miércoles 13/01/2021 10:54 a. m.

JJ

JEFE JURÍDICO <edoradojuridico@sumotopasto.com>

2018 - 0135 SUMOTO S.A. VS TULIO ROMAN DIAZ SANTACRUZ

3

Para Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Nariño - La Florida

Se han quitado los saltos de línea adicionales de este mensaje.

2018-0135 APORTE AVALUO.pdf
3 MB

Buen día;

Por medio del presente y de la manera mas atenta, me permito allegar memorial al proceso que cursa en el despacho judicial bajo radicado No. 2018 - 0135.

Agradezco su atención y colaboración.

Cordialmente;

--
EDWIN STEEVEN DORADO FUENTES
APODERADO JUDICIAL SUMOTO S.A.
edoradojuridico@sumotopasto.com
3102771840

Pasto, enero de 2021

Señores:

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE LA FLORIDA
j01prmpallaflorida@cendoj.ramajudicial.gov.co

Radicado No: 2018 – 0135
Demandante: SUMOTO S.A. NIT. 814004582-6
Demandado: TULIO ROMAN DÍAZ SANTACRUZ CC. 12.956.510

EDWIN STEEVEN DORADO FUENTES, persona mayor de edad, vecino de la ciudad de Pasto, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en calidad de apoderado judicial de la parte demandante en el proceso de la referencia, comparezco a su despacho con el fin de;

APORTAR

Por medio del presente, el avaluó del bien inmueble propiedad del demandado, que se encuentra registrado con matricula inmobiliaria No. 240-175500 y el cual es objeto de cautela dentro del proceso de la referencia.

Lo anterior con el fin de que se siga con el trámite judicial pertinente.

ANEXO:

1. Avaluó del inmueble registrado con matricula No. 240-175500.

Sin otro en particular, agradezco la atención y colaboración prestada.

EDWIN STEEVEN DORADO FUENTES
T.P. 275.680 del C. S. de la J.
Apoderado Judicial

AVALÚOS E INMOBILIARIOS A.B.H
EXELENTE SERVICIO Y BUEN PRECIO

14 de noviembre de 2020.

Señores:
Juzgado Promiscuo municipal
La Florida (Nariño).

Ref. Proceso Ejecutivo	N° 2018-00135
Demandante:	SUMOTO S.A
Demandado:	Tulio Román Diaz Santacruz
Apoderado:	Edwin Steeven Dorado Fuentes
CC.	1061087403.
T.P.	N° 275.680

Cordial saludo,

ALEJANDRA BAEZ DEL HIERRO, mayor y vecina de Pasto, identificado con cedula de ciudadanía N° 36.752.068 de Pasto. de acuerdo con lo dispuesto por usted, en auto procedente, hacer las siguientes manifestaciones derivadas del mandato contenido en el artículo 226 del Código General del Proceso, respecto del dictamen pericial rendido así:

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 con la cedula de ciudadanía N° 36.752.068, expedida en la ciudad de pasto.

2- Mi dirección particular es Calle 21 A N° 31 C – 66 Las cuadras, municipio de Pasto (Nariño) y mi teléfono celular es 300 269 86 16.

3- Mi profesión es Valuadora de Bienes muebles, inmuebles, e intangibles, inscrita en el registro Nacional de avaluadores N° 3953 y Registro Abierto de Avaluadores AVAL- 36752068, Requisitos necesarios y suficientes para poder realizar avalúos de bienes muebles, inmuebles, e intangibles, según la Ley 1673 de 2013 y su decreto 556 de 2014.

AVALÚOS E INMOBILIARIOS A.B.H
EXELENTE SERVICIO Y BUEN PRECIO

4- No he realizado publicaciones, relacionadas con la materia de peritaje en los últimos diez (10) años.

5- Anexo lista de casos que pude recuperar de archivos anteriores en los que he sido designada como perito, con indicación de los despachos pertinentes o los abogados dentro del proceso.

- Diciembre 11 del 2014
  Solicitante: Juzgado promiscuo Municipal de la Florida
  Ref. Proceso especial de Pertenencia N° 2014-0003
  Demandante: Álvaro Santacruz Ortega
  Demandado: Personas indeterminadas
  Evaluación física, valoración e identificación de linderos del predio denominado "EL HUECO" Corregimiento Tunja Grande Municipio de la Florida departamento de Nariño.

- Abril 25 de 2015
  Solicitante: Juzgado Promiscuo Municipal de La Florida
  Ref. Proceso especial de pertenencia N° 2014-0020
  Demandante: Homayda Piedad Valencia Jiménez y Otros
  Demandado: personas indeterminadas
  Evaluación Física, valoración e identificación de linderos del predio denominado "Aldea de María" Municipio de la Florida departamento de Nariño.

- 6 de Julio de 2016
  Solicitante Juzgado municipal de Tangua
  Ref. Proceso Divisorio N° 2012-00059-00
  Demandante: Edmundo Tacan Delgado
  Demandados: Juanito delgado y Héctor Gerardo Cabrera
  Apoderado: Dr. Jorge Eduardo Tobar
  Determinar valor comercial de los siguientes inmuebles del municipio de Tangua departamento de Nariño.
  Terreno denominado "ABANICO" Vereda el paramillo
  Terreno denominado "BARRO BLANCO" Vereda el paramillo
  Terreno denominado "PARCELA LA CONCEPCION N° 16" Vereda la concepción.

- Diciembre 11 de 2017
  Solicitante: Juzgado 6° de Familia
  Ref. Proceso de sucesión intestada N° 2016-00294
  Demandantes: Jorge franco Henríquez y Blanca Nelly Olga Martínez de Henríquez
  Determinar valor comercial de la casa ubicada en la carrera 32 N° 14-04 barrio San Ignacio de la ciudad de pasto departamento de Nariño.

Alejandra Báez del Hierro
Calle 21 a # 31 C -66
Las cuadras
Cel. 300 269 86 16

- Octubre 23 de 2018
  Juzgado Quinto civil Municipal
  Solicitante: BANCOLOMBIA S.A
  Ref. Proceso ejecutivo N° 2015-113
  Demandante: Bancolombia S.A
  Demandada: Dolly Gabriela Enríquez Benavidez
  Apoderada Dra. Nidia Delgado Erazo.
  Determinar valor comercial del predio ubicado en la calle 7 sur N° 22 A-131 bloque 10 apartamento 104 Agualongo 2.

- 27 de noviembre de 2.018
  Juzgado tercero civil Municipal
  Ref. Proceso ejecutivo N° 2017-00289
  Demandante: BANCOLOMBIA S.A
  Demandado: Willian Amaully Zambrano
  Determinar el valor comercial del predio ubicado en el conjunto residencial Aquine 2 casa 39.

- 10 de diciembre 2018
  Juzgado tercero civil Municipal
  Ref. Proceso Divisorio N° 2006-256
  Demandante: Ricardo Romo Insuasty
  Demandados: María Elena Romo Insuasty y Otros.
  Determinar valor comercial de un inmueble ubicado en la carrera 23.

- 5 de enero 2019
  Juzgado Primero civil Municipal
  Ref. Proceso ejecutivo N° 2018-193
  Demandante: BANCOLOMBIA S.A
  Demandada: Silvana Gabriela Bastidas Arteaga
  Determinar valor comercial de un apartamento ubicado en el condominio "Balcones de la carolina"

- 25 de abril de 2019
  Juzgado Tercero civil municipal de Pasto
  Ref. proceso verbal de restitución 2019-340
  Demandante: BANCOLOMBIA S.A
  Demandada: Paola Andrea Goyes Belalcazar
  Determinar valor comercial de un apartamento ubicado en la carrera 24 N° 13-22 edificio Dilia.

- 6 de Julio de 2016
  Solicitante Juzgado municipal de Tangua
  Ref. Proceso Divisorio N° 2012-00059-00
  Demandante: Edmundo Tacan Delgado
  Demandados: Juanito delgado y Héctor Gerardo Cabrera
  Apoderado: Dr. Jorge Eduardo Tobar

AVALÚOS E INMOBILIARIOS A.B.H
EXELENTE SERVICIO Y BUEN PRECIO

Determinar valor comercial de los siguientes inmuebles del municipio de Tangua departamento de Nariño.
Terreno denominado "ABANICO" Vereda el paramillo
Terreno denominado "BARRO BLANCO" Vereda el paramillo
Terreno denominado "PARCELA LA CONCEPCION N° 16" Vereda la concepción.

