

De: Daniel Zambrano <danielzambranoab@gmail.com>
Enviado el: miércoles, 12 de julio de 2023 2:12 p. m.
Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Nariño - La Florida
CC: Remigio Alirio
Asunto: Responsabilidad Civil Extracontractual No. 2020-00020: AVALUO INMUEBLE SECUESTRADO
Datos adjuntos: Dictamen predio La Florida.pdf

Señor

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE LA FLORIDA

Proceso de Responsabilidad Civil Extracontractual No. 2020-00020:

DEMANDANTE: JESÚS HIDALGO ESPAÑA

DEMANDADO.:HERALDO JIMENEZ

Cordial Saludo,

En calidad de apoderado de JESUS HIDALGO ESPAÑA, aportó con destino al proceso avalúo del inmueble que se encuentra secuestrado dentro del proceso de la referencia.

Solicito respetuosamente se ordene el remate del bien inmueble.

Atentamente,

DANIEL ALEXANDER ZAMBRANO

T.P. 132.194 CSJ

**AVALUO N°
1.498**

**DICTAMEN PERICIAL
CALLE 3 No. 4 -3 Y 4 – 6
BARRIO PRIMAVERA
MUNICIPIO DE LA FLORIDA- NARIÑO
JULIO – 2023**



**PROPIETARIOS
HERALDO JIMENEZ IMBACUAN
NELLY MARINA ENRIQUEZ RAMOS
SOLICITANTE
JESÚS HIDALGO ESPAÑA
PERITO AVALUADOR PROFESIONAL CERTIFICADO
FREDY HERNAN BAEZ C.**

San Juan de Pasto, Julio 07 del 2023

Señores:

Juzgado Promiscuo Municipal de La Florida (N.)
La Ciudad

Ref. Proceso Ejecutivo No. 2020-00020-00
Demandante: Jesús Hidalgo España
Demandado: Heraldo Jiménez Imbacuan
Asunto: Presentación de avalúo. Artículo 226 – Dictamen Pericial - Código General del Proceso.

De acuerdo con el artículo 226 del código general del proceso, me identifico como **FREDY HERNÁN BAEZ CUMBAL** Perito Avaluador Profesional Certificado de bienes inmuebles rurales, urbanos, entre otras especialidades, llevo 19 años ejerciendo esta profesión y también me he desempeñado como auxiliar de justicia desde hace 14 años, estoy afiliado a Lonja Nariñense de Propiedad Raíz y al Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.) con el AVAL – 98386572.

Me permito manifestar bajo gravedad de juramento que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional y complemento el dictamen con la siguiente información:

1. Me identifico como FREDY HERNAN BAEZ CUMBAL con cédula de ciudadanía No. 98.386.572 de Pasto.
2. Mi dirección para efectos de notificación, aclaraciones o adiciones del dictamen es Calle 19 No. 23-35 Oficina 201 Edificio Ariel Pasto – Nariño, mi número de teléfono celular es 312 767 2658 y mi correo electrónico es frevaez5241@hotmail.com.
3. Mi profesión es Perito Avaluador Profesional con registro Abierto de Avaluadores (RAA), en 12 categorías, Técnico laboral por competencias en avalúos, requisitos necesarios y suficientes para poder realizar avalúos y dictámenes periciales, según la Ley 1673 de 2013 y su decreto reglamentario 556 de 2014.
4. No he realizado publicaciones, relacionadas con la materia de peritaje en los últimos diez (10) años.
5. Lista de procesos en los que he sido designado como perito y he participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro años.
 - Proceso: Ejecutivo hipotecario, 2010 – 0240. Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Pasto. Demandante: Claudia María Padilla y otros. Demandado: Jaime Eduardo López.
 - Proceso: Ejecutivo Hipotecario, 2010 – 0394. Juzgado Primero Civil Municipal de Pasto. Demandante: Fernando Muñoz y otra. Demandado:
 - Proceso: Ejecutivo Hipotecario, 2009 – 0586. Juzgado Segundo Civil Municipal de Pasto. Demandado: Luis Felipe López Calvache.

- Proceso: Ejecutivo de Alimentos, 2013 – 0045. Juzgado Promiscuo Municipal de El Tablón de Gómez, Demandante: Rosa López Martínez, Demandado: Humberto Gómez Ordoñez.
- Proceso: Ejecutivo con acción personal, 2012 – 0370. Juzgado Sexto Civil Municipal de Pasto. Demandada: Cordula Marina Pantoja Andrade. Demandante: Abogado Segundo Javier Tapia Chamorro.
- Proceso: Ejecutivo, 2014 – 0328. Juzgado Segundo Civil Municipal de Pasto. Demandada: Esther Alicia Benítez Valencia. Demandante: Abogado Anderson Gómez.
- Proceso: Ejecutivo, 2013 – 0599. Juzgado Segundo Civil Municipal de descongestión de mínima cuantía de Pasto. Demandante: Sara Josefina Diaz.
- Proceso: Ejecutivo de acción real, 2014 – 0326 del Juzgado Promiscuo Municipal de Sandoná. Demandado: Harold Esteban Portilla Castillo.
- Proceso: Ejecutivo, 2009- 0721. Juzgado Primero Civil Municipal de Ejecución de Pasto. Demandado: Fredy Marín Solarte Burbano. Demandante: Abogado Álvaro Escobar.
- Proceso: Ejecutivo, 2013 – 0611. Juzgado Sexto Civil Municipal de Pasto. Demandante: Judith Nidia Gelpud Gomajoa. Demandante: Sara Josefina Diaz Gómez.
- Proceso: Embargo Ejecutivo real 2006 – 0403 del Juzgado Quinto Civil Municipal de Pasto. Demandante: Marino Rivera Rosero. Demandado: Diego Ramiro Oviedo y Bernardo Erazo.
- Proceso: Ejecutivo Singular, 2013 – 0066 del Juzgado Promiscuo Municipal de Consacá. Demandado: Segundo Carlos Rosero Mora. Demandante: Abogado José Luis Estrada López.
- Proceso: Ejecutivo, 2014 – 0403 del Juzgado Segundo Civil Municipal de Pasto. Demandada: Graciela del Socorro Jurado. Demandante: Abogado José Luis Estrada López.
- Proceso: Ejecutivo Hipotecario, 2010 – 0240. Juzgado Cuarto Civil de Circuito de Pasto. Demandante: Claudia María Padilla y otros. Demandado: Jaime Eduardo López.
- Proceso: Ejecutivo Hipotecario, 2010 – 0394, Juzgado Primero Civil municipal de Pasto. Demandante: Fernando Muñoz y otra.
- Proceso: Ejecutivo, 2010 – 0164. Juzgado Segundo Civil Municipal de Ejecución de Pasto. Demandados: María Nidia Gelpud Gomajoa. Demandante: Sara Josefina Diaz Gómez.
- Proceso: Ejecutivo, 2012 – 0195 del Juzgado Primero Civil Municipal de Pasto. Demandado: Carlos Alberto Naspiran Mavisoy. Demandante: Segundo Javier Chamorro Tapia.
- Proceso: Ejecutivo Singular de Única Instancia con acumulación de pretensiones, 2014 – 00035 del Juzgado Promiscuo Municipal de Ancuya. Demandante: Luis Portillo. Demandado: Jairo Tomas Mora Caicedo.
- Proceso: Ejecutivo Singular de Única Instancia con acumulación de pretensiones, 2015 - 00172 del Juzgado Promiscuo Municipal de Ancuya. Demandante: Telesforo Alberto Yela Basante. Demandado: Jairo Tomas Mora Caicedo.

- Proceso: Ejecutivo Singular, 2009-031 del Juzgado Primero Civil del Circuito de Pasto. Demandado: María Odilia Chamorro Imbachi.
- Proceso: Ejecutivo hipotecario, 2016 – 269 del Juzgado Primero Civil del Circuito de Pasto. Demandante: Lorena Diaz Calderón. Demandada: Lilia Maricela Erazo Ordoñez.
- Proceso: Ejecutivo, 2015 – 00386 del Juzgado Primero Civil Municipal del Circuito de Pasto. Demandante: Dr. Campo Emilio Enríquez. Demandada: Doraura Esther Muñoz de Romero.
- Proceso: Ejecutivo Singular, 2011 – 0368 del Juzgado Tercero Civil Municipal de Pasto. Demandado: Manuel Alberto Molina Pinto. Demandante: Dr. Luis Carlos Álvarez Rosero.
- Proceso: Demanda ejecutiva No. 2016-00206. Juzgado Primero de Pequeñas causas y competencias múltiples de Pasto. Demandado: Paola Andrea Botina Rodríguez. Demandado: Richard Estrada López.
- Proceso: Ejecutivo Hipotecario – Jueces Civiles Municipales de Reparto de Pasto. Demandante: Iván Mauricio Santacruz Guerrero. Demandada: Viviana Alejandra Botina Ruales.
- Proceso Ejecutivo Hipotecario No. 2016-269. - Juzgado Primero Civil del Circuito de Pasto. Demandante: Hugo Hernando Naranjo. Demandado: Lila Maricela Erazo Ordoñez.
- Proceso Ejecutivo Singular No. 2016-00149-00 - Juzgado Sexto Administrativo Oral Del Circuito De Pasto - Demandante: Silvio Rolando Matabajoy - Demandado: Municipio de El Tambo.
- Proceso Ejecutivo No. 2018-00046 – Juzgado Segundo Civil del Circuito de Pasto. Demandante: Jorge Alejo Santander Eraso - Demandada: Jane Daniela Fuertes Miño.
- Proceso Ejecutivo No. 2013-00147- Juzgado Sexto Civil Municipal de Pasto. Demandante: Margarita López Martínez – Demandado: Alirio Chávez Rojas.
- Proceso: Ejecutivo Singular No. 2008-01305 - Juzgado Segundo Civil Municipal - Demandante: German Cortes Rodríguez - Demandado: Efrén Enrique Benavides C.
- Proceso Ejecutivo No. 2014 – 00249 - Juzgado Tercero Civil Municipal - Demandante: María Rosario Botina Jojoa - Demandado: José Franco Luna Cárdenas.
- Proceso Ejecutivo Singular No. 2018 – 00165 – Juzgado Sexto de Familia del Circuito de Pasto - Demandante: Dra. Paula Ximena Granja - Demandado: Estrada Perlaza José Pablo.
- Proceso Ejecutivo Hipotecario No. 2018 – 00926 - Juzgado Primero Civil Municipal - Demandante: Dr. José Luis Coral Romo Apoderado del señor Edgar Estupiñán. - Demandada: Digna Esperanza Maya de Narváez.
- Proceso Ejecutivo Singular No. 2010-0506 – Juzgado Tercero Civil Municipal de Pasto. – Demandante: Dra. Marcela Patricia Escobar Albán. – Demandada: Luz Marina del Carmen Rojas Arturo.
- Proceso Ejecutivo Hipotecario No. 2014-00335 – Juzgado Quinto Civil Municipal de Pasto. - Demandante: Miguel Antonio Rosero R. – Apoderado parte demandante: Dr. Álvaro Roberto Muñoz. - Demandado: Iván Omar Zambrano Riaño.

