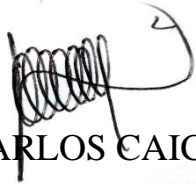


CONSTANCIA: A Despacho de la señora Juez el presente proceso, informándole que el término para que el auxiliar de la justicia señor PEDRO PABLO FLÓREZ LÓPEZ, rindiera informes y cuentas comprobadas de su gestión y administración corrió durante el periodo comprendido entre el 06 de diciembre de 2022 al 11 de enero de 2023 días hábiles. Allego escrito el 11 de enero del año en curso.

No corrieron términos del 20 de diciembre de 2022 al 10 de enero de 2023 inclusive, por vacancia judicial.

Pereira (Rda.), 03 de febrero de 2023.



JUAN CARLOS CAICEDO DÍAZ.
Secretario.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO.

Pereira, Risaralda, veintiuno (21) de marzo de dos mil veintitrés (2023).

Conforme la constancia secretarial que antecede, se corre traslado a las partes de las cuentas finales rendidas por el auxiliar de la justicia Pedro Pablo Flórez López, por el término de diez (10) días, de acuerdo con lo preceptuado en los arts. 51 y 500 del C.G.P.¹

De otro lado, teniendo en cuenta que la parte actora dio cumplimiento al requerimiento realizado por el despacho mediante providencia del 22 de noviembre de 2022, del avalúo comercial² y de su complementación³, se da traslado a la parte demandada por el término de diez (10) días, conforme lo establecido en el artículo 444 No. 2 del C.G.P.

En caso de no presentarse observaciones para el remate, se tendrá en cuenta el avalúo comercial únicamente respecto al porcentaje de la cuota parte perteneciente a los demandados señores Ana Lilian Valencia García, Carlos Andrés Valencia García, Diana María Valencia García, Margarita María Valencia García y Oscar Iván Valencia García (83,3334%) que corresponde a la suma de \$438.952.018,00.

Notifíquese,

OLGA CRISTINA GARCÍA AGUDELO.
Juez

¹ Archivo digital 100, 01PrimeraInstancia, C01Principal

² Archivos digitales 97, 01PrimeraInstancia, C01Principal

³ Archivo digital 101, 01PrimeraInstancia, C01Principal

Firmado Por:
Olga Cristina Garcia Agudelo
Juez
Juzgado De Circuito
Civil
Pereira - Risaralda

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **9d7c89f6b06ef1f22e328cb3d03c0cf00a5eb56f67219711aafcc15b257110e9**

Documento generado en 21/03/2023 01:51:18 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

CERTIFICO que en ESTADO No. 043 de la fecha, se notifica a las partes el auto anterior.

Pereira, Risaralda, 22 de marzo de 2023.

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a final flourish that curves upwards and to the right.

JUAN CARLOS CAICEDO DIAZ
Secretario

INFORME FINAL

FECHA: octubre 2022
SEÑORES: JUZGADO PRIMER CIVIL DEL CIRCUITO PEREIRA
PROCESO EJECUTIVO CON GARANTIA REAL
DEMANDANTE: **MARTHA ADRIANA VALENCIA GARCIA**
DEMANDADO: **ADRIANA LILIAN VALENCIA GARCIA CARLOS ANDRES
VALENCIA GARCIA Y TROS**
RADICADO: 2019-00286

IDENTIFICACION DEL BIEN

NUMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA	290-194140
DIRECCION DEL BIEN	VEREDA HUERTAS
Por medio de la presente se informa que no se recibió dinero alguno producto de cánones de arrendamiento, ni se realizaron reparaciones en el inmueble.	

Atentamente,



Pedro Pablo Flórez López

C.C. 10 143 884 de Pereira

CEL: 31428101401/3197031253


Auxiliar de Justicia

informe 2019-00286

pablo florez <pabloflorezsecuestre2023@gmail.com>

Mié 11/01/2023 11:07

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

 1 archivos adjuntos (179 KB)

JUZ 1 CIVIL CTO 2019-00286 final.pdf;

buenos dias envio informe

Señores

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Pereira/Risaralda

E. S. D.

Ref.: Avalúo comercial actualizado y autorización del ejecutado disponga de los bienes secuestrados.

Proceso:	Ejecutivo Hipotecario
Demandante:	Martha Adriana Valencia García
Demandados:	Ana Lilian Valencia García, Carlos Andrés Valencia García, Diana María Valencia García, Margarita, María Valencia García, Oscar Iván Valencia García
Radicado:	66001310300120190028600

Comendidamente se dirige a ustedes, **DANIEL CHICA MURILLO**, identificado con cédula de ciudadanía No. **9.865.539** de Pereira, Risaralda y T.P.No. **257.511** del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado de la demandante dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito, me permito manifestar al Despacho lo siguiente:

- Se adjunta Avalúo Comercial actualizado del bien inmueble objeto de la demanda en archivo PDF, conforme al artículo 444 numeral 1 del Código General del Proceso, para dar cumplimiento a esta etapa procesal conforme a la normatividad vigente, y atendiendo a requerimiento de providencias del 6 de septiembre y 28 de febrero del año en curso, en el archivo digital 46.
- El avalúo comercial actualizado por valor de las cuotas partes, corresponde al valor de \$438.952.018,00 de pesos M/Cte.
- Manifiesta y autoriza la demandante, estar de acuerdo con que el ejecutado disponga de los bienes secuestrados, de conformidad a lo establecido en el artículo 595 del C.G.P., y el requerimiento del Despacho en auto del 11 de noviembre de 2022.
-

Lo anterior en virtud a la aplicabilidad de los principios de economía y celeridad procesal, y atendiendo las solicitudes de su digno Despacho.

Del Señor Juez, con atención

Pereira, noviembre de 2022



DANIEL CHICA MURILLO

Avaluó comercial actualizado y autorización del ejecutado disponga de los bienes secuestrados. RAD.66001310300120190028600

daniel chica murillo <danielchicamurillo@hotmail.com>

Jue 17/11/2022 15:10

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

 2 archivos adjuntos (6 MB)

Avaluó comercial actualizado y autorización del ejecutado disponga de los bienes secuestrados 17 de noviembre.pdf; Avaluó Pereira Finca Yanuncay AÑO 2022 NOVIEMBRE.pdf;

Señores

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Pereira/Risaralda

E. S. D.

Ref.: Avaluó comercial actualizado y autorización del ejecutado disponga de los bienes secuestrados.

Proceso:	Ejecutivo Hipotecario
Demandante:	Martha Adriana Valencia García
Demandados:	Ana Lilian Valencia García, Carlos Andrés Valencia García, Diana María Valencia García, Margarita, María Valencia García, Oscar Iván Valencia García
Radicado:	66001310300120190028600

Comedidamente se dirige a ustedes, **DANIEL CHICA MURILLO**, identificado con cédula de ciudadanía No. **9.865.539** de Pereira, Risaralda y T.P.No. **257.511** del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado de la demandante dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito, me permito manifestar al Despacho lo siguiente:

- Se adjunta Avaluó Comercial actualizado del bien inmueble objeto de la demanda en archivo PDF, conforme al artículo 444 numeral 1 del Código General del Proceso, para dar cumplimiento a esta etapa procesal conforme a la normatividad vigente, y atendiendo a requerimiento de providencias del 6 de septiembre y 28 de febrero del año en curso, en el archivo digital 46.
- El avalúo comercial actualizado por valor de las cuotas partes, corresponde al valor de \$438.952.018,00 de pesos M/Cte.
- Manifiesta y autoriza la demandante, estar de acuerdo con que el ejecutado disponga de los bienes secuestrados, de conformidad a lo establecido en el artículo 595 del C.G.P., y el requerimiento del Despacho en auto del 11 de noviembre de 2022.

Lo anterior en virtud a la aplicabilidad de los principios de economía y celeridad procesal, y atendiendo las solicitudes de su digno Despacho.

FAVOR ACUSAR RECIBIDO



CENTURY 21
AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

AVALÚO COMERCIAL

1

CLASE DE INMUEBLE: Vivienda Campestre.

DIRECCIÓN: Sin Dirección (Según Certificado de Tradición)
Lotes Rurales Denominados La Floresta, La
Miranda y El Encanto (Según Escritura Pública)
Municipio de Pereira, Departamento de Risaralda.

DESTINATARIO: Juzgado Primero Civil del Circuito de Pereira.

PROCESO: Ejecutivo Hipotecario con Garantía Real.

DEMANDANTE: Martha Adriana Valencia García.

DEMANDADOS: Ana Lilian Valencia García.
Carlos Andrés Valencia García.
Diana María Valencia García.
Margarita María Valencia García.
Oscar Iván Valencia García.

PROPIETARIOS: Ana Lilian Valencia García y Otros.

FECHA DEL INFORME: 04 de noviembre de 2022.

PERITO AVALUADOR: Rainer Ramiro Ortiz Zapata.

EMPRESA: Century 21.

AVAL: Sociedad Colombiana de Avaluadores
Seccional Eje Cafetero.

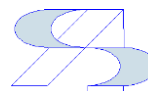
VALOR POR AVALÚO 100%: \$ 526'742.000,00
VALOR 5 CUOTAS PARTES 83.3334% \$ 438'952.018,00



CENTURY 21

AVALUOS

*Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175*



*Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero*

ÍNDICE

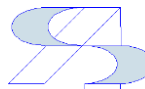
1. MEMORIA DESCRIPTIVA
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO
3. ASPECTO JURÍDICO
4. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA
5. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO
6. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LAS CONSTRUCCIONES
7. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS
8. ASPECTO ECONÓMICO
9. USO ACTUAL Y POTENCIAL
10. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALÚO
11. TÉCNICAS DE VALUACIÓN
12. METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA PARA EL AVALÚO
13. MEMORIAS DE CÁLCULO
14. VALOR DE MERCADO
15. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR
16. REVISIÓN TÉCNICA
17. AVALÚO DE REPOSICIÓN – VALOR PARA SEGURO
18. MEDICIÓN A VALOR RAZONABLE
19. VALOR RAZONABLE
20. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO
21. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO
22. DESCRIPCIÓN FOTOGRÁFICA
23. DOCUMENTOS ANEXOS



CENTURY 21

AVALUOS

*Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175*



*Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero*

INFORME DE VALUACIÓN DE UN INMUEBLE RURAL

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALÚO:

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el Valor de Mercado de las cuotas partes de un predio rural, conformado por el terreno y las construcciones sobre él levantadas.

1.2. DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO:

El Valor de Mercado se define como: “la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción”.

1.3. PROPÓSITO DEL AVALÚO:

Estimar el Valor de Mercado de las cuotas partes del bien inmueble que más adelante se identifica, con fundamento en metodologías y procedimientos Valuatorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO: Martha Adriana Valencia García.

1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

Juzgado Primero Civil del Circuito de Pereira.

1.6. USO QUE SE LE DARÁ A LA VALUACIÓN:

Valoración de activos para proceso Ejecutivo Hipotecario con Garantía Real.

1.7. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALÚA:

Lote de Terreno y Construcciones.

1.8. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

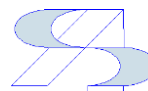
Actualmente el predio se encuentra destinado a Vivienda Campestre.



CENTURY 21

AVALUOS

*Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175*



*Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero*

1.9. PROPIETARIOS DEL INMUEBLE:

Ana Lilian Valencia García.
Carlos Andrés Valencia García.
Diana María Valencia García.
Margarita María Valencia García.
Martha Adriana Valencia García.
Oscar Iván Valencia García.

