

A **Despacho** de la señorita Jueza, hoy 7 de diciembre de 2022.



JUAN CARLOS CAICEDO DÍAZ  
SECRETARIO

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO.**

**Pereira, Risaralda, dieciséis (16) de diciembre de dos mil veintidós (2022).**

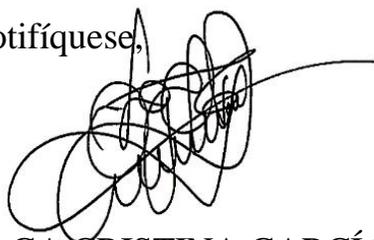
Cumplido el requerimiento por parte del perito Mario Hernán Moreno Zuluaga, ordenado mediante auto del 20 de septiembre pasado, es procedente dar traslado de su trabajo.

Por lo tanto, del dictamen presentado y sus aclaraciones (Archivos digitales 43 y 51), se da traslado a las partes, por tres (3) días, para los fines establecidos en el inciso 2º del parágrafo del art. 228 del C.G.P.

Téngase presente para efectos del posterior remate, que se deben tener en cuenta las mejoras reconocidas por \$43.645.000 y \$30.000.000 (casa nueva y cercas eléctricas), y \$39.703.500 y \$42.311.300 (pago de obras civiles) a los señores JOSÉ FERNANDO, ANA CLARIVEL y MARÍA HELENA QUICENO ORTÍZ, según la providencia del 19 de diciembre de 2012 (fls. 308 y ss. Tomo II del Cdo. Principal).

Por otro lado, revisado el expediente, puede observarse que no existe constancia de recibido de la última notificación realizada al secuestre Julio Ernesto Muñoz Aristizábal sobre el requerimiento del Despacho<sup>1</sup> (Ver archivo digital 46); por tal razón, se dispone nuevamente su notificación. Para tales efectos, remítansele copias de las providencias del 22 de febrero, 1º de abril y 2 de junio de 2022 y de la solicitud de la demandante, las cuales obran en los archivos digitales 27, 28, 31 y 39.

Notifíquese,



OLGA CRISTINA GARCÍA AGUDELO  
Juez  
E

---

<sup>1</sup> Auto del 2 de junio de 2022 (A.d. 39).

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

CERTIFICO que en ESTADO No. 203 de la fecha, se notifica a las partes el auto anterior.

Pereira, Risaralda, 19 de diciembre de 2022.

*Natalia Mejia R.*

NATALIA MEJIA RIOS

Secretaria Ad Hoc

SEÑOR  
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO  
PEREIRA RISARALDA  
[j01ccper@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j01ccper@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Asunto:  
PRESENTACIÓN AVALÚO PERICIAL.

Referencia:  
PROCESO DIVISORIO TENDIENTE A OBTENER LA VENTA DE LA COSA  
COMÚN y DISTRIBUCIÓN DE SU PRODUCTO CON RESPECTO A BIEN  
INMUEBLE DE CARÁCTER RURAL.

PARTE DEMANDANTE:  
ESTEFANÍA RESTREPO QUICENO.

PARTE DEMANDADA:  
BERNARDO ECHEVERRY GÓMEZ, ANA CLARIVEL QUICENO ORTIZ, MARIA  
HELENA QUICENO ORTIZ, JOSÉ FERNANDO QUICENO ORTIZ, LUIS  
ALBERTO RESTREPO COOK, JUAN MARTÍN RESTREPO QUICENO, CARLOS  
ARTURO QUICENO ORTIZ y LUIS GONZAGA PARRA DÁVILA.

Radicación 66001 31 03 005 2013 00298 00

LAURA MERCEDES VALENCIA LÓPEZ, abogada, obrando en calidad de  
apoderada judicial de la demandante señora Estefanía Restrepo Quiceno,  
respetuosamente, dando cumplimiento al art. 444 regla 4 del C. Gral. del Proceso,  
le presento el avalúo pericial de los bienes inmuebles embargados y secuestrados  
en autos, ya que el avalúo oficial de estos, bienes inmuebles con matrículas  
inmobiliarias 296-15174 y 296 15175 (Balcones) y 296 15176 (El Porvenir), no es  
idóneo para establecer su precio real.

En consecuencia le anexo dictamen pericial obtenido en la forma indicada en la  
regla 1 del mencionado artículo.

Se discrimina y singulariza tal avalúo, de la siguiente manera:

INMUEBLE DENOMINADO BALCONES:

Avalúo catastral: \$ 181'746.000

Avalúo pericial: \$ 1.095'000.000

INMUEBLE DENOMINADO EL PORVENIR:

Avalúo catastral: \$ 40'724.000

Avalúo pericial: \$ 201'250.000

Total avalúo pericial: \$ 1.296'250.000.

El avalúo pericial de los bienes inmuebles embargados y secuestrados en autos, asciende a la fecha del dictamen pericial -agosto 22 del año 2022- a la suma de MIL DOSCIENTOS NOVENTA y SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$ 1.296'250.000)

ANEXO:

El dictamen pericial anotado. (53 folios)

Copia del presente escrito y del dictamen pericial que se trata, se remite a la demandante a su correo electrónico **efrancia070492@gmail.com** y al abogado Dr. Durabio Antonio Márquez **duanmar25@hotmail.com** y a su Whatsapp 315 5433971.

Atentamente.



LAURA MERCEDES VALENCIA LÓPEZ

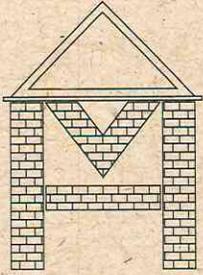
T. P. Nro. 364.350 Consejo Superior de la Judicatura.

C. de C. # 42'164.152 expedida en Pereira Risaralda.

Celular: 310-5233985 (Whatsapp)

Mail: [lauritavalencia@hotmail.com](mailto:lauritavalencia@hotmail.com)

Pereira Rda., septiembre 5 de 2022.



*Mario Hernán Moreno L.*

AVALÚO DE INMUEBLES  
URBANOS Y RURALES  
RNA 1969

INFORME DE AVALÚO



*Mario Hernán Moreno Z.*

1

PROPIEDAD RAÍZ - AVALÚOS - ARRENDAMIENTOS

INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA  
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE RISARALDA

**SANTA ROSA DE CABAL, AGOSTO 22 DE 2.022**

**SOLICITANTE** : LUIS ALBERTO RESTREPO COOK

**OBJETO DEL AVALUO** : DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL

**DESTINATARIO** : LUIS ALBERTO RESTREPO COOK

**TIPO INMUEBLE** : FINCA BALCONES  
FINCA EL PORVENIR

**PAIS** : COLOMBIA

**DEPARTAMENTO** : RISARALDA

**CIUDAD O MUNICIPIO** : SANTA ROSA DE CABAL

**VEREDA** : POTREROS

**DIRECCION** : VIA SECUNDARIA  
SANTA ROSA DE CABAL  
TERMALES SAN VICENTE.  
KILOMETRO 15.

**ACCESO** : VIA SECUNDARIA  
SANTA ROSA DE CABAL  
TERMALES SAN VICENTE. KILOMETRO 15.  
CAMINO DE HERRADURA. KILOMETRO 1.

**PLANO DE LOCALIZACION** : PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
SANTA ROSA DE CABAL  
ACUERDO 028 DEL 10 DICIEMBRE 2.000

**TIPO DE AVALUO** : COMERCIAL RURAL

**PROPIETARIO** : JOSE FERNANDO QUICENO ORTIZ Y OTROS

**PERITO AVALUADOR** : MARIO HERNAN MORENO ZULUAGA

**VALOR INMUEBLE** : **\$ 1.296.250.000.00**  
=====

**= VER DETALLE ANEXO =**

Calle 13 # 13 - 71. Esq. Oficina 201. Edificio Araucarias. Celular: 315 531 4383  
E-mail: mariomorenoz1@hotmail.com Santa Rosa de Cabal - Risaralda



*Mario Hernán Moreno Z.*

2

PROPIEDAD RAÍZ - AVALÚOS - ARRENDAMIENTOS

INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA  
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE RISARALDA

1. GENERALIDADES.
2. LOCALIZACION - SECTOR.
3. ASPECTOS JURIDICOS - TITULACION.
4. REGLAMENTACION URBANISTICA - NORMATIVIDAD.
5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL LOTE DE TERRENO.
6. CRITERIOS DE AVALUO.
7. GARANTIA.
8. PROPOSITO DEL AVALUO.
9. DEFINICION DEL VALOR COMERCIAL O DE MERCADO.
10. EL OPTIMO Y MEJOR USO
11. MERCADO INMOBILIARIO.
12. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION.
13. FUENTES DE INFORMACION.
14. METODOLOGIA UTILIZADA.
15. CONSTANCIA.
16. AVALUO COMERCIAL.
17. CERTIFICADO DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA.
18. DOCUMENTOS DE ACREDITACION Y CERTIFICACION - AVALUADOR.
19. FACTURA DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO. BALCONES
20. FACTURA DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO. EL PORVENIR
21. CERTIFICADO CATASTRAL. BALCONES
22. CERTIFICADO CATASTRAL. EL PORVENIR



*Mario Hernán Moreno Z.*

3

PROPIEDAD RAÍZ - AVALÚOS - ARRENDAMIENTOS

INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA  
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE RISARALDA

## 1. GENERALIDADES.

### 1.1. SOLICITUD DE AVALUO.

En el mes de agosto del año en curso, me fue solicitado el avalúo comercial de varios lotes de terreno y construcciones que conforman las fincas:

Balcones.

Y el Porvenir,

con el propósito de determinar su valor comercial.

### 1.2. VISITA DE INSPECCION.

Los inmuebles fueron visitados e inspeccionados el 01 y 05 de agosto de 2.022.

### 1.3. CLASE DE INMUEBLE.

Los inmuebles del presente estudio son dos fincas de carácter agropecuario donde su principal cultivo es el pasto de distintas variedades:

Pasto Kikuyo: 70%. Pasto Grama: 20%. Bosque: 10%.  
Aproximadamente.

Mejorado con dos casas de habitación.

Un establo con bodega. Un Corral.

### 1.4. DESTINACION ACTUAL.

En la actualidad los inmuebles objeto del presente avalúo, se encuentran adecuados para el funcionamiento de ganadería para la producción de leche.

### 1.5. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO.

Copia de la factura # 90608175 del impuesto predial unificado.

De la ficha catastral número:

0005 – 0000000 – 100 – 54 – 000000000.

Señor: Luis Alberto Restrepo Cook.

Dirección: Balcones.

Expedido por la secretaría de hacienda y finanzas públicas.

De la administración municipal de Santa Rosa de Cabal.

De fecha: pague sin intereses hasta: 30 de septiembre de 2.022.



*Mario Hernán Moreno Z.*

4

PROPIEDAD RAÍZ - AVALÚOS - ARRENDAMIENTOS

INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA  
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA

Copia de la factura # 90608163 del impuesto predial unificado.  
De la ficha catastral número:  
0005 – 0000000 – 100 – 53 – 000000000.  
Señor: María Elena Quiceno.  
Dirección: El Porvenir.  
Expedido por la secretaría de hacienda y finanzas públicas.  
De la administración municipal de Santa Rosa de Cabal.  
De fecha: pague sin intereses hasta: 30 de septiembre de 2.022.

Certificación Catastral. Radicación: 2.022 951.  
Dirección:  
Balcones.  
Expedida: 12 de mayo de 2.022. A las 04:34:37.  
Identificadores Prediales: Numero predial Nacional.  
666 – 82 – 0005 – 0000000 – 100 – 54 – 000000000.  
Aspecto jurídico.  
Matricula Inmobiliaria: 296 – 15174. 296 – 15175.  
Aspecto físico y económico.  
Área terreno en metros cuadrados.  
1.368.750  
Área construida.  
185.  
Avaluó Catastral.  
\$ 181.746.000.oo

Certificación Catastral. Radicación: 2.022 952.  
Dirección:  
El Porvenir.  
Expedida: 12 de mayo de 2.022. A las 04:42:36.  
Identificadores Prediales: Numero predial Nacional.  
666 – 82 – 0005 – 0000000 – 100 – 53 – 000000000.  
Aspecto jurídico.  
Matricula Inmobiliaria: 296 – 15176.  
Aspecto físico y económico.  
Área terreno en metros cuadrados.  
287.500  
Área construida.  
00.  
Avaluó Catastral.  
\$ 40.724.000.oo



*Mario Hernán Moreno Z.*

5

PROPIEDAD RAÍZ - AVALÚOS - ARRENDAMIENTOS

INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA  
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA

## 2. LOCALIZACION - SECTOR.

### 2.1 LOCALIZACION.

La finca Balcones y el Porvenir están situadas en la zona oriente del municipio de Santa Rosa de Cabal, Vereda Potreros, kilómetro 15. En la vía que de Santa Rosa de Cabal conduce a los Termales de San Vicente. De allí se gira a la izquierda 1 kilómetro aproximadamente por un camino de herradura hasta llegar a los predios. Área rural del municipio de Santa Rosa de Cabal. Departamento de Risaralda.

### 2.2 FORMA DE LLEGAR AL PREDIO.

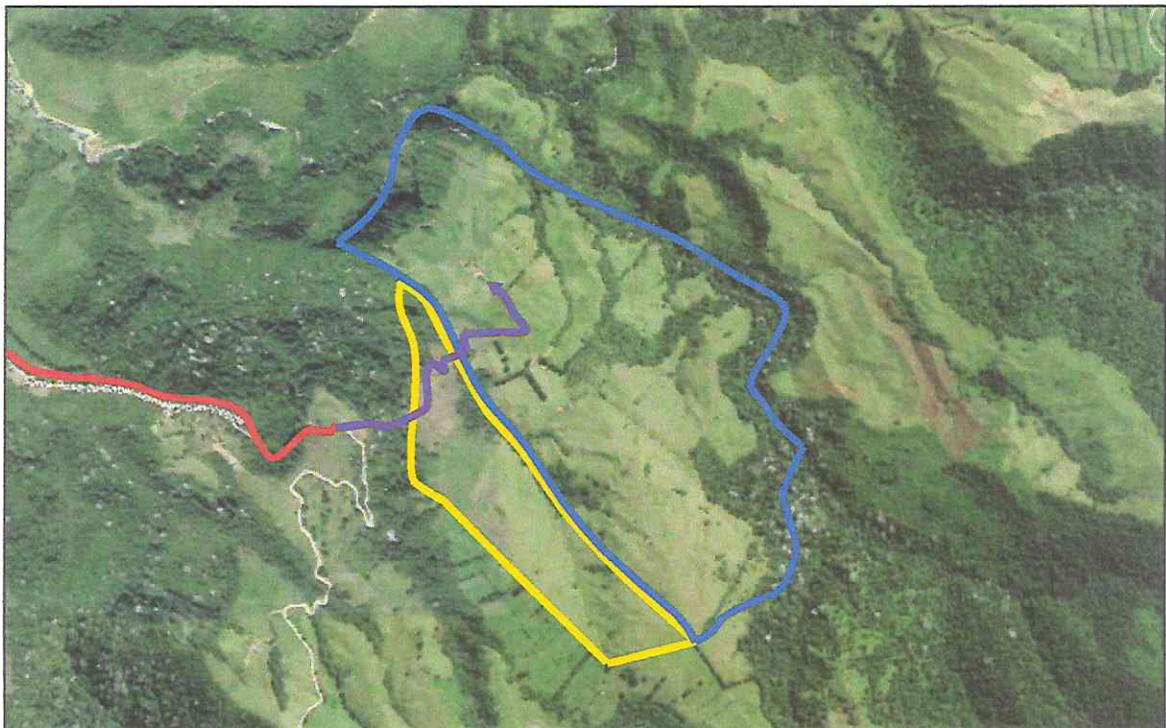
Para llegar al predio Balcones y el Porvenir se toma la vía Santa Rosa de Cabal - Termales San Vicente y en el kilómetro 15. Se gira hacia la izquierda por un camino de herradura 1 kilómetro aproximadamente y sobre la margen derecha e izquierda del camino se encuentra el inmueble.

**Línea roja:** Acceso vehicular: Finca Balcones. Finca el Porvenir.

**Línea Vinotinto:** Acceso peatonal: Finca Balcones. Finca el Porvenir.

**Línea azul:** Finca Balcones.

**Línea amarilla:** Finca el Porvenir.





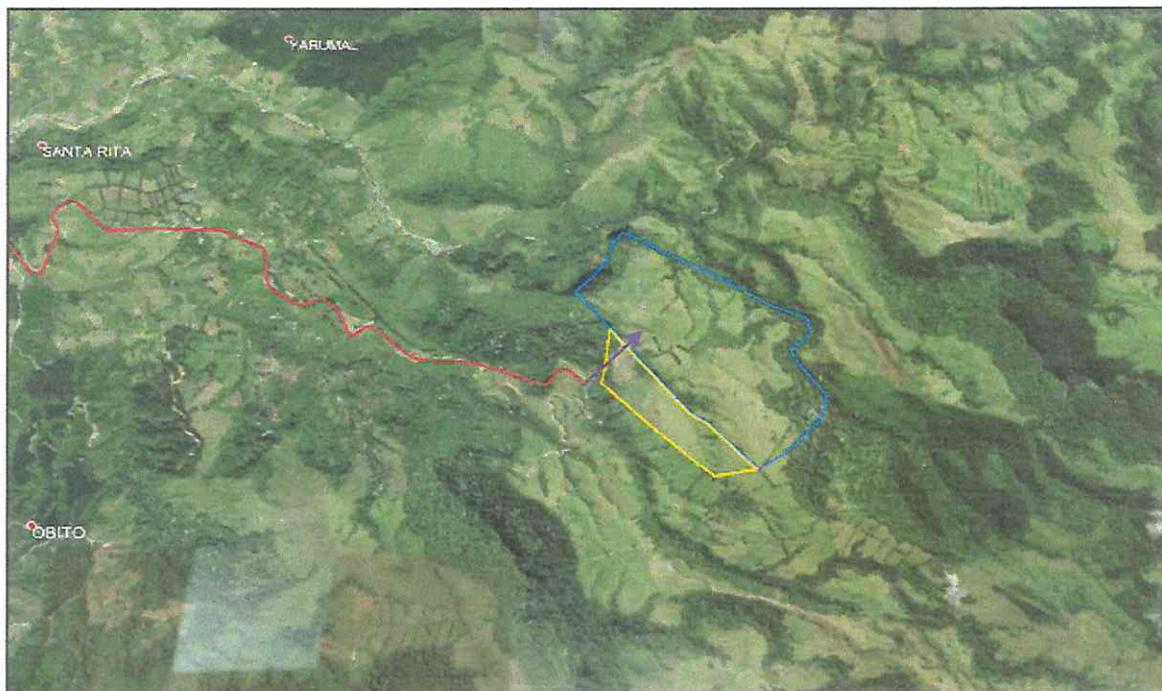
*Mario Hernán Moreno Z.*

6

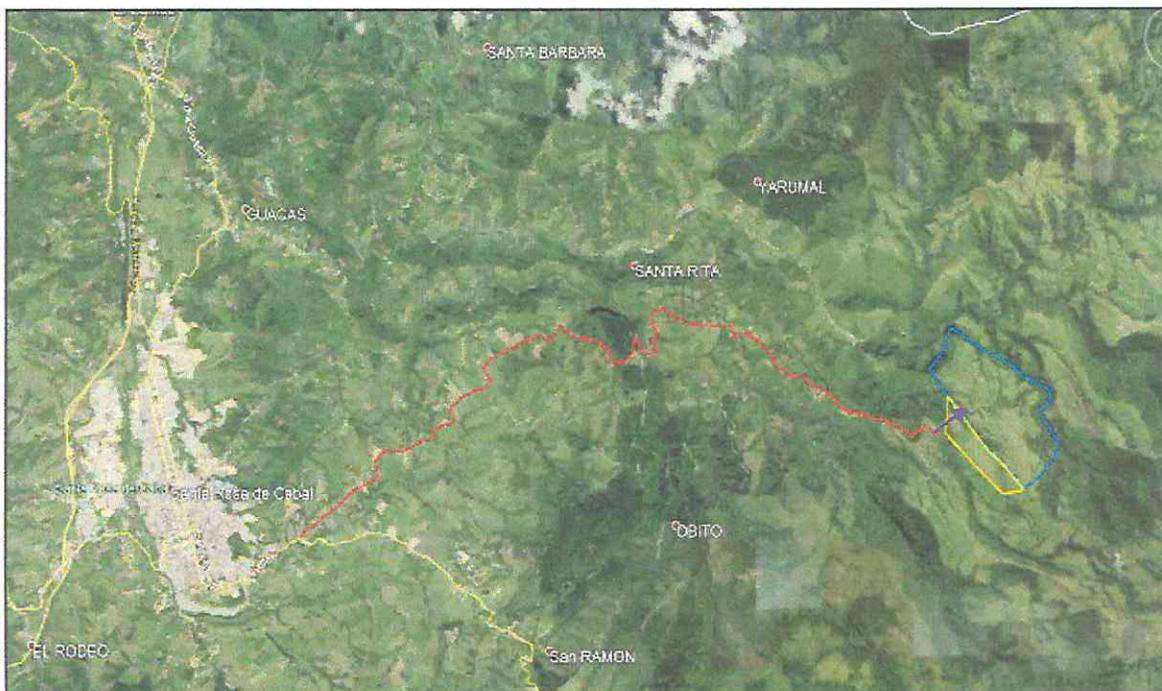
PROPIEDAD RAÍZ - AVALÚOS - ARRENDAMIENTOS

INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA  
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA

**LOCALIZACION - FORMA DE LLEGAR - FINCA BALCONES Y EL PORVENIR**



**LOCALIZACION - FORMA DE LLEGAR - FINCA BALCONES Y EL PORVENIR**



Calle 13 # 13 - 71. Esq. Oficina 201. Edificio Araucarias. Celular: 315 531 4383  
E-mail: mariomorenoz1@hotmail.com Santa Rosa de Cabal - Risaralda