- Proceso Ejecutivo Singular No. 2017-00370 – Juzgado Sexto Civil Municipal de Pasto. – Demandante: Sandra Patricia Tapia Guerra – Demandado: José Manuel Tulcán Tulcán.
- Proceso Ejecutivo Hipotecario No. 2012-00410 - Juzgado Tercero de Pequeñas Causas – Demandante: Diaz Diana Lorena - Demandada: Santander Gelpud Rosa Elvia.
- Proceso Ejecutivo Hipotecario No. 2019-00136 - Juzgado Primero Civil Municipal de Pasto - Demandante: Alba Luz del Rosario Miño Reina - Demandado: Félix Belisario Males.
- Proceso Ejecutivo Singular No. 2017-0209 - Juzgado Primero Civil del Circuito de Pasto - Demandante: Elsa Janeth Fuenmayor Calderón - Apoderada: Dr. Paula Ximena Granja Acosta - Demandada: Mayra Alejandra Eraso Mayor.
- Proceso Ejecutivo Singular 2011-00678 – Juzgado tercero de pequeñas causas y competencias múltiples - Demandante: Deisy Alexandra Vallejo - Demandada: Rebeca Cuellar Hernández.
- Proceso Ejecutivo Hipotecario No. 2015-00225-00 - Juzgado Promiscuo Municipal de El Tambo – Nariño - Demandante: Silvia Alexandra Pianda Narváez - Apoderado: Dr. Milton Eduardo Ayala Melo - Demandada: Martha Cecilia Guerrero.
- Proceso Ejecutivo Singular No. 2015-00420 – Motocicleta Yamaha XAD77C- Juzgado Quinto Civil Municipal - Demandante: Nubia Genith Melo - Demandados: Cruz Pastora Bravo y Oscar Danilo Paz Bravo.
- Proceso Ejecutivo Singular de Única Instancia No. 2016-0366 - Vehículo Placa BTF-081 Color Negro - Juzgado Tercero Civil Municipal de Pasto - Demandante: Blanca Esthela Meneses Arteaga-Demandados: Jorge Andres Cuaran Benavides, Mery Jhoana Vega Gelpud, Henry Mauricio Castro Ruales, Angela Pantoja.
- Proceso Ejecutivo de Única Instancia No. 2018-0396 - Juzgado Cuarto Civil Municipal de Pasto - Demandante: María Mercedes Osejo de Paredes - Demandados: Gloria Morales Franco, William Gómez Neira.
- Proceso Ejecutivo Hipotecario No. 2018-0049- Juzgado Primero Civil Del Circuito - Demandante: Camilo Jaramillo Montenegro - Demandados: Rosalba Estupiñán Benavides y Honorio Eulises Zambrano Meneses.
- Proceso Ejecutivo Singular No. 2008-00491 - Juzgado Tercero De Pequeñas Causas - Demandante: Marcial Javier Torres - Demandado: Luis Antonio Jojoa Guerrero.
- Demanda Ejecutiva Hipotecaria No. 2021-00237 - Juzgado Tercero Civil Municipal de Pasto - Demandante: María Edilma Gelpud Córdoba - Demandada: Leidy Rosario Champutiz Linares.
- Proceso Ejecutivo Hipotecario No. 2019-00109 - Juzgado Promiscuo Municipal de Arboleda Berruecos – Nariño - Demandante: María Nataly Estrada López - Demandado: Demetrio Jurado Castro.
- Proceso Ejecutivo Hipotecario No. 2009-1144 - Juzgado Cuarto Civil Municipal de Pasto -Demandante: Diana Lorena Diaz – Demandada: Alba Marina Cuastumal Buesaquillo.

- Proceso Ejecutivo Singular No. 2018 - 679 - Juzgado Sexto Civil Municipal De Pasto -Demandante: Sara Diaz de Gómez - Demandados: Segundo Humberto Pejendino, María Graciela Matabanchoy Pejendino.
 - Proceso ejecutivo con garantía real Hipotecario 2020-102 - Juzgado Tercero de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Pasto - Demandante: Banco Davivienda S.A. - Demandado: Daniel Alexander Lugmana Uni.
 - Proceso Ejecutivo Singular No. 2019-01041- Juzgado Tercero Civil Municipal de Pasto – Demandante: Lucia Esperanza Arteaga Flórez - Demandada: Aura Fanny Noguera.
 - Proceso Ejecutivo Singular No. 2021-0349 - Juzgado Cuarto de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple. - Demandante: Yoni Alexander Zambrano Zambrano - Demandado: Carlos Hernando Peñafiel Arévalo.
 - Proceso Ejecutivo No. 520014003003-2022-00112-00 - Juzgado Tercero Civil Municipal del Circuito de Pasto - Demandante: Marcela Patricia Escobar Albán - Demandados: Diego Ricardo Medina Ayala - Liliana Shirley Guerrero Guerrero.
 - Proceso Ejecutivo Hipotecario No. 2018-00185 - Juzgado Segundo Civil Municipal de Pasto - Demandante: Diana Lorena Diaz - Demandados: Mauricio Antonio Coral Bolaños y Camilo Coral Bolaños.
 - Proceso Ejecutivo Hipotecario No. 2020-00052-00 - Juzgado Promiscuo Municipal de Chachagüí - Demandante: Jimmy Valencia - Demandado: José Libardo Insuasty Guzmán.
 - Proceso Ejecutivo Hipotecario No. 2021 – 0122 - Juzgado Promiscuo Municipal de Chachagüí - Demandante: Teresa de Jesús Medina Calvache- Demandada: Doris del Socorro Calvache.
 - Proceso Ejecutivo Singular No. 1998-00045 - Juzgado Primero Civil Municipal De Pasto - Demandante: Bertha Lucia Montenegro y otros - Demandada: Alicia del Carmen Narváez de Ibarra.
 - Proceso Ejecutivo Singular No.2016-0579 - Juzgado Tercero Civil Municipal De Pasto - Demandante: Iván Darío Salcedo Moreno - Demandado: Richard Fabian Bastidas.
 - Proceso Ejecutivo de Menor Cuantía No. 2020-00616 - Juzgado Tercero Civil Municipal de Pasto - Demandante: Walter Iván Portilla Riascos Demandada: Asociación Provivienda Panamericana Norte.
6. Declaro que, si he sido designado en procesos anteriores por el mismo apoderado Dr. Daniel Alexander Zambrano en procesos ejecutivos.
7. Declaro que no me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente a este.
8. La metodología utilizada para este dictamen pericial es el estudio de mercado por investigación directa; este método lo he utilizado en la mayoría de los casos en anteriores procesos, sobre bienes inmuebles y el método de técnica residual. El método de comparación de mercado de investigación directa e indirecta

son los que más utilizo regularmente en el ejercicio de mi profesión de acuerdo con lo establecido en el decreto No. 1420 del 24 de Julio de 1998 expedido por la presidencia de la república, ministerio de hacienda y desarrollo y su correspondiente resolución reglamentario No. 620 de 23 de septiembre del 2008 expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, documentos como escrituras, certificados de libertad y tradición y certificado catastral.

9. Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas no son diferentes respecto de aquellos que utilizo y aplico en el ejercicio regular de mi profesión.
10. Los documentos e información relacionada para la elaboración del dictamen se encuentran en el informe técnico de avalúo presentado sobre el predio objeto de estudio.

De acuerdo con lo dispuesto, me permito presentar la siguiente Peritazgo:

El propósito del presente informe es determinar y establecer bajo criterios claros y mediciones físicas reales el avalúo comercial del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-231612, numero predial 52381-01-00-0006-0001-000 y dirección del inmueble Calle 3 No. 4-03 y 4 – 06 Barrio Primavera, La Florida (N.).

Para la elaboración del presente dictamen pericial se tuvo en cuenta los siguientes documentos: Certificado de Libertad y Tradición, expedido el 16 de Junio de 2023 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto, certificado catastral del 16 de Junio del 2023, diligencia de secuestre del 27 de febrero del 2023, sentencia del 07 de mayo de 2012 en proceso ordinario de pertenencia No. 2011-00117-00 del Juzgado cuarto Civil del Circuito, Revista CONSTRUDATA Edición 207 de Junio del 2023.

Atentamente,



FREDY HERNAN BAEZ CUMBAL
PERITO AVALUADOR PROFESIONAL CERTIFICADO
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (R.A.A.) AVAL – 98386572

FREDY HERNAN BAEZ C.	
INFORME TECNICO DE AVALUO	
INFORMACION BASICA	
TIPO DE AVALUO	Avalúo comercial
TIPO DE INMUEBLE	Casa
DESTINACION ACTUAL DEL INMUEBLE	Vivienda
DIRECCION DEL INMUEBLE.	Calle 3 No. 4 - 3 y 4 - 6
CIUDAD Y DPTO	La Florida, Departamento de Nariño
BARRIO O URBANIZACIÓN	Primavera
FECHA DE LA VISITA	Febrero 27 del 2023
FECHA DEL INFORME	Junio 21 del 2023
SOLICITANTE	Jesús Hidalgo España
PERITO AVALUADOR PROFESIONAL CERTIFICADO	Fredy Hernan Baez C.

TITULACION	
PROPIETARIOS	Heraldo Jiménez Imbacuán - Nelly Marina Enríquez Ramos
MODO DE ADQUISICIÓN	Declaración judicial de pertenencia, mediante Sentencia 2011-00117 del 07 de Mayo del 2012 del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Pasto.
MATRICULA INMOBILIARIA	240-231612
CEDULA CATASTRAL	52381-01-00-0006-0001-000
GRAVÁMENES INSCRITOS Y LIMITACIONES JURÍDICAS	Anotación 004: Embargo en proceso declarativo proceso responsabilidad civil extracontractual 2020-00020-00 De: Hidalgo España Jesús A: Jiménez Imbacuan Heraldo

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR	
GENERALIDADES	<p>El Municipio de la Florida se ubica en la parte noroccidental del Departamento de Nariño. Su cabecera corregimental se encuentra a una altitud de 2.077 (m.s.n.m); Está ubicado a una distancia de 24.7 km de la capital del Departamento (Pasto).</p> <p>Tiene una temperatura media de 17 Cº y una precipitación anual de 2.500 mm, posee tres pisos térmicos: Clima frío con un área total de 78 km², Clima medio con un área de 52 Km² y páramo con 9 Km².</p> <p>Este municipio hace parte de la cuenca del río Guátara.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Límites del municipio: Limita al Norte con el municipio de El Tambo, al Sur con los municipios de Sandoná y Consacá, al Oriente con los municipios de Pasto, Chachagüí y Nariño y al Occidente con el municipio de Sandoná. <p>El predio se encuentra ubicado en el barrio Primavera en el sector urbano del municipio de La Florida (N.), en este se observan viviendas de 1 y hasta 3 pisos en ladrillo.</p>
ACTIVIDADES PREDOMINANTES-SECTOR	El sector es de uso residencial y comercial.
TIPOS DE EDIFICACIÓN	Se observa en el sector construcciones de ladrillo, unifamiliares de uno, dos y tres pisos.
VIAS DE ACCESO AL SECTOR	Al municipio de La Florida se llega mediante la vía circunvalar al Galeras, al sector se accede por vía pavimentada en concreto asfáltico y tierra afirmada en buen estado de conservación y mantenimiento.
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL SECTOR	Buenas Cuenta con las vías de acceso y andenes pavimentados, en buen estado de conservación y mantenimiento, además cuenta con redes de servicios públicos básicos y servicios comunales por su cercanía a instituciones educativas, centros de salud, etc.
SERVICIOS PUBLICOS	El sector cuenta con los servicios de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, redes de telefonía celular y alumbrado público.
ACTIVIDAD EDIFICADORA	En el sector si se observa actividad edificadora.

REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

El predio se encuentra ubicado en una zona cuyo uso de suelo está reglamentado como residencial de acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de La Florida (N.).

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

IDENTIFICACIÓN URBANÍSTICA	Calle 3 No. 4 - 3 y 4 – 6, Barrio Primavera
CABIDA SUPERFICARIA	74,00 m²
LINDEROS TOMADOS DE SENTENCIA DEL 07 DE MAYO DE 2012 EN PROCESO ORDINARIO DE PERTENENCIA No. 2011-00117-00 DEL JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO	FRENTE: Con calle del barrio Primavera del municipio de La Florida; COSTADO DERECHO, entrando: Con propiedad de Nevar Cabrera Salas, muros de ladrillo propio al medio; RESPALDO: Con propiedad de Josefina Ramos Barco, muro de ladrillo propio al medio; y, COSTADO IZQUIERDO, entrando: Con propiedad de Jesús Hidalgo España, muro de ladrillo propios al medio.
FORMA GEOMETRICA Y RELIEVE	Rectangular, de topografía semi-inclinada.
VIAS DE ACCESO AL PREDIO	Desde la ciudad de Pasto, vía occidente en 15 kilómetros aproximadamente se desvía a mano derecha por vía que

	conduce a El Tambo En 5 kilómetros aproximadamente, se desvía a mano izquierda hasta llegar al casco urbano del municipio de La Florida donde se encuentra el predio objeto de avalúo.
SERVICIOS PUBLICOS	Cuenta con energía eléctrica, alcantarillado y acueducto.
FUENTE DE LOS DATOS ANTERIORES	Visita al inmueble, certificado catastral, certificado de libertad y tradición, acta de diligencia de secuestro, Sentencia en proceso ordinario de pertenencia No. 2011-00117-00 del Juzgado cuarto Civil del Circuito.

CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN	
DESTINO	En el terreno se encuentran una construcción destinada como vivienda bifamiliar.
AREA (S) DE CONSTRUCCIÓN	222,00 m²
FUENTE	Visita al inmueble, certificado catastral, certificado de libertad y tradición, acta de diligencia de secuestro, Sentencia en proceso ordinario de pertenencia No. 2011-00117-00 del Juzgado cuarto Civil del Circuito.
NUMERO DE PISOS	Tres (3)
EDAD DE LA EDIFICACION	20 años aproximadamente, pero ha sido remodelada.
DISTRIBUCION INTERIOR	Primer piso: 1 local, Sala, 2 habitaciones, 1 bar y baño. Segundo piso: Sala, comedor, cocina, 3 alcobas y baño. Tercer piso: Sala, comedor, 2 habitaciones, baño social y zona de lavandería.
CATEGORÍA DE LOS ACABADOS	Los acabados son de regulares especificaciones y se encuentran en regular estado de conservación y mantenimiento.
ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS	CIMENTACIÓN: Con zapatas y vigas estructurales. ESTRUCTURA: En concreto reforzado. MAMPOSTERÍA: En ladrillo tolete o común. CIELO RASO: En perlita pertechada. CUBIERTA: En losa de concreto y teja de asbesto de cemento. FACHADA: En ladrillo común pañetado y pintado.
DESCRIPCION DE LOS ACABADOS	PISOS: Cerámica, cemento y madera. PUERTAS Y VENTANAS: Externas e interiores metálicas. MUROS: En ladrillo repellido y pintado. BAÑOS y COCINA: En cerámica y cemento.
ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO	El inmueble se encuentra en regular estado de conservación y mantenimiento.
EQUIPAMIENTO ESPECIAL	No presenta.

CONSIDERACIONES GENERALES

El presente avalúo toma en consideración las siguientes premisas como determinantes, en la asignación del valor comercial del inmueble.

- El sector cuenta con todos los servicios públicos básicos, las edificaciones se encuentran destinadas como viviendas unifamiliares de uno, dos y tres pisos.
- La valorización de los inmuebles en el sector actualmente es alta.
- El servicio de transporte público es bueno.
- El principal factor a tener en cuenta para la determinación de valores es la forma, tamaño, dimensiones y ubicación.
- La comercialización del predio es buena.
- El inmueble objeto del avalúo es medianero.
- No se observó ni se tuvo conocimiento de alteraciones del orden público, tampoco existe incidencia negativa del orden público en el valor del inmueble.
- En el sector se observa como actividad predominante el uso residencial y comercial.
- El área de terreno fue tomada del certificado catastral y de la consulta del predio en el GEOPORTAL del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y el área de construcción medida in situ.
- Este avalúo no constituye estudio de títulos.
- En el inmueble objeto de avalúo se encuentra un local comercial el cual se dedica a la venta de ropa y en el tercer piso se halla un apartaestudio que tiene ingreso por la parte derecha de la construcción en donde vive otra familia.

POLITICA DEL AVALUO

- El valor que asigna a los inmuebles valuados siempre es el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal, la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes.
- El avalúo practicado por el a valuator corresponde al valor comercial del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquél que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, respectivamente por una propiedad, de acuerdo

con sus características generales y a su localización y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

- Para efectos de la conformación del valor del bien avaluado, entre otros criterios, ha tenido en cuenta avalúos recientes.
- El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, servidumbres activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal, excepto cuando quien solicita el avalúo haya informado específicamente de tal situación para que sea considerada en él.
- Salvo las que sean perceptibles y de público conocimiento, en el avalúo presente no se tiene en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno valuado, por cuanto para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales que no se efectúa.
- Manifiesto que no tengo relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del inmueble objeto de la evaluación o relación que pudiera dar lugar a conflicto de intereses.
- El evaluador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con la autorización escrita de esta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- La valuación se llevó a cabo con el código de ética, normas de conducta, resolución 620 del 2008 expedida por el IGAC y el decreto reglamentario 1420 de 1998.
- El evaluador no se hará responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el inmueble, o la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

METODOLOGÍA VALUATORIA

ANÁLISIS VALUATORIO

De acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Para la realización del presente Avalúo se utilizaron las metodologías de:

CONSULTA A EXPERTOS AVALUADORES O ENCUESTAS

De acuerdo a lo sustentado en el artículo 9 de la Resolución mencionada; se realizaron encuestas a profesionales de avalúos y profesionales inmobiliarios de la región, como a personas idóneas, dado que solo se encontró una oferta de un predio de condiciones similares el cual no me representa estadísticamente deducir el valor comercial del terreno, en donde se presenta a los profesionales la información física y normativa de los inmuebles, obteniendo de estos su opinión en cuanto al valor unitario por metro cuadrado del terreno del inmueble objeto de avalúo.

Se encontró solo una muestra de un terreno que vale \$60.000.000 con un área de 70 m² y del cual el señor Gilver Obando es su propietario, su celular: 3108300779.

Mediante el método explicativo anterior y efectuada su investigación de las últimas transacciones comerciales, desempeño del sector en la actividad comercial con particulares, vecinos del sector y afiliados a la Lonja Nariñense de Propiedad Raíz, además del criterio del evaluador y teniendo en cuenta fortalezas y debilidades específicas del inmueble.

INVESTIGACION ECONOMICA

Nombre	Ocupación	Valor m2 Terreno
Adm. Alejandra Baez del Hierro AVAL-36752068	Perito Avaluador Independiente	860.000,00
Ing. Eduardo Chavez De los Rios AVAL-5200492	Avaluador Independiente	900.000,00
Ing. Oscar Baez Insuasty AVAL-12959907	Lonja Nariñense de Propiedad Raiz	870.000,00
Promedio		876.666,67
Desviación Estándar		20.816,66
Coefficiente de Variacion		2,37%
Límite Superior		897.483,33
Límite Inferior		855.850,01

Como el coeficiente de variación es inferior al 7.5%, un valor cercano al promedio obtenido en el análisis estadístico se podrá adoptar como el más probable valor por metro cuadrado asignable al predio objeto de avalúo.

De acuerdo con lo anterior se adopta un valor de:

OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL PESOS (\$877.000) por m² de terreno.

YO, FREDY HERNAN BAEZ CUMBAL, BAJO GRAVEDAD DE JURAMENTO DEJO CONSTANCIA QUE LA UTILIZACIÓN DE ESTA METODOLOGÍA SE DEBE A QUE EN EL MOMENTO DE LA REALIZACIÓN DEL AVALÚO NO SE PUDO OBTENER UNA INFORMACIÓN CONFIABLE SOBRE TRANSACCIONES DE BIENES COMPARABLES AL PREDIO OBJETO DE ESTUDIO.

PARA LA CONSTRUCCION:

METODO DE REPOSICION

Para las construcciones se utiliza el método de reposición. El cual establece el costo en que se incurriría si se construyera una edificación de similares características, y al resultado se le aplica un factor de depreciación por tipo de construcción, estado de conservación y vida útil estimada.

Para el análisis se ve afectada la depreciación y el estado de conservación, teniendo en cuenta una vida útil remanente, se aplica la tabla de Fitto y Corvini.

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Construcciones									
Vivienda	20	70	28,57%	3	33,14%	1.700.000,00	\$ 563.421,94	\$ 1.136.578,06	\$ 1.137.000,00

Para la construcción después de aplicar la tabla de Fito y corvini tenemos los siguientes valores:

Se adopta como valor de la construcción: \$ 1.137.000/ M2.

AVALUO COMERCIAL

Luego de analizar las características del inmueble, los resultados obtenidos por la metodología valuatoria utilizada y mi experiencia profesional, se estima el valor comercial del inmueble en las condiciones actuales, encontrándose en consecuencia la siguiente liquidación:

AVALUO COMERCIAL				
ITEM	UND	AREA	VR.	SUB-TOTAL
TERRENO	m2	74,00	877.000,00	64.898.000,00
CONSTRUCCION	m2	222,00	1.137.000,00	252.414.000,00
VALOR TOTAL				317.312.000,00

SON: TRESCIENTOS DIECISIETE MILLONES TRESCIENTOS DOCE MIL PESOS MDA. CTE.



