

A DESPACHO de la señorita Jueza, hoy 18 de agosto de 2022.

Juan Carlos Caicedo Díaz.
Secretario.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO.

Pereira, Risaralda, dos (2) de septiembre de dos mil veintidós (2022).

Es la oportunidad para que en este proceso Ejecutivo con título hipotecario (Rad. 002-2014-00213), promovido por el Banco Colpatria Multibanca Colpatria S.A., cessionaria: sociedad Inversionistas Estratégicos S.A.S. -Inverst S.A. y litisconsorte de ésta última: Fideicomiso No. 3-1-3081 Grupo SER -Inverst S.A.S., contra Duma Yined Giraldo Restrepo y Alejandro Echeverry Sánchez, se decida sobre las diferentes solicitudes allegadas al expediente digitalizado, de la siguiente manera:

1.- Solicitud de terminación del proceso:

Se hace necesario, como primera medida, decidir sobre la terminación del proceso por pago total de la obligación hipotecaria que realizan los demandados por intermedio de apoderado, ya que de una decisión favorable a sus pretensiones, resultaría inocuo resolver sobre las demás peticiones.

Han solicitado los demandados que en razón a la terminación, se expidan los oficios de cancelación del embargo que pesa sobre el bien 290-148998 porque mediante la E.P. 1205 del 15 de febrero de 2022, otorgada en la Notaría 5^a de Pereira, Bancoomeva canceló la hipoteca constituida mediante la E.P. 6764 del 9 de diciembre de 2009 de la Notaría 5^a, indicándose expresamente en el documento que, se habían cancelado la totalidad de las sumas correspondientes a capital e intereses y el inmueble quedaba libre del gravamen que lo afectaba.

Indican que como el fundamento con el que se dio inicio al proceso ejecutivo hipotecario fue derivado del gravamen descrito y la garantía real se encuentra cancelada en su totalidad por el acreedor hipotecario, no es posible jurídicamente continuar adelante con el trámite, por lo que debe terminarse inmediatamente, archivarse el proceso y levantar las medidas cautelares (Archivo digital 98 01Cdno1Part1).

Para decidir con mejores elementos de juicio sobre la petición, el Despacho mediante providencias del 22 de abril y 4 de mayo del año en curso, puso en conocimiento de la parte actora la solicitud de terminación (Archivo digital 94 Carpeta 01Cdno1Parte1) y también realizó los siguientes requerimientos:

.- A la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos para que bloqueara el folio del inmueble cuyo gravamen se canceló, con el fin de que no se inscribiera alguna actuación que no fuera autorizada por este Juzgado y se informaran la razones

por las que canceló el gravamen en el certificado de tradición del inmueble 290-148998, a pesar del embargo reportado.

.- A la Notaría Quinta para que informara las razones de la cancelación del gravamen a pesar del embargo que existía en el bien y se allegara copia de la totalidad de la E.P. No. 1205 del 15-02-2022 y sus anexos.

.- A Bancoomeva, por ser cesionaria de Coomeva Financiera¹, para que indicara las razones por las que canceló el gravamen si había cedido la obligación y la garantía real al Banco Colpatria, también para que informara si recibió algún pago por esas obligaciones.

Los ejecutantes dijeron que todas las manifestaciones de los demandados las consideraba fraudulentas y de mala fe, ya que no era posible terminar el proceso ni levantar la hipoteca, cuando no se ha realizado el pago al acreedor reconocido dentro del expediente; que el actuar de Bancoomeva resulta ilógico al recibir dineros de obligaciones que no le pertenecen, desconociendo la cesión, cancelando un gravamen vigente para este proceso, faltando a la verdad al autorizar la escritura pública porque dijo ser acreedor actual de la obligación sin ser cierto. Afirma que tanto la Notaría como la Oficina de Registro, obviaron revisar el certificado de tradición del bien, en el que se podía observar el embargo a favor del presente proceso y no obstante, cancelaron la hipoteca.

Bancoomeva² dijo que se le indujo a error por parte del señor Alejandro Echeverry, por la cantidad de operaciones que gestiona la entidad y porque no se encontró un crédito vigente asociado a la garantía hipotecaria, pues no se advirtió el antecedente de la cesión, que su buena fe fue burlada por los demandados ya que aquellos sí conocían de la cesión del crédito hipotecario y por eso acudió a la Fiscalía General de la Nación para que se adelanten las investigaciones penales y se manifestó que se estaban haciendo las diligencias necesarias para realizar los correctivos del caso. Se informó además que después de la cesión de la obligación no se recibieron dineros procedentes de los demandados porque ese crédito no se encuentra activa.

Con posterioridad se allegó un documento en el que se indicó que se presentó la denuncia penal ante la Fiscalía General de la Nación el 24 de mayo de 2022 y una solicitud de revocatoria directa ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públcos, el 25 de mayo³.

El apoderado de los demandados se pronunció⁴ para indicar que Bancoomeva no les puede trasladar los errores administrativos de la entidad, que dicho banco es el único que aparece como acreedor hipotecario y que los funcionarios tuvieron a disposición el certificado de tradición del bien y si dispusieron el levantamiento de la hipoteca es porque se había cancelado la obligación, que no es cierto que no se hayan pagado dineros a Coomeva porque sí se les exigió dinero para cancelar

¹ Archivo digital 08 -02Cdno1Parte2

² Archivo digital 11 - Carpeta 02Cdno1Parte2

³ Archivo digital 16 idem.

⁴ Archivo digital 14 ib.

la hipoteca y ellos están documentados en las consignaciones aportadas por un valor total de \$10.815.706., que al Banco Colpatria no le asiste interés en este proceso según se deduce de la contestación que presentaron en una tutela anterior. Insiste en la terminación del proceso.

La Notaria Quinta (E) de este Círculo, dijo⁵ que quien firmó el instrumento público manifestó ser el actual titular del crédito y dicha manifestación es el único requisito legal para el otorgamiento de los actos de cancelación de hipoteca según el art. 50 del Decreto 960/1970, que no se protocolizó el certificado de tradición porque quien aportó la minuta no lo entregó y de la copia de la E.P. 6764 del 9-12-2009, se extrajo la información del inmueble, la cuantía y los datos del acreedor y por eso se autorizó el instrumento.

Nuevamente la parte actora se pronuncia⁶ para indicar que las responsabilidades que se endilgan entre Coomeva y los demandados, es una situación que si bien, la afecta, debe ser ventilada en otras instancias y sin embargo se insiste por parte del apoderado de los demandados en pedir la terminación del proceso a sabiendas del fraude procesal que se observa; que el Juzgado debe resolver lo relativo al trámite y solicitar a la ORIP, la cancelación de la anotación 014 en el certificado de tradición del bien.

Bancoomeva se pronuncia nuevamente con el fin de informar que el crédito hipotecario, identificado internamente con el número 1051455700 e instrumentado en el pagaré número 140210514557-00, fue el cedido por esa entidad al Banco Colpatria Multibanca Colpatria S.A., con su respectiva garantía hipotecaria (E.P. 6764 del 9-12-2009 -Notaría 5^a de Pereira). Dice que el certificado de paz y salvo que adjunta el apoderado del señor Alejandro Echeverri Sánchez, con fecha del 30 de mayo de 2019 hace referencia a otros créditos distintos al cedido a Colpatria, porque corresponden a unos adquiridos por la señora Duma Yined Giraldo Restrepo con Bancoomeva, identificados con los números 749608500, 956170500 y 2036922600.

Indica que los pagos relacionados por el apoderado del señor Echeverri Sánchez y al cual se anexaron unos comprobantes de transacciones que totalizan \$10.815.706 realizadas entre el 11 de noviembre de 2021 y el 26 de enero del año que corre, fueron pagos dirigidos con previo consentimiento del mencionado demandado para cumplir un acuerdo de pago y saldar un crédito de consumo de libre inversión número 1991499201 -diferente del cedido a Colpatria- y pago de honorarios a favor de Gesticobranzas y su abogado, lo cual se refleja claramente en los propios soportes aportados por el apoderado del ejecutado, dice que dicho crédito fue objeto de cobro ejecutivo ante el Juzgado Octavo Civil Municipal de Pereira (Rad. 2014-00411), proceso terminado por pago mediante auto del 23 de febrero pasado.

Finalmente, dijo que se tramita ante la Notaría 5^a. de Pereira, el instrumento público por medio del cual se cancelará la E.P. No. 1205 del 15-02-2022 de esa misma Notaría, con lo cual se pretende dejar sin efectos la cancelación de la

⁵ Archivo digital 15 idem.

⁶ Archivo digital 19 ib.

hipoteca y su inscripción en el registro de instrumentos públicos, en aras de normalizar la situación jurídica del inmueble por lo que solicitan al Despacho, se conceda la autorización y orden judicial requeridas para el registro de la misma, a modo de saneamiento y control de legalidad, si a ello hubiere lugar.

Por su lado, la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de la ciudad dijo⁷ haber bloqueado el folio y que el instrumento público de cancelación de la hipoteca fue inscrita porque al momento de su calificación cumplía con los requisitos de ley, que la vigencia del embargo no era causal de devolución y permite registrar la referida cancelación, que no conoce la cesión porque ese acto no es registrable (Art. 4 ley 1579/2012); que las partes, solicitaron revocatoria del acto de cancelación de hipoteca, pero dicha Oficina la rechazó.

De nuevo, los accionantes se pronuncian⁸ sobre las manifestaciones de Bancoomeva y la Oficina de Registro y solicitan que se le ordene a la ORIP, conforme con el art. 62 de la ley 1579/2012, cancelar el registro de la anotación 014 del certificado de tradición del bien 290-148998 o en su defecto, este Juzgado decida de fondo sobre la cancelación de la hipoteca, la cual obedeció a un trámite ilegal.

Procede entonces y luego de realizado el recuento del trámite y de los diferentes pronunciamientos respecto a la terminación del proceso por pago total de la obligación y la cancelación del gravamen hipotecario que afecta el inmueble 290-148998, resolver al respecto.

Pretenden los demandados que se de por terminado el proceso por pago total de la obligación, en razón a que se canceló el gravamen real que pesaba sobre el bien de su propiedad, por parte de Coomeva, que era el acreedor hipotecario original.

Con el fin de resolver lo correspondiente, ha de indicarse que la terminación del proceso por pago, tiene fundamento jurídico en el art. 461 del C.G.P., así mismo siendo el pago una de las formas de extinguir las obligaciones, según lo dispone el art. 1625 del C.C., debe verificarse si el “*pago*” aquí aludido es procedente y por lo tanto, da lugar a terminar el trámite.

Lo primero a decirse es que este proceso inició a instancias del Banco Colpatria, al cual le cedieron el crédito del pagaré 140210514557-00 y la garantía hipotecaria contenida en la E.P. No. 6764 del 9-12-2009, otorgada en la Notaría Quinta de este Círculo, los cuales estaban a favor de Coomeva Cooperativa Financiera, situación de la que fueron enterados los demandados, pues conocieron que los estaban ejecutando por los pagarés Nos. 604110000145 y 604130000108, que estaban a favor del Banco Colpatria, siendo el primero de ellos, el que contenía el pagaré a favor de Coomeva, ello por cuanto la documentación obra en el expediente y se les notificó en debida forma el auto que libró mandamiento de pago, no existiendo un pronunciamiento de su parte que permita deducir un desconocimiento al respecto y menos en este momento, en el que las diligencias están bastante avanzadas.

⁷ Archivo digital 23 C-02Cdno1Parte2.

⁸ Archivo digital 21 idem.

También, se sabe por el decurso que el Banco Colpatria cedió el crédito a la sociedad Inversionistas Estratégicos S.A.S. -Inverst S.A. y actualmente, actúa como litisconsorte de ésta última, el Fideicomiso No. 3-1-3081 Grupo SER - Inverst S.A.S., siendo entonces estas cesionarias, las que ostentan la calidad de acreedoras hipotecarias de los demandados.

Entonces, habiéndose presentado la demanda para el cobro del crédito, le corresponde al deudor pagar a quien lo ejecuta actualmente, pues no en vano el art. 1634 del C.C. dispone: “*Para que el pago sea válido, debe hacerse o al acreedor mismo (bajo cuyo nombre se entienden todos los que le hayan sucedido en el crédito aún a título singular), o a la persona que la ley o el juez autoricen a recibir por él, o a la persona diputada por el acreedor para el cobro. ...*” y por su lado, el art. 1635 ib. indica: “*El pago hecho a una persona diversa de las expresadas en el artículo precedente, es válido, si el acreedor lo ratifica de un modo expreso o tácito, pudiendo legítimamente hacerlo; o si el que ha recibido el pago sucede en el crédito, como heredero del acreedor, o bajo otro título cualquiera. (...).*”

Revisadas las normas mencionadas y luego de confrontar el trámite con lo expresado por los demandados, se encuentra que la solicitud de terminación, no reúne ninguna de las condiciones establecidas en la ley, por lo que se negará.

Lo anterior, porque les correspondía en este asunto a las mencionadas cesionarias, solicitar la terminación por pago, si es que éste había ocurrido al interior del trámite y si en verdad, se les cancelaba la totalidad de la deuda cobrada, o a los ejecutados, presentar la liquidación adicional del crédito con la consignación respectiva, según lo disponen los incisos 1 y 2 del art. 461 del C.G.P., todo con el fin de que se finiquitara el trámite en forma definitiva y pudiera desembargarse el bien, al menos por cuenta de este proceso.

Por otra parte, de la documentación aportada y las manifestaciones de los implicados no puede deducirse que en este asunto se han cancelado en forma total las obligaciones que en principio demandó Colpatria, porque el pago no ha sido avalado por las titulares actuales del crédito que como se indicó líneas atrás, son la cesionaria referida y su litisconsorte, pues como se evidenció con las comunicaciones remitidas por Bancoomeva, a dicha entidad no se le podía cancelar la obligación porque no estaba en su poder la documentación que avalaba el crédito aquí cobrado por la cesión de que había sido objeto, además, los demandados tienen otras obligaciones con dicho Banco y en especial, el señor Alejandro Echeverry canceló la concerniente a un proceso instaurado en el Juzgado 8º. Civil Municipal local, situación que permite concluir que si se realizó algún pago a la entidad en comento, ésta no se refiere a la que en esta sede, se ejecuta.

Además, las consignaciones aportadas por los accionados, las cuales suman \$10.815.706 y de las que se dice, fueron con ocasión del pago realizado en este proceso a favor de Bancoomeva, tiene un valor exiguo frente a lo aquí efectivamente cobrado, ya que la liquidación del crédito y las costas aprobadas al 6 de mayo de 2019, ascendían a \$1.393.160.972,³ suma que se entiende que con

³ Auto 7 de julio 2020 (Pág. 152 Archivo digital 02Cdno1Tomo2)

el trascurso del tiempo, se ha elevado, situación que fácilmente descarta un pago total en esta ejecución.

Vistas así las cosas, tenemos que Bancoomeva niega claramente haber recibido el pago de la acreencia hipotecaria que cedió, además, de que como se ha podido determinar, ella no era la autorizada para recibir algún pago en este proceso, por carecer de legitimación, ya que no es ni ha sido la ejecutante en este trámite por haber cedido la obligación que tenía la garantía real, significando entonces que aunque ella figura como acreedora hipotecaria en la E.P. 6764 del 9 de diciembre de 2009 otorgada en la Notaría 5^a, se despojó de tal condición al momento de la cesión, de allí que no podía tampoco cancelar la hipoteca, siendo importante destacar que ni Bancoomeva ni los actuales acreedores en este caso, han ratificado el pago que alegan los demandados, fue hecho con el fin de liberar el bien, del gravamen que tenía inscrito y que está por cuenta de este expediente.

Tampoco puede olvidarse que en la presente demanda se ejecutan dos obligaciones diferentes, una que originalmente se adquirió con Coomeva Financiera, que es la que contaba con la garantía real y la otra, una sin garantía, que corresponde al pagaré No. 604130000108 a favor del Banco Colpatria, de allí que no pueda fundamentarse que por el supuesto pago, que no se probó según se ha dilucidado, a la anterior acreedora hipotecaria, cesen las obligaciones que se cobran en estas diligencias a favor de las cesionarias del Banco Colpatria.

Todo lo anterior, nos permite concluir, como anticipadamente se dijo que debe negarse la terminación del proceso porque no ha habido un pago total de la obligación.

Lo dicho, porque no aparece probado el pago y de haberse realizado, no se le hizo a quien tenía la legitimación para recibirla dentro del proceso; tampoco fue ratificado por Bancoomeva o los demandantes.

De igual forma, las irregularidades que presenta el supuesto pago y la cancelación del gravamen real son tan visibles que Bancoomeva ha manifestado que está realizando las gestiones necesarias (penales, administrativas y notariales) para devolver las cosas a su estado natural, lo que es correcto, si se tienen en cuenta los antecedentes ya analizados en el presente asunto, de allí que tampoco, la cancelación de la hipoteca, pueda ser tenida en cuenta para efectos de terminar este proceso, según se indicó líneas atrás.

Así las cosas y frente a la no procedencia de terminar la presente ejecución, debe continuarse con el trámite. Así se indicará en la parte resolutiva.

2.- Solicitud de los ejecutantes de cancelar la E.P. 1205 del 15 febrero de 2022, otorgada en la Notaría 5 de este Círculo:

Ha solicitado la parte actora que, se proceda a tomar los correctivos necesarios para que se cancele el instrumento público (1205 del 15-02-2022), por medio del cual, Bancoomeva canceló la hipoteca que pesaba sobre el bien inmueble 290-

148998, de propiedad de los demandados porque ésta es ilegal desde todo punto de vista.

Al respecto, ha de indicarse que si bien le corresponde al Despacho cancelar el gravamen hipotecario sobre el bien referido, dado que la garantía real es objeto de un trámite que se lleva a cabo en esta sede, esto sería solamente en caso de que conforme a la normativa procesal vigente, se requiera realizarlo y por efectos de una situación que lo amerite, pero dentro del contexto y con la limitante que nos circumscribe precisamente a diferentes actuaciones que pueden surgir en estas diligencias y que provoquen de manera legal y lógica, la cancelación de la hipoteca, como podría ser el caso de una terminación del proceso por cualquier causa, el remate del bien, etc.

Sin embargo, como el levantamiento de la garantía real se realizó en forma extraprocesal y por un acto volitivo de quienes en principio acudieron a constituir el mencionado gravamen, ha perdido competencia este Despacho para adoptar las decisiones que afectan la hipoteca, pues en tales eventos, el funcionario capacitado para adelantar las gestiones pertinentes, previa solicitud de los implicados en la negociación, es el Notario elegido, según lo preveé el art. 3-1 del Decreto 960 de 1970.

Y es que se advierte que este Despacho no puede ya realizar diligencias diferentes a las que legalmente le corresponden dentro del expediente, porque Bancoomeva anunció que en razón a la situación irregular aquí presentada, puso en conocimiento de las autoridades penales que la mencionada cancelación se realizó teniendo los demandados conocimiento de que estaban siendo ejecutados y que el inmueble dado en garantía aquí, se encuentra embargado y secuestrado y ninguna orden se había emitido por parte de este Juzgado para tales efectos, así como tampoco, se había autorizado a ninguno de los involucrados para realizar tal cancelación.

Es así que al haber acudido Bancoomeva a cancelar el gravamen conforme a lo establecido en el art. 49 y 50 del Decreto 960 de 1970 aunque había perdido de tiempo atrás, la calidad de acreedor hipotecario, le corresponde a aquél realizar las diligencias necesarias para volver las cosas a su estado natural, además de que es a los acreedores aquí reconocidos a quienes les atañe, si es que son infructuosas las diligencias de Bancoomeva, demandar a quienes considere son los llamados a responder, para que en juicio, se decida sobre la legalidad o no, del instrumento público por medio del cual se canceló el gravamen real que se estaba haciendo valer en el presente proceso.

Es por lo anterior y aún a pesar de las circunstancias narradas que no se puede dar ninguna orden con relación a la cancelación de la hipoteca, por lo que dicho trámite le corresponde realizarlo a las partes y a la entidad que actúo sin legitimación para el caso que nos ocupa.

En razón a lo dicho, se negará la petición de la parte actora. Así se determinará en la parte resolutiva.

3.- Continuación del trámite:

Se hace necesario indicar que procede continuar con el trámite del avalúo y posterior remate del bien aprisionado, pues aunque la hipoteca fue cancelada sin autorización de este Despacho y por ello, resulta irregular, en el presente asunto ya se había proferido el auto que ordena continuar la ejecución con base en los pagarés aportados y la escritura pública que contenía el gravamen, además, el bien objeto de garantía sigue embargado y secuestrado por cuenta de este Juzgado.

Lo antecedente porque a pesar de que se observa que en forma temporal y anormal, se ha despojado a los actuales acreedores hipotecarios de la garantía real, conforme a lo estatuido en los arts. 2449 y 2488 del C.C., los demandantes en este caso, aún pueden hacerse pagar con el único bien aprisionado y de propiedad de los deudores, no obstante que no cuenten con la hipoteca.

Ello es así, porque la obligación surgió de los títulos valores arrimados originalmente a favor de Colpatria y el inmueble objeto de las medidas es prenda general de los ejecutantes, por lo tanto, el trámite puede seguir su curso aunque sobre el lote no se tenga el derecho de preferencia con el que contaban hasta hace poco.

Lo anterior, teniendo en cuenta que es perfectamente válido que en casos como el que nos ocupa, pueda mutar el proceso de ejecutivo con garantía real a ejecutivo singular, según lo indicó nuestro Superior, en providencia TSP.SC-0032-2021 del 29-04-2021 (Exp. 66001310300320140028402).

De lo dicho, resulta como consecuencia lógica que, debe resolverse entonces, el recurso presentado en contra del auto que definió lo relacionado con el avalúo del bien, situación que fue suspendida por la solicitud de terminación del proceso por pago.

4.- Reposición presentada por los ejecutados en contra del auto del 17 de marzo de 2022:

Mediante la providencia relacionada, se tuvo como valor del bien adscrito al folio de matrícula No. 290-148998 y que es objeto de cautela en el presente asunto, la suma de dos mil doscientos once millones setecientos ochenta y ocho mil setecientos setenta y un pesos con ochenta y dos ctvs. (\$2.211.788.771,82), según el avalúo realizado por la Ingeniera Industrial Paola Andrea Amaya Velásquez.

4.1.- Fundamentos del recurso¹⁰:

Reiteran los demandados que debe realizarse la audiencia para verificar que la perito Amaya Velásquez no tuvo en cuenta construcciones y anexidades que existen en la actualidad en el bien, ni el valor del metro cuadrado dado a la construcción en la zona, porque el que aparece en el dictamen, está muy por debajo del valor real y actual.

¹⁰ Archivo digital 90 01Cdno1Parte1

Insisten en que debe aclararse y/o adicionarse el avalúo, especialmente en lo que respecta al doble muro en la vivienda, a los valores que se le dieron a las palmas, al cerramiento en swingla, materiales de ciertas anexidades del inmueble como es el mármol, la madera y los puntos eléctricos, todos están muy por debajo a los reales y actuales; que respecto a que algunas de las aclaraciones solicitadas no fueron tenidas en cuenta en los otros dictámenes, ese es un error que se puede corregir en este momento para no desconocer esas construcciones y anexidades que le dan un valor adicional al inmueble.

Dice que se busca más que una audiencia, la aclaración del avalúo presentado por la señora Amaya V., con el fin de que se revise y valore las anexidades y construcciones adicionales que se encuentran realmente en el inmueble, teniendo en cuenta además los materiales con las que fueron construidas, ya que éstos le dan un valor adicional y muy superior al manifestado en el avalúo, evitando así un detrimento patrimonial de la demandada, sin que pueda pensarse que su pretensión es dilatar el proceso.

Pide que se reponga el auto objeto de este recurso y en su defecto se ordene su aclaración y/o adición (sic), ya sea por escrito o por audiencia, teniendo en cuenta la situación real del inmueble, con las anexidades, materiales de las construcciones y los valores reales de las plantaciones y demás que se encuentran en el inmueble.

4.2.- Trámite del recurso:

Se le dio el traslado respectivo a las demás partes y dentro de la oportunidad legal, se manifestaron los accionantes.

4.3.- Pronunciamiento de las demandantes:

Dicen que la audiencia solicitada por la coejecutada no tiene reglamentación legal; que los aspectos que no fueron relacionados cuando solicitó la aclaración al dictamen, ya precluyó e incluir nuevos cuestionamientos conlleva a la dilación injustificada del proceso, que con relación a los valores que se le dieron a las palmas y al cerramiento del inmueble en swingla, la perito presentó cotizaciones que dan un precio real, contrario al de la demandada que les da un valor totalmente incrementado, realizando cálculos subjetivos y carentes de sustento. Además, informa que los cerramientos en swingla, están siendo actualmente reemplazados por ser portadores de un insecto vector que genera la bacteria de la enfermedad de la HLB en los cultivos de cítricos, según un estudio realizado por el ICA, por lo cual su valor actual es muy bajo.

Manifestaron también que, debían tenerse en cuenta los aspectos que inclinaron al Despacho a tener como avalúo, el presentado por la doctora Amaya V., quien aclaró que a pesar de existir construcciones y áreas no legalizadas, fueron medidas y se tuvieron en cuenta, no asistiéndole entonces a la demandada, razones para desconocer ese dictamen, ya que comprende todos los aspectos solicitados.

Finalmente considera que los argumentos de la recurrente son impertinentes, improcedentes, carentes de sustento técnico y legal, por lo que solicita despachar desfavorablemente el recurso.

4.4.- Consideraciones:

Procede la reposición propuesta conforme a lo establecido en el art. 318 del C.G.P., recurso que tiene por objeto buscar que el funcionario que profirió una providencia, la revise nuevamente para que si es del caso, la reforme total o parcialmente.

Lo primero a indicar es que para la prosperidad de un recurso, deben cumplirse unos requisitos que aseguren su procedimiento y decisión, la ausencia de alguno de ellos conlleva a denegar el trámite de la impugnación o iniciado éste, que quede sin efectos la actuación.

Tales exigencias son capacidad para interponer el recurso, procedencia, oportunidad de su interposición, sustentación cuando la ley lo exige y cumplimiento de las cargas procesales en cabeza del recurrente.

En el presente asunto, se reúnen todos los requisitos enumerados ya que la impugnante se considera afectada con la decisión, la reposición procede con base en la ley adjetiva ya enunciada, fue oportunamente presentado y sustentado, por lo que procede resolver.

Corresponde entonces determinar si debe dejarse en firme el valor otorgado al inmueble identificado con el folio 290-148998, que lo fue en la suma de \$2.211.788.771,82.

Considera el Despacho que los argumentos de la parte demandada, no están enfocados a derrumbar las conclusiones expuestas en la providencia refutada, no siendo tampoco de la magnitud necesaria como para que se revise la decisión con el fin de estudiar los posibles errores en los que se haya podido incurrir al otorgarle el valor al inmueble.

Lo dicho porque se enfoca la recurrente en que se realice una audiencia para retomar las conclusiones del informe presentado por la perito Amaya Velásquez y manifiesta expresamente que pretende que se aclare o adicione su trabajo, cuando a estas alturas del trámite, no resultan procedentes ninguna de las dos situaciones, primero porque ya se le explicó con suficiencia al resolverle sobre la audiencia, que ésta no está permitida dentro del contexto de los avalúos de los bienes inmuebles y segundo, la oportunidad para solicitar adición, aclaración o complementación del dictamen ya fue agotada en el decurso y la perito respondió los interrogantes que para tales efectos le hizo la codemandada y este Despacho, por lo que ya feneció el lapso para ello.

Y es que no es pertinente ahora, con miras a derribar la decisión final que otorgó el valor al lote, insistir en una audiencia para complementar el dictamen, no siendo tampoco un argumento válido para revisar la decisión que se adoptó al

respecto, agregando que tal situación no hace parte de la motivación que expresó el Despacho para finalmente resolver, pues si se revisa con detenimiento la providencia, en ella no incidió el hecho de la realización o no de la mentada diligencia.

Se reitera entonces que la reposición planteada no puede servir para insistir en la audiencia y en los pormenores que se dice, le hacen falta al avalúo de la perito Amaya Velásquez para solicitar a estas alturas, nuevamente aclaraciones al dictamen, cuando se tuvo las oportunidades legales para ello.

Por otro lado, la recurrente no elabora una argumentación que le permita al Despacho definir cuáles son las equivocaciones en las que se ha incurrido al darle credibilidad al tercer avalúo, pues como se expuso en la providencia debatida, éste fue el que brindó mayor certeza porque fue imparcial, acorde con la normatividad aplicable y se allegó la documentación necesaria que ratificaba el trabajo, resultando entonces ser el mejor estructurado, dado que los demás avalúos mostraban una gran diferencia en el valor otorgado al bien. Las circunstancias narradas tampoco han merecido objeciones por parte de la impugnante, pues no se observa que haya dirigido su recurso en contra de ellas, ni de las manifestaciones del Juzgado.

Ahora, se duele la coejecutada de que a algunos materiales utilizados en el lote, a los árboles de palmas y swingla y al metro cuadrado de la construcción, o se les dio poco valor o no se tuvieron en cuenta, lo que necesariamente incide en un mayor precio final, sin embargo, no explica las razones de sus dichos, no presenta conclusiones que se opongan a las del Despacho y tampoco compara los tres avalúos para que se pueda establecer el motivo por el que se debiera desestimar el trabajo presentado por la Ingeniera Amaya, más aún, cuando con explicación suficiente, se descartaron las valoraciones entregadas por los peritos que concurrieron a favor de ambas partes.