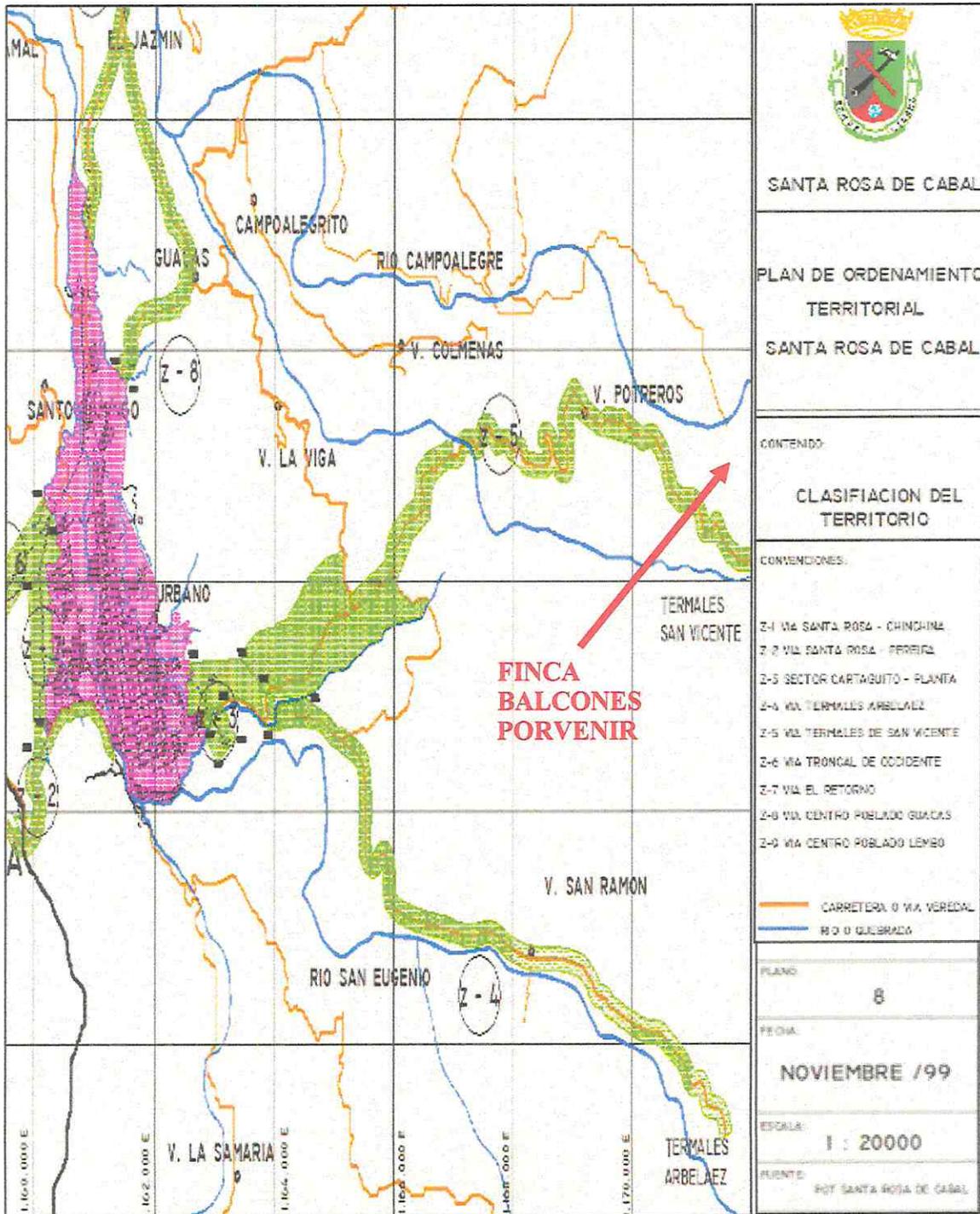


Mario Hernán Moreno Z.

PROPIEDAD RAÍZ - AVALÚOS - ARRENDAMIENTOS

INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA  
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE RISARALDA

LOCALIZACION - PREDIO BALCONES Y EL PORVENIR





*Mario Hernán Moreno Z.*

8

PROPIEDAD RAÍZ - AVALÚOS - ARRENDAMIENTOS

INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA  
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA

## 2.3 SECTOR.

### Condiciones generales:

Area rural de carácter agropecuario del Municipio de Santa Rosa de Cabal.  
Zona de producción agrícola.  
Zona de producción pecuaria.

### Usos permitidos de la zona:

Desarrollos agropecuarios.  
Preservación integral de los recursos naturales.  
Desarrollo para pequeñas, medianas y grandes ganaderías.

### Ubicación sector:

El sector donde se encuentran localizadas las propiedades se conoce como zona de Potreros y se caracteriza por su desarrollo para pequeñas, medianas y grandes ganaderías dedicadas a la producción de leche, cultivos de pino, cultivos de cebolla y aprovechamiento comercial de guadua.

### Ubicación del predio dentro del sector:

La finca Balcones y el Porvenir están situadas en la zona oriente del municipio de Santa Rosa de Cabal, Vereda Potreros, kilómetro 15. En la vía que de Santa Rosa de Cabal conduce a los Termales de San Vicente. De allí se gira a la izquierda 1 kilómetro aproximadamente por un camino de herradura hasta llegar al predio.  
Área rural del municipio de Santa Rosa de Cabal. Departamento de Risaralda

A 15 kilómetros aproximadamente del inmueble se encuentra una intersección vial, denominada las partidas, la cual sirve de acceso al centro vacacional Termales San Vicente y al centro vacacional Termales Arbeláez y a la vía al municipio de Santa Rosa de Cabal, costado oriente del casco urbano del municipio.

### Actividad predominante:

El sector donde se ubican los inmuebles se caracteriza por tener vocación agropecuaria.

Posee vivienda campesina.  
Normas especiales y control del Ministerio del Medio Ambiente, de la Corporación Autónoma Regional del Risaralda CARDER y de la Alcaldía de Santa Rosa de Cabal.



*Mario Hernán Moreno Z.*

9

PROPIEDAD RAÍZ - AVALÚOS - ARRENDAMIENTOS

INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA  
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA

Bosques protectores de cauces, senderos ecológicos y guaduales.

Clima, altura y régimen de lluvias aptos para los cultivos allí existentes y para los usos del suelo que tiene la zona.

Se encuentra a una altura aproximada de 1.800 m.s.n.m.

#### **Orden público:**

En el sector no existen problemas de orden público, ni presencia de grupos al margen de la ley, según informes de las autoridades competentes, la situación es la normal para el sector donde está localizado el predio.

#### **Vivienda:**

Vivienda campestre sobre la vía Santa Rosa de Cabal - Centro vacacional Termales San Vicente.

Vivienda campesina situada a la orilla de la vía entre Santa Rosa de Cabal - Centro vacacional Termales San Vicente.

#### **Vecindario:**

El vecindario más significativo del sector es:

Centro vacacional Termales San Vicente.

#### **Tipos de edificación:**

Se observan edificaciones en uno y dos pisos destinadas a viviendas campesinas y viviendas campestres.

Las edificaciones en términos generales están construidas en materiales flexibles y rígidos, con diferentes especificaciones de construcción y de acabados.

Las edificaciones del sector presentan características heterogéneas, pero en términos generales tienen buenas especificaciones técnicas y arquitectónicas.

#### **Topografía y relieve:**

El sector, presenta una topografía plana suave, ondulada y quebrada con pendientes entre el 10% y 60%

Estos porcentajes de topografía son aproximados, pues no hay un cuadro de áreas por topografía disponible.



## 2.4 SERVICIOS PUBLICOS.

El sector cuenta con las redes de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, telefonía móvil y recolección de basura, así:

### **Energía eléctrica.**

El sector dispone de una infraestructura básica para la dotación del servicio de energía eléctrica.

Este servicio es suministrado por la Central Hidroeléctrica de Caldas CHEC.

### **Acueducto.**

El sector dispone de una infraestructura básica para la dotación del servicio de acueducto.

El servicio es suministrado por la empresa de obras sanitarias de Santa Rosa de Cabal EMPOCABAL.

### **Alcantarillado.**

En la zona se suple con la construcción de pozos sépticos.

Existe una reglamentación especial para el manejo de las aguas residuales por parte de la Carder.

### **Teléfono móvil.**

El sector dispone de una infraestructura básica para la dotación del servicio de telefonía móvil.

El servicio es suministrado por telefónica telecom - movistar y por la empresa Claro.

### **Recolección de basura.**

El sector posee el servicio de recogida de basuras en los carros adecuados para dicha recolección.

El servicio es suministrado por la empresa de obras sanitarias de Santa Rosa de Cabal EMPOCABAL.

## 2.5 VIAS DE ACCESO.

El sector de Termales San Vicente, la finca Balcones y el Porvenir, en la actualidad tienen vía de acceso directa. Su acceso está conectado con la vía Santa Rosa de Cabal - Centro Vacacional Termales San Vicente. vía de una calzada de dos carriles en afirmado.



*Mario Hernán Moreno Z.*

11

PROPIEDAD RAÍZ - AVALÚOS - ARRENDAMIENTOS

INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA  
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA

## **2.6 TRANSPORTE PÚBLICO.**

El sector de Termales San Vicente, la finca Balcones y el Porvenir, cuentan con un servicio de transporte público con buses, busetas y jeeps, que comunica el sector con los demás sectores del municipio de Santa Rosa de Cabal.

## **2.7 AMOBLAMIENTO URBANO.**

Se observan edificaciones en uno y dos pisos destinadas a viviendas campestres. Se observan edificaciones de uno y dos pisos destinadas a restaurantes, cafés y comercio de distintas características.

Las edificaciones en términos generales están construidas en materiales rígidos, con diferentes especificaciones de construcción y de acabados.

Las edificaciones del sector presentan características heterogéneas, pero en términos generales tienen buenas especificaciones técnicas y arquitectónicas.

## **2.8 ESTRATIFICACION.**

Según las facturas # 90453086 y # 90453087 del impuesto predial unificado. Expedido por la secretaría de hacienda y finanzas públicas. De la administración municipal de Santa Rosa de Cabal.

La finca Balcones y el Porvenir, se encuentran en estrato:

**003**

## **2.9 EDIFICACIONES IMPORTANTES.**

Las edificaciones más significativas del sector son:

Centro Vacacional Termales San Vicente.  
Pesca deportiva y Restaurantes en la vía.  
Hoteles campestres de diferentes características.

## **2.10 USOS PREDOMINANTES.**

El sector donde se ubica el inmueble se caracteriza por tener un uso con vocación agropecuaria.  
Posee vivienda campesina.  
Fincas dedicadas a diferentes usos agropecuarios.  
Posee Hoteles, Restaurantes.  
Cafés, Pesca deportiva y Centros vacacionales.



*Mario Hernán Moreno Z.*

12

PROPIEDAD RAÍZ - AVALÚOS - ARRENDAMIENTOS

INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA  
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA

### 3. ASPECTOS JURIDICOS - TITULACION.

#### 3.1 TITULOS.

Los inmuebles son de propiedad del señor José Fernando Quiceno Ortiz y otros.

Según escritura pública # 1.143 de junio 10 de 1.986.  
De la Notaria del Círculo de Santa Rosa de Cabal - Risaralda.  
Naturaleza jurídica del acto: Protocolización de sucesión.

#### 3.2 FICHA CATASTRAL.

Según la factura # 90608175 del impuesto predial unificado.  
De la ficha catastral número:  
0005 – 0000000 – 100 – 54 – 000000000.  
Señor: Luis Alberto Restrepo Cook.  
Dirección: Balcones.  
Expedido por la secretaría de hacienda y finanzas públicas.  
De la administración municipal de Santa Rosa de Cabal.  
De fecha: pague sin intereses hasta: 30 de septiembre de 2.022.

La ficha catastral del inmueble: Finca Balcones es:

**Factura # 90453087: Balcones: 0005 – 0000000100 – 54000000000.**

Según la factura # 90608163 del impuesto predial unificado.  
De la ficha catastral número:  
0005 – 0000000 – 100 – 53 – 000000000.  
Señor: María Elena Quiceno.  
Dirección: El Porvenir.  
Expedido por la secretaría de hacienda y finanzas públicas.  
De la administración municipal de Santa Rosa de Cabal.  
De fecha: pague sin intereses hasta: 30 de septiembre de 2.022.

La ficha catastral del inmueble: Finca El Porvenir es:

**Factura # 90453086: El Porvenir: 0005 – 0000000100 – 53000000000.**



### 3.4 LINDEROS.

Ver escritura pública # 1.143 de junio 10 de 1.986.  
De la Notaria del Círculo de Santa Rosa de Cabal - Risaralda.  
Naturaleza jurídica del acto: Protocolización de sucesión.

### 3.5 AFECTACIONES Y GRAVAMENES.

Teniendo en cuenta lo prescrito en el artículo 37 de la ley 9ª de 1989, se procedió a verificar el folio de matrícula inmobiliaria. (Certificado de tradición).

**Hipotecas vigentes** : No se encontraron inscritos.

**Gravámenes vigentes** : No se encontraron inscritos.

**Servidumbres vigentes** : No se encontraron inscritos.

**Medidas cautelares vigentes:** : No se encontraron inscritos.

Además, no se observó otra afectación que no esté inscrita en el certificado de tradición.

**Nota:** Lo anterior no es ni constituye un estudio de títulos.

La información declarada en el presente estudio, corresponde a un resumen de aspectos jurídicos del inmueble que consideramos relevante para el análisis; en ningún momento se constituye como un estudio jurídico de los títulos, el cual sugerimos adelantar en el evento de cualquier tipo de negociación.

La información sobre títulos y áreas fue extractada de los documentos legales suministrados por el solicitante.

Razón por la cual Mario Hernán Moreno Zuluaga, no se hace responsable sobre la veracidad de la misma.



#### **4. REGLAMENTACION URBANISTICA - NORMATIVIDAD.**

##### **TÍTULO I**

**PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL, ADOPCIÓN, APROBACIÓN DEL DOCUMENTO TÉCNICO SOPORTE, PLANOS GENERALES Y OTRAS DISPOSICIONES.**

**ACUERDO 028 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2.000  
TITULO III**

**COMPONENTE RURAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

##### **ARTICULO 18: DEFINICIÓN SUELO RURAL**

Para el Municipio de Santa Rosa de Cabal, se define como Suelo Rural el constituido por aquellos terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales, mineros, paisajísticos, turísticos o actividades análogas.

##### **ARTICULO 19: DELIMITACION DEL PERIMETRO DEL SUELO RURAL**

El perímetro Rural del Municipio de Santa Rosa de Cabal, está delimitado por toda la zona de jurisdicción municipal, excluyendo el área definida como suelo urbano, suelo de expansión urbana, los centros poblados de los corregimientos y veredas señalados y los suelos calificados como suburbanos previamente definidos.

Se especifica la ocupación y usos admitidos de la zona:

##### **ARTICULO 90: ZONA AGRICOLA.**

Corresponde a la zona de mejores condiciones biofísicas y socioeconómicas para el desarrollo de la agricultura, con fertilidad moderada, suelos profundos, bien drenados, adecuada infraestructura vial y de servicios que permite generar proyectos piscícolas que cumplan con las normas ambientales.

En conclusión, en esta zona se deben implementar prácticas silvoagrícolas como cercas vivas, café con sombrío, y especies maderables para la protección del suelo, además de restringir de forma gradual los sistemas agrícolas limpios, debido a posible ocurrencia de movimientos de masa y pérdida de suelos. Estas deben contar con el apoyo del comité de cafeteros, UMATA y demás instituciones competentes.



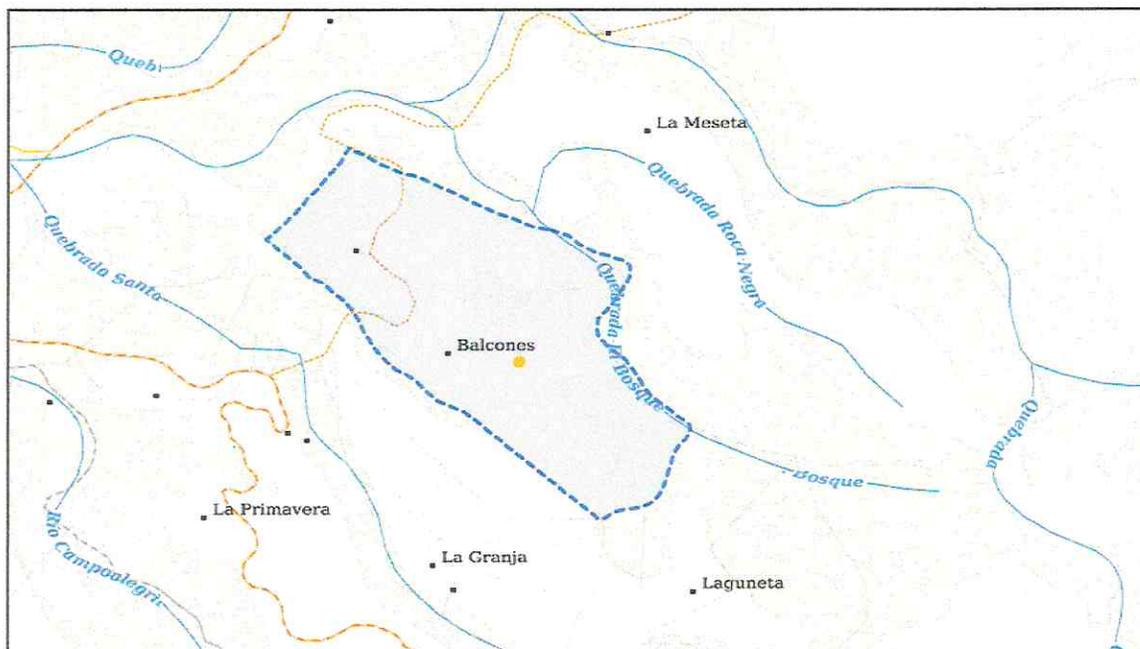
*Mario Hernán Moreno Z.*

15

PROPIEDAD RAÍZ - AVALÚOS - ARRENDAMIENTOS

INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA  
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA

### INFORMACIÓN JURÍDICA - FINCA BALCONES



### INFORMACIÓN JURÍDICA - FINCA BALCONES

Departamento:	66 - RISARALDA
Municipio:	682 - SANTA ROSA DE CABAL
Código Predial Nacional:	666820005000000010054000000000
Código Predial:	66682000500010054000
Destino económico:	D - AGROPECUARIO
Dirección:	BALCONES
Área de terreno:	1368750 m <sup>2</sup>
Área construida:	185 m <sup>2</sup>



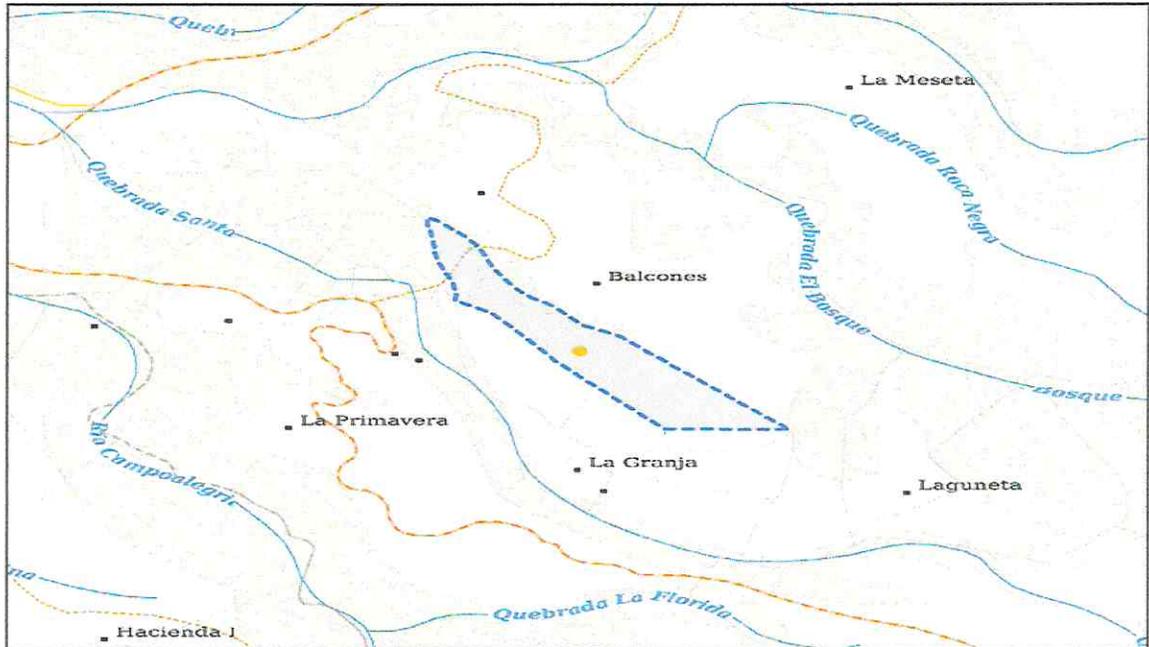
*Mario Hernán Moreno Z.*

16

PROPIEDAD RAÍZ - AVALÚOS - ARRENDAMIENTOS

INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA  
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA

### INFORMACIÓN JURÍDICA - FINCA EL PORVENIR



### INFORMACIÓN JURÍDICA - FINCA EL PORVENIR

Departamento:	66 - RISARALDA
Municipio:	682 - SANTA ROSA DE CABAL
Código Predial Nacional:	666820005000000010053000000000
Código Predial:	66682000500010053000
Destino económico:	D - AGROPECUARIO
Dirección:	EL PORVENIR
Área de terreno:	287500 m <sup>2</sup>
Área construida:	0 m <sup>2</sup>