FREDY HERNAN BAEZ C.
PERITO AVALUADOR PROFESIONAL CERTIFICADO
AFILIADO A REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (R.A.A.) AVAL-98386572
AFILIADO LONJA NARIÑENSE DE PROPIEDAD RAIZ.
CEL: 312 767 26 58

San Juan de Pasto, Julio 2023

VIGENCIA DEL AVALUO: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 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 expedición de este informe, siempre que la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

REGISTRO FOTOGRAFICO DEL PREDIO



FACHADA



VISTA DEL SECTOR



VISTA DEL SECTOR



VISTA INTERNA - LOCAL



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA

Oficina Calle 19 # 23- 35 Edificio Ariel Of. 201
 Correo: frevaez5241@hotmail.com Tel: 3127672658
 Pasto – Nariño – Colombia.

REGISTRO FOTOGRAFICO DEL PREDIO



ALCOBA



ALCOBA



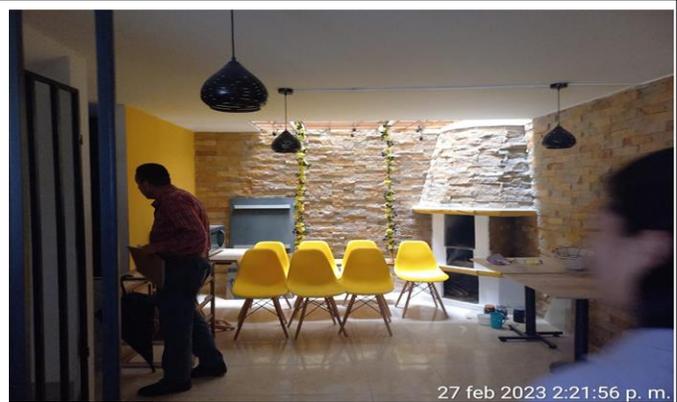
COCINA



BAÑO



ZONA DE LAVANDERIA



VISTA INTERNA

CONSULTA DE PREDIO GEOPORTAL IGAC

The screenshot displays the IGAC Geoportal interface. At the top left, it says 'COLOMBIA EN MAPAS'. The main area is a cadastral map with various parcels outlined in grey. One parcel, located between Carrera 4 and Carrera 5, is highlighted in red. A popup window titled 'Consulta Catastral' is open on the right side of the map. The popup contains the following information:

- Número predial: 52381010000000060001000000000
- Número predial (anterior): 523810100000060001000
- Municipio: La Florida, Nariño
- Dirección: C 3 4 03 09
- Área del terreno: 74 m2
- Área de construcción: 70 m2
- Destino económico: HABITACIONAL
- Número de construcciones: 1

Below this information, there is a section for 'Construcciones:' with a single entry: 'Construcción #1'. At the bottom of the popup, it states 'Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023'. The map interface includes a scale bar at the bottom right (0 to 20m), a north arrow, and a coordinate display at the bottom left: 'N: 1701914.276785, E: 4509578.656999 (EPSG:9377)'. The map also shows street names like 'Calle 3', 'Calle 2', 'Carrera 5', and 'Carrera 4'.

Oficina Calle 19 # 23- 35 Edificio Ariel Of. 201
Correo: freaez5241@hotmail.com Tel: 3127672658
Pasto – Nariño – Colombia.

constru data

ECOPUENTES

Cuando ingeniería, diseño y ecología se unen en beneficio de humanos y animales

INFORME ESPECIAL
CONSTRUIR EN TIEMPOS DE CRISIS

Se prenden las alarmas en el sector

¿Cómo enfrentar la devaluación, la incertidumbre y la escasez de insumos?

EDICIÓN **207**

ISSN 0121-5663 \$115.900



9 770121 566006



00207>

Con el respaldo de
legis

Cali

UNIFAMILIAR VIP

VALOR M²

- 1 piso
- mampostería confinada
- cimentación superficial
- 46 m²
- 2 alcobas
- 1 baño
- 1 disponible
- cocina
- zona de ropas
- sala
- comedor
- obra gris

DIRECTO

\$ 1.473.278

TOTAL

\$ 1.694.269

MULTIFAMILIAR VIP

VALOR M²

- 5 pisos
- mampostería estructural
- cimentación en zapatas
- sin ascensor
- aptos de 42 m²
- 2 alcobas y estudio
- 1 baño terminado
- cocina
- sala
- comedor
- zona de ropas
- obra gris

DIRECTO

\$ 1.413.755

TOTAL

\$ 1.625.818

UNIFAMILIAR VIS

VALOR M²

- 2 pisos
- mampostería estructural
- cimentación superficial
- 71,50 m²
- 2 alcobas
- 2 baños
- cocina
- zona de ropas
- 1 disponible
- sala
- comedor
- obra blanca

DIRECTO

\$ 1.737.052

TOTAL

\$ 1.997.610

MULTIFAMILIAR VIS

VALOR M²

- 5 pisos
- estructura en concreto
- cimentación en placa aligerada
- sin ascensor
- aptos de 50 m²
- 3 alcobas
- 1 baño terminado
- 1 disponible
- cocina
- sala
- comedor
- zona de ropas
- obra blanca

DIRECTO

\$ 1.632.385

TOTAL

\$ 1.877.243

UNIFAMILIAR MEDIO

VALOR M²

- 2 pisos
- mampostería estructural
- cimentación superficial
- 90 m²
- 3 alcobas
- cocina
- zona de ropas
- 3 baños
- patio
- 1 disponible
- sala
- comedor
- parqueadero
- obra blanca

DIRECTO

\$ 2.474.677

TOTAL

\$ 2.845.879

MULTIFAMILIAR MEDIO

VALOR M²

- 12 pisos
- estructura en concreto
- ascensor
- cimentación en placa aligerada
- semisótano
- aptos de 80 m²
- 3 alcobas
- estudio
- 2 baños terminados
- cocina
- zona de ropas
- sala
- comedor
- obra blanca

DIRECTO

\$ 2.441.188

TOTAL

\$ 2.807.367

Basados en el informe especial COSTOS Y PRESUPUESTOS de la edición 187 de la revista CONSTRUDDATA, los índices de costos se han ajustado ofreciendo información detallada que favorezca la toma de decisiones en proyectos de vivienda Unifamiliar y Multifamiliar.

Los costos de construcción por metro cuadrado son una referencia a la hora de hacer factibilidades e hipótesis de proyectos. CONSTRUDDATA presenta lo que un proyecto podría costar en situaciones ideales. Todas las variables específicas modificarán estos valores en cada caso.

Hay valores que no están contemplados como por ejemplo: Costo del lote, valorizaciones, plusvalías, impuestos, costos de ventas y procesos inmobiliarios, financiación, encargos fiduciarios, entre otros.

Es responsabilidad del constructor adaptar estos valores a cada proyecto en particular con un análisis y balance de costos y presupuestos acordes a la ética, la responsabilidad y el buen ejercicio profesional.

ESTRUCTURA EN CONCRETO

VALOR M²

- Estructura en concreto, vigas, columnas, placas aligeradas, aplicable a Multifamiliar Medio.

DIRECTO

\$ 483.355

TOTAL **\$ 555.859**

MAMPOSTERÍA ESTRUCTURAL

VALOR M²

- Muros de carga en mampostería reforzada, aplicable a Multifamiliar VIP.

DIRECTO

\$ 636.190

TOTAL **\$ 731.618**

BODEGA 100 M²

VALOR M²

- Estructura metálica
- muros en bloque
- contrapiso en concreto para almacenamiento
- cerchas y cubierta metálica
- baño y cocina.

DIRECTO

\$ 2.237.636

TOTAL **\$ 2.573.281**

BODEGA 1000 M²

VALOR M²

- Estructura metálica
- muros en bloque
- contrapiso en concreto para almacenamiento
- cubierta metálica autoportante
- 2 baños y cocina

DIRECTO

\$ 1.852.538

TOTAL **\$ 2.130.419**

VÍAS

VALOR POR M

VÍA V1 CALZADA EN ASFALTO	\$	14.289.625
VÍA V2 CALZADA EN ASFALTO	\$	9.165.998
VÍA V3 CALZADA EN ASFALTO	\$	7.329.218
VÍA V4 CALZADA EN ASFALTO	\$	4.901.653
VÍA V8 CALZADA EN ASFALTO	\$	1.788.166
VÍA V1 CALZADA EN CONCRETO	\$	11.995.980
VÍA V2 CALZADA EN CONCRETO	\$	7.816.769
VÍA V3 CALZADA EN CONCRETO	\$	6.705.068
VÍA V4 CALZADA EN CONCRETO	\$	4.382.683
VÍA V5 CALZADA EN CONCRETO	\$	2.963.166
VÍA V8 CALZADA EN CONCRETO	\$	1.599.507

- Ver referencias y detalles de construcción en el Informe Especial Carreteras y Vías publicado en Construdata 168.
- El costo directo incluye andenes, zonas verdes, calzadas, separadores y sardineles.

CANCHAS

VALOR POR CANCHA

CANCHA DE FÚTBOL (7140 M ²)	\$	444.346.369
MULTIFUNCIONAL EN CONCRETO (640 M ²)	\$	117.932.559
MULTIFUNCIONAL EN ASFALTO (640 M ²)	\$	117.435.094
MULTIFUNCIONAL EN MADERA (640 M ²)	\$	364.358.955
TENIS - POLVO LADRILLO (640 M ²)	\$	112.140.427
TENIS - ASFALTO (670 M ²)	\$	176.554.861
TENIS SINTÉTICA ART (670 M ²)	\$	58.566.773
TENIS MULTITRUFLEX (670 M ²)	\$	54.984.527
TENIS SINTÉTICA - TENISSINCO	\$	103.826.440
TENIS - PLEXIPAVE (648 M ²)	\$	166.116.844
TENIS - PLEXICUSHION (648 M ²)	\$	201.534.964

- El costo directo incluye replanteo y descapote, pisos, cerramiento, pintura, dotaciones e iluminación.



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA

79

Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO

Pasto, 7 (siete) de mayo de 2012 (dos mil doce).

Ref. Proceso ordinario de pertenencia No. 2011-00117-00.

Procede el Juzgado a dictar sentencia dentro del proceso de la referencia, formulado por HERLADO JIMÉNEZ IMBACUÁN y NELLY MARINA ENRÍQUEZ RAMOS, en frente de PERSONAS INDETERMINADAS.

I. LA DEMANDA

1. PRESUPUESTO FÁCTICO

En escrito de demanda presentado el 2 de mayo de 2011, el actor, fundamentó sus pretensiones en los siguientes hechos:

Los demandantes son poseedores reales y materiales de una vivienda de interés social (VIS), consistente en una casa construida sobre un lote de terreno de 72 mts.², ubicada en el área urbana del municipio de La Florida, con nomenclatura calle 3^a. No. 4-03 y 4-06 y alinderada, así: *“FRENTE: Con propiedades de herederos de José Villarreal, calle al medio; COSTADO DERECHO: Con propiedades de Nevar Cabrera Salas, cerco al medio; RESPALDO: Con propiedades de Josefina Ramos Barco, cerco al medio; RESPALDO: Con propiedades de Josefina Ramos Barco, cerco al medio y POR EL COSTADO IZQUIERDO, con propiedades de Jesús Hidalgo España y termina”*.