- Diciembre 11 de 2017
  Solicitante: Juzgado 6° de Familia
  Ref. Proceso de sucesión intestada N° 2016-00294
  Demandantes: Jorge franco Henríquez y Blanca Nelly Olga Martínez de Henríquez
  Determinar valor comercial de la casa ubicada en la carrera 32 N° 14-04 barrio San Ignacio de la ciudad de pasto departamento de Nariño.

- Octubre 23 de 2018
  Juzgado Quinto civil Municipal
  Solicitante: BANCOLOMBIA S.A
  Ref. Proceso ejecutivo N° 2015-113
  Demandante: Bancolombia S.A
  Demandada: Dolly Gabriela Enríquez Benavidez
  Apoderada Dra. Nidia Delgado Erazo.
  Determinar valor comercial del predio ubicado en la calle 7 sur N° 22 A-131 bloque 10 apartamento 104 Agualongo 2.

- 27 de noviembre de 2.018
  Juzgado tercero civil Municipal
  Ref. Proceso ejecutivo N° 2017-00289
  Demandante: BANCOLOMBIA S.A
  Demandado: Willian Amaully Zambrano
  Determinar el valor comercial del predio ubicado en el conjunto residencial Aquine 2 casa 39.

- 10 de diciembre 2018
  Juzgado tercero civil Municipal
  Ref. Proceso Divisorio N° 2006-256
  Demandante: Ricardo Romo Insuasty
  Demandados: María Elena Romo Insuasty y Otros.
  Determinar valor comercial de un inmueble ubicado en la carrera 23.

- 5 de enero 2019
  Juzgado Primero civil Municipal
  Ref. Proceso ejecutivo N° 2018-193
  Demandante: BANCOLOMBIA S.A
  Demandada: Silvana Gabriela Bastidas Arteaga
  Determinar valor comercial de un apartamento ubicado en el condominio "Balcones de la carolina"

Alejandra Báez del Hierro
Calle 21 a # 31 C -66
Las cuadras
Cel. 300 269 86 16

AVALÚOS E INMOBILIARIOS A.B.H
EXELENTE SERVICIO Y BUEN PRECIO

- 25 de abril de 2019
  Juzgado Tercero civil municipal de Pasto
  Ref. proceso verbal de restitución 2019-340
  Demandante: BANCOLOMBIA S.A
  Demandada: Paola Andrea Goyes Belalcazar
  Determinar valor comercial de un apartamento ubicado en la carrera 24 N° 13-22 edificio delia.

- 15 de agosto de 2019
  Juzgado 4 civil del circuito de Pasto
  Ref. proceso ejecutivo con garantía real 2017-00195
  Demandante: BANCOLOMBIA S.A
  Demandado: Iván Fernando Zarama Concha
  Determinar el valor comercial del predio rural "LA JOYA" ubicado en el municipio de Tangua, departamento de Nariño.

- 20 de agosto de 2019
  Juzgado primero civil municipal de Tuquerres
  Ref. proceso ejecutivo con garantía real 2016-00087
  Demandante: BANCOLOMBIA S.A
  Demandada: María Eugenia Benavides Salazar
  Determinar valor comercial del predio urbano en la carrera 13 # 15-38, edificio Benavides Salazar del municipio de Tuquerres, departamento de Nariño.

- 27 de agosto de 2020
  Juzgado de reparto de Familia de Pasto
  Ref. proceso ejecutivo
  Demandante: María Frida Hernández Moreano
  Demandado: Indeterminado
  Determinar valor comercial del predio en el corregimiento de Buesaquillo casa 1.

6- Manifiesto que no he sido designado como perito en procesos entre las mismas partes. He sido designado en procesos anteriores o en curso por BANCOLOMBIA S.A para el cálculo comercial de inmuebles en procesos ejecutivos.

7- Manifiesto que no me encuentro en las causales de exclusión de la lista de auxiliares de la Justicia. De acuerdo con lo previsto en el artículo 50 del código General del Proceso.

8- Declaro que los métodos y técnicas utilizadas para este dictamen no son diferentes a las utilizadas en peritajes rendidos en procesos anteriores, ni son diferentes a los

Alejandra Báez del Hierro
Calle 21 a # 31 C -66
Las cuadras
Cel. 300 269 86 16

AVALÚOS E INMOBILIARIOS A.B.H
EXELENTE SERVICIO Y BUEN PRECIO

que usualmente utilizo y aplico en el ejercicio regular de mi profesión, ya que estas metodologías están contempladas en la resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 y son las requeridas por la ley para poder dar el valor comercial de un bien inmueble.

9- Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas no son diferentes 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

Así de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 406 y 407 del código General del proceso, me permito presentar la siguiente información:

EL VALOR COMERCIAL A LA FECHA del inmueble rural, denominado "EL GUAYACO" Corregimiento de Matituy, vereda Santana casa 5 jurisdicción del Municipio de La florida (Nariño), identificado con matrícula inmobiliaria 240-175500 es de.

SON: ($294.636.620) DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES SEICIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SEICIENTOS VEINTE MDA. CTE.

ANEXO: INFORME TECNICO DE AVALÚO COMERCIAL.

Es mi concepto.

Esperando que la información suministrada sea de utilidad y permita dar claridad a los términos en los cuales fue rendido el dictamen.

Atentamente,

Alejandra Baez

ALEJANDRA BAEZ DEL HIERRO
Avaluadora Profesional
CC. 36.752.068 Pasto.
R.N.A 3953
RAA AVAL-36752068

Alejandra Báez del Hierro
Calle 21 a # 31 C -66
Las cuadras
Cel. 300 269 86 16

AVALÚOS E INMOBILIARIOS A.B.H
EXELENTE SERVICIO Y BUEN PRECIO

AVALUO COMERCIAL
RURAL
MUNICIPIO DE LA FLORIDA
DIRECCION:
PREDIO "EL GUAYACO"
VEREDA SANTANA, CASA 5
DEPARTAMENTO DE NARIÑO

SOLICITANTE:
SUMOTO S.A NIT. 814004582-6
APODERADO:
DR. EDWIN STEEVEN DORADO FUENTES
CC. 1061087403 DE FLORENCIA – CAUCA
TP. # 275.680
PERITO AVALUADOR (A) PROFESIONAL
ALEJANDRA BAEZ DEL HIERRO
CC.36.752.068 DE PASTO
NOVIEMBRE DE 2020

Alejandra Báez del Hierro
Calle 21 a # 31 C -66
Las cuadras
Cel. 300 269 86 16

AVALÚOS E INMOBILIARIOS A.B.H
EXELENTE SERVICIO Y BUEN PRECIO

INFORME TECNICO DE AVALUO	
INFORMACION BASICA	
TIPO DE AVALUO	Avalúo comercial
FINALIDAD DEL AVALUO	Proceso ejecutivo que cursa en el juzgado promiscuo municipal de la florida (N)
TIPO DE INMUEBLE	Rural
DESTINACION ACTUAL DEL INMUEBLE	Agropecuario
DIRECCION DEL INMUEBLE.	Predio "EL GUAYACO" Santana casa 5
MUNICIPIO Y DPTO	La florida Departamento de Nariño
CORREGIMIENTO / VEREDA	Matituy vereda santana
FECHA DE LA VISITA	12 de noviembre de 2020.
FECHA DEL INFORME	14 de noviembre de 2020.
SOLICITANTE / CLIENTE	SUMOTO S. A
IDENTIFICACION/NIT	814004582-6
APODERADO	DR. Edwin Steeven Dorado Fuentes
IDENTIFICACION	CC.1061087403 de Florencia - Cauca
AVALUADORA COMISIONADO	Alejandra Báez del hierro.

TITULACION	
PROPIETARIO(S)	Tulio Román Diaz Santacruz
IDENTIFICACION/ NIT	12.956.510
ESCRITURA PÚBLICA No	6.395 del 18 de noviembre de 2002 de la notaria Cuarta del círculo de Pasto.
MATRICULA INMOBILIARIA	240-175500 Impresa: El 10/11/2020
CEDULA CATASTRAL	52381000200060365000
GRAVÁMENES INSCRITOS Y LIMITACIONES JURÍDICAS	Proceso ejecutivo N° 2018-00135 del juzgado promiscuo municipal de la florida.