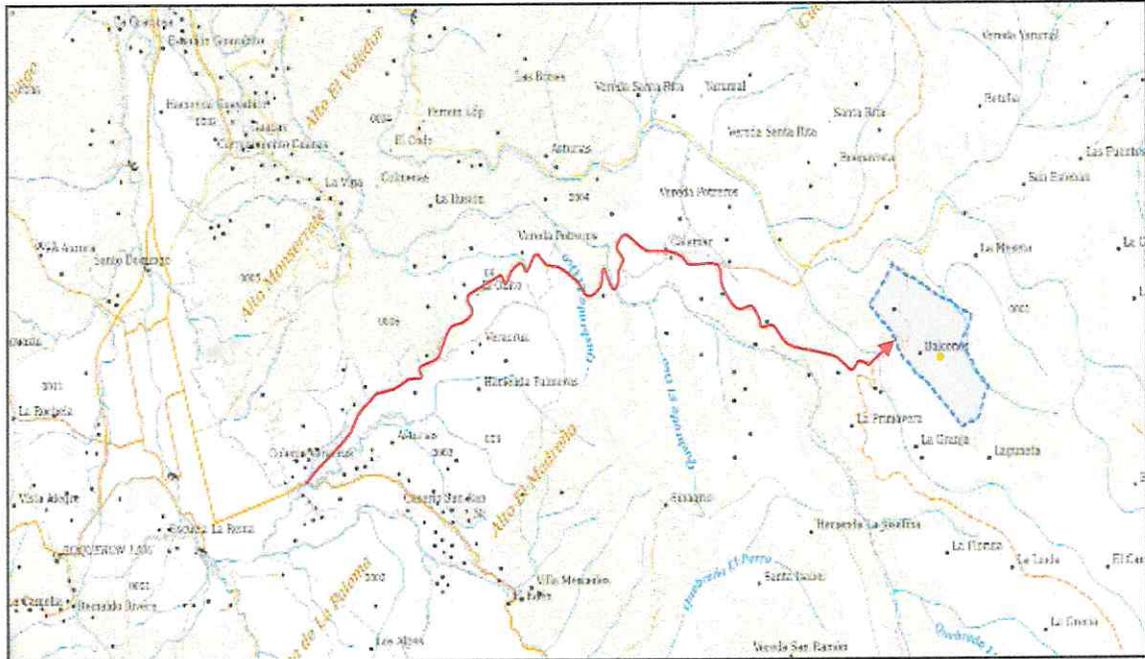
Calle 13 # 13 - 71. Esq. Oficina 201. Edificio Araucarias. Celular: 315 531 4383  
E-mail: mariomorenoz1@hotmail.com Santa Rosa de Cabal - Risaralda



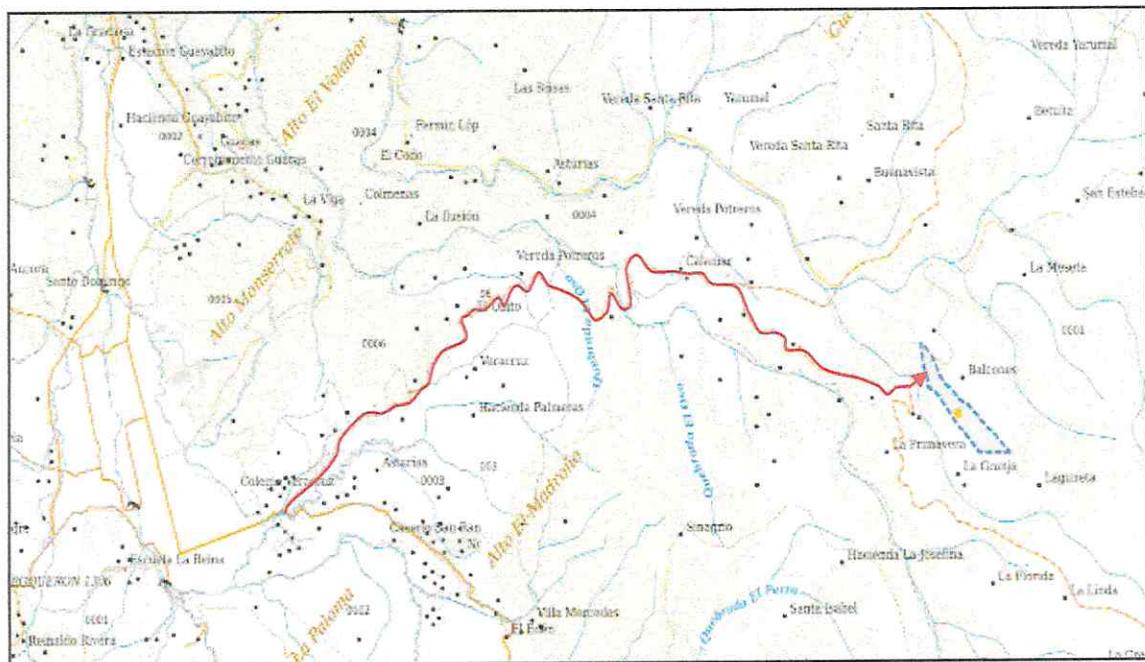
*Mario Hernán Moreno Z.*

**PROPIEDAD RAÍZ - AVALÚOS - ARRENDAMIENTOS**  
**INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA**  
**MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA**

**LOCALIZACION GEOGRAFICA - FINCA BALCONES**



**LOCALIZACION GEOGRAFICA - FINCA EL PORVENIR**



Calle 13 # 13 - 71. Esq. Oficina 201. Edificio Araucarias. Celular: 315 531 4383  
E-mail: mariomorenoz1@hotmail.com Santa Rosa de Cabal - Risaralda



## 5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL LOTE DE TERRENO.

### 5.1. DESCRIPCION Y CONFORMACION DEL LOTE DE TERRENO.

La finca Balcones y el Porvenir se componen de varios lotes de terreno que conforman un solo globo de terreno para todos los efectos.

#### Área lote de terreno:

Según Certificado Catastral Nacional.  
Dado a los 12 días del mes de mayo de 2.022.

El área total de terreno de la finca Balcones y el Porvenir es de:

**Finca Balcones: 136 Hectáreas. 8.750 metros cuadrados.**

**Finca El Porvenir: 28 Hectáreas. 7.500 metros cuadrados.**

#### Destinación económica.

Los inmuebles del presente estudio son dos fincas de carácter agropecuario donde su principal cultivo es el pasto de distintas variedades.

#### Forma geométrica:

Los predios tienen forma geométrica irregular, pero con fácil acceso a todos sus extremos para las labores de control, administración y explotación económica.

#### Topografía y relieve:

Los inmuebles, presentan una topografía que oscila entre:

7% - 12% Moderadamente inclinada. Ligeramente quebrada  
12% - 25% Fuertemente inclinada. Moderadamente quebrada.  
25% - 50% Ligeramente escarpada. Ligeramente empinada

#### Nota:

Estos porcentajes de topografía son aproximados, pues no hay un cuadro de áreas por topografía disponible.

#### Frente a vías, clasificación y estado:

La finca Balcones y el Porvenir no tienen frente a vía vehicular, al predio se accede por una servidumbre en camino de herradura. 1 kilómetro aproximadamente.



*Mario Hernán Moreno Z.*

19

PROPIEDAD RAÍZ - AVALÚOS - ARRENDAMIENTOS

INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA  
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE RISARALDA

**Cercas perimetrales:**

Los inmuebles poseen cercas en sus linderos así:  
Alambre de púa y postes de estructura de madera en sus linderos perimetrales.

**Tipo de predio:**

Predios rurales adecuado para ganadería de leche.

**Orientación:**

Los predios están orientados en el municipio en sentido Occidente - Oriente.

**Altura - Temperatura:**

Los predios se encuentran a una altura promedio de 2.200 - 2.500 metros sobre el nivel del mar aproximadamente.  
Con una temperatura entre los 12 y 18 grados centígrados promedio.

**Capacidad portante:**

El terreno tiene una capacidad portante aparentemente buena como lo demuestra el estado de las edificaciones allí levantadas.  
A simple vista el suelo tiene aparentemente buena consistencia.  
Pero para determinar la capacidad portante del terreno se recomienda realizar estudio geotécnico.

**Recursos hídricos:**

El predio finca Balcones, cuenta con dos nacimientos de agua propia llega a los tanques de distribución a través de mangueras plásticas de 1" y es alinderado en su costado oriental por la quebrada el Bosque, el cual tiene sus riveras y áreas de protección reforestadas con guadua y vegetación nativa.

**Agua - potreros.**

Los predios cuentan en los potreros con tanques de plástico y llave, con agua de los dos nacimientos propios durante todo el año.

**Recursos naturales:**

Bosque y guaduales. Existen algunos sitios de bosque conformados por árboles nativos protectores, arboles maderables, guaduales y rastrojos medios y altos.



*Mario Hernán Moreno Z.*

20

PROPIEDAD RAÍZ - AVALÚOS - ARRENDAMIENTOS

INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA  
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA

### **Servicios Públicos:**

La finca Balcones y el Porvenir cuentan con las redes de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado (pozos sépticos), internet, telefonía local, telefonía móvil y recolección de basura, así:

#### **Energía eléctrica:**

Los inmuebles disponen de una infraestructura básica para la dotación del servicio de energía eléctrica.

Este servicio es suministrado por la Central Hidroeléctrica de Caldas CHEC.

#### **Acueducto, alcantarillado:**

El inmueble cuenta con dos nacimientos de agua propia.  
El inmueble cuenta con pozo séptico.

Existe una reglamentación especial para el manejo de las aguas residuales por parte de la Carder.

#### **Teléfonos fijos e internet:**

El servicio es suministrado por movistar y por la empresa claro.

#### **Teléfono móvil.**

El servicio es suministrado por movistar y por la empresa claro.

#### **Recolección de basura.**

El sector posee el servicio de recogida de basuras en los carros adecuados para dicha recolección.

El servicio es suministrado por la empresa de obras sanitarias de Santa Rosa de Cabal EMPOCABAL.

#### **Transporte público.**

Existe buen servicio de transporte público a través de buses, busetas y camperos, en la vía Santa Rosa de Cabal Centro vacacional Termales San Vicente.



## 6. CRITERIOS DE AVALUO.

### 6.1 BASES DEL AVALUO.

Para detectar el valor del inmueble se adelantó investigación sobre el mercado de propiedad raíz en la zona rural del Municipio de Santa Rosa de Cabal, y concretamente en la zona en donde está ubicado el inmueble.

En todos los casos, se ha partido de los avalúos recientes y de las transacciones reales efectuadas en el sector, que permiten obtener información adicional a la que está contenida en nuestro banco de datos, con el propósito de ajustar el criterio sobre los valores asignados.

### 6.2 CRITERIOS DE AVALUO.

Adicionalmente a las características del sector y del inmueble, relacionadas en los capítulos anteriores, a continuación, se citan entre otros los siguientes aspectos generales tenidos en cuenta para la asignación de los valores comerciales.

- a) Las características intrínsecas y extrínsecas del predio de acuerdo a su área, localización, topografía, forma geométrica, dotación de servicios públicos, obras de infraestructura, destinación económica actual, destinación futura, porcentaje de utilización, etc.
- b) La situación del mercado inmobiliario actual en el municipio de Santa Rosa de Cabal y específicamente en la zona rural en donde está ubicado el inmueble. Esta situación repercute notablemente en la demanda y en los valores de la finca raíz.
- c) Las características de las construcciones relacionadas con su distribución, especificaciones técnicas y arquitectónicas, estado de conservación, edad y grado de vetustez.
- d) El paisaje excepcional de la región y del predio, dado particularmente por su topografía.
- e) La información sobre la localización y linderos del predio y sobre la zona en pasto y de la zona en bosque corresponde a la información suministrada por el propietario.
- f) En el valor del terreno está incluido: Las casas de habitación, el establo al aire libre y la infraestructura de servicios públicos.



- g) Se analizaron y compararon los valores comerciales de predios de similares características, ubicados en el sector y en otros sectores de condiciones parecidas.
- h) Las condiciones de acceso y desalojo del sector, que cuenta con la vía al Centro vacacional Termales San Vicente.
- i) Se analizó, la distancia, en tiempo real del predio a las tres ciudades más importantes del eje cafetero, Pereira, Manizales, Armenia así:

Pereira	2 horas aproximadamente
Manizales	2.5 horas aproximadamente
Armenia	3 horas aproximadamente

#### **7. GARANTIA.**

Los inmuebles evaluados constituyen una buena garantía en la actualidad teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

Se encuentran cultivados en un 90% en pasto de diferentes variedades.  
Se encuentran adecuados para el funcionamiento de ganadería para la producción de leche. Tiene el contador de energía eléctrica y se encuentra activo.  
Tiene dos nacimientos de agua.  
No se encuentra en situaciones de riesgo del municipio.

#### **8. PROPOSITO DEL AVALUO.**

El propósito del avalúo es estimar el valor comercial (valor de mercado) de las propiedades detalladas en este informe de avalúo.

#### **9. DEFINICION DEL VALOR COMERCIAL O DE MERCADO.**

El valor comercial o de mercado como se utiliza en este informe se puede definir así: "El valor expresado en dinero que corresponde al precio comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por precio comercial el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir, por una propiedad como justo y equitativo de acuerdo a su localización y características y actuando ambas partes libres de toda necesidad o urgencia".

#### **10. EL ÓPTIMO Y MEJOR USO.**

Es aquel que al momento del avalúo es el de mejor aprovechamiento económico. También se define como el uso y programas disponibles de utilización futura que produzcan el más alto valor sobre la tierra y la construcción.



## 11. MERCADO INMOBILIARIO.

El mercado inmobiliario en el sector y en los sectores aledaños, que existe en la actualidad presenta un movimiento normal de oferta y demanda sobre predios con tierras aptas para cultivos de clima medio y pastos de diferentes características.

Se observa un considerable rango de variación tanto en los valores de pedido como en las cabidas superficiales ofertadas.

La demanda es normal para inmuebles similares al estudiado, los cuales presentan buena ubicación con respecto al municipio de Santa Rosa de Cabal, buenas vías de acceso, paisaje, clima y topografía aptos para el tipo de uso agropecuario.

En general en el sector la demanda y a la oferta inmobiliaria son normales, pero se presenta el fenómeno que los propietarios de predios allí ubicados están dispuestos a vender únicamente a precios altos.

En esta zona rural se llevan a cabo pocas operaciones de propiedad raíz y las que se realizan están relacionadas principalmente con predios muy bien ubicados, cerca de los centros de consumo y con buenos desarrollos en infraestructura económica.

## 12. PERSPECTIVAS VALORIZACION.

En razón de su tendencia según plan de ordenamiento territorial del municipio de Santa Rosa de Cabal.

### ACUERDO 028 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2.000

#### ZONA 5: VIA TERMALES SAN VICENTE:

El inmueble materia de avalúo presenta un proceso de valorización normal consecuente con el comportamiento inmobiliario de la zona.

El proceso de valorización es normal para los predios rurales ubicados en las zonas próximas con acceso a los ejes viales y a la cabecera municipal de Santa Rosa de Cabal.

Los predios rurales que no tienen estas características tienen procesos de valorización lentos.

## 13. FUENTES DE INFORMACION.

Propietarios de predios vecinos.

Banco de datos personal. Normatividad Municipal.

Mercado local. Inmobiliarios locales.

Revistas especializadas. Arquitectos constructores.

Ingenieros constructores. Topógrafos. Ingenieros Ambientales.



*Mario Hernán Moreno Z.*

24

PROPIEDAD RAÍZ - AVALÚOS - ARRENDAMIENTOS

INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA  
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA

#### 14. METODOLOGIA UTILIZADA.

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el decreto 1420 de 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la Republica, Ministerio de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria # 0620 del 23 de Septiembre de 2.008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.  
Se utilizo el siguiente método valuatorio.

##### 14.1 Metodología para la valoración de lote de terreno.

##### 14.2 MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:

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

Para determinar el valor se optó por el sistema tradicional de investigación y comparación de mercado específico en el sector en donde está ubicado el lote de terreno. La investigación de mercado se realizó sobre avalúos, sobre ofertas en venta y ventas reales de inmuebles de similares características situados en el sector y en sectores aledaños, con el propósito de tener elementos de comparación con predios que tengan alguna semejanza, previa apreciación de las diferencias y su probable influencia en el valor.

Existen inmuebles del mismo tipo en el sector y en otros lugares del municipio con posibilidades de uso comparables, que de alguna manera muestran la situación de los precios para inmuebles de esta naturaleza.

Para la aplicación del método de Mercado se ha tomado una muestra de inmuebles ofertados y de transacciones realizadas en el sector de influencia.  
Esta muestra resulta comparable tras aplicarle un proceso de homogeneización que permite su estudio estadístico. Las características observadas para determinar la homogeneidad del valor son las siguientes:

Localización del inmueble. Municipio. Vereda. Paraje.  
Vías de acceso. Pavimentada. En afirmado. En tierra.  
Área del lote de terreno. Forma geométrica. Topografía del lote de terreno.  
Explotación económica. Destinación económica.  
Vecindario. Infraestructura de servicios públicos.  
Distancia del inmueble a centros urbanos.  
Situación de orden público de la vereda o paraje.

Calle 13 # 13 - 71. Esq. Oficina 201. Edificio Araucarias. Celular: 315 531 4383  
E-mail: mariomorenoz1@hotmail.com Santa Rosa de Cabal - Risaralda



*Mario Hernán Moreno Z.*

25

PROPIEDAD RAÍZ - AVALÚOS - ARRENDAMIENTOS

INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA  
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA

La investigación se realizó sobre ofertas en venta de inmuebles de similares características, con el propósito de tener elementos de comparación con predios que tengan alguna semejanza, previa apreciación de las diferencias y su probable influencia en el valor.

El estudio y análisis del mercado arrojó los siguientes resultados:

Nº	LOCALIZACION	OFERTA	FUENTE	VALOR	AREA EN HECTAREAS	% NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	CULTIVOS EDIFICACIONES	VALOR SIN CULTIVO Y EDIFICACIONES	VALOR UNITARIO
1	Finca en Santa Rosa de Cabal. Via Termales	Finca de 48 hectareas sembrada en pasto. Con dos viviendas	www.fincaraiz.com.co. Codigo 5569126	\$ 1.250.000.000	48	90%	\$ 1.125.000.000	\$ 600.000.000	\$ 525.000.000	\$ 10.937.500
2	Finca en Santa Rosa de Cabal. Via Termales	Finca de 32 hectareas sembrada en pasto	www.mitula.com.co. Codigo 382377	\$ 1.120.000.000	32	90%	\$ 1.008.000.000	\$ 700.000.000	\$ 308.000.000	\$ 9.625.000
3	Finca en Santa Rosa de Cabal. Via Termales	Finca de 19,6 hectareas sembrada en pasto. Con casa sencilla	www.mitula.com.co. Codigo 382377	\$ 650.000.000	19,6	90%	\$ 585.000.000	\$ 385.000.000	\$ 200.000.000	\$ 10.204.081
4	Finca en Santa Rosa de Cabal. Via Chinchina	Finca de 256 hectareas sembrada en pasto. Con casa de finca	www.mercadolibre.com.co. Fyncasyfyncas.com	\$ 4.000.000.000	256	90%	\$ 3.600.000.000	\$ 1.000.000.000	\$ 2.600.000.000	\$ 10.156.250
5	Finca en Santa Rosa de Cabal. Via Termales	Finca de 34 hectareas sembrada en pasto.	www.fincaraiz.com.co. Codigo 7522535	\$ 1.120.000.000	34	90%	\$ 1.008.000.000	\$ 700.000.000	\$ 308.000.000	\$ 9.058.823
6	Finca en Santa Rosa de Cabal. Via Termales	Finca de 46 hectareas sembrada en pasto. Con casa mayordomo y casa principal	www.asuntoinmobiliarios1.com Codigo FIV147366	\$ 1.200.000.000	46	90%	\$ 1.080.000.000	\$ 580.000.000	\$ 500.000.000	\$ 10.869.565
PROMEDIO			\$ 10.141.870							
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			\$ 722.051							
COEFICIENTE DE VARIACIÓN			7,12%							
LIMITE SUPERIOR			\$ 10.863.921							
LIMITE INFERIOR			\$ 9.419.819							
suma			\$ 60.851.219							

Nota: El coeficiente de variación nunca debe ser superior a 7.5%

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de 7,12 %, por lo tanto, se encuentra en el rango inferior al 7.5%.

Podemos afirmar que la muestra estadística es aceptable.

Según la Resolución 620 del 23 de Septiembre de 2.008. Expedida por el IGAC.

Para efectos del avalúo comercial de la finca Balcones.

Se le asigna el valor comercial de \$ 8.000.000.00 por Hectárea.

Para efectos del avalúo comercial de la finca el Porvenir.

Se le asigna el valor comercial de \$ 7.000.000.00 por Hectárea.

Calle 13 # 13 - 71. Esq. Oficina 201. Edificio Araucarias. Celular: 315 531 4383  
E-mail: mariomorenoz1@hotmail.com Santa Rosa de Cabal - Risaralda



Mario Hernán Moreno Z.

PROPIEDAD RAÍZ - AVALÚOS - ARRENDAMIENTOS

INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA  
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA

ESTUDIO DE MERCADO - FINCAS GANADERAS - SANTA ROSA DE CABAL



**Descripción general**

Finca de 480.000 metros cuadrados, tiene dos viviendas, 6 cuartos, cocina sencilla, gas propano. 2790-21645.

Código Fincaraiz: 5560126

**Ver teléfono**

**Contactor por WhatsApp**

**Quiero que me contacten**

**Reportar anuncio**

<b>Habitaciones</b> 6	<b>Baños</b> 3	<b>Parqueaderos</b> 1
<b>Área construida</b> 480.000 m <sup>2</sup>	<b>Área privada</b> 480.000 m <sup>2</sup>	<b>Estrato</b> 6
<b>Antigüedad</b> 9 a 15 años	<b>Administración</b> No definida	<b>Precio m<sup>2</sup></b> \$ 2.604,17/m <sup>2</sup>

**Precio total (ICOP)**  
**\$ 1.250.000.000**

¿Te interesó este inmueble?