La posesión la han ejercido los demandantes en forma pública, pacífica, sin interrupción alguna, con actos de señor y dueño como la construcción de la casa y pago de servicios, por más de cinco años.

El inmueble pretendido es una VIS, pues su valor no excede los 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

2. PRETENSIONES



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA

Rama Judicial del Poder Público

80

Con fundamento en los anteriores supuestos fácticos la parte demandante solicitó que se declare que le pertenece el dominio pleno y absoluto de la vivienda de interés social atrás mencionada y como consecuencia de ello se ordene la inscripción de esta sentencia en la Oficina respectiva.

II. TRÁMITE SURTIDO

Por auto de 6 de mayo de de 2011 se admitió la demanda y se ordenó el emplazamiento de personas indeterminadas.

Surtido legalmente el emplazamiento ordenado, tomó posesión una de las curadoras *ad litem* designadas, quien dio contestación oportuna, manifestando no oponerse a las pretensiones, en la medida en que lo decidido se ajuste a lo probado.

Por auto de 2 de febrero de 2011 se decretó la apertura del término probatorio y por auto de 28 de febrero del mismo año se corrió traslado para alegatos finales, pronunciándose oportunamente la curadora *ad litem* de las personas indeterminadas.

ALEGATOS DE LA CURADORA *AD LITEM*

Reiteró la auxiliar de la justicia someterse a lo probado en el proceso, aunque consideró que con la prueba testimonial recaudada sí se logró demostrar la posesión pacífica e ininterrumpida de los demandantes sobre el inmueble pretendido y que en la diligencia de inspección judicial se logró establecer que el inmueble objeto de la misma corresponde al pretendido en la demanda, amén de que se encuentra demostrado el valor del inmueble, según el cual procede aplicar las normas que rigen a este tipo de viviendas.

Concluyó en que los presupuestos que determinan la prosperidad de las pretensiones se encuentran demostrados y que en consecuencia considera procedente las pretensiones de la demanda.

III. CONSIDERACIONES DEL JUZGADO



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA

Rama Judicial del Poder Público

81

1. SANIDAD PROCESAL

Se constata que el proceso se ha tramitado de conformidad con la ritualidad procesal pertinente y con garantía del derecho de defensa, razones por las cuales no hay lugar a decretar nulidad alguna ni a pronunciarse sobre irregularidades que hayan afectado la sanidad procesal.

2. PRESUPUESTOS PROCESALES

Se configuran en este negocio, sin novedad, los presupuestos procesales para efectos de dar por debidamente establecida la relación jurídico – procesal: competencia, capacidad para ser parte y comparecer al proceso y demanda en forma, por lo cual es procedente dictar sentencia que resuelva de fondo las pretensiones y excepciones formuladas por las partes.

Lo anterior permite a este Despacho emitir sentencia que resuelva el fondo de lo pedido.

3. LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

Proviene del interés jurídico que ubica a las partes en los extremos de la relación jurídico - sustancial. De conformidad con lo dicho, por activa sólo está legitimada en la causa como demandante, la persona que tiene la titularidad del derecho que reclama en su pretensión y por pasiva, quien como demandada está llamada, según la relación jurídico - sustancial debatida en el plenario, a responder y contradecir legítimamente la pretensión.

En el caso que nos ocupa, la legitimación en la causa no ofrece reparo, pues la parte actora la deriva del hecho afirmado en la demanda consistente en haber ganado el derecho de dominio del bien objeto del proceso por haberlo poseído por el tiempo exigido en la ley sustancial y se deduce también de lo dispuesto en el art. 407-1 del C. de P.C. que establece:

*Rama Judicial del Poder Público*

“La declaración de pertenencia podrá ser pedida por todo aquél que pretenda haber adquirido el bien por prescripción (...)”.

La norma en cita no impone ninguna condición y en consecuencia corresponde a toda persona que se cree con derecho a usucapir un bien.

Respecto a la legitimación en la causa pasiva, en esta clase de procesos las llamadas a ocupar este extremo de la litis son aquellas personas que figuran como titulares de derechos reales sujetos a registro y las personas indeterminadas que crean tener derechos sobre el bien pretendido.

En el certificado especial expedido por el señor Registrador de Instrumentos Públicos de esta ciudad (fl. 8 cdno. ppal.) se dice que no existen titulares de derechos reales sobre el inmueble, de allí que la demanda se haya dirigido en forma exclusiva contra personas indeterminadas.

4. NATURALEZA DE LA PRETENSIÓN

La acción de pertenencia deriva de la previsión del art. 2512 del C. C., según el cual:

“La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales. Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción”.

Contempla la norma en forma concurrente tanto la prescripción adquisitiva de un derecho como la extintiva de una acción. Significa lo anterior que como lo ha precisado la Corte Suprema de Justicia, la institución de la prescripción cumple dos funciones en la vida jurídica, a saber: Por ella se adquieren las cosas ajenas por haberlas poseído durante cierto tiempo establecido por la ley para cada caso (prescripción adquisitiva) y se extingue un derecho,



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA

Rama Judicial del Poder Público

83

tanto por el no ejercicio de éste como por el no uso de las acciones legales tendientes a protegerlo (prescripción extintiva)¹.

A su turno el Art. 2518 ibídem, establece que se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales.

Cabe anotar que la posesión ejercida sobre el bien, tiene que ser con ánimo de señor y dueño, conforme a lo preceptuado en el art. 762 del C.C. Se requiere, en consecuencia, una conducta positiva consistente en realizar actos continuos propios de quien ostenta el dominio.

Además del elemento material, para que se configure la posesión es necesaria la presencia del elemento volitivo, es decir, el *ánimo* de ser o hacerse dueño, el mismo que dada su subjetividad no se prueba de manera directa pero se evidencia en el mundo físico, a través de los diferentes actos realizados por la persona que se dice poseedora y como tal solicita la declaración de pertenencia.

Ahora bien, la prescripción con que se adquieren las cosas de conformidad con lo dispuesto en el art. 2527 del C.C. puede ser ordinaria o extraordinaria. Se diferencian ellas por el lapso de tiempo durante el cual se ejerce la posesión sobre el bien y la calidad de ésta. Así, para la prescripción ordinaria, tratándose de bienes inmuebles, hoy se requiere de cinco años de posesión regular y para la extraordinaria de veinte años de simple posesión, término que, al igual que el anterior, fue modificado por la Ley 791 de 2002, pero que en este caso no tiene aplicación.

Tratándose de inmuebles de interés social, el art. 51 de la Ley 9 de 1989 fijó en cinco años el tiempo necesario para la prescripción extraordinaria y en tres años el tiempo para la ordinaria.

De acuerdo con lo anterior, en síntesis, los requisitos para la prosperidad de la pretensión de prescripción extraordinaria de dominio de una vivienda de interés social, son:

¹ Sentencia Corte Suprema de Justicia de 31 de enero de 1945.



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA

Rama Judicial del Poder Público

- Posesión material en el usucapiente.
- Que la cosa haya sido poseída por cinco años o más.
- Que la posesión se haya cumplido de manera pública e ininterrumpida.
- Que la cosa o derecho sobre el cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por usucapión.
- Que el bien por usucapir se trate de vivienda de interés social.

5. CASO BAJO ESTUDIO

Procedemos a establecer si los presupuestos antes señalados se cumplen en el caso concreto.

5.1. POSESIÓN MATERIAL EN EL USUCAPIENTE

Es el artículo 762 del Código Civil el que se encarga de definir la posesión como la tenencia material de una cosa, vale decir, como el poder físico y de hecho sobre ésta, el mismo que se manifiesta a través de actos positivos de señorío, actos de los cuales se deduce también el *animus* o aspecto subjetivo de la posesión que no es otra cosa que la intención de ser o hacerse dueño de ella.

Es así que la voluntad de propiedad del usucapiente está inescindiblemente atada al poder físico, de hecho, sobre la cosa.

El *corpus* está constituido precisamente por aquellos actos positivos "*como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación*" (artículo 981 del Código Civil) y es de estos actos positivos de señorío, de su concurrencia y convergencia, de donde debe deducirse el elemento subjetivo de la posesión, el ánimo de ser propietario en cabeza del poseedor.



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA

Rama Judicial del Poder Público

En el presente proceso se recibió la declaración de JANETH ISABEL MARTÍNEZ ENRÍQUEZ, quien informó que los demandantes compraron un lote en el Barrio Primavera del municipio de La Florida, en el cual construyeron la casa de habitación que hoy se levanta en el mismo, la cual habitan y aunque no los precisó, dijo que eran aquellos quienes ejercían sobre el inmueble actos de señores y dueños. Dijo también que los demandantes construyeron allí un local en el cual venden ropa.

En la práctica de la diligencia de inspección judicial que este Juzgado realizó al inmueble pretendido en usucapión, se recibió también la declaración de MILTHON ARMANDO RAMOS ENRÍQUEZ, quien dijo que los demandantes compraron la casa cuando apenas tenía dos piecitas, patio, cocina y baño, piso en mineral, cocina pequeña, sin mesón y que él fue la persona contratada por los demandantes para que les fundiera la plancha de concreto, pues antes era de una planta y estaba cubierta con "eternit". Dijo que por cuenta de los demandantes levantó unas paredes, fundió la plancha, colocó cerámica, instaló baños y que el cerrajero colocó las ventanas.

Dichos testimonios señalan en forma clara, precisa, conteste y convergente gracias al conocimiento que como vecinos tienen de los demandantes, y el segundo por haber trabajado al servicio de los mismos, que quienes habitan el bien son los demandantes con su familia, que tan sólo unos pocos meses, después de comprarla, vivió allí un hermano de la demandante, pero que luego ingresó ésta con su esposo como dueños, construyendo y mejorando el inmueble.

Adicionalmente, en la inspección judicial practicada al inmueble (fls. 1 y s.s. cdno. pruebas), se pudo establecer la existencia de la construcción y de las mejoras que, poco a poco, como el propio actor lo afirmó en la demanda, se han ido haciendo sobre el inmueble, pues aún hay sectores que se encuentran en obra gris, habitaciones sin puertas, ventanas sin vidrios, instalaciones eléctricas sin terminar, etc.



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA

Rama Judicial del Poder Público

También se estableció en dicha diligencia que la demandante habita el bien con su familia y que existe en la primera planta un local que explotan con un pequeño establecimiento comercial en el cual venden ropa.

Actos todos, positivos de señorío, que se esperan de quien es propietario y de los cuales se deduce el ánimo de dueños que les asiste a los demandantes, calidad que le reconocen los testigos al unísono y que se ha establecido en el proceso que han ejercido en forma autónoma, sin solicitar permiso o anuencia de nadie.

Así las cosas, considera este Despacho que el primer presupuesto de la pretensión se cumple a cabalidad.

5.2. QUE LA COSA HAYA SIDO POSEÍDA POR CINCO AÑOS O MÁS

El artículo 51 de la Ley 9 de 1989, establece:

“A partir del primero (1) de enero de 1990, redúcese a cinco (5) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva extraordinaria de las viviendas de interés social.

