1110529774-20110317 0026168544A 1 35430899



0005453910

10643166EY19YAGC

31110/2017

Cadenasa. No. 80000000

PREDIAL Y COMPLEMENTARIOS

Municipio

MUNICIPIO DE ANZOATEGUI
Nit: 890702018

Numero

723

Fecha Paz y Salvo

04/11/2017

Fecha Impresion

04/11/2017



Valido Hasta: Diciembre/2017

Llave: 1,288



Avaluo:

000200030023000

HERRERA MORAD DANIEL-AUGUS

EL PORTUGAL

000000000000

Ha: 18

2,017

Metros: 0

Valor:

0

Construido:

12,943,000.00

0

DOCE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTAY TRES MIL PESOS

Fecha Pago: 04/11/2017

Valor Pagado:

1,442,790.00

UN MILLON CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA PESOS



0007230012882018012017/11/04

Propietarios

Orden

1

Documento

000005842335

Nombres

HERRERA MORAD DANIEL-AUGUSTO

LINA MARIA CAICEDO DIAZ
SECRETARIA DE HACIENDA

RECIBIDO CORRESPONDENCIA
Edificio Torre Empresarial
Carrera 5 No. 11-24
RECEPCION

05-12-17

TESORERIA MUNICIPAL
ANZOATEGUI
PAGADO

NOV 2017

Biblioteca de Ciudad

Hoja notarial para uso exclusivo de copias de escrituras publicas, certificados y documentos de derechos notarial



IMPRESION EN UNO DE LOS LADOS DE LA HOJA

FORMATO DE CALIFICACION ART 8 PAR. 4 LEY 1579/2012			
MATRICULA INMOBILIARIA	350-92844	CODIGO CATASTRAL	00-02-0003-0023-000
UBICACIÓN DEL PREDIO		MUNICIPIO ANZOATEGUI	VEREDA ANZOATEGUI
URBANO	X	NOMBRE O DIRECCION: PREDIO RURAL denominado "EL PORTUGAL" que hizo parte de un lote de mayor extensión denominado LA AMERICA, ubicado en la Vereda Rio Frio, Jurisdicción Municipal de Anzoátegui, Departamento del Tolima	
RURAL			
DOCUMENTO			
CLASE	NUMERO	FECHA	OFICINA DE ORIGEN
ESCRITURA	3412	28-dic-17	NOTARIA TERCERA
CIUDAD			
IBAGUE			
NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO			
CODIGO REGISTRAL	ESPECIFICACIONES		VALOR DEL ACTO
0125	COMPRAVENTA		\$70.000.000.00
0219	HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ...		\$36.000.000.00
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO		NUMERO DE IDENTIFICACION	
VENDEDOR:			
DANIEL AUGUSTO HERRERA MORAD		C.C. 5.842.335	
COMPRADOR - HIPOTECANTE:			
JUAN MANUEL HERRERA FAJARDO		C.C. 1.110.529.774	
ACREEDOR:			
BANCO DAVIVIENDA S.A.		NIT. 860.034.313-7	
			
BLADIMIRO MOLINA VERGEL NOTARIO TERCERO DEL CIRCULO DE IBAGUÉ			





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

Certificado generado con el Pin No: 230116520270456168

Nro Matrícula: 350-92844

Pagina 1 TURNO: 2023-350-1-3469

Impreso el 16 de Enero de 2023 a las 12:13:44 PM

"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: 350 - IBAGUE DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: ANZOATEGUI VEREDA: ANZOATEGUI

FECHA APERTURA: 06-05-1993 RADICACIÓN: 1993-6872 CON: ESCRITURA DE: 29-04-1993

CODIGO CATASTRAL: 000200030023000 COD CATASTRAL ANT: 73043000200030023000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

VER ESCRITURA NUMERO 159 DEL 21 04 93 DE LA NOTARIA UNICA DE AMBALEMA SEGUN DECRETO 1711 84

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) EL PORTUGAL VEREDA RIO FRIO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

350 - 40310

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 13-12-1960 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1398 DEL 09-12-1960 IBAGUE NOTARIA 1.

VALOR ACTO: \$20,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: HERRERA OCAMPO PEDRO ANTONIO

X

A: CAJA DE CREDITO AGRARIO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 07-02-1964 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 135 DEL 06-02-1964 IBAGUE NOTARIA 1.

VALOR ACTO: \$30,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: HERRERA OCAMPO PEDRO ANTONIO

X

A: CAJA DE CREDITO AGRARIO



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

Certificado generado con el Pin No: 230116520270456168

Nro Matrícula: 350-92844

Pagina 2 TURNO: 2023-350-1-3469

Impreso el 16 de Enero de 2023 a las 12:13:44 PM

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

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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 19-02-1968 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 156 DEL 14-02-1968 IBAGUE NOTARIA 1.