**Ver teléfono**

**Contactor por WhatsApp**

**Quiero que me contacten**

**Reportar anuncio**

**Mapa**

**OLIMPICA SANTA ROSA**

**Características**

- ✓ Alcantarillado
- ✓ Árboles Frutales
- ✓ En casa
- ✓ Garaje(s)
- ✓ Cocina(s)
- ✓ Fincas agrícolas
- ✓ Instalación de gas
- ✓ Patio
- ✓ Piso en Baldosa / Marmol
- ✓ Servicios Públicos
- ✓ Acero Rural

**Precio total (ICOP)**  
**\$ 1.250.000.000**

¿Te interesó este inmueble?

**Ver teléfono**

**Contactor por WhatsApp**

**Quiero que me contacten**

**Reportar anuncio**

ESTUDIO DE MERCADO - FINCAS GANADERAS - SANTA ROSA DE CABAL

Calle 13 # 13 - 71. Esq. Oficina 201. Edificio Araucarias. Celular: 315 531 4383  
E-mail: mariomorenoz1@hotmail.com Santa Rosa de Cabal - Risaralda



Mario Hernán Moreno Z.

27

PROPIEDAD RAÍZ - AVALÚOS - ARRENDAMIENTOS

INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA  
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA

Mitula Casas Entrar / Crear cuenta

[< Volver](#)

**Se vende Finca Santa Rosa De Cabal Risaralda**

**\$ 1.120.000.000**

Santa Rosa De Cabal, Risaralda - Venta - Finca - 320 m<sup>2</sup>

ampo Alegre, - termales de San vicente - villa maria, - manizales villa maria Telaraña), energía, no hay carretera hasta la casa ( 60 minutos en Caballo), y a unos 40 minutos de Santa Rosa, altitud.

29/07/2022 en Doomos

[Contactar](#)

Recibe alertas por email

Escribe tu email

Al suscribirte aceptas las condiciones de uso y la política de privacidad

Quiero recibir novedades sobre productos que podrían interesarme

[Activar](#)

**Se vende Finca Santa Rosa de Cabal Risaralda**

**1.120.000.000 Pesos**

320 m<sup>2</sup> (3.500.000 Pesos/m<sup>2</sup>)

Santa Rosa de Cabal, Departamento de Risaralda

Código de Referencia: 382377

[Ver otras fotos \(5\)](#)

ampo Alegre, - termales de San vicente - villa maria, - manizales villa maria Telaraña), energía, no hay carretera hasta la casa ( 60 minutos en Caballo), y a unos 40 minutos de Santa Rosa, altitud de 2.100 a 2.500 MSNM. \$ 3.500.000 Por Cuadra \$ 1.120.000.000 Para mayor información por favor comunicarse a: 732 6884 ---- 315 808 2568 ---- 311 244 9977 [www.finkasyfinkas.com](http://www.finkasyfinkas.com)

**Detalles del Inmueble**

**Precio:** 1.120.000.000 Pesos

**Tamaño:** 320 m<sup>2</sup>

**ESTUDIO DE MERCADO - FINCAS GANADERAS - SANTA ROSA DE CABAL**

Calle 13 # 13 - 71. Esq. Oficina 201. Edificio Araucarias. Celular: 315 531 4383  
E-mail: mariomorenz1@hotmail.com Santa Rosa de Cabal - Risaralda



Mario Hernán Moreno Z.

28

PROPIEDAD RAÍZ - AVALÚOS - ARRENDAMIENTOS

INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA  
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA

Mitula Casas Entrar / Crear cuenta

< Volver

Finca En Venta Santa Rosa De Cabal Via Termales

Recibe alertas por email

**\$ 650.000.000**

Santa Rosa De Cabal, Risaralda - Venta - Finca - 20 m<sup>2</sup> - 1 baño

Bali Inmobiliaria vende finca via termales de Santa Rosa de cabal. 19,6 Hectareas. a 12 Km de santa Rosa de cabal. Zona libre de contaminación, Terreno apto para producción, pasto para vacas lecheras.

9/04/2022 en Doomos

Contactar

Escribe tu email

Al suscribirte aceptas las condiciones de uso y la política de privacidad

Quiero recibir novedades sobre productos que podrían interesarme

Activar

FINCA EN VENTA SANTA ROSA DE CABAL VIA TERMALES

Contacta con el anunciante

650.000.000 Pesos

20 m<sup>2</sup> (32.500.000 Pesos/m<sup>2</sup>)

Santa Rosa de Cabal, Departamento de Risaralda

Código de Referencia: 2889137

Wasi

Contacto: Bali

Tu email:

Tu nombre:

Tu teléfono (opcional):

Contenido del mensaje:  
Hola  
He visto este anuncio en doomos y quisiera mas información

No soy un robot

Obtener datos de contacto

Ubicación del Inmueble

4°50'18.7"N 75°32'56.0"W

Santa Rosa de Cabal, Risaralda

Cómo llegar

### ESTUDIO DE MERCADO - FINCAS GANADERAS - SANTA ROSA DE CABAL

Calle 13 # 13 - 71. Esq. Oficina 201. Edificio Araucarias. Celular: 315 531 4383  
E-mail: mariomorenz1@hotmail.com Santa Rosa de Cabal - Risaralda



Mario Hernán Moreno Z.

29

PROPIEDAD RAÍZ - AVALÚOS - ARRENDAMIENTOS

INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA  
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA

mercado libre

Buscar propiedades y servicios

Crear tu cuenta Ingresar Mis compras

Volver al listado Inmuebles > Casas > Venta > Propiedades individuales > Risaralda > Santa Rosa De Cabal

Casa en Venta

**Se vende Finca Santa Rosa De Cabal - Chinchiná Caldas**

Publicado hace 4 meses  
Vendedor con identidad verificada

**\$ 4.000.000.000**

2560000 m<sup>2</sup> totales

Contactar WhatsApp

¿Tuviste un problema con la publicación? Avisanos.

Información del vendedor

**Finkasyfinkas**  
Venta

Tiempo vendiendo en Mercado Libre  
4 años

Ver teléfono  
Ver propiedades

Ubicación

Santa Rosa De Cabal, Risaralda

Ver información de la zona

### Características

Área total	2560000 m <sup>2</sup>
Área construida	2560000 m <sup>2</sup>
Superficie de terreno	2560000 m <sup>2</sup>
Antigüedad	0 años

### Descripción

Se vende finca de 400 Cuadras ubicada entre Santa Rosa de Cabal - Chinchiná Caldas, terreno para cultivar o apto para ganado, excelentes Aguas, cuenta con casa de Finca, se encuentra a una Altura de 2.800 MSNM.

\$ 4.000.000.000

Para mayor información por favor comunicarse a:

(606) 732 6884 ---- 315 808 2568 ---- 311 244 9977

www.finkasyfinkas.com

### ESTUDIO DE MERCADO - FINCAS GANADERAS - SANTA ROSA DE CABAL

Calle 13 # 13 - 71. Esq. Oficina 201. Edificio Araucarias. Celular: 315 531 4383  
E-mail: mariomorenoz1@hotmail.com Santa Rosa de Cabal - Risaralda



# Mario Hernán Moreno Z.

30

PROPIEDAD RAÍZ - AVALÚOS - ARRENDAMIENTOS  
INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA  
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA

**Fincaraíz** Buscar Ingresar Publice gratis

**Finca en venta**  
Santa Rosa De Cabal - Santa Rosa de Cabal  
Verbo Inmuebles Compartir



12 / 20

**Descripción general**  
Espectacular Finca para la venta a 10 minutos de Santa Rosa, con buenos vías de acceso, son 60 cuerdas : 340.000 mts cuadrados, con excelentes vistas, especial para desarrollar proyectos de silvicultura. 876-1308.  
Código Fincaraíz: 752038

Finca total (COP):  
**\$ 600.000.000**

¿Te Interesó este inmueble?  
[Contáctame por WhatsApp](#)  
[Quiero que me contacten](#)

[Reportar anuncio](#)

 Área construida 340.000 m <sup>2</sup>	 Área cultivada 340.000 m <sup>2</sup>	 Estrecho 1
 Antigüedad menor a 1 año	 Admisión No de rinda	 Precio m <sup>2</sup> \$ 1.764,71/m <sup>2</sup>

**\$ 1.200.000.000**  
finca la juliana santa rosa de cabal, Santa Rosa de Cabal - Risaralda  
Código: FIV147366  
Actualizado: Anuncio desactualizado  
Sup. Terreno: 32767m<sup>2</sup>

5 FOTOS PARA ESTE FINCA (+ CLICK)



**Compartir**  
[+](#) [f](#) [t](#) [e](#) [m](#) [w](#)

**Anunciante**  
**ASUNTOS INMOBILIARIOS 1**  
Nombre: LUISA MAYA  
Teléfono: 3207554409  
Miembro desde: 08 / 2017

**Escribir al vendedor**

Nombre ..  
Teléfono ..  
Consulta ..

Email ..

No soy un robot

Acepto los términos y condiciones y las políticas de privacidad del sitio.

**ENVIAR**

**Descripción**  
FINCA LA JULIANA EN SANTA ROSA DE CABAL, A 6 KM DEL PARQUE PRINCIPAL CON 2 VIAS DE ACCESO A TRAVÉS DE TERMALES O A TRAVÉS DE LAS FERIAS.  
72 CUADRAS O 46 HECTAREAS. TOTALMENTE MONTADA. EMPASTADA CUCUY ESTRELLA, CON CASA DE MAYORDOMO Y CASA PRINCIPAL TOTALMENTE NUEVA. VISTA ESPECTACULAR DE 360°. 2.070 MSNM.



Calle 13 # 13 - 71. Esq. Oficina 201. Edificio Araucarias. Celular: 315 531 4383  
E-mail: mariomorenz1@hotmail.com Santa Rosa de Cabal - Risaralda



**15. CONSTANCA.**

**Certificación de imparcialidad**

**Normas internacionales de avalúos**

**International Valuation Standards Committee IVS 2.003**

- 15.1 MARIO HERNAN MORENO ZULUAGA**, deja expresa constancia que no tiene interés actual o contemplado con la persona solicitante de este estudio, ni con el inmueble avaluado.
- 15.2** Certifico que para la presente evaluación, se analizó la situación del mercado de oferta y demanda en la actualidad, se utilizaron métodos alternos y de prueba para definir el valor comercial, teniéndose en cuenta los diferentes factores expresados en materia de avalúo.
- 15.3** Certifico que no he condicionado los honorarios profesionales a la determinación de un valor predeterminado, o un valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.
- 15.4** Certifico que no se ha tenido influencia por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.
- 15.5** Certifico que he sido contratado para realizar el avalúo comercial y rendir informe técnico, únicamente en carácter de profesional competente y consciente de los deberes y responsabilidades
- 15.6** Certifico que se recibió asistencia profesional significativa en la elaboración del informe técnico por medio de evaluadores inscritos en el:  
Registro Abierto de Avaluadores **RAA**.  
La Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda **LPRR**.
- 15.7** El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- 15.8** Certifico que he visitado e inspeccionado personalmente el bien inmueble objeto del informe de avalúo. Para determinar el estado de conservación y mantenimiento. Y realizar el registro fotográfico.
- 15.9** El presente avalúo tiene una vigencia de doce (12) meses contados a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, que puedan afectar el valor, se conserven. Decreto 422 de Marzo 8 de 2000 Artículo 2º No 7 emitido por el Ministerio de Desarrollo Económico.



*Mario Hernán Moreno Z.*

32

PROPIEDAD RAÍZ - AVALÚOS - ARRENDAMIENTOS

INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA  
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA

## 16. AVALUO COMERCIAL.

### 16.1 LOTE TERRENO.

**Valor lote de terreno - Área rural: Finca Balcones:**

Valor de 136 hectáreas 8.750 mts<sup>2</sup> a razón de \$ 8.000.000.oo. La hectárea Son:  
\$ 1.095.000.000.oo

**Valor lote de terreno - Área rural: Finca el Porvenir:**

Valor de 28 hectáreas 7.500 metros<sup>2</sup> a razón de \$ 7.000.000.oo. La hectárea Son:  
\$ 201.250.000.oo

**Valor total lote de terreno: Finca Balcones y Porvenir:**

\$ 1.296.250.000.oo

Son: Mil doscientos noventa y seis millones doscientos cincuenta mil pesos moneda corriente.



Inmobiliaria  
Mario Hernán Moreno  
Carrera 13 N° 11-25  
Cel: 315 531 4383  
Santa Rosa de Cabal

MARIO HERNAN MORENO ZULUAGA

AUTOREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES A.N.A  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES. R.A.A - 18594189

MIEMBRO LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA.  
ACTA DE AFILIACION # 41 DEL 27 DE ABRIL DE 1.988.

CERTIFICADO COMPETENCIA LABORAL – SENA.  
APLICAR EL PROCESO DE VALUACIÓN TENIENDO EN CUENTA.  
NORMAS, TÉCNICAS, TECNOLOGÍA Y LEGISLACIÓN VIGENTE.  
07 DICIEMBRE DE 2.011.

Calle 13 # 13 - 71. Esq. Oficina 201. Edificio Araucarias. Celular: 315 531 4383  
E-mail: mariomorenoz1@hotmail.com Santa Rosa de Cabal - Risaralda



*Mario Hernán Moreno Z.*

33

PROPIEDAD RAÍZ - AVALÚOS - ARRENDAMIENTOS

INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA  
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA

**VISTA GENERAL - FINCA BALCONES**



**VISTA GENERAL - FINCA BALCONES**



**VISTA GENERAL - FINCA BALCONES**





*Mario Hernán Moreno Z.*

34

PROPIEDAD RAÍZ - AVALÚOS - ARRENDAMIENTOS

INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA  
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA

**VISTA GENERAL - FINCA BALCONES**



**VISTA GENERAL - FINCA BALCONES**



**VISTA GENERAL - FINCA BALCONES**





*Mario Hernán Moreno Z.*

PROPIEDAD RAÍZ - AVALÚOS - ARRENDAMIENTOS

INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA  
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA

**VISTA GENERAL - FINCA BALCONES**



**VISTA GENERAL - FINCA BALCONES**



**VISTA GENERAL - FINCA BALCONES**





*Mario Hernán Moreno Z.*

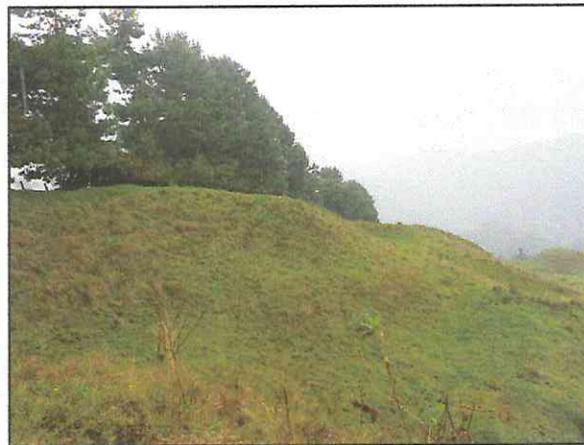
PROPIEDAD RAÍZ - AVALÚOS - ARRENDAMIENTOS

INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA  
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA

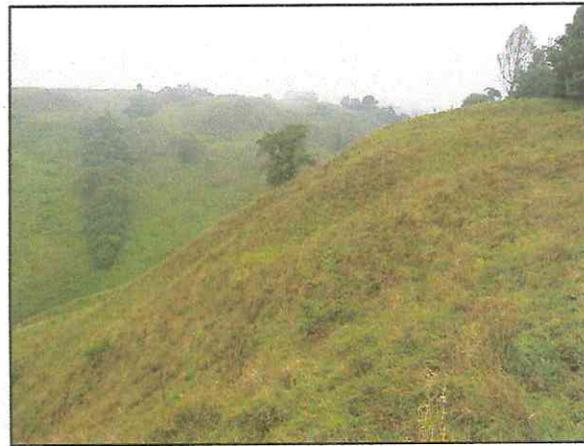
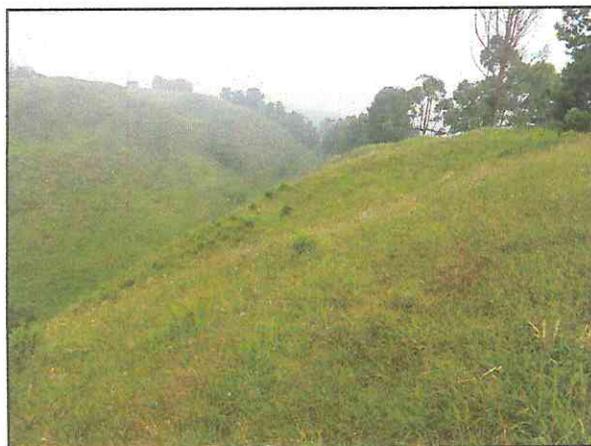
**VISTA GENERAL - FINCA BALCONES**



**VISTA GENERAL - FINCA BALCONES**



**VISTA GENERAL - FINCA BALCONES**





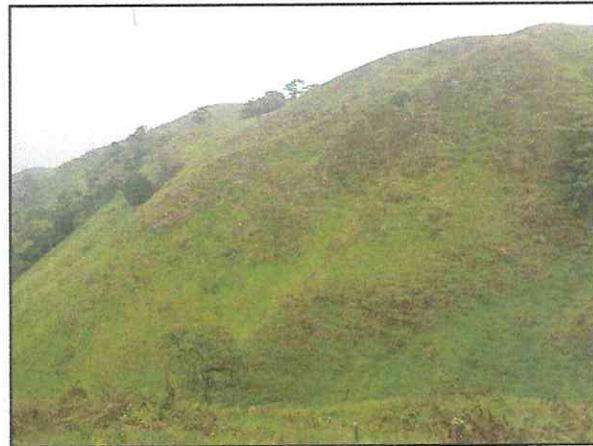
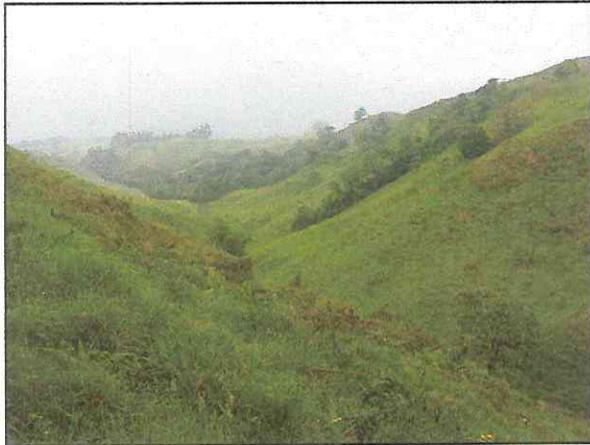
*Mario Hernán Moreno Z.*

37

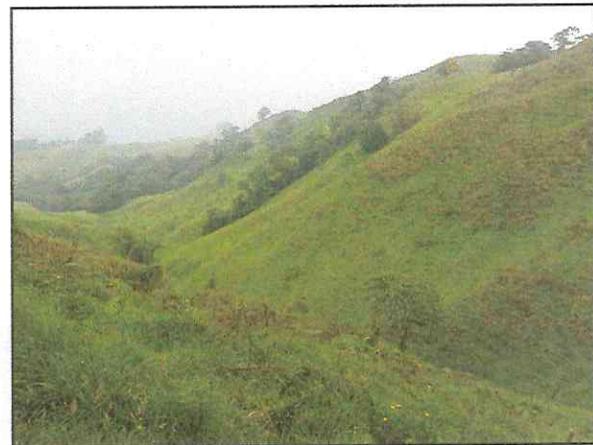
PROPIEDAD RAÍZ - AVALÚOS - ARRENDAMIENTOS

INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA  
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA

**VISTA GENERAL - FINCA EL PORVENIR**



**VISTA GENERAL - FINCA EL PORVENIR**



**VISTA GENERAL - FINCA EL PORVENIR**





PIN de Validación: ac780a57



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



### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) MARIO HERNAN MORENO ZULUAGA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 18594189, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-18594189.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARIO HERNAN MORENO ZULUAGA 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  
02 Oct 2017

Regimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
18 Mar 2022

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
02 Oct 2017

Regimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
18 Mar 2022

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
22 Mar 2022

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ac780a57



### 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  
02 Oct 2017

Regimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
18 Mar 2022

Regimen  
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  
22 Mar 2022

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 10 Semovientes y Animales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
22 Mar 2022

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
22 Mar 2022

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ac780a57



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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0089, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0068, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0116, vigente desde el 17 de Febrero de 2018 hasta el 23 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

Ciudad: SANTA ROSA DE CABAL, RISARALDA

Dirección: CALLE 13 # 13 - 71. ESQUINA. EDIFICIO ARAUCARIAS. SEGUNDO PISO. OFICINA # 201

Teléfono: 3155314383

Correo Electrónico: mariomorenoz1@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARIO HERNAN MORENO ZULUAGA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 18594189.**

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

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



PIN de Validación: ac780a57



**PIN DE VALIDACIÓN**

**ac780a57**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Agosto del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



## CERTIFICACIÓN

El Gerente de la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda, se permite certificar:

Que el Señor **MARIO HERNÁN MORENO ZULUAGA**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 18.594.189 de Santa Rosa de Cabal, es miembro de esta Institución desde el 01 de mayo de 1.988 y está debidamente registrado en las actividades de Avalúos.

Que el Señor **MARIO HERNÁN MORENO ZULUAGA**, hace parte del Comité de avaluadores de la Lonja y está debidamente registrado como Perito Avaluador, realizando avalúos para la Lonja, Bancos, Corporaciones de Ahorro, Vivienda, entidades financieras y entidades públicas.

Se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores con el **AVAL N° 18.594.189** puede ejercer la actividad de valuación en las siguientes especialidades:

- |                 |  |
|-----------------|--|
| 1. Categoría 01 | Inmuebles urbanos                            |
| 2. Categoría 02 | Inmuebles rurales                            |
| 3. Categoría 03 | Recursos naturales y suelos de protección    |
| 4. Categoría 06 | Inmuebles especiales                         |
| 5. Categoría 07 | Maquinaria fija, equipos y maquinaria móvil. |
| 6. Categoría 10 | Semovientes y animales.                      |
| 7. Categoría 13 | Intangibles especiales                       |

La presente certificación se expide en Pereira el día 03 del mes de agosto de 2.022 y tiene una vigencia de un (1) mes.