“A partir del primero (1) de enero de 1990, redúcese a tres (3) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva ordinaria de las viviendas de interés social (...).”

Tal como se consideró en el capítulo anterior, nítido se desprende del caudal probatorio, que los demandantes habitan el inmueble y ejerce actos de propietarios, situación que según informan los testimonios recogidos en el proceso se cumple desde hace más de cinco años. En efecto, tanto JANETH ISABEL MARTÍNEZ como MILTHON ARMANDO RAMOS, coinciden en ello, señalando el último que el inmueble se compró a CLARA SALAS, siete u ocho años atrás.

Claro resulta entonces, que el segundo presupuesto de la pretensión también se cumple en el caso de marras.

*Rama Judicial del Poder Público*

5.3. QUE LA POSESIÓN HAYA SIDO PÚBLICA E ININTERRUMPIDA

En el caso bajo análisis los testigos llamados a declarar son enfáticos en señalar que la posesión ejercida por los demandantes ha sido inveteradamente conocida por ser pública, pues sus actos de señorío se ha realizado a los ojos de todas las personas, en forma por demás pacífica e ininterrumpida, sin que por otra parte, haya sido perturbada por persona alguna, razón por la cual los vecinos del lugar los reconocen como únicos propietarios del bien.

5.4. QUE LA COSA O DERECHO PRETENDIDO EN USUCAPIÓN SEA SUSCEPTIBLE DE ADQUIRIRSE POR ESE MODO

EL artículo 2518 del Código Civil establece:

“Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se ha poseído con las condiciones legales. Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados”.

Condiciones todas que cumple el inmueble a usucapir, pues se trata de cosa corporal inmueble, que circula en el comercio y por tanto es susceptible de actos de señorío, que llevan a consolidar sobre él el derecho de dominio y que, por otra parte, no corresponde a ninguna categoría que lo determine como imprescriptible.

5.5. QUE SE TRATE DE UN INMUEBLE DESTINADO A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

La Corte Suprema de Justicia, ha dicho:

“El artículo 44 de la ley 9 de 1989 introdujo el concepto de ‘vivienda de interés social’, como una modalidad particular predicable de aquellas soluciones de vivienda que se enmarcaran dentro de algunos de los rangos fijados por ella misma, de acuerdo con el precio en salarios mínimos legales



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA

Rama Judicial del Poder Público

mensuales que tuviera el inmueble, dependiendo igualmente de la población de su lugar de ubicación, según el último censo del DANE.

“De la determinación de si un inmueble cumple con los requisitos para ser considerado como ‘vivienda de interés social’, surge un marco conceptual al que debe recurrirse siempre que se invoque la concurrencia de las características trazadas por el legislador para un bien con el que se pretenda satisfacer esa necesidad constitucional -artículo 51-, al paso que se desprenden relevantes consecuencias jurídicas que sitúan la propiedad bajo el imperio de una serie de disposiciones especiales, relativas a diversos temas, dentro de los que cabe destacar, en el asunto que ahora ocupa la atención de la Corte, el régimen de la prescripción adquisitiva de dominio.

“La definición que, como se dijo, surgió íntimamente ligada al comportamiento y fluctuación de las variables tocantes con el precio del inmueble y la población de la localidad de ubicación, vino a ser modificada por el artículo 91 de la ley 388 de 1997 que las tipificó como aquellas ‘que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos’, indicando que en cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional vendría a establecer el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares, teniendo en cuenta para el efecto, entre otros factores, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda.

“2. Empero, habida cuenta que los hechos sometidos a composición judicial tuvieron lugar durante la vigencia del texto inicial de la ley 9 de 1989, con ligeras modificaciones incorporadas por las leyes 2 y 3 de 1991, el estudio se contraerá a dichas disposiciones, con prescindencia de cualquier alusión a la ley 388 de 1997. El citado artículo 44, originalmente daba la siguiente definición:



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA

Rama Judicial del Poder Público

Entiéndese por vivienda de interés social todas aquellas soluciones de vivienda cuyo precio de adquisición o adjudicación sea o haya sido, en la fecha de su adquisición:

'a) inferior o igual a cien (100) salarios mínimos legales mensuales en las ciudades en las cuales, según el último censo del DANE, cuenten con cien mil (100.000) habitantes o menos.

(...)

Lo anterior no obsta para que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones, a petición de cualquier persona o entidad, establezca mediante avalúo si una vivienda o un grupo de viviendas tiene o no el carácter de vivienda de interés social'.

"3. En el contexto general de la ley en mención, es claro que el precepto anterior, ubicado dentro del marco destinado a solucionar con prontitud los problemas más apremiantes de la realidad urbana, tenía entre otros propósitos ofrecer definiciones en lo tocante con la propiedad del suelo, en orden a regular la legalización de los títulos para vivienda de interés social, tanto de aquellas que provinieran de negociación directa entre un particular y el Estado, como fruto de los planes gubernamentales dirigidos a la satisfacción de la necesidad habitacional, como también respecto de las que fueran resultado de negociaciones entre particulares, ora se tratara de asentamientos urbanos irregulares, ya de planes formales, o simplemente para normalizar aquellos hechos provenientes de la posesión de los bienes que reunieran las características propias de ese tipo de viviendas (...)"².

Respecto a la calidad del inmueble por usucapir, ubicado en el Barrio Primavera del municipio de La Florida, cabe anotar que conforme a la sentencia antes referida, en el caso de la prescripción

² Casación civil de 12 de abril de 2004. Exp. 7077. M.P. Dr. CÉSAR JULIO VALENCIA COPETE).



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA

Rama Judicial del Poder Público

adquisitiva de dominio, para determinar si el valor de una vivienda le confiere la categoría de interés social, se debe tener en cuenta su valor a la fecha en que se cumplieron los presupuestos para la usucapión e incluso los requisitos que para ese momento preveía la ley.

Así las cosas, teniendo en cuenta que tanto la demandante como los testigos confluyeron en señalar que la parte demandante ingresó al inmueble hace más de cinco años, y que el testigo MILTHON ARMANDO RAMOS ENRÍQUEZ precisó que ello aconteció seis o siete años atrás a su declaración, es claro para este Despacho, que el requisito se consolidó para cuando ya se encontraba vigente la Ley 388 de 1997, según la cual:

“Artículo 91.- Concepto de vivienda de interés social. El artículo 44 de la Ley 9 de 1989, quedará así:

“Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda.

“(…)”

“Parágrafo 2º.- El precio de este tipo de viviendas corresponderá al valor de las mismas en la fecha de su adquisición o adjudicación”.
(Se destaca).

Debe considerarse que si los demandantes ingresaron al inmueble entre los años 2005 y 2006, para esa época se encontraba vigente La Ley 812 de 2003, la cual aprobó el Plan Nacional de Desarrollo 2003-2006, en cuyo art. 104 se definió la VIS, así:



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA

Rama Judicial del Poder Público

“De conformidad con el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, el valor máximo de una vivienda de interés social y subsidiable será de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales (135 smlm). Los tipos de vivienda y sus rangos de valor en smlm se presenta en el siguiente cuadro:

Si de acuerdo con lo expuesto por el testigo MILTHON ARMANDO RAMOS, los demandantes ingresaron al inmueble aproximadamente en el año 2006, fecha para la cual el salario mínimo ascendía a \$408.000,00, quiere decir que los 135 SMLM equivalían a \$55.080.000,00.

Al proceso se allegó un dictamen pericial unilateral, que se sometió a contradicción al momento de decretar las pruebas, mediante auto de 2 de febrero del año en curso, sin que el mismo fuera objeto de reparo alguno.

Se encuentra debidamente acreditado que el perito que rindió el dictamen hace parte de la Lonja de Profesionales Avaluadores “CORPOLONJA”, lo cual permite su valoración por encontrarse autorizado en el art. 183, inc. 2º. del C. de P.C.

El mismo se encuentra debidamente fundamentado en un estudio comparativo de mercado, concluyendo que el terreno tiene un precio de \$11'100.000,00 y la construcción de \$48'650.000,00 para un total de \$59.750.000,00.

Pero como lo que interesa a la decisión es el valor que el inmueble tenía para el año 2006, se procede a establecerlo, con base en la siguiente fórmula:

$$VH = VA \times \frac{\text{IPC inicial}}{\text{IPC final}}$$

Donde:

VH: Valor histórico.

VA: Valor actual.



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA

Rama Judicial del Poder Público

92

IPC inicial: Índice de Precios al Consumidor consolidado de 2006.

IPC final: Índice de Precios al Consumidor a noviembre de 2010 (fecha del dictamen).

Aplicada dicha fórmula al avalúo del inmueble aquí comprometido, tenemos:

$$VH = \$59'750.000,00 \times \frac{87,86896}{104,56}$$

$$VH = \$59'750.000,00 \times (0,84037)$$

$$VH = \$50.212.036,63$$

La suma antes decantada - \$50.212.036,63 -, es el valor que el inmueble de los demandantes tenía para el año 2006, y ello sin consideración a que muchas de las mejoras que hoy tiene, no existían para esa época, pues como lo señaló el declarante MILTHON ARMANDO RAMOS, ellas se construyeron “[h]ace un año y medio o dos años”, lo cual implica que incluso, el precio del inmueble para el año 2006, pudo ser aún mucho menor a lo que aquí se estableció.

Si como se dijo, para el año 2006, los 135 SMLM equivalían a \$55.080.000,00, es claro para el Juzgado que la vivienda comprometida en el proceso tiene la calidad de VIS, es más, aún para la fecha de presentación de la demanda ostentaba esa calidad si consideramos que para el año 2011, los 135 salarios mínimos legales mensuales equivalían a \$72.306.000,00.

IV. DECISIÓN

De conformidad con lo expuesto, en el caso bajo estudio se cumplen todos los requisitos o elementos estructurales para declarar prósperas las pretensiones incoadas y así se declarará, adoptando las demás resoluciones consecuentes y dado que el inmueble carece de matrícula inmobiliaria, con fundamento en el art.



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA

Rama Judicial del Poder Público

69 del Decreto 1250 de 1970, se ordenará la apertura de nuevo folio, para efectos del registro de esta sentencia.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Pasto, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

1. DECLARAR que HERALDO JIMÉNEZ IMBACUÁN y NELLY MARINA ENRÍQUEZ RAMOS, identificados respectivamente con cédulas de ciudadanía Nos. 5.254.330 y 27.285.091, han adquirido por el modo de la prescripción extraordinaria, el derecho de dominio sobre el siguiente inmueble de vivienda de interés social: casa de habitación y lote sobre el cual se encuentra construida, ubicado en el barrio Primavera del municipio de La Florida, con un área de 74 mts.² y alinderado actualmente, así: FRENTE: Con calle del barrio Primavera del municipio de La Florida; COSTADO DERECHO, entrando: Con propiedad de Nevar Cabrera Salas, muro de ladrillo propio al medio; RESPALDO: Con propiedad de Josefina Ramos Barco, muro de ladrillo propio al medio; y, COSTADO IZQUIERDO, entrando: Con propiedad de Jesús Hidalgo España, muro de ladrillo propio al medio.

