

**AVALÚO NRO. 049 DE 2.022**

**OTONIEL BETANCUR SUAREZ  
AVALUADOR**

**R.A.A. AVAL 3617305**

**AVALÚO DE PREDIO  
URBANO**

**PROPIEDAD DE  
GLORIA CECILIA CARDONA RUIZ Y OTRO**

**SOLICITADO POR  
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE NARIÑO –  
ANTIOQUIA.**

**NARIÑO- MAYO 27 DE 2.022**

## **INDICE**

**01 – MEMORIA DESCRIPTIVA**

**02 – ASPECTOS JURÍDICOS**

**03 – DETERMINACIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE**

**04 – ASPECTOS ECONÓMICOS**

**05 – CONSIDERACIONES GENERALES**

**06 MÉTODOS DE AVALÚOS Y DEPRECIACIÓN**

**07 – METODOLOGÍA PARA LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO**

**08 – AVALÚO**

**09 – LIMITACIONES Y OBSERVACIONES**

**10 – CONCLUSIONES**

**11 - ANEXOS**

## **I MEMORIA DESCRIPTIVA**

**FECHA DE VISITA:** MAYO 18 DE 2.022

**PROPIETARIO:** GLORIA CECILIA CARDONA RUIZ Y OTRO.

**DIRECCIÓN:** BARRIO SAN VICENTE – NARIÑO (A).

**SOLICITANTE:** JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL – NARIÑO (A)

**PROPÓSITO DEL AVALÚO:** Establecer el valor Comercial del Inmueble que se describe en el presente informe.

**TIPO DE INMUEBLE:** Se trata de un predio en la zona Urbana del municipio de Nariño, Destinada a uso agrícola, Pastos con su correspondiente vivienda familiar.

## **UBICACIÓN**

**MUNICIPIO:** Nariño (A)

**DEPARTAMENTO:** Antioquia.

**VÍAS DE ACCESO:** Zona Urbana Municipio de Nariño – Vía a la Vereda el Llano, en buen estado.

## **SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA**

**EL SECTOR EN GENERAL CUENTA CON LOS SERVICIOS DOMICILIARIOS COMO LO SON:**

**ENERGÍA ELÉCTRICA:** Suministrada por E.P.M (Empresas Públicas de Medellín).

**SERVICIO DE ACUEDUCTO:** Suministrado por acueducto Municipal.

**SERVICIO DE ALCANTARILLADO:** Pozo Séptico.

## **II ASPECTOS JURÍDICOS**

**TITULACIÓN:** El inmueble en la actualidad figura a nombre de **GLORIA CECILIA CARDONA RUIZ Y OTRO**, según Escritura Pública Nro. 91 del 09 de Septiembre de 2.020 de la Notaría Única del Municipio de Nariño (A).

**MATRICULA INMOBILIARIA:** El inmueble se trata de un predio en la zona Urbana del municipio de Nariño, con matrícula inmobiliaria Nro. 028 – 13412 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sonsón.

**FICHA PREDIAL:** 15502596 de la Oficina de Catastro Municipal del Municipio de Nariño (A).

**NORMAS DE USO DEL SUELO:** Con base en el E.O.T. (Esquema de Ordenamiento Territorial), Ley 388 de 1.997, aprobado por el Concejo Municipal, se trata de un lote de terreno con su vivienda familiar.

**USO PRINCIPAL DEL PREDIO:** El predio de encuentra con uso agrícola y Pastos con su correspondiente vivienda familiar-

## **III DETERMINACIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE LINDEROS Y COLINDANTES**

Los linderos del predio son los siguientes: “De un mojon de piedra que esta en la orilla de la carretera EL LLANO, de aquí, siguiendo por un alambrado abajo, lindando con Donaldo Alzate, hasta caer a una cañada, de aquí, siguiendo por la cañada arriba, lindando con David Toro, hasta encontrar una vaga, de aquí, siguiendo por la vaga arriba, lindando con Tobias Hidalgo,



hasta encontrar lindero con Amador Marin, de aquí, se sigue el lindero con Amador Marin, de para arriba, hasta salir a la carretera El Llano y, siguiendo por la Carretera abajo, hasta encontrar el mojon punto de partida”. Los linderos descritos de acuerdo a Escritura Publica Nro 91 de 2.020 de la Notaria Unica del Municipio de Nariño (A).

## ÁREAS Y DISTRIBUCIÓN

Se trata de una vivienda de uno y dos niveles, construida en material (Adobe) con revoque y pintura con dos losas en cemento (Placa Facil), con servicios de Energia, acueducto y Pozo Septico, tiene la siguiente distribución:

**PRIMER NIVEL:** Escalas en cemento, Una (1) Alcoba con piso de cemento, Una (1) Alcoba con piso en cerámica, Un (1) Cuarto Util, Una (1) Unidad Sanitaria (Privado), con piso cerámica antideslizante y enchape, Puertas y ventanas en metal, Cielo raso en losa de cemento (Placa Facil).