Cordialmente;

  
**FELIPE GOMEZ JARAMILLO**  
Gerente





Libertad y orden  
REPÚBLICA DE COLOMBIA

# El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA

En Cumplimiento del Decreto 933 de 2003

otorga

Certificado de Competencia Laboral a

**MARIO HERNAN MORENO ZULUAGA**

Con Cédula de Ciudadanía No. 18.594.189

Quien demostró su Competencia Laboral en la

*Norma*

**Aplicar el proceso de valoración teniendo en cuenta normas, técnicas, tecnologías y legislación vigente.**

Código: 210302002

En testimonio de lo anterior, se firma el presente en Bogotá, D. C., a los siete (7) días del mes de diciembre de dos mil once (2011)

Firmado Digitalmente por  
WAINÉ ANTONY TRIANA ALBIS  
SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE SENA

Autenticidad del Documento  
Bogotá - Colombia

WAINÉ ANTONY TRIANA ALBIS  
SUBDIRECTOR CENTRO DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA  
REGIONAL DISTRITO CAPITAL

SUC2011NC03879 - 07/12/2011  
No Y FECHA REGISTRO

VIGENCIA  
07 DE DICIEMBRE DE 2014

La autenticidad de este documento puede ser verificada en el registro electrónico que se encuentra en la página web <http://certificados.sena.edu.co>, bajo el número 9404002103020021022C18594189C



¡EL CAMBIO  
LO CONSTRUIMOS  
TODOS!

Alcaldía de  
Santa Rosa de Cabal

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL



Radicación: 2022 952

LA PRESENTE INFORMACIÓN ES LA CONTENIDA EN LA BASE DE DATOS A LA FECHA Y HORA EN QUE SE GENERA

Este certificado tiene validez de acuerdo a la Ley 527 de 1999 (Agosto 18). Directiva Presidencial N° 02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, parágrafo 3. En concordancia con la Resolución 70 de 2011 Artículo 157 "Derecho constitucional de Habeas Data".

Expedida el: 12 de mayo de 2022 a las 04:42:36

Departamento:

RISARALDA

Municipio:

SANTA ROSA DE CABAL

Identificadores Prediales

Número Predial Nacional	Dirección	Nupre
666820005000000010053000000000	EL PORVENIR	

Aspecto Jurídico

Matrícula Inmobiliaria
296-15176

①

Aspecto Físico y Económico

Área Terreno M2	Área Construida M2	Avalúo Catastral
287,500.00	.00	40,724,000.00

Información obtenida del folio de matrícula inmobiliaria de la Superintendencia de Notariado y Registro, entidad guarda de la fé pública, la seguridad jurídica y administración del servicio público registral inmobiliario

Propietario/Poseedor

No.	Nombres y Apellidos	Documento	Número
1	ESTEFANIA RESTREPO QUICENO	Secuencial	0
2	MARIA ELENA QUICENO ORTIZ	Cedula_Ciudadania	25153504
3	JUAN MARTIN RESTREPO QUICENO	Secuencial	0

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios que tenga una titulación o una posesión. Artículo 42 de la resolución No. 070/2011 IGAC.

*M. Hernández Arango*

EL PORVENIR  
2022

MARTHA HERNÁNDEZ ARANGO

Delegado UAECG Gestión Catastral  
Santa Rosa de Cabal, Resolución  
No. 058 del 02/02/2022

296-15176



UAECG  
Catastro Bogotá





# CERTIFICACIÓN CATASTRAL



Radicación: 2022 951

LA PRESENTE INFORMACIÓN ES LA CONTENIDA EN LA BASE DE DATOS A LA FECHA Y HORA EN QUE SE GENERA

Este certificado tiene validez de acuerdo a la Ley 527 de 1999 (Agosto 18). Directiva Presidencial N° 02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, parágrafo 3. En concordancia con la Resolución 70 de 2011 Artículo 157 "Derecho constitucional de Habeas Data".

Expedida el: 12 de mayo de 2022 a las 04:34:37

Departamento:  
RISARALDA

Municipio:  
SANTA ROSA DE CABAL

**Identificadores Prediales**

Número Predial Nacional	Dirección	Nupre
666820005000000010054000000000	BALCONES	

**Aspecto Jurídico**

Matrícula Inmobiliaria
296-15174/75

296-15174  
296-15175

**Aspecto Físico y Económico**

Área Terreno M2	Área Construida M2	Avalúo Catastral
1,368,750.00	185.00	181,746,000.00

Información obtenida del folio de matrícula inmobiliaria de la Superintendencia de Notariado y Registro, entidad guarda de la fé pública, la seguridad jurídica y administración del servicio público registral inmobiliario

**Propietario/Poseedor**

No.	Nombres y Apellidos	Documento	Número
-----	---------------------	-----------	--------

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios que tenga una titulación o una posesión. Artículo 42 de la resolución No. 070/2011 IGAC.

*M. Hernández Arango*

**MARTHA HERNÁNDEZ ARANGO**  
Delegado UAECG Gestión Catastral  
Santa Rosa de Cabal, Resolución  
No. 058 del 02/02/2022

BALCONES  
2022

296-15174  
296-15175



**IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO  
MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL**

"EL CAMBIO LO CONSTRUIMOS TODOS"

NIT. 891.480.033-4

Carrera 14 Calle 12 Esquina C.A.M / Código Postal: 661020

*BALCONES  
2022*

SEÑOR(A)	LUIS ALBERTO RESTREPO COOK
DIRECCIÓN	BALCONES
CEDULA Ó NIT	1.329.138

**FACTURA No 90608175**

PERIODO	PAGUE SIN INTERES HASTA
1 - 2022	30/09/2022

Detalle Factura							
Código del predio	Dirección del predio	Avaluo	Estrato	Area T.	Area C.	Tarifa x Mil	Impuesto
0005000000010054000000000	BALCONES	181.746.000,00	004	136,875	185	8	1.453.968,00

Resumen de Facturación					
Concepto	Valor Periodo	Vigencia Actual	Vigencia Anterior	Recargos	Total
PREDIAL RURAL ( DEBE: 2012-2022 )	1.453.968,00	0,00	11.918.217,00	15.513.626,00	28.885.811,00
<b>TOTALES</b>	<b>1.453.968,00</b>	<b>0,00</b>	<b>11.918.217,00</b>	<b>15.513.626,00</b>	<b>28.885.811,00</b>

**TOTAL CON DESCUENTO 28.667.716,00**

Señor contribuyente la Administración Municipal le recuerda que se encuentra en mora de vigencias anteriores al año 2022 le representa posibles procesos de EMBARGO de su propiedad, los intereses moratorios de la factura están liquidados hasta el: 20/04/2022

Fecha y Hora:20/04/2022 10:48:54 Impreso por MARIA VICTORIA RESTREPO CORREA

-- Contribuyente --

Fecha de Pago	Total a Pagar
30/06/2022	28.667.716,00



(415)7709998008311(8020)1010090608175(3900)0028667716(96)20220630

Fecha de Pago	Total a Pagar
31/08/2022	28.740.414,00



(415)7709998008311(8020)1010090608175(3900)0028740414(96)20220831

Fecha de Pago	Total a Pagar
01/10/2022	28.885.811,00



(415)7709998008311(8020)1010090608175(3900)0028885811(96)20221001

**FACTURA No 90608175**  
**IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO**  
**MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL**

"EL CAMBIO LO CONSTRUIMOS TODOS"

NIT. 891.480.033-40

Carrera 14 Calle 12 Esquina C.A.M

Código Postal 661020

PERIODO	PAGUE SIN INTERES HASTA
1 - 2022	30/09/2022

SEÑOR(A)	LUIS ALBERTO RESTREPO COOK
DIRECCIÓN	BALCONES
CEDULA Ó NIT	1.329.138

Detalle Factura							
Código del predio	Dirección del predio	Avaluo	Estrato	Area T.	Area C.	Tarifa x Mil	Impuesto
000500000000100540000000000	BALCONES	181.746.000,00	004	136,875	185	8	1.453.968,00

Páguese en los bancos: Bogotá, Davivienda, Bancolombia y BBVA

**TOTAL CON DESCUENTO 28.667.716,00**

Fecha y Hora:20/04/2022 10:48:54 Impreso por MARIA VICTORIA RESTREPO CORREA

-- Municipio --

**IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO  
MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL**

"EL CAMBIO LO CONSTRUIMOS TODOS"

NIT. 891.480.033-4

Carrera 14 Calle 12 Esquina C.A.M / Código Postal: 661020

*EL PORVENIR*  
*2022*

SEÑOR(A)	MARIA ELENA QUICENO
DIRECCIÓN	EL PORVENIR
CEDULA Ó NIT	25.153.504

**FACTURA No 90608163**

PERIODO	PAGUE SIN INTERES HASTA
1 - 2022	30/09/2022

Detalle Factura							
Código del predio	Dirección del predio	Avaluo	Estrato	Area T.	Area C.	Tarifa x Mil	Impuesto
0005000000010053000000000	EL PORVENIR	40.724.000,00	006SC	28,75	0	6	244.344,00

Resumen de Facturación					
Concepto	Valor Periodo	Vigencia Actual	Vigencia Anterior	Recargos	Total
PREDIAL RURAL ( DEBE: 2012-2022 )	244.344,00	0,00	2.532.822,00	3.732.920,00	6.510.086,00
<b>TOTALES</b>	<b>244.344,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.532.822,00</b>	<b>3.732.920,00</b>	<b>6.510.086,00</b>

**TOTAL CON DESCUENTO 6.473.434,00**

Señor contribuyente la Administración Municipal le recuerda que se encuentra en mora de vigencias anteriores al año 2022 le representa posibles procesos de EMBARGO de su propiedad, los intereses moratorios de la factura están liquidados hasta el: 20/04/2022

Fecha y Hora:20/04/2022 10:49:49 Impreso por MARIA VICTORIA RESTREPO CORREA

-- Contribuyente --

Fecha de Pago	Total a Pagar
30/06/2022	6.473.434,00



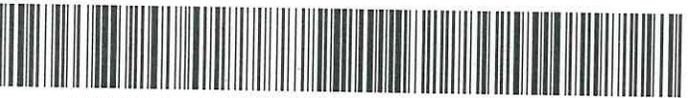
(415)7709998008311(8020)1010090608163(3900)0006473434(96)20220630

31/08/2022	6.485.652,00
------------	--------------



(415)7709998008311(8020)1010090608163(3900)0006485652(96)20220831

01/10/2022	6.510.086,00
------------	--------------



(415)7709998008311(8020)1010090608163(3900)0006510086(96)20221001

**FACTURA No 90608163**  
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO  
MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL

"EL CAMBIO LO CONSTRUIMOS TODOS"

NIT. 891.480.033-40

Carrera 14 Calle 12 Esquina C.A.M

Código Postal 661020

PERIODO	PAGUE SIN INTERES HASTA
1 - 2022	30/09/2022

SEÑOR(A)	MARIA ELENA QUICENO
DIRECCIÓN	EL PORVENIR
CEDULA Ó NIT	25.153.504

Detalle Factura							
Código del predio	Dirección del predio	Avaluo	Estrato	Area T.	Area C.	Tarifa x Mil	Impuesto
0005000000010053000000000	EL PORVENIR	40.724.000,00	006SC	28,75	0	6	244.344,00

Páguese en los bancos: Bogotá, Davivienda, Bancolombia y BBVA

**TOTAL CON DESCUENTO 6.473.434,00**

Fecha y Hora:20/04/2022 10:49:49 Impreso por MARIA VICTORIA RESTREPO CORREA

-- Municipio --



Δ00 2018  
LISTA PROPIETARIOS

**CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL**

CERTIFICA

1935-788080-53202-0

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que CARLOS ARTURO QUICENO ORTIZ identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 4578878 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

DEPARTAMENTO:66-RISARALDA

MATRÍCULA:296-15174/75

MUNICIPIO:682-SANTA ROSA DE CABAL

ÁREA TERRENO:136 Ha 8750.00m<sup>2</sup>

NÚMERO PREDIAL:00-05-00-00-0001-0054-0-00-00-0000

ÁREA CONSTRUIDA:185.0 m<sup>2</sup>

NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-05-0001-0054-000

AVALÚO:\$ 161,479,000

RECCIÓN:BALCONES

BALCONES

LISTA DE PROPIETARIOS

po de documento	Número de documento	Nombre
CÉDULA DE CIUDADANÍA	17226857	ESTEFANIA RESTREPO QUICENO
CÉDULA DE CIUDADANÍA	15532850	JUAN MARTIN RESTREPO QUICENO
CÉDULA DE CIUDADANÍA	4578878	CARLOS ARTURO QUICENO ORTIZ
CÉDULA DE CIUDADANÍA	4578386	BERNARDO ECHEVERRY GOMEZ
CÉDULA DE CIUDADANÍA	25155871	ANA CLARIVEL QUICENO ORTIZ
CÉDULA DE CIUDADANÍA	4576622	LUIS GONZAGA PARRA DAVILA
CÉDULA DE CIUDADANÍA	1329138	LUIS ALBERTO RESTREPO COOK

DEPARTAMENTO:66-RISARALDA

MATRÍCULA:296-15176

MUNICIPIO:682-SANTA ROSA DE CABAL

ÁREA TERRENO:28 Ha 7500.00m<sup>2</sup>

NÚMERO PREDIAL:00-05-00-00-0001-0053-0-00-00-0000

ÁREA CONSTRUIDA:0.0 m<sup>2</sup>

NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-05-0001-0053-000

AVALÚO:\$ 36,183,000

DIRECCIÓN:EL PORVENIR

EL PORVENIR

LISTA DE PROPIETARIOS

Tipo de documento	Número de documento	Nombre
CÉDULA DE CIUDADANÍA	4578878	CARLOS ARTURO QUICENO ORTIZ
NO TIENE DOCUMENTO	0	ESTEFANIA RESTREPO QUICENO
CÉDULA DE CIUDADANÍA	25153504	MARIA ELENA QUICENO ORTIZ
NO TIENE DOCUMENTO	0	JUAN MARTIN RESTREPO QUICENO
CÉDULA DE CIUDADANÍA	1329138	LUIS ALBERTO RESTREPO COOK

DEPARTAMENTO:66-RISARALDA

MATRÍCULA:296-20084

MUNICIPIO:682-SANTA ROSA DE CABAL

ÁREA TERRENO:0 Ha 385.00m<sup>2</sup>

NÚMERO PREDIAL:01-01-00-00-0114-0023-0-00-00-0000

ÁREA CONSTRUIDA:555.0 m<sup>2</sup>

NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:01-01-0114-0023-000

AVALÚO:\$ 407,405,000

DIRECCIÓN:K 13 11 42

LISTA DE PROPIETARIOS

Tipo de documento	Número de documento	Nombre
CÉDULA DE CIUDADANÍA	16352735	JAVIER HERNAN GUTIERREZ GARCIA
CÉDULA DE CIUDADANÍA	25175515	CAROLINA QUICENO DUQUE
CÉDULA DE CIUDADANÍA	4578878	CARLOS ARTURO QUICENO ORTIZ
CÉDULA DE CIUDADANÍA	4576103	JOSE FERNANDO QUICENO ORTIZ
CÉDULA DE CIUDADANÍA	25155871	ANA CLARIVEL QUICENO ORTIZ
NO TIENE DOCUMENTO	0	ESTEFANIA RESTREPO QUICENO
CÉDULA DE CIUDADANÍA	1329138	LUIS ALBERTO RESTREPO COOK
NO TIENE DOCUMENTO	0	JUAN MARTIN RESTREPO QUICENO

El presente certificado se expide para TRAMITE a los 9 días de noviembre de 2018.

DECISIÓN  
PROCESO  
DEMANDANTE  
DEMANDADOS

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA  
DIVISORIO  
ESTEFANÍA RESTREPO QUICENO  
BERNARDO ECHEVERRY GÓMEZ  
ANA CLARIVEL, MARÍA HELENA, JOSÉ FERNANDO y CARLOS  
ARTURO QUICENO ORTIZ  
LUIS ALEBRTO RESTREPO COOK  
JUAN MARTÍN RESTREPO QUICENO  
LUIS GONZAGA PARRA DÁVILA  
66682 31 13 001 2010 00253 00

RADICACIÓN

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO

Santa Rosa de Cabal, Diciembre diecinueve (19) de dos mil doce (2012).

### I. OBJETO A DECIDIR

Procede el Despacho a resolver de fondo la solicitud de DIVISIÓN DE BIENES COMUNES, promovida a través de Apoderado Judicial por la señora ESTEFANÍA RESTREPO QUICENO, en contra de los señores BERNARDO ECHEVERRY GOMEZ, ANA CLARIVEL, MARIA HELENA, JOSE FERNANDO y CARLOS ARTURO QUICENO ORTIZ, LUIS ALBERTO RESTREPO COOK, JUAN MARTIN RESTREPO QUICENO y LUIS GONZAGA PARRA DAVILA.

### II. BIEN OBJETO DE LA DIVISIÓN

Se trata de una FINCA TERRITORIAL RURAL ubicada en jurisdicción de este municipio, paraje Potrerros, de nombre "BALCONES", compuesta por tres (3) lotes de terreno que forman un solo globo, mejorada con dos casas de habitación, potreros, pastos, monte y rastrojo, con matrículas inmobiliarias números 296-15174, 296-15175 y 296-15176, cuya descripción, cabida y demás circunstancias que la identifican son las siguientes:

#### MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 296-15174

Una finca rural, ubicada en el Paraje de Potrerros, con su casa de habitación, mejoras y anexidades, con una extensión superficial de cien (100) hectáreas más o menos y cuyos linderos son:

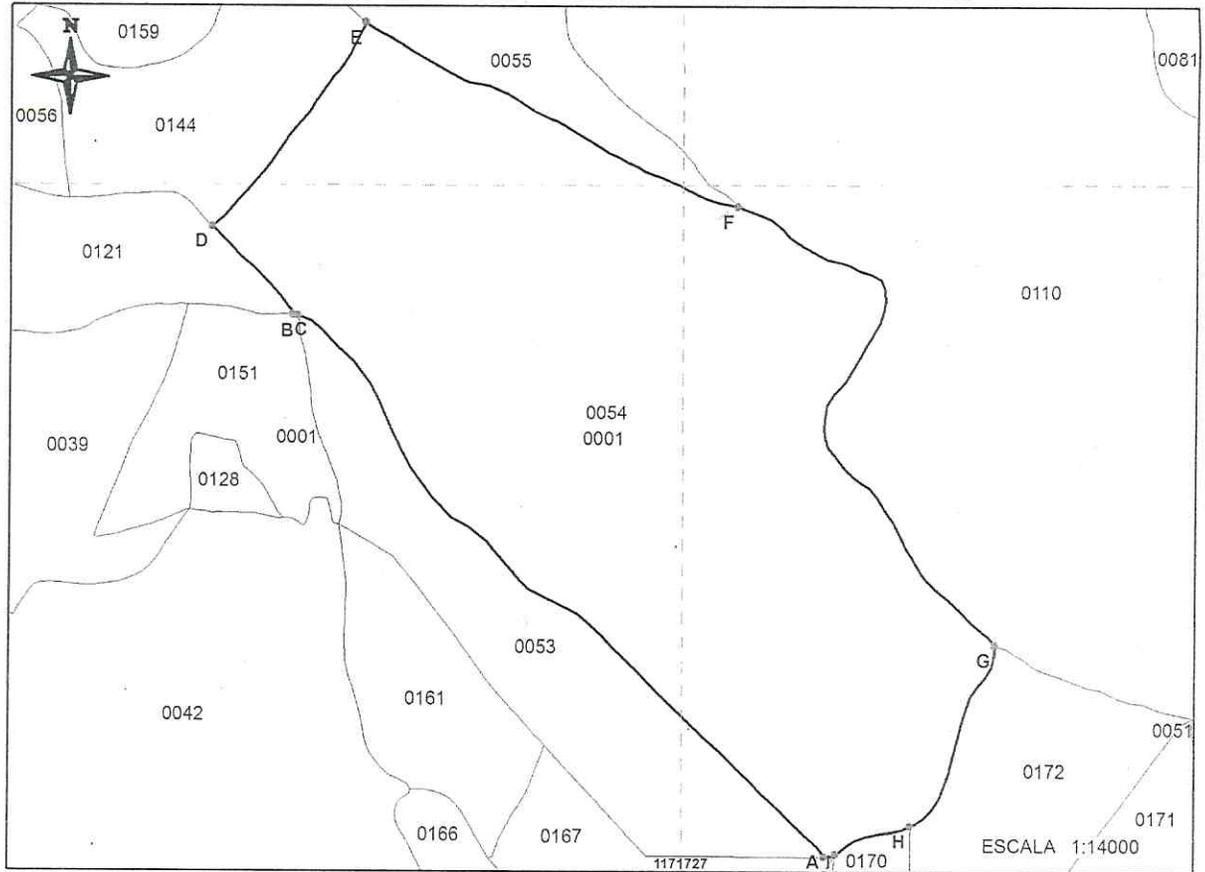
Del mojón del cedro línea recta de travesía, hasta el primer zanjón linderero con terreno que fue de Manuel Jaramillo, por éste abajo hasta la quebrada de Los Chorros, éste abajo lindando con terreno de Pedro Luis Jiménez hasta un mojón que está a la raíz de un Yarumo de aquí lindando con Moisés Marin - por el borde de una Peña y de para arriba hasta la cuchilla - De aquí línea recta de para abajo a buscar la boca de una chamba, - ésta abajo hasta un zanjón-, éste abajo hasta encontrar una chamba, chamba arriba hasta el mojón del pañadero de agua siguiendo ésta abajo por un cerco de alambre hasta un zanjón este abajo hasta las peñas linderero con terreno que fue de Jesús Flórez - Por este nacimiento de aquí a un tronco de Cedro- De aquí a un Chaquiro, de aquí en línea recta a un Candeio, señalado con una cruz - De este siguiendo la misma recta a un Helecho de este a un cabuyo marcado con una cruz - De aquí siempre en línea recta a un rapabarbo de éste línea a un chaquiro de aquí al







DEPARTAMENTO	66 - RISARALDA		
MUNICIPIO	682 - SANTA ROSA DE CABAL		
ZONA	00 - Rural	SECTOR	05
COMUNA	00	BARRIO	00
VEREDA	0001		



DATOS DEL PREDIO	
NÚMERO PREDIAL VIGENTE	666820005000000010054000000000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR	66682000500010054000
IDENTIFICADOR ÚNICO PREDIAL	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	296 - 15174/75
DIRECCIÓN	BALCONES
ÁREA DE TERRENO	136 HA 8750.0 M2
ÁREA CONSTRUIDA	185 M2

Nodo	COORDENADAS		LINDEROS TERRENO		
	Norte	Este	De	A	Dist. m.
A	1030485.14	1172026.94	A	B	1581.66
B	1031582.96	1170922.23	B	C	10.60
C	1031584.68	1170911.80	C	D	246.98
D	1031763.86	1170743.36	D	E	527.74
E	1032181.77	1171061.19	E	F	868.52
F	1031807.21	1171838.63	F	G	1259.75
G	1030914.15	1172379.76	G	H	419.70
H	1030546.20	1172206.30	H	I	168.09
I	1030489.85	1172050.99	I	A	24.99



SISTEMA DE REFERENCIA
Proyección : Transverse_Mercator
Sistema de Coordenadas : MAGNA_Colombia_Oeste
Falso Este : 1000000.0
Falso Norte : 1000000.0
Meridiano Central : -77.0775079167

CONVENCIONES		

**OBSERVACIONES**

La inscripción en catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión. Resolución 070 de 2011, Artículo 42.  
 Si la información cartográfica es diferente a la jurídica, el usuario debe adjuntar las pruebas respectivas.  
 Los datos contenidos en este documento fueron inscritos según Resolución No.5045  
 La vigencia de este certificado será de tres meses, a partir de su fecha de expedición.