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR	
GENERALIDADES	El municipio de la florida y sus corregimientos, veredas tienen las mismas características generales así: • Altitud: 2240 metros. • Latitud: 01º 18' 06" N • Longitud: 77º 24' 38" O • 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, Chachaguí y Nariño y al Occidente con el municipio de

	Sandoná. • Está ubicado a una distancia de 24.7 km de la capital del Departamento (Pasto). • Extensión total: 143 km **División Político Administrativa:** El municipio se divide en seis corregimientos: • Corregimiento Especial: Comprende el casco urbano del Municipio y las veredas de La Floresta, Barranquito, Sector Oriental, La Colina, La Victoria y El Barranco. • Corregimiento de San José de Matituy: que comprende las veredas de Gualmatán, Chapal, Pescador Alto, Pescador Bajo, Granadillo, Tunja Chiquito, San Francisco Alto, San Francisco Bajo, Choupiloma y Santa Ana. • Corregimiento de Tunja Grande: que comprende las veredas de Duarte Alto, Duarte Bajo, Quebrada Honda, Rosapamba y La Joya. • Corregimiento de Las Plazuelas: que comprende las veredas de Alto Cacique, Bajo Cacique, Garcés Alto, Garcés Bajo y Loma Larga. • Corregimiento de El Rodeo: que comprende las veredas de El Maco, Bellavista, Rodeo Alto y El Placer. • Corregimiento de Santa Cruz de Robles: que comprende las veredas de Pucará, Yunguilla, Catauca, Catauquilla, El Picacho, El Carmelo y Achupallas.[2]
ACTIVIDADES PREDOMINANTES- SECTOR	Sus mayores ingresos provienen de la agricultura, ganadería, artesanía y comercio local.
PROBLEMAS DE SEGURIDAD O SOCIOECONOMICOS	El sector actualmente se ha mirado afectado por el regreso de grupos ilegales y guerrillas.
TIPOS DE EDIFICACIÓN	Se observa en el sector construcciones campestres de 1 piso, contemporáneas y antiguas en ladrillo y tapia
ESTRATO SOCIOECONOMICO	Rural.
VIAS DE ACCESO AL SECTOR	Vía principal Panamericana que de Pasto conduce a la Florida, pavimentada en concreto asfaltico en buen estado de conservación y mantenimiento, luego se desvía a mano derecha hasta el corregimiento de

AVALÚOS E INMOBILIARIOS A.B.H
EXELENTE SERVICIO Y BUEN PRECIO

	matituy, partes pavimentada en concreto flexible en buen estado de conservación y mantenimiento, antes de entrar al corregimiento se desvía a mano derecha a la vereda santana, vía en tierra afirmada en regular estado de conservación y mantenimiento, en la vía a mano izquierda se encuentra el inmueble objeto de estudio denominado "EL GUAYACO"
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	Regulares, dado que la zona no es tan apetecida en el sector inmobiliario, además es zona de alto riesgo volcánico.
COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	En el momento es mala muestras escasas en el sector inmobiliario.
SERVICIOS PUBLICOS	Acueducto veredal, pozo séptico, energía, servicio de transporte público buses intermunicipales, taxis y moto taxis.
ACTIVIDAD EDIFICADORA	No se observa en el sector actividad edificadora.

REGLAMENTACIÓN URBANISTICA
El predio identificado con numero 52381000200060365000, esta reglamentado como rural, estrato 2 de uso agropecuario según convenio administrativo N° 201700027 del 2017 entre la universidad de Nariño y el municipio de la Florida, donde se está revisando y ajustando el Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T) del municipio de la florida, departamento de Nariño.

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	
IDENTIFICACIÓN URBANISTICA	Predio rural "EL GUAYACA", municipio de la florida, corregimiento de Matituy, vereda santana casa 5.
GEORREFERENCIACION	1.378492 -77.3330096 1°22'42.525" N 77°19'58.835" W
CABIDA SUPERFICIARIA	**Área de terreno:** Escritura: 22.552 m2 aprox. Geo portal: 28.448 m2 aprox. CTL: 27.540 m2. El área que se toma como cabida superficiaria de terreno es la del Certificado de Libertad y Tradición ya que es el área legalmente registrada, para poder hacer algún cambio en esta área se anexara un levantamiento topográfico para revisión en el instituto Agustín Codazzy (IGAC) y posteriormente registrar la nueva área. En este caso el área de terreno que se toma para liquidar es de **27.540 m2.**

AVALÚOS E INMOBILIARIOS A.B.H
EXELENTE SERVICIO Y BUEN PRECIO

LINDEROS	Tomados de la Escritura Pública N° 6.395 del 18 de noviembre de 2002 de la notaria Cuarta del círculo de Pasto. **Oriente:** Carretera Santana al medio. **Occidente:** Rio Curiaco al medio. **Norte:** Con lote 5 de propiedad de Amparo del Carmen Diaz. **Sur:** Propiedad de Amparo Carmen Diaz y termina.
FORMA GEOMETRICA Y RELIEVE	Irregular de topografía semi - inclinada
RELACION FRENTE - FONDO	No Aplica
CERRRAMIENTO DEL PREDIO	Poste de madera con alambre y cerca viva.
FUENTES DE AGUA	El predio tiene fuentes de agua natural ya que colinda con la quebrada curiasco, además del agua del acueducto veredal
SISTEMAS DE RIEGO	El predio tiene sistema de riego es manual a través de mangueras para los cultivos.
TANQUES DE ALMACENAMIENTO	Cuenta con 1 tanque de almacenamiento plástico de 250 litros.
CULTIVOS DEL PREDIO	El predio cuenta con cultivos semipermanentes de plátano y café.
PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELOS	El predio no presenta problemas de estabilidad de suelo según visita ocular realizada.
AFECTACIONES	El predio no tiene afectaciones ambientales o por servidumbres.
SERVICIOS PUBLICOS	El inmueble cuenta con electricidad, agua a través de acueducto veredal intermitente ya que el servicio solo llega 4 veces por semana, pozo séptico, telefonía móvil, televisión por antena.
FUENTE DE LOS DATOS ANTERIORES	Visita al inmueble, papeles suministrados e información suministrada por la esposa del propietario quien reside en el predio.

CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN	
DESTINO	vivienda unifamiliar
AREA (S) DE CONSTRUCCIÓN Y MEJORAS	En la visita ocular realizada se encontraron construcciones y mejoras nombradas a continuación:

CONSTRUCCIONES	**AREA**
Casa principal	207 m2 Aprox.
MEJORAS	**AREA**
Cocina de leña	9 m2 Aprox.
Kiosco	7 m2 Aprox.

FUENTE	Visita al inmueble, papeles suministrados y medición en el sitio aproximada ya que cuando se quieren áreas de construcción exactas se debe levantar plano arquitectónico y registrar dicha área ya que es ilegal

	pues no aparece en los papeles suministrados.
NUMERO DE PISOS	**Casa principal:** 1 piso **Cocina de leña:** 1 piso **Kiosco:** 1 piso
EDAD DE LA EDIFICACIÓN	**Casa principal:** 12 años aproximadamente **Cocina de leña:** 12 años aproximadamente **Kiosco:** 12 años aproximadamente Fuente: Información suministrada por la señora de la casa.
DISTRIBUCION INTERIOR	**Casa principal:** Sala – comedor, cocina, hall de alcobas, 3 alcobas, baño. **Cocina de leña:** fogón de leña y mesón **Kiosco:** Espacio con estructura circular adecuada como asiento de cemento
ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS	**CASA PRINCIPAL:** CIMENTACIÓN: Concreto Ciclópeo. ESTRUCTURA: Vigas y columnas. MANPOSTERÍA: Ladrillo común. CUBIERTA: Estructura metálica y teja de asbesto cemento. FACHADA: Pintada. **COCINA DE LEÑA:** CIMENTACIÓN: Ladrillo común, cemento. ESTRUCTURA: Muros en ladrillo tolete común. MANPOSTERÍA: Ladrillo común. CIELO RASO: No tiene CUBIERTA: Teja de plástico. **KIOSCO:** CIMENTACIÓN: Ladrillo común, cemento. ESTRUCTURA: Muros en ladrillo tolete común. MANPOSTERÍA: Ladrillo común. CIELO RASO: No tiene. CUBIERTA: Teja.
DESCRIPCION DE LOS ACABADOS	**CASA PRINCIPAL:** PISOS: Cerámica. PUERTAS; Metálicas y madera. VENTANAS: Metálicas. MUROS: En Ladrillo tolete común, pintados. BAÑOS y COCINA: Enchapados en cerámica CLOSET: Madera. CIELO RAZO: Peine mono. **COCINA DE LEÑA:** PISOS: Cemento. PUERTAS: Madera. VENTANAS: No tiene. MUROS: En Ladrillo tolete común.