**SEGUNDO NIVEL:** Piso que esta a nivel de la Vía que conduce a la Vereda El Llano y tiene la siguiente distribución: Una pequeña construcción acondicionada para un futuro local comercial, el cual en el momento se utiliza como habitación, con reja de seguridad (Cortina metálica), piso en cemento y cerámica, un (1) Patio en cemento (descubierto), Un (1) Orinal en regular estado, Una (1) Unidad Sanitaria (en mal estado no se utiliza), puertas en lamina, una rampa y escalas en cemento, Un (1) Meson y puerta en lamina, Una (1) Sala – Comedor, con puerta independiente, Una (1) Cocina Semi integral, piso en cerámica y cielo raso Loasa cemento (Placa Facil), Una (1) Alcoba con piso en cerámica, Un (1) Baño (privado) con enchape y puerta en madera, Un (1) Closet en madera, Cielo raso Placa Facil, Ventanas en vidrio y metal con reja de seguridad, Corredores con piso en cerámica, Pasa manos en metal

## IV ASPECTOS ECONÓMICOS.

**EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE:** Predio que se encuentran destinado a Pastos con vivienda familiar.

**COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:** En los actuales momentos la actividad inmobiliaria en el Municipio de Nariño, se ha incrementado, no tenemos en el momento problemas de orden Público, lo que le da tranquilidad a la región del Oriente Antioqueño y más propiamente a nuestro Municipio.

## **V CONSIDERACIONES GENERALES.**

### **ASPECTOS POSITIVOS.**

- Sector Urbano
- Disponibilidad de Servicios Públicos.
- Vías en Buen Estado.
- Destinación Específica del Inmueble.
- Ubicación de la Propiedad.

## **VI MÉTODOS DE AVALÚOS Y DEPRECIACIÓN SEGÚN LA RESOLUCIÓN DEL IGAC 620 DE 2.008**

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

**OBSERVACIONES:** Se consultaron precios, ofertas y transacciones recientes, Revistas de propiedad raíz y datos recientes de comisionistas de la región y del Municipio.



**MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTA O INGRESOS:** “Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se pueden obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto del avalúo, con una tasa de capitalización o interés”.

**MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:** “Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto del avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno”.

**MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL:** Es el que busca establecer el valor del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, el monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo, Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se avalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

## VII METODOLOGÍA PARA LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO.

Para el avalúo se ha seguido el método comparativo de mercado, o sea que se han tenido en cuenta datos conocidos de transacciones previas las necesarias homogenizaciones, se consideran comparables, datos extraídos de mi propia base de datos, consulta a vecinos y comisionistas de propiedad raíz en la región y en la zona de ubicación del inmueble.

Para el avalúo del predio, se ha hecho con base a un análisis de su valor.

Los valores unitarios obtenidos han sido corregidos, teniendo en cuenta un

componente adicional denominado **FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN**, de acuerdo al concepto que tiene el evaluador acerca de la oferta y la demanda en el lugar, para este tipo de inmueble y en el momento.

**AVALÚO EN CIFRAS**

| MATRICULA<br>INMOBILIARIA | ÁREA LOTE<br>TERRENO        | VALOR MTS2  | VALOR TOTAL      |
|---------------------------|-----------------------------|-------------|------------------|
| 028 - 13412               | LOTE TERRENO<br>10.000 MTS2 | \$ 1.800,00 | \$ 18.000.000,00 |
| =====                     | =====                       | =====       | =====            |
| TOTAL                     | MTS2                        | =====       | \$ 18.000.000,00 |

| DESCRIPCIÓN                         | CANTIDAD               | VALOR<br>UNITARIO | VALOR TOTAL       |
|-------------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| VIVIENDA                            | 120 MTS2<br>APROXIMADO | \$ 950.000,00     | \$ 114.000.000,00 |
| TOTAL                               | =====                  | =====             | \$ 114.000.000,00 |
| VALOR TOTAL LOTE TERRENO Y VIVIENDA |                        |                   | \$ 132.000.000,00 |

**VIII AVALÚO.**

**EL VALOR TOTAL DEL AVALÚO ES EL SIGUIENTE.**

**VALOR AVALÚO: SON CIENTO TREINTA Y DOS MILLONES DE PESOS M/L \$ 132.000.000,00**



## IX. LIMITACIONES Y OBSERVACIONES.

El avalúo cubre los inmuebles descritos en este informe y se supone que las áreas y dimensiones presentadas en él están correctas (Aproximadas).

La información consignada ha sido suministrada por personas dignas de confianza pero no se asume responsabilidad por su exactitud.

Se deja constancia que el predio relacionado en el presente avalúo, figura a nombre de **GLORIA CECILIA CARDONA RUIZ Y OTRO**, según Escritura Pública Nro. 91 del 05 de Septiembre de 2.020 de la Notaria Única del Municipio de Nariño, con Matricula Inmobiliaria Nro. 028 – 13412 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sonsón.

Se deja constancia que el predio relacionado en el presente avalúo figura con un área total de 10.000 metros cuadrados. Según títulos. De acuerdo a la ficha catastral el área del predio es de 10.477 metros cuadrados, el avalúo se debe realizar con el área que figura en el Certificado de Tradición y Libertad, es decir 10.000 metros cuadrados.

## VIGENCIA DEL AVALÚO

**VIGENCIA:** De conformidad con el numeral 7 del artículo 422 de marzo de 2.000 y el artículo 19 del decreto 1420 de Junio de 1.998 expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición del presente informe, siempre y cuando las variables internas y externas que puedan afectar el valor se conserven y que las condiciones de negociación se hagan dentro de parámetros normales.