**FIRMA AUTORIZADA**

Información vigente a 06/04/2021

## PRESENTACIÓN AVALÚO PERICIAL

Laura Valencia <lauritavalencia@hotmail.com>

Lun 5/09/2022 8:36

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Risaralda - Pereira

<j01ccper@cendoj.ramajudicial.gov.co>;efrancia070492@gmail.com

<efrancia070492@gmail.com>;DUANMAR25@HOTMAIL.COM <DUANMAR25@HOTMAIL.COM>

 1 archivos adjuntos (11 MB)

Presentación Avalúo.pdf;

Cordial saludo.

**LAURA MERCEDES VALENCIA LÓPEZ**  
**A B O G A D A**

*Universidad Libre de Pereira.*

*Correo electrónico: lauritavalencia@hotmail.com*

*Celular: 310-5233985.*



*Mario Hernán Moreno Z.*

1

PROPIEDAD RAÍZ - AVALÚOS - ARRENDAMIENTOS  
INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA  
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA

## **ACLARACION Y COMPLEMENTACION DEL DICTAMEN PERICIAL**

Doctora:

**OLGA CRISTINA GARCIA AGUDELO**

**JUEZA:**

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO**

Pereira - Risaralda.

Pereira, 06 de diciembre de 2.022.

A fin de darle cumplimiento al requerimiento que hace el despacho respecto del avalúo comercial al inmueble Balcones y el Porvenir de este municipio, procedo a ampliar mi dictamen pericial, en los siguientes términos.

Según visita realizada por el señor Mario Hernan Moreno Zuluaga.

El día 02 de diciembre de 2.022, a las 11:45 horas de la mañana.

A las fincas Balcones y el Porvenir.

Visita atendida por el señor Rubiel Salazar Arena, administrador de ambos predios.

### **Respuesta al punto 1.**

**Linderos actuales de la finca Balcones:** Se anexa Certificado.

Según Certificado # 66-682-106-0000022-2021.

Expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Información vigente: 06/04/2.021.

### **Oriente:**

Predio # 1: 666 – 82000 – 50000000 – 10 – 110 – 000000000.

Predio # 2: 666 – 82000 – 50000000 – 10 – 051 – 000000000.

Predio # 3: 666 – 82000 – 50000000 – 10 – 172 – 000000000.

### **Occidente:**

Predio # 1: 666 – 82000 – 50000000 – 10 – 144 – 000000000.

Predio # 2: 666 – 82000 – 50000000 – 10 – 121 – 000000000.

Predio # 3: 666 – 82000 – 50000000 – 10 – 151 – 000000000.

Predio # 4: 666 – 82000 – 50000000 – 10 – 053 – 000000000.

Calle 13 # 13 - 71. Esq. Oficina 201. Edificio Araucarias. Celular: 315 531 4383

E-mail: mariomorenz1@hotmail.com Santa Rosa de Cabal - Risaralda



*Mario Hernán Moreno Z.*

2

PROPIEDAD RAÍZ - AVALÚOS - ARRENDAMIENTOS

INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA

MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA

**Norte:**

Predio # 1: 666 – 82000 – 50000000 – 10 – 055 – 000000000.

**Sur:**

Predio # 1: 666 – 82000 – 50000000 – 10 – 170 – 000000000.

**Linderos actuales de la finca el Porvenir:** Se anexa Certificado.

Según Certificado # 66-682-106-0000023-2021.

Expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Información vigente: 06/04/2.021.

**Oriente:**

Predio # 1: 666 – 82000 – 50000000 – 10 – 054 – 000000000.

**Occidente:**

Predio # 1: 666 – 82000 – 50000000 – 10 – 151 – 000000000.

Predio # 2: 666 – 82000 – 50000000 – 10 – 161 – 000000000.

Predio # 3: 666 – 82000 – 50000000 – 10 – 167 – 000000000.

**Norte:**

Predio # 1: 666 – 82000 – 50000000 – 10 – 121 – 000000000.

**Sur:**

Predio # 1: 666 – 82000 – 50000000 – 10 – 167 – 000000000.

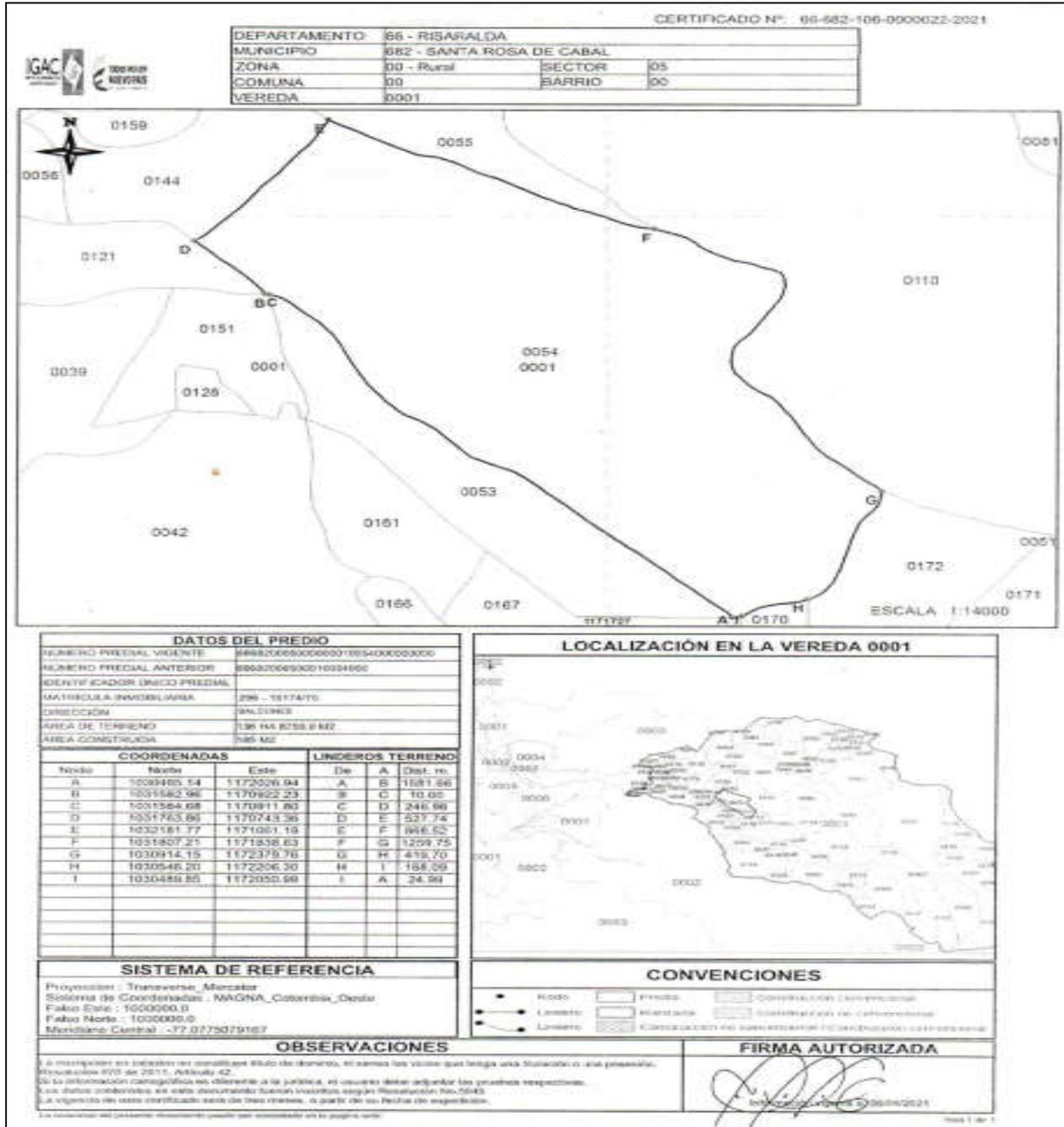


# Mario Hernán Moreno Z.

PROPIEDAD RAÍZ - AVALÚOS - ARRENDAMIENTOS  
INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA  
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA

**Linderos actuales de la finca Balcones:** Se anexa Certificado.

Según Certificado # 66-682-106-000022-2021.  
Expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.  
Información vigente: 06/04/2.021.



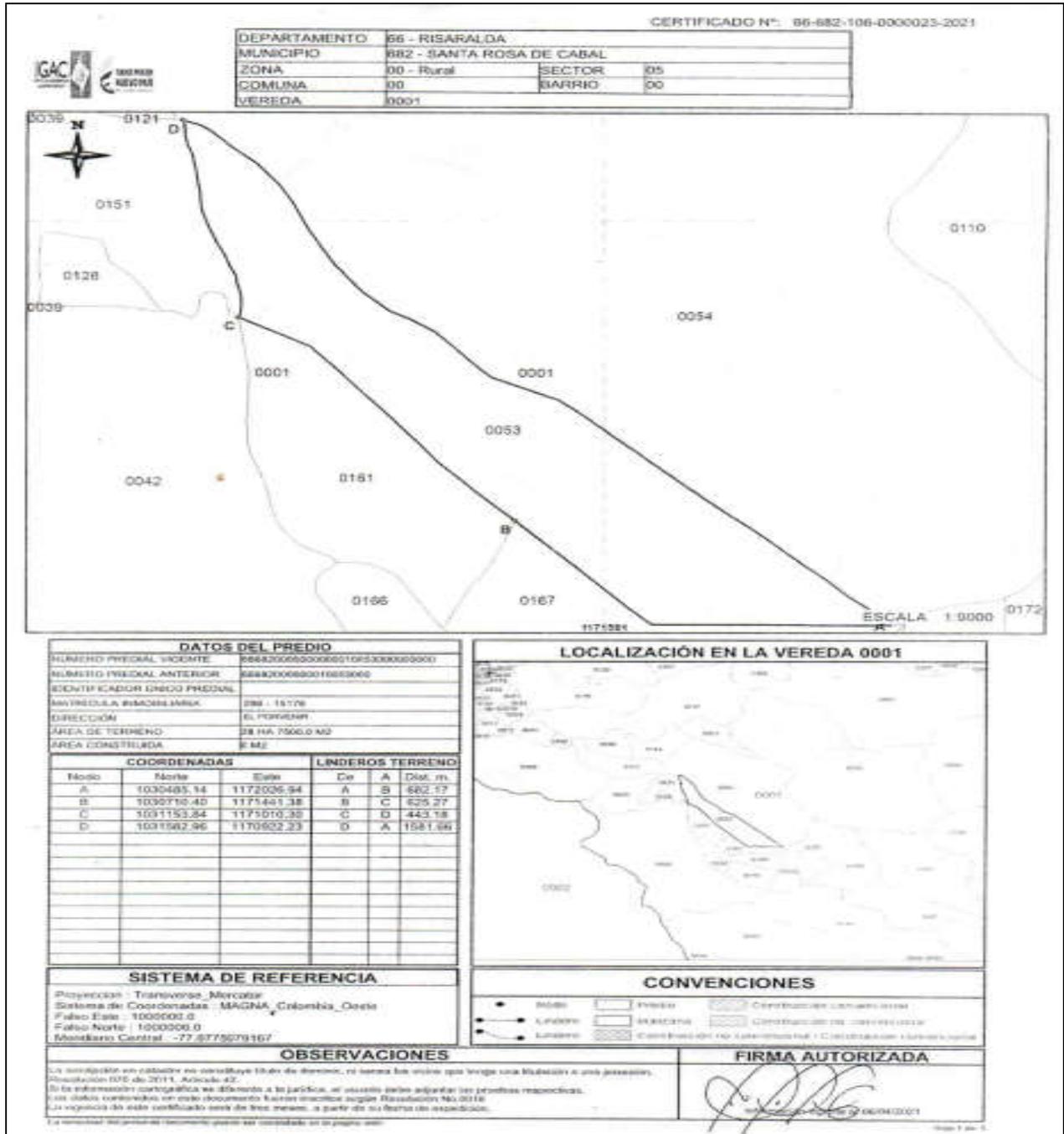


# Mario Hernán Moreno Z.

PROPIEDAD RAÍZ - AVALÚOS - ARRENDAMIENTOS  
INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA  
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA

**Linderos actuales de la finca el Porvenir:** Se anexa Certificado.

Según Certificado # 66-682-106-0000023-2021.  
Expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.  
Información vigente: 06/04/2.021.





**Respuesta al punto 2.**

**Área Según Certificación Catastral.** Se anexa Certificación.

Área: Finca Balcones: **1.368.750** metros cuadrados.

Área: Finca El Porvenir: **287.500** metros cuadrados.

**Área Según Escritura Publica # 1.143 del 10 de junio de 1.986.** Se anexa escritura.

Área: Finca Balcones: **135** Hectáreas.

Área: Finca El Porvenir: **50** Hectáreas.

Para determinar el valor del área de terreno de los predios Balcones y el Porvenir.

Se tomo como base, el área de la Certificación Catastral.

Por ser las áreas con las cuales la administración municipal de Santa Rosa de Cabal. Le esta cobrando impuestos a los propietarios de los predios, Balcones y el Porvenir. Por ser las áreas con las cuales los propietarios de los predios. Están actualmente pagando el impuesto predial Unificado.

Quedo a disposición de la señora Jueza, lo que disponga y ordene.

Para tomar como base, cualquiera de las dos áreas:

Según Certificación Catastral.

Según Escritura Pública.



Mario Hernán Moreno Z.

6

PROPIEDAD RAÍZ - AVALÚOS - ARRENDAMIENTOS  
INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA  
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA

Área de la finca Balcones: Se anexa Certificación.

Según Certificado: Radicación: 2.022 951.

Expedido por GO CATASTRAL.

Expedida: El 12 de mayo de 2.022 a las 04:34:37.

 **¡EL CAMBIO LO CONSTRUIMOS TODOS!**  
Asociación de Santa Rosa de Cabal

**CERTIFICACIÓN CATASTRAL**

Radicación: 2022 951

LA PRESENTE INFORMACIÓN ES LA CONTENIDA EN LA BASE DE DATOS A LA FECHA Y HORA EN QUE SE GENERA

Este certificado tiene validez de acuerdo a la Ley 527 de 1999 (Agosto 18), Directiva Presidencial N° 02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, parágrafo 3. En concordancia con la Resolución 70 de 2011 Artículo 157 "Derecho constitucional de Habeas Data".

Expedida el: 12 de mayo de 2022 a las 04:34:37

Departamento: **RISARALDA** Municipio: **SANTA ROSA DE CABAL**

Identificadores Prediales

Número Predial Nacional	Dirección	Nupre
666820005000000010054000000000	BALCONES	

Aspecto Jurídico

Matrícula Inmobiliaria: 296-15174/75 *286-15174*

Aspecto Físico y Económico

Área Terreno M2	Área Construida M2	Avalúo Catastral
1,368,750.00	185.00	181,746,000.00

Información obtenida del folio de matrícula inmobiliaria de la Superintendencia de Notariado y Registro, entidad guarda de la fe pública, la seguridad jurídica y administración del servicio público registral inmobiliario

Propietario/Poseedor

No.	Nombres y Apellidos	Documento	Número
	<i>M. Hernández Arango</i>		

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión. Artículo 42 de la resolución No. 070/2011 IGAC.

**MARTHA HERNÁNDEZ ARANGO**  
Delegado UAECD Gestión Catastral  
Santa Rosa de Cabal, Resolución  
No. 058 del 02/02/2022

*BALCONES 2022*  
*296-15174*  
*296-15175*

   Página: 1 de 1

Calle 13 # 13 - 71. Esq. Oficina 201. Edificio Araucarias. Celular: 315 531 4383  
E-mail: mariomorenz1@hotmail.com Santa Rosa de Cabal - Risaralda



Mario Hernán Moreno Z.

7

PROPIEDAD RAÍZ - AVALÚOS - ARRENDAMIENTOS  
INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA  
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA

Área de la finca el Porvenir: Se anexa Certificación.

Según Certificado: Radicación: 2.022 952.

Expedido por GO CATASTRAL.

Expedida: El 12 de mayo de 2.022 a las 04:42:36.

 **EL CAMBIO LO CONSTRUIMOS TODOS!**  
Alcaldía de Santa Rosa de Cabal

**CERTIFICACIÓN CATASTRAL**

 **GO CATASTRAL**  
SECTOR Y OPERADOR

Radicación: 2022 952

LA PRESENTE INFORMACIÓN ES LA CONTENIDA EN LA BASE DE DATOS A LA FECHA Y HORA EN QUE SE GENERA

Este certificado tiene validez de acuerdo a la Ley 527 de 1999 (Agosto 18). Directiva Presidencial N° 02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, parágrafo 3. En concordancia con la Resolución 70 de 2011 Artículo 157 "Derecho constitucional de Habeas Data".

Expedida el: 12 de mayo de 2022 a las 04:42:36

Departamento: **RISARALDA** Municipio: **SANTA ROSA DE CABAL**

Identificadores Prediales

Número Predial Nacional	Dirección	Nupre
666820005000000010053000000000	EL PORVENIR	

Aspecto Jurídico

Matrícula Inmobiliaria
296-15176

Aspecto Físico y Económico

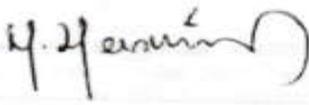
Área Terreno M2	Área Construida M2	Avalúo Catastral
287,500.00	.00	40,724,000.00

Información obtenida del folio de matrícula inmobiliaria de la Superintendencia de Notariado y Registro, entidad guarda de la fe pública, la seguridad jurídica y administración del servicio público registral inmobiliario

Propietario/Poseedor

No.	Nombres y Apellidos	Documento	Número
1	ESTEFANIA RESTREPO QUICENO	Secuencial	0
2	MARIA ELENA QUICENO ORTIZ	Cedula_Ciudadania	25153504
3	JUAN MARTIN RESTREPO QUICENO	Secuencial	0

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios que tenga una titulación o una posesión. Artículo 42 de la resolución No. 070/2011 IGAC.



**MARTHA HERNÁNDEZ ARANGO**  
Delegado UAECD Gestión Catastral  
Santa Rosa de Cabal, Resolución  
No. 058 del 02/02/2022

*EL PORVENIR  
2022  
296-15176*

 **GO CATASTRAL**  
 **UAECD**  
Catastro Bogotá  
 **BOGOTÁ**

Página: 1 de 1

Calle 13 # 13 - 71. Esq. Oficina 201. Edificio Araucarias. Celular: 315 531 4383  
E-mail: mariomorenz1@hotmail.com Santa Rosa de Cabal - Risaralda



Mario Hernán Moreno Z.

8

PROPIEDAD RAÍZ - AVALÚOS - ARRENDAMIENTOS  
INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA  
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE RISARALDA

Área de la finca Balcones - Finca el Porvenir: Se anexa Escritura Publica 1.143 del 10 de mayo de 1.986. Otorgada en la Notaria de Santa Rosa de Cabal.

SANTA ROSA DE CABAL  
CALLE 13 # 13 - 71 - TEL. 315 531 4383

Notario Ramón Ortega  
ABOGADO

terial rural, ubicada en la ciudad de Santa Rosa de Cabal, compuesta de varios lotes que forman un solo globo, discriminados así: A) Una finca rural de nombre "BALCONES", ubicada en el lote de Potreros, jurisdicción de este municipio compuesta de casa de habitación, potreros, rastrojos y monte, con ficha catastral No. 001-054-/053/046 con una extensión de cien hectáreas (100 Has) más o menos, que tiene los siguientes linderos: #0 del mojón del cuadro líneas recta de travesía, hasta el primer ranjón lindero con terreno que fué de Manuel Jeramillo, por este abajo hasta la quebrada de los Chorros, ésta abajo lindando con terreno de Pedro Luis Jiménez hasta un mojón que está a la raíz de yarumoi de aquí lindando con Moisés Marín, por el borde de una peña y de para arriba, hasta la cuchilla, de aquí línea recta de para abajo a buscar la boca de una chamba, esta abajo hasta un ranjón; este abajo hasta encontrar una chamba, chamba arriba hasta el mojón del pañadero del agua, siguiendo esta abajo por un cerco de alambre hasta un ranjón, este abajo hasta las peñas lindero con terreno que fué de Jesús Flórez, por estas abajo hasta el desembocue de la quebrada del Aguila, esta arriba hasta un nacimiento, de aquí a un tronco de cedro, de aquí a un chaquiro, de aquí en línea recta a un candelo, señalado con una repaperbo, de esta línea recta a un chaquiro, de aquí al tronco o corte de otro chaquiro y de aquí en línea recta al mojón del cedro primer linderos.