Y es que en este punto, ha de precisarse que el recurso debe estar orientado a demostrar que el avalúo tenido en cuenta no es idóneo y en cambio sí lo es alguno de los presentados con anterioridad, porque la etapa procesal en la que nos encontramos no es para debatir sobre las complementaciones del dictamen que realmente ya fueron dilucidadas, si no, determinar las equivocaciones puntuales del trabajo realizado pero con sustento técnico y jurídico y no con apreciaciones subjetivas, además, se resalta que de una lectura detenida del auto atacado, pueden evidenciarse con facilidad las razones que permitieron descartar los demás experticios, viéndose que en especial el presentado por la ejecutada, señora Yined Giraldo, se mostraba desmesurado en su valoración frente al que aportaron las demandantes y el realizado a instancias del Juzgado, circunstancias éstas que tampoco han sido objeto de críticas.

Así las cosas y como la fundamentación del recurso no ha permitido determinar cuáles son los posibles errores en los que se incurrió al momento de adoptar el valor final del bien, se desestimará la reposición solicitada.

4.5. Conclusión:

En razón a lo indicado párrafos atrás, no se repondrá el auto del 17 de marzo de 2022.

5.- Otras decisiones:

5.1..- Teniendo en cuenta que se ha solicitado que se realicen las diligencias que se consideren, son las pertinentes para que se investigue la conducta de quienes estuvieron involucrados en la cancelación de la plurimencionada garantía, este Despacho se abstendrá al respecto, toda vez que se puede dilucidar que la situación anormal suscitada ya está siendo conocida por la justicia penal, por lo que no hay lugar a realizar diferentes pronunciamientos sobre la conducta desplegada por las partes y Bancoomeva, advirtiendo que ésta última, no es parte en estas diligencias y su comparecencia es temporal y fue necesaria únicamente para efectos de dilucidar la procedencia o no de la terminación del proceso por pago que fue solicitada por los demandados.

5.2.- Se negará la solicitud de Bancoomeva de que se autorice la tramitación de la cancelación de la escritura pública por medio de la cual se levantó el gravamen hipotecario en la Notaría, por cuanto ya se indicó que dicha entidad no es parte en el proceso y cualquier situación que requiera la manifestación expresa de este Juzgado, deberá solicitarse por intermedio de los apoderados de las partes o de las autoridades competentes.

5.3.- Se mantendrá bloqueado el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al inmueble 290-148998, con el fin de que no se realice ninguna negociación sobre éste, mientras no sea autorizada por esta instancia, esto con el fin de evitar situaciones fraudulentas con respecto al mismo.

5.4.- Como no se tiene constancia de la aceptación por parte del secuestre Pedro Pablo Flórez en estas diligencias, no obstante que ha sido debidamente notificado¹¹, se le relevará del cargo y se impondrán las órdenes necesarias para efectivizar el cambio de Auxiliar de la Justicia.

En virtud a lo expuesto, el Juzgado Primero Civil Del Circuito De Pereira, Risaralda,

RESUELVE:

1º. Se niega la solicitud de terminación del proceso por pago total de la obligación, presentada por los demandados.

2º. Se niega la petición de los ejecutantes de cancelar la E.P. 1205 del 15 febrero de 2022, otorgada en la Notaría 5 de este Círculo, por medio de la cual Bancoomeva canceló el gravamen hipotecario que pesaba sobre el inmueble objeto del proceso.

3º. Continúese con el presente trámite como un proceso ejecutivo singular.

¹¹ Archivos digitales 52 y 57 01Cdno1Parte1.

4º. No se repone el auto del 17 de marzo de 2022, por lo tanto, queda en firme que el valor del bien inmueble 290-148998, es de \$2.211.788.771,82.

5º. El Despacho se abstiene de disponer sobre las investigaciones penales para Bancoomeva y los demandados, porque la situación anormal generada por la cancelación del gravamen hipotecario, ya se puso en conocimiento de la justicia penal.

6º. Se niega la petición de Bancoomeva de autorizar la tramitación de la cancelación de la escritura pública por medio de la cual esa entidad levantó el gravamen hipotecario ya mencionado.

7º. Manténgase bloqueado el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al inmueble 290-148998, con el fin de que no se realice ninguna negociación sobre éste, mientras no sea autorizada por el Despacho.

8º. Se releva del cargo al secuestre Pedro Pablo Flórez y en su lugar se designa a Administraciones Pacheco S.A.S., a quien se le comunicará el nombramiento por el medio más expedito, advirtiéndole que el cargo es de obligatoria aceptación y que dispone de cinco (5) días, contados a partir del envío de la comunicación, para que lo acepte (Arts. 48 y 49 del C.G.P.).

Allegada la aceptación del designado, se requerirá al saliente, señor Elider Antonio Tapasco para que haga entrega del bien en tres (3) días y rinda cuentas finales de su gestión en diez (10) días.

Notifíquese,

OLGA CRISTINA GARCÍA AGUDELO.
Jueza.

E.

<p>JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO</p> <p>CERTIFICO que en ESTADO No. 138 de la fecha, se notifica a las partes el auto anterior.</p> <p>Pereira, Rda., 05 de septiembre de 2022.</p> <p style="text-align: right;">JUAN CARLOS CAICEDO DIAZ Secretario</p>
--

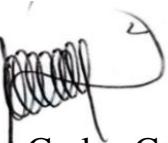
CONSTANCIA:

El lapso otorgado a las demás partes para pronunciarse sobre el recurso de reposición presentado por la codemandada Duma Yined Giraldo en contra del auto del 19 de septiembre de 2022, corrió 20, 21 y 24 de octubre del año en curso (Archivo digital 43). Oportunamente se pronunció la parte demandante, según el archivo digital 46.

El término concedido al secuestre designado, Hugo Gómez Franco S.A.S., para aceptar el cargo, corrió del 24 al 28 de octubre del año que corre (archivo digital No. 44). En silencio.

Pereira, 31 de octubre de 2022.

A Despacho de la señorita Jueza, en la misma fecha.



Juan Carlos Caicedo Díaz.
Secretario.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO.

Pereira, Risaralda, once (11) de noviembre de dos mil veintidós (2022).

Se resuelven los diferentes escritos, solicitudes y actuaciones que obran dentro del presente expediente (Rad. 002-2014-00213), de la siguiente manera:

1. Relevo del secuestre:

Como no se tiene constancia de la aceptación por parte del secuestre Hugo Gómez Franco S.A.S., a pesar de que ha sido debidamente notificado¹, se le relevará del cargo y se impondrán las órdenes necesarias para efectivizar el cambio de Auxiliar de la Justicia.

2. Decisión de los recursos propuestos en contra del auto del 19 de septiembre de 2022:

En la providencia mencionada se dejó plasmado que continuaba vigente el avalúo que se le dio al inmueble objeto del proceso, el adscrito al folio (290-148998).

2.1.- Fundamentos del recurso:

La codemandada Duma Yined Giraldo por intermedio de su apoderado, presentó recurso de reposición y en subsidio, apelación, contra la providencia, porque el avalúo presentado por la perito Paola Amaya V. y que se tuvo en cuenta, fue realizado el 21 de agosto de 2021, dice además, que todos los avalúos existentes en el

¹ Archivo digital 44

expediente superan el término establecido en el art. 19 del Decreto 1420 de 1998 y ello es contrario a la ley.

También, insiste en que el avalúo no se encuentra ajustado a la realidad porque el paso del tiempo cumple un papel fundamental en su valor, situación que debe tenerse en cuenta, ya que es el único patrimonio de la codemandada, en el cual habita con sus dos hijas, una de ellas menor de edad. Trae para apoyar su tesis, la sentencia T-531/10.

Solicita entonces que se reponga el auto o en su defecto, se acepte el recurso de apelación, para que se realice un nuevo avalúo toda vez que con base en lo esbozado, no se podría adelantar una futura actuación procesal de tanta relevancia como lo es el remate del inmueble.

2.2.- Trámite del recurso:

Se le dio el traslado respectivo a las demás partes y dentro de la oportunidad legal, se manifestaron los accionantes.

2.3.- Pronunciamiento de las demandantes:

Manifiestan los actores que el apoderado de la codemandada dice que todos los avalúos en el presente proceso superan el término de vigencia, sin embargo, omite señalar que la dilación en la aprobación del avalúo se ha presentado por las mismas actuaciones realizadas por la parte que representa, al realizar solicitudes sin sustento legal y/o solicitudes de adicionar y complementarlo, por fuera de la oportunidad legal; que por el lado, del señor Alejandro Echeverry se realizó una solicitud de terminación del proceso sin realizar el pago de las obligaciones ejecutadas al acreedor reconocido.

Indica que el avalúo fue realizado por la perito Paola Andrea Amaya Velásquez, el 21 de agosto de 2021 y su complementación final, se presentó el 18 de febrero de 2022, lo que indica que en realidad quedó integrado y realizado en esta última fecha, recalca que aquél no ha perdido vigencia, pues la misma empieza a contarse a partir de la fecha del auto que lo dejó en firme y que el art. 457 del C.G.P., le otorga la posibilidad a los acreedores de aportar uno nuevo una vez fracasada la segunda licitación o al deudor cuando haya transcurrido más de (1) un año desde la fecha en que el anterior avalúo quedó en firme, pero ninguna de estas dos condiciones se ha suscitado en este asunto.

Pide que se no se acceda a los argumentos de la reposición y no se conceda el recurso de apelación impetrado subsidiariamente, por improcedente, toda vez que la providencia recurrida no se enlista en el art. 321 del C.G.P., ni tampoco cuenta con norma especial que determine su procedibilidad.

Por último, solicita que una vez se decida, se señale fecha y hora para la diligencia de remate del bien inmueble aprisionado.

2.4.- Consideraciones:

Procede la reposición propuesta conforme a lo establecido en el art. 318 del Código adjetivo, recurso que tiene por objeto buscar la revisión de la providencia para que si es del caso, se reforme total o parcialmente. Por su lado, con la apelación se pretende que el superior funcional determine si lo resuelto por el Ad quo, se ajusta o no, a los preceptos legales.

Los medios de defensa enunciados, los está utilizando la codemandada para obtener una revisión del auto refutado.

Tenemos que para la prosperidad de un recurso, deben cumplirse unos requisitos que aseguren su procedimiento y decisión, pues la ausencia de alguno de ellos conlleva a negar el trámite o iniciado, que quede sin efectos la actuación. Aquellos se concretan en: capacidad para interponer el recurso, procedencia, oportunidad de su interposición, sustentación cuando la ley lo exige y cumplimiento de las cargas procesales en cabeza del recurrente.

Aquí se reúnen las exigencias enumeradas ya que la recurrente se considera afectada con la decisión, la reposición procede con base en la ley adjetiva atrás enunciada, fue oportunamente presentada y sustentada, por lo que puede resolverse.

Se fundamenta el recurso básicamente en que el avalúo que se tuvo en cuenta finalmente, presentado por la perito Amaya Velásquez, que dio como resultado el de otorgar al bien 290-148998, el valor de \$2.211.788.771,82 perdió su vigencia porque ya cuenta con más de un año de haberse realizado.

Para entrar a resolver el punto, se ha de rememorar que en el presente asunto y al haber perdido vigencia el avalúo anterior del inmueble que nos atañe, mediante providencia del 8 de abril de 2021, se requirió a la codemandada para que allegara uno nuevo, por lo que presentó el trabajo suscrito por la profesional Paola Andrea Cardona Vargas, del que se dio traslado, según la providencia del auto del 3 de mayo de 2021.

Los demandantes en forma oportuna, presentaron sus observaciones al avalúo y un nuevo dictamen suscrito por el Ingeniero Carlos Andrés Silva Díaz, del cual también se dio traslado por medio del auto del 24 de mayo, con pronunciamiento de la misma coaccionada.

Para el 8 de junio de 2021, resolviendo sobre cuál de los avalúos merecía tenerse en cuenta y al observarse una gran diferencia entre los valores asignados por cada una de las partes, se decidió que era necesario, como prueba de oficio, otro dictamen, designándose para tales efectos, a la perito, señora Paula Amaya Velásquez².

Una vez presentado el avalúo pedido a instancias del Despacho³, fue objeto de varias solicitudes de aclaración y complementación por parte de la codemandada, entre ellas, insistió en una audiencia con presencia de la Auxiliar.

² Archivo digital 49 del 01Cdno1Parte1

³ Archivo digital 68 idem.

Según lo indicado en autos del 8 de noviembre de 2021 y 11 de febrero de 2022 (archivos digitales 73 y 83 -carpeta 01Cdno1parte1), a la perito se le solicitó que en forma integral se rindiera el avalúo.

En forma definitiva, se obtuvo la complementación y el dictamen en forma integral, el 18 de febrero de 2022, según se observa en el archivo digital 85 -Carpeta 01Cdno1Parte1.

Ahora, siempre ha estado interesada la codemandada en que el avalúo dado al bien, sea el que inicialmente le otorgó la perito por ella contratada, no obstante, en el transcurso del trámite se pudo observar, según el trabajo elaborado por iniciativa de este Despacho, que aquél mostraba una sobrevaloración del inmueble, de allí que en la providencia del 17 de marzo de 2022, conforme con las comparaciones y estudios que se realizaron sobre los avalúos presentados, se determinó que el que debía tenerse en cuenta, era el de la Ingeniera Paola A. Amaya V., el cual daba como precio del inmueble, la suma de \$2.211.788.771,82, por resultar actualizado.

Dicho trabajo, fue nuevamente debatido por la parte demandada en reposición, lo que generó un nuevo pronunciamiento del Despacho, confirmando como valor definitivo el atrás indicado, según la decisión del 2 de septiembre de 2022 (Archivo digital 26- Carpeta 02Cdno1parte2).

Ahora, pretende la coejecutada con base en lo dispuesto en el art. 19 del decreto 1420 de 1998, que se declare que el avalúo del que se viene hablando perdió su vigencia, cuando de una lectura detenida de la norma, se deduce que el año del que se trata allí, debe contarse a partir de cuando quedó en firme, pues no otra cosa significa lo que el canon advierte sobre que el término se cuenta “*desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación*”.

Lo anterior, tiene su razón de ser, al entender el legislador que dicha condición, la relacionada con la revisión e impugnación, es válida frente al hecho de que los deudores tienden a usar maniobras dilatorias para procurar que el año a partir de la fecha de expedición del dictamen, fenezca y así evitar el remate, porque de ocurrir tal situación y requerirse de un nuevo avalúo, debe necesariamente hacerse todo el trámite dispuesto en el art. 444 del C.G.P. para el asunto en concreto.

Por otro lado, el art. 457 ib., habla igualmente de la vigencia del avalúo, a partir de cuando queda en firme, veamos “*(...). Sin embargo, fracasada la segunda licitación cualquiera de los acreedores podrá aportar un nuevo avalúo, el cual será sometido a contradicción en la forma prevista en el artículo 444 de este código. La misma posibilidad tendrá el deudor cuando haya transcurrido más de un (1) año desde la fecha en que el anterior avalúo quedó en firme. (...)*

” (resaltado nuestro).

Y es que no se desconoce que si ha de venderse forzadamente un bien, debe hacerse no sólo con el mejor precio otorgado, sino también con el actual y con aquél cuya valoración, sea el resultado de un estudio juicioso que permita deducir que se han tenido en cuenta todas sus características y su tasación resulta ser idónea de acuerdo con la ley y el mercado inmobiliario, pues un buen avalúo asegurará que se satisfaga la acreencia sin menoscabar los derechos del deudor, pero, ha de advertirse que tampoco puede, so pretexto de beneficiar a éste último, caer en exageraciones en el

valor de la cosa, de tal forma, que ello haga imposible su venta por la falta de postores, pues como en toda actuación judicial, debe haber un equilibrio en los derechos que cada una de las partes tiene dentro de aquella.

A la par de estas condiciones, también resulta cierto que a las luces del Decreto 1420 de 1998, no es dable para los deudores obstaculizar el trámite con fundamento en peticiones dilatorias y manifiestamente contrarias a la ley, menos en un procedimiento como el que aquí se ha observado, en el cual, el Juzgado ha querido ser garante de ambas partes y ha adoptado las decisiones que se consideran, son convenientes para todos, no obstante que las mismas, en algunas ocasiones no resultan favorables a las pretensiones de una u otra parte, situación que llevó a revisar con detenimiento todos los avalúos, para finalmente, previo descarte de los que no cumplieron con su cometido, elegir el que se consideró apto y actual para llevar el inmueble a la subasta.

De allí que no resulta pertinente a estas alturas del recurso, indicar que es desactualizado el avalúo integral que se allegó el 18 de febrero de este año, que además, se decidió como idóneo el 17 de marzo pasado y que fue objeto de impugnación bajo los efectos del recurso de reposición, el cual se logró finalmente decidir el 2 de septiembre del año que avanza, y se dice finalmente porque de manera especial, han sido los demandados los que han entorpecido el trámite debatiendo situaciones que al definirse, se ha podido deducir que son erradas y por fuera del procedimiento legal, como por ejemplo, la solicitud de terminación del proceso, la cual mereció bastante atención del Despacho en materia probatoria y prácticamente suspendió el trámite de la impugnación del avalúo.

Es así que no se observa que tenga razón la impugnante al manifestar la pérdida de vigencia del avalúo, conforme al plurimencionado Decreto 1420, cuando puede verse que todo se ha suscitado dentro de los términos, que ni siquiera ha transcurrido un año desde que se presentó el dictamen acogido en forma integral, ni desde que se decidió tenerlo en cuenta y menos, desde que adquirió la firmeza por haber sido recurrido el valor final, según la providencia del 2 de septiembre de 2022, además, de que los demandados han contado con las garantías necesarias y han podido debatir ampliamente todas las decisiones que se han adoptado no sólo en cuanto al tema del avalúo, sino en todo el proceso, siendo especialmente activa en proponer la mayoría de los recursos, la codemandada Duma Yined Giraldo.

Igualmente, puede verse, según el material probatorio obrante en el expediente y la relación de los pormenores suscitados con ocasión de los avalúos del inmueble objeto de aprisionamiento, que las deducciones de la demandada respecto a la contabilización de los términos de vigencia del dictamen y el momento a partir del cual deben empezar a contarse, son contrarios a lo establecido en el canon 19 ib.

Conforme con lo dicho, se concluye que el avalúo debatido quedó en firme al adquirir la ejecutoria el auto que resolvió no reponerlo y a su vez, no resulta contrario a la realidad, ni desproporcionado o sin vigencia, como lo pretende hacer ver la codemandada Giraldo.

En este punto, es pertinente dejar claro que recalcar con motivo de la supuesta pérdida de vigencia del avalúo, inconsistencias de aquél, no resultan ser un fundamento acertado cuando tales situaciones ya fueron debidamente estudiadas y dilucidadas en la oportunidad procesal y legal para ello, y que en verdad, traerlas a colación en este momento, tampoco colaboran en el propósito de desestimar por cualquier medio la labor realizada por la Auxiliar de la Justicia, designada por el Juzgado.

Por último, aunque la recurrente se apoya en una sentencia de tutela para sustentar la revocatoria del avalúo, el criterio traído no permite adoptar una decisión diferente a la ya mencionada, porque se considera que dicha providencia no tiene aplicabilidad en este asunto, por las especiales y diferentes circunstancias que aquí han sido planteadas conforme con el decurso.

Así las cosas, puede verse que los fundamentos del recurso no logran desestimar las razones del Juzgado para declarar la vigencia del avalúo rendido por la perito Amaya Velásquez, por lo que no se accederá a la reposición solicitada y se negará la apelación por no permitirlo la norma procesal.

2.5. Conclusión:

En razón a lo indicado párrafos atrás, no se repondrá el auto del 19 de septiembre de 2022, en lo que fue tema de debate y no se accederá a la apelación, por no ser el auto susceptible de dicho recurso (Art. 321. C.G.P.), ni existir norma especial que lo permita.

3. Poder allegado por Alejandro Echeverry Sánchez (Archivo digital 48):

Se aporta por el demandado, el mandato otorgado al profesional del derecho que lo viene representando para efectos de solicitar la terminación del proceso.

Por estar el escrito conforme a derecho, se le reconocerá personería al abogado para representar al codemandado, en todos los trámites siguientes.

4. Solicitud de levantamiento del embargo del inmueble por parte del codemandado Echeverry Sánchez:

En el archivo digital 47, el apoderado del señor Alejandro Echeverry Sánchez se pronuncia sobre el auto del 19 de octubre pasado y solicita el levantamiento del embargo ejecutivo con acción real, que aparece inscrito en la anotación número 9 del folio de matrícula número 290-148998.

Lo dicho, con el fin de que se refleje su real situación jurídica, según la ley 1579 del 2012, por lo que pide que se envíen los oficios de levantamiento de embargo a los correos electrónicos: sofisaduma@gmail.com y dumagiraldo@gmail.com

Todo lo anterior, con base en que el señor Echeverry S. no fue notificado, ni dio su consentimiento expreso en el proceso de cesión de derechos litigiosos (Art. 68 del

C.G.P.), por el cambio de proceso de hipotecario a ejecutivo singular y por no existir ningún acreedor legítimo con acción real en el folio de la matrícula 290-148998.

Con relación al pronunciamiento del demandado y a la petición, el Despacho se atiene a lo ya decidido en las providencias del 2 de septiembre y 18 de octubre de 2022 y se advierte que las situaciones que se plantean en el escrito, ya han sido aclaradas y suficientemente explicadas en la etapa procesal oportuna.

No obstante lo anterior y como hasta el momento, la ORIP de esta ciudad, no se ha pronunciado sobre el desbloqueo del folio ni el trámite de la inscripción de la E.P. No. 5698 del 21-07-2022, otorgada en la Notaría 5^a del Círculo de Pereira, se le oficiará para aclararle que el embargo comunicado mediante el oficio 2374 del 25 de septiembre de 2014 por parte del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Pereira, corresponde a un proceso “*ejecutivo singular*” y no a uno con acción real.

5. Solicitud de fijar fecha de remate para el inmueble 290-148998:

Ha solicitado la parte demandante que una vez se decida lo relacionado con el avalúo, se fije la fecha para subastar el bien embargado y secuestrado en este asunto.

Como se ha dilucidado lo relativo al avalúo, según se indicó líneas atrás, realizado previamente el control de legalidad, sin que se observe vicio capaz de generar nulidad, se accederá a la solicitud anterior, disponiendo las órdenes necesarias para efectuar la diligencia.

6. Requerimiento a los demandados y a sus apoderados:

Adviértaseles a los apoderados y a los ejecutados que deben obrar conforme a los deberes que se les impone en el art. 78 del C.G.P., y en este caso, de manera especial en lo que corresponde a los numerales 1 y 2, porque de continuar con la presentación de escritos y solicitudes que de manera semejante ya se han resuelto y las que pretenden dilatar el trámite para posteriormente obtener decisiones a su favor, se revisará la pertinencia de remitir copia del expediente a las instancias correspondientes, para que se investigue la conducta de los abogados.

En virtud a lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA, RISARALDA,**

RESUELVE:

1º. Se releva del cargo al secuestre, Hugo Gómez Franco S.A.S., y en su lugar se designa a la sociedad DAFUBA S.A.S. (representante legal Daniel Andrés Fúquenes B.), a quien se le comunicará el nombramiento por el medio más expedito, advirtiéndole que el cargo es de obligatoria aceptación y que dispone de cinco (5) días, contados a partir del envío de la comunicación, para que lo acepte (Arts. 48 y 49 del C.G.P.).

Allegada la aceptación del designado, se requerirá al saliente, señor Elider Antonio Tapasco para que haga entrega del bien en tres (3) días y rinda cuentas finales de su gestión en diez (10) días.

2º. No se repone el auto del 19 de septiembre de 2022, en la parte que fue recurrida, según lo indicado líneas atrás.

Con relación a la apelación solicitada para el mismo auto, se niega por cuanto éste no es susceptible de dicho medio de impugnación, según el art. 321 ib., no existiendo tampoco norma especial que habilite el mencionado recurso.

3º. Se le reconoce personería al abogado Juan Pablo Hincapié Pulgarín, para actuar en representación del codemandado Alejandro Echeverry Sánchez, en los términos del poder conferido.

4º. Librese oficio con destino a la ORIP de esta ciudad, para que allí se aclare que el embargo comunicado mediante el oficio 2374 del 25 de septiembre de 2014 por parte del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Pereira, inscrito en el certificado de tradición del bien 290-148998, corresponde en este momento a un proceso “*ejecutivo singular*” y no a uno con acción real.

5º. Para la diligencia de remate del inmueble, se fija siete (7) de diciembre de dos mil veintidós (2022), a partir de las ocho de la mañana (8:00 a.m.) y no se cerrará sino hasta después de que haya transcurrido una (1) hora por lo menos (Art. 452 del C.G.P.).

Se deja constancia de que la fecha es la más próxima disponible según la agenda del Despacho y la diligencia se realizará en forma virtual, conforme lo dispone la Ley 2213 de 2022; sin embargo, de cambiar las disposiciones del Consejo Superior de la Judicatura y/o del Consejo Seccional de la Judicatura sobre la presencialidad y realización de audiencias, se informará oportunamente.

El bien a subastar corresponde al adscrito al folio de matrícula inmobiliaria No. 290-148998 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad y se encuentra ubicado en esta ciudad, identificado como lote 33A Km. 2 Vía Cerritos, Finca El Palomar. El avalúo fue el determinado en el auto del 2 de septiembre de 2022, por la suma de dos mil doscientos once millones setecientos ochenta y ocho mil setecientos setenta y un pesos con ochenta y dos centavos m/cte. (**\$2.211.788.771,82**), según el avalúo realizado por la Ingeniera Industrial Paola Andrea Amaya Velásquez.

Será oferta admisible la que cubra como mínimo el setenta por ciento (70%) del valor del avalúo dado al bien y postor hábil quien previamente acredeite de manera legal su consignación por valor del 40% de dicho avalúo en el Banco Agrario de la ciudad, pudiéndose hacer postura dentro de los cinco (5) días anteriores al remate o hasta la oportunidad señalada en el art. 452 del C.G.P.

Los interesados en el remate deberán presentar sus ofertas, a través del correo institucional de este Despacho (j01ccper@cendoj.ramajudicial.gov.co), las mismas,

deberán contener el depósito previsto en el art. 451 ib. y se les garantizará la privacidad de cada propuesta.

Se les advierte a los postores que deben enterarse para el momento de la subasta sobre las deudas que tenga el inmueble objeto del proceso, tanto de impuestos, servicios públicos, o según sea el caso, de gastos de administración.

La divulgación del remate se hará mediante inclusión en un listado que se publicará por una sola vez en un periódico de amplia circulación local, el día domingo, con una antelación no inferior a diez (10) días de la fecha señalada, conforme lo establece el art. 450 de la ley adjetiva.

Se deberá aportar al correo institucional ya referido, antes de la apertura de la diligencia, una copia informal en formato pdf, de la página del periódico y del certificado de tradición actualizado del inmueble, expedido dentro del mes anterior a la fecha de la subasta.

Actúa hasta este momento como secuestre, el señor Elider Antonio Tapasco Manso, quien registra como dirección electrónica: elianto0816@hotmail.com

En el “*micrositio*” adjudicado a este Juzgado en la página web de la Rama Judicial, sección remates (<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-civil-del-circuito-de-pereira/102>), se puede consultar el expediente, especialmente el avalúo (archivo digital 85 Carpeta 01Cdno1Parte1), en el mismo se deja inserto el enlace para la audiencia en la fecha antes señalada.

6º. A los demandados y a sus respectivos apoderados, se les advierte sobre el cumplimiento de sus deberes (Art. 78 del C.G.P.), en la forma en que se estableció en el numeral 6 de la parte considerativa.

Notifíquese,

OLGA CRISTINA GARCÍA AGUDELO.

Jueza.

E.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
CERTIFICO que en ESTADO No.182 de la fecha, se notifica a las partes el auto anterior.
Pereira, Rda., 15 de noviembre de 2022.
JUAN CARLOS CAICEDO DÍAZ
Secretario



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210215540439406061

Nro Matrícula: 290-148998

Página 2 TURNO: 2021-290-1-15152

Impreso el 15 de Febrero de 2021 a las 08:35:08 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-12-1987 Radicación: 9510722

Doc: ESCRITURA 2468 DEL 14-12-1987 NOTARIA 4 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 320 SERVIDUMBRE DE TRANSITO

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

DE: ARANGO DE DUQUE LUISA

A: ARANGO DE ANGEL LUZ MARIA

A: ARANGO DE ARANGO MARTHA LIGIA

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-04-2001 Radicación: C2003-26

Doc: ESCRITURA 178 DEL 22-03-2001 NOTARIA UNICA DE LA CALERA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS CESION PARCIAL Y PROINDIVISO DE LOS DERECHOS DERIVADOS DE LA SERVIDUMBRE LEGAL DE GASODUCTO Y TRANSITO

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

DE: EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS ECOPETROL

A: TRANSGAS DE OCCIDENTE S.A.