2. ORDENAR la inscripción de esta sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, para cuyo efecto el señor Registrador procederá a la apertura de un **nuevo folio** (art. 69 del Decreto 1250 de 1970). Oficiése lo pertinente, anexando copia auténtica de esta sentencia, a costa de la parte interesada.

3. Sin lugar a condenar en costas, por cuanto ellas no se causaron.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LILIANA MIRANDA VALLEJO

Jueza

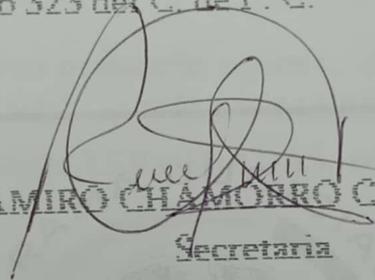
REPUBLICA DE COLOMBIA.
Rama Judicial del Poder Público.

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
Pasto -Nariño.

CONSTANCIA SECRETARIAL:

Pasto (N), 11 de mayo de 2012

Para notificación de la sentencia que antecede, en la fecha, siendo las ocho de la mañana (8:00 a. m.), se fijó en lugar público y visible de la Secretaría del Juzgado, EDICTO por el término de tres (3) días hábiles, conforme a lo dispuesto en el artículo 323 del C. de P. C.


RAMIRO CHAMORRO CARDENAS
Secretaria

REPUBLICA DE COLOMBIA
Consejo Superior
de la Judicatura

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO.

Pasto - Nariño.

EDICTO:

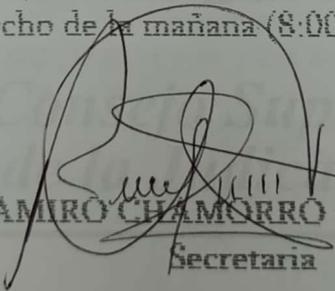
EL SECRETARIO DEL JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
DE PASTO (N),

HACE SABER:

Que dentro del proceso ordinario número 2011-00117-00, propuesto por HERLADO JIMÉNEZ y NELLY MARINA ENRÍQUEZ RAMOS frente a PERSONAS INDETERMINADAS, se ha dictado sentencia de primera instancia.

FECHA DE LA SENTENCIA: Siete (7) de mayo de dos mil doce (2012).

En desarrollo de lo dispuesto por el artículo 323 del C. de P. C., se fija el presente EDICTO en lugar público y visible de la Secretaría del Juzgado Cuarto Civil de Circuito de Pasto (N), por el término de tres (3) días hábiles, hoy, viernes once (11) de mayo de dos mil doce (2012), siendo las ocho de la mañana (8:00 a. m.).


RAMIRO CHAMORRO CARDENAS
Secretaria

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO

Pasto, veintinueve (29) de mayo del año dos mil doce (2012)

Ref.: Proceso Ordinario No. 2011-00117-00

Revisado el presente proceso, el Juzgado constata que se profirió sentencia con fecha de 7 de mayo del año 2012 y que las actuaciones procesales posteriores se encuentran agotadas, en consecuencia, se ordena su ARCHIVO, previas las constancias de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Liliana Miranda Vallejo
LILIANA MIRANDA VALLEJO
Jueza

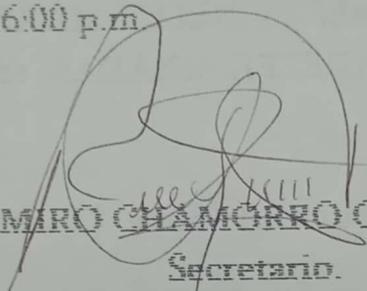
**JUZGADO CUARTO CIVIL DE CIRCUITO
PASTO
NOTIFICACIÓN POR ESTADO**
La Providencia precedente se
Notifica mediante fijación en
ESTADOS,
HOY 31 DE MAYO DE 2012
A LAS 8:00 A.M.
[Signature]
SECRETARIO

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO.
Pasto – Nariño.

EL SUSCRITO SECRETARIO DEL JUZGADO CUARTO CIVIL DEL
CIRCUITO DE PASTO (N),

HACE CONSTAR:

Que el anterior EDICTO permaneció fijado en un lugar visible de la
Secretaría, desde el día y hora allí señalados, hasta hoy, quince (15) de
mayo de dos mil doce (2012), en que se desfija y se agrega al
expediente. Son las 6:00 p.m.


RAMIRO CHAMORRO CARDENAS.
Secretario.



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

98

Certificado generado con el Pin No: 230616379678202665

Nro Matrícula: 240-231612

Pagina 1 TURNO: 2023-240-1-56349

Impreso el 16 de Junio de 2023 a las 09:11:23 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 240 - PASTO DEPTO: NARIÑO MUNICIPIO: LA FLORIDA VEREDA: FLORIDA

FECHA APERTURA: 03-07-2012 RADICACIÓN: 2012-240-6-10275 CON: SENTENCIA DE: 07-05-2012

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA DE HABITACION Y LOTE EN EL CUAL SE ENCUENTRA CONSTRUIDA,AREA 74 M2-LINDEROS CONTENIDOS EN LA SENTENCIA DE 07-05-2012 JUZG.4.C.CTO DE PASTO.

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: URBANO

1) CL 3 # 4 - 3 Y 4 6 MUNICIPIO DE LA FLORIDA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-06-2012 Radicación: 2012-240-6-10275

Doc: SENTENCIA 2011-00117 DEL 07-05-2012 JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE PASTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0131 DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA

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

A: ENRIQUEZ RAMOS NELLY MARINA

X 2728509

A: JIMENEZ IMBACUAN HERALDO

CC# 5254330

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 06-03-2020 Radicación: 2020-240-6-3956

Doc: ESCRITURA 0073 DEL 27-02-2020 JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE LA FLORIDA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0490 DEMANDA EN PROCESO VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL (CODIGO

GENERAL DEL PROCESO ART. 590) 52381408900120200002000

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

DE: HIDALGO ESPAÑA JESUS

CC# 5277616



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

Certificado generado con el Pin No: 230616379678202665

Nro Matrícula: 240-231612

Pagina 2 TURNO: 2023-240-1-56349

Impreso el 16 de Junio de 2023 a las 09:11:23 AM

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

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

A: JIMENEZ IMBACUAN HERALDO

CC# 5254330 X

ANOTACION: *** ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 003 Fecha: 06-03-2020 Radicación: 2020-240-6-3956

Doc: ESCRITURA 0073 DEL 27-02-2020 JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE LA FLORIDA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0492 DEMANDA EN PROCESO VERBAL PROCESO RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL
52381408900120200002000

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

DE: HIDALGO ESPAÑA JESUS

CC# 5277616

A: JIMENEZ IMBACUAN HERALDO

CC# 5254330 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 07-10-2022 Radicación: 2022-240-6-19459

Doc: OFICIO JPMF203 DEL 23-09-2022 JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE LA FLORIDA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0496 EMBARGO EN PROCESO DECLARATIVO PROCESO RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL
2020-00020-00

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

DE: HIDALGO ESPAÑA JESUS

CC# 5277616

A: JIMENEZ IMBACUAN HERALDO

CC# 5254330 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

- Anotación Nro: 3 Nro corrección: 1 Radicación: 2020-240-3-1570 Fecha: 16-09-2020
SE INVALIDA CON BASE EN OFICIO 073 DE 27/02/2020, ASI VALE ART 59 DE LA LEY 1579/2012
Anotación Nro: 2 Nro corrección: 1 Radicación: 2020-240-3-1709 Fecha: 30-09-2020
SE INVALIDA CONFORME OFICIO JPMF0073, ASI VALE ART 59 DE LA LEY 1579/2012
Anotación Nro: 3 Nro corrección: 2 Radicación: 2020-240-3-1709 Fecha: 30-09-2020
SE MODIFICA ESPECIFICACIÓN CON BASE EN EL OFICIO JPMF-0129, ASÍ VALE ART 59 DE LA LEY 1579/2012
Anotación Nro: 2 Nro corrección: 2 Radicación: 2020-240-3-1724 Fecha: 30-09-2020
SE MODIFICA ESPECIFICACIÓN CON BASE EN EL OFICIO JPMF0129 ASI VALE ART 59 DE LA LEY 1579/2012



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

100

Certificado generado con el Pin No: 230616379678202665

Nro Matrícula: 240-231612

Pagina 3 TURNO: 2023-240-1-56349

Impreso el 16 de Junio de 2023 a las 09:11:23 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-240-1-56349

FECHA: 16-06-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: DIEGO ARMANDO BACCA CASTRO

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



MUNICIPIO DE LA FLORIDA

NIT 800099100-6
La Florida 00000

Tesorería Municipal

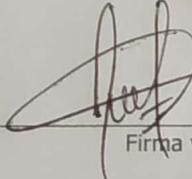
CERTIFICADO CATASTRAL No. 4303

La Suscrita Tesorera General del Municipio de La Florida - Nariño CERTIFICA, que revisando el listado catastral vigente está(n) inscrito(s) como propietario(s) el(los) señor(es):

NÚMERO PREDIAL NACIONAL	523810100000000060001000000000	CÓDIGO POSTAL	522040
PROPIETARIO(S)	NOMBRE: HERALDO JIMENEZ IMBACUAN TIPO DOC. C No. Doc: 000005254330 NOMBRE: NELLY MARINA ENRIQUEZ RAMOS TIPO DOC. C No. Doc: 000002728509	ÚLTIMO AÑO PAGO	2023
PREDIO	010000060001000 DIRECCION C 3 4 03 09 ZONA URBANO	VEREDA	0006
AREA TERRENO (HC)	00000000 AREA TERRENO (MT²) 0074 AREA CONSTRUIDA (MT²) 000070	ÚLTIMO AÑO PAGO	2023
ESTRATO	ESTRATO 1 DESTINACION ECONOMICA SIN AREA CONSTRUIDA EXENCION	AVALUO	8,563,000.00
OBJETO	ESCRITURA	EXPEDIDO	2023-06-16

VALIDO HASTA **2023-09-16**

VALOR DEL CERTIFICADO **\$15,000**


Firma y Sello

**ALCALDIA MUNICIPAL
DE LA FLORIDA NARIÑO
NIT. 800099100-6**

16 JUN 2023

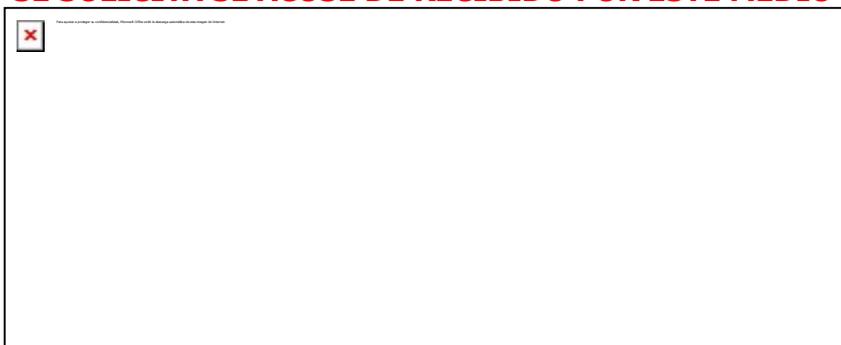
TESORERIA

De: INSPECCION DE POLICIA LA FLORIDA (N) <inspecciondepolicia@laflorida-narino.gov.co>
Enviado el: miércoles, 1 de marzo de 2023 4:26 p. m.
Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Nariño - La Florida; Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Nariño - La Florida
Asunto: AUTO INTERLOCUTORIO REALIZADO POR EL INSPECTOR DE POLICÍA.
Datos adjuntos: Auto Interlocutorio realizado por el Ins.pdf

Despacho comisorio 2023-0001.