1.10. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

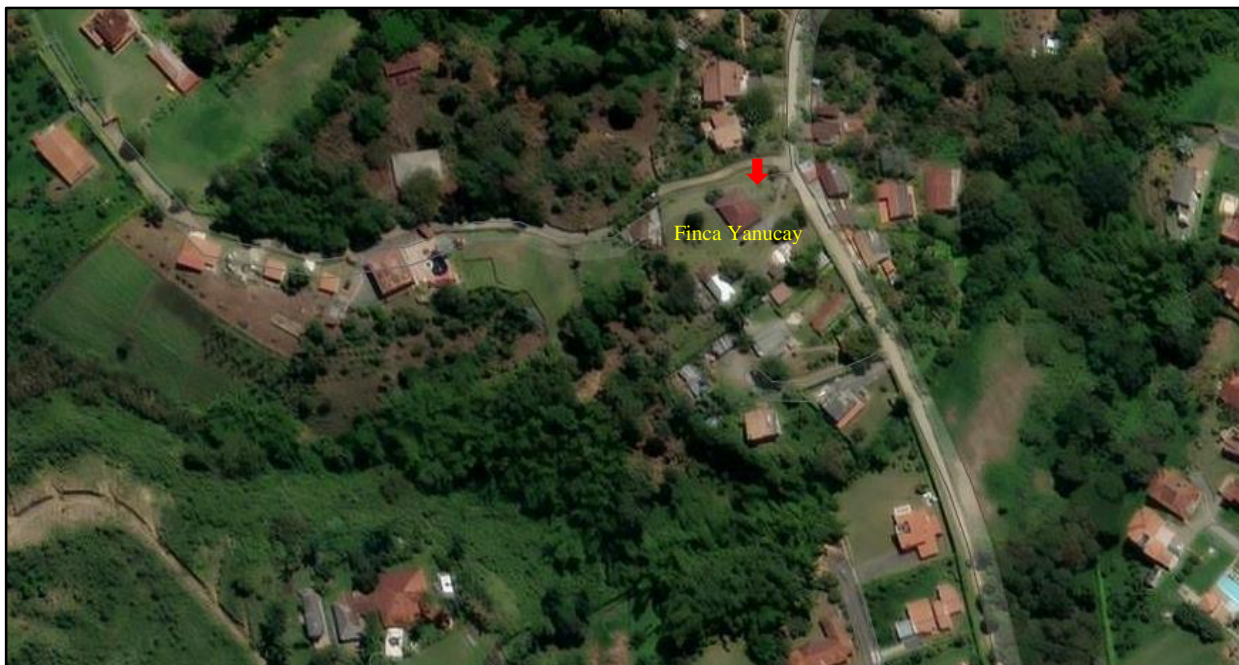
Sin Dirección (Según Certificado de Tradición) Lotes Rurales Denominados La Floresta, La Miranda y El Encanto (Según Escritura Pública de Englobe).

1.10.1. VEREDA: Huertas San José.

1.10.2. MUNICIPIO / CIUDAD: Pereira.

1.10.3. DEPARTAMENTO: Risaralda.

1.11. LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA DEL INMUEBLE:



Fuente: Bing maps.

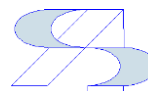
Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175



*Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero*



5

Fuente: Vuelo 2021 Drone Mavic Pro.

1.12. VECINDARIO INMEDIATO:

El sector está conformado por condominios y parcelaciones campestres, fincas, restaurantes como el Rodizio, Fonda la Ruana, moteles, Colegios como el Angloamericano, Saint George School Pereira, Liceo Francés, la guardería canina San José, el Ecohotel la casona, la vía Pereira – Armenia la cual es de alto flujo vehicular, entre otros.

1.13. CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA:

El sector se caracteriza por ser una zona de producción sostenible agroforestal donde predominan las viviendas campestres en condominios y parcelaciones campestres.

Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com

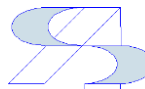


CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

1.14. VÍAS DE ACCESO:

1.14.1. VÍAS PRINCIPALES:

Vía Pereira – Armenia.

1.14.2. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DE LA ZONA:

VÍAS:	Pavimentadas.
ANDENES:	No.
SARDINELES:	Sí.
ALUMBRADO PÚBLICO:	Sí.
SERVICIOS PÚBLICOS:	Completos y en funcionamiento.

1.15. SERVICIOS PÚBLICOS DE LA ZONA:

Acueducto:	Sí.
Alcantarillado	Pozos sépticos.
Energía:	De Pereira.

1.16. TRANSPORTE PÚBLICO:

El servicio de transporte público al sector es bueno, atendido por buses urbanos, buses intermunicipales, busetas, taxis y carros particulares.

1.17. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA ZONA:

Dicho sector se encuentra catalogado como zona rural estrato 7.

1.18. FECHA DE LA VISITA:

17 de Septiembre de 2021.

2.- DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

Copia del Certificado de Tradición Impreso el 04 de noviembre de 2022.

Copia de la Escritura Pública de Englobe 1429 del 21 de Marzo de 2013 de la Notaría Cuarta de Pereira.

Copia del Recibo del Impuesto Predial.

Copia de la Demanda.

Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

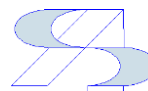
E-mail: rai605@hotmail.com



CENTURY 21

AVALUOS

*Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175*



*Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero*

Copia del Levantamiento Topográfico levantado por el Topógrafo Ancizar Peña G.

3.- ASPECTO JURÍDICO

7

PROPIETARIOS	Ana Lilian Valencia García. Carlos Andrés Valencia García. Diana María Valencia García. Margarita María Valencia García. Martha Adriana Valencia García. Oscar Iván Valencia García.
DEMANDADOS	Ana Lilian Valencia García. Carlos Andrés Valencia García. Diana María Valencia García. Margarita María Valencia García. Oscar Iván Valencia García.
ESCRITURA PÚBLICA No.	3246 del 03 de Septiembre de 2013
NOTARÍA	Tercera de Pereira
MATRÍCULA INMOBILIARIA No.	290-194190
CÉDULAS CATASTRALES No.	660010006000000060086000000000 660010006000000060091000000000

Nota: El anterior informe no constituye un estudio de títulos.

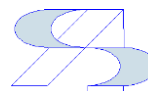
FIN DE LA PÁGINA.



CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

4.- NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

Acuerdo 35 de 2016

Plan de Ordenamiento Territorial Pereira

8

Fichas Normativas Suelo Rural

ZPS Agroforestal

Categorías de Protección

CP 08

ZONA NORMATIVA

Zona de Producción Sostenible Agroforestal

GENERALIDADES

CATEGORÍA: PROTECCIÓN DEL SUELO RURAL

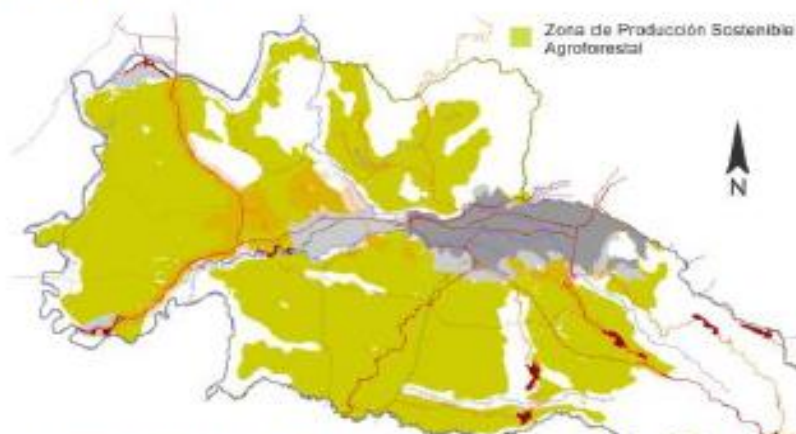
SUELOS PARA LA PRODUCCIÓN SOSTENIBLE

Suelos que por sus características están definidos como de Producción Sostenible Agroforestal según la Zonificación Ambiental de la CARDER.

VOCACIÓN

Áreas destinadas a la producción silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos.

LOCALIZACIÓN



Estas áreas se encuentran delimitadas en el mapa anexo a la ficha, y en el mapa 37 "Zonificación del Suelo Rural"

Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira
2016-2027



Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

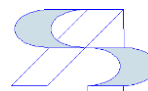
E-mail: rai605@hotmail.com



CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

Fichas Normativas Suelo Rural
Categorías de Protección

ZPS Agroforestal
CP 08

USOS DEL SUELO

ZONA: Zonas de Producción Sostenible (ZPS) Agroforestal				
Vocación: Areas destinadas a la producción silvoagrícola y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos.				
Grupo	Nivel	CIIU	Descripción	Observaciones
Usos Principales				
SiAgr	N.A	Sección A Grupos 11, 12, 13, 15 y 16	Silvoagrícolas (Cultivos permanentes y transitorios con arreglos agroforestales)	Implementación de Buenas Prácticas Agropecuarias; Se deberán implementar técnicas silvopastoriles y Silvoagrícolas, tales como: árboles con cultivos agrícolas, plantaciones combinadas con cultivos intercalados, árboles multiestratos.
SiP	N.A	CIIU Sección A Grupos 14, 15, 16 y 31	Silvopastoriles (explotación pecuaria con asociación forestal)	
Usos Compatibles / Complementarios				
R2	N.A	N.A.	Solo bajo la modalidad de Vivienda rural dispersa	Implementación de Buenas Prácticas Agropecuarias, Todo tipo de cultivo deberá implementar prácticas de agricultura de conservación.
Ct	N.A	CIIU Sección A Div. 01 Grupos 11, 12, 13 y 16	Cultivos Transitorios y anuales	
Cac	N.A		Cultivos de Autoconsumo	
Pi	N.A	CIIU Sección A Div. 01 Grupos 14, 16 y Div. 03 clases 0312 y 0322	Pecuario intensivo, incluye pesca y acuicultura.	
Pac	N.A		Pecuario de autoconsumo.	
Fpd	N.A	Sección A, Div. 02	Forestal productor, Silvicultura y extracción de madera	En suelos de Protección
Fpt	N.A	N.A.	Forestal protector.	
E	2	N.A.	Escala Veredal y Corregimiento (Salud, Educación, Cultural, Granjas experimentales, Centros de Acopio)	
Rp	3	Sección R Div. 90, 91 y 93; excepto 9321.	Recreación Pasiva	Mayor a 25 visitantes (alta Condicionado a estudios de capacidad de carga del sector o vereda.



Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira
2016-2027



CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

3

10

Fichas Normativas Suelo Rural

ZPS Agroforestal

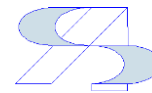
CP 08

Categorías de Protección

ZONA: Zonas de Producción Sostenible (ZPS) Agroforestal				
Vocación: Áreas destinadas a la producción silvoagropecuaria y silvopastoral, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos.				
Grupo	Nivel	CIU	Descripción	Observaciones
Tr - Te	2		Agroturismo-Turismo Rural y Ecoturismo-Turismo Ecológico	
Usos Restringidos / Condicionados				
CpCs	N.A	Sección A Div. 1 Grupos 11, 12, 13 y 16	Cultivos Permanentes y semipermanente	Implementación de Buenas Prácticas Agropecuarias: Se deberán implementar técnicas silvopastoriles y silvoagropecuarias.
Psemi	N.A	Sección A Div. 1 Grupos 14 y 16	Pecuario Semi-intensivo	
AgriIn	3	Sección C Div. 10 excepto grupo 108	Agroindustria Elaboración de productos alimenticios	Restringido a condiciones y criterios de implantación, Accesibilidad directa desde vías de primer, segundo y tercer orden.
		Sección C Div. 16	Agroindustria Transformación de madera y conchó	
E	4	N.A	Equipamiento de Escala Municipal y Regional	Del nivel 3 en adelante condicionado a predios mayores a 2 ha. Localizados a una distancia no mayor a 1000 mts de vías de primer y segundo orden (excepto Vía Alsacia) y responder a criterios de ubicación definidos en DTS para equipamientos. Deben cumplir con I.O. de 30% máximo.
C	2	Sección G Grupos 471 y 472	Comercio al por menor	
S	2	Sección S Div 95 y 96	Servicios Cotidianos, Personales y Ocasionales, Excepto Servicios Sexuales	Solo asociado a vivienda o edificación existente que no implique nueva construcción. En áreas delimitadas dentro del FCC, se pueden realizar desarrollos de nuevas edificaciones cumpliendo índices de Ocupación y normas urbanísticas y de edificabilidad.
		Sección L Div. 75	Actividades Veterinarias	
		Sección I, Grupos 561 y 562	Actividades de servicios de comidas y bebidas	
S	3	Sección P Div. 85	Servicios de Educación	
		Sección Q Div. 86 y 87	Actividades de Atención a la Salud	
		Sección R Grupos 900, 910 y 931	Recreación y Esparcimiento	



Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira
2016-2027



Fichas Normativas Suelo Rural
Categorías de Protección

ZPS Agroforestal
CP 08

ZONA: Zonas de Producción Sostenible (ZPS) Agroforestal				
Vocación: Áreas destinadas a la producción silvoagropecuaria y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos.				
Grupo	Nivel	CIU	Descripción	Observaciones
		Sección D Grupo 351	Generación y Transmisión de Energía	Condicionado a permisos y autorizaciones ambientales.
		Sección D Grupo 352	Producción de gas; distribución de combustibles gaseosos por tuberías	
		Sección E Div. 36 y 37	Distribución y tratamiento del recurso hídrico	
		Sección H Div. 52 Grupo 521	Servicios de Almacenamiento y Depósitos, Actividad de Almacenamiento y Bodegaje asociado a la productividad Agropecuaria.	
		Sección H Div. 52 Grupo 521	Servicios de almacenamiento y depósitos temporales colectivos de residuos comunes no biodegradables (vidrio, plástico, papel y metales), residuos domiciliarios mezclados, y residuos biodegradables agroindustriales.	
Ra	2	Sección H ₁ Div. 52 Grupo 522	Actividades de las estaciones, vías y servicios complementarios para el transporte.	Se debe consultar los parámetros establecidos en el anexo Fichas Gestión de Residuos Sólidos. Fichas 1, 2 y 4
		Sección R Div. 90, 91 y 93; excepto 9321.	Recreación Activa	Solo en predios que lindan y tengan acceso desde vías de primer y segundo orden (vía nacional y departamental)
		Sección C Div. 13, 14, 15, 16, 23, 24, 31 y 32; Excepto clases 2394, 2395 y 2399	Industria Artesanal y Liviana de productos textiles, prendas de vestir, Artículos de cuero, Transformación de la madera y fabricación de productos de madera, Fabricación de otros productos minerales no metálicos, Fabricación de productos metalúrgicos básicos, Fabricación de muebles, Otras industrias manufactureras.	Restringido a condiciones y criterios de implantación, Accesibilidad directa desde vías de primer, segundo y tercer orden.
		Sección C Grupo 222 y Clase 2821	Industria Artesanal y Liviana de formas básicas de plástico y Fabricación de maquinaria agropecuaria y forestal.	Restringido a condiciones y criterios de implantación, Solo en predios que lindan y tengan acceso directo desde vías de primer y segundo orden.
		Sección E Clase 3830 y Sección G Clase 4665	Recuperación de Materiales, Comercio de residuos comunes no biodegradables (vidrio, plástico, papel y metales)	Solo en predios que lindan y tengan acceso directo desde vías de primer y segundo orden (vía nacional y departamental). Se debe consultar los parámetros establecidos en el anexo Fichas Gestión de Residuos Sólidos Ficha 6.
O8	2			



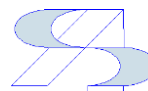
Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira
2016-2027



CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

Fichas Normativas Suelo Rural

ZPS Agroforestal

CP 08

Categorías de Protección

ZONA: Zonas de Producción Sostenible (ZPS) Agroforestal				
Vocación: Áreas destinadas a la producción silvoagropecuaria y silvopastoril, donde se presentan cultivos permanentes, semipermanentes, anuales o transitorios, así como pastos y forrajes con arreglos agroforestales acordes con las potencialidades y limitantes de los suelos.				
Grupo	Nivel	CIUU	Descripción	Observaciones
S0	3	Sección I Div. 55 Clases 5514, 5519, 5520	Alojamiento Tipo A y B sólo bajo las modalidades de Posada Turística, Alojamiento Rural y Albergue-Hostal	La infraestructura se incluye en el I.O máximo permitido en cada zona, máximo 15 habitaciones 30 personas.
	4	Sección I Div. 55 Clases 5511, 5513, 5514 y 5520	Alojamiento Tipo A y B sólo bajo las modalidades de Hotel, Alojamiento en centros vacacionales, y Alojamiento Rural.	Sólo en corregimientos de Caimalito y Pto Caldas. La infraestructura se incluye en el I.O máximo permitido. Condicionado a estudios de capacidad de carga.
S14	2	Sección S Div. 94 Grupo 949	Servicios Religiosos, Actividades de asociaciones religiosas	
ES3	N.A	Clasificación 8552, 8553, 9006, 9321 y 9329.	Diversión y esparcimiento, actividades culturales recreativas y de esparcimiento, parques temáticos.	Actividad CIUU 9321 (atracciones y parques temáticos) Solo en corregimientos de Pto Caldas, Caimalito y en áreas asociadas al Paisaje Cultural Cafetero. Nivel 3 en adelante condicionado a estudios de capacidad de carga.

El desarrollo de cualquier actividad se condiciona a las exigencias de la Autoridad Ambiental en cuanto a los otorgamientos ambientales (Concesiones, permisos de vertimiento, ocupaciones de cauce, permisos de emisiones atmosféricas, aprovechamientos forestales, licencias ambientales entre otros).

En los suelos de protección identificados al interior de estas zonas (Relictos de Bosque, Humedales, Zonas Forestales Protectoras), aplica la reglamentación en cuanto a usos y aprovechamiento determinada por la Autoridad Ambiental.

En el caso que la actividad se desarrolle en una construcción o edificación preexistente y el área de la edificación sea mayor al nivel permitido, se debe solicitar licencia de construcción en sus modalidades de Adecuación y/o Modificación en la cual se debe dar cumplimiento a los criterios de implantación y mitigación de impactos definidos en el Estatuto de Uso del Suelo, en estos casos no se permitirá licencia de construcción en modalidad de Ampliación.

Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira
2016-2027

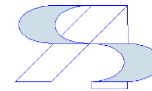




CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

6

13

Fichas Normativas Suelo Rural

ZPS Agroforestal

Categorías de Protección

CP 08

En ningún caso se permitirá el desarrollo de proyectos comerciales, de servicios y/o especiales con áreas superiores a 5000 m2 construidos en suelo rural no suburbano, o en cualquiera de las categorías de protección del suelo rural.

En todas las categorías de protección del suelo rural se prohíben las parcelaciones y subdivisiones prediales destinadas a vivienda campestre. Sólo se permite vivienda campesina dispersa.

Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira
2016-2027

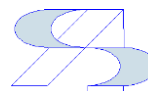




CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

Fichas Normativas Suelo Rural

Categorías de Protección

ZPS Agroforestal

CP 08

14

NORMA URBANÍSTICA

Las normas urbanísticas y disposiciones generales sobre usos, restricciones y condicionantes se debe consultar la Ficha Normativa Rural General para la Categoría de Protección CP01.

Se debe verificar las áreas de reserva, secciones y perfiles viales definidos en el anexo del Componente Rural "Secciones y perfiles de las vías rurales" en concordancia con los mapas 03 Jerarquía Vial del Suelo Rural, y 05 "Proyectos del Sistema Vial del Suelo Rural" los cuales hacen parte integral del POT.

7

Nota: Estas normas aplican también para áreas identificadas al interior del Paisaje Cultural Cafetero.

- Área Mínima de Predio: 4 ha. (40.000m²)
- Densidad: 1 viv / cada 2 ha.
- Retiros Mínimo: 5m en frente y 10m en demás costados
- Altura Máxima: Para vivienda 2 pisos o 7m
Para otros usos 3 pisos o 10m
- Cesiones urbanísticas:
Para el Uso Residencial, agroindustrial y agropecuario no se exige
Para el Uso Comercial y de Servicios, los proyectos con un área construida igual o mayor a 1.000 m² cederán un 8% del Área Construida (AC), las demás condicionantes consultar Ficha Normativa General CP 01
- Parqueaderos: Consultar Ficha General CP 01

Índice de ocupación para predios ubicados en suelos de Producción Sostenible de Alta productividad, Agroforestal y Forestal. Para los diferentes usos y actividades localizados en Zonas de Alta Productividad, Zonas de Producción Agroforestal y Zonas de Producción forestal se aplicará:

- **Índice de ocupación para infraestructura asociada a producción agrícola:**
Para toda infraestructura y edificaciones cubiertas asociados a la producción agrícola tales como: composteras, viveros, infraestructura para lavado, empaque y/o transformación primaria, bodegas y silos para almacenamiento, e

Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira
2016-2027

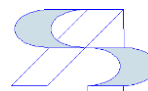




CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

Fichas Normativas Suelo Rural

ZPS Agroforestal

Categorías de Protección

CP 08

15

instalaciones administrativas, vivienda para trabajadores, dormitorios, cocinas y comedores; aplicará:

Índice de ocupación para infraestructura asociada a producción agrícola	
Rango de predios	Índice de Ocupación
Predios iguales o menores a una (1) ha. *	15%
Predios entre a una (1) ha. y tres (3) ha. *	12%
Predios mayores a tres (3) ha.	8%

8

* Predios subdivididos con anterioridad a la entrada en vigencia del presente documento.

- Índice de ocupación para infraestructura asociada a producción pecuaria intensiva y semi-intensiva, y para infraestructura asociada a la agroindustria y transformación primaria: Para toda infraestructura y edificaciones cubiertas asociados a la producción ganadera, porcicultura, avicultura, piscicultura, equinos y similares tales como: cocheras, establos e instalaciones para ordeño, galpones, corrales, apiarios, estanques, bodegas, infraestructura para transformación primaria y agroindustria, instalaciones administrativas, infraestructura sanitaria, vivienda para trabajadores, dormitorios, cocinas y comedores; aplicará:

Índice de ocupación para infraestructura asociada a producción pecuaria, agroindustria y transformación primaria	
Rango de predios	Índice de Ocupación
Predios iguales o menores a una (1) ha. *	20%
Predios entre a una (1) ha. y tres (3) ha. *	15%
Predios mayores a tres (3) ha.	12%

* Predios subdivididos con anterioridad a la entrada en vigencia del presente documento.

- Índice de ocupación para usos de comercio, servicio, especiales e industria. El índice máximo en todos los casos es del 8%, el resto se destinará a la producción y explotación sostenible de recursos naturales, la conservación y/o recuperación de la vegetación nativa. En ningún caso se permitirá el desarrollo de proyectos comerciales y de servicios con áreas superiores a 5.000 m² construidos en suelo rural no suburbano o en cualquiera de las categorías de protección del suelo rural.

Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira
2016-2027



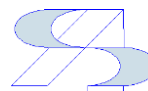
Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

Fichas Normativas Suelo Rural

ZPS Agroforestal

Categorías de Protección

CP 08

En el caso de coexistir varios usos en el mismo predio se asumirá el índice de ocupación de las actividades predominantes o las que para su desarrollo representen el 50% o más del índice de ocupación.

Los predios ubicados en Paisaje Cultural Cafetero pueden ocupar hasta un 12% de índice de ocupación en predios mayores a 3 hectáreas para actividades asociadas al agroturismo, recreación y esparcimiento.