## X. CONCLUSIONES



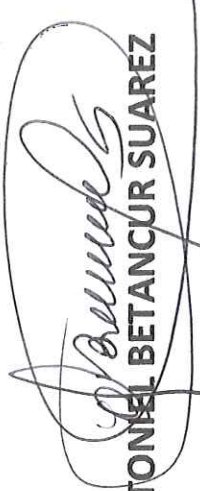
El avalúo que se presenta corresponde al valor comercial de cada inmueble, el cual se define como precio más probable que se pagaría, en una eventual negociación, en un mercado abierto y competitivo, dadas las condiciones y requisitos para una venta justa, en la cual el comprador y el vendedor actúan con pleno conocimiento y prudencia asumiendo que el precio no es afectado por ningún estímulo indebido, ni por necesidad o urgencia.

Para la realización del avalúo de las propiedades antes descritas se aportaron los siguientes documentos:

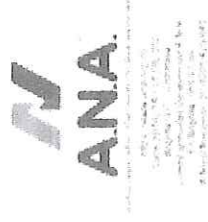
## **XI ANEXOS**

- Fotocopia Registro Abierto de Avaluador. AVAL 3617305
- Acta Individual de Certificación Nro. 29 (EQUIDE).
- Certificado de Aptitud Ocupacional en: Técnico Laboral por Competencias en Avalúos (EQUIDE).
- Copia certificado de las categorías Intangibles Especiales y Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio.
- Ficha Predial Nro. 15502596 de la Oficina de Catastro Municipal.
- Fotocopia Matricula Inmobiliaria Nro. 028 - 113412 de la OO.RR.II.PP.(Inscripcion escritura 91 de 2.020).
- Fotocopia Escritura Pública Nro 91 de 2.020 Notaria Municipio Nariño (A)
- Registro Fotográfico.

**FECHA DE PRESENTACIÓN DEL INFORME: MAYO 27 DE 2.022.**

  
**OTONIEL BETANCUR SUAREZ**  
**R.A.A. AVAL-3617305**

**C.C. 3.617.305**



NIT: 900796614-2

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

El señor(a) OTONIEL BETANCUR SUAREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 3617305, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Octubre de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-3617305.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OTONIEL BETANCUR SUAREZ 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  
23 Oct 2016

Regimen  
Régimen Académico

## Categoría 2 Inmuebles Rurales

## Alcanco

- 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.

Fecha de inscripción  
23 Oct 2018

Regimen  
Régimen Académico

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

Ciudad: SONSÓN, ANTIOQUIA

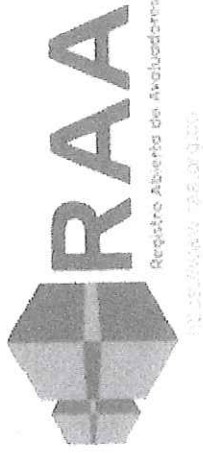
Dirección: CARRERA 7 NUMERO 6 - 23

3105460341

Correo Electrónico: [otonielbetancurs@gmail.com](mailto:otonielbetancurs@gmail.com)



Código de Validación: baa30ae2



**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:  
Técnico Laboral por Competencias - Corporación Equidad para el Desarrollo Equide**

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) OTONIEL BETANCUR SUAREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 3617305. El(la) señor(a) OTONIEL BETANCUR SUAREZ 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.



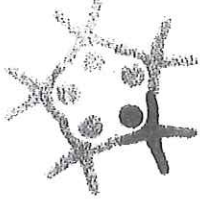
**PIN DE VALIDACIÓN**

**baa30ae2**

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 dos (02) días del mes de Mayo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal





# EQUIDE

Corporación equidad para el desarrollo

**Institución de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano**  
**Corporación Equidad para el Desarrollo**

con Licencia de Funcionamiento según Resolución 1090 de 09 de diciembre de 2015 y  
Resolución de Registro de Programas 1091 de 09 de diciembre de 2015  
Secretaría de Educación de Rionegro

**ACTA INDIVIDUAL DE CERTIFICACIÓN N° 29**

En el municipio de Rionegro, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a las 4:00 p.m., del día 22 de septiembre de 2018, la Institución de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano Corporación Equidad para el Desarrollo, llevó a cabo la certificación en la que otorga el Certificado de Aptitud Ocupacional de **TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS** a **OTONIEL BETANCUR SUAREZ** identificado (a) con cédula de ciudadanía número 3617305 de Sonson, quien cumplió con los requisitos del Programa y las exigencias establecidas en los reglamentos internos de la Institución y demás normas legales.

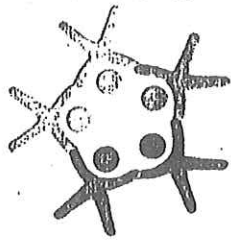
El acto estuvo presidido por la dirección de la Institución. Actúo como secretario de este acto institucional, la secretaría general.

Para constancia, se firma la presente acta por los suscritos Dirección y Secretaría General.

  
BELEN ELENA GUTIERREZ SERNA  
CC. 39 450 368 de Rionegro  
Dirección

  
DELIO ANTONIO CARDONA MONTOYA  
CC. 17 616 de Medellín  
Secretaría General





**EQUIDE**  
Corporación equidad para el desarrollo

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**

Institución de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano  
Corporación Equidad para el Desarrollo

con Licencia de Funcionamiento según Resolución 1090 de 09 de diciembre de 2015  
y Resolución de Registro de Programas 1091 de 09 de diciembre de 2015  
Secretaría de Educación de Rionegro

Teniendo en cuenta que:

**OTONIEL BETANCUR SUÁREZ**

Identificado(a) C.C. 3.617.305 de Sonson, Antioquia

Terminó y aprobó los estudios de Formación Laboral por Competencias acorde con el Decreto Nacional 1075 de 2015, que retoma el Decreto 4904 de 2009, con una intensidad de 1008 horas, le confiere el siguiente Certificado de Aptitud Ocupacional en:

## *Técnico Laboral por Competencias en Avalúos*



Director (a)



Secretario(a) General

Anotado en el Libro N° 4 Folio N° 29

Dado en Rionegro, Antioquia, el día 22 del mes de Septiembre de 2018



Corporación equidad para el desarrollo

Corporación Equidad para el Desarrollo  
Institución de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano  
con Licencia de Funcionamiento según Resolución 1090 de 09 de diciembre de 2015  
Secretaría de Educación de Rionegro

Hace constar que:

*Otoniel Betancur Suarez*

Identificado (a) con C.C. 3617306 de Sonson

Curso y aprobó las categorías de

*Intangibles Especiales Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio*

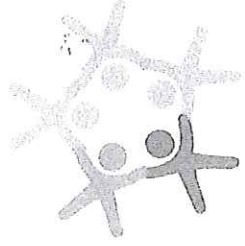
en el Programa Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos  
Según Resolución del Programa 0285 del 23 de abril de 2020 de la Secretaría de Educación de Rionegro  
En testimonio de lo anterior se Firma en Rionegro, Antioquia a los 19 días del mes de marzo de 2022

Belén Elena Gutiérrez Serna  
Directora

Delio Antonio Cardona Montoya  
Secretario General

Para verificar la validez de este certificado consulte en [info.educacion@equide.edu.co](mailto:info.educacion@equide.edu.co)





# EQUIDE

Corporación equidad para el desarrollo

**Corporación Equidad para el Desarrollo**  
**Institución de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano**  
con Licencia de Funcionamiento según Resolución 1090 de 09 de diciembre de 2015

Secretaría de Educación de Rionegro

## CERTIFICA QUE

Otoniel Betancur Suarez identificado con cédula de ciudadanía 3617305 de Sonson, cursó y aprobó las categorías de **INTANGIBLES ESPECIALES Y ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO** de acuerdo con el Proyecto Educativo del Programa Técnico Laboral por Competencias en Avalúos, aprobado según resolución 0285 del 23 de abril de 2020 de la Secretaría de Educación de Rionegro.

En testimonio de lo anterior, se firma en Rionegro, Antioquia a los 19 días del mes de marzo de 2022.

Institución de Educación  
para el Trabajo y el Desarrollo Humano

*ROCIO*

Belén Elena Gutiérrez Serna  
Directora

*Delio Antonio Cardona Montoya*

Delio Antonio Cardona Montoya  
Secretario General

Secretaría de Educación  
Rionegro, Antioquia



GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

Gerencia de Catastro

"La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio". - Artículo 42 de la Resolución 70 de 2011.

|                                                          |                                    |       |            |                         |         |           |              |                                  |           |                      |           |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------|-------|------------|-------------------------|---------|-----------|--------------|----------------------------------|-----------|----------------------|-----------|
| FICHA PREDIAL N°:15502596                                |                                    |       |            |                         |         |           |              |                                  |           |                      |           |
| MUNICIPIO:NARIÑO                                         |                                    |       |            | CORREGIMIENTO: Cabecera |         |           |              |                                  |           |                      |           |
| BARRIO: 000                                              |                                    |       |            | VEREDA: El Llano        |         |           |              |                                  |           |                      |           |
| NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: EL LLANO                  |                                    |       |            |                         |         |           |              |                                  |           |                      |           |
| CEDULA CATASTRAL                                         |                                    |       |            |                         |         |           |              |                                  |           |                      |           |
| MUNICIPIO                                                | SECTOR                             | CORR. | BARRIO     | MNZ./VRD.:              | PREDIO: | EDIFICIO  | U.PREDIAL    |                                  |           |                      |           |
| 483                                                      | 2                                  | 001   | 000        | 0017                    | 00101   | 0000      | 00000        |                                  |           |                      |           |
| NÚMERO PREDIAL NACIONAL                                  |                                    |       |            |                         |         |           |              |                                  |           |                      |           |
| DEPTO                                                    | MUNPIO                             | ZONA  | SECTOR     | COMUNA                  | BARRIO  | MNZ./VRD  | TERRENO      | CND. PROP                        | EDIFICIO  | N. PISO              | U.PREDIAL |
| 05                                                       | 483                                | 00    | 01         | 00                      | 00      | 0017      | 0101         | 0                                | 00        | 00                   | 0000      |
| DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO:AGRICOLA: 100%              |                                    |       |            |                         |         |           |              |                                  |           |                      |           |
| CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO: NORMAL                       |                                    |       |            |                         |         |           |              |                                  |           |                      |           |
| ADQUISICION: DOMINIO (TRADICION)                         |                                    |       |            | MODELO REGISTRAL: NUEVO |         |           |              | CÍRCULO - MATRÍCULA: 028 - 13412 |           | MATRICULA MADRE: N/D |           |
| PERSONA NATURAL O JURIDICA                               |                                    |       |            |                         |         |           |              |                                  |           |                      |           |
| No.                                                      | NOMBRES Y APELLIDOS / RAZÓN SOCIAL |       |            | SIGLA COMERCIAL         |         | DOCUMENTO |              | TIPO                             |           | % DERECHO            |           |
| 1                                                        | REINEL MARTINEZ HIDALGO            |       |            |                         |         | 3337897   |              | CÉDULA DE CIUDADANÍA HOMBRE      |           | 50%                  |           |
| 2                                                        | GLORIA CECILIA CARDONA RUIZ        |       |            |                         |         | 21894666  |              | CÉDULA DE CIUDADANÍA MUJER       |           | 50%                  |           |
| JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION     |                                    |       |            |                         |         |           |              |                                  |           |                      |           |
| No.                                                      | ESCRITURA                          |       | FECHA      |                         | ENTIDAD |           | DEPARTAMENTO |                                  | MUNICIPIO |                      |           |
| 2                                                        | 91                                 |       | 09/09/2020 |                         | NOTARIA |           | ANTIOQUIA    |                                  | NARIÑO    |                      |           |
| 2                                                        | 91                                 |       | 09/09/2020 |                         | NOTARIA |           | ANTIOQUIA    |                                  | NARIÑO    |                      |           |
| CONSTRUCCIONES                                           |                                    |       |            |                         |         |           |              |                                  |           |                      |           |
| AREAS                                                    |                                    |       |            |                         |         |           |              |                                  |           |                      |           |
| ÁREA TOTAL LOTE: 1,0477ha COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: 0% |                                    |       |            |                         |         |           |              |                                  |           |                      |           |