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 17-10-2003 Radicación: 2003-23709

Doc: ESCRITURA 3000 DEL 15-10-2003 NOTARIA 5 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0915 DESENGLOBE

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

A: ARANGO DE DUQUE LUISA SOLEDAD

CC# 24932309 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-10-2003 Radicación: 2003-23709

Doc: ESCRITURA 3000 DEL 15-10-2003 NOTARIA 5 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$3,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ARANGO DE DUQUE LUISA SOLEDAD

CC# 24932309

A: ECHEVERRY SANCHEZ ALEJANDRO

CC# 10130496 X

A: GIRALDO RESTREPO DUMA YINED

CC# 29136010 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 14-06-2005 Radicación: 2005-11624

Doc: ESCRITURA 1682 DEL 13-05-2005 NOTARIA 5 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA SERVIDUMBRE DE OLEODUCTO Y TRANSITO CON OCUPACION PERMANENTE. ASI MISMO SE CANCELA LA ANOTACION 3. DE CESION EN ESTE Y OTROS.

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PEREIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210215540439406061

Nro Matrícula: 290-148998

Página 3 TURNO: 2021-290-1-15152

Impreso el 15 de Febrero de 2021 a las 08:35:08 PM

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

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

DE: ECOPETROL S.A.

DE: TRANSGAS DE OCCIDENTE S.A.

A: HACIENDA MARACAY LTDA.

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 11-12-2009 Radicación: 2009-290-6-23665

Doc: ESCRITURA 6764 DEL 09-12-2009 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: ECHEVERRY SANCHEZ ALEJANDRO

CC# 10130496 X

DE: GIRALDO RESTREPO DUMA YINED

CC# 29136010 X

A: COOMEVA- COOPERATIVA FINANCIERA

NIT# 9001721483

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 11-07-2014 Radicación: 2014-290-6-13445

Doc: ESCRITURA 4919 DEL 09-07-2014 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: ECHEVERRY SANCHEZ ALEJANDRO

CC# 10130496

A: GIRALDO RESTREPO DUMA YINED

CC# 29136010

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 07-10-2014 Radicación: 2014-290-6-19362

Doc: OFICIO 2374 DEL 25-09-2014 juzgado segundo civil del circuito DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL

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

DE: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA CESIONARIO DE COOMEVA- COOPERATIVA FINANCIERA

A: ECHEVERRY SANCHEZ ALEJANDRO

CC# 10130496

A: GIRALDO RESTREPO DUMA YINED

CC# 29136010

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 13-03-2017 Radicación: 2017-290-6-4700

Doc: OFICIO 40 DEL 26-01-2015 JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0476 EMBARGO PROCESO DE REORGANIZACION LEY 1116 DE 2006 DE ESTE Y OTRO RAD 2014-352

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

A: ECHEVERRY SANCHEZ ALEJANDRO

CC# 10130496

A: GIRALDO RESTREPO DUMA YINED

CC# 29136010

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 02-08-2017 Radicación: 2017-290-6-14560

Doc: OFICIO 1788 DEL 24-07-2017 JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PEREIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210215540439406061

Nro Matrícula: 290-148998

Página 4 TURNO: 2021-290-1-15152

Impreso el 15 de Febrero de 2021 a las 08:35:08 PM

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

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

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEL EMBARGO OFICIO 40 DEL 26/1/2015

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA

DE ESTE Y OTRO RAD 2014-352

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

A: ECHEVERRY SANCHEZ ALEJANDRO CC# 10130496

A: GERALDO RESTREPO DUMA YINED CC# 29136010

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 02-08-2017 Radicación: 2017-290-6-14560

Doc: OFICIO 1788 DEL 24-07-2017 JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0476 EMBARGO PROCESO DE REORGANIZACION LEY 1116 DE 2006 ESTE Y OTRO

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

A: ECHEVERRY SANCHEZ ALEJANDRO CC# 10130496

A: GERALDO RESTREPO DUMA YINED CC# 29136010

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 18-09-2018 Radicación: 2018-290-6-18614

Doc: OFICIO 1010 DEL 10-09-2018 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEL EMBARGO DEL OFICIO 1788 DEL 24/7/2017

DEL JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA, EL CUAL CORRESPONDIO POR COMPETENCIA AL JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA

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

A: ECHEVERRY SANCHEZ ALEJANDRO CC# 10130496

A: GERALDO RESTREPO DUMA YINED CC# 29136010

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEL EMBARGO DEL OFICIO 1788 DEL 24/7/2017

DEL JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA, EL CUAL CORRESPONDIO POR COMPETENCIA AL JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 10 Nro corrección: 1 Radicación: 2017-290-3-1456 Fecha: 09-10-2017

CORREGIDO EN PERSONAS INTERVINIENTES EN EL ACTO CONFORME A TITULO "VALE" SEGUN ART. 59 LEY 1579 DE 2012

Anotación Nro: 12 Nro corrección: 1 Radicación: 2017-290-3-1456 Fecha: 09-10-2017

INCLUIDA ANOTACION POR OMISION EN CALIFICACION "VALE" SEGUN RESOLUCION 000389 DEL 06-10-2017 DE LA ORIPPER

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEL EMBARGO DEL OFICIO 1788 DEL 24/7/2017



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PEREIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210215540439406061

Nro Matrícula: 290-148998

Página 5 TURNO: 2021-290-1-15152

Impreso el 15 de Febrero de 2021 a las 08:35:08 PM

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

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

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-290-1-15152

FECHA: 15-02-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PEREIRA C.R.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PEREIRA C.R.P.

El Registrador: LUIS FERNANDO BOADA GARCIA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PEREIRA C.R.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PEREIRA C.R.P.

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



AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

Nombre del solicitante

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE PEREIRA - EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO RADICADO 2014-00213

2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE LE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN

Objeto de la valuación

Determinar el valor comercial del Lote #33A, Finca El Palomar; PROCESO EJECUTIVO CON TÍTULO HIPOTECARIO RADICADO 2014-00213

Destinario de la valuación

El solicitante

3. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

A partir de la entrega del presente Informe, el valuador no será responsable por hechos sobrevinientes de carácter legal que afecten al predio o sus títulos y tendrá a su cargo la confidencialidad del contenido del presente informe cuyo contenido y anexos no serán revelados a persona alguna salvo autorización previa por escrito del contratante o de la autoridad competente

4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN DEL INFORME Y APlicación DEL VALOR

Fecha de visita o verificación del inmueble

4 de agosto de 2021 (Primera visita de inspección del inmueble)

17 de agosto de 2021 (Segunda Visita verificación áreas planos curaduría)

17 de enero de 2021 (Tercera visita inspección de anexos)

Fecha del informe y aplicación del valor

21 de agosto de 2021

5. BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

Bases de la valuación

Decreto 1420 de 24 de julio de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997, y su correspondiente Resolución N° 620 de 23 de septiembre de 2008 emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, ley 1673 del 2013.

Definición y tipo de valor

Se trata de asignar al predio un valor de mercado definido como el que corresponde al precio que podría alcanzar si fuera puesto en venta en un plazo razonable, deseando la venta pero sin estar obligado a ello, y, con compradores adquiriendo con pleno conocimiento del uso y finalidad para los cuales pueden ser utilizados el terreno y la edificación sin estar presionados para la compra. En otras palabras, equivaldría al precio obtenido a través de una compraventa de contado

Identificación de los derechos de propiedad o intereses que han de valorarse

El presente informe valuatorio considera los derechos de uso, goce y disposición del inmueble.

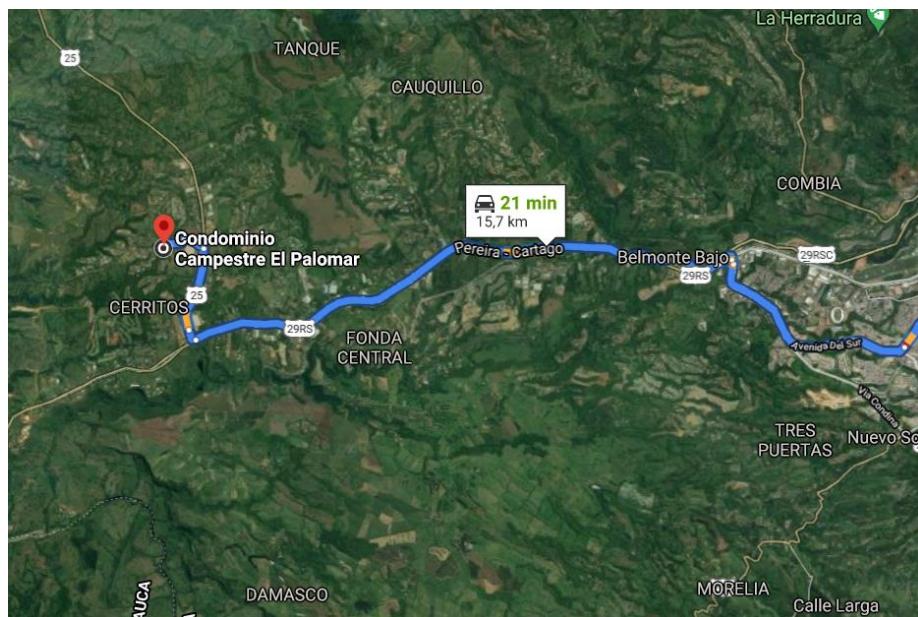


AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

6. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

País: Colombia
Departamento: Risaralda
Municipio: Pereira
Corregimiento: Cerritos
Nombre del predio: Lote 33A Kilometro dos, vía cerritos Finca El Palomar

Para llegar al predio identificado con el número catastral 66001000100020447000 denominado “**Lote 33A** ubicado en el Corregimiento de Cerritos, desde el centro de Pereira se toma la avenida 30 de agosto en dirección sur hasta tomar la Troncal de Occidente en el tramo denominado “acceso a Pereira” y de ahí hasta el paraje Cerritos luego se toma el tramo de la misma troncal denominado “Cerritos-La Virginia” en una distancia de 19,4 kilómetros donde se encuentra la entrada la portería de la Finca El Palomar, desde este punto se encuentra el acceso a la portería, que comunica por carretera troncal de occidente donde está agrupado el lote objeto de este informe .





AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

7. CARACTERÍSTICAS DE LA REGIÓN

7.1. Información del sector

Es un sector de vocación agropecuaria con cultivos de pancoger y ceba de ganado, con viviendas tradicionales dispersas y otras agrupadas en condominios predominando las construcciones de un piso, se encuentran construcciones tradicionales, en su gran mayoría en buen estado de conservación. Es una zona en su gran mayoría minifundista restaurantes de gran variedad gastronómica

LINDEROS

Norte	Corregimiento Caimalito Río Otún/corregimiento de Combia
Oriente	Casco urbano municipio de Pereira
Sur	Río Consotá/corregimiento de Morelia
Occidente	Corregimientos de Puerto Caldas

7.2. Comercialización

La producción agrícola se comercializa en su gran mayoría en el Municipio de Pereira y en la plaza de ferias de Pereira

7.3. Características físicas del bien inmueble

Servicios públicos

El sector donde está ubicado el inmueble a avaluar presenta servicios de energía y acueducto veredal

Perspectivas de valorización

El sector donde se encuentra el predio objeto de avalúo en el corregimiento de Cerritos, presenta una perspectiva de valorización positiva, ya que el inmueble donde se encuentra ubicado está rodeado de condominios campestres muy bien posicionados en el mercado local, con acceso vehicular directo, y por su vocación residencial y/o vacacional

Situación de orden público

En el predio ubicado en el corregimiento de Cerritos no se evidencia la presencia de grupos armados al margen de la ley

Sistema de riego

El predio objeto de avalúo no se encuentra dentro de ningún sistema de riego.



AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

7.4. Características del terreno

Topografía y relieve

Topografía	Área de Terreno
Topografía plana 0 a 7%	3.000 m ²

Características climáticas

Altura:	1106 msnm,
Temperatura:	18 a 24°C
Precipitación:	2000 a 4000 mm/Año
Piso térmico:	Templado
Clima :	Clima Medio y muy húmedo M-MH
Distribución de lluvias:	Abril-Mayo Septiembre-Octubre Noviembre
Número de cosechas:	Permanente

Suelos

Clase I: Las tierras presentan limitaciones ligeras que no afectan la posibilidad de elección de plantas para cultivo y requieren prácticas de manejo fáciles de aplicar, incluyendo las de conservación, para prevenir su degradación o para mejorar la relación agua-aire.

Las tierras de esta Clase son apropiadas para uso agrícola con cultivos transitorios, semiperennes, perennes y ganadería intensiva con pastos de alto rendimiento. Pueden requerir riego suplementario, algunas prácticas de conservación, obras de ingeniería para el manejo de las aguas de escorrentía o métodos especiales de laboreo. Las prácticas de manejo y conservación varían de un lugar a otro y dependen de las características del suelo, del clima local y del sistema de cultivo.

TABLA: Características y límites de variación de las tierras de clase II

Características	Parámetro(s)	Límites de Variación
Pendiente	%	0 – 7
Erosión	Grado	No hay; ligero
Movimientos en masa	% de área afectada	No hay
Drenaje natural	Estado	Bien drenado; moderado
Inundaciones	Frecuencia y duración	No se presentan; raras; extremadamente cortas o muy cortas
Encharcamientos	Frecuencia y duración	No se presentan; raros; extremadamente cortos o muy cortos
Profundidad efectiva	cm.	>75
Textura 1	Familia	Francosa fina, Limosa fina, Contrastadas
	Grupo textural	Moderadamente finos (Tabla 17)
Fragmentos en el suelo	% por volumen	<3
Pedregosidad superficial	% de área afectada	< 0,1
Afloramiento rocoso	% de área afectada	0,1 – 2
Fertilidad	Calificación	Muy alta; alta; media
Contenido de sales	CE y % de sales	No se presentan; ligero
Contenido de sodio	RAS y profundidad	No presenta
Sales y sodio	% de Na intercambiable (PSI)	No hay
	% de área afectada	<5
	Profundidad	Na > 100 cm., de profundidad
Ca / Mg	V/r de relación y profundidad.	Normal; estrecha >50cm de profundidad
Saturación de aluminio	%	<15
Distribución de lluvias	Distribución	1, 2 (Tabla 28)
Piso térmico	Clase	Cálido; templado; frío
Condición de humedad	Ambiente	Húmedo a seco
Temperatura / heladas	°C y frecuencia de heladas	> 12°C con baja frecuencia de heladas, 1-2 al año.



AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

Textura. Para ser consideradas como contrastadas deberán cumplir con los requerimientos del sistema taxonómico americano (Soil Taxonomy, 2006); así mismo, el contraste textural abrupto deberá presentarse a mas de 75 cm., de profundidad.

Fuente: Estudio de Suelos del Departamento de Risaralda Año: 1.988. IGAC - Subdirección de Agrología. Bogotá, D.C.

Recursos hídricos

No presenta ningún recurso hidrico

Frente a vías, clasificación y estado

El acceso al predio es por la vía Troncal de Occidente en su tramo “Cerritos-La Virginia”

Vías internas

El predio objeto de estudio presenta vías internas que permiten la circulación vehicular y peatonal

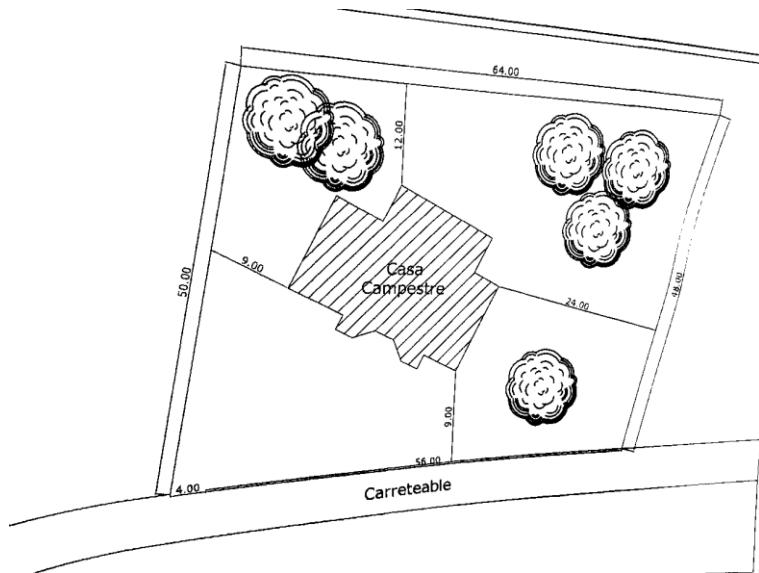
Cercas perimetrales

El predio objeto de avalúo presenta cerramiento perimetral con los predios colindantes barrera vivas swingla.

Explotación económica y posibilidades de mecanización

El predio denominado Lote 33A al momento de la visita se constató no hay explotación agrícola

Forma geométrica

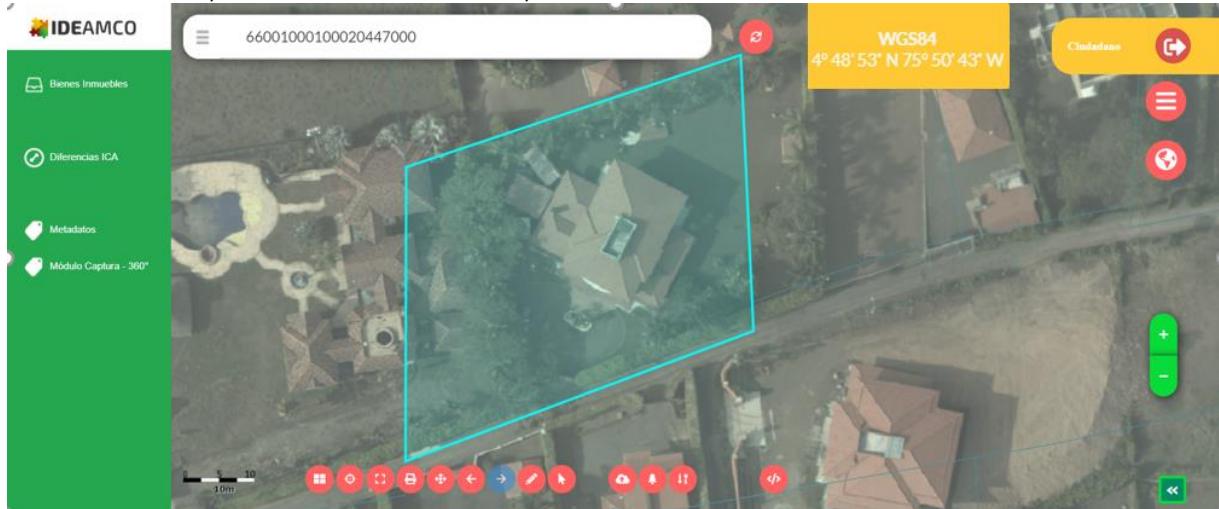


El predio objeto de estudio presenta una forma de irregular



AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

Coordenadas planas del predio
LAT: 5366571,113 LONG -8443091,661



INFORMACION DEL PREDIO	
Dirección	Cs 33 CERRITOS
Código Catastral	660010001000000020447000000000
Código Catastral Anterior	66001000100020447000
Destino Económico Catastro	RECREACIONAL
Área de Terreno	3.000 m2
Área Construida	604 m2
Estrato Municipio	10

Fuente: <http://www.ideamco.com/>

Redes de servicios

El sector cuenta con servicios básicos energía y acueducto veredal

7.5. Características de las construcciones y mejoras

Construcciones

Casa campestre en conjunto cerrado de connotación rural unifamiliar, con frente sobre vía vehicular. La casa se distribuye de la siguiente manera:

Primer Piso: Sala, comedor, cocina, baño social, alcoba del servicio con baño, Área de ropas, Alacena, Sala de televisión, cuarto de linos, alcoba de visitantes con baño y Vestier, área social oratorio.

Segundo Piso: Se ingresa por unas gradas encontramos un hall que conduce a las alcobas la principal y las dos alcobas adicionales cada una con baño privado y vestier, terraza cubierta y sala de estar y en la habitación principal encontramos un acceso con escalera móvil para el solárium, el hall también comunica con el balcón con pasamanos



AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

en hierro forjado y madera. Posterior de la habitación principal encontramos la terraza cubierta, altura de la terraza a tres hiladas de ladrillo muro doble.

ACABADOS: Paredes revocadas con técnica de enguantado con apariencia proporciona una superficie de aspecto rugoso pintado de color blanco, cieloraso en concreto terminado en enguantado y terminado en técnica enguantado y estuco veneciano, pisos en mármol rectificado, puertas y ventanas internas y externas madera teca, detalle de los marcos de las ventanas en ladrillo abusardado, los pisos son en mármol rectificado para el primer piso, cocina integral con mesón en mármol y salpicadero enchapado en cerámica, baños enchapados

Para la segunda planta los pisos son en madera teca, cielo raso con acabados en estuco veneciano, teja española, marcos de las ventanas en ladrillo abusardado, guarda escoba en piedra Barichara, acabado de primera.

La casa está construida con muros doble con cámara de aire para disipar el calor y en tiempo de invierno contrarrestar el frío, para del sector que se ubica en cerritos por sus altas temperaturas de calor.

La casa cuenta con área de parqueo amplia aproximada/ de 8 a 10 vehículos.

Caracterización de construcciones anexos

Cuarto de jardinería y aguas lluvias

Es construcción en material de ladrillo farol, revocado con la técnica de enguantado y una puerta, cubierta en teja española.

Caracterización de los cultivos y/o productos vegetales

Ninguna

Terreno

Pendiente moderada de 3 a 7% 3.000 m²

Clasificación del suelo para el predio

Suelo Rural según consulta Área metropolitana.

Linderos

Norte: Lindando con el lote No. 33B propiedad que es o propiedad que, de Luisa Arango de Duque, en línea recta, determinado por un cerco, con una distancia de 65.40 metros y azimut = 71°32'02".

Oriente: Lindando con el lote No. 33B de propiedad que es o que, de Luisa Arango de Duque, en línea, determinando por un cerco, con una distancia de 48.56 metros hasta el eje central de la 1^a vía y azimut = 357°38'43",. Rumbo Norte.

SUR: Lindando con la vía de penetración a los demás lotes en la vía recta determinando por un cerco con una distancia de 60,05 metros.

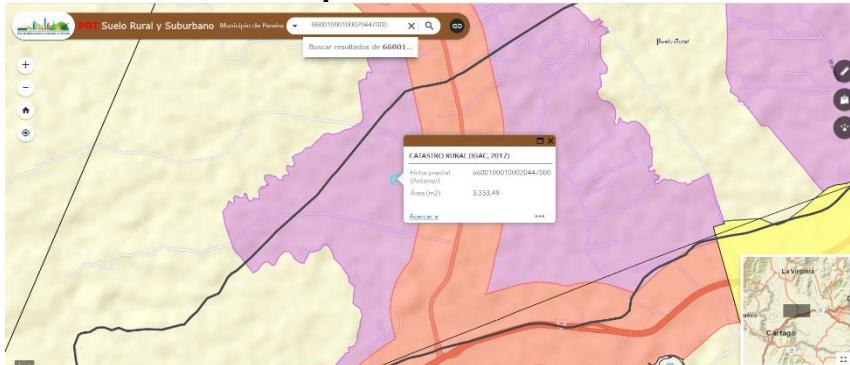


AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

Occidente: Lindando con el lote No. 30 de propiedad que es o fue de Jorge Mario Alzate, en línea recta determinado por un cerco con una distancia de 50 metros y azimut = 350°45'17".

Fuente: Escritura publica No. 6764 del Diciembre 9 del 2.009; Notaria Quinta de Pereira.

8. Normatividad municipal



Sector Normativo para Finca Palomar está catalogado como Suelo rural suburbano y corredor de servicios

Corredor Vial Cerritos-La Virginia.

Áreas destinadas a usos de logística, servicios asociados a infraestructura vial, servicios e Industria de mediano y alto impacto y Agroindustrial.

LOS SUELOS SUBURBANOS

De conformidad con el artículo 34 de la ley 388, constituyen esta categoría las áreas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, es objeto de desarrollo restringido en uso, intensidad y densidad; garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994.

CATEGORÍAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO

CATEGORÍAS	SUB-CATEGORÍAS	ZONAS Y ELEMENTOS
Suelo Suburbano	Corredores Viales Suburbanos	Para la localización de actividades económicas
	Suelo suburbano para vivienda campestre	Para la localización de vivienda tipo campestre no asociada a la productividad agropecuaria.
Centros Poblados	Centros Poblados Urbanos	Centros Poblados de Arabia, Altagracia, Caimalito, Esperanza-Galicia, Tribunas, El Manzano, Condina, la Bella, La Florida, Puerto Caldas.
	Centros Poblados Rurales	48 centros poblados Rurales.
Áreas para Equipamientos		Salud, Educación, Recreación y Cultura, de bienestar social, transporte.

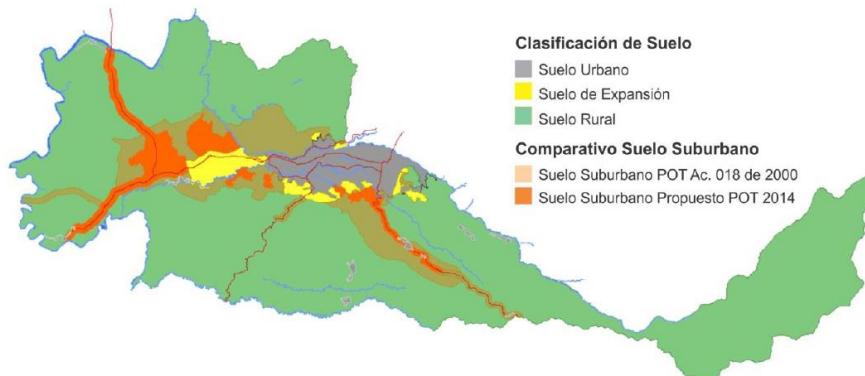
Fuente: Elaboración Propia, Basado en Decreto 3600 de 2007 MAVDT



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

Gráfico 2. Mapa Comparativo de Clasificación de Suelos



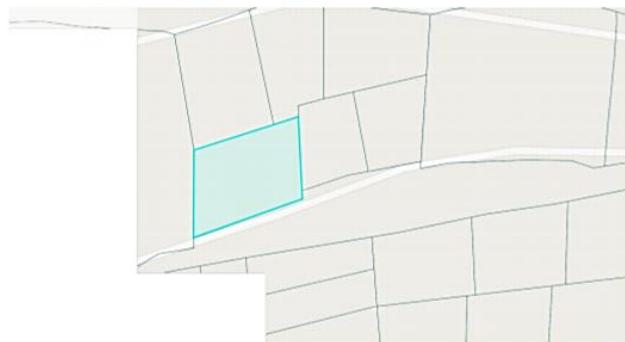
Fuente: Elaboración Propia

Es de aclarar que la extensión de los suelos urbano y rural de la propuesta del POT incluyen los suelos declarados para los centros poblados como urbanos y de expansión los cuales representan 235,22 ha y 327 ha, respectivamente.

Fuente: Documento Técnico de Soporte - Libro III Componente Rural POT Acuerdo 35 del 2016

 IDEAMCO

CONSULTA POT PEREIRA



Escala: 1:1728

Datum:MAGNA-SIRGAS/Colombia Oeste



AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

CAPA	# ELEMENTOS
BARRIOS PEREIRA	0
COMUNA PEREIRA	0
MICROZONIFICACION SISMICA	0
INSTALACIONES CRITICAS_RURAL	0
INSTALACIONES CRITICAS	0
ESTRUCTURAS CONCENTRACION_MASIVA_RURAL	0
REFUGIOS TEMP_EMERG	0
ZONA RESERVADA_ACUEDUCTO_SANEAMIENTO	0
AMENAZA MOV_MASA	2
AREAS RIESGO_TORRENCIAL_URBANO_EXPANSION	0
AMENAZA TORRENCIALIDAD	0
FAJA AMORTIGUAMIENTO_HIDROCARBUROS	0
RED VIAL	0
ZONAS PARQUEADEROS	0
PLANES PARCIALES	0
EQUIPAMIENTO URBANO_1	0
COLECTOR EGoya	0
SUELOS PROTECCION_URBANO_EXPANSION	0
SUELOS PROTECCION_RURAL	0
RESTRICCION USO_RUIDO_AERONAUTICO	0
ALTURA SUPERFICIE_LIMITADORA	0
SUBSECTOR NORMATIVO	0
SECTORES NORMATIVOS	0
CENTRALIDADES URBANAS	0
CLASIFICACION SUELTO	1

CONSULTA POT AMCO

CÓDIGO CATASTRAL: 66001000100020447000

CLASIFICACION SUELTO

gid	19
clasuelo	Suelo Rural
zonaclas	Suelo Rural
centpob	
shape_leng	327814.31910099997
shape_area	555234745.25000000

AMENAZA MOV_MASA

gid	13142
shape_leng	285.64641461800
shape_area	4138.55128150000
categ	Media

9. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

9.1. Matricula inmobiliaria

290-148998



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

9.2. Título de propiedad

Alejandro Echeverry Sánchez y Duma Yined Giraldo Restrepo Escritura compraventa 3000 de Octubre 15 de 2003, Notaria Quinta de Pereira.

(Ver pagina 11 a la 15 Certificado de tradición actualizado)



VALOR COMERCIAL
A V A L U O S
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



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

Certificado generado con el Pin No: 220215221054859338

Nro Matrícula: 290-148998

Página 1 TURNO: 2022-290-1-15151

Impreso el 15 de Febrero de 2022 a las 03:49:25 PM

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

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

CÍRCULO REGISTRAL: 290 - PEREIRA DEPTO: RISARALDA MUNICIPIO: PEREIRA VEREDA: CERRITOS

FECHA APERTURA: 29-10-2003 RADICACIÓN: 2003-23709 CON: ESCRITURA DE: 17-10-2003

CÓDIGO CATASTRAL: 00-01-0002-0447-000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 3000 de fecha 15-10-2003 en NOTARIA 5 de PEREIRA LOTE # 33-A con area de 3.000.00 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).