VALOR ACTO: \$60,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: HERRERA OCAMPO PEDRO ANTONIO

X

A: CAJA DE CREDITO AGRARIO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 02-05-1972 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 771 DEL 26-04-1972 IBAGUE NOTARIA 1.

VALOR ACTO: \$155,200

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: HERRERA OCAMPO PEDRO ANTONIO

X

A: CAJA DE CREDITO AGRARIO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-02-1976 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 148 DEL 07-02-1975 IBAGUE NOTARIA 1.

VALOR ACTO: \$300,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: HERRERA OCAMPO PEDRO ANTONIO

X

A: CAJA DE CREDITO AGRARIO

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 20-01-1977 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 33 DEL 19-01-1977 IBAGUE NOTARIA 1.

VALOR ACTO: \$750,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: HERRERA OCAMPO PEDRO ANTONIO

X

A: CAJA DE CREDITO AGRARIO

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 07-12-1983 Radicación: 8936

Doc: ESCRITURA 2543 DEL 02-12-1983 IBAGUE NOTARIA 1.

VALOR ACTO: \$1,250,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA AMPLIACION

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

DE: HERRERA OCAMPO PEDRO ANTONIO

X

DE: MORAD DE HERRERA LIGIA

CC# 28585754

A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MENERO



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

Certificado generado con el Pin No: 230116520270456168

Nro Matrícula: 350-92844

Pagina 3 TURNO: 2023-350-1-3469

Impreso el 16 de Enero de 2023 a las 12:13:44 PM

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

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

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 13-06-1983 Radicación: 05176

Doc: ESCRITURA 136 DEL 31-05-1986 AMBALEMA NOTARIA UNICA

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 AMPLIACION HIPOTECA JUNTO CON OTRO

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

DE: HERRERA OCAMPO PEDRO ANTONIO

DE: MORAD DE HERRERA LIGIA

CC# 28585754

A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 29-04-1993 Radicación: 6872

Doc: ESCRITURA 159 DEL 21-04-1993 AMBALEMA NOTARIA UNICA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 106 ADJUDICACION PARTICION MATERIAL

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

A: HERRERA MORAD DANIEL AUGUSTO

CC# 5842335

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 13-01-1997 Radicación: 1997-350-6-552

Doc: ESCRITURA 1495 DEL 08-05-1995 NOTARIA CUARTA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$3,000,000

Se cancela anotación No: 1,2,3,4,5,6,7,8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECAS, Y AMPLIACION DE HIPOTECAS, CONTENIDAS EN ESCRITURA 1398 1960 156 1968 148 1975 2543 1983 135, DE 1964, 136 DE 1986, 771 DE 1972, Y 033 DE 1977

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

DE: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO

A: HERRERA OCAMPO PEDRO ANTONIO

A: MORAD DE HERRERA LIGIA

CC# 28585754

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 27-09-2011 Radicación: 2011-350-6-19478

Doc: ESCRITURA 2793 DEL 26-09-2011 NOTARIA PRIMERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0902 CORRECCIÓN DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA. (ARTÍCULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983) EN EL SISTEMA METRICO DECIMAL

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

A: HERRERA MORAD DANIEL AUGUSTO

CC# 5842335

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 27-09-2011 Radicación: 2011-350-6-19478

Doc: ESCRITURA 2793 DEL 26-09-2011 NOTARIA PRIMERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: HERRERA MORAD DANIEL AUGUSTO

CC# 5842335



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

Certificado generado con el Pin No: 230116520270456168

Nro Matrícula: 350-92844

Pagina 4 TURNO: 2023-350-1-3469

Impreso el 16 de Enero de 2023 a las 12:13:44 PM

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

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

A: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT 860.0343137

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 12-10-2011 Radicación: 2011-350-6-20615

Doc: ESCRITURA 2979 DEL 12-10-2011 NOTARIA PRIMERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0201 AMPLIACION DE HIPOTECA ESCRITURA 2793 DEL 26 9 2011 NOTARIA PRIMERA DE IBAGUE

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

DE: HERRERA MORAD DANIEL AUGUSTO

CC# 5842335

A: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT. 860.034.3137

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 09-01-2018 Radicación: 2018-350-6-40

Doc: ESCRITURA 23537 DEL 18-12-2017 NOTARIA VEINTINUEVE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$20,000,000