COLINDANTES

SUR - CARRETERA A NARIÑO ESTE - 4832001000001700100 , NPN: 0548300010000001701000000000000000 NORTE - 48320010000026000007 , NPN: 05483000100000026000070000000000 OESTE - 4832001000001700102 , NPN: 05483000100000017010200000000000 OESTE - 4832001000001700123 , NPN: 05483000100000017012300000000000

| INFORMACIÓN GRÁFICA |         |        |          |
|---------------------|---------|--------|----------|
| Indice plancha      | Ventana | Escala | Vigencia |
| 18711B4             | 10000   | 10000  | 2011     |

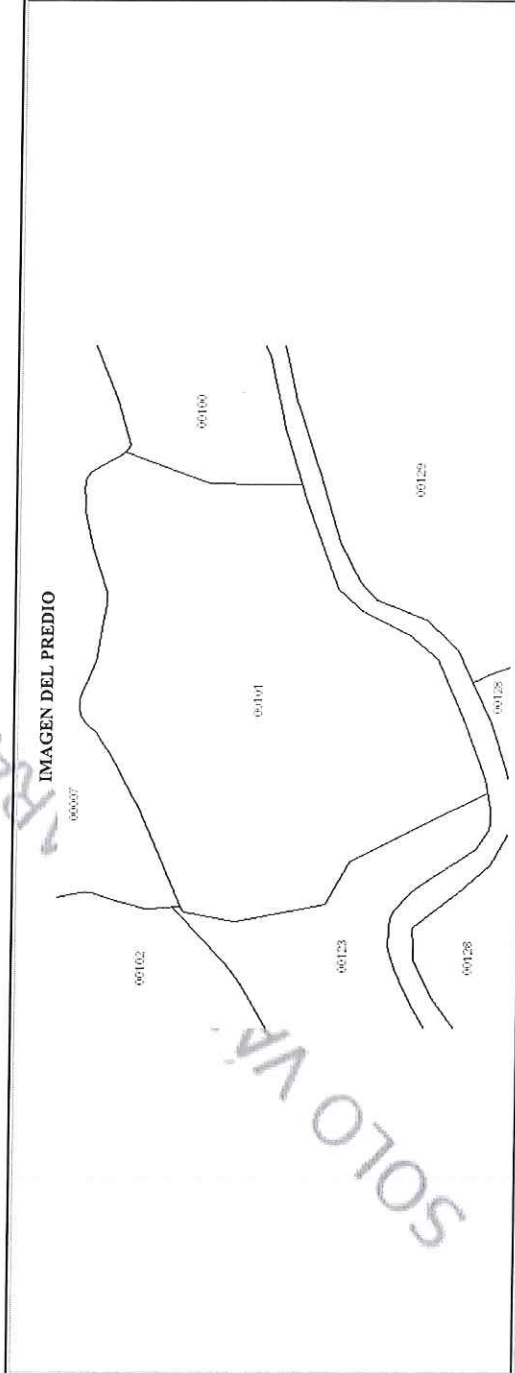
| INFORMACIÓN AEROFOTOGRAFICA |          |          |          |        |
|-----------------------------|----------|----------|----------|--------|
| Indice de vuelo             | Faja     | Foto     | Vigencia | Escala |
| ORTOFOTO                    | ORTOFOTO | ORTOFOTO | 2011     | 10000  |

VALOR TERRENO: \$ 2.142.601  
VALOR CONSTRUCCIÓN: \$ 0  
AVALÚO: \$ 2.142.601

| ZONAS FÍSICAS |             |           |
|---------------|-------------|-----------|
| Sector        | Codigo Zona | Area      |
| RURAL         | 322         | 1,0477 ha |

| ZONAS GEOECONÓMICAS |             |           |
|---------------------|-------------|-----------|
| Sector              | Codigo Zona | Area      |
| RURAL               | 304         | 1,0477 ha |

"Toda área calculada por la Gerencia de Catastro del Departamento de Antioquia se realiza con precisión de la escala cartográfica sobre la cual se identifican los linderos, para el caso de Antioquia dependiendo del municipio en el sector rural es a escala 1:25.000, 1:10.000 o 1:5.000"



Gerencia de Catastro

Calle 42B 52-106 Piso 11, oficina 1108 – Tel: (094) 383 92 14 – Fax: (094) 383 95 67  
Centro Administrativo Departamental José María Córdova (La Alpujarra)