Para equipamientos, usos dotacionales, e infraestructura de servicios públicos

- Área Mínima de Predio: 500 m²
- Frente mínimo de predio: 15m.
- Índice de Ocupación: 50%
- Altura Máxima: 3 pisos o 10m
- Retiros Mínimo: 4m todos los costados

Para equipamientos de Nivel 3 en adelante (incluido este nivel), los retiros mínimos son de 5m al frente y 10m en los demás costados.

DEFINICIONES:

Área Bruta (AB): Es el área total del predio o predios objeto de la licencia urbanística, antes de descontar cualquier afectación: suelo protección, vías y cesiones.

Área Neta Urbanizable (ANU): Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos y las preexistencias.

Índice de ocupación (IO): Para todos los usos en la categoría de protección y producción rural, dentro del índice de ocupación se computarán las áreas de suelo que pueden ser ocupadas por edificación e infraestructura en primer piso bajo cubierta incluyendo la residencia permanente o vivienda campesina, la infraestructura de apoyo a las actividades de producción agrícola, pecuaria, forestal y agroindustrial, y demás edificaciones para otros usos.

En todo caso, el índice de ocupación se calculará sobre el Área Neta Urbanizable (ANU), es decir la resultante de descontar del área bruta del predio, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos, las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos y demás afectaciones del predio.

Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira
2016-2027



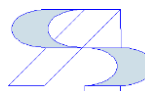


CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

5.-CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

Suelo: Rural.
Ubicación: Vereda San José.
Topografía: Plana y Levemente Inclinada.
Forma Geométrica: Polígono irregular.

17

5.1. LINDEROS Y DIMENSIONES:

POR EL NORTE: Linda con la finca denominada La Hortencia.

POR EL ORIENTE: Linda con la finca La Hortencia y el condominio Anchares.

POR EL SUR: Linda con el condominio Anchares.

POR EL OCCIDENTE: Linda con la finca La Pomeria.

Fuente: Copia de la Escritura Pública N° 1429 del 21 de Marzo de 2013 de la Notaría Cuarta de Pereira.

5.2. ÁREA DE LOS TERRENOS:

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN m ²
Terreno	15.864,00
Terreno Según Levantamiento	9.670,00

FUENTE: Copia del Certificado de Tradición expedido el 04 de Noviembre de 2022

Copia de la Escritura Pública N° 1429 del 21 de Marzo de 2013 de la Notaría Cuarta de Pereira. Certificado de Impuesto Predial año 2022 valor \$ 169`160,000

Nota: Se deja Constancia que según documento adjunto al informe valuatorio el área real del terreno es de 9.670,00 m² según levantamiento topográfico levantado por el topógrafo Ancizar Peña G; área que es tomada para dicho informe. Se recomienda realizar actualización de área y linderos.

5.3. CONDICIONES CLIMATOLÓGICAS:

ALTITUD: 1.400 m.s.n.m.
TEMPERATURA: Entre 18 y 24 °C.
PISO TÉRMICO: Cálido.
PRECIPITACIÓN: 2.100 mm/año.
RÉGIMEN DE LLUVIAS: Marzo a Mayo y de Septiembre a Noviembre.
MESES DE VERANO: Diciembre a Febrero, Junio y a Agosto.

NOTA: El régimen de lluvias puede variar debido a los Fenómenos de la Niña y el Niño.

Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

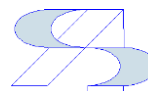
E-mail: rai605@hotmail.com



CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

5.4 INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS:

5.4.1. CERRAMIENTOS:

Parte en malla eslabonada y parte en alambre de púas complementado con swingle.

5.5. COORDENADAS DE GEOREFERENCIACIÓN

Latitud: 4° 46' 29.6" N

Longitud: -75° 42' 01.2" W

6.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LAS CONSTRUCCIONES.

6.1. NÚMERO DE NIVELES: 1

6.2. VIDA ÚTIL: 70 años.

6.3. EDAD APROXIMADA: 25 años.

6.4. VIDA REMANENTE: 45 años.

6.5. ESTADO DE LAS CONSTRUCCIONES:

La Vivienda Principal es usada y en general se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.

6.6. ESTADO DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:

En general la Vivienda Principal presenta unos materiales y acabados en buen estado; la vivienda del agregado y la piscina en mal estado.

6.7. DEPENDENCIAS DE LAS CONSTRUCCIONES:

Al predio se accede a través de una puerta metálica de doble nave desde una vía balastada.

VIVIENDA PRINCIPAL: Levantada en una planta en estructura tradicional porticada con fachada en ladrillo a la vista; interiormente consta de:

Sala Comedor: Con puerta de acceso en madera desde la zona verde, tiene chimenea y ventana por dos costados protegidas con reja metálica.

Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: rai605@hotmail.com



Estudio: Con puerta de acceso en madera desde la sala comedor, tiene ventana, protegida con reja frente a la zona verde.

Cocina: Con puerta de acceso en madera tipo Vaivén desde la sala comedor y puerta de acceso metálica desde la zona verde, tiene mesón en acero inoxidable con lavaplatos, estufa de cuatro puestos mixta, horno, extractor de olores, mueble inferior y superior en madera y paredes enchapadas en la zona de salpicadero.

Zona de Oficios: Con acceso libre desde la cocina, tiene lavadero en concreto enchapado en cerámica e instalación para lavadora.

Alcoba Uno: Con puerta de acceso en madera desde la sala comedor, tiene ventana por un costado protegida con reja metálica y closet en madera de dos cuerpos.

Baño de Alcobas: Con puerta de acceso en madera desde la sala comedor, tiene batería completa, división en acrílico y aluminio para la ducha y paredes totalmente enchapadas en cerámica.

Alcoba Dos: Con puerta de acceso en madera desde el salón comedor, tiene ventana por dos costados protegida con reja metálica y closet en madera de dos cuerpos.

Alcoba Tres: Con puerta de acceso en madera desde el salón comedor, tiene ventana por dos costados protegida con reja metálica, vestier y baño privado con batería completa, división en cortina para la ducha y paredes enchapadas en cerámica.

ACABADOS VIVIENDA PRINCIPAL:

Estructura:	Tradicional Porticada.
Paredes:	Revocadas, Estucadas y Pintadas.
Cubierta:	Teja de barro sobre estructura de madera.
Cielo Raso:	Madera Machihembrada.
Piso:	Cerámica.

Piscina: Actualmente fuera de servicio por encontrarse en mal estado presentando agrietamiento en paredes y pisos, además está obsoleta por lo tanto no se valora.

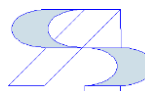
VIVIENDA DEL AGREGADO: En mal estado de conservación, cuenta con tres salones, tiene fachada en bahareque repellido, pisos parte en madera y parte en mortero, cubierta en lámina de zinc sobre estructura de guadua y baño esta fuera de servicio . (no se valora por estar amenazando ruina)



CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

Cocheras: Levantadas en muro a media altura, tiene cerramiento en malla de pollo sobre estructura de guadua. (No se valora en razón a que no se permite esta actividad en el sector).

20

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS:

ACUEDUCTO: Si
ALCANTARILLADO: Pozos sépticos
ENERGÍA ELÉCTRICA: Si
TELÉFONOS Disponible

6.9 CUADRO DE ÁREAS:

DESCRIPCIÓN	ÁREA m ²
Vivienda Principal	135,00

Fuente: Medidas Verificadas por el Avaluador en el momento de la visita.

7.- HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS:

El predio no cuenta con restricciones para su uso, el cual es permitido por la normatividad vigente.

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

El predio se encuentra en una zona sin riesgos de inundación ni remoción de masas aparentemente.

7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

El predio se encuentra en una zona con las características y especificaciones adecuadas aparentemente.

7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

El predio no cuenta con servidumbres ni afectaciones viales.

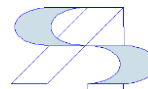
7.4. SEGURIDAD:



CENTURY 21

AVALUOS

*Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175*



*Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero*

El sector cuenta con buena seguridad.

7.5. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS:

En el sector no se aprecian problemas socioeconómicos aparentemente.

8.- ASPECTO ECONÓMICO

El predio actualmente se encuentra ocupado por los propietarios.

8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

En el sector se están desarrollando construcciones en lotes puntuales en parcelaciones campestres.

8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

La oferta y demanda de predios en el sector es estable.

8.2.1. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:

Se realizó un estudio de mercado en el sector y zonas homogéneas para el terreno el cual se describe en el punto 13 del informe.

8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:

Los aspectos valorizantes están relacionados con su ubicación y el entorno.

8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

No se apreciaron a simple vista.

9.- USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

Se considera que su mayor y mejor uso es el que se le están dando actualmente como Vivienda Campestre.

10.- FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALÚO

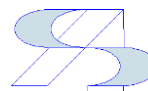
- La ubicación del predio dentro de la región.
- La topografía.



CENTURY 21

AVALUOS

*Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175*



*Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero*

- Vías de acceso.
- Desarrollo estable de la región.
- Las características extrínsecas e intrínsecas del predio en cuanto a ubicación, dotación de servicios, etc.
- El tipo de acabados con que cuentan las construcciones.
- Su mayor y mejor uso.
- El tipo de construcción, acabados y el estado actual de los mismos.
- **Las cuotas partes de cada propietario sin incluir la de Martha Adriana Valencia García** por ser la demandante del proceso

22

11.- TÉCNICAS DE VALUACIÓN

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado; a continuación se definen cada una de las técnicas mencionadas:

11.1. Enfoque de comparación de ventas:

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios.

11.2. Enfoque del costo:

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

11.2.1. El Costo de Reposición Depreciado (DRC):

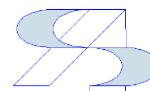
Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



CENTURY 21

AVALUOS

*Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175*



*Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero*

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización

23

11.3. Enfoque de Capitalización de Rentas:

Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y estima el valor a través de un proceso de capitalización

12.- METODOLOGÍA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALÚO

Enfoque de Comparación de Ventas para el terreno y Costo de Reposición Depreciado para las construcciones.

12.1. JUSTIFICACIÓN DE LA (S) METODOLOGÍA (S) EMPLEADA (S):

Para determinar el valor del terreno se optó por el Enfoque de Comparación de ventas según las ofertas inmobiliarias en el sector; siendo el mejor indicador del mercado y para las construcciones Costo de reposición depreciado, teniendo en cuenta el tipo de construcciones.

Se deja constancia que las construcciones existentes que no se valoran es porque están fuera de uso por deterioro funcional como el caso de la antigua vivienda del agregado que es más costoso derrumbarla que reconstruirla. Y actualmente está amenazando ruina. Y para el caso de las cocheras, estas no son técnicamente funcionales porque no se permite tener cerdos en el sector.

13.- MEMORIAS DE CÁLCULO

13.1. VALORACIÓN DEL TERRENO:

Para determinar el valor del terreno se realizó un estudio de mercado de lotes en el sector aplicándoles factores que influyen en el valor como vías de acceso, factor comercial, factor construcciones, y factor de ubicación el cual fue analizado a través de la Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Eje Cafetero y la Bolsa Inmobiliaria de la empresa arrojando un justo precio de \$ 41,600m².