	KIOSCO: PISOS: Cemento. ESTRUCTURA: Ladrillo CUBIERTA: Teja.
ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO	**CASA PRINCIPAL:** Se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento. **COCINA LEÑA:** Se encuentra en regular estado de conservación y mantenimiento. **KIOSCO:** Se encuentra en regular estado de conservación y mantenimiento.
EQUIPAMIENTO ESPECIAL	No tiene.

CONSIDERACIONES GENERALES

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

- Los principales factores a tener en cuenta para la determinación del valor son, el tamaño, forma, dimensiones, ubicación y acabados.
- El predio cuenta con agua a través de acueducto veredal intermitente, pozo séptico y energía eléctrica, televisión por antena.
- Predio rural de uso agropecuario.
- La oferta y demanda en la zona es escasa.
- Los grupos ilegales están regresando al sector.
- El sector es de alto riesgo volcánico.
- Los tipos de cultivos del predio son semipermanentes.
- El área de construcción encontrada en el predio no esta registrada legalmente.

POLITICA DEL AVALUO

- El valor que se asigna a los inmuebles valuados siempre es el que corresponde 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 valuador 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 a 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 los avalúos recientes.

AVALÚOS E INMOBILIARIOS A.B.H
EXELENTE SERVICIO Y BUEN PRECIO

- 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.

- En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, criterios en el análisis y considera que los inmuebles están sin ocupación asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas facultades que de éste se deriven.

- 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.

- Declaro bajo gravedad de juramento que no tengo ningún interés personal en el inmueble objeto de estudio.

METODOLOGÍA VALUATORIA

ANALISIS 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:

PARA EL TERRENO METODO DE COMPARACION DE MERCADO.

ENCUESTA DIRECTA:

De acuerdo a lo sustentado en la resolución 620 del IGAC antes mencionada se tomaron muestras de inmuebles comparables al inmueble estudiado en el mercado inmobiliario en donde el promedio arrojado será el más probable valor tomado de hectárea siempre y cuando el coeficiente de variación sea menor al 7.5%.

METODO TECNICA RESIDUAL:

Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente formula:

$$V.T.B = \%AU \{ Vtu_ - Cu\}$$
$$1 + g$$

En donde:

% AU: Porcentaje área útil (60%)
Vtu: Valor del terreno urbanizado (14.000 M2)
g: Ganancia por la acción de urbanizar (15%)
Cu: Costos de urbanismo. (Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra

$4.000 M2)
En este predio en particular el estudio de mercado directo dio un valor de $ 14.000 m2 (según anexo investigación de mercado).

A este valor le aplicamos La fórmula de la técnica residual descrita anteriormente así:

$$\textbf{V.T.B} = \% \, 60\left(\frac{14.000}{1.15} - 4.000\right)$$

$$\textbf{V.T.B} = 0.60\ (8.164)$$

$$\textbf{V.T.B} = 4.898\ \textbf{M2}$$

En este caso se adopta el valor de **$ 4.898 M2** ósea **$ 48.980.000 hectárea.**

VALORACION DE LAS CONSTRUCCIONES

METODO DE REPOSICION:
Para las construcciones y mejoras se utilizó el método de reposición. El cual establece el costo en que se incurriría si se construyera una edificación de similares características actualmente, y al resultado se le aplica un factor de depreciación por edad, tipo de construcción, estado de conservación y vida útil estimada (tabla de fitto y corviny).

En este caso el método arrojo los siguientes valores:

Casa principal:	**$764.000 m2**
Cocina de leña:	**$92.600 m2**
Kiosco:	**$486.500 m2**

AVALUO COMERCIAL

Luego de analizar las características del inmueble, los resultados obtenidos por la metodología valuatoria aplicada según resolución 620 del IGAC, el mercado inmobiliario del sector a la fecha y la experiencia profesional, se estima el valor comercial del inmueble en las condiciones actuales, entendiéndose que el valor comercial del inmueble es el resultado de sumar el valor del terreno más el valor de las construcciones y mejoras encontradas en el predio el día de la visita ocular realizada.

En consecuencia, se obtiene la siguiente liquidación:

AVALÚOS E INMOBILIARIOS A.B.H
EXELENTE SERVICIO Y BUEN PRECIO

CUADRO DE LIQUIDACION

ITEM	UNIDAD	AREA	VALOR/UNITARIO	VALOR/TOTAL
Terreno	M2	27.540	$4.898	$134.890.920
CONSTRUCCIONES				
Casa principal	M2	207	$764.000	$158.148.000
Cocina leña	M2	12	$92.600	$1.111.200
Kiosco	M2	7	$69.500	$486.500
TOTAL				**$294.636.620**

SON: DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES SEICIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SEICIENTOS VEINTE MDA. CTE.

Alejandra Baez

ALEJANDRA BAEZ DEL HIERRO.
AVALUADORA PROFESIONAL
R. N. A. 3953
RAA. 36752068
AFILIADO LONJA NARIÑENSE DE PROPIEDAD RAIZ

San Juan de Pasto, noviembre de 2020

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.

Alejandra Báez del Hierro
Calle 21 a # 31 C -66
Las cuadras
Cel. 300 269 86 16

AVALÚOS E INMOBILIARIOS A.B.H
EXELENTE SERVICIO Y BUEN PRECIO

ANEXOS

1. Registro fotográfico
2. Mapa de localización
3. Consulta geo portal
4. Estudio de mercado terreno
5. Consulta ultima construdata
6. Método de reposición casa principal
7. Método de reposición cocina leña
8. Método de reposición kiosco
9. Papeles suministrados
10. Credenciales de la avaluadora

Alejandra Báez del Hierro
Calle 21 a # 31 C -66
Las cuadras
Cel. 300 269 86 16

AVALÚOS E INMOBILIARIOS A.B.H
EXELENTE SERVICIO Y BUEN PRECIO

REGISTRO FOTOGRAFICO

VISTA DEL SECTOR

VISTA DEL SECTOR

ENTRADA PREDIO "EL GUAYACO"