Se cancela anotación No: 12,13

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ESCRITURA 2793 DEL 26 9 2011 Y 2979 DEL 12 10 2011 NOTARIA PRIMERA DE IBAGUE

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: HERRERA MORAD DANIEL AUGUSTO

CC# 5842335

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 22-01-2018 Radicación: 2018-350-6-1065

Doc: ESCRITURA 3412 DEL 28-12-2017 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$70,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: HERRERA MORAD DANIEL AUGUSTO

CC# 5842335

A: HERRERA FAJARDO JUAN MANUEL

CC# 1110529774 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 22-01-2018 Radicación: 2018-350-6-1065

Doc: ESCRITURA 3412 DEL 28-12-2017 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: HERRERA FAJARDO JUAN MANUEL

CC# 1110529774

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 04-10-2019 Radicación: 2019-350-6-19055

Doc: OFICIO 715 DEL 30-08-2019 JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ANZOATEGUI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RADICADO 730434089001 2019 00136 00

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137



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

Certificado generado con el Pin No: 230116520270456168

Nro Matrícula: 350-92844

Pagina 5 TURNO: 2023-350-1-3469

Impreso el 16 de Enero de 2023 a las 12:13:44 PM

"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: HERRERA FAJARDO JUAN MANUEL

CC# 1110529774 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *17*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-350-3-1122 Fecha: 16-07-2011

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

Anotación Nro: 14 Nro corrección: 1 Radicación: 2018-350-3-190 Fecha: 07-02-2018

SE INCLUYE ANOTACIÓN A CANCELAR ANOTACIÓN 14 CANCELA 12 Y 13 Y COMENTARIO, CONFORME AL TENOR LITERAL DE LA ESCRITURA 23537 DEL 18 12 2017 NOTARIA VEINTINUEVE DE BOGOTA D.C. VALE, ART. 59 LEY 1579 DEL 2012.

Anotación Nro: 10 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-350-3-1483 Fecha: 16-08-2011

SE INCLUYE REGISTRO ESCRITURA 1495 DEL 08 05 1995 NOTARIA 4. DE IBAGUE, ACTO CANCELACION DE HIPOTECAS Y AMPLIACION DE HIPOTECAS, RADICACION 1997 350 6 552, REGISTRDA EN EL GLOBO MAYOR 350 40310, DEL QUE SE TRASLADA. VALE ART 35 DTO 1250 70

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-350-1-3469

FECHA: 16-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

[Handwritten signature of Bertha Fanny Hurtado Arango]

El Registrador: BERTHA FANNY HURTADO ARANGO

RE: BANCO DAVIVIENDA S.A VS JUAN MANUEL HERERA FAJARDO / RAD. 2019-136 / JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE ANZOATEGUI

Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Tolima - Anzoategui

<j01prmpalanzoategui@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 7/02/2023 4:06 PM

Para: hernando franco bejarano <gerencia@hyh.net.co>

Doctor

Hernando Franco Bejarano

Comendidamente acuso recibo de avalúo comercial aportado en proceso Rad. **730434089001 2019 00136 00** recibido el 7 de febrero de 2023 a las 11:08 A. M. pasa al despacho de la juez, para lo pertinente.

Cordialmente,

Edgar Vidal González

Citador. -



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

YANNETH NIETO VARGAS

Juez Promiscuo Municipal Anzoátegui, Tolima

Carrera 2 N° 13-42 barrio Centro Anzoátegui

☎ 2810146

✉ j01prmpalanzoategui@cendoj.ramajudicial.gov.co

Nota: Por favor confirmar recibo.

De: gerencia@hyh.net.co <gerencia@hyh.net.co>**Enviado:** martes, 7 de febrero de 2023 11:07 a. m.**Para:** Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Tolima - Anzoategui <j01prmpalanzoategui@cendoj.ramajudicial.gov.co>**Cc:** abogado3@hyh.net.co <abogado3@hyh.net.co>; abogado1@hyh.net.co <abogado1@hyh.net.co>**Asunto:** BANCO DAVIVIENDA S.A VS JUAN MANUEL HERERA FAJARDO / RAD. 2019-136 / JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE ANZOATEGUI

Buenos días Doctores.

Comendidamente, me permito remitir memorial para su trámite.

Cordialmente,

HERNANDO FRANCO BEJARANO
CEDULA NUMERO 5884728 DE CHAPARRAL
TARJETA PROFESIONAL 60811 CSJ.

Abogado Externo

3105603064

Cra 3 N° 15-17 Piso 11 Edificio Banco Agrario, Ibague - Tolima

Teléfonos: 2610710