VENTA Casa Colonial y lote Campestre 2 pisos con lote de 3900m² la vivienda mide 220,00 m² 3 pozos sépticos vehicular la buseta urbana para en la puerta tiene salida a Condina vía Armenia sector de mucha Valorización parqueaderos para 6 carros enmallada Sala



Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: rai605@hotmail.com



CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

comedores cocina colonial 6 habitaciones se entrega con planta eléctrica la venta es directa sin intermediarios citas exclusivas por este medio valor \$ 350'000,000

El valor de la construcción puede ser de \$ 800,000 m2 (\$ 176'000,000) y el valor del terreno sería de \$ 174'000,000 informes tel : 3117494437

https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-12ed-9f6a185ae3c-acd3-9b19ea90-466a?page=1&pos=1&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=f27e8d04-e210-4ff1-a81e-ab3db3edf1a7&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs%3D

Finca de 6.800M2, consta de una casa de dos pisos independientes de 109 metros cuadrados, , cerramiento en durante. Esta ubicado en la vereda Pérez Bajo, en el corregimiento de Arabia ésta vía hace parte del corredor turístico Barbas Bremen y también conecta con la doble calzada Pereira Armenia. El valor de la construcción puede ser de \$ 800,000 m2 (\$ 87,200,000) y el valor del terreno sería de \$ 292'800,000 informes tel : 3127611802



https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3b17-4477a4a3e7ca-9579-4c2f86e2-c76c?page=1&pos=6&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=f27e8d04-e210-4ff1-a81e-ab3db3edf1a7&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs%3D

Se vende hermosa finca de recreo o descanso en la vía a Armenia, a 15 minutos de Pereira con 22.000 M2 y 450 M2 construidos en la casa principal. La casa principal consta de 5 habitaciones con 3 closets y un armario, 3 baños, sala comedor, cocina integral, cuarto de aseo, asador. Apartamento con 2 habitaciones, 1 baño, espacio abierto de cocina - comedor, punto de lavadero. Zona Social con kiosco, piscina, sauna, turco, ducha, cancha de fútbol, planta eléctrica, cuarto de máquinas, habitación de material, cuarto de insumos, lavadero. Pozo séptico 14 pesebreras, torno y zona de entrenamiento todo en guadua. 15 arboles de aguacate Hass Cítricos en producción y jardinería en excelente estado valor total \$1,500,000,000



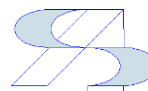
solo

- El valor de la construcción puede ser de \$ 800,000 m2 mas piscina kiosco, y otros (\$500,000,000) y el valor del terreno sería de \$1,000'000,000 informes tel : 3241527- 323 4616685 y 3108235281
https://www.nuroa.com.co/adform/9040016659613366965?click_type=0&pos=1&siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&url=http%253A%252F%252Fwww.lifullconnect.com%252FfakeAdUrl%253Fid%253Df134027f-e59e-34fc-8239-5236bce48fd8&searchType=1&page=1&seo_link_id=1403261992§ion=1&t_sec=1§ionType=1&pageViewId=7a0111b0-712e-45c8-bcad-ba88c0a13a72&t_pvid=7a0111b0-712e-45c8-bcad-ba88c0a13a72&userAgent=Mozilla%2F5.0+%28Windows+NT+10.0%3B+Win64%3B+x64%29+AppleWebKit%2F537.36+%28KHTML%2C+like+Gecko%29+Chrome%2F107.0.0.0+Safari%2F537.36&browser=1&isHuman=true&userIp=190.147.176.177&what=finca+pereira+via+armenia&search_terms=finca+pereira+via+armenia&origin=2&t_or=2&splitTestId=0



CENTURY 21
AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

13.1 VALORACIÓN DEL TERRENO

OFERTAS INMOBILIARIAS VENTA DE FINCAS EN TRIBUNAS CONDINA VIA ARMENIA y ZONAS HOMOGENEAS									
No.	DIRECCIÓN	ÁREA m2	VALOR VENTA \$	TELÉFONO	FACTOR VÍA ACCESO	FACTOR COMERCIAL	FACTOR CONSTRUCCIONES	FACTOR UBICACIÓN	VALOR m2
1	Finca Condina Pereira	3.900,00	350.000.000	3117494437	100%	95%	50%	100%	42.628
2	Finca Condina Pereira	6.800,00	380.000.000	3127611802	100%	95%	23%	95%	38.834
3	Finca Condina Pereira	22.000,00	1.500.000.000	3192354151	100%	95%	33%	100%	43.398
CÁLCULO LOTE m2									
Promedio		\$ 41.620						Promedio	\$ 41.620
Factor de mérito		1						Desviación ST	\$ 2.443
Valor de mérito		\$ 41.620						Coeficiente de Variación	5,87%
Valor Final Ajustado		\$ 41.600						Limite inferior	\$ 39.177
								Limite superior	\$ 44.063

13.2 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

Para calcular el valor total de la construcción se analizaron las especificaciones técnicas, arquitectónicas, los materiales, acabados y la distribución.

Adicionalmente se realizó una ponderación de los diferentes capítulos que conforman la construcción como cimentación, mampostería, cubierta, pisos, enchapes, carpintería de madera y metálica, aparatos sanitarios, tipo de cocinetas, instalaciones hidráulicas, eléctricas y sanitarias.

Una vez definido el volumen de edificación se realizó una investigación de los costos de construcción y para ello se utilizó la base de datos de la Sociedad Colombiana de Avaluadores y de la Empresa sobre valores unitarios de la construcción, aplicándole una depreciación según la tabla de Fitto y Corvini.

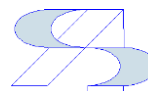




CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

<i>Fitto y Corvini</i>								
Tabla cálculo de depreciación sobre la vida técnica de la Zona Dura								
EDAD ESTIMADA	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	CLASE	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO M2
27	70	38,57%	2	28,58%	1.291.539	\$369.125	\$922.414	\$ 922.000

26

14. VALOR DE MERCADO

Descripción	Área m ²	Valor m2	Total
Terreno	9.670	\$41.600	\$402.272.000
Descripción	Área m ²	Valor m2	Total
Vivienda Principal	135,00	\$922.000	\$124.470.000
VALOR DE MERCADO			\$526.742.000
VALOR DEL 83,3334%			\$438.952.018

SON: CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL DIECIOCHO PESOS MCTE .

NOTA: El inmueble a valorar se compone de 6 y derechos y el valor por el cual se determina el informe valuatorio es sobre 5 derechos en razón a que la demandante es propietaria de un derecho que equivale al 16.3333% el cual no se tiene en cuenta

El valor comercial de los 5 derechos equivalentes al 83,3334% es de \$ 438`952.018,00 M/cte, en razón a que no se tiene en cuenta el 100% debido a que la demandante tiene un derecho.

15. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

RAINER RAMIRO ORTIZ ZAPATA

RAA – AVAL 10094175

R.N.A. 605

Registro UPAV 587

16.- REVISIÓN TÉCNICA

Century 21 Avalúos, declara que: la revisión técnica del avalúo se lleva a cabo con el propósito de evidenciar, entre otros, los siguientes aspectos:

Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

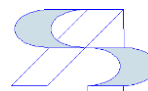
E-mail: rai605@hotmail.com



CENTURY 21

AVALUOS

*Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175*



*Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero*

La adecuación aparente y relevancia de la información utilizada y de las investigaciones realizadas.

La adecuación de los métodos y técnicas empleadas.

Si los análisis, opiniones y conclusiones resultan apropiados y razonables.

Si el resultado global presentado cumple con los principio de valuación generalmente aceptados.

Determinar si el informe cumple o no con las exigencias normativas y el encargo de la Valuación.

17.- MEDICIÓN A VALOR RAZONABLE (NIIF 13):

El valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de la entidad.

El Valor Razonable se usa frecuentemente en informes sobre Valores tanto de Mercado como no basados en el mercado para la elaboración de estados financieros. Si puede establecerse el Valor de Mercado de un activo, entonces este valor será igual al Valor Razonable.

17.1. DEFINICIÓN DE VALOR RAZONABLE:

El Valor Razonable, como concepto contable, se define en las NIIF y en otras normas contables, como la cantidad por la que puede intercambiarse un activo o saldarse un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre.

La base del Valor Razonable es el Valor de Mercado. Cuando no existe evidencia de un Valor de Mercado, la medición del Valor Razonable de un activo especializado puede hacerse usando un enfoque de renta o de costo de reposición depreciado.

Para medir el valor razonable se usan técnicas de valuación consistentes en, Enfoque de Mercado, Enfoque de Ingresos y Enfoque del Costo.

17.2. JERARQUÍAS PARA DETERMINAR EL VALOR RAZONABLE:

El valor razonable prioriza su medición en tres niveles jerárquicos:



CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

NIVEL 1: Se refiere a los precios transados en el mercado para bienes idénticos, los cuales puedan ser evaluados en la fecha de medición

NIVEL 2: Se refiere a los precios de oferta de inmuebles similares que son observables, ya sea directa o indirectamente

NIVEL 3: Corresponde a datos no observables en el mercado

17.3. ENFOQUES DE VALUACIÓN UTILIZADOS: Niveles 2 y 3.

18.- VALOR RAZONABLE

Descipción	Àrea m2	Valor m2	Total
Terreno	9.670,00	41.600	402.272.000
Vivienda Principal	135,00	922.000	124.470.000
Valor Razonable			526.742.000

19.- CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo.

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

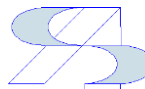
E-mail: rai605@hotmail.com



CENTURY 21

AVALUOS

*Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175*



*Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero*

Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la *Nota Guía de Valuación Internacional número 1* (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su *Valor de Mercado* como su *Valor Razonable*.

20.- DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.



CENTURY 21
AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

FECHA DEL INFORME:

04 de noviembre 2022

Nota: **El presente avalúo tiene vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, acorde con el artículo 19 del decreto nacional 1420 de 1998.**

30

Código General del Proceso

Artículo 226. Procedencia

Declaraciones y afirmaciones que tratan los numerales 1 al 10 del artículo 22 del Código general del Proceso

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.

RESPUESTA

Rainer Ramiro Ortiz Zapata, identificado con la cédula de Ciudadanía # 10.094.175 de Pereira,

2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.

RESPUESTA

Carrera 8 # 20-67 oficina 402, teléfono 3348686 y celular 3116179055 de Pereira; en calidad de Perito Avaluador,

3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

RESPUESTA

La Profesión es Avaluador Registrado ante el RAA Aval 10094175 Registro Abierto de Avaluadores de la Súper Intendencia de Industria y Comercio
Registro Nacional de Avaluadores RNA 605 desde Enero de 1989, hasta la fecha, Para realizar avalúos Urbanos, Rurales y Especiales.



CENTURY 21

AVALUOS

*Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175*



*Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero*

Registro Unión Panamericana de Valuación No 587 desde 2014 hasta la fecha para realizar avalúos Urbanos y Rurales.

Registro de Avaluador de Inmuebles Urbanos y Rurales No 200-02 desde Octubre de 2005 hasta la fecha, de la Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Eje Cafetero.

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

RESPUESTA

Manifiesto que no he tenido publicaciones en materia de peritaje

5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

1.- Juzgado: Promiscuo del Circuito de La Virginia.

Fecha del informe: Septiembre 10 de 2014
Proceso: Divisorio de mayor cuantía.
Demandante: Carmen Isabel Viuda de Montes.
Demandados: Jianguo Chen.
Xiangzhen Chen.
Apoderado: Doctor Fabio Hernán Vélez
Predio avaluado: Vivienda

2.- Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Pereira.

Fecha del informe: Diciembre 5 de 2014
Proceso: Ejecutivo con título hipotecario. Mayor Cuantía.
Demandante:
Demandados: CONSTRUCCIONES NATIBA S.A.S..
Apoderado : Doctor Fabio Hernán Vélez

Predio avaluado : Lote y Proyecto Urbanístico con un Avance de Obra de Cuatro Sótanos para Parqueaderos y Pantallas Estructurales

3.- Juzgado Séptimo Civil Municipal de Pereira

Fecha del informe: Agosto 26 de 2014
Proceso Ejecutivo con Título de Hipoteca – Mínima Cuantía
Demandante:
Demandado : José Leonel Toro Agudelo



CENTURY 21
AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

Apoderado : Doctor Fabio Hernán Vélez.
Predio avaluado: Lote de terreno urbano carrera 16 bis calle 16 de Pereira

32

4.- Juzgado Octavo Civil Municipal de Pereira

Fecha del informe: Septiembre 08 de 2014
Proceso Ejecutivo con Título Hipotecario – Menor Cuantía
Demandante: Gladys Correa de Hincapié
Demandado :
Apoderado: Doctor Fabio Hernán Vélez.
Predio avaluado: Vivienda Multifamiliar Lote 4 Maz. 25 Ciudadela del Café Sector A Pereira

5 Juzgado Tercero Civil del Circuito de Pereira

Fecha del informe : Julio 03 de 2015
Proceso: Hipotecario 2012 – 0114.
Demandante: Hernando García Sepúlveda.
Demandada: Érica Liliana Velásquez Escalante.
Predio avaluado: Predio Rural de Connotación Suburbana.