B) Una finca rural que hace parte de la denominada "BALCONES" o sea que está en la misma vereda y jurisdicción de este municipio, de una cebida de treinta y cinco hectáreas (35 Has) de extensión más o menos, y que linda así: #0 De un mojón que está en el pañadero de agua lindero con Luis Cardona por estas peñas de travesía hasta la quebrada Los Chorros, éste arriba hasta un ranjón que está a la raíz de un yarumoi lindero con Miguel Murcia de esta siguiendo por el borde de...

4151 09600 15175  
09600 15175

Calle 13 # 13 - 71. Esq. Oficina 201. Edificio Araucarias. Celular: 315 531 4383  
E-mail: mariomorenz1@hotmail.com Santa Rosa de Cabal - Risaralda



# Mario Hernán Moreno Z.

9

PROPIEDAD RAÍZ - AVALÚOS - ARRENDAMIENTOS

INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA

MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE RISARALDA

5 José Ramón Ortega Rincón

Arriba hasta la chichilla, de aquí a una recta de para ab-  
ajo lindando con Murcia, a buscar la loma de una chieba abajo has-  
ta un mojón, esta abajo hasta encontrar una chieba lindando con  
Murcia y por esta arriba a su primer lindero.

El un lote de terreno de una cabida de cincuenta hectáreas -  
(50 has) más o menos, mejorada con casa de habitación, pasto -  
etc., denominada "EL PORVENIR" ubicada en la fracción de Potre-  
ros, jurisdicción de este municipio y que linda así según el tí-  
tulo de adquisición: #Del nacimiento de la quebrada de El Águila,  
siguiendo por dicha quebrada de para abajo, hasta donde desceba-  
ra la quebrada de Santana; por esta quebrada de para arriba, has-  
ta ponerte en dirección de la quebrada de la chichilla, lindando  
con terreno de Antonio Castaño; de aquí línea recta al mojón  
piedra de la -chichilla; de aquí línea recta al mojón del tronco  
de cedro negro lindero con el mismo Castaño; de aquí línea rec-  
ta al mojón del repabarro en la quebrada; de aquí recto a otro  
mojón repabarro lindero con terreno de Missel Murcia; y de aquí  
al tronco del chaquiro; de aquí línea recta a otro repabarro; de  
aquí recta al mojón del cabuya lindero con el mismo Murcia; de  
aquí línea recta al mojón del chaquiro, y de aquí línea recta  
a un tronco de cedro negro, y de aquí al nacimiento de la quebra-  
da del Águila punto de partida.

Los predios A)-B) y C) forman la finca "BALCONES" y "EL PORVENIR"  
y forman un solo globo y queda con una extensión de 185 hectá-  
reas más o menos y se seguirá denominando "BALCONES"

TRADICIÓN: Adquirió el causante Gustavo Wilfredo Jacobar, dicha  
Propiedad en partición hecha con el señor Tiberio de Jesús Cardo-  
na, por escritura No. 968 de 21 de agosto de 1982 de la Notaría de  
Santa Rosa de Cabal, registrada en Santa Rosa de Cabal el 24 de  
agosto de 1982, matrículas 296-0015174---296-0015175---296-0015176.  
HIJUELA NUMERAL 005: De Derechos herenciales. Vale la suma de  
13.500.000.00. Esta hijuela se asigna a los siguientes herederos  
por pagar su derecho que pertenece para cada uno a -----



**Respuesta al punto 3.**

Dentro de los dos lotes de terreno, materia de avalúo.

Finca Balcones.

Finca el Porvenir.

Existen zonas de protección, ubicadas en la rivera del rio Campoalegrito.

Bosque natural con vegetación nativa compuesta por helechos arborescentes, yarumo blanco, guásimo, robles, chilcos, arbolocos, arrayán, aguacatillo y siete cueros, encenillos, entre otros, cuenta además con una alta revegetalización y rastrojos altos.

El área que se tuvo en cuenta para el avalúo comercial fue del 10% del área total de la finca Balcones y la Finca el Porvenir.

**Respuesta al punto 4.**

No existen construcciones distintas:

A la casa nueva con tanque o abrevadero de agua para las bestias.

El embarcadero para el ganado.

El pozo séptico.

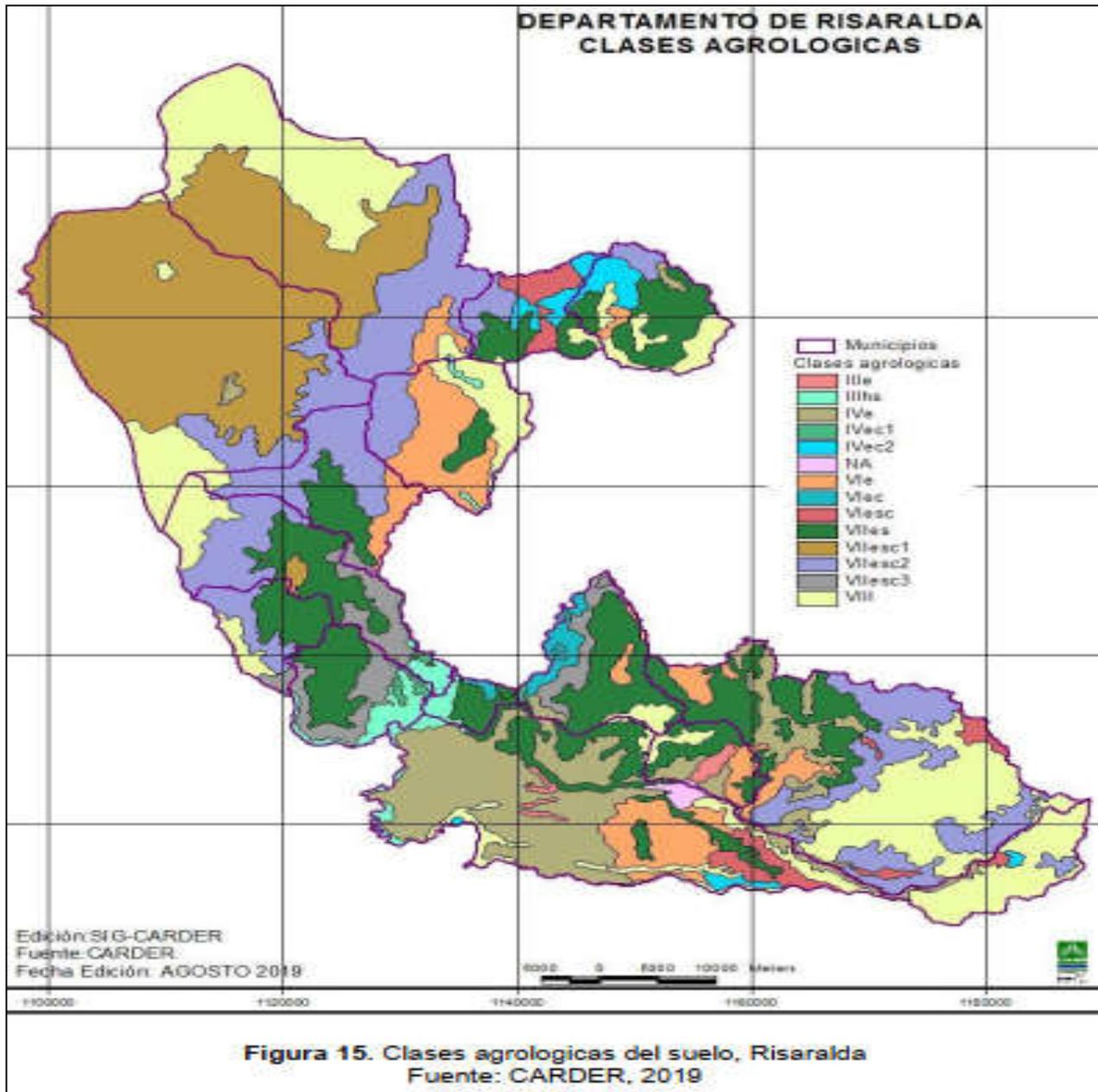
**Respuesta al punto 5.**

No existen mejoras diferentes a las cercas eléctricas.



### Respuesta al punto 6.

Las características agrologicas del suelo de las fincas: Balcones y el Porvenir.  
Su capacidad de uso, los clasifica como suelos:  
Clase VII Subclase esc 2 y suelos Clase VIII.  
Según el mapa de CLASES AGROLOGICAS. Departamento de Risaralda.  
Edición: SIG-CARDER. Fuente: CARDER. Fecha Edición: Agosto 2.019.





La descripción de las clases se muestra a continuación en la Tabla 11.

Tabla 11. Descripción clases agrológicas del suelo, Risaralda

Clase	Sub-clase	Unidad uso	Descripción	Uso sugerido
III	e	IIIe	Presentan importantes limitaciones en su cultivo y serios riesgos de deterioro. Son suelos medianamente buenos	Requieren sistemas de cultivo que proporcionen una adecuada protección vegetal, necesaria para defender al suelo de la erosión y para preservar su estructura
III	hs	IIIhs	Presentan importantes limitaciones en su cultivo y serios riesgos de deterioro. Son suelos medianamente buenos	Requieren sistemas de cultivo que proporcionen una adecuada protección vegetal, necesaria para defender al suelo de la erosión y para preservar su estructura
III	hs	IIIhs	Presentan importantes limitaciones en su cultivo y serios riesgos de deterioro. Son suelos medianamente buenos.	Requieren sistemas de cultivo que proporcionen una adecuada protección vegetal, necesaria para defender al suelo de la erosión y para preservar su estructura
IV	e	IVe	Los suelos presentan características desfavorables. Con frecuencia se hallan en pendientes fuertes sometidos a erosión intensa. Su adecuación para el cultivo es muy limitada	Pueden cultivarse ocasionalmente si se les trata con gran cuidado. Generalmente deben limitarse a cultivos herbáceos
IV	ec1	IVec1	Los suelos presentan características desfavorables. Con frecuencia se hallan en pendientes fuertes sometidos a erosión intensa. Su adecuación para el cultivo es muy limitada	Pueden cultivarse ocasionalmente si se les trata con gran cuidado. Generalmente deben limitarse a cultivos herbáceos
IV	ec2	IVec2	Los suelos presentan características desfavorables. Con frecuencia se hallan en pendientes fuertes sometidos a erosión intensa. Su adecuación para el cultivo es muy limitada	Pueden cultivarse ocasionalmente si se les trata con gran cuidado. Generalmente deben limitarse a cultivos herbáceos
VI	e	VIe	Los suelos deben emplearse para el pastoreo o la silvicultura y su uso es de riesgo moderado. Se hallan sujetos a limitaciones permanentes, y no son adecuados para el cultivo.	No se debe permitir que el pastoreo destruya su cubierta vegetal.
VI	ec	VIec	Los suelos deben emplearse para el pastoreo o la silvicultura y su uso es de riesgo moderado. Se hallan sujetos a limitaciones permanentes, y no son adecuados para el cultivo.	No se debe permitir que el pastoreo destruya su cubierta vegetal.
VI	esc	VIesc	Los suelos deben emplearse para el pastoreo o la silvicultura y su uso es de riesgo moderado. Se hallan sujetos a limitaciones permanentes, y no son adecuados para el cultivo.	No se debe permitir que el pastoreo destruya su cubierta vegetal.



VII	es	VIIes	Los suelos están sujetos a limitaciones permanentes y severas cuando se emplean para pastos o silvicultura. Con pendientes fuertes y erosionados, áridos o inundados.	En zonas de pluviosidad fuerte deben usarse para sostener bosques. En otras áreas, se pueden usar para pastoreo con el rigor y el cuidado en su manejo
VII	esc1	VIIesc1	Los suelos están sujetos a limitaciones permanentes y severas cuando se emplean para pastos o silvicultura. Con pendientes fuertes y erosionados, áridos o inundados.	En zonas de pluviosidad fuerte deben usarse para sostener bosques. En otras áreas, se pueden usar para pastoreo con el rigor y el cuidado en su manejo
VII	esc2	VIIesc2	Los suelos están sujetos a limitaciones permanentes y severas cuando se emplean para pastos o silvicultura. Con pendientes fuertes y erosionados, áridos o inundados.	En zonas de pluviosidad fuerte deben usarse para sostener bosques. En otras áreas, se pueden usar para pastoreo con el rigor y el cuidado en su manejo
VII	esc3	VIIesc3	Los suelos están sujetos a limitaciones permanentes y severas cuando se emplean para pastos o silvicultura. Con pendientes fuertes y erosionados, áridos o inundados.	En zonas de pluviosidad fuerte deben usarse para sostener bosques. En otras áreas, se pueden usar para pastoreo con el rigor y el cuidado en su manejo
VIII	e	VIII	Los suelos no son aptos ni para silvicultura ni para pastos. Deben emplearse para uso de la fauna silvestre, para esparcimiento o para usos hidrológicos.	Interés turístico y/o científico. Crecimiento vegetación nativa, protección de las aguas y el suelo, conservación de la fauna silvestre

Fuente: CARDER, 2019

### 1.16. Conflictos de uso

Constatando la información resultado del análisis y la situación actual de los conflictos de uso del suelo, se denota con mayor representatividad las áreas sin conflicto con 203.229,229 ha, en segundo lugar se aprecian las áreas en conflicto severo que de forma crítica presenta un área de 103.783, de área de conflicto, las zonas que se encuentran asociadas a algún área protegida se encuentran blindadas y son las áreas que no presentan conflicto como es el caso de los municipios de Pueblo Rico y Mistrató por su cercanía al Chocó biogeográfico, de modo contrario el suelo urbano es el de menor representatividad con 5.915,705 ha (ver Figura 16).



Las características de las Aguas de las fincas: Balcones y el Porvenir.  
Se encuentran en la cuenca hidrográfica río Campoalegre.  
Según el Mapa de Planes de Ordenación y Manejo de Cuencas Hidrográficas.  
Fuente: CARDER. 2.018.

### 1.10. Cuencas hidrográficas

En el territorio, se definen siete (7) cuencas hidrográficas de interés, así: Cuenca del río Otún (NSS), río La Vieja (SZH); río San Juan Alto (SZH); río Risaralda – SZH, río Campoalegre y otros directos al Cauca (NSS); río Pescador - Rut - Chanco - Catarina y Cañaveral (SZH) y río Opirama, río Supía y otros directos al Cauca (NSS). De las 350.000 hectáreas que tiene el departamento de Risaralda, 196.303 hectáreas hacen parte de los POMCAS formulados y adoptados correspondiendo esta área a un 54% del departamento, 33% bajo POMCAS formulados y 21% en formulación (ver Figura 10).

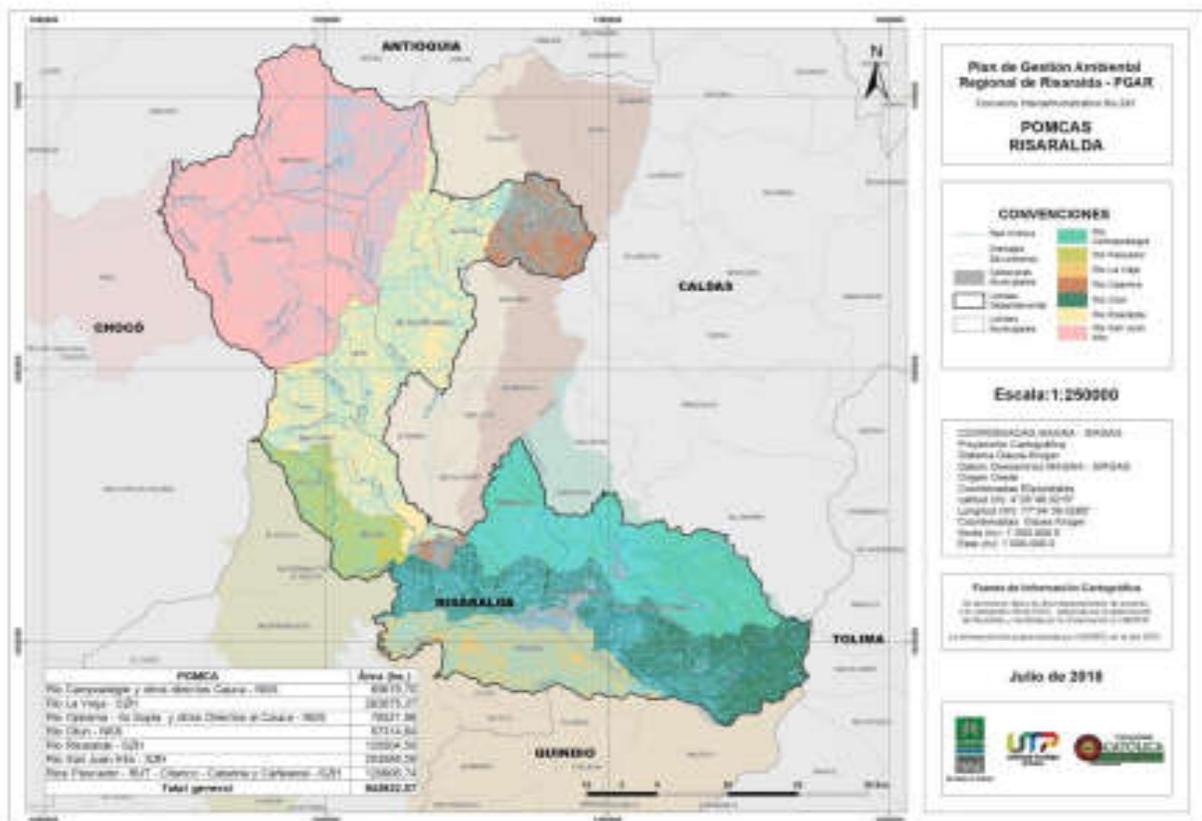


Figura 10. Mapa de Planes de ordenación y manejo de cuencas hidrográficas  
Fuente: CARDER, 2018



Las cuatro cuencas que tienen POMCA en el departamento de Risaralda (196.303 Ha) se desagregan de la siguiente manera: 75.360 Ha hacen parte del POMCA del río Risaralda representando el 38.3%; 56.840 Ha hacen parte del POMCA del río Otún representando un 29%; 32.217 ha hacen parte del POMCA del río Campoalegre representando un 16.4% y por último el POMCA del río La Vieja con 29.886 Ha que representan el 15.22% del total de áreas POMCA del departamento de Risaralda. Las áreas de cada una de las cuencas se presentan en la Tabla 5.

Tabla 5. Áreas de las cuencas hidrográficas del departamento de Risaralda

POMCA	Área (ha.)
Río Campo alegre y otros directos Cauca - NSS	85619,70
Río La Vieja - SZH	282675,37
Río Opirama - río Supía y otros Directos al Cauca - NSS	78321,88
Río Otún - NSS	57314,64
Río Risaralda - SZH	125504,50
Río San Juan Alto - SZH	204589,28
Ríos Pescador - RUT - Chanco - Catarina y Cañaveral - SZH	129906,74
<b>Total general</b>	<b>943932,07</b>

A nivel nacional, las cuencas han sido codificadas para facilitar su manejo e identificación de información en los Estudios Nacionales del agua (Tabla 6).

Tabla 6. Sectorización hidrográfica de Risaralda

Código	Subzona hidrográfica
2608	río Pescador - Rut - Chanco - Catarina y Cañaveral
2612	río La Vieja
2613	del río Otún
2614	río Risaralda
2617	Río Frio
5401	Río San Juan Alto



**PASTO:**

**VARIEDAD:** Kikuyo.  
**DENSIDAD Y CULTIVO:** 70% de las fincas Balcones y el Porvenir están cultivadas en esta variedad de pasto.  
**VIDA REMANENTE:** Se está resembrando constantemente.  
**ESTADO FITOSANITARIO:** Según se pudo evidenciar en la visita de inspección realizada el día 02 de diciembre de 2.022. Se pudo evidenciar que el cultivo se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.

**PRODUCTIVIDAD DEL CULTIVO:**

**El manejo adecuado de los forrajes permite optimizar la expresión fenotípica de los rumiantes.** En este sentido, algunos trabajos han evaluado el efecto de la oferta forrajera de pasto kikuyo sobre la respuesta animal. Se reporta un incremento en el consumo de materia seca al incrementar la oferta de kikuyo.

Según el informe del CES el incremento en la oferta permite una mayor selección de fracciones del forraje con mayor digestibilidad, lo que resulta en un aumento de la tasa de paso del alimento, el consumo de materia seca, la producción láctea y la concentración de proteína en la leche.

De acuerdo con Del Dago, el kikuyo es un pasto muy invasivo que en algunos lugares lo tienen señalado como maleza, también se usa como césped en algunas casas. Es un pasto que se propaga con facilidad cubriendo la superficie total donde se ha sembrado y lo hace por medio de estolones o rizomas que cubren tanto la superficie de la tierra como por dentro de ella lo que permite producir mayor cantidad de forraje por metro cuadrado.

**Su crecimiento puede ser de forma erecta o semi erecta** pudiendo alcanzar alturas de 50 a 60 centímetros mientras que sus hojas pueden lograr de 4,5 a 20 centímetros de largo. (Lea: **Kikuyo, un forraje bondadoso para la ganadería en el país**)

El metro cuadrado de este material puede producir entre 3 a 6 kilos de pasto lo que significa que **una hectárea de pasto kikuyo produce en cada rotación entre 40 mil y 60 mil kilos** y esa parcela podría volverse a utilizar sobre una media de 36 a 45 días con un buen manejo agronómico.