COMPLEMENTACION:

EL PREDIO MOTIVO DE DESENGLOBE FUE DESENGLOBADO POR ESCRITURA 2817 DE 22-10-2001 DE LA NOTARIA QUINTA DE PEREIRA, REGISTRADA EL 07-11-2001 EN LA MATRICULA 290-143904. EL PREDIO OBJETO DE DESENGLOBE FUE DESENGLOBADO MEDIANTE ESCRITURA #1693 DEL 01-06-95 DE LA NOTARIA 5A DE PEREIRA, REGISTRADA EL 05-06-95 EN LA MATRICULA 290-00112507.LUISA ARANGO DE DUQUE, ADQUIRIO EL PREDIO EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA QUE HIZO A HACIENDA MARACAY LIMITADA, POR ESC. # 2468 DE LA NOTARIA 4 DE PEREIRA, DE FECHA 14-12-87, REG. EL 17-12-87, EN LA MATRICULA INMOBILIARIA 290-0066112. LA SOCIEDAD HACIENDA MARACAY LTDA., ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA QUE HIZO A ELVIA ABAD DE ARANGO, POR MEDIO DE LA ESC. # 1015 DE LA NOTARIA 4 DE PEREIRA, DE FECHA 19-08-76, REG. EL 24-08-76, EN LA MATRICULA INMOBILIARIA 290-0014708. POR MEDIO DE LA ESC. # 2368 DE LA NOTARIA 1 DE PEREIRA, DE FECHA 31-12-76, REG. EL 15-02-77, SE ACLARO LA ESC. # 1015 ANTES ANOTADA EN CUANTO AL PREDIO DEL INMUEBLE. LA TRADENTE ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA SUCESION DE ALBERTO ARANGO SANTAMARIA, APROBADO POR EL JUZ. 2. DE PEREIRA, EN SENTENCIA DE FECHA 31-07-58, REG. EL 22-10-58, EN LA MATRICULA ANTES ANOTADA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE 33A KILOMETRO DOS VIA CERRITOS FINCA EL PALOMAR

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

290 - 143904

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 23-04-1985 Radicación:

Doc: ESCRITURA 27 DEL 18-01-1985 NOTARIA DE CHINCHINA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 321 SERVIDUMBRE DE OLEODUCTO Y TRANSITO

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

DE: HACIENDA MARACAY LIMITADA

A: EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS ECOPETROL



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PEREIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220215221054859338

Nro Matrícula: 290-148998

Página 2 TURNO: 2022-290-1-15151

Impreso el 15 de Febrero de 2022 a las 03:49:25 PM

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

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-12-1987 Radicación: 9510722

Doc: ESCRITURA 2468 DEL 14-12-1987 NOTARIA 4 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 320 SERVIDUMBRE DE TRANSITO

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

DE: ARANGO DE DUQUE LUISA

A: ARANGO DE ANGEL LUZ MARIA

A: ARANGO DE ARANGO MARTHA LIGIA

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-04-2001 Radicación: C2003-26

Doc: ESCRITURA 178 DEL 22-03-2001 NOTARIA UNICA DE LA CALERA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS CESION PARCIAL Y PROINDIVISO DE LOS DERECHOS DERIVADOS DE LA SERVIDUMBRE LEGAL DE GASODUCTO Y TRANSITO

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

DE: EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS ECOPETROL

A: TRANSGAS DE OCCIDENTE S.A.

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 17-10-2003 Radicación: 2003-23709

Doc: ESCRITURA 3000 DEL 15-10-2003 NOTARIA 5 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0915 DESENGLOBE

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

A: ARANGO DE DUQUE LUISA SOLEDAD

CC# 24932309 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-10-2003 Radicación: 2003-23709

Doc: ESCRITURA 3000 DEL 15-10-2003 NOTARIA 5 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$3,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ARANGO DE DUQUE LUISA SOLEDAD

CC# 24932309

A: ECHEVERRY SANCHEZ ALEJANDRO

CC# 10130496 X

A: GIRALDO RESTREPO DUMA YINED

CC# 29136010 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 14-06-2005 Radicación: 2005-11624

Doc: ESCRITURA 1682 DEL 13-05-2005 NOTARIA 5 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA SERVIDUMBRE DE OLEODUCTO Y TRANSITO CON OCUPACION PERMANENTE. ASI MISMO SE CANCELA LA ANOTACION 3. DE CESION EN ESTE Y OTROS.

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



VALOR COMERCIAL
A V A L U O S
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220215221054859338

Nro Matrícula: 290-148998

Página 3 TURNO: 2022-290-1-15151

Impreso el 15 de Febrero de 2022 a las 03:49:25 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

DE: ECOPETROL S.A.

DE: TRANSGAS DE OCCIDENTE S.A.

A: HACIENDA MARACAY LTDA.

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 11-12-2009 Radicación: 2009-290-6-23665

Doc: ESCRITURA 6764 DEL 09-12-2009 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: ECHEVERRY SANCHEZ ALEJANDRO

CC# 10130496 X

DE: GIRALDO RESTREPO DUMA YINED

CC# 29136010 X

A: COOMEVA- COOPERATIVA FINANCIERA

NIT# 9001721483

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 11-07-2014 Radicación: 2014-290-6-13445

Doc: ESCRITURA 4919 DEL 09-07-2014 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: ECHEVERRY SANCHEZ ALEJANDRO

CC# 10130496

A: GIRALDO RESTREPO DUMA YINED

CC# 29136010

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 07-10-2014 Radicación: 2014-290-6-19362

Doc: OFICIO 2374 DEL 25-09-2014 juzgado segundo civil del circuito DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL

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

DE: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA CESIONARIO DE COOMEVA- COOPERATIVA FINANCIERA

A: ECHEVERRY SANCHEZ ALEJANDRO

CC# 10130496

A: GIRALDO RESTREPO DUMA YINED

CC# 29136010

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 13-03-2017 Radicación: 2017-290-6-4700

Doc: OFICIO 40 DEL 26-01-2015 JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0476 EMBARGO PROCESO DE REORGANIZACION LEY 1116 DE 2006 DE ESTE Y OTRO RAD 2014-352

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

A: ECHEVERRY SANCHEZ ALEJANDRO

CC# 10130496

A: GIRALDO RESTREPO DUMA YINED

CC# 29136010

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 02-08-2017 Radicación: 2017-290-6-14560

Doc: OFICIO 1788 DEL 24-07-2017 JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0



VALOR COMERCIAL
A V A L U O S
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220215221054859338

Nro Matrícula: 290-148998

Página 3 TURNO: 2022-290-1-15151

Impreso el 15 de Febrero de 2022 a las 03:49:25 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

DE: ECOPETROL S.A.

DE: TRANSGAS DE OCCIDENTE S.A.

A: HACIENDA MARACAY LTDA.

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 11-12-2009 Radicación: 2009-290-6-23665

Doc: ESCRITURA 6764 DEL 09-12-2009 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: ECHEVERRY SANCHEZ ALEJANDRO CC# 10130496 X

DE: GERALDO RESTREPO DUMA YINED CC# 29136010 X

A: COOMEVA- COOPERATIVA FINANCIERA NIT# 9001721483

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 11-07-2014 Radicación: 2014-290-6-13445

Doc: ESCRITURA 4919 DEL 09-07-2014 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: ECHEVERRY SANCHEZ ALEJANDRO CC# 10130496

A: GERALDO RESTREPO DUMA YINED CC# 29136010

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 07-10-2014 Radicación: 2014-290-6-19362

Doc: OFICIO 2374 DEL 25-09-2014 juzgado segundo civil del circuito DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL

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

DE: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA CESIONARIO DE COOMEVA- COOPERATIVA FINANCIERA

A: ECHEVERRY SANCHEZ ALEJANDRO CC# 10130496

A: GERALDO RESTREPO DUMA YINED CC# 29136010

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 13-03-2017 Radicación: 2017-290-6-4700

Doc: OFICIO 40 DEL 26-01-2015 JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0476 EMBARGO PROCESO DE REORGANIZACION LEY 1116 DE 2006 DE ESTE Y OTRO RAD 2014-352

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

A: ECHEVERRY SANCHEZ ALEJANDRO CC# 10130496

A: GERALDO RESTREPO DUMA YINED CC# 29136010

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 02-08-2017 Radicación: 2017-290-6-14560

Doc: OFICIO 1788 DEL 24-07-2017 JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220215221054859338

Nro Matrícula: 290-148998

Página 4 TURNO: 2022-290-1-15151

Impreso el 15 de Febrero de 2022 a las 03:49:25 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

Se cancela anotación N°: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEL EMBARGO OFICIO 40 DEL 26/1/2015

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA

DE ESTE Y OTRO RAD 2014-352

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

A: ECHEVERRY SANCHEZ ALEJANDRO CC# 10130496

A: GERALDO RESTREPO DUMA YINED CC# 29136010

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 02-08-2017 Radicación: 2017-290-6-14560

Doc: OFICIO 1788 DEL 24-07-2017 JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0476 EMBARGO PROCESO DE REORGANIZACION LEY 1116 DE 2006 ESTE Y OTRO

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

A: ECHEVERRY SANCHEZ ALEJANDRO CC# 10130496

A: GERALDO RESTREPO DUMA YINED CC# 29136010

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 18-09-2018 Radicación: 2018-290-6-18614

Doc: OFICIO 1010 DEL 10-09-2018 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación N°: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEL EMBARGO DEL OFICIO 1788 DEL 24/7/2017

DEL JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA, EL CUAL CORRESPONDIO POR COMPETENCIA AL JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA

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

A: ECHEVERRY SANCHEZ ALEJANDRO CC# 10130496

A: GERALDO RESTREPO DUMA YINED CC# 29136010

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 10 Nro corrección: 1 Radicación: 2017-290-3-1456 Fecha: 09-10-2017

CORREGIDO EN PERSONAS INTERVINIENTES EN EL ACTO CONFORME A TITULO "VALE" SEGÚN ART. 59 LEY 1579 DE 2012

Anotación Nro: 12 Nro corrección: 1 Radicación: 2017-290-3-1456 Fecha: 09-10-2017

INCLUIDA ANOTACIÓN POR OMISIÓN EN CALIFICACIÓN "VALE" SEGÚN RESOLUCIÓN 000389 DEL 06-10-2017 DE LA DRIPPER



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PEREIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220215221054859338

Nro Matricula: 290-148998

Página 5 TURNO: 2022-290-1-15151

Impreso el 15 de Febrero de 2022 a las 03:49:25 PM

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

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

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

TURNO: 2022-290-1-15151

FECHA: 15-02-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: ANA MARIA CASTAÑEDA OROZCO

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



VALOR COMERCIAL
A V A L U O S
ING. PAOLA A. AMAYA V.

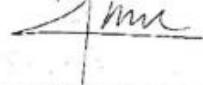
AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

PEREIRA Gobierno de la Ciudad CAPITAL DEL LIE	MUNICIPIO DE PEREIRA NIT: 891.480.030-2 SECRETARIA DE HACIENDA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	NUM UNICO. 21601351 FACTURA No. 9659257 P																																						
Nombre del Propietario ALEJANDRO ECHEVERRY SANCHEZ Dirección del Predio Ca 33 CERRITOS Dirección de Cobro Lo 33 CERRITOS No Ficha Catastral 00010000000204470000000000		PERIODO FACTURADO Desde 2013 Hasta 2021 Facturas sin cancelar 34																																						
A - DETALLE VIGENCIA ANTERIOR <table border="1"> <thead> <tr> <th>AVALÚO</th> <th>ESTRATO</th> <th>TARIFA</th> <th>AREA TERRENO</th> <th>AREA CONSTRUIDA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>\$ 480.533.000</td> <td>10</td> <td>1.4</td> <td>3000</td> <td>604</td> </tr> </tbody> </table> INFORMACIÓN DEUDA VIGENCIA ANTERIOR <table border="1"> <thead> <tr> <th>CONCEPTO</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>VALOR DEUDA A DICIEMBRE</td> <td>\$ 48.242.438</td> </tr> <tr> <td>INTERESES</td> <td>\$ 0</td> </tr> <tr> <td>SUBTOTAL</td> <td>\$ 48.242.438</td> </tr> </tbody> </table>		AVALÚO	ESTRATO	TARIFA	AREA TERRENO	AREA CONSTRUIDA	\$ 480.533.000	10	1.4	3000	604	CONCEPTO	VALOR	VALOR DEUDA A DICIEMBRE	\$ 48.242.438	INTERESES	\$ 0	SUBTOTAL	\$ 48.242.438	B - VIGENCIA ACTUAL <table border="1"> <thead> <tr> <th>AVALÚO</th> <th>ESTRATO</th> <th>TARIFA</th> <th>AREA TERRENO</th> <th>AREA CONSTRUIDA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>\$ 474.349.000</td> <td>10</td> <td>1.4</td> <td>3000</td> <td>604</td> </tr> </tbody> </table> LIQUIDACIÓN <table border="1"> <thead> <tr> <th>CONCEPTO</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>DEUDA TRIMESTRE(S) ANTERIOR (S)</td> <td>\$ 3.412.598</td> </tr> <tr> <td>INTERESES</td> <td>\$ 178.808</td> </tr> <tr> <td>VALOR A PAGAR ESTE TRIMESTRE</td> <td>\$ 1.880.221</td> </tr> <tr> <td>VALOR TOTAL AÑO</td> <td>\$ 8.911.648</td> </tr> </tbody> </table>	AVALÚO	ESTRATO	TARIFA	AREA TERRENO	AREA CONSTRUIDA	\$ 474.349.000	10	1.4	3000	604	CONCEPTO	VALOR	DEUDA TRIMESTRE(S) ANTERIOR (S)	\$ 3.412.598	INTERESES	\$ 178.808	VALOR A PAGAR ESTE TRIMESTRE	\$ 1.880.221	VALOR TOTAL AÑO	\$ 8.911.648
AVALÚO	ESTRATO	TARIFA	AREA TERRENO	AREA CONSTRUIDA																																				
\$ 480.533.000	10	1.4	3000	604																																				
CONCEPTO	VALOR																																							
VALOR DEUDA A DICIEMBRE	\$ 48.242.438																																							
INTERESES	\$ 0																																							
SUBTOTAL	\$ 48.242.438																																							
AVALÚO	ESTRATO	TARIFA	AREA TERRENO	AREA CONSTRUIDA																																				
\$ 474.349.000	10	1.4	3000	604																																				
CONCEPTO	VALOR																																							
DEUDA TRIMESTRE(S) ANTERIOR (S)	\$ 3.412.598																																							
INTERESES	\$ 178.808																																							
VALOR A PAGAR ESTE TRIMESTRE	\$ 1.880.221																																							
VALOR TOTAL AÑO	\$ 8.911.648																																							
VALOR DEUDA VIGENCIA ANTERIOR VALOR A PAGAR AL TRIMESTRE VALOR A PAGAR POR TODO EL AÑO SIN DESCUENTO TOTAL A PAGAR CON DESCUENTO		PAGUESE HASTA 30 de Septiembre de 2021																																						
NOTA DE INTERES: La factura cancelada sirve como pieza y salvo en perjuicio para cualquier transacción comercial (art 20 Estatuto Tributario Mp) BANCO BOGOTA, GNB SUDAMERICANA, OCCIDENTE, DAVIVIENDA, BCSC, AVILLAS, AGRARIO, PICHINCHA, HELM BANK, BANCOLABORAL, POPULAR, BANCOMYPE, CFA, APOSTAR, EMPRESA ENERGIA DE PEREIRA, PAGOB A NIVEL NACIONAL CON TODOS LOS BANCOS, mediante factura de pago. La Factura que presta merito ejecutivo se puede consultar en la URL tributario.pereira.gov.co, opción Consulta, descargue y/o pague en línea su factura																																								
AUDITORIA S.G.J PLUS [PERSONAL : 203-Gloria Yaneth TERMINAL : ALCALDIA PEREIRA/TOPIOT-6-cont_Juanitano- FECHA Y HORA : 09-09-2021 01:08:35]																																								
 Alcalde Municipal																																								
MUNICIPIO DE PEREIRA - SECRETARIA DE HACIENDA Y FINANZAS PÚBLICAS - IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO																																								
No Ficha Catastral 00010000000204470000000000 Dirección de Cobro Lo 33 CERRITOS Nombre del Propietario(s) ALEJANDRO ECHEVERRY SANCHEZ VALOR A PAGAR AL TRIMESTRE \$ 51.493.863		Num Unico. 21601351 Factura No. 9659257 Fecha Expedición 08 de Agosto de 2021 Periodo Desde 2013 Hasta 2021 Pagase Hasta 30 de Septiembre de 2021																																						
 (415)7709998000285(8020)000021601351(3900)0000101877880/96/20210930																																								
MUNICIPIO DE PEREIRA - SECRETARIA DE HACIENDA Y FINANZAS PÚBLICAS - IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO																																								
No Ficha Catastral 00010000000204470000000000 Dirección de Cobro Lo 33 CERRITOS Nombre del Propietario(s) ALEJANDRO ECHEVERRY SANCHEZ TOTAL A PAGAR AÑO SIN DESCUENTO \$ 103.537.881		Num Unico. 21601351 Factura No. 9659257 Fecha Expedición 08 de Agosto de 2021 Periodo Desde 2013 Hasta 2021 Pagase Hasta 30 de Septiembre de 2021																																						
 (415)7709998000285(8020)000021601351(3900)0000103537881/96/20210930																																								
MUNICIPIO DE PEREIRA - SECRETARIA DE HACIENDA Y FINANZAS PÚBLICAS - IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO																																								
No Ficha Catastral 00010000000204470000000000 Dirección de Cobro Lo 33 CERRITOS Nombre del Propietario(s) ALEJANDRO ECHEVERRY SANCHEZ TOTAL A PAGAR CON DESCUENTO \$ 53.154.084		Num Unico. 21601351 Factura No. 9659257 Fecha Expedición 08 de Agosto de 2021 Periodo Desde 2013 Hasta 2021 Pagase Hasta 30 de Septiembre de 2021																																						
 (415)7709998000285(8020)000021601351(3900)0000053154084/96/20210930																																								



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

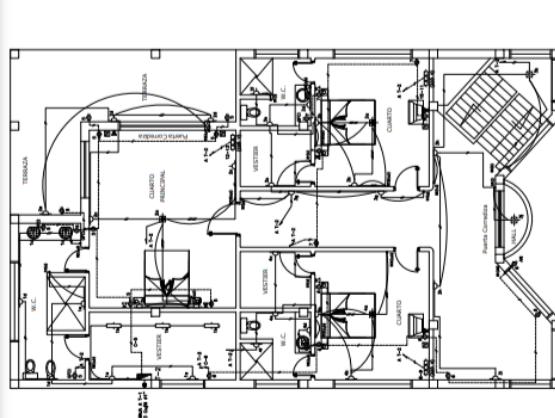
MUNICIPIO DE PEREIRA NIT: 891.480.030-2 SECRETARIA DE HACIENDA					NUM UNICO. RECIBO No.	23963197 9850242																																		
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO PROVISIONAL																																								
Nombre del Propietario(s) ALEJANDRO ECHEVERRY SÁNCHEZ Dirección del Predio Cs 33 CERRITOS Dirección de Cobro Lo 33 CERRITOS Nº Ficha Catastral 00 01 00 00 0002 0447 0 00 00 0000					Recibos sin Cancelar 36																																			
A - DETALLE VIGENCIA ANTERIOR <table border="1"> <thead> <tr> <th>AVALÚO</th> <th>ESTRATO-CLASIFICACIÓN</th> <th>TARIFA</th> <th>AREA TERRENO</th> <th>AREA CONSTRUIDA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>\$474,349,000</td> <td>Condominio No</td> <td>1.4</td> <td>3,000</td> <td>604</td> </tr> </tbody> </table> INFORMACIÓN DEUDA VIGENCIA ANTERIOR <table border="1"> <thead> <tr> <th>CONCEPTO</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>VALOR DEUDA A DICIEMBRE</td> <td>\$52,883,324</td> </tr> <tr> <td>INTERESES</td> <td>\$56,420,037</td> </tr> <tr> <td>SUBTOTAL</td> <td>\$109,303,361</td> </tr> </tbody> </table>					AVALÚO	ESTRATO-CLASIFICACIÓN	TARIFA	AREA TERRENO	AREA CONSTRUIDA	\$474,349,000	Condominio No	1.4	3,000	604	CONCEPTO	VALOR	VALOR DEUDA A DICIEMBRE	\$52,883,324	INTERESES	\$56,420,037	SUBTOTAL	\$109,303,361	B - VIGENCIA ACTUAL <table border="1"> <thead> <tr> <th>ESTRATO-CLASIFICACIÓN</th> <th>TARIFA</th> <th>AREA TERRENO</th> <th>AREA CONSTRUIDA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Condominio No Agropecuario</td> <td>1.4</td> <td>3,000</td> <td>604</td> </tr> </tbody> </table> LIQUIDACIÓN <table border="1"> <thead> <tr> <th>CONCEPTO</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>DEUDA TRIMESTRE(S) ANTERIOR (S)</td> <td>\$0</td> </tr> <tr> <td>INTERESES</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ABONO AL TRIMESTRE</td> <td>\$1,710,025</td> </tr> </tbody> </table>		ESTRATO-CLASIFICACIÓN	TARIFA	AREA TERRENO	AREA CONSTRUIDA	Condominio No Agropecuario	1.4	3,000	604	CONCEPTO	VALOR	DEUDA TRIMESTRE(S) ANTERIOR (S)	\$0	INTERESES		ABONO AL TRIMESTRE	\$1,710,025
AVALÚO	ESTRATO-CLASIFICACIÓN	TARIFA	AREA TERRENO	AREA CONSTRUIDA																																				
\$474,349,000	Condominio No	1.4	3,000	604																																				
CONCEPTO	VALOR																																							
VALOR DEUDA A DICIEMBRE	\$52,883,324																																							
INTERESES	\$56,420,037																																							
SUBTOTAL	\$109,303,361																																							
ESTRATO-CLASIFICACIÓN	TARIFA	AREA TERRENO	AREA CONSTRUIDA																																					
Condominio No Agropecuario	1.4	3,000	604																																					
CONCEPTO	VALOR																																							
DEUDA TRIMESTRE(S) ANTERIOR (S)	\$0																																							
INTERESES																																								
ABONO AL TRIMESTRE	\$1,710,025																																							
VALOR DEUDA VIGENCIA ANTERIOR <table border="1"> <tr> <td>ABONO AL TRIMESTRE</td> <td>\$109,303,361</td> </tr> <tr> <td></td> <td>\$111,013,386</td> </tr> </table> NOTA DE INTERES: <small>BANCO BOGOTÁ, GNB, SUDAMERIS, BBVA, OCCIDENTE, DAVIVIENDA, BSC, AVILLAS, AGRARIO, PICHINCHA, HELM, BANK, BANCOLOMIA, POPULAR, BANCODEMEVA, CFA, APOSTAR, EMPRESA ENERGIA DE PEREIRA, PAGOS A NIVEL NACIONAL CON TODOS LOS BANCOS, mediante factura de pago. La Factura que presta marito ejecutivo se puede consultar en la URL tributario.pereira.gov.co, opcion Consulte, descargue y/o pague en linea su factura</small>					ABONO AL TRIMESTRE	\$109,303,361		\$111,013,386	PAGUESE HASTA 31 de Marzo de 2022  Alcalde Municipal																															
ABONO AL TRIMESTRE	\$109,303,361																																							
	\$111,013,386																																							
AUDITORIA S.G.I PIUS PERSONAL - 781-Marcela TERMINAL : tributario.pereira.gov.co:root - FECHA Y HORA: 17-02-2022																																								
MUNICIPIO DE PEREIRA - SECRETARIA DE HACIENDA - IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO <table border="1"> <tr> <td>Ficha Catastral Propietario Direccion Cobro ABONO AL TRIMESTRE</td> <td>00 01 00 00 0002 0447 0 00 00 0000</td> <td>Factura Nro. 23963197 Fecha Expedición: Periodo Facturado Pagase Hasta</td> <td>9850242 17 de Febrero de 2022 Desde 2013 Hasta 2022 31 de Marzo de 2022</td> </tr> <tr> <td colspan="4">  (415)7709998000285(B020)000023963197(3900)00000111013386(96)20220331 </td> </tr> </table>							Ficha Catastral Propietario Direccion Cobro ABONO AL TRIMESTRE	00 01 00 00 0002 0447 0 00 00 0000	Factura Nro. 23963197 Fecha Expedición: Periodo Facturado Pagase Hasta	9850242 17 de Febrero de 2022 Desde 2013 Hasta 2022 31 de Marzo de 2022	 (415)7709998000285(B020)000023963197(3900)00000111013386(96)20220331																													
Ficha Catastral Propietario Direccion Cobro ABONO AL TRIMESTRE	00 01 00 00 0002 0447 0 00 00 0000	Factura Nro. 23963197 Fecha Expedición: Periodo Facturado Pagase Hasta	9850242 17 de Febrero de 2022 Desde 2013 Hasta 2022 31 de Marzo de 2022																																					
 (415)7709998000285(B020)000023963197(3900)00000111013386(96)20220331																																								

NOTA: Recibo predial para el primer trimestre del 2022, no hay emisión por todo el año ya que se encuentran en actualización y hasta 15 de marzo del 2022 no hay emisión de la factura completa.

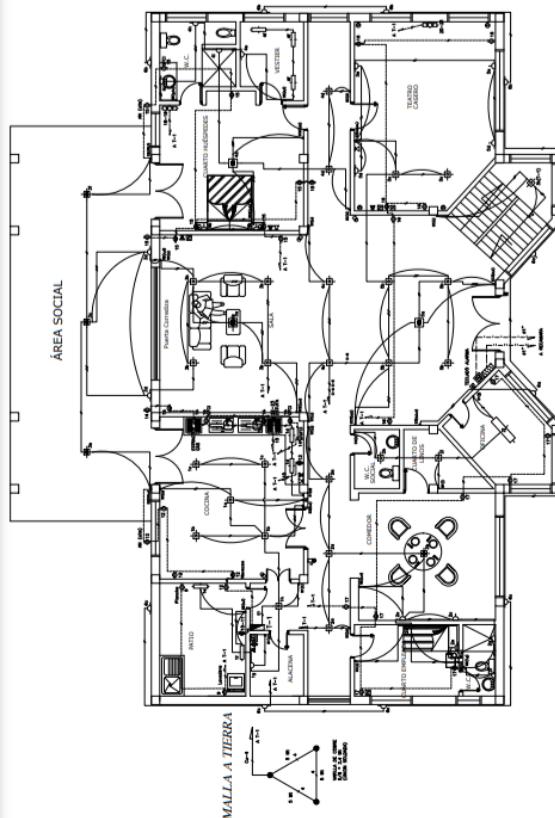


VALOR COMERCIAL
A VALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213



ESTAÇÕES ELÉTRICAS SEGUNDO PISO



INSTAV ACCIONES ELECTRICAS PRIMER PISO

RESERVA VIVIENDA CAMPESINA TEL PALMAR CERQUITOS CÓDIGO: -INSTALACIONES ELÉCTRICAS INTERNAS Y DE COMUNICACIONES PRIMERAS Y SEGUNDAS FASES. -CONTADORES -SERVICIOS	VALORES ING. JUAN R. VALENCIA G. PROFESIONALIZACIÓN PERIODICIDAD: SEMESTRAL FECHA: 11/05/2013 PLAZO: 10 MESES TIPO: CONTRATO DE TRABAJO VALORES: 1 : 50 PLAZO: 10 MESES TIPO: CONTRATO DE TRABAJO VALORES: 1 : 50
--	--

MONTE CARLO

10

Plano eléctrico del inmueble



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

9.3. Cedula catastral

66001000100020447000

9.4. Chip

No aplica

9.5. Licencia de construcción

Licencia Urbanistica No. 003455 de construcción Modalidad Obra Nueva

El predio identificado con el número catastral 66001000100020447000 presenta Licencia urbanística aprobada con la Resolución 2146 de noviembre 27 del 2006 de la Curaduría Urbana Primera de Pereira y le fueron aprobados los planos de diseño, todas estas actuaciones de la Curaduría de acuerdo al POT vigente de la época que fue el adoptado por el acuerdo 23 de 2006. (Ver pagina 18)



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213



CURADURIA URBANA PRIMERA PEREIRA

RADICACION
ESTRATO
TIPO DE SOLICITUD
CLASE CONSTRUCCION

07057654
5
NUEVA
OBRA NUEVA

LICENCIA URBANISTICA Nº 003455 DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

EL CURADOR URBANO PRIMERO DE LA CIUDAD DE PEREIRA, ARQ. LUIS FERNANDO MONTES POSADA, EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR LA LEY 388 DE 1997, EL DECRETO 1052 DE 1998, EL DECRETO 1600 DE 2005, EL DECRETO 564 DE 2006, EL DECRETO 4397 DE 2006 Y LA RESOLUCIÓN 2146 DE NOVIEMBRE 27 DE 2006 Y,

CONSIDERANDO

- A. Que ALEJANDRO ECHEVERRY SANCHEZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10'130.496 Y DUMA YINED GIRALDO RESTREPO, identificada con la cédula de ciudadanía No. 29'136.010, solicitaron Licencia de Construcción ante esta Curaduría..
- B. Que los documentos cumplen con las normas establecidas,

RESUELVE

Artículo 1º Conceder Licencia de Construcción modalidad Obra Nueva Nº 003455 al predio ubicado en el KM. 2 VIA CERRITOS LA VIRGINA EL PALOMAR LOTE 33A, identificado con la Ficha Catastral No. 00-01-0002-0447-000, con Matrícula Inmobiliaria No. 290-148998, propiedad de ALEJANDRO ECHEVERRY SANCHEZ Y OTRA, para la construcción de vivienda campesina dos pisos con un área de 604,34 m². En cuanto a los índices de ocupación, construcción y uso del suelo; el proyecto cumple con el artículo 287 del Acuerdo 18 de 2000 y con el artículo 387 del Acuerdo 23 de 2006. Esta Licencia deberá dar cumplimiento a los retiros viales establecidos.