FACHADA

SALA

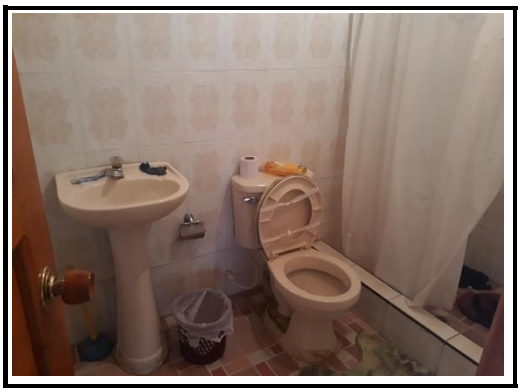
COCINA

Alejandra Báez del Hierro
Calle 21 a # 31 C -66
Las cuadras
Cel. 300 269 86 16

AVALÚOS E INMOBILIARIOS A.B.H
EXELENTE SERVICIO Y BUEN PRECIO

REGISTRO FOTOGRAFICO

HALL DE ALCOBAS



BAÑO

ALCOBA 1

ALCOBA 2

ALCOBA 3

KIOSCO

Alejandra Báez del Hierro
Calle 21 a # 31 C -66
Las cuadras
Cel. 300 269 86 16

AVALÚOS E INMOBILIARIOS A.B.H
EXELENTE SERVICIO Y BUEN PRECIO

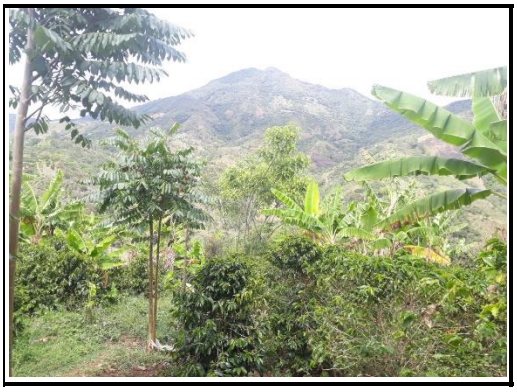
REGISTRO FOTOGRAFICO

COCINA LEÑA

CULTIVOS DE CAFÉ

PLATANO

CERRAMIENTO PREDIO CERCA VIVA



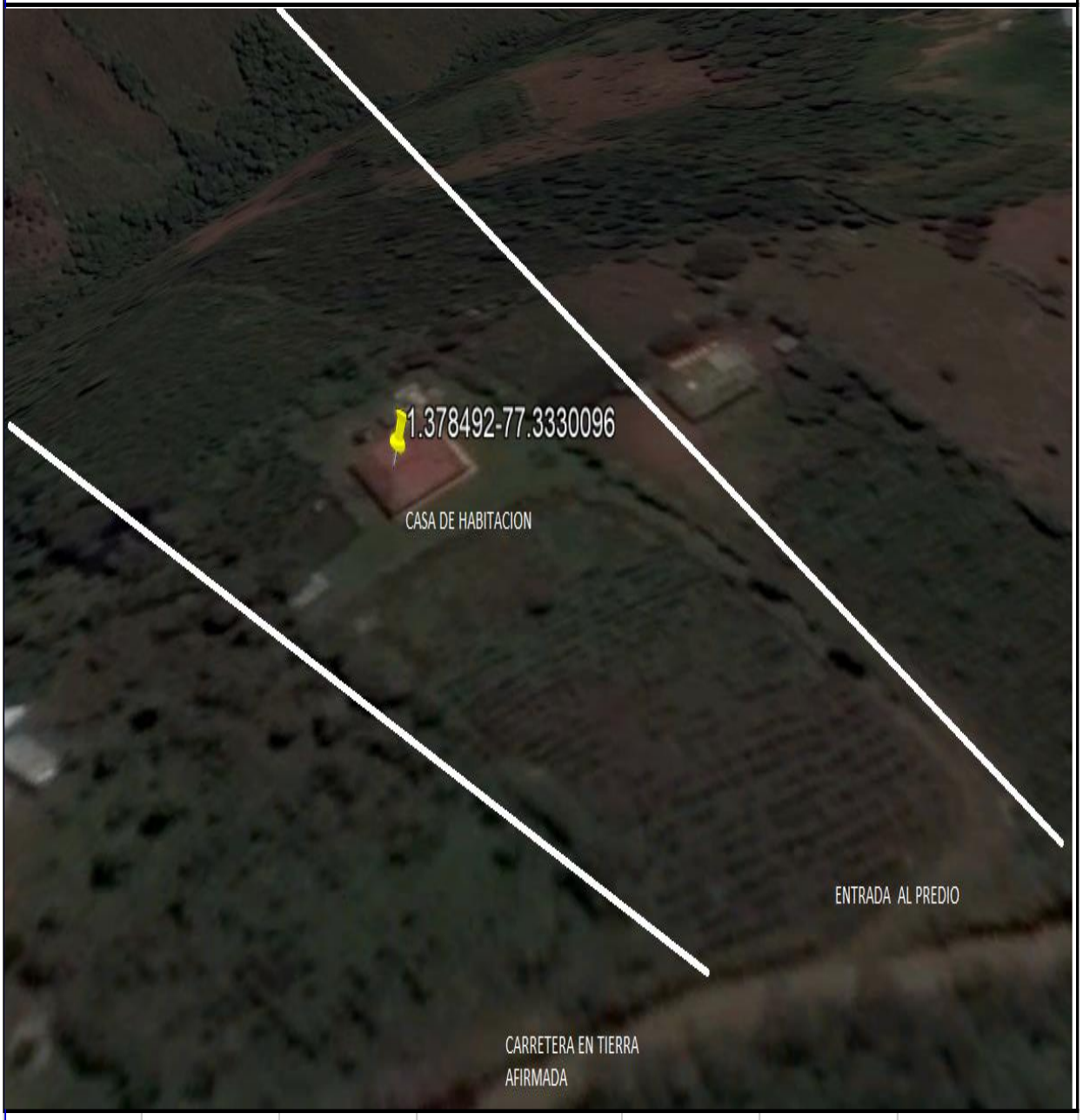
VISTA INTERNA DEL PREDIO

VISTA INTERNA DEL PREDIO

Alejandra Báez del Hierro
Calle 21 a # 31 C -66
Las cuadras
Cel. 300 269 86 16

AVALÚOS E INMOBILIARIOS A.B.H
EXELENTE SERVICIO Y BUEN PRECIO

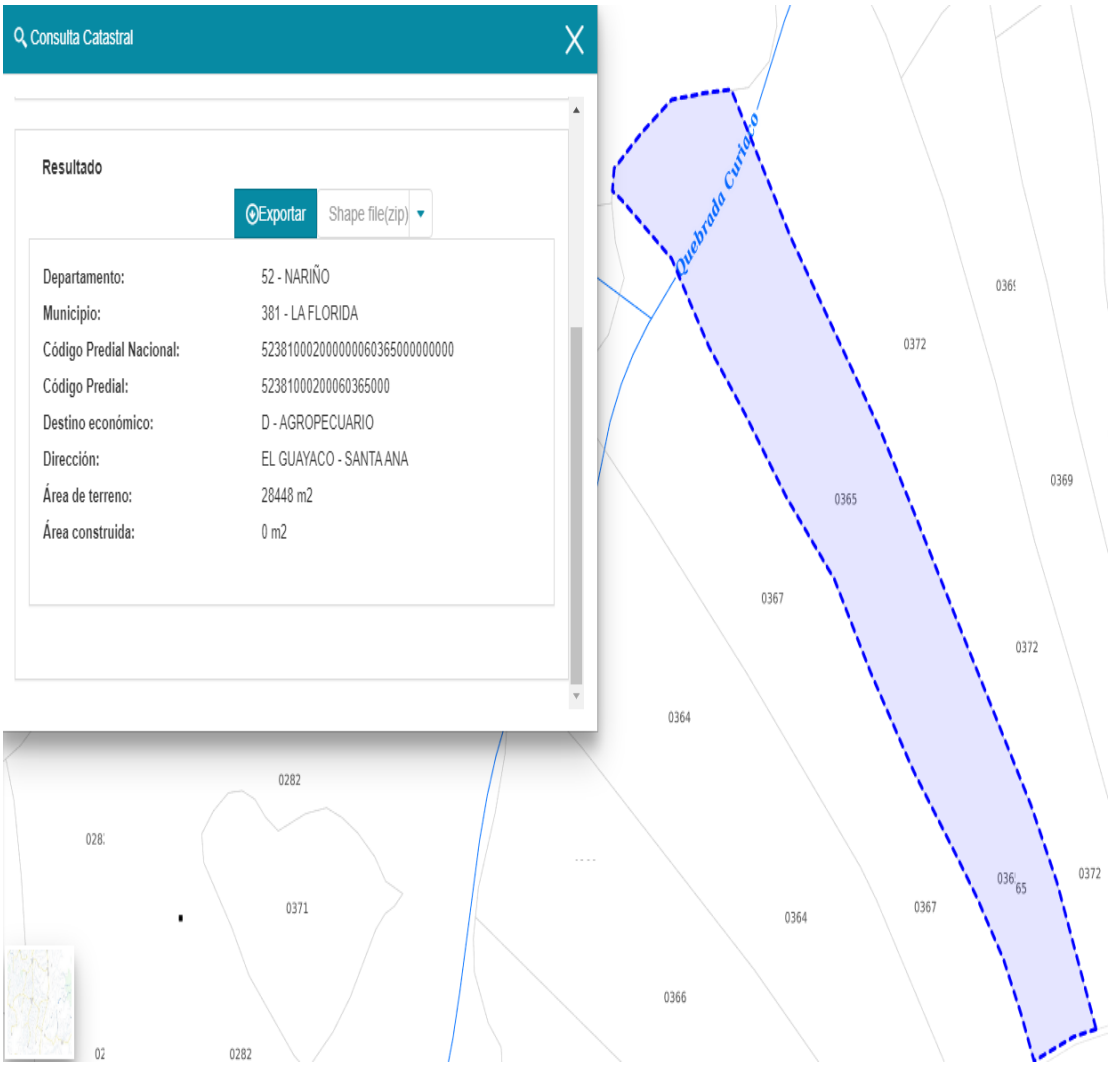
PLANO DE LOCALIZACION
EL GUAYACO- SANTANA CASA 5



Alejandra Báez del Hierro
Calle 21 a # 31 C -66
Las cuadras
Cel. 300 269 86 16

AVALÚOS E INMOBILIARIOS A.B.H
EXELENTE SERVICIO Y BUEN PRECIO

CONSULTA GEO – PORTAL IGAC



Alejandra Báez del Hierro
Calle 21 a # 31 C -66
Las cuadras
Cel. 300 269 86 16

AVALÚOS E INMOBILIARIOS A.B.H
EXELENTE SERVICIO Y BUEN PRECIO

MEMORIA DE CALCULO

INVESTIGACION DE MERCADO

Item	Tipo - Direccion	Valor venta	Fuente	Tamaño Terreno M2	Tamaño Construccion M2	Valor Construccion M2	Valor Construccion	Valor Total sin Construccion	Valor Terreno M²	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Resultados
1	CORRE. MATITU	$ 300.000.000,00	3106493574)46090PUNTOPROP	7.000,00	-	$ -	$ -	$ 300.000.000,00	$ 42.857,14	0,70	0,70	0,70	$ 14.700,00
2	LA FLORIDA	$ 100.000.000,00	3054175592)85761PUNTOPROP	3.000,00	-	$ -	$ -	$ 100.000.000,00	$ 33.333,33	0,70	0,70	0,80	$ 13.066,67
3	VEREDA NARIÑO	$ 100.000.000,00	3182674822 5463096FINCARAIZ.	5.000,00	-	$ -	$ -	$ 100.000.000,00	$ 20.000,00	0,80	0,90	0,90	$ 12.960,00