Línea de atención a la ciudadanía: 018000415140  
Atención Ciudadanía Presencial: Sótano Gobernación Taquillas 20 y 21  
Medellín – Colombia – Suramérica

SOLO VALIDO PARA ENTIDADES DEL ESTADO

Con el turno 2020-028-6-1397 se calificaron las siguientes matrículas:  
028-13412

**Nro Matricula: 028-13412** 

CIRCULO DE REGISTRO: 028 SONSON No Catastro: 2010000170010100000000  
MUNICIPIO: NARINO DEPARTAMENTO: ANTIOQUIA VEREDA: NARINO TIPO PREDIO: URBANO

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

1) BARRIO SAN VICENTE EL COSTAL NARIÑO

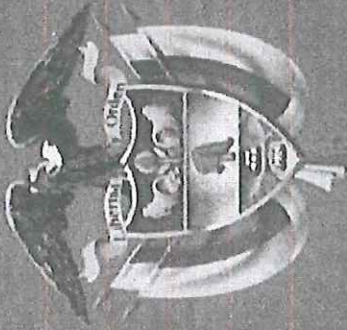
ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 27/11/2020 Radicación 2020-028-6-1397  
DOC: ESCRITURA 91 DEL: 9/9/2020 NOTARIA UNICA DE NARINO VALOR ACTO: \$ 750.000  
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA - 50%  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, l-Titular de dominio Incompleto)  
DE: MARTINEZ HIDALGO REINEL CC# .3537897  
A: CARDONA RUIZ GLORIA CECILIA CC# 21894566 X 50%

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS

Usuario que realizo la calificación: 54752



# República de Colombia

## Unión Colegiada del Notariado Colombiano



### NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO DE NARIÑO - ANTIOQUIA

[www.notariaunicanariño.com.co](http://www.notariaunicanariño.com.co)

[notariaunicanariñoantioquia@ucnc.com.co](mailto:notariaunicanariñoantioquia@ucnc.com.co)

Copia de Escritura Pública Número 91

Fecha 9 del mes de SEPTIEMBRE del año 2020

**CLASE DE ACTO:**

COMPAVENTA DERECHO DE CUOTA

**VENDEDOR:**

REINEL MARTINEZ HIDALGO

**COMPRADOR:**

GLORIA CECILIA CARDONA RUIZ

Horario: Martes a Viernes 7:30 am a 12:30 pm y 1:30 pm a 6 pm. Sábado 8 am a 2 pm. Domingo y Lunes no hay servicio.  
Dirección: Calle 10 # 8-42 Piso 1 / Teléfono – Fax (4) 868 0105

**MARYURY TATIHANA GUTIERREZ RIVERA**  
**NOTARIA PUBLICA**

El testimonio notarial da fe. Imprime seguridad jurídica a los actos y contratos de los particulares, contribuye a consolidar la paz y la democracia en Colombia.





República de Colombia



AS061522160



CA349082832

NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE NARIÑO - ANTIOQUIA.-

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: NOVENTA Y UNO (91).

ACTO:

03070000 Compraventa Derecho De Cuota.-

CANTIA:

\$ 750.000.00.

NATRICULA INMOBILIARIA: 028-13412.-

CODIGO CATASTRAL: 2010000170010100000000.-

UBICACIÓN DEL PREDIO: Departamento de Antioquia - Municipio de Nariño

Predio Urbano - Barrio San Vicente - El Costal

VENDEDOR (A):

Reinel Martínez Hidalgo

CC 3.537.397

COMPRADOR (ES):

Gloria Cecilia Cardona Ruiz

CC 21294555

EN EL MUNICIPIO DE NARIÑO, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, REPÚBLICA DE COLOMBIA, A LOS NUEVE (9) DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE (2020), ANTE EL DESPACHO DE LA NOTARIA UNICA DE ESTE CIRCULO, CUYO NOTARIO TITULAR ES MARYURY TATIYANA GUTIERREZ RIVERA

COMPARECIO: El señor REINEL MARTINEZ HIDALGO, de quien dijo ser mayor de edad, vecino de este Municipio, de estado civil soltero por viudez, sin unión marital de hecho formada, titular de la cédula de ciudadanía número 3.537.897 expedida en Nariño, y manifestó:

PRIMERO: Que por medio de la presente escritura pública, transfiera a título de VENTA a favor de la señora GLORIA CECILIA CARDONA RUIZ, quien dijo ser mayor de edad, vecina de este Municipio, titular de la cédula de ciudadanía número 21294555 expedida en Nariño, de estado civil casada, con sociedad vigente, y separata de hecho hace más de veinte (20) años, es a saber:

El Derecho de Propiedad, Posesión y Dominio que el (la) exponente vendedor (a) representa como cuerpo cierto sobre el cincuenta por ciento (50%) quedando en común y pro indiviso Vendedor y Compradora, en el siguiente inmueble: Un lote de terreno situado en el perímetro urbano del MUNICIPIO DE NARIÑO ANTIOQUIA en el Barrio SAN VICENTE antes Guayabal, conocido con el nombre de EL COSTAL, con una superficie aproximada de una (1) hectárea, que en el catastro Decenalmenal figura bajo la ficha número 3044, que según la nueva formación

Se otorga escritura pública de compra-venta en la escritura pública - No tiene costo para el notario

catastral figura bajo el código 2010000170010100000000, en potrero, con sus demás mejoras y anexidades correspondientes demarcado por los siguientes linderos: "De un mojón de piedra que está en la orilla de la carretera El Llano; de aquí, siguiendo por un alambrado abajo, lindando con Donaldo Alzate, hasta caer a una cañada; de aquí, siguiendo por la cañada arriba, lindando con David Toro, hasta encontrar una vaga; de aquí, siguiendo por la vaga arriba, lindando con Tobías Hidalgo, hasta encontrar lindero con Amador Marín; de aquí, se sigue el lindero con Amador Marín, de para arriba, hasta salir a la carretera El Llano; y, siguiendo por la carretera abajo, hasta encontrar el mojón punto de partida".

