Abogados y asociados

ESTUDIO DE TÍTULOS FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 156-18214

1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE:

Predio: La Iguana Lote 1, Vereda Bobacé, jurisdicción del Municipio de Bojacá (Cundinamarca)

Tipo de predio: Rural

Código Catastral: 00-00-0001-0136-000

Cabida Inicial: 15 HTS y 5.536 MTS.

Cabida Actual: 12 Has 8.078 M2.
(Modificación de área, venta parcial Escritura Pública número Trescientos Veinte (320) del Dieciocho (18) de agosto de Dos mil Siete (2007).

2. DESCRIPCIÓN ESPECÍFICA DEL INMUEBLE

Tipo: Lote de Terreno, conocido como La Iguana Lote 1, Vereda Bobacé, jurisdicción del Municipio de Bojacá (Cundinamarca)

Área: 12 Has 8.078 M2.

Folio de matrícula inmobiliaria: 156-18214

Propietario(s) actual(s):
Martha Gregoria Romero Cubillos
C.C. 35.518.522
Rosa Nubia Romero Cubillos
C.C. 42.491.073
Yolanda Oliva Romero Cubillos
C.C. 51.672.978

3. TRADICIÓN

Las propietarias actuales adquirieron el inmueble de la siguiente forma:

3.1. Mediante **escritura pública número cuatrocientos cincuenta y tres (453) del**

número 156-18214 los Propietarios, **JAIME MANUEL ROMERO CUBILLOS** identificado con la cédula de ciudadanía No. 11.426.874, **MARTHA GREGORIA ROMERO CUBILLOS**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 35.518.522, **ROSA NUBIA ROMERO CUBILLOS**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 42.491.073 y **YOLANDA OLIVA ROMERO CUBILLOS**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.672.978 realizaron una venta parcial en favor del **DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA** en extensión de 27.759,34 M2, la mencionada compraventa dio lugar a un desenglobe en virtud del cual al predio desenglobado se le asignó el folio de matrícula inmobiliaria No. 156-110794, el inmueble desenglobado corresponde al área de terreno vendida al departamento de Cundinamarca (27.759,34 M2).

3.4. Mediante **escritura pública número ciento cincuenta y siete (157) del diecisiete (17) de octubre de dos mil veinticuatro (2024) de la Notaria Única de Facatativá**, registrada en la anotación No. 7 del folio de matrícula inmobiliaria No. 156-18214, **JAIME MANUEL ROMERO CUBILLOS** identificado con la cédula de ciudadanía No. 11.426.874 transfirió su cuota parta en común y proindiviso a la señora **MARTHA GREGORIA ROMERO CUBILLOS**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 35.518.522, **ROSA NUBIA ROMERO CUBILLOS**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 42.491.073 y **YOLANDA OLIVA ROMERO CUBILLOS**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.672.978, constituyendo este el último acto traslaticio en virtud del cual la totalidad del derecho de dominio se consolida en común y proindiviso en cabeza de las prenombradas.

4. FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA OBJETO DEL ESTUDIO

Número: 156-18214, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá.

Fecha de expedición: trece (13) de abril de dos mil veintiséis (2026).

4.1. ESCRITURAS PÚBLICAS OBJETO DE ESTUDIO

ESCRITURA PÚBLICA	FECHA	LOFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS	TIPO
EP 453	5/04/2003	FACATATIVÁ	Donación
EP 1186	22/05/2007	FACATATIVÁ	Consolidación
EP 320	18/08/2007	TENJO	Venta parcial
EP 157	17/10/2024	FACATATIVÁ	Venta de derecho de cuota

derechos adquiridos por los propietarios. La limitante de CATEGORÍAS AMBIENTALES afecta el uso del suelo y las actividades que podrán ejecutarse en el inmueble objeto de estudio. Aclarando que el uso del suelo afecta la destinación permitida del inmueble en el sentido de que estos inmuebles deben sujetarse a las actividades previstas en la reglamentación de usos establecida en: i) El Plan o Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal en forma armónica con ii) El plan de manejo ambiental de la entidad que estableció la Limitante, que en este caso es la CORPORACIÓN AUTONOMA REGIONAL DE CUNDINAMARCA (CAR), donde se indican los parámetros y los lineamientos que regulan las actividades en las áreas protegidas, conservación de los ecosistemas.

La medida antes indicada no restringe negociabilidad, ni sustrae el bien del comercio por lo que no afecta el derecho de dominio de los propietarios actuales ni la comercialización a futuros propietarios.

Además de lo anterior, en el texto de la escritura pública No. 157 del 17 de octubre de 2024 se indició:

> *"**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El inmueble descrito anteriormente, se encuentra con **AFECTACIÓN POR LA CAUSA DE CATEGORÍAS AMBIENTALES.** POR LA DECLARATORIA DEL DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO "SALTO DE TEQUENDAMA-CERRO MANJUI", SEGÚN ACUERDO CAR 043 DE 1999 DE LA **CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL CUNDINAMARCA – CAR.** En consecuencia, conforme a consulta realizada por los interesados, a la **CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL CUNDINAMARCA – CAR.** Para la adjudicación del inmueble, se anexa concepto de la Corporación Autónoma Regional Cundinamarca – CAR, de fecha treinta y uno (31) julio de dos mil veinticuatro (2024), en el sentido de que las cosas, la afectación del predio por categoría ambiental, no implica el desconocimiento de anteriores leyes ni de la propiedad privada, ni los demás derechos adquiridos al interior de las mismas, pues como se aclara ésta solo afecta el atributo del uso, en el sentido de que estos inmuebles deben sujetarse a las actividades previstas en la reglamentación de usos establecida en el plan de manejo ambiental donde se indican los parámetros y los lineamientos que regulan las actividades en las áreas protegidas, conservación de los ecosistemas.*
>
> *Es importante mencionar que el dominio de un inmueble está dividido en tres atributos: Libre Disposición, uso y usufructo. Que esta afectación solo limita el uso del suelo en el predio y no limita los otros atributos (Libre disposición y usufructo), por tanto, no existe impedimento por parte de la CAR para que el predio pueda ser negociado en venta, inclusión de procesos notariales y de tradición predial, ni la utilización del inmueble como garantía para préstamos bancarios. Es importante que los propietarios y puede ser objeto de actos jurídicos con arreglo a la ley vigente. Esto está fundamentado en el previsto en el artículo 59 de la Constitución y el siguiente precepto del Decreto 2372 de 2010."*