Artículo 2º La presente Licencia tiene una vigencia de veinticuatro (24) meses y deberá ser publicada en un periódico de amplia circulación dentro de los cinco (5) días siguientes a su notificación de lo contrario perderá toda su fuerza ejecutoria. Deberá permanecer en la obra junto a los respectivos planos, los cuales deberán exhibirse cuando sean requeridos por la autoridad competente.

Artículo 3º Las obras que se adelanten deberán garantizar la salubridad de las personas así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.

Artículo 4º Las obras no podrán iniciarse sin el lleno de los requisitos legales ante las empresas prestadoras de servicios públicos y la CARDER.

Artículo 5º Una vez concluidas las obras se deberá solicitar el certificado de permiso de ocupación por parte de la Dirección Operativa de Control Físico de la Secretaría de Gobierno del Municipio de Pereira (artículo 46 del Decreto 564 de 2006) y las instalaciones eléctricas deberán ser revisadas por un inspector RETIE, para obtener un certificado de conformidad, el cual es requisito para que la Empresa de Energía conecte el servicio.

Artículo 6º Esta obra está obligada a instalar una valla en concordancia con el artículo 54 del decreto 564 de 2006, con una dimensión mínima de un metro con ochenta centímetros (1.80 metros) por ochenta (80) centímetros, localizada en un lugar visible de la vía pública. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelería principal del edificio o conjunto o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. En caso de obras menores se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros, indicando: clase de licencia, número de Resolución, Curaduría que expidió la licencia, dirección, vigencia de la licencia, Nombre o razón social del titular, tipo de obra, usos, metros cuadrados, altura y número de unidades.

Artículo 7º La obra debe cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adiciones, modifique o sustituya.

Artículo 8º El proyecto debe someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área.

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 306 Tel. 3354513-3359704



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213



CURADURIA URBANA PRIMERA
PEREIRA

RADICACION
ESTRATO
TIPO DE SOLICITUD
CLASE CONSTRUCCION

07057654
5
NUEVA
OBRA NUEVA

84

- Artículo 9º** Se deben realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
- Artículo 10º** Se deben instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Artículo 11º** Se debe dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
- Artículo 12º** Se debe dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
- Artículo 13º** Se debe dar cumplimiento al artículo 141 del Acuerdo 18 de 2000. Separación entre estructuras adyacentes: la separación mínima de los linderos laterales en lotes sin construir debe ser igual al 1% de su altura total o del 1.5% de las estructuras existentes adyacentes, pero en ningún caso la separación será menor a 5 cm.
- Artículo 14º** Esta licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble. (Artículo 29 Decreto 564 de 2006).
- Artículo 15º** Esta Resolución quedará en firme una vez se resuelvan los recursos interpuestos o cuando contra ella, no proceda recurso alguno.
- Artículo 16º** Contra la presente Resolución proceden los recursos de la vía gubernativa dentro de los términos señalados por el Código Contencioso Administrativo y en concordancia con el Artículo 36 del Decreto 564 de 2006.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

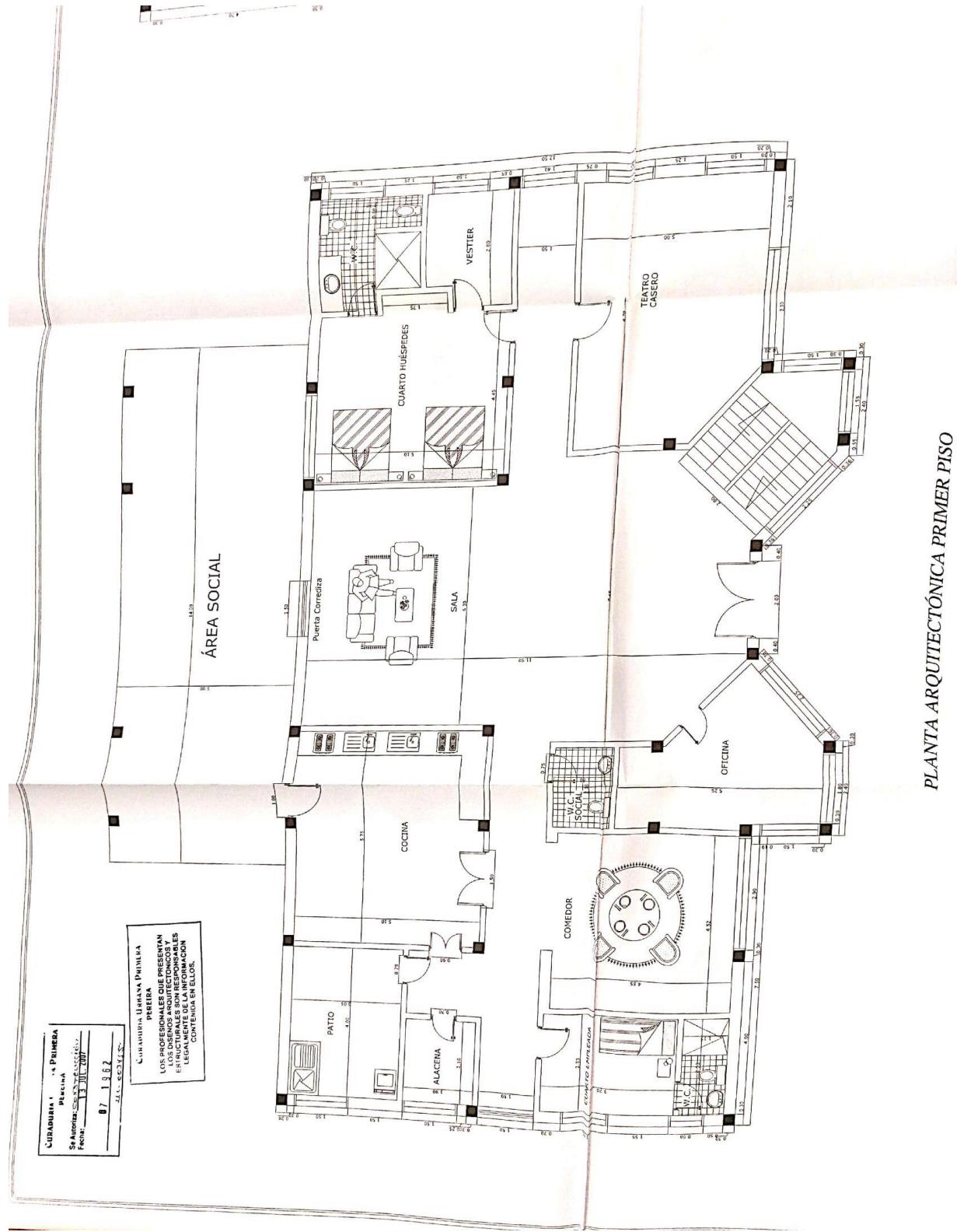
Dada en Pereira en Julio 13 de 2007


LUIS FERNANDO MONTES POSADA
Curador Urbano Primero



VALOR COMERCIAL
A VALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

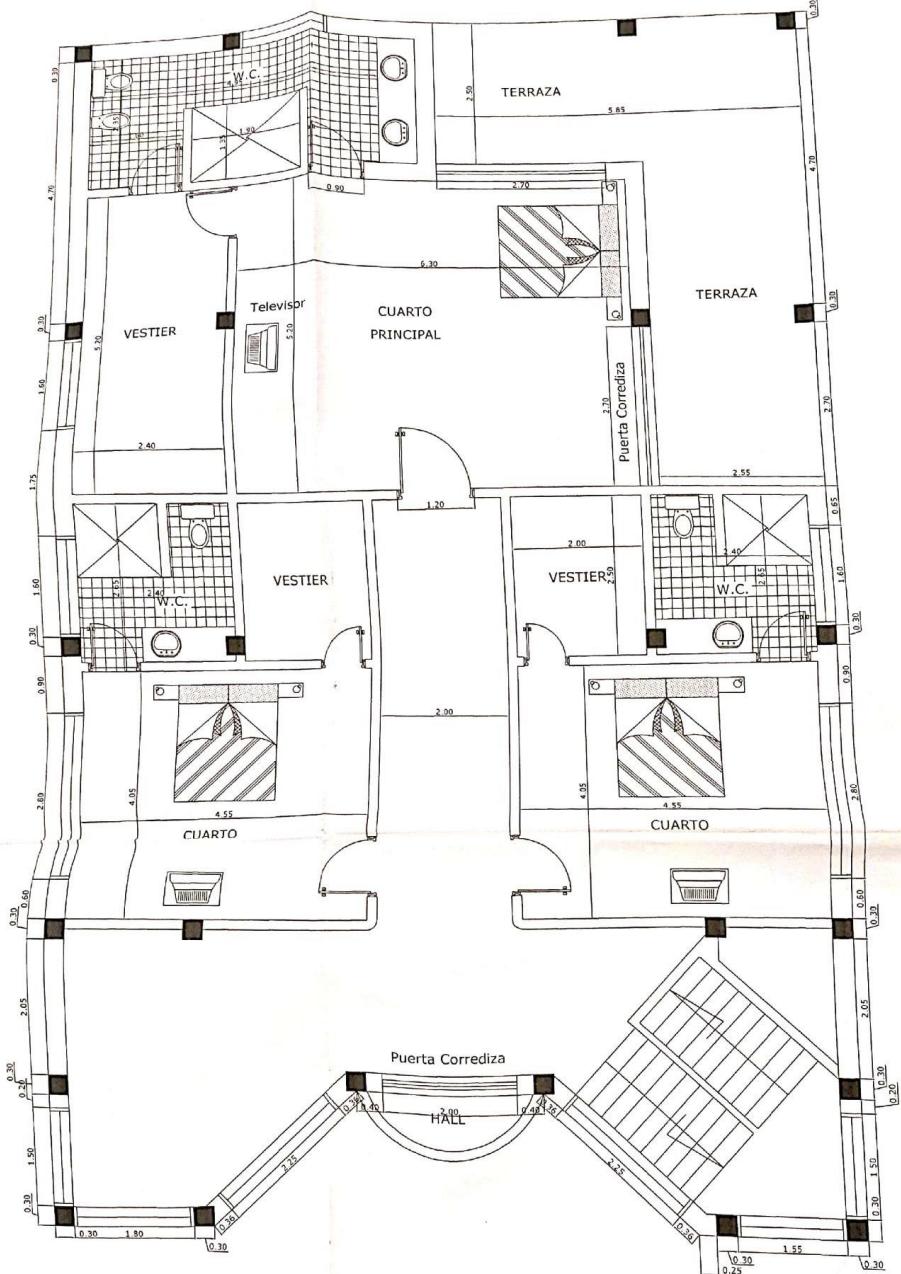


PLANTA ARQUITECTÓNICA PRIMER PISO



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213



PLANTA ARQUITECTÓNICA SEGUNDO PISO

Nota: Planos de diseños aprobados por la Curaduría Primera de Pereira



AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

CUADRO DE AREAS	
Área Lote	3000 m ²
Área Primer Piso	380,25 m ²
Área Segundo Piso	224,09 m ²
Área total Construcción	604,34 m²

9.6. Marco legal de la valuación

Resolución 620 de 2008 IGAC.

9.7. Información jurídica

El predio identificado con la Matricula Inmobiliaria 290-148998, estado del folio Activo

9.8. Linderos

NORTE: lindando con el lote No. 33B propiedad que es o fue de Luisa Arango de Duque en linea recta, determinada por un cerco con una distancia de 65,40 metros y azimut = 71° 32' 02" **ORIENTE:** Lindando con el lote No. 33B de propiedad que es o que fue de Luisa Arango de Duque, en linea recta, determinada por un cerco, con una distancia de 48,.56 metros hasta el eje central de la 1^a via y azimut = 357° 38' 43" **SUR:** Lindando con la via de penetracion a los demas lotes en linea recta determinado por un cerco con una distancia de 60,05 metros. **OCCIDENTE:** Lindando con el lote No.30 de propiedad que es o fue de Mario Alzate, en linea recta, determinada por un cerco con una distancia de 50 metros y azimut =350° 46' 17."

Fuete: Escritura Publica

9.9. Estratificación

El predio objeto de avalúo se encuentran en estrato cuatro (4) Medio, **Decreto 725 de 14 de Diciembre 1995; Artículo tercero:** Las viviendas de la ciudad de Pereira se clasifican en seis (6) estratos socioeconómicos denominados así: I Bajo-bajo, II Bajo, III Medio Bajo, IV Medio, V Medio Alto, VI Alto

Según constancia de Estrato emitido por la Secretaria de Planeación de la Alcaldía de Pereira. (Ver pagina 23)



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213



PEREIRA
Gobierno de la Ciudad
CAPITAL DEL EJE

SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL

-6-

CONSTANCIA DE ESTRATO

La Secretaría de Planeación Municipal de Pereira hace constar que con base en la aplicación de las metodologías de estratificación realizadas por el DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN -DNP-, las cuales evalúan las características físicas y de localización de la vivienda y su zona de influencia, se le ha asignado.

ESTRATO: 4 MEDIO

SEGÚN DECRETO 754 DEL 14 de Diciembre de 1995

INFORMACIÓN GENERAL

Dirección:	Lo 33 CERRITOS
Número Predial:	00010000000204470000000000

Válida únicamente para trámite ante las EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS Y/O SECRETARIA DE HACIENDA.

Se expide a solicitud del interesado a los 17 días del mes de Febrero de 2022

Atentamente

JHONIER CARDONA SALAZAR
Subsecretario de Planeacion Socioeconomica
Secretaría de Planeación Municipal



Código de verificación: 132329

Verifique en: estratificacion.pereira.gov.co/index.php/verificar/

Servicio en línea

Alcaldía trabaja para avanzar hacia una ciudad digital

Decreto N°013 del 4 de enero de 2011, por medio del cual se autoriza
la utilización de la firma electrónica





VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:
SEIS MIL SETECIENTOS SESENTA Y
CUATRO (6764)
FECHA: DICIEMBRE NUEVE (09) DE
DOS MIL NUEVE (2009).
NOTARIA QUINTA DEL CÍRCULO DE PEREIRA.

--- SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO ---

----- FORMATO DE CALIFICACIÓN -----

CÓDIGO --- CLASE DE ACTO O CONTRATO --- CUANTÍA
(0205) ----- HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE -----
----- DE CUANTÍA ----- \$173'000.000,00

PERSONAS QUE INTERVIENEN E IDENTIFICACIÓN. -----

DEUDORES: ALEJANDRO ECHEVERRY SÁNCHEZ C.C.
10.130.496/-----
DUMA YINED GIRALDO RESTREPO C.C. 29.136.010. -----

ACREDOR: COOMEVA COOPERATIVA FINANCIERA
COOMEVA FINANCIERA Nit. # 900.172.148-3 -----

INMUEBLE: URBANO () RURAL (X) -----

UBICACIÓN DE LOS PREDIOS: LOTE 33A KILÓMETRO DOS
VÍA CERRITOS, FINCA EL PALOMAR, JURISDICCIÓN DE LA
CIUDAD DE PEREIRA, DEPARTAMENTO DE RISARALDA. -----

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: 290-148998 DE LA
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE
PEREIRA. -----

FICHA CATASTRAL NÚMERO: 00-01-0002-0447-000. -----

Ante mí FERNANDO CHICA RÍOS, Notario Quinto del Círculo de
Pereira, Departamento de Risaralda, República de Colombia,
a los NUEVE (09) días del mes de DICIEMBRE -----
del año DOS MIL NUEVE (2009). COMPARCEN los señores
ALEJANDRO ECHEVERRY SÁNCHEZ Y DUMA YINED
GIRALDO RESTREPO, mayores de edad y domiciliados en
Pereira - Risaralda, ciudadanos Colombianos, identificados con

Luz Helena Toro Raga
DIVISIÓN JURÍDICA
NOTARIA QUINTA



AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

las cédulas de ciudadanía números **10.130.496 y 29.136.010** expedidas en Pereira (R/da) y Alcalá (Valle), respectivamente, de estado civil casados entre sí, con sociedad conyugal vigente; quienes en este acto obran en su propio nombre y se denominarán conjuntamente **LOS HIPOTECANTES** y manifestaron:

PRIMERO: Que constituyen **HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA** a favor de **COOMEVA COOPERATIVA FINANCIERA**, establecimiento de crédito del orden nacional con domicilio Principal en la ciudad de Cali - Valle, constituido por escritura pública numero 3.339 del 10 de septiembre de 2.007 otorgada en la Notaria Sexta de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio de Cali el 11 de Septiembre de 2.007 bajo el número 3.112 del Libro I, con autorización de funcionamiento según resolución número 1731 del 27 de septiembre de 2.007 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, según consta en el certificado de representación legal que se adjunta para que forme parte integrante de éste instrumento público; quien en adelante para los efectos de este instrumento se denominará **COOMEVA FINANCIERA; HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA** sobre el siguiente inmueble:

Lote Número 33-A: Ubicado en el Kilómetro 2 Vía Cerritos - La Virginia Finca El Palomar. Con un área de 3.000 metros cuadrados, y el cual se determina dentro de los siguientes linderos: **Norte:** Lindando con el lote No. 33B propiedad que es o propiedad que fue de Luisa Arango de Duque, en línea recta, determinado por un cerco, con una distancia de 65.40 metros y azimut = $71^{\circ} 32' 02''$. **Oriente:** Lindando con el lote No. 33B de propiedad que es o que fue de Luisa Arango de Duque, en línea recta, determinado por un cerco, con una distancia de 48.56 metros hasta el eje central de la vía y



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

FCR 030859



Azimut = 357° 38' 43". Rumbo Norte.

Sur: Lindando con la vía de penetración a los demás lotes en línea recta determinado por un cerco, con una distancia de 60.05 metros. **Occidente:** Lindando con el lote No. 30 de

propiedad que es o fue de Jorge Mario Alzate, en línea recta, determinado por un cerco con una distancia de 50 metros y Azimut = 350° 46' 17". ### Al anterior inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria numero 290-148998 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira, el cual hace parte de la Ficha Catastral número 00-01-0002-0447-000. -----

PARÁGRAFO: No obstante la mención de áreas, cabida y linderos la hipoteca recae sobre cuerpo cierto. -----

SEGUNDO: Que El(Los) Hipotecante en su condición de constituyentes del gravamen hipotecario contenido en esta escritura actúa(n) para el efecto solidariamente razón por la cual todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene lo obligan en tal carácter de solidaridad. -----

TERCERO: Que el inmueble que se hipoteca por este instrumento fue adquirido por compra hecha a LUISA SOLEDAD ARANGO DE DUQUE mediante Escritura Pública No. 3000 del 15 de Octubre de 2003 otorgada en la Notaría Quinta del Círculo de Pereira, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 290-148998 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira. -----

CUARTO: Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda a largo plazo aprobado por





AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

Coomeva Financiera a Los Hipotecantes por la suma de **CIENTO SETENTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$173.000.000)** moneda corriente, así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta y sin límite de cuantía, la misma garantiza a **Coomeva Financiera** no solamente el crédito hipotecario indicado en ésta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal o en UVR o en cualquier otra unidad que la sustituya, debidamente aprobadas por la autoridad competente ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de **El(Los) Hipotecante** conjunta, separada o individualmente y sin ninguna limitación, respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas y por cualquier concepto, adquiridas en su propio nombre o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente o de cualquier otro género de obligaciones, ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito o en cualquier otro documento comercial o civil, girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por **Los Hipotecante** individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de **Coomeva Financiera** directamente o favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a **Coomeva Financiera** o que los negocie, endosare o cediere en el futuro, por cualquier concepto, esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago entre otros y aún sin la intervención o contra la voluntad de **Los Hipotecantes**. Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

FCR 030860



extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas. -----

QUINTO: Que para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior, valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda aprobado por **Coomeva Financiera** a **Los Hipotecantes**. Para el efecto con este instrumento se protocoliza la respectiva carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por **Coomeva Financiera**, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía. -----



PARÁGRAFO: En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y sólo para los efectos tributarios a que haya lugar, **Los Hipotecantes** certifican que a la fecha no han recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento. -----

SEXTO: Que declaran además: (a) que la presente hipoteca comprende sus anexidades, mejoras, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes; (b) que el inmueble que por este instrumento hipotecan, es de su exclusiva propiedad, lo poseen real y materialmente y lo garantizan libre de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancia que lo pongan fuera del

Uso exclusivo de la Notaría Quinta de Pereira
Fernando Chica Ríos



AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

comercio o limiten su negociabilidad. En todo caso **Los Hipotecantes** saldrán al saneamiento en los casos de ley; (c) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, los gastos de escrituración, los de su cancelación, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; (d) que se comprometen a entregar a **Coomeva Financiera** la primera copia de esta escritura de hipoteca y un folio de matrícula inmobiliaria expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al inmueble hipotecado en que conste la inscripción del gravamen a satisfacción de **Coomeva Financiera**, en un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la firma de la presente escritura; (e) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura, **Los Hipotecantes** desde ahora confieren poder especial, amplio y suficiente a **Coomeva Financiera** para que a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, solicite en nombre de **Los Hipotecantes** la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten, todo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 81 del Decreto 960 de 1970 o la norma que lo modifique o sustituya.

SÉPTIMO: Que para amparar los riesgos por incendio y terremoto y demás seguros aplicables sobre el bien hipotecado a favor de **Coomeva Financiera** así como el riesgo de muerte de **Los Hipotecantes** nos obligamos a contratar con una compañía de seguros escogida libremente por nuestra parte, los seguros a nuestro cargo los cuales estarán vigentes por el término de la obligación respectiva. En virtud de lo anterior,



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

FCR 030861



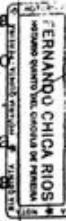
nos obligamos a pagar las primas de seguros correspondientes las cuales son adicionales al pago de la cuota correspondiente.

OCTAVO: Que El Hipotecante

autoriza a **Coomeva Financiera**, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, en cualquiera de los siguientes casos:

- a. Cuando incurramos en mora en el pago de alguna de las obligaciones a nuestro cargo en favor de **Coomeva Financiera** derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **Coomeva Financiera** a **Los Hipotecantes**.
- b. Cuando incurramos en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a nuestro cargo en favor de **Coomeva Financiera**.
- c. Cuando solicite o seamos admitidos a cualquier trámite concursal, oferta de cesión de bienes o situación de insolvencia o cualquier otra alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito en la forma establecida en la ley.
- d. Cuando haya inexactitud o falsedad de los documentos presentados a **Coomeva Financiera** para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo.
- e. Cuando el inmueble hipotecado para garantizar el crédito fuere embargado total o parcialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal.
- f. Cuando el inmueble hipotecado para garantizar el crédito sea enajenado o hipotecado o sea objeto de cualquier gravamen total o parcial, sin el consentimiento expreso y escrito de

*Uso exclusivo de la Voluntad Quinta de Precio
Fernando Chica Ríos*





AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

Coomeva Financiera.

- g. Cuando exista pérdida o deterioro del bien inmueble hipotecado como garantía de la obligación, cualquiera que sea la causa, de manera tal que a juicio de **Coomeva Financiera** no sea garantía suficiente para la seguridad de la deuda y sus accesorios. -----
- h. Cuando **Los Hipotecantes** no den al(los) crédito otorgados por **Coomeva Financiera** a la destinación para la cual fue concedido. -----
- i. Cuando (i) no contratemos los seguros tanto de incendio y terremoto como de vida que deben expedirse a favor de **Coomeva Financiera** para amparar los riesgos sobre el bien hipotecado así como el riesgo de muerte de **Los Hipotecantes**; (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas o no los mantengamos vigentes por cualquier otra causa o (iii) no reembolsemos las sumas pagadas por **Coomeva Financiera** derivadas de estos conceptos en los eventos en que **Coomeva Financiera** haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por nuestra cuenta el valor de las primas de los seguros a que estamos obligados. -----
- j. Cuando incumplamos la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento. -----
- k. Cuando incumplamos la obligación de presentar el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste la cancelación del gravamen hipotecario vigente a favor de terceros o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga sobre el inmueble dado en garantía, dentro de los noventa (90) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

FCR 030862



*Uso exclusivo de la Sistina Quinta de Rincón
Fernando Chica Ríos*

garantizado con la hipoteca, si es del caso. -----

i. Cuando llegaremos a ser (i) vinculados por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico,

terrorismo, secuestro, lavado de activos, (ii) incluido en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América o (iii) condenado por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible. -----

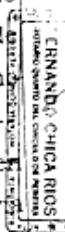
m. Cuando se decrete por el Estado la expropiación del bien hipotecado por cualquier causa o motivo sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento.

En este evento autorizamos a la Entidad Pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a **Coomeva Financiera** el valor de la indemnización hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciere **Coomeva Financiera**. -----

n. Cuando incumplamos cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de **Los Hipotecantes**, adquirida individual, conjunta o separadamente. -----

o. Cuando incurramos en otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente para exigir el pago de las obligaciones a cargo de **Los Hipotecantes**, amparadas con la presente hipoteca. -----

NOVENO: Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras **Coomeva Financiera** no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de **Los Hipotecantes** cualquier obligación





AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

pendiente pago. -----

DÉCIMO: Que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de **Coomeva Financiera** para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca. -----

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

DECIMOSEGUNDO: **Coomeva Financiera** desafectará el inmueble gravado con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 11 de la Circular Externa No. 085 de 2000 de la Superintendencia Bancaria o la norma que la modifique o sustituya, siempre y cuando el constructor haya cancelado a **Coomeva Financiera** la prorrata correspondiente y **Los Hipotecantes** haya cumplido todas las obligaciones para con el **Coomeva Financiera**, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero sin limitarse a la firma del pagaré, gastos



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

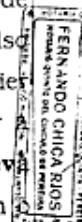
FCR 030863



legales y seguros, entre otros. -----

DECIMOTERCERO: Que en ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca el **Coomeva Financiera** estará obligado con **Los Hipotecantes** a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con éste ningún tipo de contrato o a desembolsar recursos a favor de **Los Hipotecantes**. En desarrollo de lo anterior **Los Hipotecante** reconocen expresamente el derecho del **Coomeva Financiera** para celebrar a su discreción cualquier tipo de contrato con **Los Hipotecantes** o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar considerar que las obligaciones que asuma el **Coomeva Financiera** en los términos mencionados, tienen por origen

están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca. -----



DECIMOCUARTO: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **Coomeva Financiera** a **Los Hipotecantes** sea cedido a otra entidad financiera a petición de **Los Hipotecantes**, **Coomeva Financiera** autorizará la cesión del crédito y ésta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez **Los Hipotecantes** cumplan con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario. -----

DECIMOQUINTO: Declaramos que tenemos pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia

Declaro que el acto de avalúo rural es voluntario y libre de coacción. No he sido amenazado ni coaccionado en la realización de este acto.
Firma: *Fernando Chiva Ríos*



AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

inembargable sobre el inmueble financiado en el evento de que con el crédito hipotecario amparado con la presente garantía hipotecaria, **Coomeva Financiera** me(nos) esté financiando más del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble, gravamen que estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación a (mi)(nuestro) cargo represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble. -----

Presente **ELIZABETH HENAO GIRALDO**, mayor de edad, domiciliada en Pereira - Risaralda, identificada con la cédula de ciudadanía número 42091590 expedida en Pereira - Risaralda y manifestó: -----

PRIMERO: Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación en su condición de (representante legal / apoderado especial) de **Coomeva Financiera**, según se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento. -

SEGUNDO: Que en la condición antes mencionada acepta para **Coomeva Financiera**, la garantía hipotecaria y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de aquél por encontrarse en todo a su entera satisfacción. -----

(ESTE INSTRUMENTO SE OTORGÓ CONFORME A DOCUMENTO PRESENTADO A ESTE DESPACHO EN MEDIO MAGNÉTICO). -----

ANEXOS: CERTIFICADOS DE IMPUESTO PREDIAL Y VALORIZACIÓN Nos. 29031 / y 87201 / AVALÚO: \$52.500.000.oo, CERTIFICAN: Que el predio ubicado en **Lo 33 CERRITOS**, (dirección según paz y salvos), e identificado con la Ficha Catastral No. 00-01-0002-0447-000, se encuentra a paz y salvo por todo concepto. Expedidos en -----



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

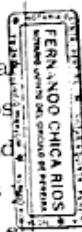
FCR 030864



DICIEMBRE 09 del año 2009, vigentes hasta DICIEMBRE 31 del año 2009 y ENERO 08 de 2.010, respectivamente, FOTOCOPIA DE CEDULA DE LOS OTORGANTES, CARTA CUPO CRÉDITO POR: \$173.000.000.oo, CERTIFICADO DE REGISTRO MERCANTIL DE COOMEVA COOPERATIVA FINANCIERA.