Promedio	$ 13.575,56
Desv.Standar	$ 975,26
Coef. De Variación	7,18%

TERRENO	
VALOR ADOPTADO POR M²	$ 14.000,00

TERRENO		27540,00 M²

Alejandra Báez del Hierro
Calle 21 a # 31 C -66
Las cuadras
Cel. 300 269 86 16

AVALÚOS E INMOBILIARIOS A.B.H
EXELENTE SERVICIO Y BUEN PRECIO

CONSULTA CONSTRUDATA EDICION 196

Alejandra Báez del Hierro
Calle 21 a # 31 C -66
Las cuadras
Cel. 300 269 86 16

AVALÚOS E INMOBILIARIOS A.B.H
EXELENTE SERVICIO Y BUEN PRECIO

MEMORIA DE CALCULO				
COSTO DE REPOSICION CASA PRINCIPAL				
DE REPOSICIÓN M2		**CONSTRUCCION**		
AREA CONSTRUIDA				**207,00**
COSTOS DIRECTOS	$	800.000,00		
COSTOS INDIRECTOS	$	200.000,00		
COSTOS TOTALES (CT)	$	1.000.000,00		100%
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIERO	$	-		0%
GRAN TOTAL DE COSTOS	$	1.000.000,00		
TOTAL REPOSICIÓN (AREA CONSTRUIDA)	$	207.000.000,00		
UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR	$	-		
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA	$	207.000.000,00	$	1.000.000,00
Depreciación por edad y conservación (tabla de fitto y corvini)				
VIDA ÚTIL (EDAD AÑOS		100		
EDAD APRO EDAD AÑOS		12		
VIDA REMA EDAD AÑOS		88		
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR		12,00%		
ESTADO DE Rango de 1 a 5		3		
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	$	48.862.143,00		23,60%
Determinación valor actual de la Construcción	$	48.862.143,00		
TOTAL REPOSICIÓN	$	207.000.000,00		
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA	$	48.862.143,00		
SUBTOTAL	$	158.137.857,00		
MAS UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR		$ 0		
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN	$	158.137.857,00	$	763.951,00
VALOR 1º P 100%	$	158.137.857,00	$	763.951,00
VALOR PISOS RESTANTES	$	-		$ 0
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	$	159.000.000,00		
COEFICIENTE DE MERCADO		1,0		
VALOR POR M²	**$**	**763.951,00**		
VALOR ADOPTADO POR M²	**$**	**764.000,00**		

Alejandra Báez del Hierro
Calle 21 a # 31 C -66
Las cuadras
Cel. 300 269 86 16

AVALÚOS E INMOBILIARIOS A.B.H
EXELENTE SERVICIO Y BUEN PRECIO

MEMORIA DE CALCULO				
COSTO DE REPOSICION ESTUFA LEÑA				
DE REPOSICIÓN M2		CONSTRUCCION		
AREA CONSTRUIDA				**12,00**
COSTOS DIRECTOS	$	300.000,00		
COSTOS INDIRECTOS	$	100.000,00		
COSTOS TOTALES (CT)	$	400.000,00		100%
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIERO	$	-		0%
GRAN TOTAL DE COSTOS	$	400.000,00		
TOTAL REPOSICIÓN (AREA CONSTRUIDA)	$	4.800.000,00		
UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR	$	-		
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA	$	4.800.000,00	$	400.000,00
Depreciación por edad y conservación (tabla de fitto y corvini)				
VIDA ÚTIL (EDAD AÑOS		100		
EDAD APRO EDAD AÑOS		12		
VIDA REMA EDAD AÑOS		88		
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR		12,00%		
ESTADO DE Rango de 1 a 5		4,5		
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	$	3.689.078,40		76,86%
Determinación valor actual de la Construcción	$	3.689.078,40		
TOTAL REPOSICIÓN	$	4.800.000,00		
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA	$	3.689.078,40		
SUBTOTAL	$	1.110.921,60		
MAS UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR		$ 0		
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN	$	1.110.921,60	$	92.576,80
VALOR 1º P 100%	$	1.110.921,60	$	92.576,80
VALOR PISOS RESTANTES	$	-		$ 0
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	$	2.000.000,00		
COEFICIENTE DE MERCADO		1,0		
VALOR POR M²	**$**	**92.576,80**		
VALOR ADOPTADO POR M²	**$**	**92.600,00**		

Alejandra Báez del Hierro
Calle 21 a # 31 C -66
Las cuadras
Cel. 300 269 86 16

AVALÚOS E INMOBILIARIOS A.B.H
EXELENTE SERVICIO Y BUEN PRECIO

MEMORIA DE CALCULO				
COSTO DE REPOSICION KIOSCO				
DE REPOSICIÓN M2		CONSTRUCCION		
AREA CONSTRUIDA				**7,00**
COSTOS DIRECTOS	$	200.000,00		
COSTOS INDIRECTOS	$	100.000,00		
COSTOS TOTALES (CT)	$	300.000,00		100%
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIERO	$	-		0%
GRAN TOTAL DE COSTOS	$	300.000,00		
TOTAL REPOSICIÓN (AREA CONSTRUIDA)	$	2.100.000,00		
UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR	$	-		
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA	$	2.100.000,00	$	300.000,00
Depreciación por edad y conservación (tabla de fitto y corvini)				
VIDA ÚTIL (EDAD AÑOS		100		
EDAD APRO EDAD AÑOS		12		
VIDA REMA EDAD AÑOS		88		
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR		12,00%		
ESTADO DE Rango de 1 a 5		4,5		
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	$	1.613.971,80		76,86%
Determinación valor actual de la Construcción	$	1.613.971,80		
TOTAL REPOSICIÓN	$	2.100.000,00		
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA	$	1.613.971,80		
SUBTOTAL	$	486.028,20		
MAS UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR		$ 0		
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN	$	486.028,20	$	69.432,60
VALOR 1º P 100%	$	486.028,20	$	69.432,60
VALOR PISOS RESTANTES	$	-		$ 0
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	$	1.000.000,00		
COEFICIENTE DE MERCADO		1,0		
VALOR POR M²	**$**	**69.432,60**		
VALOR ADOPTADO POR M²	**$**	**69.500,00**		

Alejandra Báez del Hierro
Calle 21 a # 31 C -66
Las cuadras
Cel. 300 269 86 16

AVALÚOS E INMOBILIARIOS A.B.H
EXELENTE SERVICIO Y BUEN PRECIO

PAPELES SUMINISTRADOS

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.solicitudenpago.gov.co/certificado/

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 201110101136005378 **Nro Matrícula: 240-175500**
Pagina 1

Impreso el 10 de Noviembre de 2020 a las 08:11:17 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: FLORIDA VEREDA: MATITUY
FECHA APERTURA: 25-11-2002 RADICACIÓN: 2002-20236 CON: ESCRITURA DE: 19-11-2002
CODIGO CATASTRAL: **523810002000000365000**CDD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

* * * \

AVALÚOS E INMOBILIARIOS A.B.H
EXELENTE SERVICIO Y BUEN PRECIO

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.enlinea.supernotariado.gov.co/certificado/

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 201110101136005378 **Nro Matrícula: 240-175500**

Pagina 2

Impreso el 10 de Noviembre de 2020 a las 08:11:17 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