6 Juzgado Cuarto Civil Municipal de Descongestión de Mínima Cuantía.

Fecha del informe : Mayo 04 de 2016
Proceso: Diligencia de remate
Demandante:
Demandados: Diana Lucero Bernal Álvarez
Mónica Zapata Luna
Juan Manuel Zapata Luna
Apoderado: Alejandro Soto

7. Tercero Civil del Circuito de Pereira

Fecha del informe : Julio 03 de 2015
Proceso: Hipotecario 2012 – 0114.
Demandante: Hernando García Sepúlveda.
Demandada: Érica Liliana Velásquez Escalante.
Predio avaluado: Predio Rural de Connotación Suburbana.
Doctor. Alejandro Soto



CENTURY 21
AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

8 Juzgado Segundo Civil Municipal de Pereira

Fecha del Informe : Mayo 04 de 2018

Proceso : Insolvencia de persona natural no comerciante

Demandandos: Federman Ossa Giraldo, María Nery Giraldo de Ossa y Paula Andrea Giraldo Soto

Predio avaluado Lote de terreno urbano Ubicado en Santa Rosa de Cabal

Apoderado: Dr. Fabio Hernán Vélez

9 Juzgado Segundo Civil Municipal de Pereira

PROCESO: Verbal Sumario

Radicado 201600941

Demandante: Reserva del Campestre Loft Resort

Demandado: Jorge Hugo Muriel Rojas

Apoderada Doctora Carmen Lucía Correa Hurtado

10. Juzgado Primero Civil Municipal de Dosquebradas, Risaralda.

PROCESO: Ejecutivo de mínima cuantía

Radicación 66170-40-03-001-2017-00200-00

Demandante Leonel Giraldo Cardona

Demandado Luis Fernando Valencia Arias

Apoderado Dr Julian López

6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

RESPUESTA:

Manifiesto bajo gravedad de juramento que nunca he sido contrato ni he asistido a ningún proceso por la misma parte ni por el Apoderado.

7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

RESPUESTA

Bajo la Gravedad de Juramento manifiesto que no me encuentra incurso en ningún proceso y no he sido excluido de la lista de auxiliares de la justicia.: actualmente cumplo con todas la normatividad para ser Avaluador incluso me encuentro registrado en el Registro Abierto De Avaluadores RAA Bajo El RAA AVAL 10094175.

8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos

Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: rai605@hotmail.com

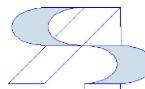


CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

34

RESPUESTA

Las metodologías utilizadas en los informe Valuatorio presentadas a los juzgados son las mismas que se utilizan en todos los informes Valuatorio para todos los procesos de acuerdo a la normatividad vigente.

9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

RESPUESTA

Para el informe valuatorio se utilizó la misma metodología que se utiliza para este tipo de bienes.

10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen. Art. 226 Código General del Proceso

RESPUESTA ver informe valuatorio

12.- METODOLOGÍA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALÚO

Enfoque de Comparación de Ventas para el terreno.

12.1. JUSTIFICACIÓN DE LA (S) METODOLOGÍA (S) EMPLEADA (S):

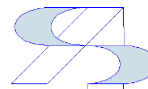
Para determinar el valor del terreno se optó por el Enfoque de Comparación de ventas según las ofertas inmobiliarias en el sector; siendo el mejor indicador del mercado Y para la construcción se toma como base el valor de Construdata, aplicándole una depreciación según las tablas de Fitto y Corvini de acuerdo a la normatividad Vigente (Resolución 620 Igac de 2008)



CENTURY 21

AVALUOS

*Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175*



*Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero*

22. DESCRIPCIÓN FOTOGRAFICA



CENTURY 21
AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

Vía de Acceso



36

Vía de Acceso a las Construcciones



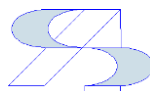
Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



CENTURY 21

AVALUOS

*Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175*



*Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero*

Panorámica del Predio y entorno



37

Entorno



Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



CENTURY 21
AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

Zonas Verdes



38



Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



CENTURY 21
AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

Fachada de la Vivienda Principal



39

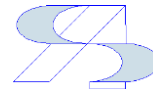


Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



CENTURY 21
AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175



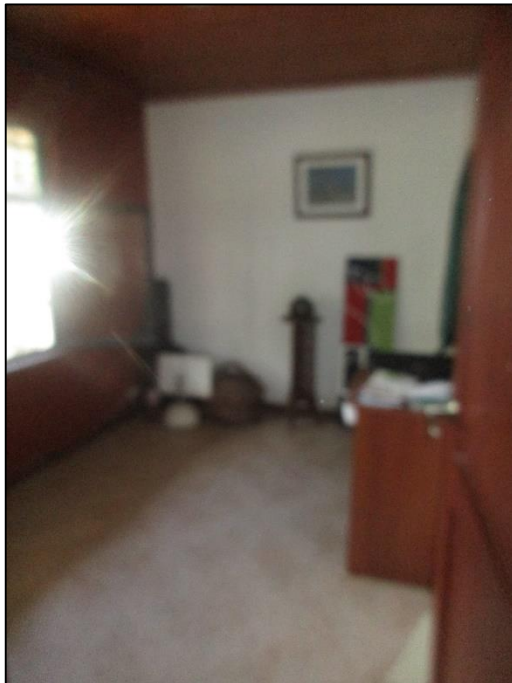
Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

Sala Comedor



40

Estudio – Cocina



Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



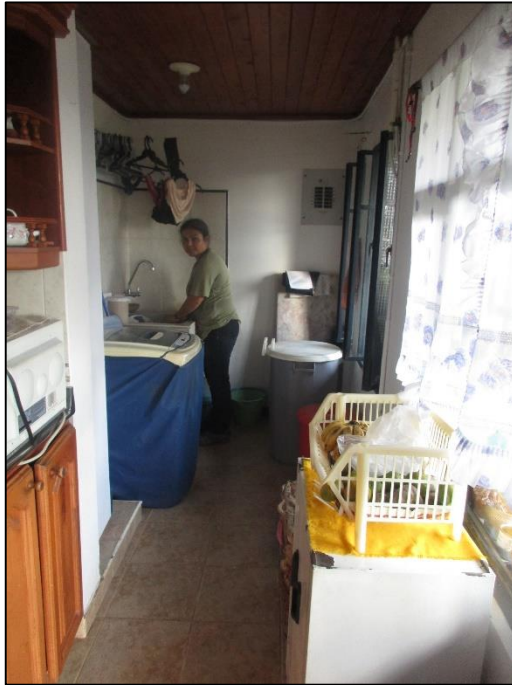
CENTURY 21
AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

Zona de Oficios – Alcoba Uno



41

Closet Alcoba Uno – Baño de Alcobas



Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



CENTURY 21
AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

Alcoba Dos con Closet



42

Alcoba Principal - Vestier



Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



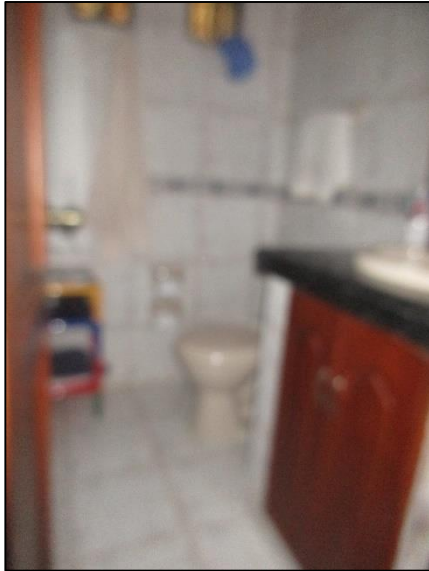
CENTURY 21
AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

Baño Privado Alcoba Principal – Piscina en ruina para demoler



43

Fachada Vivienda del Agregado en ruina



Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



CENTURY 21
AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

Salón Uno



44

Salón Dos



Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



CENTURY 21
AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

Salón Tres – Baño Social



45

Vista del Lote



Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



CENTURY 21
AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

Vista del Lote



46



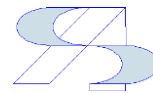
Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



CENTURY 21

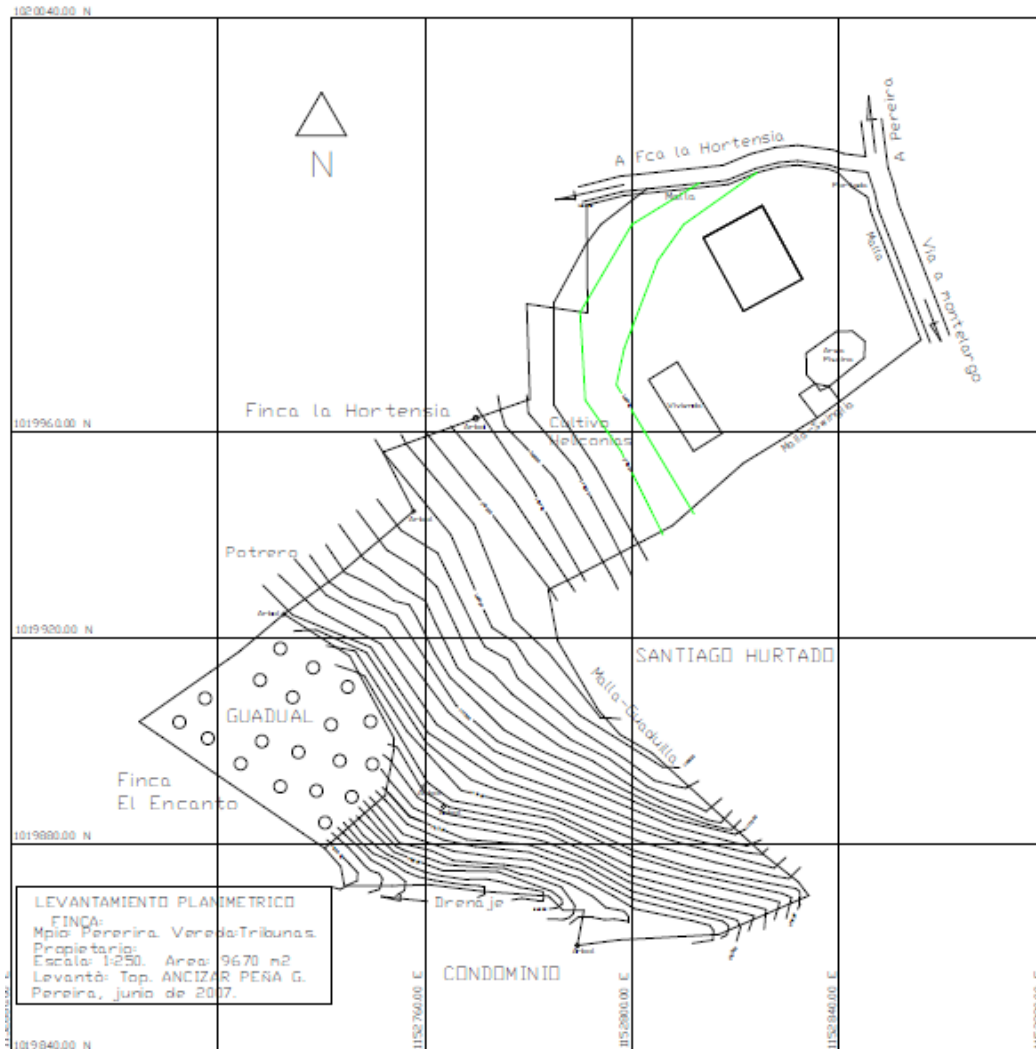
AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

Levantamiento Topográfico

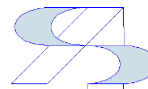




CENTURY 21

AVALUOS

*Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175*



*Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero*

23. DOCUMENTOS ANEXOS



CENTURY 21

AVALUOS

*Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175*



*Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero*

INFORMACIÓN DEL AVALUADOR

Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com

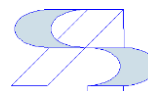


CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

RESUMEN HOJA DE VIDA AVALUADOR

50

Nombre: Rainer Ramiro Ortiz Zapata

R.A.A Aval 10094175

AVALUOS Urbanos-Rurales y especiales

Registro Nacional de Avaluador: 605 de 1.989 R.N.A

Registro Panamericano: 587 Unión Panamericana De Asociaciones Valuación UPAV

Afiliado a: Sociedad Colombiana de Avaluadores

Cargo: Presidente Sociedad Colombiana de Valuadores Seccional Eje Cafetero, Matricula 002

Miembro: Consejo Nacional de Avaluadores R.N.A

Consejero Nacional: Sociedad Colombiana de Avaluadores

Miembro: Observatorio Inmobiliario Alcaldía de Pereira.