**PARAGRAFO:** No obstante la mención de cabida y linderos, la venta se hace como cuerpo cierto.

**SEGUNDO: PRECIO:** Que el precio de esta venta es por la suma de SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$750.000.00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA, dinero que declara el (la) vendedor (a) haber recibido en su totalidad y a su satisfacción de manos del (la) comprador (a).- A su vez, el (la) comprador (a) declara que el dinero entregado a la vendedora, no proviene de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano.

**DECLARACION BAJO JURAMENTO: ARTICULO 90 DEL ESTATUTO TRIBUTARIO MODIFICADO POR EL ARTICULO 61 DE LA LEY 2010 DE DICIEMBRE 27/2019.-** Los contratantes, declaran QUE EL PRECIO INCLUIDO EN ESTA ESCRITURA ES REAL Y NO HA SIDO OBJETO DE PACTOS PRIVADOS EN LOS QUE SE SEÑALE UN VALOR DIFERENTE, ASI MISMO DECLARAN QUE NO EXISTEN SUMAS QUE HAYAN CONVENIDO O FACTURADO POR FUERA DE LA MISMA. ESTA DECLARACION SE HACE DE MANERA LIBRE Y EXPONTANEA SIN RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DE LA NOTARIA.- La Notaria advierte que, en el caso de existir pactos, deberán informar el precio convenido en ellos o de lo contrario deberán manifestar su valor. Sin las referidas declaraciones, tanto el impuesto sobre la renta como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro (4) veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del Notario de reportar la papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene efecto para el notario





República de Colombia



A3061528241



C8346892842

VIENE DE LA HOJA DE SEGURIDAD NOTARIAL Aa061528240.-

irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin detrimento de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN, para determinar el valor real de la transacción.

**TERCERO: SANEAMIENTO:** Declara el (la) vendedor (a), que la cuota en el inmueble que enajena en este acto, no ha sido vendida a ninguna otra persona y, que se encuentra libre de todo gravamen, que se obliga a amparar a la compradora en el dominio y la posesión pacífica del inmueble vendido y a responder de los defectos ocultos de éste y que hará entrega de la misma a la compradora libre de pleitos, demandas, anticresis, censo, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar, embargos, limitaciones y condiciones resolutorias de dominio, arrendamiento por escritura pública, hipotecas y en general, libre de todo gravamen, pero que en todo caso se compromete a salir a su saneamiento conforme a la ley.

**CUARTO: TRADICION:** Dicha cuota en el inmueble (s) la (s) adquirió el (la) vendedor (a), por compra que le hizo al señor Mario de Jesús Muñoz Marín, por medio de la escritura pública número 118 de fecha 23 de Julio de 2012 otorgada en esta misma Notaría, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Seccional de Sonsón (Ant.), el 30 de Julio de 2012, bajo la matrícula inmobiliaria número 028-13412.

**QUINTO: ENTREGA:** Que en esta misma fecha, el (la) vendedor (a), le hace entrega real y material de la cuota en el inmueble a la compradora, en el estado en que se encuentra, junto con todos sus usos, costumbres, servidumbres y mejoras que legalmente le corresponden, sin reserva ni limitación de ninguna especie.

**ACEPTACIÓN:** Presente la compradora señora **GLORIA CECILIA CARDONA RUIZ**, de las condiciones civiles antes anotadas manifestó: a) Que actúa en su propio nombre y representación; b) Que acepta la presente escritura y la venta que por medio de ella se le hace por estar conforme a lo pactado; c) Que ya se encuentra en posesión quieta y pacífica de la cuota en el inmueble que adquiere. —  
**CONSTANCIAS EXIGIDAS POR LEY O INSTRUCCIONES ADMINISTRATIVAS DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO:** —

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



**CONSTANCIA SOBRE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR:** La suscrita Notaria Unica, en cumplimiento al artículo 6 de la Ley 258 de 1993, efectuó las indagaciones de rigor tanto al Vendedor como a la Compradora sobre sus condiciones y circunstancias personales respecto del bien objeto de este contrato y de sus declaraciones hechas bajo la gravedad del juramento se concluyó: 1) El Vendedor manifiesta que la cuota en el inmueble que vende, no está afectado a vivienda familiar; En igual sentido se indago a la compradora quien declara dicho inmueble no cumple los requisitos de ley para dicha afectación por adquirirlo en común y proindiviso.- **EN CONSECUENCIA LA NOTARIA DEJA EXPRESA CONSTANCIA DE LA NO AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR.**-----