NOTA IMPORTANTE: Los comparecientes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles, los números de sus documentos de identidad igualmente el numero de la matricula inmobiliaria y linderos declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos, declarando estar enterados de que un error no corregido en esta escritura antes de ser firmada, da lugar a una ESCRITURA ACLARATORIA que conlleva nuevos gastos para los contratantes, conforme lo manda el artículo 102 del Decreto Ley 960 de 1970, igualmente conocen la ley y saben que el notario responde de la regularidad de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados.

ADVERTENCIAS: El notario advirtió a los comparecientes: 1) Que las declaraciones emitidas por ellos deben obedecer a la verdad; 2) Que son responsables penal y civilmente en el evento en que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales. 3) Que se abstiene de dar fe sobre el querer o falso interno de los comparecientes que no se expreso en este





VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

documento. -----

OTORGAMIENTO: El presente documento fue leído totalmente en forma legal por los comparecientes quienes previa revisión minuciosa y no obstante las advertencias anteriores imparten sin objeción su aprobación al verificar que no hay ningún error y por encontrar que se expresan sus voluntades de manera fidedigna en estas declaraciones y que son conscientes de la responsabilidad de cualquier naturaleza que recae sobre ellos y en especial la de carácter civil y penal en caso de violación de la ley. -----

AUTORIZACIÓN: El notario da fe de que las manifestaciones consignadas en este instrumento público fueron suscritas por los comparecientes según la ley y que dan cumplimiento a todos los requisitos legales, que se protocolizaron comprobantes presentados por ellos y en consecuencia autoriza con su firma la presente escritura pública dejando nuevamente testimonio que se advirtió claramente a los comparecientes sobre las relaciones que el presente contrato genera para los otorgantes principalmente recalando sobre la importancia de inscribirlo en la oficina de registro de instrumentos públicos dentro de los dos (02) meses siguientes a la fecha de la Escritura Pública, según término legal toda vez que allí es donde se hace el perfeccionamiento. -----

DERECHOS \$ 480.660.oo / Resolución número 9500 de Diciembre 31 del año 2.008, del Supernotariado. -----

IVA \$ 87.779.oo / **SUPERNOTARIADO \$3.465** -----
FONDO ESPECIAL PARA EL NOTARIADO \$3.465 -----

Elaborada por MICH en las hojas de papel Notarial Nos. FCR . -

030858, 030859, 030860, 030861, 030862, 030863, 030864
y 030865. Fuera de margen hoja FCR 0863 reverso / renglón 33/ si vale. ---

Enmendado hoja FCR 030858 frente / renglón 24/ si vale,
reverso / renglón 33/ si vale. -----



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

FCR 030865



Esta hoja viene de la hoja FCR No.
030864.

HIPOTECANTES,

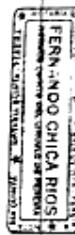
NOTARIA 5

autenticaciones3



Fecha: 03/12/2013 ECHEVERRY SANCHEZ ALEJANDRO Hor: 17:39
Doc No:13.130.496

Alejandro S.
ALEJANDRO ECHEVERRY SÁNCHEZ
C.C. No. 10.130.496
DIRECCIÓN: Calle 10 N° 15 B 40
TEL. No 3352389
Estado Civil: Casado.



NOTARIA 5
autenticaciones3

Fecha: 03/12/2013 GIRALDO RESTREPO DUMA YINÉD Hor: 17:34
Doc No:29.136.010

Duma yined Gerardo Restrepo
DUMA YINED GIRALDO RESTREPO
C.C. No. 29.136.010 Alcalá V.
DIRECCIÓN: Calle 10 # 15 B - 40
TEL. No 3352389.
Estado Civil: Casada





VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

ENTIDAD ACREDITADORA

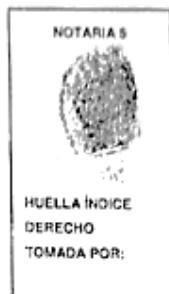
ELIZABETH HENAO GIRALDO
C.C. No. 42091590

DIRECCIÓN:

TEL. No

En calidad de **APODERADA ESPECIAL** de:
COOMEVA COOPERATIVA FINANCIERA –
COOMEVA FINANCIERA

Nit # 900.172.148-3



NOTARIO QUINTO DEL CÍRCULO DE PEREIRA

FERNANDO CHICA RÍOS

NOTARIO





AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

10. Descripción del alcance del trabajo de la valuación

Determinar el valor comercial del Lote 33A y Construcción en la Finca El Palomar.

11. Descripción de las hipótesis y condiciones restrictivas

El presente dictamen pericial se fundamenta en Lote 33A km 2 vía Cerritos Finca El Palomar.

11.1. Problemas de estabilidad y suelos

Ninguna

11.2. Impacto ambiental y condiciones de salubridad

El predio objeto de estudio no presenta ninguna problemática ambiental ni de salubridad al momento de la visita.

11.3. Servidumbres, cesiones y afectaciones

El predio no presenta servidumbres de transito activa, y servidumbres de acueducto, energía eléctrica y gasoducto y tránsito con ocupación permanente petrolera

11.4. Seguridad

Al momento de realizar la inspección no se evidencia conflicto entre los colindantes ni problemas de inseguridad.

11.5. Problemáticas socioeconómicas

Al momento de hacer el reconocimiento del predio ubicado en Lote 33A km 2 vía Cerritos Finca El Palomar, se constató que la situación de orden público es normal.

El sector no presenta problemas por presencia de grupos armados al margen de la ley.

12. Descripción de la hipótesis especiales, inusuales o extraordinarias

El predio objeto del encargo valuatorio no presentan una situación especial que afecte la labor encomendada.

13. Descripción de la información y datos examinados del análisis de mercado, de los métodos seguidos y argumentación que respalda los análisis, opiniones y resultados

Para el presente encargo valuatorio se investigaron los datos de propiedades de “*lotes en venta en el sector de Cerritos y construcciones aledañas con la misma tipología de construcciones campestres lujosas*” en zonas homogéneas físicas los datos están expresados en la memoria de cálculo.

13.1. Metodología(s) valuatorio(s) empleada(s)

La metodología que se va utilizar en el encargo valuatorio para determinar el valor comercial del bien inmueble según lo establecido por la Resolución Nº 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC; métodos utilizados por norma para la suspensión de avalúos comerciales y/o dictamen pericial según el Art. 226 numeral 8 y 9 CGP (Código General del Proceso) **Método de comparación o de mercado y método de costo de reposición**



AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

13.2. Justificación de la(s) metodología(s)

El motivo de la investigación, se sustenta en dos ideas básicas, el reconocimiento de la comparación como un método adecuado para realizar estudios inmobiliarios del sector, y la segunda, el entender que la comparación es un instrumento metodológico que permitiría comparar lo semejante y consolidar el conocimiento frente al predio. Además de tener en cuenta que no hay transacciones recientes sobre los inmuebles objeto del presente informe. Para la ejecución del presente encargo el valuador consideró los enfoques valuatorio contenidos en la en el Decreto 1420 de 1998 y en la Resolución 620 del 2008, que a continuación se relacionan:

ARTÍCULO 1º.- MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatorio que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o 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.

ARTÍCULO 3º. 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 de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

MEMORIA(S) DE CÁLCULO(S)

Se procede a aplicar el “**Método de comparación o de mercado**” a partir de estudio de mercado en el sector de cerritos con características similares para en tipología de casas campestres lujosas y lotes de terreno con áreas similares.

En el siguiente cuadro encontramos el mercado inmobiliario de lotes con similares características para hallar el valor del terreno.



**VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.**

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

ANEXO MEMORIAS DE CALCULO

COMPARACIÓN DE MERCADO PARA LOTES											
DIRECCIÓN Y TIPO		ÁREA TERRENO (M2)	ÁREA CONST. (M2)	VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO 5% al 10%	FUENTE Y/O TELÉFONO	VR. CONST.	FECHA	VR M2 TERRENO	LINK	OBSERVACIONES
CERRITOS	LOTE	3.000,00	-	\$ 630.000.000	\$ 567.000.000	Código Fincaraiz.com.co: 6465605	\$	-	\$189.000	https://www.fincaraiz.com.co/vio-re-luxury-house/pereira/proyecto-nuevo-det-6465605.aspx?itemid=6465606	Proyecto Nuevo de Lotes Diseñado para aquellas personas que quieran construir la casa de sus sueños a su medida, rodeados de una zona campesina enviable y uno de los sectores más exclusivos.
CERRITOS	LOTE	3.000,00	-	\$ 721.250.000	\$ 649.125.000	Código Fincaraiz.com.co: 6264630	\$	-	\$216.375	https://www.fincaraiz.com.co/vio-en-venta/pereira/cerritos-det-6264630.aspx	Hermoso lote en venta en Pereira, sector cerritos con una vista hermosa hacia las montañas y a un bello lago. Tiene un área de construcción de 6264630 m2. Dentro de conjunto, con vías asfaltadas, servicios públicos. Zona de gran valorización y desarrollo; muy cerca de malls de conveniencia, colegios, centros empresariales y logísticos. Vive y disfruta de la tranquilidad y comodidad que te brinda vivir en cerritos Pereira a solo 20 minutos del centro.
CERRITOS	LOTE	4.453,00	-	\$ 890.600.000	\$ 863.882.000	Immobilatoria Clara ines rojas/ Código: 16925-8672878	\$	-	\$194.000	https://www.diencaudras.com/innurable/lote-en-venta-en-correctamiento-cerritos-pereira-1901532	Lote en venta de 4.453 m2 en Cerritos con luminaria solar, vías pavimentadas, tiene un hermoso lago con 10 metros de profundidad, rodeado de naturaleza y tranquilidad, en el sector más exclusivo de Cerritos con atardeceres únicos.
CERRITOS	LOTE	4.222,00	-	\$ 844.400.000	\$ 759.960.000	Immobilatoria Clara ines rojas/ Código: 16925-8672877	\$	-	\$180.000	https://www.diencaudras.com/innurable/lote-en-venta-en-correctamiento-cerritos-pereira-1901546	Lote en venta de 4.222 m2 en Cerritos con luminaria solar, vías pavimentadas, tiene un hermoso lago con 10 metros de profundidad, rodeado de naturaleza y tranquilidad, en el sector más exclusivo de Cerritos con atardeceres únicos.
CERRITOS MALABAR	LOTE	3.000,00	-	\$ 600.000.000	\$ 558.000.000	Megapolis bienes raíces/Código: 18694-1046380	\$	-	\$186.000	https://www.diencaudras.com/innurable/lote-en-venta-en-correctamiento-cerritos-pereira-1937655	Cerritos, Pereira. Esta Megapropiedad tiene todas las condiciones para que puedas desarrollar la casa de tus sueños. Sus principales características son su ubicación cerca al lago y al bosque nativo en guadua, incluye todos los servicios, a tan solo 15 minutos de Pereira, valorización constante y a largo plazo.
CERRITOS - MALABAR	LOTE	3.570,00	-	\$ 714.000.000	\$ 664.020.000	Megapolis bienes raíces/Código: 18694-1046378	\$	-	\$186.000	https://www.diencaudras.com/innurable/lote-en-venta-en-correctamiento-cerritos-pereira-1937639	Cerritos, Pereira. Esta Megapropiedad tiene todas las condiciones para que puedas desarrollar la casa de tus sueños. Sus principales características son su ubicación cerca al lago y al bosque nativo en guadua, incluye todos los servicios, a tan solo 15 minutos de Pereira, valorización constante y a largo plazo.
CERRITOS	LOTE	4.102,00	-	\$ 738.000.000	\$ 730.620.000	Código Fincaraiz.com.co: 5436440	\$	-	\$178.113	https://www.fincaraiz.com.co/vio-en-venta/pereira/malabar-det-5436440.aspx	Lote bien ubicado en cerritos, cerca a supermercados, fácil acceso, buen servicio de transporte, ideal para construir la casa de tus sueños..
PROMEDIO 7 DATOS DESVIACIÓN 7 DATOS COEFICIENTE DE VARIACIÓN NÚMERO DE DATOS RAÍZ N T-STUDENT LÍMITE SUPERIOR LÍMITE INFERIOR VR M2 ADOPTADO										\$ 189.927 \$ 12.819 6,75% 7 2,646 1,996 \$ 199.597 \$ 180.256 \$ 190.000	

El valor de M² para su cálculo del estudio de mercado realizado para el sector de cerritos con características similares del sector \$190.000 m², para liquidar el área total del lote.

COMPARACIÓN DE MERCADO PARA CASA TIPOLOGIA CAMPESTRE												
DIRECCIÓN Y TIPO	AREA CONSTRUIDA (M2)	ÁREA TERRENO (M2)	VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO 5% al 10%	FUENTE Y/O TELÉFONO	VR. TERRENO M2	VALOR TERRENO	FECHA	VR M2 CONSTRUCCION	LINK	OBSERVACIONES	
CERRITOS	CASA	820,00	3.500,00	\$ 3.400.689.375	\$ 3.060.620.438	https://es.luxuryestate.com/p/86336945-casa-de-campo-en-venta-pereira	\$ 190.000	\$ 665.000.000	10/06/2021	\$2.921.488	https://es.luxuryestate.com/p/86336945-casa-de-campo-en-venta-pereira	Lotes campestre para la venta en MALABAR, un exclusivo y privilegiado condominio de Cerritos, Pereira. Esta Megapropiedad tiene todas las condiciones para que puedas desarrollar la casa de tus sueños. Sus principales características son su ubicación cerca al lago y al bosque nativo en guadua, incluye todos los servicios, a tan solo 15 minutos de Pereira, valorización constante y a largo plazo.
CERRITOS	CASA	640,00	3.922,00	\$ 2.844.000.000	\$ 2.559.600.000	casas.trovit.com.co	\$ 190.000	\$ 745.180.000	10/06/2021	\$2.835.031	https://casas.trovit.com.co/listing/venta-casa-campestre-los-centros-cartero-pereira-L813191-12	Área lote 3.922 m ² Área construida 640 m ² Área piscina y terrazas exteriores 200 m ² . Parqueadero cubierto para 5 Vehículos
CERRITOS	CASA	751,00	2.124,00	\$ 2.650.000.000	\$ 2.385.000.000	https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-557888104-venta-casa-campestre-malabar-centros-pereira-ML11Piposition-18&search_leady=grid&view_item&tacking_id=953a4fb8-c1b1-47e0-ad37-h29qab-337b7	\$ 190.000	\$ 403.560.000	10/06/2021	\$2.638.402	https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-557888104-venta-casa-campestre-malabar-centros-pereira-ML11Piposition-18&search_leady=grid&view_item&tacking_id=953a4fb8-c1b1-47e0-ad37-h29qab-337b7	Se vende casa en cerritos área construida 751m ² , área verde terreno 2124m ² , 5 alcobas, 6 baños, 2 parqueaderos y cocina. Valor administración 5480.000
CERRITOS	CASA	600,00	1.570,00	\$ 2.000.000.000	\$ 1.800.000.000	https://www.nuros.com.co/listing/819001052467899#5059	\$ 190.000	\$ 298.300.000	10/06/2021	\$2.502.833	https://www.nuros.com.co/listing/819001052467899#5059	Vendo hermosa casa en cerritos casa de lujo, diseñada para vivir con todas las comodidades que tu te mereces; ya que cuenta con amplias zonas verdes y rodeada de jardines que amplian; 4 dormitorios y 6 baños
PROMEDIO 4 DATOS DESVIACIÓN 4 DATOS COEFICIENTE DE VARIACIÓN NÚMERO DE DATOS RAÍZ N T-STUDENT LÍMITE SUPERIOR LÍMITE INFERIOR VR M2 ADOPTADO										\$ 2.724.439 \$ 189.359 6,95% 4 2,000 1,996 \$ 2.913.419 \$ 2.535.458 \$ 2.725.000		

El valor de M² para su cálculo de estudio de mercado realizado para construcción de tipología campestre lujosas en el sector de cerritos con características análogas \$2.725.000 m².



AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

Posteriormente de obtener el valor por m² de construcción; se procede a realizar la depreciación de la edificación teniendo en cuenta que su vida útil total estimada para este tipo de inmueble es de 100 años; para construcciones con un sistema **aporticado** (es aquel cuyos elementos estructurales principales consisten en vigas y columnas) y con una vida remanente 89 años y edad de uso del inmueble de 11 años, Cuarto de jardinería y agua lluvias 4 de uso inmueble vida remanente 66 años y los antedenes 10 años de usos y vida remanente 40 años; aquí se aplica el **Método de Reposición**.

VIDA UTIL	100 AÑOS
EDAD	11 AÑOS
VIDA REMANENTE	89 AÑOS

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CONSTRUCCION	11	100	11,00%	1,5	6,13%	\$ 2.725.000	\$167.015	\$2.557.985	\$ 2.560.000

El valor de m² para la construcción después de haber aplicado la depreciación es de \$2.560.000; con este valor líquido la construcción.

NOTA: El valor de reposición a nuevo incluye sistema de acueducto, alcantarillado, servicio de energía y manejo de aguas lluvias, al igual que la jardinería y ornamentación.

ANEXOS									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CONSTRUCCION CUARTO JARDENRIA	4	70	5,71%	1,5	3,05%	\$ 618.887	\$18.848	\$600.039	\$ 600.000

El valor de m² para la construcción después de haber aplicado la depreciación es de \$600.000; con este valor líquido la construcción anexo cuarto de jardinería y aguas lluvias.

NOTA El valor de reposición para el cuarto de jardinería y aguas lluvias.

ANEXOS									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Anden en concreto de 20,7 Mpa (3.000 psi) e = 0,10 m M2 \$ 56,238	10	50	20,00%	1,5	12,02%	\$ 32.226	\$3.874	\$28.352	\$ 30.000
CERRAMIENTO BLOQUE, PAÑETADO Y ESTUCADO	10	70	14,29%	1,5	8,19%	\$ 166.551	\$13.635	\$152.916	\$ 155.000



AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

El valor de m² para la construcción después de haber aplicado la depreciación para los andenes es de \$30.000 y para cerramientos de bloque, pañetado y estucado \$155.000; con este valor líquido la construcción anexo cuarto de jardinería y aguas lluvias.

NOTA Las construcciones anexas no se encuentran legalizados en la Curaduría Primera de Pereira, en la modalidad de obra nueva pero como hacen parte de la construcción, se tomaron, medidas en el momento de la inspección ocular del predio; se obtiene su valor comercial del m² para el precio del avaluo comercial.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
ENRAMADAS	10	20	50,00%	2	39,10%	\$ 172.109	\$67.287	\$104.822	\$ 105.000

- EL pozo séptico tiene una vida útil de 50 años, construido en material de ladrillo y concreto, y un mantenimiento periódico anual, no hay planos de las medidas; se calculan con los datos suministrados por el constructor que hizo parte de la obra en el año 2009 del inmueble, no hay permiso de la autoridad ambiental en su efecto CARDER. Para su cálculo se parte de un modelo estándar pozo séptico de medida para viviendas campestres de 3x4x 2 mts valor adoptado \$4.925.000

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
POZO SEPTICO EN LADRILLO	10	70	14,29%	2	10,48%	\$ 5.502.639	\$576.951	\$4.925.688	\$ 4.925.000

- El sistema de aguas lluvias es para la retroalimentación del predio, de allí se abastece para todo servicio, las medidas son de 4 mts x 3 mts x 2 mts para una capacidad de 24.000 litros.

El predio posee acueducto ni alcantarillado por empresas de servicios público.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
TANQUE DE AGUAS LLUVIAS	10	70	14,29%	2	10,48%	\$ 5.500.000	\$576.674	\$4.923.326	\$ 4.925.000

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
MURO EN LADRILLO Y CEMENTO	3	70	4,29%	2	4,71%	\$ 40.706	\$1.919	\$38.787	\$ 40.000
DECK MADERA CHOIBA	3	20	15,00%	2	10,93%	\$ 230.000	\$25.150	\$204.850	\$ 205.000



AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

DEPRECIACION JACUZZI INDEX

AÑOS USO (2019)	2
VIDA UTIL	5
SALVAMENTO	10%
VR. NUEVO (VRN)	\$ 3.299.000
ESTADO DE CONSERVACION	2
SALVAMENTO	\$ 329.900
VR. ESTIMADO	\$ 2.315.423

- El Jacuzzi marca Intex precio de referencia Mercado libre de Colombia y piso en madera teca.

<https://colombiaintex.com.co/producto/spa-inflable-pure-spa-4-personas-28425e/?v=c86d34d52ae3>

Material: PVC laminado y lona de 3 capas, interior con FiberTech de INTEX, mayor resistencia, durabilidad y rigidez para todo el borde del spa.

Diámetro: interior 145 cm, exterior 196 cm y 71 cm altura, capacidad 795 litros, recomendado para 4 personas (+8 años), spa con 120 salidas de aire.

Depuradora: con depuradora de cartucho que filtra 1 741 litros/hora, usa filtro S1 (se incluyen 2) y se activa desde el panel de control, con sistema antical.

Incluye: tapiz y cobertor aislantes, cobertor con cierres de seguridad, dispensador de cloro flotante, tiras de verificación y bolsa de transporte o guardado

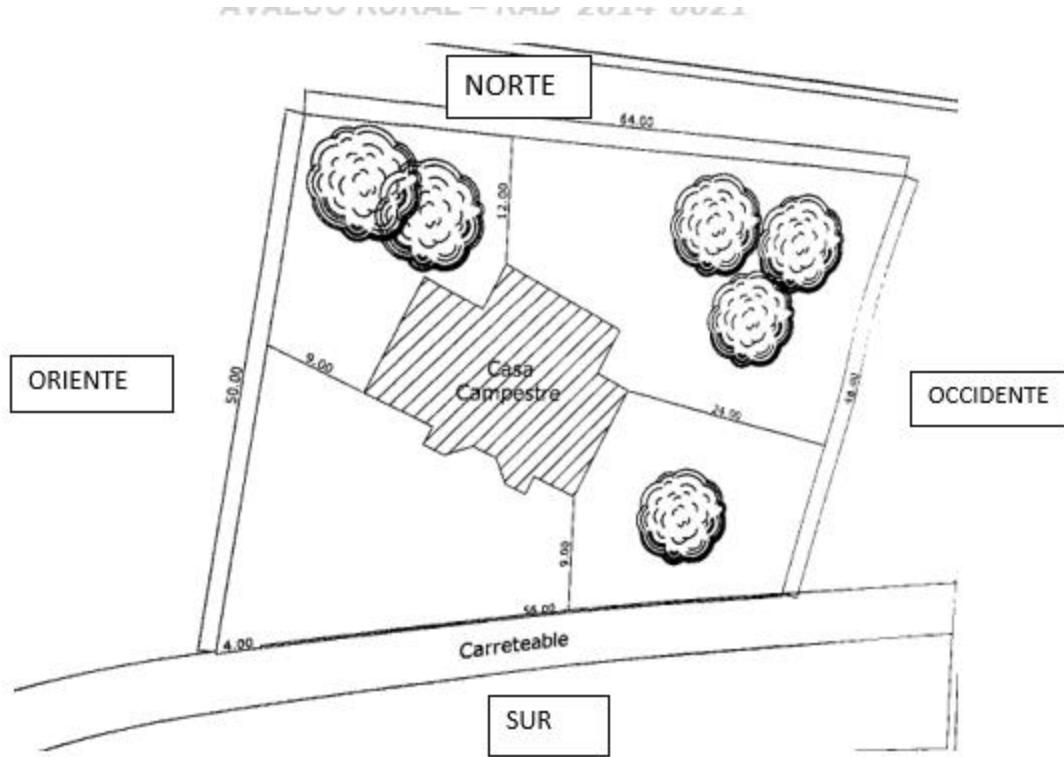
Valor del Jacuzzi con edad de vida de 5 años, se tiene en cuenta que lleva 2 años de uso, más el piso que acompaña el Jacuzzi el deck en madera choiba tiene una medida de 5,12 x3,89 mts.

Valor adoptado para muro en ladrillo y cemento \$40.000 m², el Deck en madera choiba que es el piso del jacuzzi \$205.000m² y el jacuzzi con su depreciación y estado de uso \$2.315.423.00

- Para el cálculo de las plantas de swinglea que hacen parte del cerco como barrera viva, se tomaron como referencia 1.233 árboles valor de compra y siembra a un valor de \$1.000 la unidad.



AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213



ORIENTE

Por cada metro de siembra 6 plántulas, de la cuales se extraen la siguiente operación:
Al oriente 50 mts se siembran 300 plántulas, y se hace la operación de regla de tres:
Si por cada metro de área se siembran 6 arboles

6 plántulas por 1 metro

X=? por 50 metro cuanto se sembrarán?

R/ 300 plántulas

OCCIDENTE

Por cada metro de siembra 6 plántulas, de la cuales se extraen la siguiente operación:
6 plántulas por 1 metro

X=? por 48 metro cuanto se sembraran?

R/ 384 plántulas

Por cada metro de siembra 6 plántulas, de la cuales se extraen la siguiente operación:
Al occidente 50 mts se siembran 300 plántulas, y se hace la operación de regla de tres:
Si por cada metro de área se siembran 6 arboles



AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

NORTE

Por cada metro de siembra 6 plántulas, de la cuales se extraen la siguiente operación:
Al occidente 50 mts se siembran 300 plántulas, y se hace la operación de regla de tres:
Si por cada metro de área se siembran 6 arboles

6 plántulas por 1 metro

X=? por 54 metros cuanto se sembrarán?

R/ 324 plántulas

SUR

Al sur del carreteable hay 56 mts y se descuentan 12,50 mts de portada y me da resultado 43,5 se siembran 261 plántulas

Al norte 64 mts se siembran 324 plántulas.

Por cada metro de siembra 6 plántulas, de la cuales se extraen la siguiente operación:

Al sur 50 mts se siembran 288 plántulas, y se hace la operación de regla de tres:

Si por cada metro de área se siembran 6 arboles:

6 plántulas por 1 metro

X=? por 43,5 metros cuanto se sembrarán?

R/ 261 plántulas

Hay que tener en cuenta que el cerco de la entrada es de 56 metros, se descuenta el área de la portada (conformada por columnas y puerta metálica) es de 12,50 metros de ancho, el área resultante de la diferencia ($56\text{mts} - 12,50 \text{ mts} = 43,5 \text{ metros}$) calcular es 43,5 para la siembra de plántulas.

Las fuentes de consulta para la siembra del cerco vivo swingea, se visitó viveros del sector de cerritos para determinar el valor de una árbol a mediana altura para su siembra.

Fuentes de consulta: Catalogo tipología IGAC 2018 y precios unitarios ítems generales y construcción Sept 2019, gobernación de Risaralda. Actualizados con IPC al 2021, para su depreciación.

13.3. Comportamiento de la oferta y la demanda

El comportamiento de la oferta y la demanda para el mercado inmobiliario es dinámico debido a su gran diversidad de ofertas en lotes aledaños al predio.

Perspectivas de valoración

Se estima que existe una valorización positiva, debido a los proyectos de que se ofrecen en el sector.



AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

13.4. Valuación

Descripción de los componentes del bien valuado

El Predio Avaluar denominado “**Lote 33A Kilometro dos, vía cerritos Finca El Palomar**” con número catastral **66001000100020447000** ubicado en el municipio de Pereira – Risaralda, Sector Cerritos.

13.5. Valores unitarios construcciones

CUADRO DE AREAS	
Área Lote	3000 m ²
Área Primer Piso	380,25 m ²
Área Segundo Piso	224,09 m ²
Área total Construcción	604,34 m²

NOTA: Las áreas valoradas son tomadas de la Licencia de urbanística No. 003455 y sus planos aprobados por la Curaduría urbana Primera de Pereira. para el terreno y de las medidas tomadas en sitio para las construcciones, las cuales coinciden con el área construida que relaciona el catastro municipal, por lo tanto, se consideran aproximadas.



AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

13.6. Cantidades

ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDADES	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
TERRENO	METROS	3000	\$ 190.000	\$ 570.000.000,00
CONSTRUCCION LICENCIADA	METROS	604,34	\$ 2.560.000	\$ 1.547.110.400,00
				SUBTOTAL \$ 2.117.110.400,00

ANEXOS				
ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDADES	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
Cuarto Jardineria y aguas lluvias	METROS	12	\$ 600.000	\$ 7.200.000,00
Anden en concreto de 20,7 Mpa (3.000 psi) e = 0,10 m M2 \$ 56,238	METROS	69,52	\$ 30.000	\$ 2.085.600,00
CERRAMIENTO BLOQUE, PAÑETADO Y ESTUCADO	METROS	17,47	\$ 155.000	\$ 2.707.850,00
PUERTA METALICA ENTRADA CON MOTOR	UNIDAD	1	\$ 20.000.000	\$ 20.000.000,00
				SUBTOTAL \$ 31.993.450,00
ARBOLES FRUTALES Y OTROS ESPECIES				
NARANJA	1	UNIDAD	\$ 23.800,00	\$ 23.800,00
LIMON	3	UNIDAD	\$ 23.800,00	\$ 71.400,00
MANGO	2	UNIDAD	\$ 23.800,00	\$ 47.600,00
GUAYABA ARAZA	1	UNIDAD	\$ 29.800,00	\$ 29.800,00
AGUACATE	1	UNIDAD	\$ 13.800,00	\$ 13.800,00
PALMA BOTELLA	14	UNIDAD	\$ 59.800,00	\$ 837.200,00
PALMA MANILA	5	UNIDAD	\$ 59.800,00	\$ 299.000,00
PALMA ARECA	1	UNIDAD	\$ 38.000,00	\$ 38.000,00
ARBOL CARBONERO	1	UNIDAD	\$ 43.800,00	\$ 43.800,00
CERRAMIENTO SWINGLEA	1233	UNIDAD	\$ 1.000,00	\$ 1.233.000,00
PRADO GRAMA	2100	METROS	\$ 3.800,00	\$ 7.980.000,00
				SUBTOTAL \$ 10.617.400,00
NICHOS				
NICHO DE LA VIRGEN Y FIGURA	1	UNIDAD	\$ 1.500.000,00	\$ 1.500.000,00
NICHO DE LADRILLOS CON LAMPARA	5	UNIDAD	\$ 120.000,00	\$ 600.000,00
			SUBTOTAL	\$ 2.100.000,00



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

JACUZZI MARCA INTEX				
JACUZZI MARCA INTEX	1	UNIDAD	\$ 0,00	\$ 2.315.422,94
SALA EXTERIOR MATERIAL LADRILLO Y CEMENTO 3,9 X 3,6	14,04	METROS	\$ 40.000,00	\$ 561.600,00
DECK EN MADERA CHOIBA JACUZZI	19,9	METROS	\$ 205.000,00	\$ 4.079.500,00
			SUBTOTAL	\$ 6.956.522,94

POZO SEPTICO				
POZO SEPTICO EN LADRILLO Y CEMENTO 4 X 1,5 X 2 MTS	1	UNIDAD	\$ 4.925.000,00	\$ 4.925.000,00
			SUBTOTAL	\$ 4.925.000,00

AREAS DE USO EXCLUSIVO				
AREA DE USO EXCLUSIVO PARQUEO	6	METRO CUBICOS	\$ 470.000,00	\$ 2.820.000,00
PISO ADOQUIN EXTERNO	127,76	METROS	\$ 39.563,00	\$ 5.054.568,88
			SUBTOTAL	\$ 7.874.568,88

FUENTE DE AGUA				
FUENTE DE AGUA INTERNA 90 CMS	1	UNIDAD	\$ 2.000.000,00	\$ 2.000.000,00
FUENTE DE AGUA EXTERNA 146 CM			\$ 2.500.000,00	\$ 2.500.000,00
			SUBTOTAL	\$ 4.500.000,00

ENRAMADAS				
ENRAMADA No.1	36,57	METROS	\$ 105.000,00	\$ 3.839.850,00
ENRAMADA No.2	18,63	METROS	\$ 105.000,00	\$ 1.956.150,00
ENRAMADA No.3	14,88	METROS	\$ 105.000,00	\$ 1.562.400,00
			SUBTOTAL	\$ 7.358.400,00

ACOMETIDAS Y OTROS				
ACOMETIDAS ELECTRICAS	1	UNIDAD	\$ 2.839.500,00	\$ 2.839.500,00
CONTADOR DE ENERGIA	1	UNIDAD	\$ 588.530,00	\$ 588.530,00
SISTEMA ELECTRICO DEL INMUEBLE	1	UNIDAD	\$ 8.000.000,00	\$ 8.000.000,00
TANQUE DE AGUAS LLUVIAS TANQU	1	UNIDAD	\$ 4.925.000,00	\$ 4.925.000,00
ACOMETIDAS AGUAS	1	UNIDAD	\$ 2.000.000,00	\$ 2.000.000,00
			SUBTOTAL	\$ 18.353.030,00
ACOMETIDAS ELECTRICAS	1	UNIDAD	\$ 2.839.500,00	\$ 2.839.500,00
CONTADOR DE ENERGIA	1	UNIDAD	\$ 588.530,00	\$ 588.530,00
SISTEMA ELECTRICO DEL INMUEBLE	1	UNIDAD	\$ 8.000.000,00	\$ 8.000.000,00
TANQUE DE AGUAS LLUVIAS TANQU	1	UNIDAD	\$ 4.925.000,00	\$ 4.925.000,00
ACOMETIDAS AGUAS	1	UNIDAD	\$ 2.000.000,00	\$ 2.000.000,00
			SUBTOTAL	\$ 18.353.030,00

SUBTOTAL ANEXOS	\$ 113.031.401,82
TOTAL CONSTRUCCIONES/TERRENO Y ANEXOS	\$ 2.230.141.801,82



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

AVALUO COMERCIAL

VALOR EN LETRAS DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA MILLONES CIENTO CUARENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS UN CON OCHENTA Y DOS CENTAVOS (2.230.141.801,82)

AVALUO CATASTRAL

VALOR EN LETRAS (\$474.349.000) CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES TRECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL PESOS COLOMBIANOS.
(Ver recibo completo pág. 16-17)

13.7. Vigencia

El presente informe tiene vigencia de un (1) año a partir de su fecha de expedición.

14. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Yo, Paola Andrea Amaya Velásquez manifiesto el compromiso de no utilizar con fines de difusión, publicación, protección legal por cualquier medio, licenciamiento, venta, cesión de derechos parcial o total o de proporcionar ventajas comerciales o lucrativas a terceros, con respecto a los materiales, datos analíticos o información de toda índole, relacionada con los intercambios de información derivados de la relación de investigación del valor comercial del inmueble, "**Lote 33A Kilometro dos, vía cerritos Finca El Palomar**", asumo la responsabilidad de enterar a todas las personas que estarán relacionados con el proceso antes mencionado, de los compromisos, responsabilidades y alcances contenidos en esta carta, a fin de garantizar la confidencialidad aquí comprometida.

15. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

El presente informe de valuación de bien inmueble identificado con el número catastral 66001000100020447000 ubicado en el sector de Cerritos "**Lote 33A Kilometro dos, vía cerritos Finca El Palomar**", municipio de Pereira; Departamento de Risaralda realizado con NORMA NTS I-02 la declaración de cumplimiento se confirma que:

- El valuador no tiene intereses económicos, jurídicos ni personales sobre el inmueble valorado.
- Los honorarios del valuador no dependen de los aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conducta de la Corporación Colombiana de Autorregulación de

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

Avaluadores, ANAV.

- El valuador ha cumplido los requisitos de su profesión.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y en la tipología de bienes que se están valorando.
- El valuador ha visitado el inmueble objeto de estudio.
- Nadie, con excepción de las personas mencionadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe

16. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR

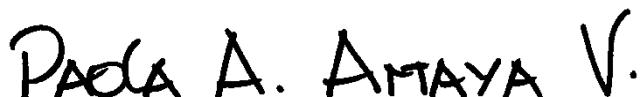
- **Nombre del valuador**

Ing. Paola Andrea Amaya Velásquez

16.1. Registro de acreditación pública o privada del valuador

Ing. Paola Andrea Amaya Velásquez AVAL 42132518 ANAV

16.2. Firma del valuador



ING. PAOLA ANDREA AMAYA VELÁSQUEZ
VALUADOR
AVAL-42132518
AUXILIAR DE LA JUSTICIA
Pereira, 17 de Febrero de 2022.

DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1564 DE 2012 CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO ART 226

- La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.
PAOLA ANDREA AMAYA VELASQUEZ CON C.C No. 42.132.518 de Pereira
- La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.
Av. Sur # 19 -200 casa 43 Conj. Residencial Verona I, Pereira.
- La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo



AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

Ing. Comercial Universidad Libre de Pereira; Especialización en Alta gerencia, Técnico en Avaluo Urbanos, rurales y especiales.

- La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.

En el año 2015 a la fecha se han realizados 100 informes de avalúo comercial de casas, apartamentos, fincas bodegas y locales comerciales entre procesos judiciales, expediente de la DIAN, IGAC, y particulares.

IDONEIDAD DEL AVALUADOR EN PROCESOS JUDICIALES SEGÚN EL ART. 226 NUMERAL 5 Y 6 DEL CGP (CODIGO GENERAL DEL PROCESO)

- Proceso hipotecario instaurado por el Banco Caja Social S.A. contra Rodrigo Martínez Grisales y otros del radicado No. 2013-00266 Agosto 17 del 2016. Juzgado Primero Civil del Circuito
- Proceso instaurado por la Sra. Teresita Hoyos Jiménez y otros contra Damaris Rivas Orosco del radicado No. 2014-00080-00(1) Juzgado Primero Civil del Circuito
- Proceso abreviado de pertenencia instaurado por la Sra. María Eugenia Betancur Corrales y otros contra Juan Guillermo Figueroa Betancur Y Persona Indeterminadas Julio 7 del 2017 radicado 66001-31-03-002-2013-0026 Juzgado Primero Civil del Circuito
- Proceso ordinario de pertenencia instaurado por la Nazario García Velásquez Demandado Personas Indeterminadas radicado 66001-31-03-001-2014-00293-00 Juzgado Primero Civil del Circuito
- Proceso Ordinario de Pertenecía Demandante Jesús Miguel Jiménez Pineda contra James Ocampo Prieto y otros del radicado 66001-31-03-001-2015-0078-01, Agosto 11 del 2017. Juzgado Primero Civil del Circuito
- Proceso Ordinario de Revocatoria por El Sr. Oscar Castaño Valencia en Contra Héctor Fabio González Valencia Del radicado No. 2012-316 Juzgado Primero Civil del Circuito
- Proceso Ejecutivo con título Hipotecario Radicado 31-03-002-1996-17398 Compañía De Gerenciamiento Activo Fase En Liquidación contra Omar Benjumea Valencia y Otros; Enero 31 del2018 Juzgado Primero Civil del Circuito
- Proceso Ordinario de Pertenencia Demandante Sra. Ema de Jesús Ruiz Correa Demandado Luis Alfonso Camilo Zuleta, radicado No. 2012-316 Juzgado Primero Civil del Circuito
- Proceso Ordinario de Pertenencia Demandante Sra. Luz Marina Roja Cano Demandado María Teresa Rodas del radicado No. 2014-77 Juzgado Primero Civil del Circuito



AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

- Proceso Ordinario Pertenencia Demandante Sra. Jairo Alberto Escobar Demandado Rosa Mélida Arcila Y Otros del radicado No. 2014-119 Juzgado Primero Civil del Circuito
- Proceso Abreviado de Pertenencia por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio de Vivienda de Interés Social radicado 66001-31-03-005-2013-00070-00 Demandante José Javier Giraldo Taba Vs Demandado Guillermo Hurtado Cano y otros Juzgado Primero Civil del Circuito
- Proceso Ordinario de Pertenencia por Prescripción extra ordinaria Adquisitiva del dominio con el radicado 66001-31-03-001-2014-00080-00 Demandante Teresita Hoyos Jiménez y otros Demandado Damaris Rivas Orozco y otros. Juzgado Primero Civil del Circuito
- Proceso Abreviado de Pertenencia Demandante Luz Dary Velásquez Demandado Darío Hoyos Valencia y Otros radicado No. 2014-279 Juzgado Primero Civil del Circuito
- Proceso Abreviado de Pertenencia por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio De Vivienda de Interés Social Radicado 66001-31-03-004-2014-000131-00; promovido por Albert Jhonny Montenegro Demandado Guillermo Hurtado Cano y Otros
- Juzgado Civil del Circuito de Dosquebradas del Proceso Verbal de Acción Reivindicatoria radicado 2018 – 134 Mejoras cultivo de Plátano.
- Proceso Sucesión Juzgado Segundo de Familia Radicado 2018-00652-00
- Proceso Ordinario Reivindicatorio Radicado 66001-31-003-2014-00336-00 Demandante Irma Cortes Uribe Vs Demandado Magnolia Aguirre Pineda Juzgado Primero Civil del Circuito Pereira
- Proceso. Divisorio Juzgado Primero Civil del Circuito Demandante María Lucy Parra Zamora; Demandado María Elvia Parra Viuda de Valencia Radicado 66001-31-03-002-1996 – 17250-01
- Juzgado Primero Civil del Circuito Proceso Ordinario Agrario De Pertenencia por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva Del Dominio Con El Radicado 66001-31-02-03-002-2015-0095
- Inspección de Policía – Corregimiento Tribunas Perturbación a La Posesión Radicado 38-2019 Jairo Alberto Escobar y otros
- Avaluó comercial para préstamo bancario en el Distrito de Cartagena Propietario Sigifredo Rivera Gil, Corregimiento Pasacaballos.
- Avaluó comercial para dación de pago banco agrario Anserma nuevo - valle obligación no. 725069350203566 propietario Yolanda Diaz López

16.3. Declaración de no vinculación con el solicitante de la valuación

Yo, Paola Andrea Amaya Velásquez manifiesto no tener ningún vínculo familiar, personal, financiero; relacionado con la investigación del valor comercial del predio ubicado en el sector de cerritos **Lote 33A Kilometro dos, vía cerritos Finca El Palomar**", municipio de Pereira; Departamento de Risaralda.



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

17. REGISTRO FOTOGRÁFICO
INGRESO A LA FINCA EL PALOMAR



INGRESO AL PREDIO



VISTA FRONTAL DEL PREDIO



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213



VISTA PANORAMICA DEL PREDIO



VISTA POSTERIOR



VISTA LATERAL



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213



PRIMER PISO

INGRESO A LA CASA



SALA



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213



COMEDOR



AREA DE ROPAS



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213



ALAZACENA



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213



HABITACION EMPLEADA DOMESTICA



BAÑO EMPLEADA DOMESTICA



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213



BAÑO SOCIAL



ORATORIO



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213



HALL ACESSO PRIMER PISO



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213



COCINA



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213



CUARTO DE LINOS



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213



VIDEO BID



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213



HABITACION HUESPED CON BAÑO

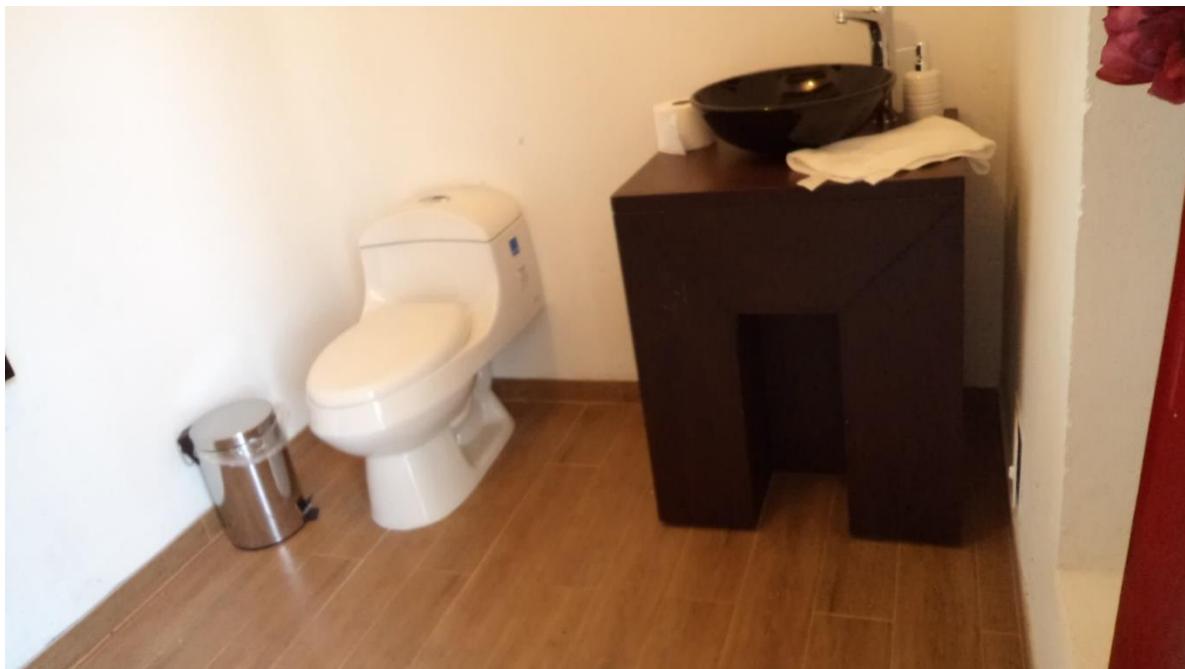


VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213



AREA VERDE DEL PREDIO



BAÑO SOCIAL



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213



CUARTO UTIL



ACCESO SEGUNDO PISO



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213



HALL ACESSO HABITACIONES



SALA DE TV



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213



BALCON



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213



HABITACION 1



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213



BAÑO HABITACION No. 1



VESTIER



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

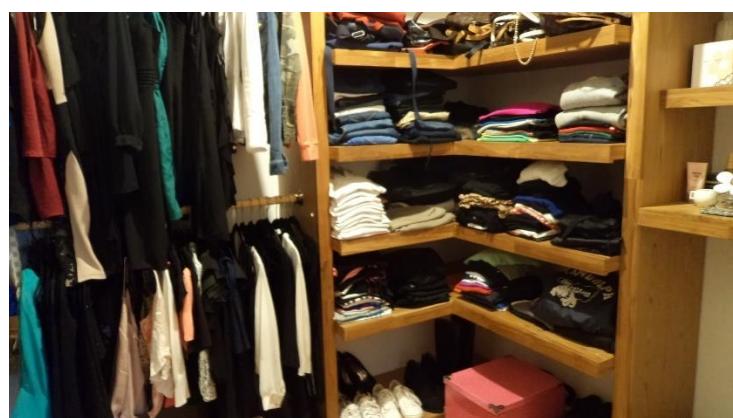
AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213



HABITACION No. 2



BAÑO HABITACION No. 2



VESTIER HABITACION No.2



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213



HABITACION PRINCIPAL





VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213



BALCON NO.2



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213



INGRESO AL SOLARIUM



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213



SOLARIUM



CUARTO DE JARDINERIA Y AGUAS LLUVIAS



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213



CUARTO DE JARDINERIA Y AGUS LLUVIAS

- El cuarto de aguas lluvias posee tanques en concretos los cuales retroalimentan el inmueble y mide 4x3x2, Servicio de acueducto no hay el abastecimiento es de aguas lluvias.



ENRAMADAS

- En el interior del inmueble pasando la cocina, área de ropa se encuentra en patio con tres enramadas la cual con las siguientes Áreas y el valor adoptado por metro \$105.000



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

ENRAMADAS

Enramada No.1	Metros	36,57
Enramada No.2	Metros	18,6
<u>Enramada No.3</u>	Metros	14,88
TOTAL	Metros	70,08



El predio objeto de estudio no presenta el certificado Retie, se aportan los planos eléctricos del inmueble diseñado por el Ing. Eléctrico Juan E. Valencia.

El servicio de energía es legal es suministrada por la empresa de energía de Pereira se anexa factura con su respectiva matricula No.1642263 y la imagen de contador.



VALOR COMERCIAL
A VALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213



ÁRBOL CARBONERO



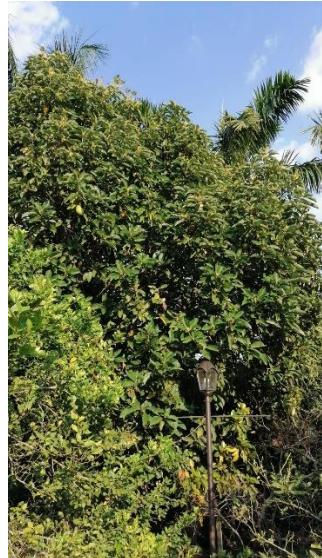
ÁRBOL FRUTAL DE NARANJA



ÁRBOL FRUTAL DE MANGO



ÁRBOL LIMÓN TAHITÍ



ÁRBOL AGUACATE



PALMA ARECA



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213



ÁRBOL LIMÓN PAJARITO



CERCO SWINGLEA



PALMA MANILA



PALMA BOTELLA

- Para obtener los valores estimados de ornatos que son las plantas (árboles frutales, las palmas, el árbol carbonero y la swinglea se investigaron en el Vivero Pavas.



FUENTE DE AGUA EXTERNA



FUENTE DE AGUA INTERIOR

- Las fuentes de agua están construidas en material de mármol italiano, con diámetros 90 cms interna y la externa de 1,46 cms.



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213



NICHO DE LA VIRGEN



NICHO EN LADRILLO ABURDASADO

- Los nichos en ladrillos con lámparas led se usan como ornato en la entrada del inmueble.



ANDEN ADOQUINADO



ÁREA DE PARQUE



DECK MADERA CHOIBA



JACUZZI INDEZ



AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

18. Documentos soportes para el avaluo

- Certificado de tradición y libertad, febrero 15/2022 Pag 12-17
- Copia de Recibo predial año 2021-2022 Pag 18-19
- Licencia urbanística de construcción No. 003455 Modalidad Obra Nueva. Pag. 22-23
- Certificado de estratificación Pag. 27
- Planos de las instalaciones eléctricas del predio El Palomar. Pag 20
- Escritura publica No. 6764 de Diciembre 9 del 2009. Notaria Quinta del circulo de Pereira; Pag 28-43

NOTA. Se habían hecho solicitud ante el despacho de los documentos Certifica Retie y Permisos CARDER del pozo séptico en la tercera visita de inspección al inmueble, no los tiene.

19. Exigencias de revelación de información

El informe solo se revelará salvo en los casos de una autorización por escrita del solicitante y/o mediante orden judicial que lo requiera

20. Bibliografía

- Castrillón O Diter R,(2004) Avalúo de Bienes Inmuebles: Conceptos, Técnicas y Vivencias, Segunda Edición, Medellín
- Barrero O Oscar A,(2008) Avalúos de Inmuebles y Garantías, Segunda Edición, Bhandar Editores, Bogotá
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi www.iqac.gov.co
- Instituto Colombiano de Normas Técnicas ICONTEC, (2009) Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Rurales Norma Técnica Sectorial NTS2 02 , RNA/ICONTEC, Bogotá

21. Anexos según el Art. 226 numeral 1, 2 y 3 del CGP (Código General del Proceso)

- Registro RAA Evaluador
- Diploma de grado Técnico Laboral por competencias
- Diploma Ing. Comercial
- Diploma Especialización en Alta gerencia
- Tarjeta profesional
- Certificado de la rama Judicial Auxiliar de Justicia



VALOR COMERCIAL
A V A L U O S
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213



PIN de Validación: b8ac0ae1



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la
Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) PAOLA ANDREA AMAYA VELASQUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 42132518, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Enero de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-42132518.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) PAOLA ANDREA AMAYA VELASQUEZ 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
30 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales , Lotes incluidos en estructura ecológica principal , Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables , Daños ambientales

Fecha de inscripción
30 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213



PIN de Validación: b8ac0ae1



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción
30 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
30 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
30 Ene 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Nov 2021

Régimen
Régimen Académico

erona I

Teléfono 5100393928

Email: santiagotellash@gmail.com

Pereira



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213



PIN de Validación: b8ac0ae1



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Nov 2021

Regímen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes , Joyas

Fecha de inscripción
17 Nov 2021

Regímen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Nov 2021

Regímen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Sep 2019

Regímen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas , Patentes , Secretos empresariales , Nombres comerciales , Fondo de comercio , Prima comercial , Otros similares

Fecha de inscripción

Regímen



VALOR COMERCIAL
A V A L U O S
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213



PIN de Validación: b8ac0ae1



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

12 Sep 2019	Régimen Académico
• Derechos autor	
Fecha de inscripción 17 Nov 2021	Régimen Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PEREIRA, RISARALDA

Dirección: AV SUR # 19 - 200 CONJ RESIDENCIAL VERONA/ CASA 43, BARRIO PROVIDENCIA

Teléfono: 3105393928

Correo Electrónico: santiagototellas@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias En Avaluos - Eduamérica

Técnico Laboral Por Competencias En Avaluador De Bienes Urbanos, Rurales Y Especiales - Milenium

Ingeniera Comercial - Universidad Libre

Especialista en Alta Gerencia - La Universidad Libre

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) PAOLA ANDREA AMAYA VELASQUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 42132518.

El(la) señor(a) PAOLA ANDREA AMAYA VELASQUEZ se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



Página 4 de 5



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213



REPÚBLICA DE COLOMBIA

Ministerio de Educación Nacional
Secretaría de Educación de Pereira
y en su nombre

EL INSTITUTO DE EDUCACIÓN PARA
EL TRABAJO Y DESARROLLO HUMANO



Licencia de funcionamiento otorgada por medio de la resolución número 247
de abril 7 del año 2000 por la Secretaría de Educación del Departamento de Risaralda

*Confiere el certificado de aptitud ocupacional como:
Técnico Laboral por competencias en
Avaluador de Bienes Urbanos, Rurales y Especiales*

a:

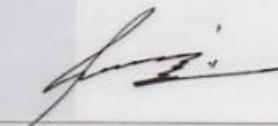
Paola Andrea Amaya Velásquez

Identificada con la cédula de ciudadanía número 42.132.518 de Pereira (Risaralda)

Por haber cursado y aprobado el programa respectivo con una intensidad horaria de 1.608 horas, de conformidad a las disposiciones contenidas en el decreto 1075 de Mayo 26 de 2015 y con registro expedido por medio de la Resolución número 5813 de Noviembre 10 de 2016 y código SIET 37599 de la Secretaría de Educación de Pereira.

Ongelja Valencia

Angela María Valencia Echeverri
Directora General


Jair Duque Alzate
Coordinador Académico

Expedido en Pereira a los 20 días del mes de Diciembre del año 2018

"No requiere registro en la Secretaría de Educación Municipal de conformidad al Decreto-921 de 1994 expedido por el Gobierno Nacional"

República de Colombia



La Universidad Libre

Personería Jurídica N°. 192 de 1946

y en su representación el Rector y los Profesores, en atención a que
Paola Andrea Amaya Velasquez

C.C. N°. 42 132.518

de Pereira

ha completado los estudios y demás requisitos que los reglamentos exigen para optar al título de

Ingeniería Comercial

en nombre de la República de Colombia y por autorización del Ministerio de Educación Nacional,
le expide el presente Diploma que acredita su idoneidad. En testimonio de lo cual se firma y rubrica
con el sello mayor de la Institución.

Santiago Gotellás
El Rector

la ciudad de Pereira
el Diciembre del 2004
— — — — —



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

República de Colombia



La Universidad Libre

Personería Jurídica No. 1912 de 1946

y en su representación el Rector y los Profesores, en atención a que

Dra. Santiago Amador Valdés

C.I. No. 42.132.518

de Pereira

ha completado los estudios y demás requisitos que los reglamentos exigen para optar al título de

Especialista en Autos Corrientes

en nombre de la República de Colombia y por autorización del Ministerio de Educación Nacional, le expide el presente Diploma que acredita su idoneidad. En testimonio de lo cual se firma y rubrica con el sello mayor de la Institución.

Santiago Amador Valdés

El Doctor

El Secretario General
Oficina de Administración y Registro
F. de Diciembre del 2009
Reg. 1690 Folio 342 Libro de Registro D.F.
Santiago Amador Valdés
Sello de Administración y Registro

C.R. 85010

En la ciudad de
de Diciembre del 2009
Santiago Amador Valdés
Sello de Administración y Registro



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213



Identificación Plástica S.A. 140431-2/0514

Este es un documento público expedido en virtud de la Ley 842 de 2003, que autoriza a su titular para ejercer como Ingeniero en todo el Territorio Nacional.

En caso de extravío debe ser remitida al COPNIA
Calle 78 No. 9 - 57 Oficina 1301 Tel: 636 5364 Bogotá D.C.
01 8000 116590



VALOR COMERCIAL
AVALUOS
ING. PAOLA A. AMAYA V.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213



Rama Judicial del Poder Público
Consejo Superior de la Judicatura
Sala Administrativa
Dirección Seccional de Administración Judicial Pereira

LA SUSCRITA JEFE DE LA OFICINA JUDICIAL

CERTIFICA:

Que mediante Acuerdo Nro. 1518 de agosto 28 de 2002, modificado por el acuerdo PSAA10 – 7339 de octubre 6 de 2010 la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, estableció el régimen y los honorarios de los Auxiliares de la Justicia.

Que el artículo 13 de la citada disposición, establece que: "Corresponde a la Oficina Judicial, de servicios o de apoyo, en el ámbito de su competencia administrativa, elaborar y actualizar la lista de auxiliares de la justicia que regirá en los despachos judiciales de las sedes de aquellas y en los que correspondan al ámbito jurisdiccional de éstos, según la organización territorial del país".

Que de la misma manera el artículo 6 del acuerdo PSSA7339 de 2010, establece que "cada dos años, durante el mes de noviembre, la Oficina competente actualizará la lista con nuevos aspirantes. La lista de secuestros se actualizará en el mes de noviembre de cada año".

Que en este Distrito Judicial, en cumplimiento de las instrucciones impartidas en el Acuerdo mencionado se ha estado expediente la resolución de actualización de la lista de Auxiliares de la Justicia, rigiendo actualmente la resolución No. DESAJPR13-61 de abril 1 de 2013, expedida por la Dirección Seccional de Administración Judicial de Pereira, "Por medio de la cual se actualizó la lista en la modalidad de secuestros".

Que revisados los archivos que reposan en la oficina Judicial se encontró que la señora PAOLA ANDREA AMAYA VELASQUEZ identificada con la cédula de ciudadanía número 42.132.518 de Pereira, se encuentra inscrita en la lista de Auxiliares de la Justicia en la modalidad de "Perito Avaluador de Bienes Inmuebles", desde el 1 de abril de 2013 a la fecha.

Para constancia se firma a los dieciséis (16) días del mes de febrero de dos mil quince (2015).

NORMA LUCIA TORRES URIBE
Jefe Oficina Judicial

Palacio de Justicia de Pereira Calle 41 Carrera 7 y 8 Teléfonos 3116777
Ext. 109 www.ramajudicial.gov.co



AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

Pereira, Febrero 18 del 2022.

SEÑORES

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
DRA. OLGA CRISTINA GARCIA AGUDELO**

1/R. A continuación, se entrega el dictamen pericial con todos sus componentes.