Miembro: Instructor / Mediador de Procesos de Aprendizaje y Formación del Servicio Valuatorio SENA, en competencias laborales.

Estudios: Contaduría Pública – Tecnología en Obras Civiles (Universidad del Quindío)

AVALUADOR DE INMUEBLES URBANOS RURALES y ESPECIALES:

Grupo Aval: Nivel Nacional especialmente en Antioquia, Eje Cafetero, Valle, Costa Atlántica

Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: rai605@hotmail.com

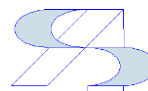


CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

AVALUOS ESPECIALES PARA

Hoteles

Hotel Las Américas Cartagena

La Rivera Pereira

Estelar Milla de Oro Medellín

Hampton By Hilton Medellín

Hampton By Hilton Barranquilla

Centros Comerciales

Centros Comerciales

Pereira Plaza

Unicentro Pereira

Unicentro Cali

Unicentro Palmira

Unicentro Medellín

Unicentro Valledupar

Cable Plaza Manizales

Chipichape Cali

Fundadores Manizales

La 14 Cali

Clínicas y Hospitales

Clínica del Rosario Cali

Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: rai605@hotmail.com



CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175



*Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero*

Quirúrgica Pasto

Clínica Urgencias Médicas Buga Valle

Clínica Marañoñ Ltda Pereira

Hospital Universitario San Vicente de Paul Medellín

Cruz Verde de Pereira

Los Rosales Pereira

Saludcoop Pereira

Oncólogos de Occidente Pereira-Armenia y Manizales

Estaciones de combustible:

Texas Petroleum Company
(76 estaciones de combustible)

Estaciones Exxonmobil de Colombia S.A. para
Risaralda, Caldas, Quindío y Chocó

Otras estaciones en:

Buenaventura

Cali

Medellín

Pereira

Armenia

Avalúos especiales para

MERCASA en Liquidación

Alcaldía de Dosquebradas

Alcaldía de Pereira

Aguas y Aguas Pereira

Comité de Cafeteros

Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

E-mail: rai605@hotmail.com



CENTURY 21

AVALUOS

*Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175*



*Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero*

Buscar de Colombia S.A

Gobernación del Risaralda.

Edificio Caja Agraria en Cali.

Bananeras de Urabá

Banacol S.A

Procesadora de aceite de palma La Gloria S.A

Cooperativa Confiar

Alpina S.A.

Stf Group Cali.

Imporfenix Yumbo.

Edificio Principal Banco de Bogotá Cali.

Edificio Principal Banco de Occidente Cali.

Alúmina Yumbo y Medellín.

Bodegas en la Zona Franca del Pacífico.

Universidad Autonoma Cali y Jamundí.

Centro Comercial Unicentro Valledupar.

Lote Plan Parcial Pance Cachipay.

Lote Plan Parcial Carbonera Palmira.

Arrocera la Esmeralda Jamundí.

Hipódromo del Valle

Edificio Corporación Financiera del Valle.



CENTURY 21

AVALUOS

*Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175*



*Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero*

MAQUINARIA Y EQUIPOS:

Nestlé (Planta Dosquebradas La Rosa, Cis,
Planta Buga)

Refocosta Planta, maquinaria y equipos

Empresa de Servicios Públicos de
Dosquebradas

Empresa Multiservicios Pereira

Trilladora de Occidente

Trilladora Santa Clara

Trilladora Exportadores de Occidente

Trilladora del Quindío

Movitierra S.A

Semillas SEM LATAM S.A.

Maquinaria amarilla y agrícola para leasing
Banco de Occidente

Papeles Nacionales

Extractora la Gloria

VALUACIÓN DE EMPRESAS:

Piscícola Veraguas

Piqueteadero La Postrema

Taller Cristal Autos

Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

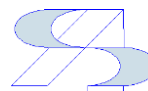
E-mail: rai605@hotmail.com



CENTURY 21

AVALUOS

*Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175*



*Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero*

Quirófanos Casalud Pereira

VALUACIÓN DE INVENTARIOS :

55

Bronzmetal

Motel La Terraza

Multiservicios

Empresa de Servicios Públicos
Domiciliarios de Dosquebradas
Empresa de Aseo de Pereira

Clínica Santa Clara Manizales

Nestlé de Colombia

Tolisabor

SaludCoop. Eps Pereira, Medellín

Ópticas Eje Visual

Quirófanos Casalud Pereira

VALUACIÓN DE RENTA:

Calle 13 #13-23 Predio ocupado por Comcel

Predio rural agropecuario GRANJA EL PÍLAMO
(Centro de Desarrollo Tecnológico de
Sericultura (CDTS)
Salud Total EPS S.A

Fincas con actividades Agrícolas y Ganaderas

Oficinas

Estaciones de Combustible.

VALUACIÓN SEDES DE TELECOM:

28 inmuebles en el Quindío

Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

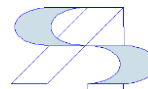
E-mail: rai605@hotmail.com



CENTURY 21

AVALUOS

*Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175*



*Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero*

12 inmuebles en el Chocó

VALUACIÓN PARA CRÉDITOS GRUPO AVAL:

Inmuebles a nivel nacional a través de
Inmobiliaria y Servicios Administrativos ISA
LTDA.

VALUACION DE SERVIDUMBRES:

Inmuebles para pago servidumbre ubicados en
el, Corregimiento de San Diego, Vereda San
Pablo, Municipio de Liborina, Departamento de
Antioquia. Central Hidroeléctrica Juan García
S.A.S. E.S.P.

Avalúos para cobro de Daño emergente y lucro
cesante por afectación con redes de alta
tensión de energía de la CHEC en Belalcazar
Caldas.

LICITACIONES

Municipio de Pereira: Contrato 2448 de 2011 AVALUO DE PREDIOS AFECTADOS
POR LAS OBRAS CONTEMPLADAS EN EL ACUERDO 12 DE 2005

Municipio de Pereira: Contrato 24 de 2008 AVALUO DE EMPRESA DE ASEO DE
PEREIRA

Municipio de Pereira : Contrato 11 de 2008 AVALUO DE EMPRESA MULTISERVICIOS
PEREIRA

Municipio de Pereira: AVALUOS PARA DETERMINAR EL EFECTO DE PLUSVALIA en
los Planes Parciales de Expansión Urbana Brío y, Marbella año 2017

Departamento de Risaralda: Contrato 12 78 del 14 de Octubre de 2017 Realización de
avalúos de Secretaría Administrativa, Secretaría de Planeación y Secretaría de
Educación

INFIDER Risaralda Contrato 14 de 2019 avalúo lote # 10 Ubicado en el Plan Parcial
AUI Villa Olimpica Decreto 285 del 8 de Abril de 2019

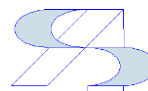


CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605

RAA – AVAL 10094175



Afiliado de la Corporación

Sociedad Colombiana de

Valuadores Seccional

Eje Cafetero

VALUACIÓN DE CLINICAS Y HOSPITALES :

Año 2013 Clínica del Rosario Cali

Año 2014 Clínica Proinsalud S.A Cali

Año 2015 Clínica Médico Quirúrgica Pasto

Año 2016 Clínica Urgencias Médicas Buga Valle

Año 2016 Clínica Maraón Ltda Pereira

Año 2014 Hospital Universitario San Vicente de Paul Medellín

Año 2017 Clínica Proyecto Vida Cali Alas 1 y 3 Hospitalización y Consultas

Año 2017 Clínica Liga Contra el Cáncer Pereira

Año 2017 Clínica Universitaria Medilaser Tunja

Año 2017 Hospital Alta Complejidad Rionegro

Año 2015 Hospital Mental del Risaralda

Año 2011 Hospital Salud Coop Medellín

Año 2010 Hospital Salud Coop Pereira

GERENTE PROPIETARIO: Century 21 Avalúos

EVALUADOR: Competencias Laborales SENA.

AVALUADORES DE LA EMPRESA

Abogado: Hams Cristian Ortiz Montoya RAA Aval 10088267272

Arquitecto: Humberto Zapata Gómez RAA Aval 10240877

RAINER RAMIRO ORTIZ ZAPATA

C.C. 10.094.175 de Pereira

Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira

Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389

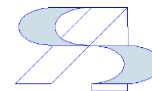
E-mail: rai605@hotmail.com



CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

58



CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS N° **URB-0438**

EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA LA COMPETENCIA DE:

RAINER RAMIRO ORTIZ ZAPATA
C.C. 10.094.175

R.N.A 605

Su competencia ha sido certificada y es conforme respecto a los requisitos basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la norma internacional ISO/IEC 17024:2012 en:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	NCL 210302001 SENA Versión 2 - Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. Vigencia ampliada hasta 2020-12-31. NSCL 210302012 SENA Versión 1 - Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio. - Fecha Aprobación 2017-05-19	EQ/DC/01 Esquema de Certificación de Personas, categoría o Especialidad de Avalúos de Inmuebles Urbanos.

Esta certificación está sujeta a que el avaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

Fecha de otorgamiento : 01/08/2016 *Fecha de actualización : -
Fecha de renovación : 01/08/2020 Fecha de vencimiento : 31/07/2024

* Se realiza actualización del certificado con el fin de alinear los cuatro (4) años de certificación de acuerdo con lo establecido en el esquema EQ/DC/01


LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 3303346607 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: RD/PR/02
Versión: 00



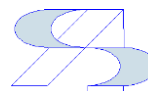
Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



CENTURY 21

AVALUOS

*Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175*



*Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero*

59



**Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación
UPAV**

Por cuanto la

**Sociedad Colombiana de Avaluadores
SCdA**

ha hecho constar que el

Contador Rainer R. Ortiz Zapata

está inscrito en sus registros y cumple con los requisitos exigidos
al efecto, se le ha concedido la credencial de

**VALUADOR PANAMERICANO
Nº 0587**



En señal de lo cual se expide el presente certificado
en Santo Domingo, República Dominicana, 8 de octubre de 2022.