Se advirtió a los otorgantes de esta Escritura, de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. Declara (n) el (la) (los) compareciente (s), estar notificados que un ERROR NO CORREGIDO en esta Escritura Pública, antes de ser firmada respecto al nombre o identificación del (los) otorgante (s), descripción, cabida, dimensiones, linderos, matrícula inmobiliaria y forma de adquisición del inmueble objeto del presente acto, da lugar a una Escritura Aclaratoria.- En consecuencia, el Notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del Notario. En tal caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva Escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos. (Art. 35 y 102 Decreto Ley 960/70). Igualmente 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 retardo.- Manifiestan también, que conocen la ley y, en consecuencia saben que la Notaria, responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero NO responde de la veracidad de las manifestaciones y declaraciones que los comparecientes o sus apoderados realicen en ellos.-----

El Panel notarial para uso exclusivo en la cartilera pública - No tiene costo para el usuario



República de Colombia



Aa061528241



Ca349892845

VIENE DE LA HOJA DE SEGURIDAD NOTARIAL Aa061528241.-

**CUMPLIMIENTO A CIRCULAR EXTERNA 1536 DE FECHA SEPTIEMBRE 17 DE 2013 SUPERNOTARIADO - UIAF / SIPLAFT:** La información de los comparecientes, se registra en documento anexo y se le dará el tratamiento previsto, por el artículo 15 de la Constitución y la Ley Estatutaria 1581 de 2012. —  
**INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 17 de 2016 SUPERNOTARIADO: SISTEMA NACIONAL ANTI - LAVADO DE ACTIVOS:** El (la) (los) compareciente (s) manifiesta (n), que no han sido notificados por ningún medio, que sus nombres hagan parte de las listas nacionales o internacionales, vinculadas al lavado de activo o financiación del terrorismo, como son las listas del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, lista de control de activos en el exterior OFAC, emitida por la Oficina del Tesoro de los Estados Unidos de Norte América, listas de Interpol, Policía Nacional, entre otras.- Igualmente manifiestan el (la) (los) compareciente (s), que los bienes y recursos de que trata este instrumento público, tienen procedencia y origen lícitos, razón por la cual no se infringe ninguna disposición del Código Penal Colombiano. —

**INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA NÚMERO 10 DE 2010 EXPEDIDA POR SUPERNOTARIADO:** Se protocoliza el certificado de libertad y tradición. —

**COMPROBANTES FISCALES Y ANEXOS:** Se agrega a esta Escritura Pública, el Paz y Salvo Predial expedido por la Tesorería de Rentas Municipales de Nariño (Ant.), número 02236 de fecha Septiembre 9/2020 válido hasta 2020-09-30.- A nombre de: Reinel Martínez Hidalgo Identificación 353797, Para VENTA DEL 50% SOBRE EL SIGUIENTE PREDIO: 2010000170010100000000 / DIRECCION: EL LLANO / AREA TERRENO: 1.2268 / AREA CONSTRUIDA 0 / VIGENCIA 2020 / Proindiviso 100%.- NOTAS A ESTE DOCUMENTO: EL AVALUO Y EL AREA CORRESPONDEN AL 100% NOTA: NO SE COBRA VALORIZACIÓN, YA QUE EN EL MUNICIPIO NO ESTÁ REGLAMENTADA.- Se protocoliza el Certificado número 384279 perteneciente a la FICHA PREDIAL 15502596 expedido por la GERENCIA DE CATASTRO DEL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA en el que se certifica el avalúo catastral del predio por valor de \$1.419.638. —

Se extendió en las hojas de Seguridad Notarial Números Aa061528240-8241-8242.- Derechos Notariales \$22.720.00.- Relefuente \$7.500.00.- Recaudo Supernotariado

Alaprel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene rúbrica para el usuario



Podrá notificar en todos los casos de acuerdo a lo establecido en la Ley 1090 de 2008



Aa061528241



Ca349892845

102220PFCAGQDH

25-04-19

12-11-19

Escritura con Carácter



\$9.900.00, Recaudo Fondo Especial del Notariado \$9.900.00, conforme a los autorizados por la Resolución No. 01299 de fecha Febrero 11/2020, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro.- Por Resolución 5336 de fecha Mayo 23 de 2018 de la Superintendencia de Notariado y Registro, esta Notaría se encuentra autorizada para reemplazar la imposición de la huella dactilar por su captura mediante identificación biométrica en los actos escriturarios.- Leído el presente instrumento por los comparecientes, lo aprueban y en constancia firman, por ante mí y conmigo el Notario que DOY FE: \_\_\_\_\_

*Reinel Martínez H*  
REINEL MARTINEZ HIDALGO  
EL VENDEDOR

*Gloria Cecilia Cardona Ruiz*  
GLORIA CECILIA CARDONA RUIZ  
LA COMPRADORA

*Mary Tatiana Gutierrez Rivera*  
MARY TATIANA GUTIERREZ RIVERA  
NOTARIA ÚNICA DEL CÍRCULO DE NARIÑO ANTIOQUIA.-

|                                                                        |                             |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| LA NOTARIA ÚNICA DEL CÍRCULO DE NARIÑO - ANTIOQUIA                     |                             |
| Cuya presencia se da el <u>11</u> de <u>Agosto</u> de <u>2020</u>      |                             |
| No. <u>91</u>                                                          | De Fecha <u>Sept 9/2020</u> |
| Libro de su original que se da y autenta en <u>3</u>                   |                             |
| Folio de su original que se da y autenta en <u>3</u>                   |                             |
| en Medellín - Antioquia, a los <u>10</u> de <u>SEPT</u> de <u>2020</u> |                             |



*Mary Tatiana Gutierrez Rivera*

Hoja notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene rúbrica para el usuario