2/R En cuanto la complementación documentos soportes Planos Eléctricos del inmueble y recibo de Servicio de Energía.

Los permisos para realizar el pozo séptico según entidad competente CARDER, no los tiene pues fue hecho por autoconstrucción.

El certificado RETIE que muestra la autenticidad de las instalaciones eléctricas, no lo tiene el inmueble.

2.3 Según la solicitud del despacho en el Art.226 en C.G.P., Art. 6

DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1564 DE 2012 CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO ART 226

- La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.
PAOLA ANDREA AMAYA VELASQUEZ CON C.C No. 42.132.518 de Pereira
- La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.
Av. Sur # 19 -200 casa 43 Conj. Residencial Verona I, Pereira.
- La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.
Ing. Comercial Universidad Libre de Pereira; Especialización en Alta gerencia, Técnico en Avaluo Urbanos, rurales y especiales.
- La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.
En el año 2015 a la fecha se han realizados 100 informes de avalúo comercial de casas, apartamentos, fincas bodegas y locales comerciales entre procesos judiciales, expediente de la DIAN, IGAC, y particulares.

AVALÚO RURAL – RAD 2014-00213

Numeral 8/R

Los métodos aplicados en el dictamen pericial son los mismos que se han empleado en avalúos anteriores.

Numeral 9/R

Los métodos aplicados al dictamen pericial y demás avalúos; son los que se utiliza permanentemente en el ejercicio de la profesión.

Numeral 10/R

Se anexan documentos soporte para el dictamen pericial

- Certificado de tradición y libertad feb. 15/2022 Pag 12/17
- Recibo predial Años 2021-2022 Pag 18/19
- Licencia de construcción #3455 Modalidad Obra Nueva Pag 22/23
- Planos arquitectónicos del inmueble Pag 24/25
- Certificado de estratificación Pag 22
- Planos Eléctricos del inmueble Pag 20

Re: Notificación auto de fecha 11 de febrero de 2022 - Proceso: (2) 2014-00213

Paola Andrea Amaya Velásquez <santiagototellas@gmail.com>

Vie 18/02/2022 9:42

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Risaralda - Pereira <j01ccper@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buenos días

Sr. Juzgado Primero Civil del circuito

Se envía archivo digital del Avalúo comercial del Proceso Ejecutivo con Titulo Hipotecario RADICADO 2014-00213, con sus complementos.

Por favor confirmar recibido.

Cordialmente,

Ing. Paola Andrea Amaya Velásquez

Cel. 3105393928

El lun, 14 feb 2022 a las 9:20, Juzgado 01 Civil Circuito - Risaralda - Pereira

(<j01ccper@cendoj.ramajudicial.gov.co>) escribió:

Señora

PAOLA ANDREA AMAYA VELASQUEZ

Perito

Buenos días,

Por medio del presente me permito remitir auto de la referencia para los fines pertinentes, para lo cual se anexa el contenido del mismo en formato PDF.

Favor acusar recibido. Gracias.

Cordialmente,

Vanessa Cardona Cardona

Asistente Judicial

Pereira – Risaralda

Correo para respuestas: j01ccper@cendoj.ramajudicial.gov.co

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le

corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

A DESPACHO de la señorita Jueza, hoy 7 de marzo de 2022, informándole que el término de ejecutoria del auto del 28 de febrero pasado, corrió 2, 3 y 4 de marzo de 2022. Inhábiles: 5 y 6 de los mismos.

Dentro del lapso indicado, se pronunció el apoderado de la codemandada Duma Yined Giraldo.

Juan Carlos Caicedo Díaz
Secretario.

CONSTANCIA SECRETARIAL: Se deja en el sentido de que la titular del despacho y el secretario realizaron labores de escrutinio los días 14 y 15 de marzo y los días 14, 15 y 16 de marzo de 2022, respectivamente, con motivo de los comicios realizados el 13 del mismo mes y año. Acuerdo 002 de febrero 22 de 2022 del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Pereira.

Pereira. Rda. Marzo 17 de 2022.

Juan Carlos Caicedo Díaz
Secretario.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO.

Pereira, Risaralda, diecisiete (17) de marzo de dos mil veintidós (2022).

Es la oportunidad para que en este proceso Ejecutivo con título hipotecario, radicado al número 002-2014-00213, promovido por el Banco Colpatria Multibanca Colpatria S.A., cesionaria: sociedad Inversionistas Estratégicos S.A.S. -Inverst S.A. y litisconsorte de ésta última: Fideicomiso No. 3-1-3081 Grupo SER -Inverst S.A.S., contra Duma Yined Giraldo Restrepo y Alejandro Echeverry Sánchez, se decida sobre cuál es el avalúo que le corresponde al inmueble objeto del gravamen, el cual se identifica con la matrícula inmobiliaria No. 290-148998 (Art. 444-2 del C.G.P.)

Lo anterior, por cuanto hubo necesidad de recurrir a un tercer perito, ya que los dictámenes presentados por las partes, mostraban diferencias bastante considerables en cuanto al valor otorgado al predio.

También, se resolverá sobre la petición de la señora Duma Yined Giraldo R., de realizar una audiencia con comparecencia de la perito designada de oficio o en su defecto, su relevo.

CONSIDERACIONES:

El debate planteado en torno al valor otorgado al bien gravado, debe resolverse conforme a lo indicado en el art. 444 ib., que es la norma que rige en materia de avalúos en los procesos ejecutivos y especialmente, determina su trámite.

Precisamente, el referido canon, dispone en su parte pertinente:

“AVALÚO Y PAGO CON PRODUCTOS. Practicados el embargo y secuestro, y notificado el auto o la sentencia que ordene seguir adelante la ejecución, se procederá al avalúo de los bienes conforme a las reglas siguientes:

- 1. Cualquiera de las partes y el acreedor que embargó remanentes, podrán presentar el avalúo dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordena seguir adelante la ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso. Para tal efecto, podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados.*
- 2. De los avalúos que hubieren sido presentados oportunamente se correrá traslado por diez (10) días mediante auto, para que los interesados presenten sus observaciones. Quienes no lo hubieren aportado, podrán allegar un avalúo diferente, caso en el cual el juez resolverá, previo traslado de este por tres (3) días.*
- 3. Si el ejecutado no presta colaboración para el avalúo de los bienes o impide su inspección por el perito, se dará aplicación a lo previsto en el artículo 233, sin perjuicio de que el juez adopte las medidas necesarias para superar los obstáculos que se presenten.*
- 4. Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1.*
- ...6. Si no se allega oportunamente el avalúo, el juez designará el perito evaluador, salvo que se trate de inmuebles o de vehículos automotores, en cuyo caso aplicará las reglas previstas para estos. En estos eventos, tampoco habrá lugar a objeciones. (...)"*

La norma parcialmente transcrita, nos permite darle solución al problema planteado en cuanto a definir cuál de los avalúos será tenido en cuenta para el remate del bien adscrito al folio 290-148998.

Para lo anterior, se hará la narración de lo acontecido en el transcurrir del debate, con el fin de que también, se decida sobre las solicitudes de la codemandada Giraldo Restrepo.

En la presente ejecución se cumplió con el trámite legal y una vez se profirió el auto que ordenó seguir adelante la ejecución (8 de abril de 2019), se avalúo el bien y se intentó subastarlo.

En providencia del 4 de febrero de 2021, se determinó como fecha de remate, el 10 de marzo siguiente, lo que suscitó la reposición y en subsidio la apelación del auto por parte de la coejecutada, ya que el avalúo había perdido vigencia.

Mediante auto del 8 de abril, entre otros, se resolvió el recurso y se repuso el auto replicado, disponiéndose que “... antes de determinar una nueva fecha para efectuar la subasta del inmueble 290-148998 y de acuerdo con lo establecido en los arts. 444 y 457 ib., se requiere a la codeudora para que por intermedio de su apoderado y dentro del término de diez (10) días contados a partir de la notificación del presente auto por estado electrónico, allegue un nuevo avalúo del bien. (...)"

La señora Giraldo Restrepo cumpliendo el requerimiento, presentó un avalúo suscrito por la señora Paola Andrea Cardona Vargas y del que se dio traslado por

10 días (Auto del 3 de mayo de 2021), el cual fue rebatido oportunamente por los demandantes, quienes presentaron sus observaciones y un nuevo dictamen por parte del Ingeniero Carlos Andrés Silva Díaz. De éste último también, se dio traslado por 3 días (Auto del 24 de mayo), con pronunciamiento de la misma coaccionada.

El 8 de junio de 2021, al resolver sobre los avalúos y al observar la gran diferencia existente entre ambos valores, se decidió que se requería como prueba de oficio, otro dictamen, designándose para tales efectos, a la señora Paula Andrea Amaya Velásquez (archivo digital 49).

Presentado el trabajo por la Ingeniera Industrial, señora Amaya Velásquez, fue puesto en conocimiento de las partes por auto del 21 de septiembre de 2021 (archivo digital 68) y la codemandada hizo solicitud de audiencia y además, indicó que faltaba evaluar algunas mejoras.

Previos requerimientos a la Auxiliar, presentó la complementación del dictamen, la cual se puso en conocimiento de las partes, según providencia del 28 de febrero de 2022, suscitando nuevamente el pronunciamiento de la señora Giraldo R., de pedir audiencia o en su defecto, el relevo de la perito, ya que informó que el avalúo tenía deficiencias.

Entonces, visto lo acontecido en el decurso, se procede primero a decidir sobre la solicitud de la demandada, de la siguiente manera:

La petición de realizar una audiencia ha sido reiterada por la codemandada al ejercer su derecho de defensa y conforme con lo indicado en el art. 228 del C.G.P., cuando se le ha puesto en conocimiento el dictamen de la perito designada por el Juzgado y su complementación.

Para resolver las solicitudes se hace necesario reiterar que el trámite que aquí debe realizarse es el que dispone el art. 444 ib., el cual se refiere a la presentación de los dictámenes, su traslado y la posterior decisión del Juez, ello, por ser la norma especial que contempla lo relacionado con los avalúos comerciales en los procesos ejecutivos, cuando se considera que los catastrales no son idóneos.

Lo dicho, nos permite concluir que en el procedimiento de otorgar valor a los inmuebles dentro de los procesos ejecutivos, no hay lugar a realizar ninguna audiencia como lo pretende la codemandada, ya que si bien, todos los dictámenes deben reunir los requisitos del art. 226 ejusdem, su contradicción en este caso no amerita la aplicación del art. 228 de la ley adjetiva, además, es de advertir que se ha puesto en conocimiento el dictamen de la Ingeniera Amaya Velásquez y su complementación, porque al tratarse de una prueba de oficio, debe ser conocida por las partes.

Por otro lado, tampoco procede el relevo de la Auxiliar, pues ha presentado su trabajo conforme lo ha requerido el Juzgado y atendiendo en parte, a las solicitudes de la demandada, no considerándose que la peticionaria sea la persona idónea para descalificar la labor realizada por la perito, solamente porque el dictamen, no concuerda con sus pretensiones.

Es así que no hay lugar a realizar ninguna audiencia para interrogar a la perito por su trabajo, ya que la decisión final tanto en cuanto a las capacidades de la Auxiliar como a lo relacionado con el avalúo requerido, le corresponde al Despacho, conforme a lo establecido en el art. 444 de la ley en comento.

Sin embargo de lo anterior, se advierte que la ejecutada insiste en que deben ser evaluados algunos aspectos que no fueron relacionadas al momento de solicitar la aclaración del dictamen presentado inicialmente, por lo que ya fenece la oportunidad para ello, de allí que no proceden los cuestionamientos diferentes a lo concerniente con la complementación, porque de aceptar que se soliciten adiciones o complementaciones por nuevos eventos, lo que se genera es una dilación en el trámite.

Es por lo manifestado que, el Despacho no accederá a las peticiones que la codemandada realiza por medio del escrito presentado el 4 de marzo pasado (archivo digital 87), así se indicará en la resolutiva, no obstante respecto a las observaciones realizadas a la complementación del dictamen de la Ingeniera Paola Amaya, se revisarán al momento de definir el debate sobre los avalúos.

Ya dilucidado lo que a las solicitudes de la codemandada se refiere, se procede a definir cuál de los dictámenes es el que se debe tener en cuenta para indicar el valor del inmueble 290-148998.

Lo primero a lo que vamos a referirnos es a, que es lo que se entiende, por valor comercial de un inmueble y la solución nos la ofrece el art. 2 del Decreto 1420 de 1998, el cual dice que es “*el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien*”.

Ahora, el contenido de los avalúos de bienes inmuebles se limitan a unas especiales reglas, las contenidas en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del IGAC; adicionalmente, en su presentación deben cumplir con los requisitos establecidos en el art. 226 de la ley adjetiva, ya que el mencionado canon se aplica para toda clase de dictámenes; además, los evaluadores deben estar inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores -RAA.

En el presente caso, todos los peritos que concurrieron con la presentación de sus trabajos aparecen inscritos en el RAA, de igual forma, dieron cumplimiento a los requisitos establecidos en el art. 226 ib., los avalúos son acordes respecto a varias de las características del bien que se ordenó avaluar y cada uno tiene las apreciaciones personales del estado del inmueble, aunque existen ciertas diferencias que son las que van a influir en la determinación final del valor otorgado al predio.

De igual manera, se observa que los avalúos proporcionados adolecen de la información con respecto a si el bien evaluado, hace parte de una propiedad horizontal, no obstante que la perito Cardona Vargas informa que es un condominio con vigilancia. Es así que como ninguno hizo mención a las características de las áreas comunes, no se revisará ese aspecto.

Con las anteriores observaciones generales con respecto a los avalúos, procedemos a indicar que la señora Duma Yined Giraldo ha presentado uno, por \$3.596.952.374, los demandantes le atribuyen un valor de \$2.359.720.000. y la tercera perito, una suma de \$2.230.141.801,82.

Ahora, haciendo una comparación de los tres avalúos, podemos establecer las diferencias más representativas, las cuales permitirán dirimir el conflicto, para ello, se expone lo siguiente:

.- Dictamen de la codemandada Giraldo Restrepo¹:

Fue presentado por la Técnico, Paola Andrea Cardona Vargas, está fechado el 19 de abril de 2021, no informó sobre la forma del terreno, al metro cuadrado del terreno le dio un valor de \$189.055, dijo que el área de la construcción correspondía a 1.217 mts² y le otorgó a cada metro, un valor de \$2.495.000; informó que el estrato correspondía al diez (10), el predio lo clasificó como suburbano.

.- Dictamen de los demandantes²:

Lo realizó el Ingeniero Industrial Carlos Andrés Silva Díaz, el 18 de mayo de 2021, el metro cuadrado del terreno lo avalúo en \$190.000, como área de construcción, indicó 604 mts² a \$2.560.000 cada metro, no indicó el estrato socioeconómico, cataloga el bien como suburbano, no informó acerca de las mejoras actuales, porque dijo que no le fue posible visitar el predio ya que la demandada no se lo permitió, pues es ella es la que habita el inmueble.

.- Dictamen allegado por requerimiento del Despacho³:

Lo realizó la Ingeniera Comercial, Paola Andrea Amaya Velásquez el 21 de agosto de 2021 y su complementación final, la presentó el 18 de febrero de 2022, le otorgó un valor al metro cuadrado del terreno de \$190.000, informó el área de construcción de 604,34 mts² a \$2.560.000 cada metro, catalogó el suelo como rural suburbano y el estrato socioeconómico en cuatro y medio.

Respecto a este avalúo, se precisa que se indicó como valor total y final del mismo, la suma de \$2.230.141.801,82, pero a ésta debe descontársele \$18.353.080 porque fue doblemente sumada por concepto de “*acometidas y otros*”, por lo que el verdadero valor corresponde a \$2.211.788.771,82.

Podemos ver entonces, de acuerdo a lo que se ha planteado sobre los dictámenes en forma específica, que los presentados por los accionantes y el realizado de oficio, tienen semejanzas en el precio y en las áreas del terreno y la construcción, lo que nos permite entonces, deducir que el inmueble por parte de la codemandada ha sido sobrevalorado, dado que la cantidad suministrada por la perito Cardona Vargas, está por encima de los valores atribuidos por los otros especialistas, en más de \$1.200.000.000. y el área en cuanto a construcción

¹ Archivo digital 35.

² Archivo digital 45

³ Archivos digitales 63, 81 y 85.

aumenta casi en un 50%, lo que no resulta viable si tomamos en cuenta que los avalúos fueron presentados con una diferencia de uno a cuatro meses y dentro del mismo año.

Ahora, en este punto es importante revisar el dictamen allegado por los demandantes y que fue presentado por el Ing. Carlos Andrés Silva porque no indicó el estrato socioeconómico del bien, siendo ésta, una característica importante a tenerse en cuenta para su comercialización. Otra circunstancia que vale la pena destacar, es que no pudo realizar una visita al inmueble, para determinar el valor de las mejoras actuales (Arts. 20 y 22 del Decreto 1420/98).

Al respecto, se hace necesario advertir que el perito Silva García informó que no fue posible contactar a la coaccionada, señora Yined Giraldo, quien habita el inmueble, para visitar el predio y actualizar su avalúo; por su lado, los accionantes manifestaron que no habían tenido colaboración efectiva por parte de la ejecutada, para la elaboración del dictamen.

Entonces, sería del caso en este momento, darle aplicación al art. 233 del C.G.P., por la conducta asumida por la demandada Yined Giraldo, no obstante, el Juzgado considera válidas las razones que a través de su apoderado, se expusieron sobre la no permanencia en el inmueble durante los días en que se hizo necesaria la visita por parte del perito Silva García, ya que se encontraba fuera de la ciudad.

Lo anterior, porque se demostró con el cruce de correos electrónicos entre el Ingeniero y el apoderado de la ejecutada, que ésta estuvo disponible para prestar su colaboración, pero por la perentoriedad del término para presentar el avalúo por parte de los demandantes, ya que debían descorrer el traslado del allegado por la señora Giraldo Restrepo, no pudo el perito realizar su visita cuando la accionada se comprometió a recibirla en el predio (archivo digital 48).

Por lo tanto, se deduce de lo antecedente, la improcedencia de la aplicación del mencionado art. 233, en contra de la ejecutada, por lo que no hay lugar a imponer ningún tipo de sanción procesal.

No obstante lo manifestado y aunque el profesional contratado por los actores para evaluar el inmueble, por la premura de presentar su informe dentro de los términos legales, no pudo acceder al bien en forma oportuna, con el objeto de actualizar el peritaje, se considera que al no evaluarse dos de las características importantes del predio, según lo indicado líneas atrás, su avalúo debe ser descartado, por lo que no se tendrá en cuenta el precio que fue asignado en su trabajo.

Entonces, de lo atrás expuesto, se concluye que es procedente tener en cuenta el informe rendido como prueba de oficio, veamos las razones:

Párrafos atrás, se indicó que la experta que aquí actuó a expensas de la codemandada había sobrevalorado el bien, dado que le otorga un valor que excede en más de \$1.200.000.000 con los demás avalúos y esa diferencia radica básicamente en el área de la construcción, pues dijo que era de 1.217 metros cuadrados, porque eso fue lo que le informaron en la visita, sin que manifestara

que había comprobado el área con las licencias de construcción o la medición directa, es decir, que se atuvo a lo comunicado por la copropietaria, sin ninguna verificación.

Por otro lado, se advierte que al momento de otorgar el valor total a la construcción, informa que el área de ésta, es de 1.140 metros cuadrados, no existiendo consistencia en dicha situación y contradiciendo lo indicado con anterioridad, sin demostración alguna.

También, informó la perito que, el estrato socioeconómico del bien es diez (10), sin entregar ningún documento que lo avalara o permitiera determinar al Despacho, que efectivamente así es.

En contra de lo dicho por la Técnico, señora Cardona Vargas, se observa que la perito Amaya Velásquez manifestó que la construcción cuenta con 604,34 metros cuadrados, que son los que reporta la licencia urbanística No. 003455 de construcción -modalidad obra nueva y los planos que fueron aportados en el dictamen, indicando que había realizado la medición.

Con relación al estrato socioeconómico, soportó la información de ser cuatro y medio, en la certificación que allegó por parte de la Secretaría de Planeación Municipal (archivo digital 59).

Estas dos diferencias puntuales, área de la construcción y estrato socioeconómico, hacen que el Despacho se incline a favor del experticio que fue presentado de oficio, por cuanto en éste, se acreditó con la documentación necesaria, lo plasmado en el dictamen, además, en relación con las construcciones, la misma norma impone que deben tenerse en cuenta, las autorizadas legalmente (Arts. 22 y 30 del Decreto 1420 de 1998) y el estrato, obviamente influye en el valor que se le otorgue al bien, por la calidad de la zona donde se encuentra ubicado el mismo. Es de aclarar que la perito informó que a pesar de existir construcciones anexas no legalizadas, fueron medidas y se tuvieron en cuenta.

Igualmente, se advierte que entre los dos dictámenes, quien le da mayor valor al metro cuadrado del terreno y al de la construcción, es la Ingeniera Paola Amaya, cuando uno y otro dictamen, distan solamente en 4 meses, ya que recuérdese que el dictamen inicial de aquella, se presentó el 21 de agosto de 2021 y el de la codemandada, el 19 de abril anterior.

Con relación a las observaciones que realiza el apoderado de la señora Duma Yined Giraldo sobre las construcciones y acabados⁴, no hay razón para discutir sobre ellas, porque en el último informe se le solicitó a la perito integrar el dictamen con las complementaciones pedidas precisamente por la demandada y en ellas no se incluían tales aspectos⁵, por lo tanto no se puede en este momento traer a colación situaciones de las que no se advirtió cuando se presentó el dictamen inicial, además, del área de las construcciones, ya se habló líneas atrás.

⁴ Archivo digital 87

⁵ Ver archivo digital 68.

En lo que hace referencia a los puntos que fueron objeto de complementación y que tienen que ver con la swingla, las palmas botella, la fuente del jardín y la falta del documento “*Retie*”, se resuelven de la siguiente manera:

Contradice la demandada el precio de \$1.000 por cada árbol de swingla, indicando que valen \$200.000 por su altura (4 mts. aproximadamente) y que se requieren 1.600 unidades, por lo que se están dejando de valorar en los mencionados árboles, una suma de \$320.000.000.

Las palmas botella, dice que valen \$800.000 cada una, basada en una cotización del “Vivero Pavas” y que por ser adultas, con aproximadamente 15 metros de altura, se opone a que se indique que cuestan \$59.800.

Con relación a la fuente en el jardín, dice que no se ha tenido en cuenta que las mismas son fabricadas con mármol, de diseño colonial y se desconocieron los puntos eléctricos con los que cuenta, informa que su precio actual y real en el mercado es de \$4.500.000.

Que la perito nombrada de oficio, manifiesta que no se tiene el documento RETIE, cuando no es cierto ya que el predio cuenta con todos los documentos y permisos necesarios para que pudiera ser construido y que la valuadora actuó de mala fe y miente al Despacho porque la demandada estuvo dispuesta a averiguar por el documento y enviárselo, pero no fue aceptado. Lo aporta a las diligencias.

La codemandada hace referencia a un avalúo que presentó años atrás, a su costa, el señor Hugo Gómez, para comparar el trabajo de la Ingeniera Amaya Velásquez.

Sobre estos puntos en particular, considera el Despacho, que es exagerado pretender darle un valor de \$200.000 a cada uno de los árboles de swingla y de \$800.000 a cada una de las palmas botella, muy a pesar de que se aporta una cotización que determina el valor de éstas últimas en un vivero. Lo dicho, porque si se comparan los dictámenes a los que nos hemos venido refiriendo, se puede fácilmente determinar que en relación con los árboles frutales y las palmas con que cuenta el predio, ninguno de los trabajos cumple exactamente con la norma cuando se hace referencia a los cultivos (Art. 22 del Decreto 1420/98) ya que solamente se menciona la cantidad de árboles que se encuentran en el predio y en ello, también, existen diferencias.

Puede verse que con relación a los árboles, en ningún momento se indicaron características especiales como de edad, altura u otro aspecto que permitiera al Despacho comparar precios, agregando que en el caso de la swingla, la señora Paola Cardona, no especificó si lo atribuido como “220” en su relación final para darle valor unitario de \$34.800, correspondía a 220 árboles o 220 metros cuadrados, mientras que la señora Paola Amaya presentó el método que le permitió por lo menos, deducir que se requerían 1.233 árboles de swingla para el encerramiento natural de la finca, advirtiéndose que la demandada dice que a la fecha, se requiere de 1.600 árboles, pero no sustenta su dicho.

Ahora, no entiende el Juzgado como para hace menos de un año (abril 19 de 2021), se le dio un valor a cada árbol de palma botella de \$34.800 y swingla de \$21.000 y ahora, quiera mostrarse un precio de \$800.000 y \$200.000 respectivamente, pues no resulta lógico que se presente un alza súbita en esos precios, en tan corto tiempo, ni tampoco que el crecimiento de las plantas haya sido tal, que de allí se deduzca un precio tan alto para los mencionados árboles.

Por otro lado, desconocer los puntos eléctricos de la fuente del jardín, que fue de la que se pidió la complementación o manifestarse que no se cuenta con el documento RETIE (Reglamento técnico de instalaciones eléctricas), no son situaciones que incidan notablemente en la valoración del bien en general, ya que de todas formas se avalúo el sistema eléctrico y la fuente, conforme a las apreciaciones de la perito.

Es importante indicar que en el dictamen se informó que no se presentó el mencionado documento al momento de verificar las instalaciones en la última visita realizada por la perito (17 de enero de 2022) y esto es cierto, porque apenas ahora, con el escrito del 4 de marzo, el apoderado de la demandada lo presenta; aunque llama la atención que el reglamento mencionado, esté fechado el 1º de marzo de 2022, si se afirma que se contaba con él, desde que se solicitó la licencia de construcción y ello ocurrió en el 2007. En lo que concierne a las apreciaciones personales sobre la actitud de la Auxiliar, no es un aspecto a considerar para revisar los fundamentos de sus conclusiones, porque las actuaciones de cada una de los involucrados en esta ejecución, gozan de la presunción de la buena fe.

Entonces, resulta que en este asunto, puede verse que la demandada para algunas de estas observaciones al dictamen elaborado por requerimiento del Despacho, está presentando sus tasaciones con muy poca fundamentación técnica o científica, haciendo alusión a un avalúo, el del señor Hugo Gómez que fue presentado años atrás y que no ha sido refutado en este asunto; basada también, en razonamientos y conclusiones a las que llega, pero que no tienen la contundencia necesaria para derribar las presentadas por la Ingeniera Paola Amaya.

También, se pretende por la coejecutada que se evalúen ciertos acabados, materiales, el doble muro, instalaciones eléctricas, etc., cuando ni siquiera de ellos se hace alusión específica para determinar su valor, en el dictamen presentado a sus expensas por la Técnico Paola Cardona, pues los aspectos relacionados fueron mencionados en ambos avalúos, de manera general, sin discriminarios ni valorarlos uno a uno, por lo que resulta desacertado para la petente, querer ahora, hacer ver falencias en el dictamen de oficio, que de un lado, no corresponden y de otro, si se aceptaran como deficiencias de aquél, concurren igual y con mayor énfasis, en el avalúo aportado por ella.

Finalmente, ha de tenerse en consideración que, los bienes inmuebles siempre presentan algún grado de depreciación y que los acabados y materiales, etc., con el transcurso del tiempo, van perdiendo vigencia.

En consecuencia, se considera que tal y como se anunció con anterioridad y por lo expuesto, el dictamen rendido a petición del Despacho, es el que resulta

idóneo, por haberse realizado por una experta imparcial, que indicó las características del bien, siendo el inmueble 290-148998 el objeto de estudio, presentó los fundamentos técnicos y legales en los que se basó, acreditó con la documentación pertinente los resultados de su examen y resulta actualizado, ya que la complementación, finalmente se presentó este año, no encontrándose equivocaciones de una magnitud que permitan determinar que fue errónea la apreciación de la perito.

Lo dicho, permite concluir que se tendrá como valor del inmueble, la suma de \$2.211.788.771,82. que fue establecida por la Ingeniera Paola Andrea Amaya, teniendo en cuenta lo indicado líneas atrás, sobre la cantidad que fue doblemente sumada en el dictamen, sobre la cantidad total que arrojó en principio.

Por lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Pereira,

RESUELVE:

PRIMERO: Se niegan las solicitudes presentadas por la demandada Duma Yined Giraldo Restrepo, mediante escrito del 4 de marzo pasado, por lo indicado anteriormente.

SEGUNDO: No hay lugar a aplicar las sanciones establecidas en el art. 233 del C.G.P. a la señora Giraldo Restrepo, por lo antecedentemente expuesto.

TERCERO: De acuerdo con lo dicho en la parte motiva, téngase como valor del bien adscrito al folio de matrícula No. 290-148998, la suma de dos mil doscientos once millones setecientos ochenta y ocho mil setecientos setenta y un pesos con ochenta y dos centavos M/cte. (\$2.211.788.771,82), según el avalúo realizado por la Ingeniera Industrial Paola Andrea Amaya Velásquez.

Notifíquese,

OLGA CRISTINA GARCÍA AGUDELO
Jueza.

E

<p>JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO</p> <p>CERTIFICO que en ESTADO No. 040 de la fecha, se notifica a las partes el auto anterior.</p> <p>Pereira, Rda., 18 de marzo de 2022.</p>  <p>JUAN CARLOS CAICEDO DIAZ Secretario</p>
--