Ing° José A. Beras López
Presidente UPAV 2021-2022


Ing° Jorge L. Núñez Peynado
Secretario UPAV 2021-2022

El presente certificado tiene una vigencia de dos (2) años a partir de la fecha de expedición

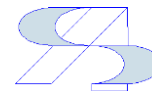
Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero



PIN de Validación: a69e0a01



<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) RAINER RAMIRO ORTIZ ZAPATA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10094175, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-10094175.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAINER RAMIRO ORTIZ ZAPATA 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
26 Abr 2018

Régimen
Régimen de Transición

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
26 Abr 2018

Régimen
Régimen de Transición

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
13 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico

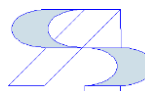
Página 1 de 5

Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



CENTURY 21
AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero



PIN de Validación: a89a0a01



61

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
13 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen de Transición

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión 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
13 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
13 Ago 2021

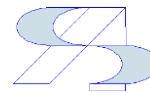
Régimen
Régimen Académico

Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



CENTURY 21
AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175



*Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero*



PIN de Validación: a89e0e01



62

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
13 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
13 Ago 2021

Régimen
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
13 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico

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

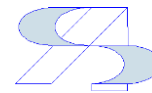
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0438, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Julio de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0292, vigente desde el 04 de Enero de 2016 hasta el 31 de Marzo de 2024, 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-0132, vigente desde el 17 de Febrero de 2018 hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el

Página 3 de 5



CENTURY 21
AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero



PIN de Validación: b6340a8e



Fecha de inscripción
13 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico

63

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-0438, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Julio de 2024, 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-0292, vigente desde el 04 de Enero de 2016 hasta el 31 de Marzo de 2024, 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-0132, vigente desde el 17 de Febrero de 2018 hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Régimen de Transición Art. 6º párrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PEREIRA, RISARALDA
Dirección: CARRERA 8 # 20-67 OFICINA 402
Teléfono: 3116179055
Correo Electrónico: rai605@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) RAINER RAMIRO ORTIZ ZAPATA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10094175.

El(la) señor(a) RAINER RAMIRO ORTIZ ZAPATA 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

Página 4 de 5

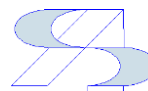
Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero



PIN de Validación: b4380a#5



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



Autoregulator Nacional de Avaluadores - ANA



PIN DE VALIDACIÓN

b4380a#5

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 Octubre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Atendiendo a requerimiento de auto interlocutorio del 22 de noviembre de 2022.
PROCESO HIPOTECARIO RAD.66001310300120190028600

daniel chica murillo <danielchicamurillo@hotmail.com>

Jue 2/02/2023 14:35

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

 2 archivos adjuntos (196 KB)

Atendiendo a requerimiento de auto interlocutorio del 22 de noviembre de 2022.pdf; Reporte_532431667935622315 predial noviembre 2022.pdf;

Señores

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Pereira/Risaralda

E. S. D.

Ref.: Atendiendo a requerimiento de auto interlocutorio del 22 de noviembre de 2022

Proceso: Ejecutivo Hipotecario
Demandante: Martha Adriana Valencia García
Demandados: Ana Lilian Valencia García, Carlos Andrés Valencia García,
Diana María Valencia García, Margarita, María Valencia García, Oscar Iván
Valencia García
Radicado: 66001310300120190028600

Comedidamente se dirige a ustedes, **DANIEL CHICA MURILLO**, identificado con cédula de ciudadanía No.**9.865.539** de Pereira, Risaralda y T.P.No.**257.511** del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado de la demandante dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito, me permito atender a requerimiento del Despacho en auto interlocutorio del 22 de noviembre de 2022, en el sentido de aportar avalúo catastral factura No.10834722 de impuesto predial unificado de la Secretaría de Hacienda, con fecha de vigencia 31 de diciembre de 2022.

Consecuente con lo anterior, solicito respetuosamente al Despacho tener en cuenta el avalúo comercial del inmueble, toda vez que este tiene un estudio más técnico y estructurado y da alcance con mayor precisión para establecer el valor real del predio en la actualidad, no obstante el avalúo catastral sirve como referente pero no es el apropiado, en virtud de que como es un hecho notorio se ha venido desempeñando la oficina de la administración municipal en la actualización catastral con muchas observaciones e irregularidades para fundar los cálculos que den certeza del valor real de los predios.

ANEXOS:

- Factura No.10834722 del impuesto predial unificado del bien objeto

FAVOR ACUSAR RECIBIDO

Señores

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Pereira/Risaralda

E. S. D.

Ref.: Atendiendo a requerimiento de auto interlocutorio del 22 de noviembre de 2022

Proceso: Ejecutivo Hipotecario
Demandante: Martha Adriana Valencia García
Demandados: Ana Lilian Valencia García, Carlos Andrés Valencia García,
Diana María Valencia García, Margarita, María Valencia García,
Oscar Iván Valencia García
Radicado: 66001310300120190028600

Comendidamente se dirige a ustedes, **DANIEL CHICA MURILLO**, identificado con cédula de ciudadanía No.**9.865.539** de Pereira, Risaralda y T.P.No.**257.511** del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado de la demandante dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito, me permito atender a requerimiento del Despacho en auto interlocutorio del 22 de noviembre de 2022, en el sentido de aportar avalúo catastral factura No.10834722 de impuesto predial unificado de la Secretaría de Hacienda, con fecha de vigencia 31 de diciembre de 2022.

Consecuente con lo anterior, solicito respetuosamente al Despacho tener en cuenta el avalúo comercial del inmueble, toda vez que este tiene un estudio más técnico y estructurado y da alcance con mayor precisión para establecer el valor real del predio en la actualidad, no obstante el avalúo catastral sirve como referente pero no es el apropiado, en virtud de que como es un hecho notorio se ha venido desempeñando la oficina de la administración municipal en la actualización catastral con muchas observaciones e irregularidades para fundar los cálculos que den certeza del valor real de los predios.

ANEXOS:

- Factura No.10834722 del impuesto predial unificado del bien objeto

Del Señor Juez, con atención

Pereira, febrero de 2023


DANIEL CHICA MURILLO



MUNICIPIO DE PEREIRA
NIT: 891.480.030-2
SECRETARIA DE HACIENDA
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

NUM UNICO. 27040345
FACTURA No. 10834722



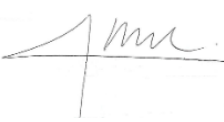

Nombre del Propietario	MARTHA GARCIA VALENCIA	PERIODO FACTURADO Desde 2021 Hasta 2022 Facturas sin cancelar 7
Dirección del Predio	LA FLORESTA LA MIRANDA HUERTAS	
Dirección de Cobro	LA FLORESTA LA MIRANDA	
No Ficha Catastral	0006000000060086000000000	

A - DETALLE VIGENCIA ANTERIOR					B - VIGENCIA ACTUAL				
AVALUO	ESTRATO	TARIFA	AREA TERRENO	AREA CONSTRUIDA	AVALUO	ESTRATO	TARIFA	AREA TERRENO	AREA CONSTRUIDA
\$ 65.405.000	Pequeño agropecuario	0.6	14000	345	\$ 169.160.000	Pequeño agropecuario	0.6	14000	345
INFORMACIÓN DEUDA VIGENCIA ANTERIOR					LIQUIDACIÓN				
CONCEPTO			VALOR		CONCEPTO			VALOR	
VALOR DEUDA A DICIEMBRE			\$ 392.430		DEUDA TRIMESTRE(S) ANTERIOR (S)			\$ 761.220	
INTERESES			\$ 134.981		INTERESES			\$ 108.906	
SUBTOTAL			\$ 527.411		VALOR A PAGAR ESTE TRIMESTRE			\$ 253.740	
					VALOR TOTAL AÑO			\$ 1.123.866	

VALOR DEUDA VIGENCIA ANTERIOR	\$ 527.411	PAGUESE HASTA 31 de Diciembre de 2022
VALOR A PAGAR AL TRIMESTRE	\$ 1.651.277	
VALOR A PAGAR POR TODO EL AÑO SIN DESCUENTO	\$ 1.651.277	
TOTAL A PAGAR CON DESCUENTO	\$ 1.651.277	

NOTA DE INTERES:

BANCO BOGOTA,GNB SUDAMERIS,BBVA,OCCIDENTE,DAVIVIENDA,BCSC,AVILLAS,AGRARIO, PICHINCHA, HELM BANK,BANCOLOMBIA,POPULAR, BANCOOMEVA, CFA, APOSTAR, EMPRESA ENERGIA DE PEREIRA, PAGOS A NIVEL NACIONAL CON TODOS LOS BANCOS, mediante factura de pago. La Factura que presta merito ejecutivo se puede consultar en la URL tributario.pereira.gov.co, opcion Consulte, descargue y/o pague en linea su factura



AUDITORIA S.G.I PLUS [PERSONAL : 00-Administrador TERMINAL: weblogic:oracle- FECHA Y HORA: 29-10-2022 12:10:32]

Alcalde Municipal

MUNICIPIO DE PEREIRA - SECRETARIA DE HACIENDA Y FINANZAS PUBLICAS - IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

No Ficha Catastral

Dirección de Cobro

Nombre del Propietario(s)

VALOR A PAGAR AL TRIMESTRE

0006000000060086000000000

LA FLORESTA LA MIRANDA

MARTHA GARCIA VALENCIA

\$ 1.651.277

Num Unico.

Fecha Expedición

Periodo

Paguese Hasta

27040345


28 de Octubre de 2022

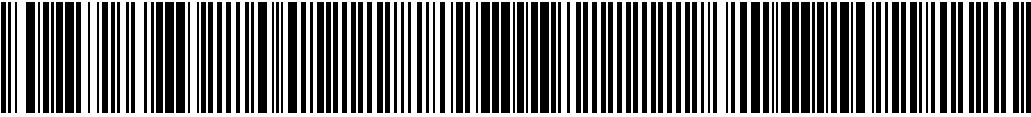
Desde 2021 Hasta 2022

31 de Diciembre de 2022

Factura No.

10834722





(415)7709998000285(8020)000027040345(3900)00000001651277(96)20221231

MUNICIPIO DE PEREIRA - SECRETARIA DE HACIENDA Y FINANZAS PUBLICAS - IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

No Ficha Catastral

Dirección de Cobro

Nombre del Propietario(s)

TOTAL A PAGAR AÑO SIN DESCUENTO

0006000000060086000000000

LA FLORESTA LA MIRANDA

MARTHA GARCIA VALENCIA

\$ 1.651.277

Num Unico.

Fecha Expedición

Periodo

Paguese Hasta

27040345


28 de Octubre de 2022

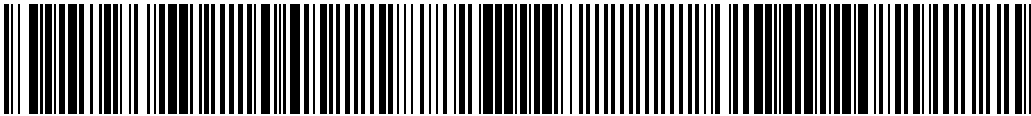
Desde 2021 Hasta 2022

31 de Diciembre de 2022

Factura No.

10834722





(415)7709998000285(8020)000027040345(3900)00000001651277(96)20221231

MUNICIPIO DE PEREIRA - SECRETARIA DE HACIENDA Y FINANZAS PUBLICAS - IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

No Ficha Catastral

Dirección de Cobro

Nombre del Propietario(s)

TOTAL A PAGAR CON DESCUENTO

0006000000060086000000000

LA FLORESTA LA MIRANDA

MARTHA GARCIA VALENCIA

\$ 1.651.277

Num Unico.

Fecha Expedición

Periodo

Paguese Hasta

27040345


28 de Octubre de 2022


Desde 2021 Hasta 2022

31 de Diciembre de 2022

Factura No.

10834722





(415)7709998000285(8020)000027040345(3900)00000001651277(96)20221231