--

SE SOLICITA SE ACUSE DE RECIBIDO POR ESTE MEDIO



Remitente notificado con [Mailtrack](#)





INSPECCIÓN DE POLICÍA

AUTO INTERLOCUTORIO
(27 de febrero del 2023)

Por medio del cual se fija hora y fecha para llevar a cabo la comisión del secuestro del bien inmueble de Casa de habitación ubicada en Municipio de la Florida (N), bajo el despacho comisorio con radicado No 2023-0001 Proceso de Responsabilidad Civil Extracontractual Nro. 2020-000020 00, emitido por el Juzgado Promiscuo Municipal de la Florida.

SOLICITANTE	Juzgado Promiscuo Municipal de la Florida (N)
SOLICITADO	MANUEL JESUS ZAMBRANO
ASUNTO:	En la Florida (N) a los 27 días del mes de febrero de 2023 siendo las 02:00 de la tarde, el despacho de la Inspeccion de Policía comisionado por el Juzgado Promiscuo Municipal de La Florida el despacho comisorio con radicado No 2023-0001 se constituye la audiencia pública del secuestro del bien inmueble consistente en una casa de habitación ubicado en el Barrio Primavera del Municipio de la Florida (N), identificada con la matricula inmobiliaria 240 - 231612 de propiedad del demandado HERALDO JIMENEZ IMBACUAN e inscrita en la oficina de instrumentos públicos de La Ciudad de Pasto con los siguientes linderos actuales, por el frente con la carrera 4, por el costado derecho con propiedades del señor Jesús Hidalgo España, por lado izquierdo con propiedades del señor Nevar Cabrera Salas y al respaldo con propiedades de la señora Josefina Ramos, una casa de habitación con una extensión de 8 metros por 12 de fondo aproximadamente en la cual es discriminada que en el centro tiene una cortina de hierro, dos ventanales, cortina en hierro marco en hierro y vidrio, hacia el fondo los pisos en cerámica tiene empotrada un mesón en hierro centro y placa a mano derecha encontramos un baño enchapado en cerámica que tiene como puerta una cortina en tela, en su frente ya que estamos hablando de casa de dos pisos a mano izquierda encontramos una puerta de hierro que nos conduce donde encontramos una sala y dos habitaciones utilizada como bar y una chimenea, una escalera que nos conduce a un segundo nivel donde encontramos una sala, tres alcobas, un baño social con ducha en acrílico y unas gradas que nos conducen a un tercer nivel donde encontramos a mano izquierda una habitación con su respectivo baño, el resto de azotea está cubierto de tubos y guadua y techo en teja plástico y eternit igualmente hacia el fondo encontramos la pila de la ropa y el piso incrementado, en el lado derecho del frente del inmueble encontramos una grada en hierro que conduce a un segundo nivel, donde hay una puerta en hierro, hacia el fondo encontramos una sala, cocina enchapada, comedor, tres habitaciones y un baño social, una grada que nos conduce a un tercer nivel donde encontramos sala, dos habitaciones y un baño social, igualmente otra grada que conduce a un cuarto nivel donde



INSPECCIÓN DE POLICÍA

es la azotea y se encuentra el lavadero de ropas y el resto de azotea de patio de ropas, el inmueble sus pisos todos son en cerámica, todas las puertas son en madera, el inmueble se encuentra en buen estado de conservación y cuenta con servicios públicos, en este estado de la diligencia el señor inspector informa a los presentes quienes se crean con derecho a la oposición arguente en derecho, pide la palabra el demandado Heraldo Jiménez Imbacuan, quien informa que hace oposición debido a un fallo de la Corte Suprema Justicia pero no presenta en físico si no en palabras, ante el cual el señor abogado Daniel Alexander Zambrano Zambrano, presenta auto de fecha del 21 de febrero del 2023, el cual a la letra establece que "Por ende, es lo procedente continuar con el trámite de ejecución de la sentencia antes citada y con ello, continuar con el secuestro del inmueble objeto de litigio, bajo los límites normativos previamente expuestos". La parte demandada HERALDO JIMENEZ IMBACUAN presentó oposición, pero se negó a firmar en la diligencia y tampoco acudió a la Inspección a firmar el acta. Se aporta video de la identificación y descripción del inmueble.

RESUELVE

PRIMERO - Negar de plano la oposición con fundamento en el artículo 309, numeral 1.

SEGUNDO - Decretar el secuestro del inmueble antes referenciado y alinderado y hacerle entrega al señor secuestre para lo de su competencia.

TERCERO - Se notifica en estrados.

NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

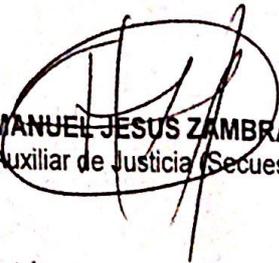
MARCELO VILLOTA D
MARCELO NAUN VILLOTA ROSERO
 Inspector de Policía Municipal
 La Florida (N)


DANIEL ALEXANDER ZAMBRANO ZAMBRANO
 Apoderado Parte Demandante

Cll. 3 No. 3 - 82 Brr. Porvenir - E-mail: inspecciondepolicia@laflorida-narino.gov.co
 Código Postal 522040. Cel: 317 3947594 - 317 3948057



INSPECCIÓN DE POLICÍA


MANUEL JESUS ZAMBRANO GOMEZ
Auxiliar de Justicia (Secuestre)

Yineth Estrella D.
YINETH PAOLA ESTRELLA DELGADO
Apoyo Jurídico Inspección de Policía



INSPECCION DE POLICIA

**ACTA DE ASISTENCIA A DILIGENCIA DE SECUESTRO DEL BIEN INMUEBLE
PROPIEDAD DEL DEMANDADO HERALDO JIMENEZ INBACUAN, DENTRO
DEL DESPACHO COMISORIO No. 2023-001**

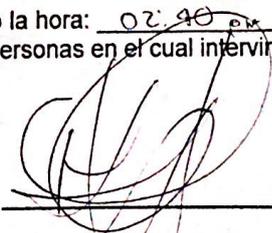
Que el día de hoy 27 de febrero 2023, siendo las 02:00 pm se hacen presentes en la calle 3 #4-03 y 4-06 del barrio primavera del Municipio de la Florida Nariño.

- Daniel Alexander Zambrano (Apoderado parte demandante)
- Manuel Jesus Zambrano (Secuestro)
- Marcelo Villota Rosero (Inspector de Policia)
- Se deja constancia que a la diligencia hace presencia el Sr. Heraldo Jimenez Inbacuan

Para constancia de la presente, se firma siendo la hora: 02:40 pm, del día 27-02-23 y firman lo anterior por las personas en el cual intervinieron.



Apoderado parte demandante



Perito - Secuestro

Marcelo Villota Rosero
MARCELO VILLOTA ROSERO
Inspector de Policia Municipal
La Florida (N)

República de Colombia



En su nombre

La Corporación Tecnológica Empresarial

Debidamente autorizada por la Secretaría de Educación de Bogotá,
Según Licencia de Funcionamiento N° 110418 de 2016

Teniendo en cuenta que

Fredy Hernán Báez Cumbal

D.I. N° 98.386.572

Cumplió con los requisitos académicos exigidos por la Ley y la Institución
de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano según
Resolución de Programa N° 110507 de 2019
le otorga el Certificado de Aptitud Ocupacional como

**Técnico Laboral por Competencias en
Avalúos**

Martha Pincheza Niño
C.C. 47830733
Representante Legal

Bogotá, 29 de noviembre de 2019

Libro de Certificaciones N° 15 Acta N° 035 Folio N° 003

El presente Diploma no requiere autenticación de firmas ni Registro de Secretaría de Educación,
según Decreto 921 del 6 de Mayo de 1994 y 2150 del 5 de Diciembre de 1995 de la Presidencia de la República.



PIN de Validación: ba700afc



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) FREDY HERNAN BAEZ CUMBAL, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 98386572, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-98386572.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
16 Jun 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
16 Jun 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables.

Fecha de inscripción
29 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ba700afc



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de Conservación arquitectónica.

Fecha de inscripción
29 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Centros Comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas, avances de obras, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
29 Sep 2020

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
29 Sep 2020

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ba700afc



Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas, muebles con valor histórico, cultural.

Fecha de inscripción
29 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
29 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso, producto terminado, establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
29 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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



PIN de Validación: ba700afc



Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Junio de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 30 de Junio de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SAN JUAN DE PASTO, NARIÑO
Dirección: CALLE 16 NO.34-75 SAN ANDRES
Teléfono: 3127672658
Correo Electrónico: frevaez5241@hotmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	14 Jun 2019
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	04 Nov 2020

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FREDY HERNAN BAEZ CUMBAL, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 98386572.

El(la) señor(a) FREDY HERNAN BAEZ CUMBAL se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: ba700afc



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



PIN DE VALIDACIÓN

ba700afc

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

LONJA NARIÑENSE DE PROPIEDAD RAÍZ
NIT: 900 934 735 - 8

EL SUSCRITO PRESIDENTE EJECUTIVO DE LA CORPORACION AVBAEZ LONJA NARIÑENSE DE PROPIEDAD RAIZ

CERTIFICA QUE:

El perito evaluador profesional señor **FREDY HERNAN BAEZ CUMBAL**, identificado con cedula de ciudadanía N° 98.386.572 de Pasto, y R.A.A. AVAL-98386572 es miembro activo de **LONJA NARIÑENSE DE PROPIEDAD RAIZ** y está vinculado a la misma desde su fundación como persona natural.

Que durante el tiempo de su vinculación a la Lonja Nariñense de Propiedad Raíz ha participado de cursos de avalúos y ha realizado trabajos en los que ha demostrado su capacidad e idoneidad para realizar toda clase de avalúos de bienes inmuebles en diferentes municipios del departamento de Nariño y Colombia.

Para constancia se firma en San Juan de Pasto, a los cinco (05) días del mes de Julio del año dos mil veintitrés (2.023).

NOTA: Esta certificación tiene una vigencia de un (1) mes.

Firma y sello:



ING. OSCAR BAEZ INSUASTY
C.C. 12.959.907
PRESIDENTE.
LONJA NARIÑENSE DE PROPIEDAD RAIZ