**Los animales que consuman este pasto kikuyo pueden producir leche solo con forraje, sin suplementación y podrían alcanzar unas producciones media entre 8 y 12 litros por animal.**

El contenido proteico de este forraje oscila entre 12 y 14 % y sus tasas de fotosíntesis más altas empiezan a partir de los 2.000 metros sobre el nivel del mar, tolera bien la sequía pero no es tan eficiente con terrenos encharcados, solo puede hacerlo por periodos cortos.

Se puede combinar su siembra con otras especies como los tréboles, el maní forrajero o pastos como el raigrás que cuando se mezclan en los potreros en su consumo se obtiene una mayor nutrición para los animales.

Además, **soportan con facilidad altas cargas de animales** y el pisoteo intensivo ya que es un pasto con unos estolones fuertes que lo hacen muy resistente a la pezuña del bovino.

Es un cultivo que se establece fácilmente si se siembra de forma adecuada y hay que esperar entre 4 y 6 meses para que empiece a producir aunque eso depende de las condiciones del terreno donde se cultive, la fertilización y el manejo. Responde bien a la fertilización, sea hecha de forma orgánica o de manera química, en ambos casos se obtienen buenos resultados. (Lea: **Pasto Kikuyo contiene ácido linolénico**)



**CONDICIONES CLIMATICAS:**

Las fincas Balcones y el Porvenir se encuentran Ubicadas a una altura promedio de 2.200 - 2.500 metros sobre el nivel del mar aproximadamente.

**1.8. Clima**

En el departamento de Risaralda, se registran volúmenes de precipitación entre 1500 mm y 5000 mm anuales. La mayor parte del territorio están en el rango entre los 2000 y 2500 mm anuales, sin embargo, en algunas regiones hacia el oriente de Pereira y norte de Belén de Umbria, se presentan volúmenes inferiores a 2000 mm, mientras que en los límites con el departamento de Chocó se registran volúmenes de más de 5000 mm. Presenta un régimen de lluvia bimodal, siendo los meses secos enero-febrero y julio-agosto, mientras que los meses de más

lluvia son abril-mayo y octubre-noviembre. La clasificación climática varía entre clima templado en niveles húmedos y semihúmedos, fríos húmedos y superhúmedos, climas muy fríos y extremadamente fríos superhúmedos (estos últimos en sectores aislados). La temperatura media de 22°C y desciende hasta los 8°C en el municipio de Santa Rosa de Cabal (IDEAM, 2010).

**1.9. Escenarios de cambio climático**

Estos escenarios fueron procesados para el Plan Departamental de Gestión Cambio Climático-PDGCC, en convenio realizado entre Universidad Tecnológica de Pereira- UTP y Corporación Autónoma Regional de Risaralda- CARDER.



## **BOSQUE:**

**VARIEDAD:** Bosque natural con vegetación nativa compuesta por helechos arborescentes, yarumo blanco, guásimo, robles, chilcos, arbolocos, arrayán, aguacatillo y siete cueros, encenillos, entre otros, cuenta además con una alta revegetalización y rastrojos altos.

**DENSIDAD Y CULTIVO:** 10% de las fincas Balcones y el Porvenir se encuentran en bosque.

**VIDA REMANENTE:** Se está resembrando constantemente.

**ESTADO FITOSANITARIO:**

Según se pudo evidenciar en la visita de inspección realizada el día 02 de diciembre de 2.022. Se pudo evidenciar que el bosque se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.

**PRODUCTIVIDAD DEL CULTIVO:** Se está resembrando constantemente.

**CONDICIONES CLIMATICAS:** Las fincas Balcones y el Porvenir se encuentran ubicadas a una altura promedio de 2.200 - 2.500 metros sobre el nivel del mar aproximadamente.

### **1.8. Clima**

En el departamento de Risaralda, se registran volúmenes de precipitación entre 1500 mm y 5000 mm anuales. La mayor parte del territorio están en el rango entre los 2000 y 2500 mm anuales, sin embargo, en algunas regiones hacia el oriente de Pereira y norte de Belén de Umbria, se presentan volúmenes inferiores a 2000 mm, mientras que en los límites con el departamento de Chocó se registran volúmenes de más de 5000 mm. Presenta un régimen de lluvia bimodal, siendo los meses secos enero-febrero y julio-agosto, mientras que los meses de más

lluvia son abril-mayo y octubre-noviembre. La clasificación climática varía entre clima templado en niveles húmedos y semihúmedos, fríos húmedos y superhúmedos, climas muy fríos y extremadamente fríos superhúmedos (estos últimos en sectores aislados). La temperatura media de 22°C y desciende hasta los 8°C en el municipio de Santa Rosa de Cabal (IDEAM, 2010).

### **1.9. Escenarios de cambio climático**

Estos escenarios fueron procesados para el Plan Departamental de Gestión Cambio Climático-PDGCC, en convenio realizado entre Universidad Tecnológica de Pereira- UTP y Corporación Autónoma Regional de Risaralda- CARDER.



**Respuesta al punto 7.**

Según las facturas # 90608175 y # 90608163 del impuesto predial unificado.  
Expedido por la secretaría de hacienda y finanzas públicas.  
De la administración municipal de Santa Rosa de Cabal.  
De fecha: Pague sin intereses: 30 de Septiembre de 2.022.

La finca Balcones y el Porvenir, se encuentran en estrato socioeconómico:  
Estratificación:

**004**

**Respuesta al punto 8.**

Manifiesto bajo juramento, que entiendo prestado por la firma del dictamen, que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

**Respuesta al punto 9.**

4 - No he realizado publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje.

5 - Adjunto lista de casos en los cuales he sido designado y contratado como perito, para rendir dictamen pericial en los últimos cuatro años:

**Clase de avalúo:** Avalúo comercial.  
**Fecha:** Noviembre 13 de 2.108.  
**Inmueble:** Lote de terreno.  
**Dirección:** Kilómetro 1 - Vía Termales Arbeláez.

**Embargo ejecutivo con acción real:**

Juzgado 001 civil de circuito de Santa Rosa de Cabal.  
Oficio 136 del 30 – 01 – 2.018. Radicación: 2.018 – 261.  
RAD: 666 – 82 – 31 –  
De: Quintero Ocampo José Romeiro  
A: Inversiones Poleka Kasue S.A.S.

**Clase de avalúo:** Avalúo comercial.  
**Fecha:** Julio 12 de 2.109.  
**Inmueble:** Casa de habitacion.  
**Dirección:** Carrera 14 # 22 - 25.



**Embargo ejecutivo con acción real.**

Oficio 215 del: 31 de enero de 2.018.

Juzgado segundo civil municipal. De Santa Rosa de Cabal.

De: Gómez Gallo Marta Lucia.

A: Arias Serna Héctor Ángel.

**Clase de avalúo:** Avalúo comercial.

**Fecha:** Julio 19 de 2.109.

**Inmueble:** Lote de terreno.

**Dirección:** Lote 2A 13 sector el Paraiso.

**Embargos vigentes: Embargo ejecutivo con valor real:**

sobre derechos de cuota del 10%.

Medida cautelar. Documento: Oficio 276 del 20 de enero del 2.017.

Del Juzgado 002 Civil Municipal de Santa Rosa de Cabal.

De: Marta Lucia Gómez Gallo:

A: Gustavo Orlando Muñoz García.

**Clase de avalúo:** Avalúo comercial.

**Fecha:** Julio 30 de 2.109.

**Inmueble:** Casa de habitación.

**Dirección:** Sin dirección Lote la Hermosa.

**Embargos vigentes:** Embargo ejecutivo con acción real. Medida cautelar.

Documento: Oficio 2925 del 18 de diciembre del 2.018.

Del Juzgado 001 Civil Municipal de Santa Rosa de Cabal.

De Gilma Inés Loaiza Duque: A: Antonio Martin Betancurt Sánchez.

**Clase de avalúo:** Avalúo comercial.

**Fecha:** Julio 31 de 2.109.

**Inmueble:** Casa de habitación.

**Dirección:** Carrera 15bis # 22 - 03.

Documento: Radicado: 2015 - 519.

Juzgado 001 Civil Municipal de Sana Rosa de Cabal.

Especificación: 0415: Demanda en proceso divisorio.

De: Jaramillo Julieta. A: Saldarriaga Ríos María Ruby.



Documento: Radicado: 2017 - 00614.  
Juzgado 002 Civil Municipal de Sana Rosa de Cabal.  
Especificación: Proceso ejecutivo Singular de mínima cuantía.  
De: Jaramillo Julieta. A: Saldarriaga Ríos María Ruby.

**Clase de avalúo:** Avalúo comercial.  
**Fecha:** Febrero 21 de 2.020.  
**Inmueble:** Finca Venecia - Predio Rural.  
**Dirección:** Vía Obando - Zaragoza. Kilómetro 8.

Según escritura 0681 del 28 - enero de 2.009.  
De la Notaria Única de la Virginia.  
Hipoteca con cuantía indeterminada con otros inmuebles.  
**De:** Aura María Méndez de Fuenmayor.  
**De:** Idali Fuenmayor Méndez.  
**A:** Luis Carlos Naranjo Zapata.

**Embargo ejecutivo con acción real.**  
Oficio 0003 del 25 - enero de 2.018.  
Juzgado promiscuo del circuito de la Virginia.  
**De:** Luis Carlos Naranjo Zapata.  
**A:** Aura María Méndez de Fuenmayor.  
**A:** Idali Fuenmayor Méndez.

**Clase de avalúo:** Avalúo comercial.  
**Fecha:** Marzo 13 de 2.020.  
**Inmueble:** Finca San Jorge - Predio Rural.  
**Dirección:** Vía Santa Rosa de Cabal - Vereda el Manzanillo. Kilómetro 2.

Según escritura 3.074 del 25 - noviembre de 2.016.  
De la Notaria Única de Santa Rosa de Cabal.  
Hipoteca con cuantía indeterminada. (Gravamen).  
**De:** Jorge Luis Ospina Marín.  
**A:** Diego Villegas Montoya.

**Clase de avalúo:** Avalúo comercial.  
**Fecha:** Mayo 26 de 2.020.  
**Inmueble:** Finca La Cima Ganadora - Predio Rural.  
**Dirección:** Vía Pereira - Vereda la Honda. Kilómetro 13.



Según oficio 1247 del 29 - marzo de 2.019. La Esperanza.  
Del Juzgado tercero civil municipal de Dosquebradas.  
Especificación: Medida Cautelar: 0491: Embargo Derecho de Cuota.  
(Gravamen). RAD: 2019 - 182  
**De:** Victoria Carolina Osorio.  
**A:** Rubén Darío Patiño Palacio.

Según oficio 1248 del 29 - marzo de 2.019. La Escalerita.  
Del Juzgado tercero civil municipal de Dosquebradas.  
Especificación: Medida Cautelar: 0427: Embargo Ejecutivo con acción personal.  
(Gravamen). RAD: 2019 - 182  
**De:** Victoria Carolina Osorio.  
**A:** Rubén Darío Patiño Palacio.

Según oficio 1246 del 29 - marzo de 2.019. La Unión.  
Del Juzgado tercero civil municipal de Dosquebradas.  
Especificación: Medida Cautelar: 0427: Embargo Ejecutivo con acción personal.  
(Gravamen). RAD: 2019 - 182  
**De:** Victoria Carolina Osorio.  
**A:** Rubén Darío Patiño Palacio.

**Clase de avalúo:** Avalúo comercial.  
**Fecha:** Julio 10 de 2.020.  
**Inmueble:** Finca Santa Clara - Predio Rural.  
**Dirección:** Vía Pereira - Morelia. Kilometro 8. Pereira

Según oficio 70 del 21 de enero de 2.020.  
Del Juzgado quinto civil del circuito de Pereira.  
Especificación: Medida Cautelar: 0415: Demanda en proceso divisorio.  
Radicado: 2019 - 614.  
**De:** Alba Lucía Escobar Sierra.  
**De:** William Alberto Escobar Sierra.  
**A:** Clara Inés Escobar Sierra.  
**A:** Jorge Enrique Escobar Sierra.



Según escritura 4.438 del 05 de Julio de 2.019.  
De la Notaria Quinta de Pereira.  
Especificación: Gravamen: 0211:  
Hipoteca derechos de cuota abierta sin límite de cuantía. Sobre el 50%.  
**De:** Alba Lucia Escobar Sierra.  
**De:** William Alberto Escobar Sierra.  
**A:** Antonio Suarez Gutiérrez.

**Clase de avalúo:** Avalúo comercial.  
**Fecha:** Julio 31 de 2.020.  
**Inmueble:** Casa campestre.  
**Dirección:** Kilómetro 5. Vía Santa Rosa de Cabal - Termales Arbeláez.

Según escritura 2.579 del 19 de octubre de 2.018.  
De la Notaria Única de Santa Rosa de Cabal.  
Especificación: Gravamen: 0219:  
Hipoteca abierta sin límite de cuantía.  
**De:** Luis Felipe Rojas Rojas.  
**A:** Eusebio Valverde Sanclemente.

**Clase de avalúo:** Avalúo comercial.  
**Fecha:** Septiembre 14 de 2.020.  
**Inmueble:** Casa campestre.  
**Dirección:** Kilómetro 5. Vía Pereira - Vereda las Mangas.

**Especificación: 0429: Embargo ejecutivo con acción real.**

Oficio 1572 del: 27 de noviembre de 2.019.  
**Radicación:** 2.019 - 4007  
Juzgado primero civil municipal. De Santa Rosa de Cabal.  
**De:** Efrén Mejía Rincón.  
**A:** Martha Liliana Ramírez Velásquez.

**Clase de avalúo:** Avalúo comercial.  
**Fecha:** Febrero 26 de 2.021.  
**Inmueble:** Dos Apartamentos.  
**Dirección:** Calle 4 # 14Bis - 22.



Oficio 2315 del 29 de junio de 2.017.  
Del Juzgado Segundo Civil Municipal de Santa Rosa de Cabal.  
Especificación: Gravamen: 0429:  
Embargo ejecutivo con acción real. Derecho de 50%.  
**De:** Arbey Pascual Betancourt Cardona.  
**A:** German Gustavo Hernández Álvarez.

**Clase de avalúo:** Avalúo comercial.  
**Fecha:** Febrero 26 de 2.021.  
**Inmueble:** Una casa de habitación.  
**Dirección:** Calle 30 # 22A - 16.

**Hipotecas vigentes:** Según escritura 1.409 del 5 - junio de 2.017.  
De la Notaria Única de Santa Rosa de Cabal. Gravamen: 0203 Hipoteca.  
**De:** Luis Eduardo García Castro.  
**A:** Alba Lucia Franco de Ramírez.

**Medidas cautelares:** Oficio 2.847 del 22 - noviembre de 2.019.  
Juzgado Primero Civil Municipal. De Santa Rosa de Cabal.  
Especificación: Medida cautelar 0429:  
Embargo ejecutivo con acción real. Radicado: 2.019-00586-00.  
**De:** Alba Lucia Franco de Ramírez.  
**A:** Luis Eduardo García Castro.  
**A:** Herederos determinados e indeterminados de Luis Eduardo García Castro.

6 - Si he sido designado como perito evaluador en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.

**Clase de avalúo:** Avalúo comercial.  
**Fecha:** Agosto 30 de 2.017.  
**Inmueble:** Una casa de habitación.  
**Dirección:** Carrera 13 # 11 - 42. Santa Rosa de Cabal. Risaralda.

7 - Teniendo en cuenta el artículo 50 del Código General del Proceso y el 226.  
Me permito manifestar bajo la gravedad de juramento, que no me encuentro incurso en ninguna clase de investigación en ninguno de los despachos judiciales.

8 - Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones, son iguales o similares a los avalúos practicados en anteriores procesos, tanto para los juzgados, entidades bancarias y particulares.



9 - Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas no son diferentes respecto a aquellos que he utilizado en el ejercicio regular de mi profesión como evaluador de bienes inmuebles que versan sobre la misma materia durante los últimos treinta (34) años.

### **Respuesta al punto 10.**

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el decreto 1420 de 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la Republica, Ministerio de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria # 0620 del 23 de Septiembre de 2.008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Se utilizo el siguiente método valuatorio.

### **Metodología para la valoración de lote de terreno.**

#### **MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:**

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

Para determinar el valor se optó por el sistema tradicional de investigación y comparación de mercado específico en el sector en donde está ubicado el lote de terreno. La investigación de mercado se realizó sobre avalúos, sobre ofertas en venta y ventas reales de inmuebles de similares características situados en el sector y en sectores aledaños, con el propósito de tener elementos de comparación con predios que tengan alguna semejanza, previa apreciación de las diferencias y su probable influencia en el valor.

Existen inmuebles del mismo tipo en el sector y en otros lugares del municipio con posibilidades de uso comparables, que de alguna manera muestran la situación de los precios para inmuebles de esta naturaleza.

Para la aplicación del método de Mercado se ha tomado una muestra de inmuebles ofertados y de transacciones realizadas en el sector de influencia. Esta muestra resulta comparable tras aplicarle un proceso de homogeneización que permite su estudio estadístico. Las características observadas para determinar la homogeneidad del valor son las siguientes:



Localización del inmueble.  
Municipio. Vereda. Paraje.  
Vías de acceso. Pavimentada.  
En afirmado. En tierra.  
Área del lote de terreno.  
Forma geométrica.  
Topografía del lote de terreno.  
Explotación económica.  
Destinación económica.  
Vecindario.  
Infraestructura de servicios públicos.  
Distancia del inmueble a centros urbanos.  
Situación de orden público de la vereda o paraje.

La investigación se realizó sobre ofertas en venta de inmuebles de similares características, con el propósito de tener elementos de comparación con predios que tengan alguna semejanza, previa apreciación de las diferencias y su probable influencia en el valor.



El estudio y análisis del mercado arrojó los siguientes resultados:

N°	LOCALIZACION	OFERTA	FUENTE	VALOR	AREA EN HECTAREAS	% NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	CULTIVOS EDIFICACIONES	VALOR SIN CULTIVO Y EDIFICACIONES	VALOR UNITARIO
1	Finca en Santa Rosa de Cabal. Via Termales	Finca de 48 hectareas sembrada en pasto. Con dos viviendas	www.fincaraiz.com.co.Codigo 5569126	\$ 1.250.000.000	48	90%	\$ 1.125.000.000	\$ 600.000.000	\$ 525.000.000	\$ 10.937.500
2	Finca en Santa Rosa de Cabal. Via Termales	Finca de 32 hectareas sembrada en pasto	www.mitula.com.co.Codigo 382377	\$ 1.120.000.000	32	90%	\$ 1.008.000.000	\$ 700.000.000	\$ 308.000.000	\$ 9.625.000
3	Finca en Santa Rosa de Cabal. Via Termales	Finca de 19,6 hectareas sembrada en pasto. Con casa sencilla	www.mitula.com.co.Codigo 382377	\$ 650.000.000	19,6	90%	\$ 585.000.000	\$ 385.000.000	\$ 200.000.000	\$ 10.204.081
4	Finca en Santa Rosa de Cabal. Via Chinchina	Finca de 256 hectareas sembrada en pasto. Con casa de finca	www.mercadolibre.com.co. Fyncasyfyncas.com	\$ 4.000.000.000	256	90%	\$ 3.600.000.000	\$ 1.000.000.000	\$ 2.600.000.000	\$ 10.156.250
5	Finca en Santa Rosa de Cabal. Via Termales	Finca de 34 hectareas sembrada en pasto.	www.fincaraiz.com.co.Codigo 7522535	\$ 1.120.000.000	34	90%	\$ 1.008.000.000	\$ 700.000.000	\$ 308.000.000	\$ 9.058.823
6	Finca en Santa Rosa de Cabal. Via Termales	Finca de 46 hectareas sembrada en pasto. Con casa mayordomo y casa principal	www.asuntoinmobiliarios1.com Codigo FIV147366	\$ 1.200.000.000	46	90%	\$ 1.080.000.000	\$ 580.000.000	\$ 500.000.000	\$ 10.869.565
PROMEDIO			\$ 10.141.870							
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			\$ 722.051							
COEFICIENTE DE VARIACIÓN			7,12%							
LIMITE SUPERIOR			\$ 10.863.921							
LIMITE INFERIOR			\$ 9.419.819							
suma			\$ 60.851.219							

Nota: El coeficiente de variación nunca debe ser superior a 7.5%

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de 7,12 %, por lo tanto, se encuentra en el rango inferior al 7.5%. Podemos afirmar que la muestra estadística es aceptable.

Según la **Resolución 620 del 23 de Septiembre de 2.008**. Expedida por el IGAC.

Para efectos del avalúo comercial de la finca Balcones.  
Se le asigna el valor comercial de **\$ 8.000.000.00** por Hectárea.

Para efectos del avalúo comercial de la finca el Porvenir.  
Se le asigna el valor comercial de **\$ 7.000.000.00** por Hectárea.



*Mario Hernán Moreno Z.*

28

PROPIEDAD RAÍZ - AVALÚOS - ARRENDAMIENTOS

INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA

MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA

**MARIO HERNAN MORENO ZULUAGA**  
**C.C # 18.594.189 DE SANTA ROSA DE CABAL**

**AUTOREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES A.N.A**  
**REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A.**  
**AVAL - 18594189.**

**MIEMBRO LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA.**  
**ACTA DE AFILIACION # 41 DEL 27 DE ABRIL DE 1.988.**

**CERTIFICADO COMPETENCIA LABORAL - SENA.**  
**APLICAR EL PROCESO DE VALUACIÓN TENIENDO EN CUENTA.**  
**NORMAS, TÉCNICAS, TECNOLOGÍA Y LEGISLACIÓN VIGENTE.**  
**07 DICIEMBRE DE 2.011**

## Carta. Mario Moreno.

Mario Hernan Moreno Zuluaga <mariomorenoz1@hotmail.com>

Mar 6/12/2022 8:31

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

 1 archivos adjuntos (2 MB)

Carta Juzgado. Finca Alberto Restrepo. Dic. 06. 2.022.pdf;

Hola muy buenos dias.

Estoy enviando la respuesta a la solicitud.

que me hizo el juzgado en dias pasados.

Con mucho gusto.

Mario Moreno - 315 531 4383