Lo anterior de cuenta que la CAR entidad que expidió el documento fechado el treinta y uno (31) de julio de 2024, da cuenta que la afectación expedida para el inmueble por

o, en general, cualquier actuación que implique la transferencia del derecho de dominio sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 156-18214.

9. ANOTACIONES FINALES:

El presente estudio de títulos tiene el carácter de confidencial, está protegido por el secreto profesional establecido en el Decreto 196 de 1971 y se sujeta a modificaciones que puedan ser introducidas en cualquier instancia por un estudio o análisis de documentación adicional o complementaria que sea entregada con posterioridad.

Se entrega a los veintitrés (23) días del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026).

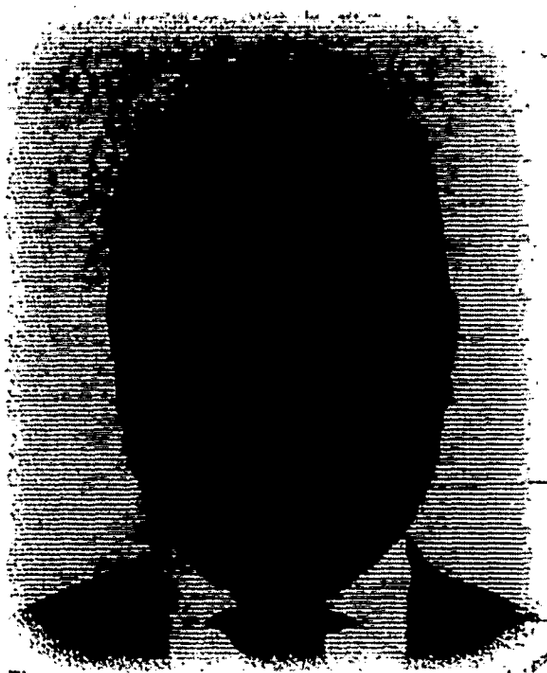
Cordialmente

GUILLERMO ORJUELA MARTÍNEZ
C.C. 11.224.706 de Girardot
T.P. 124.950 de C. S. de la J.

CÉDULA DE CIUDADANÍA

REPÚBLICA DE COLOMBIA

NUIP 11.224.706



Apellidos
ORJUELA MARTINEZ

Nombres
GUILLERMO

Nacionalidad	Estatura	Sexo
COL	1.75	M

Fecha de nacimiento
17 ABR 1980

G.S.
O+

Lugar de nacimiento
IBAGUE (TOLIMA)

Fecha y lugar de expedición
26 JUN 1998 GIRARDOT

Firma

Fecha de expiración
04 ABR 2033

Powered by CamScanner

REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO

4950
Tarjeta No.

22/09/2003
Fecha de Expedicion

04/07/2003
Fecha de Grado

GUILLERMO
ORJUELA MARTINEZ

1122470 6
Cedula

CUNDINAMARCA
Consejo Seccional

STO TOMAS/BOGOTA
Universidad

Presidente Consejo Superior de la Judicatura

Powered by CamScanner

CERTIFICADO N.°: 465696

EL DIRECTOR DE LA UNIDAD DE REGISTRO NACIONAL DE ABOGADOS Y AUXILIARES DE LA JUSTICIA DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

CERTIFICA

Que de conformidad con las normas vigentes, le corresponde al Consejo Superior de la Judicatura regular, organizar y llevar el Registro Nacional de Abogados y expedir la correspondiente Tarjeta Profesional de Abogado, duplicados y cambios, previa verificación del cumplimiento de requisitos. Además, le corresponde anotar las sanciones disciplinarias impuestas en el ejercicio de la profesión de abogado, así como de las penas accesorias y demás novedades.

Una vez revisados los registros que contienen la base de datos de esta Unidad, se constató que el(la) señor(a) **GUILLERMO ORJUELA MARTINEZ**, quien se identifica con **CÉDULA DE CIUDADANÍA** N.° **11224706**, registra la siguiente información:

VIGENCIA RNA		
CALIDAD	**FECHA DE INSCRIPCIÓN RNA [1]**	**ESTADO DE INSCRIPCIÓN RNA**
ABOGADO(A) INSCRITO(A)	22/09/2003	VIGENTE
OBSERVACIONES		

VIGENCIA TPA			
CALIDAD	**N.° DE TARJETA PROFESIONAL**	**FECHA DE EXPEDICIÓN**	**ESTADO [2]**
ABOGADO(A) CON TPA	124950	22/09/2003	VIGENTE
OBSERVACIONES			
NO REGISTRA			

La presente certificación se expide a los 22 días del mes de abril de 2026.

[1] RNA: Registro Nacional de Abogados.

[2] Conforme las normas vigentes, para ejercer la representación de terceros es necesario contar con Tarjeta Profesional de Abogado vigente, para los demás escenarios de ejercicio de la abogacía únicamente se requiere estar inscrito en Registro Nacional de Abogados.