(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

- - - -

AVALÚOS E INMOBILIARIOS A.B.H
EXELENTE SERVICIO Y BUEN PRECIO

(6.399

NUMERO SEIS MIL TRECIENTOS NOVENTA Y NUEVE

FECHA: Noviembre 18 del 2.002

ACTO: DIVISION

MATRICULA INMOBILIARIA No. 240-131329.-.-.-.-.-

En el Círculo Notarial de Pasto, Departamento de Nariño, República de Colombia a los dieciocho 18 (días del mes de noviembre del año DOS MIL DOS (2.002), ante mí JAIME RENE ZAMBRANO CARRERA Notario Cuarto del mencionado Círculo, comparecieron por una parte: AMPARO DEL CARMEN DIAZ DE VILLOTA, LEONCIO EDUARDO DIAZ SANTACRUZ, RAQUEL DE JESUS DIAZ SANTACRUZ, AURA ESPERANZA DIAZ SANTACRUZ, MARIA MAGDALENA DIAZ DE MORA Y TULIO ROMAN DIAZ SANTACRUZ, mayores de edad, vecinos de PASTO, identificados con las cédulas de ciudadanía números 27.287.245, 5.278.832, 27.287.259, 30.731.415, 27.093.202 y 12.956.510 expedidas en MATITUY - LA FLORIDA, PASTO, NARIÑO Y PASTO respectivamente, quienes obran en sus propio nombres y representación, de lo cual doy fé y manifestaron: PRIMERO.- Que son propietarios comuneros de UN LOTE DE TERRENO RURAL, denominado "BOTON LOMA" o también conocido con el nombre de "EL SALADO" ubicado en el Corregimineto de matituy, Jurisdicción del Municipio de La Florida, con una extensión 27 hectáreas 7.000 mts², por venta parcial de 10.000 mts², que se le hiciera al señor EDMUNDO OLARTE DIAZ CRIOLLO, determinado por los siguientes linderos tomados del titulo de adquisición: CARECERA, con lote de terreno de propiedad de Edgar Libardo Delgado David y Clemencia del Rosario Bravo de Delgado, carretera al medio; POR EL COSTADO DERECHO, bajando, con propiedades del señor Eduardo Meneses, zanja seca y cerca de alambre al medio; POR EL COSTADO IZQUIERDO, también bajando, con propiedades de los señores Laureano Hernández, Rosa Criollo y sigue hacia abajo con propiedades del señor Segundo Barbano, zanja y cerca de alambre, hasta dar al río "Curiaco", y propiedades del señor EDMUNDO OLARTE DIAZ CRIOLLO y POR EL PIE, con propiedades de los Señores Campo Rosero, Edmundo España, Franco Diaz y Fidencio Díaz, Río "Curiaco" al medio y termina.- SEGUNDO: Inmueble adquirido por los comparecientes mediante Escritura Pública No. 4932 de

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Alejandra Báez del Hierro
Calle 21 a # 31 C -66
Las cuadras
Cel. 300 269 86 16

AVALÚOS E INMOBILIARIOS A.B.H
EXELENTE SERVICIO Y BUEN PRECIO

08 de NOVIEMBRE de 1.996 de la Notaria SEGUNDA del Circulo de Pasto y registrada en la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de PASTO a folio de MATRICULA INMOBILIARIA No. 240-131329.- TERCERO.- Que no deseando permanecer por más tiempo en indivisión y acogiéndose a la normatividad civil, por medio de este instrumentos se dividen los predios de común acuerdo con las siguientes hijuelas:.-.-.-

AVALÚOS E INMOBILIARIOS A.B.H
EXELENTE SERVICIO Y BUEN PRECIO

los siguientes linderos especiales: **ORIENTE**, con carretera Santana al medio; **OCCIDENTE**, con Rio Curiaco, al medio; **NORTE**, con propiedad de Tulio Roman Diaz; **POR EL SUR**, con propiedades de Magdalena Diaz y termina.-.b) **UN LOTE DE TERRENO** parte integrante de uno de mayor extensión, denominado **"BOTON LOMA"** o también conocido con el nombre de **"EL SALADO"**, actualmente se lo conocerá como **"LOS BALSOS"** ubicado en el Corregimineto de Matituy, jurisdicción del Municipio de La Florida, con una extensión 27.540 mts², determinado por los siguientes linderos especiales: **OCCIDENTE**, en 115 mts, con Franco Diaz, Río Curiaco al medio; **ORIENTE**, en 47 mts, con propiedades de Libardo Delgado, carretera al medio; **NORTE**, en 340 mts, con propiedades de Tulio Roman Diaz y **POR EL SUR**, en 340 mts, con Tulio Roman Diaz y termina.-.-.-.-. **HIJUELA NUMERO TERCERA (3)**: Se le adjudica a la señora **MARIA MAGDALENA DIAZ DE MORA** de notas civiles antes dichas, los siguientes bienes inmuebles: a) **UN LOTE DE TERRENO** parte integrante de uno de mayor extensión, denominado **"BOTON LOMA"** o también conocido con el nombre de **"EL SALADO"**, que se conocerá de ahora en adelante como **"EL NARANJO"** ubicado en el Corregimineto de Matituy, Jurisdicción del Municipio de La Florida, con una extensión 22.000 mts² aproximadamente, determinado por los siguientes linderos especiales: **ORIENTE**, con carretera Santana al medio; **OCCIDENTE**, con Rio Curiaco, al medio; **NORTE**, con propiedad de Amparo Diaz; **POR EL SUR**, con propiedades de Raquel Diaz y termina.-.b) **UN LOTE DE TERRENO** parte integrante de uno de mayor extensión, denominado **"BOTON LOMA"** o también conocido con el nombre de **"EL SALADO"**, el cual se conocerá de ahora en adelante como **"EL CENOTE"** ubicado en el Corregimineto de Matituy, jurisdicción del Municipio de La Florida, con una extensión 27.540 mts², determinado por los siguientes linderos especiales: **OCCIDENTE**, en 115 mts, con Franco Diaz, Río Curiaco al medio; **ORIENTE**, 47 mts, con propiedades de Libardo Delgado, carretera al medio; **NORTE**, en 340 mts, con propiedades de Raquel Diaz y **POR EL SUR**, en 340 mts,con propiedades de Leoncio Diaz y termina.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.

AVALÚOS E INMOBILIARIOS A.B.H
EXELENTE SERVICIO Y BUEN PRECIO

HIJUELA NUMERO CUATRO (4): Se le adjudica a la señora RAQUEL DE JESUS DIAZ SANTACRUZ de notas civiles antes dichas, los siguientes bienes inmuebles: a) UN LOTE DE TERRENO parte integrante de uno de mayor extensión, denominado "BOTON LOMA" o también conocido con el nombre de "EL SALADO", que se conocerá de ahora en adelante como "LA PERA" ubicado en el Corregimineto de Matitay, jurisdicción del Municipio de La Florida, con una extensión 22.000 mts² aproximadamente, determinado por los siguientes linderos especiales: ORIENTE, con carretera Santana al medio; OCCIDENTE, con Rio Curiaco, al medio: NORTE, con propiedad de Magdalena Diaz; POR EL SUR, con propiedades de Leoncio Diaz y termina.-.b) UN LOTE DE TERRENO parte integrante de uno de mayor extensión, denominado "BOTON LOMA" o también conocido con el nombre de "EL SALADO", de ahora en adelante se conocera como "EL GUABAL" ubicado en el Corregimineto de Matitay, jurisdicción del Municipio de La Florida, con una extensión 27.540 mts², determinado por los siguientes linderos especiales: OCCIDENTE, en 115 mts.con Franco Diaz, Rio Curiaco al medio: ORIENTE, en 47 mts.con propiedades de Libardo Delgado, carretera al medio: NORTE, en 340 mts, con propiedades de Magdalena Diaz y POR EL SUR, en 340 mts, con propiedades de Magdalena Diaz y termina.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.

HIJUELA NUMERO CINCO (5): Se le adjudica al señor LEONCIO EDUARDO DIAZ SANTACRUZ, de notas civiles antes dichas, los siguientes bienes inmuebles: a) UN LOTE DE TERRENO parte integrante de uno de mayor extensión, denominado "BOTON LOMA" o también conocido con el nombre de "EL SALADO", que se conocerá de ahora en adelante como "EL SALADO" ubicado en el Corregimineto de Matitay, jurisdicción del Municipio de La Florida, con una extensión 20.000 mts² aproximadamente, determinado por los siguientes linderos especiales: ORIENTE, con propiedades de Franco Guerrero y Edmundo Olarte Diaz camino al medio con 5 mts de entrada; OCCIDENTE, con Rio Curiaco, al medio; NORTE, con propiedad de Raquel Diaz; POR EL SUR, con propiedades de Edmundo Diaz en parte y con Hernando Criollo y Laureano Hernandez y termina.-.b) UN LOTE DE TERRENO, parte integrante de uno de mayor extensión, denominado "BOTON LOMA" o también conocido con el nombre de "EL SALADO", que se conocerá más

Alejandra Báez del Hierro
Calle 21 a # 31 C -66
Las cuadras
Cel. 300 269 86 16

AVALÚOS E INMOBILIARIOS A.B.H
EXELENTE SERVICIO Y BUEN PRECIO

adelante como **"EL MANDARINO"** ubicado en el Corregimineto de Matitay, Jurisdicción del Municipio de La Florida, con una extensión 27.540 mts² aproximadamente, determinado por los siguientes linderos especiales: **OCCIDENTE,** en 115 mts, con Franco Diaz, Rio Curiaco al medio; **ORIENTE,** en 47 mts, con propiedades de Libardo Delgado, carretera al medio; **NORTE,** en 340 mts, con propiedades de Magdalena Diaz y **POR EL SUR,** en 340 mts,con propiedades de Tulio Roman Diaz, y termina.-.-.-

AVALÚOS E INMOBILIARIOS A.B.H
EXELENTE SERVICIO Y BUEN PRECIO

inexactitud en las mismas. Conocen la Ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero NO de la veracidad de las declaraciones de los interesados y que están advertidos de la formalidad ante el registro". Leída que les fué la presente escritura y en prueba de su consentimiento firman junto conmigo el Notario que da fé. A los otorgantes se les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para registro, en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo.- Papel de Seguridad Notarial Nos. WK 6331699 6331700 6831701 Derechos Notariales $30.000.oo Decreto 1326 de 6 de Julio de 2001. Recaudos $4.670.oo IVA $4.800.oo Ley 633 de 28 de Diciembre de 2000

AMPARO DEL CARMEN DIAZ DE V.

LEONCIO EDUARDO DIAZ SANTACRUZ

RAQUEL DE JESUS DIAZ SANTACRUZ

AURA ESPERANZA DIAZ SANTACRUZ

MARTA MAGDALENA DIAZ DE MORA

TULIO ROMAN DIAZ SANTACRUZ

JAIME RENE ZAMBRANO CABRERA

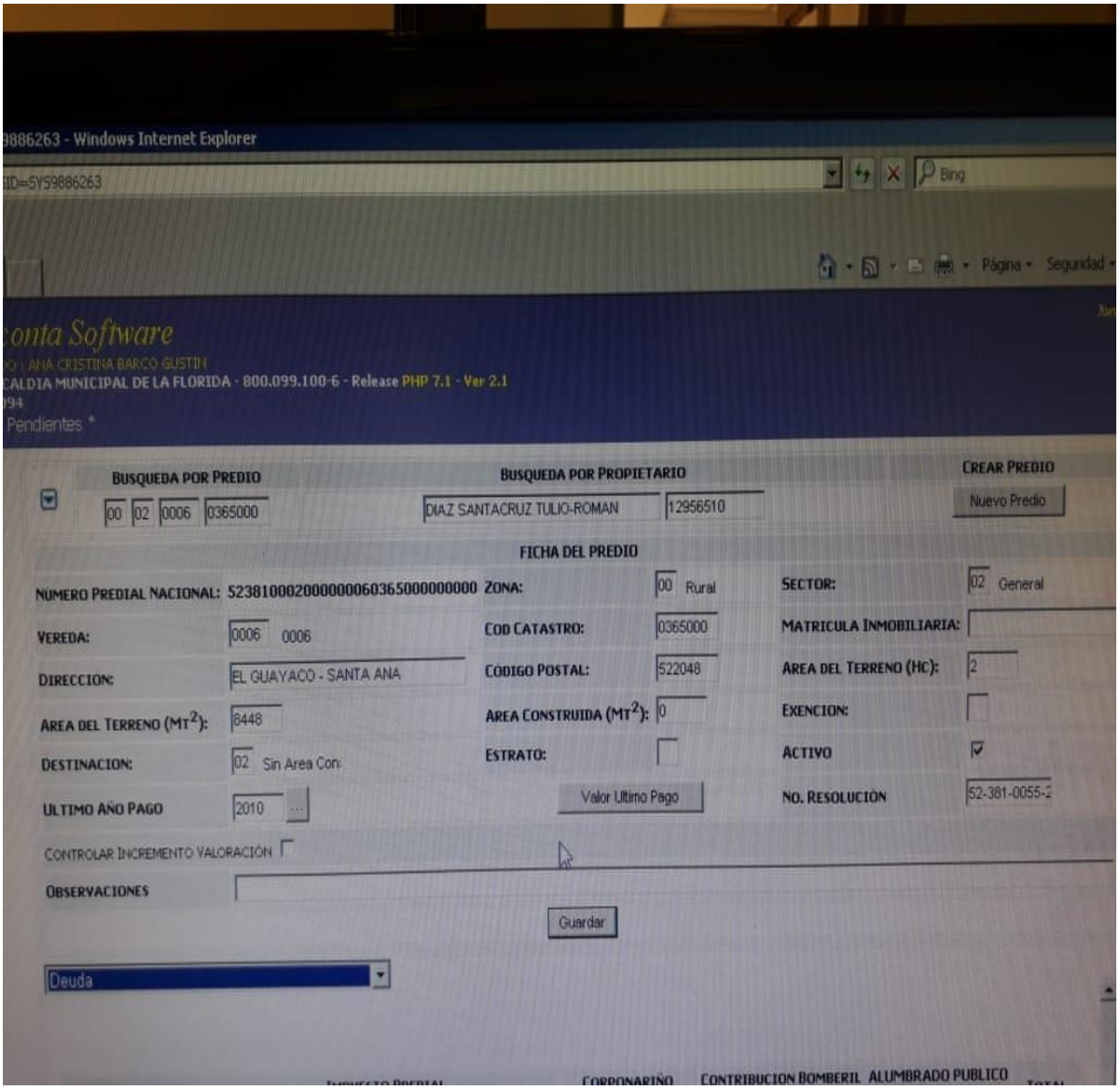
NOTARIO CUARTO.

Scanned by CamScanner

Alejandra Báez del Hierro
Calle 21 a # 31 C -66
Las cuadras
Cel. 300 269 86 16

AVALÚOS E INMOBILIARIOS A.B.H
EXELENTE SERVICIO Y BUEN PRECIO

CONSULTA PREDIAL ALCALDIA DE LA FLORIDA



Alejandra Báez del Hierro
Calle 21 a # 31 C -66
Las cuadras
Cel. 300 269 86 16

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 36.752.068
BAEZ DEL HIERRO
APELLIDOS
ALEJANDRA
NOMBRES
FIRMA

INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 07-JUL-1978
PASTO
(NARIÑO)
LUGAR DE NACIMIENTO
1.64 O+ F
ESTATURA G.S. RH SEXO
03-ABR-1997 PASTO
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES

A-2300100-00516320-F-0036752068-20131125 0035877553A 1 6802638196

LONJA NARIÑENSE DE PROPIEDAD RAÍZ

NIT: 900 934 735 - 8

CERTIFICA QUE:

La señora Alejandra Báez del Hierro identificada con CC.36.752.068 de Pasto, está afiliada a esta corporación y ha realizado avalúos urbanos y rurales por encargo de esta entidad, desde su fundación hasta el día de hoy y que se ha desempeñado con responsabilidad y honestidad.

Para constancia se firma a los 14 días del mes de noviembre de 2020.

ING. Oscar Báez Insuasty
Presidente
Corporación Lonja Nariñense de Propiedad Raíz.

Oficina: Carrera 23 No 19-58
Edificio Montserrat Oficina 312

CEL: 300 779 0313 - 7236269
Correo:abaez1953@gmail.com

PIN de Validación: adca0a6b

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) ALEJANDRA BAEZ DEL HIERRO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 36752068, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-36752068.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	23 Mayo 2018	Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance	Fecha	Regimen
• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	23 Mayo 2018	Régimen de Transición

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance	Fecha	Regimen
• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	05 Nov 2020	Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance	Fecha	Regimen
• Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	05 Nov 2020	Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

PIN de Validación: adca0a6b

https://www.raa.org.co

Alcance	Fecha	Regimen
• Cálculos compensatorios , Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores	05 Nov 2020	Régimen Académico

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

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SAN JUAN DE PASTO, NARIÑO
Dirección: CALLE 21A N°31 C-66 LAS CUADRAS
Teléfono: 300 269 86 16
Correo Electrónico: baezdelhierro77@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Tecnóloga en Administración Financiera - Institución Universitaria Centro de Estudios Superiores María Goretti

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) ALEJANDRA BAEZ DEL HIERRO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 36752068.

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

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

PIN de Validación: adca0a6b

https://www.raa.org.co

PIN DE VALIDACIÓN

adca0a6b

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 seis (06) días del mes de Noviembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal