

CONSTANCIA: Se deja en el sentido de informar que no corrieron términos los días 3, 4 y 5 de abril de 2023 inclusive, por vacancia de semana santa.

Pereira (Rda.), 20 de febrero de 2023.

  
JUAN CARLOS CAICEDO DÍAZ  
Secretario.

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO.**

Pereira, Risaralda, once (11) de abril de dos mil veintitrés (2023)

La apoderada de la parte demandada, en cumplimiento al requerimiento realizado por el Despacho mediante providencia que data del 10 de febrero de 2023, solicita sea tenido en cuenta el dictamen allegado, practicado por el valuador Albeiro de Jesús Martínez Caicedo, por cuanto considera que el valor comercial del bien objeto de la litis es de \$309.853.337,00.

Para este caso en concreto, el estatuto procesal civil vigente, establece en su art. 411 que si las partes aportan diversos avalúos, le corresponde al juez definir el precio del bien, con fundamento en ellos, y si aquellas son capaces, de consuno podrán fijar el valor del objeto y la base de la subasta, antes de señalarse fecha para la licitación.

En virtud de lo anterior, previo a decidir sobre el valor del inmueble identificado con folio de matrícula No. 290—173813, del avalúo comercial presentado por la parte pasiva se da traslado a la demandante por el término de diez (10) días, para que realice las observaciones que considere pertinentes, aplicando analógicamente lo preceptuado en el art. 444 No. 2 del C.G.P.

Notifíquese,

OLGA CRISTINA GARCÍA AGUDELO  
Jueza

*nmr*

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: **fa8c3a87ad8b91ac2548d0275cf86969f0d009bd8d11a82ab89dc99449d9250b**

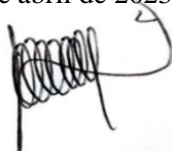
Documento generado en 11/04/2023 02:36:26 PM

**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. 051 de la fecha, se notifica a las partes el auto anterior.

Pereira, Risaralda, 12 de abril de 2023.



JUAN CARLOS CAICEDO DIAZ  
Secretario

Avalúo  
Comercial – rural  
Pereira – Risaralda

Proceso de división

Predio  
Lote 10  
Vereda Condina

Pereira Risaralda, agosto de 2022.

## 1. INFORMACIÓN GENERAL Y CATASTRAL

### 1.1. GENERAL

Departamento	:	Risaralda.
Municipio	:	Pereira
Vereda	:	Condina
Predio	:	Lote 10
Propietarios	:	María Margarita Marín López Luis Gonzalo Muñoz Atehortúa
Numero catastral	:	010007005030300
Matricula Inmobiliaria	:	290-173813 Oficina. Registro de Pereira Rda.
Fecha de Visita	:	Agosto 24 de 2022
Fecha del informe	:	agosto 25 de 2022

### 1.2. INFORMACIÓN.

#### EL MUNICIPIO DE PEREIRA.

El municipio de Pereira es el corazón del eje cafetero, centro de comercio de 54 municipios de la región, comercio para personas de caldas, Quindío, choco, Tolima, norte del valle y Risaralda. Zona cafetera que viene desarrollando nuevas oportunidades como cultivo de flores y follajes que se vienen trasladando de la sabana de Bogotá por motivo del cambio climático, otro referente es el comercio en grandes superficies y mediana industria. También se viene identificando como una ciudad de servicios para las empresas que se vienen estableciendo en la región para aprovechar la ubicación geo-politicoestrategica de la ciudad.

Pereira tiene posibilidades turísticas de diversa índole su cercanía con la Virginia que está en el área metropolitana y por ende del clima templado así mismo de santa Rosa de Cabal con acceso al parque de los nevados le da connotación de turismo variado,

Y el más reciente la declaratoria de la ONU del paisaje cafetero como patrimonio de la humanidad le da posibilidades de desarrollo, valorización y plusvalía.

El predio.

Se trata de un predio rural, ubicado en la vereda Condina, lote de terreno en rastrojo, con una caseta de guadua.

.

SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE. A punto de iniciar división material.

## 2. INFORMACIÓN DEL SECTOR

2.1. DESARROLLO: El predio esta localizado en la Vereda Condina , via a Armenia, del Municipio de Pereira, a 14 kilómetros de la cabecera municipal.

Es una zona agrícola donde se vienen desarrollando proyectos residenciales y turísticos.

Carretera con pavimento desde Pereira y vía Condina y luego carreteable con tramos en placa huellas y destapados 1100 ml, en buen estado hasta el lote.

2.2. NIVEL SOCIO-ECONOMICO: Son propietarios de tamaño medio, de una hectárea en promedio.

2.3. COMERCIALIZACION: Ventas de lotes efectuadas por inmobiliarias de la ciudad.

2.4. VIAS DE ACCESO Y SUS CARACTERÍSTICAS: carretera en buen estado.

2.5. SERVICIOS COMUNALES: oferta educativa y estación de policía en centro poblado el Manzano, o que distan a 1.5 km.

2.6. SERVICIOS PUBLICOS: punto para toma de agua .  
Telefonía celular con buena señal.

2.7. SITUACIÓN DE ORDEN PUBLICO: No hay problemas de orden público actualmente en la vereda.

2.8. PERPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: Buenas.

La región tiene amplias posibilidades, La vivienda campestre es el renglón principal ganadería, aguacate, y cítricos y galpones.

## 3. GENERALIDADES DEL PREDIO.

3.1. LINDEROS: según escritura 1712 de 28 de abril de 2009, notaria primera de Pereira.

LOTE DIEZ: “con un área bruta que incluye el área de retiro autorizada por la curaduría urbana de primera de Pereira de 3428.15 m<sup>2</sup>, y que linda por **NORTE** ; mojones 70.69 linda con lote once en 93.40 m<sup>2</sup>, **NOR-ORIENTE** ; mojones 69.68.67 linda con área de cesión en 37.78 metros. SUR : mojones 66.67 linda con lote remanente en 101.73 metros, OCCIDENTE : mojones 70.66 linda con via de acceso dos en 33.34 metros.

3.2. AREAS: Según matrícula inmobiliaria 290-173813 3428.15 m2

3.3. UBICACION: Predio lote 10 Condina, localizado al sur de la cabecera municipal y 14 kilómetros de distancia de la misma

3.4. ALTURA: Máxima 1490 msnm

3.5. TEMPERATURA MEDIA: 13°. C. a 18°. C.

3.6. PRECIPITACIÓN: 5000 A 6000 mms. Anuales. Se presenta la circulación valle-montaña a 1000 msnm

3.7. PISOS TERMICOS: Medio

3.8. FACTORES CLIMÁTICOS LIMITANTES: climas alternos invierno verano resultado de calor a pie de la montaña

#### 4. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

4.1. CLASES DE SUELOS.

4.2. CARACTERÍSTICAS FISIOGRAFICAS DEL PREDIO

SUELOS AREA EN has.	UNIDAD I 3428.15 m2
RELIEVE	Plano-ladera
PENDIENTE	10-25%
EROSION	No
INUNDABILIDAD	8%
PEDREGOSIDAD	No
FERTILIDAD NATURAL	B
TEXTURA	F.L. – F.ARC.
SALINIDAD	No
PROFUND. EFECTIVA	35 cm
DRENAJE NATURAL	Bueno
NIVEL FREATICO	Rápido
CLASE AGROLOGICA	IV

4.3. VIAS INTERNAS .camino interno que comunica la cabecera con el pié del predio.

4.4. EXPLOTACIÓN ECONOMICA. ninguna

#### 4.5 CLASES DE TERRENO CON RELACION AL USO

Clase Agrológica	IV
Zona plana e inclinada	3428.15m2

4.6. FORMA GEOMÉTRICA: Es regular y conformado por un gran lote de terreno.

4.7. REDES DE SERVICIO: acueducto comunitario.

4.8. CERCAS. Postes de guadua con cinco hilos de alambre en algunos sectores, cercas vivas.

4.9 FRENTE SOBRE LA VIA. 33.34 ml.

4.10 CONSTRUCCION. Caseta de guadua y paredes de zinc parado con área de 40.50 m2  
PILOTE DE CONCRETO Y LADRILLO para señalización de lote.

4.11 OTROS. Zona de protección al fondo del lote.

4.12 ESTRATO Pequeño agricultor según predial.

4.13 VALOR DE LA ADMINSTRACION. No se pudo establecer.

#### 5. INVESTIGACIÓN ECONOMICA

**AVALÚO COMERCIAL:** Es el precio más probable por el cual un predio se transaría En un mercado en donde el comprador y el vendedor actuarían libremente con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción. (Decreto Nal. 148 de 2020)

#### METODOLOGIA UTILIZADA.

##### METODO DE AVALUO

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 de 24 de julio de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997, y su correspondiente Resolución N° 620 de 23 de septiembre de 2008 emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los artículos:

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.



Se recurre a estos métodos porque son los recomendados por la Resolución 620 de 2008, Capítulo I

#### 5.1. INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

Se consultan ofertas en internet.

Se consulta opinión de conocedores del sector.

#### MEMORIA DE CÁLCULO DE LA INVESTIGACION.

DATOS DE MERCADO						
FUENTE		DESCRIPCION		VR OFERTA	AREA (HA)	VALOR X HA
MERCADO LIBRE		VENTA DE LOTE CONDINA PEREIRA		\$ 242.124.120	2.241,00	\$ 101.290
MERCADO LIBRE		VENTA DE LOTE CONDINA PEREIRA		\$ 221.400.000	2.050,00	\$ 108.000
MERCADO LIBRE		VENTA DE LOTE PEREIRA		\$ 220.000.000	2.264,00	\$ 97.173
TIXUS		VENTA DE LOTE VIA ARMENIA		\$ 105.000.000	1.906,00	\$ 55.075
PROMEDIO	\$ 90.385	DESVIACION STD.	23.958,86		VARIACIÓN	26.51%
NUMERO DE DATOS	4	RAIZ	2,00	t (STUDENT)	4	1,858
LIMITE SUPER.	\$ 108.000	LIMITE INFERIOR.	\$ 55.075		VALOR FINAL	\$ 90.385
JUSTIFICACIÓN						
MEMORIA DE CALCULO CON EL REGISTRO DE ALGUNAS OFERTAS ENCONTRADAS EN INTERNET , MERCADO INMOBILIARIO DE LOTES EN EL SECTOR , OFERTAS QUE FUERON CAPTURADAS, TABULADAS, HOMOGENIZADAS E INTERPRETADAS, PARA CALCULAR EL JUSTIPRECIO DE UN INMUEBLE DE ÉSTAS CARACTERISTICAS Y EN ÉSTE SECTOR, SE EFECTUO DESCUENTO DE 25% OFERTA UNO y 10% A LA OFERTA DOS PARA AJUSTAR LA MUESTRA , SE TOMA COMO VALOR LA SUMA DE \$93,385 PESOS POR METRO CUADRADO DE TERRENO COMO VALOR PARA INICIAR O EFECTUAR UN POSIBLE NEGOCIO .						

Notas. En dicho valores están calculado valor de terreno y cercas.

Del anterior se desprende que un metro promedio en el sector se viene ofertando a \$90.385



**\$ 302.655.150**

2,241 m<sup>2</sup> totales

Lote y casalote en venta

**Venta Lotes Vía Condina -  
Pereira**

Lote



**\$ 246.000.000**

2,050 m<sup>2</sup> totales

Lote y casalote en venta

**Vendo Lotes Vía Condina**

Avenida Condina, Pereira, Risaralda



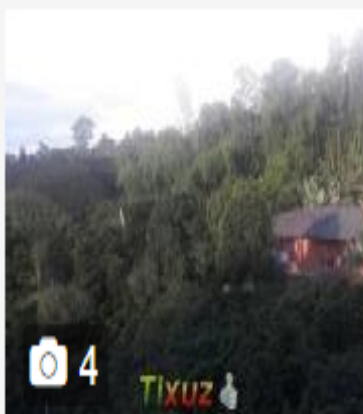
**\$ 220.000.000**  
 2,264 m<sup>2</sup> cubiertos

Lote y casalote en venta  
**Lote En Venta**

Pereira, Risaralda

Lote y c

## Se Vende Lote Via Armenia



### Consultar

Dosquebradas, Risaralda - Venta

Es de medidas del lote 15 metros con 50 123 metros de fondo valor del lote 105000000 se vende lote frente a la autopista del cafe vereda cuavabal km 10 via armenia... Hace 1 día, 7 horas en Tixuz

## 6. CALCULOS PARA DETERMINAR EL VALOR DEL PREDIO

### 6.1 VALOR DEL TERRENO.

UNIDADES ANALIZADAS TERRENO	Area en m2.	Valor x m2 \$	valor terreno \$
Terreno con y cercas.	3428.15	90.385	309.853.337

CULTIVOS. 0

## 7. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO.

DESCRIPCION	VALOR TOTAL \$
Total Terrenos	309.853.337
Valor Total del Avalúo	<b>309.853.337</b>

Valor total del avalúo: PREDIO CONDINA LOTE 10 Pereira Risaralda.

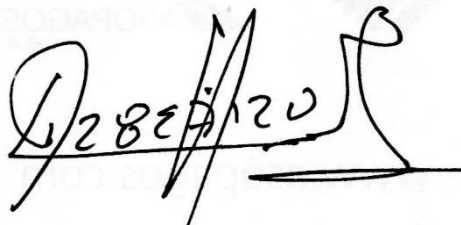
SON: TRESCIENTOS NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$309.853.337)

**NOTA. Dada las características del inmueble no se permite la división material y se sugiere la venta de pública subasta.**

### **Certificación de Imparcialidad Normas Internacionales de Avalúos International Valuation Standards Committee IVS 2003**

1. El Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, común y universalmente aceptados.
2. Certifico que no se ha tenido influencia por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.
3. Certifico que en calidad de evaluador no tengo ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.
4. Certifico que en calidad de evaluador responsable de este informe no tengo ningún vínculo, con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.
5. Certifico que he sido contratado para realizar el avalúo y rendir informe técnico, únicamente en carácter de profesional competente y consiente de los deberes y responsabilidades.
6. Certifico que en el informe no se ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del informe técnico.
7. Certifico que no he condicionado los honorarios profesionales a la determinación de un valor predeterminado, o un valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.
8. Certifico que he inspeccionado personalmente el bien objeto del informe de Avalúo.

**VIGENCIA DEL AVALUO:** De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven. Valor calculado de manera independiente al predial.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Albeiro de Jesus Martinez Caicedo', with a horizontal line drawn across the middle of the signature.

ALBEIRO DE JESUS MARTINEZ CAICEDO  
RAA Aval 4379992  
autorreguladora nacional de evaluadores ANAV.  
Cel 3136646688  
Albeiomartinez2009@hotmail.com

avalúos urbanos, rurales, recursos naturales suelos de protección, obras de infraestructura, edificaciones de conservación arqueológica y monumentos históricos, inmuebles especiales, maquinaria fija, equipos y maquinaria móvil, obras de arte orfebrería patrimoniales y similares, semovientes y animales, activos operacionales y establecimientos de comercio, intangibles e intangibles especiales.

Anexo. Certificado de tradición.  
Predial  
Fotografías de inmueble  
Acreditaciones de evaluador.





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

**Certificado generado con el Pin No: 220817264963607591**

**Nro Matricula: 290-173813**

Pagina 1 TURNO: 2022-290-1-83337

Impreso el 17 de Agosto de 2022 a las 04:19:46 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 290 - PEREIRA DEPTO: RISARALDA MUNICIPIO: PEREIRA VEREDA: CONDINA

FECHA APERTURA: 02-06-2009 RADICACIÓN: 2009-290-6-8846 CON: ESCRITURA DE: 28-04-2009

CODIGO CATASTRAL: 660010007000000050303000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: BSY0007CXFE

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE DIEZ con area de 3.428.15 M2 cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1712, 2009/04/28, NOTARIA PRIMERA PEREIRA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

EL PREDIO OBJETO DE DESENGLOBE FUE ENGLBOADO POR ALFREDO VALLEJO MAZUERA MEDIANTE ESCRITURA 8846 DEL 28/04/09 DE LA NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA REGISTRADA EL 21/05/09 EN LA MATRICULA 290-173803. LOS PREDIOS OBJETO DE ENGLOBE, FUERON DESENGLOBADOS POR ALFREDO VALLEJO MAZUERA, MEDIANTE ESCRITURA 2839 DEL 29/05/2007 DE LA NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA DEL 29/05/07, REGISTRADA EL 27/05/07 EN LAS MATRICULAS 290-163385 Y 290-163386. ALFREDO VALLEJO MAZUERA ADQUIRIO LOS PREDIOS MOTIVO DE ENGLOBE: PARTE, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD POR ESCRITURA 2524 DEL 29/11/1991 NOTARIA 5 DE PEREIRA REGISTRADA EL 10/12/1991 POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE: MARIA MERCEDES VALLEJO MAZUERA , DE: MYRIAM VALLEJO MAZUERA , DE: GUSTAVO VALLEJO MAZUERA , DE: ALFREDO VALLEJO MAZUERA , DE: ALVARO VALLEJO MAZUERA , DE: FERNANDO VALLEJO MAZUERA , DE: VICENTE EMILIO VALLEJO MAZUERA , A: ALFREDO VALLEJO MAZUERA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 290-84431

EL PREDIO MOTIVO DE PARTICION SE ORIGINO DE UN ENGLOBE QUE HICIERON MARIA MERCEDES, MIRYAM, GUSTAVO, VICENTE EMILIO, ALFREDO, FERNANDO Y ALVARO VALLEJO MAZUERA, POR MEDIO DE LA ESCRITURA # 2658 DE LA NOTARIA 4. DE PEREIRA, DE FECHA 30 DE OCTUBRE DE 1.989, REGISTRADA EL 12 DE DICIEMBRE DE 1.989 AL FOLIO CON MATRICULA INMOBILIARIA 290-0072931. LOS TRADENTES ADQUIRIERON LOS PREDIOS MOTIVO DE ENGLOBE, POR DONACION GRATUITA E IRREVOCABLE QUE HIZO EL SEIOR EMILIO VALLEJO RESTREPO, SEGUN ESCRITURA # 2.226 DE LA NOTARIA 1. DE PEREIRA, DE FECHA 14 DE DICIEMBRE DE 1.976 REGISTRADA A LOS FOLIOS CON MATRICULA INMOBILIARIA 290-0003480 Y 290-0003481. EMILIO VALLJO MAZUERA ADQUIRIO LOS PREDIOS POR COMPRA QUE HIZO AL SEIOR ALFREDO HOYOS MEJIA, POR MEDIO DE LA ESCRITURA # 1.466 DE LA NOTARIA 2. DE PEREIRA, DE FECHA 11 DE JUNIO DE 1.971, REGISTRADA EL 23 DE LOS MISMOS MES Y A/O A LOS FOLIOS CON MATRICULA ANOTADOS.Y PARTE POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD POR - ESCRITURA 2915 DEL 28/7/1994 NOTARIA 4. DE PEREIRA REGISTRADA EL 6/9/1994 POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE: MARIA MERCEDES VALLEJO MAZUERA , DE: GUSTAVO VALLEJO MAZUERA , DE: VICENTE EMILIO VALLEJO MAZUERA , DE: FERNANDO VALLEJO MAZUERA , DE: MYRIAM VALLEJO MAZUERA , DE: ALVARO VALLEJO MAZUERA , DE: ALFREDO VALLEJO MAZUERA , A: ALFREDO VALLEJO MAZUERA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 290-105552 Y LA TRADICION ES LA MISMA QUE SE CITO EN LA MATRICULA 290-84431.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

1) SECTOR VEREDA CONDINA. LOTE DIEZ

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:



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

**Certificado generado con el Pin No: 220817264963607591**

**Nro Matrícula: 290-173813**

Pagina 2 TURNO: 2022-290-1-83337

Impreso el 17 de Agosto de 2022 a las 04:19:46 PM

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

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

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

290 - 173803

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 21-05-2009 Radicación: 2009-290-6-8846

Doc: ESCRITURA 1712 DEL 28-04-2009 NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0915 DESENGLOBE

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

A: VALLEJO MAZUERA ALFREDO

CC# 1350486

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 25-06-2014 Radicación: 2014-290-6-12335

Doc: ESCRITURA 2078 DEL 20-06-2014 NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$56.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: VALLEJO MAZUERA ALFREDO

CC# 1350495

A: MARIN LOPEZ MARGARITA MARIA

CC# 42129939 X

A: MUÑOZ ATEHORTUA LUIS GONZALO

CC# 79377086 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "2"**

**SALVEDADES:** (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2022

Fecha: 29-03-2022

SE ACTUALIZA/INCLUYE CÓDIGO HOMOLOGADO (NUPRE), CON EL SUMINISTRADO POR AMCO, RES. 087 DE 2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

[illegible]



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

**Certificado generado con el Pin No: 220817264963607591**

**Nro Matricula: 290-173813**

Pagina 3 TURNO: 2022-290-1-83337

Impreso el 17 de Agosto de 2022 a las 04:19:46 PM

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

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

\*\*\*

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2022-290-1-83337**

**FECHA: 17-08-2022**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

El Registrador: ANA MARIA CASTAÑEDA OROZCO

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





AA 38619675

158 163

Primera de Pereira de 3.797.31 metros cuadrados, linda por : **NORTE:** mojones 65, 64, linda con lote nueve en 103.41 metros ; **NOR- ORIENTE:** mojones 64, 63 , linda con área de cesión en 24.81 metros; **ORIENTE:** mojones 63, 62, 61, 57 , linda-----

con vía de acceso uno en 33,74 metros; **SUR:** mojones 57, 56 linda con lote siete en 74.02 metros; **SUR-Occidente:** mojones 56, 65, linda con vía de acceso dos en 38.99 -metros; =====

**LOTE NUEVE** , con una área bruta que incluye el área de retiro autorizada por la Curaduría Urbana Primera de Pereira de 3.999.41 metros cuadrados , linda por : **NORTE:** mojones 66, 67 , linda con lote diez en 101.73 metros ; **ORIENTE:** mojones 67, 64 , linda con área de cesión en 39.06 metros; **SUR:** mojones 64, 65, linda con lote ocho en 103.41 metros; **Occidente:** mojones 65, 66, linda con vía de acceso dos en 39.00 metros; =====

**LOTE DIEZ** , con una área bruta que incluye el área de retiro autorizada por la Curaduría Urbana Primera de Pereira de 3.428,15 metros cuadrados, linda por : **NORTE:** mojones 70,69, linda con lote 11 en 93,40 metros cuadrados; **NOR-ORIENTE:** mojones 69,68,67 , linda con área de cesión en 37,78 metros; **SUR:** mojones 66,67, linda con lote remahente dos en 101,73 metros; **Occidente:** mojones 70,66 , linda con vía de acceso dos en 33,34 metros; =====

**LOTE ONCE** , con una área bruta que incluye el área de retiro autorizada por la Curaduría Urbana Primera de Pereira de 3.443,36 metros cuadrados, linda por : **NORTE:** mojones 71,72, linda con lote remanente en 81,4 metros ; **NOR-ORIENTE:** mojones 72,73, 69 , linda con área de cesión en 48,23 metros ; **SUR:** mojones 69,70 , linda con lote diez en 93,4 metros; **Occidente:** mojones 70,71, linda con vía de acceso dos en 37,53 metros; =====

**LOTE DIEZ Y SIETE** , con una área bruta que incluye el área de retiro autorizada por la Curaduría Urbana Primera de Pereira de 3.443,36 metros cuadrados, linda por : **NORTE:** mojones 71,72, linda con lote remanente en 81,4 metros ; **NOR-ORIENTE:** mojones 72,73, 69 , linda con área de cesión en 48,23 metros ; **SUR:** mojones 69,70 , linda con lote diez en 93,4 metros; **Occidente:** mojones 70,71, linda con vía de acceso dos en 37,53 metros; =====

COPIA CON CARACTER INFORMATIVO  
CARECE DE VALOR PROBATORIO





Detalle de lote.



Detalle de lote.





Detalle de lote.



Detalle de lote.



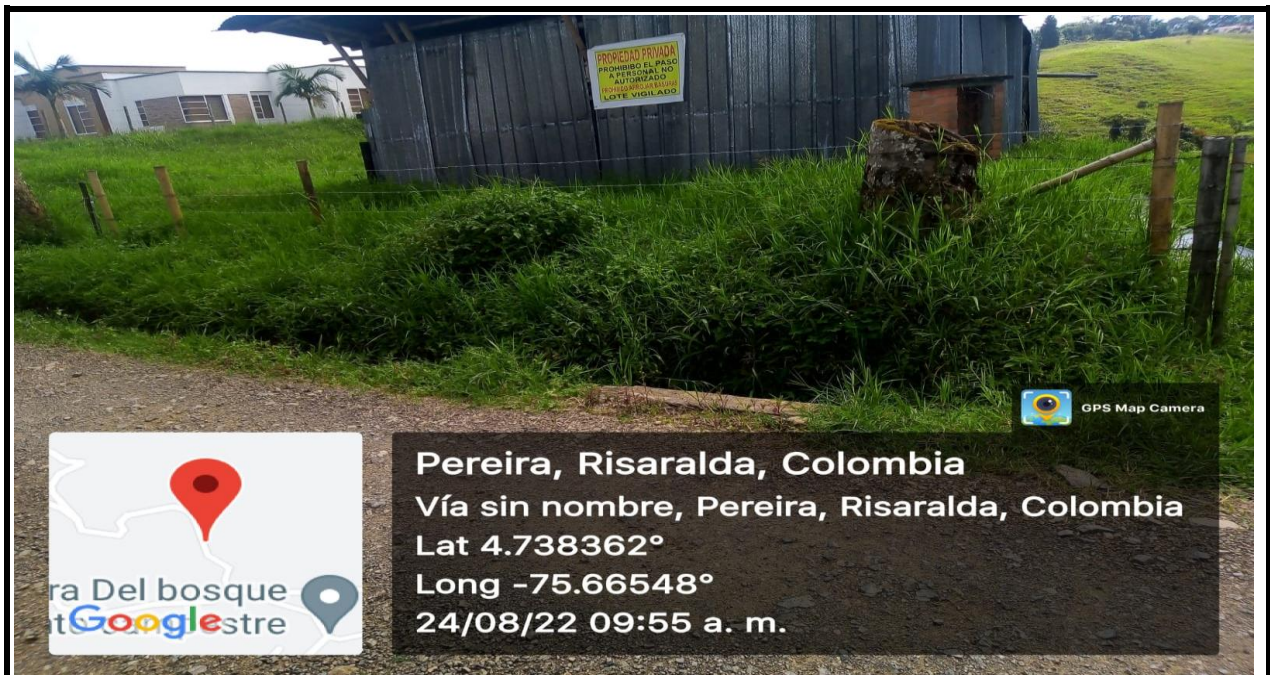


Centro de lote.



Centro de lote.





Detalle de lote.



Costado de lote.





Centro de lote.



Costado de lote.

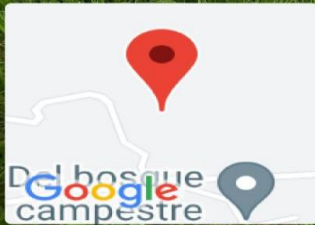


Centro de lote.



Zona de protección.

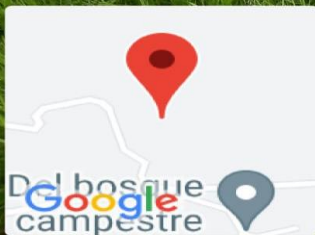




**Pereira, Risaralda, Colombia**  
**Vía sin nombre, Pereira, Risaralda, Colombia**  
**Lat 4.738728°**  
**Long -75.664883°**  
**24/08/22 09:58 a. m.**



Detalle de lote.

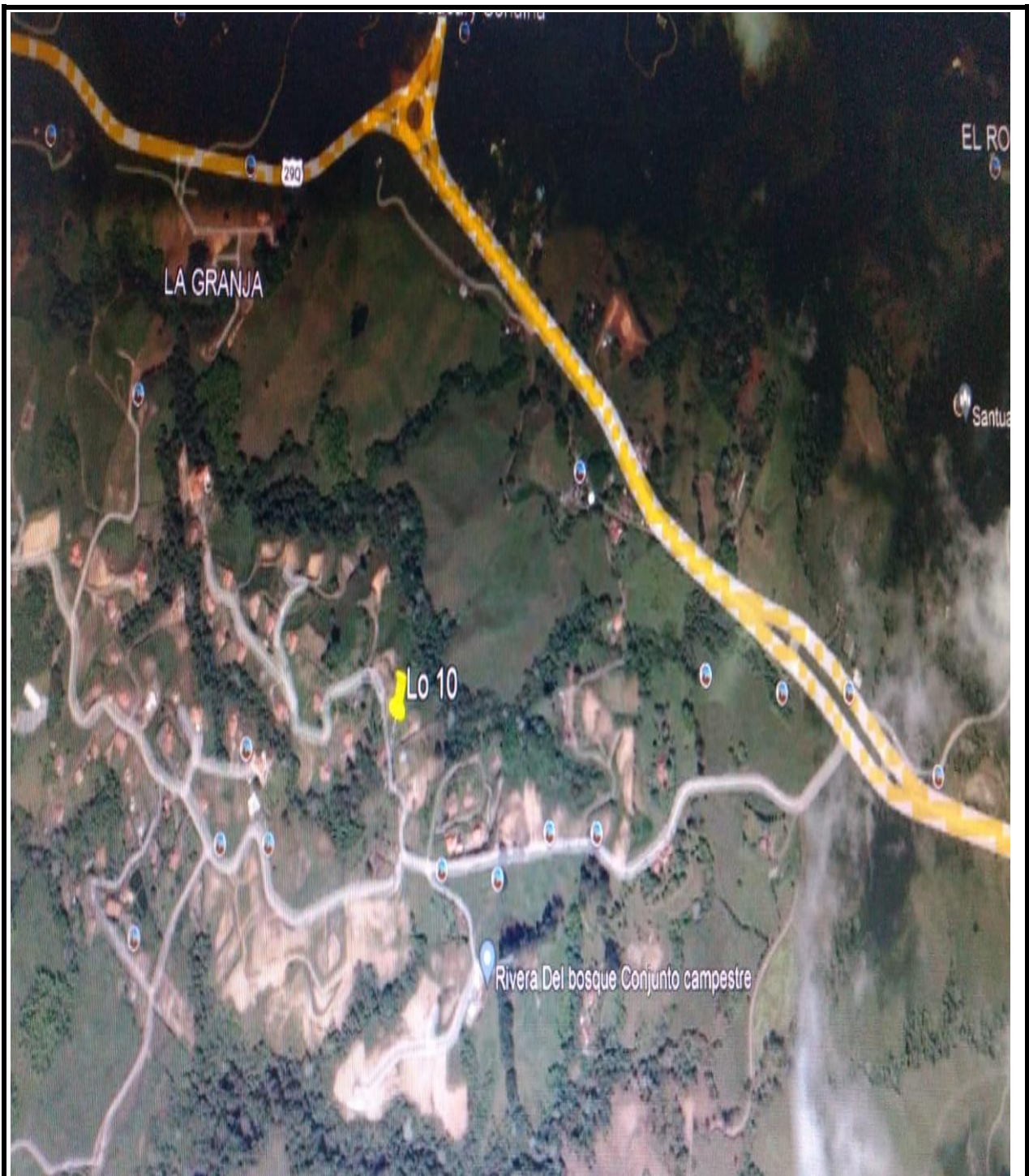


**Pereira, Risaralda, Colombia**  
**Vía sin nombre, Pereira, Risaralda, Colombia**  
**Lat 4.738717°**  
**Long -75.664887°**  
**24/08/22 09:58 a. m.**

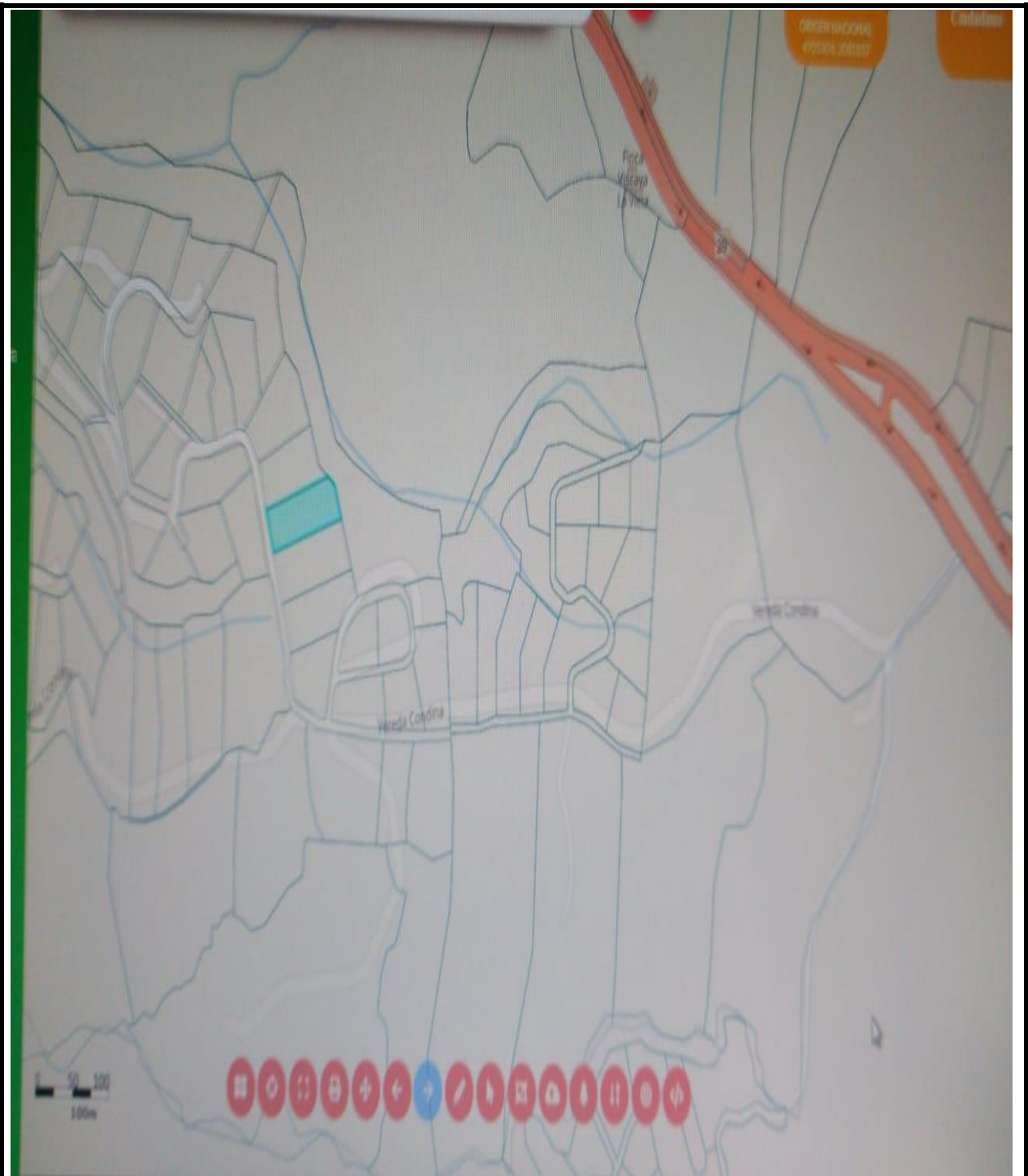


Detalle de lote.



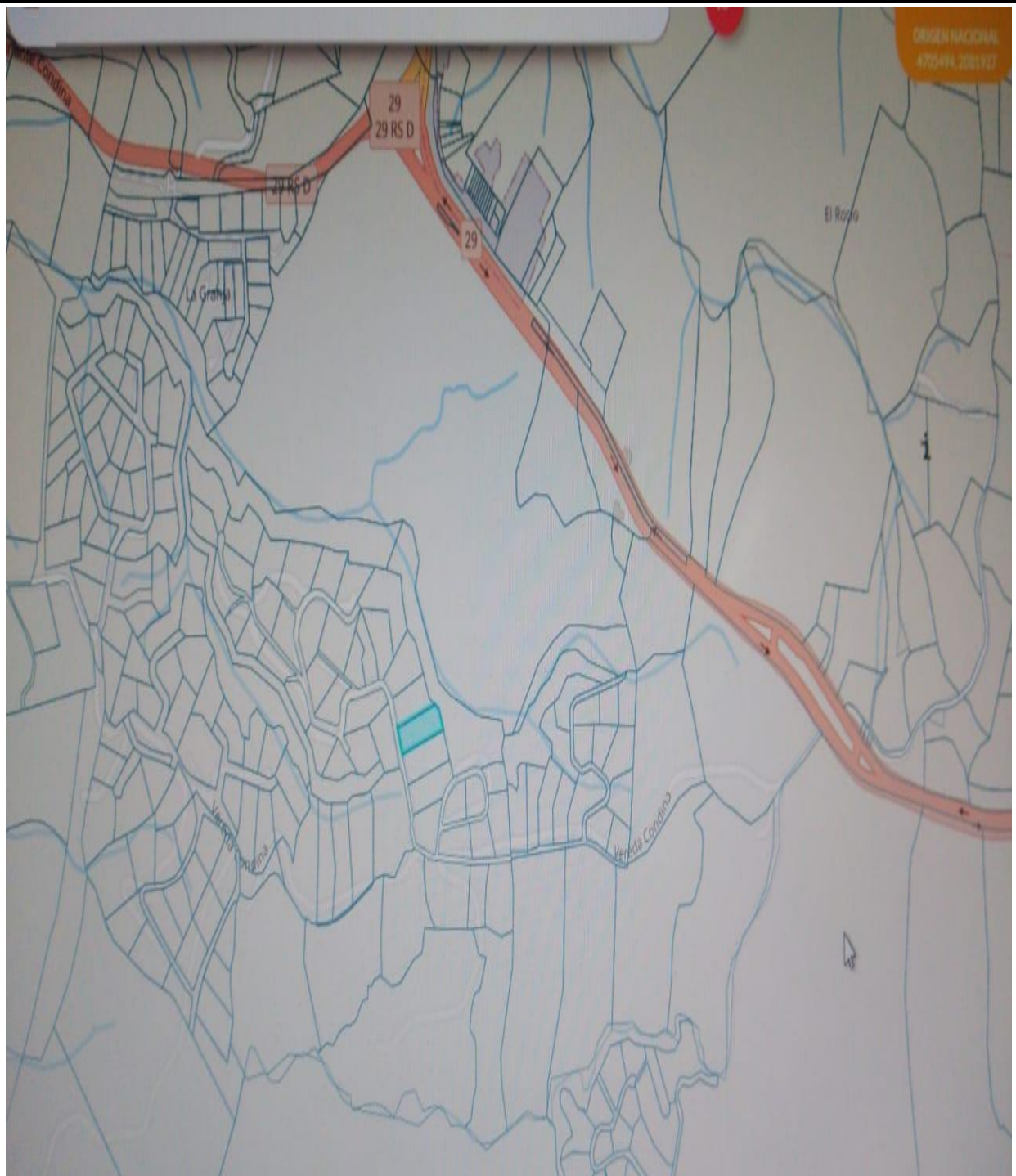


Ubicación de lote.



Ubicación de lote.





Ubicación de lote.



PIN de Validación: a5590a26



**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**  
NIT: 900870027-5

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

El señor(a) **ALBEIRO DE JESÚS MARTINEZ CAICEDO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 4379992, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-4379992**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **ALBEIRO DE JESÚS MARTINEZ CAICEDO** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
23 Mar 2018

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
23 Mar 2018

Regimen  
Régimen Académico

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

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
23 Mar 2018

Regimen  
Régimen de Transición



PIN de Validación: a5590a26



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
10 Dic 2020

Regimen  
Régimen Académico

- Puentes , Túneles , Acueductos y conducciones

Fecha de inscripción  
14 Abr 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
23 Mar 2018

Regimen  
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  
23 Mar 2018

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

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



PIN de Validación: a5590a26



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



Fecha de inscripción  
14 Abr 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

##### Alcance

- Artes , Joyas

Fecha de inscripción  
14 Abr 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

- Semovientes, animales

Fecha de inscripción  
10 Dic 2020

Regimen  
Régimen Académico

- Muebles no clasificados en otra especialidad

Fecha de inscripción  
14 Abr 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

##### Alcance

- Revalorización de activos , Inventarios , Materia prima , Producto en proceso , Producto terminado

Fecha de inscripción  
10 Dic 2020

Regimen  
Régimen Académico

- Establecimientos de comercio

Fecha de inscripción  
14 Abr 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

- Marcas , Patentes , Secretos empresariales , Derechos autor , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares



PIN de Validación: a5590a26



Fecha de inscripción  
14 Abr 2021

Regimen  
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente , Lucro cesante , Servidumbres

Fecha de inscripción  
14 Abr 2021

Regimen  
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 18 de Enero 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

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

Ciudad: DOSQUEBRADAS, RISARALDA  
Dirección: MZ. 1 CASA 8 ALTOS STA MONICA LA SULTAN  
Teléfono: 3136646688  
Correo Electrónico: albelromartinez2009@hotmail.com

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

Técnico en Explotaciones Agropecuarias Ecológicas - SENA  
Técnico Laboral por Competencia en Avaluador de Bienes Urbanos, Rurales y Especiales - Milenium.  
Técnico laboral por competencias en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios  
Tecnología en Administración Municipal y Tecnólogo en Administración Municipal de la Escuela Superior de Administración Pública

#### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	12 Abr 2019





PIN de Validación: a5590a26



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



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **ALBEIRO DE JESÚS MARTINEZ CAICEDO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 4379992.

El(la) señor(a) **ALBEIRO DE JESÚS MARTINEZ CAICEDO** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**a5590a26**

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 diecisiete (17) días del mes de Agosto del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



Dosquebradas Rda. Agosto 25 de 2022.

Señores.

**JUZGADO CIVIL**

**Pereira Risaralda**

Cordial Saludo.

Referencia : Contestación de demanda en proceso divisorio.

El suscrito valuador presenta el cuestionario según el anexo del código general del proceso Anexo 226.

Que la opinión presentada en éste dictamen es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

1. ALBEIRO DE JESUS MARTINEZ CAICEDO, mayor de edad, vecino y residente de Dosquebradas Risaralda, identificado con cédula de ciudadanía No. 4.379.992, de Balboa Rda. de profesión valuador RAA aval -4379992 de la ANAV, tecnólogo en Administración Municipal, auxiliar de justicia.
2. DIRECCIÓN: Mz. 1 Casa 8 barrio Altos de Santa Mónica municipio de Dosquebradas Rda. No. celular 3136646688, correo [albeiomartinez2009@hotmail.com](mailto:albeiomartinez2009@hotmail.com)
3. PROFESION. Técnico en avalúos urbanos, rurales, recursos naturales y suelos de protección, obras de infraestructura, edificaciones de conservación arqueológica y monumentos históricos, inmuebles especiales, maquinaria fija y equipos y maquinaria móvil, obras de arte orfebrería patrimoniales y similares, semovientes y animales, activos operacionales y establecimientos de comercio, intangibles e intangibles especiales.  
Tecnólogo en administración Municipal, egresado en diciembre de 2009, de la escuela superior de Administración Publica, técnico agrícola del SENA, valuador con 22 años de experiencia con RAA aval-4379992 de la Autorreguladora Nacional de Avaluadores ANAV.
4. LISTA DE PUBLICACIONES. Ninguna.
5. Dictámenes (algunos) rendidos en los últimos cuatro años

JUZGADO	RADICADO	DEMANDANTE	DICTAMEN	DEMANDADO
5ª. Civil de Circuito Pereira	2018-00157000	Jorge Jiménez	División material entre comuneros	

Promiscuo municipal Apía Rda.	000100020184000	Ferney Yepes	hipotecario	Adrián Roberto Acevedo
6to. Civil mpal Pereira	2019-2004	Alba Arana	Perturbación a la posesión.	
Promiscuo La Celia Rda	2018-00002	Ana Lucia Ospina Arango	Proceso de pertenencia	Lubián Sánchez
Promiscuo Apía Rda.	2018-0049	Guillermo A. Vélez J. y Otro.	Acción de Pertenencia	Ramón Elías Salazar D. e indeterminad
Promiscuo Apía Rda.	2018-00047	Guillermo A. Vélez J. y OTRO	Acción de Pertenencia	Gabriel Ángel Calvo e indeterminad
Promiscuo Apía Rda.	2018-0041	Yesenia Andrea Sepúlveda	reivindicatorio	Héctor I. Sierra Q.
7°. Civil municipal Pereira	2018-01080	María Isabel Bustillo	Divisorio	Jhon Fdo. Ramírez G otros.
Promiscuo Balboa	2018-00096	Jesús María Zapata.	V. sumario de prescripción	
Octavo civil municipal	2018-183	Alberto Elías Ospina Ospina	Ejecutivo de Mínima Cuantía	Carlos Mario Restrepo Cano
Juzgado promiscuo Guática	20019-0078	Gustavo Y Alirio de Jesús Pinto Arce	División material	
4to, civil municipal Pereira	2018-00999	Valencia Duque Luz Clemencia	ejecutivo	Noria Yaneth Ramírez C.
Promiscuo Aguadas Caldas.	2020-001300	María Eyisset Marín Blandón	Venta de bien común	María Eresbey Blandón y otros.
Cuarto civil municipal Pereira	2020-0065-00	Jose Antonio Ospina Sánchez	ejecutivo	Olmer Ovidio Vargas Gallego
7 Civil Mpal. Pereira Rda.	2018-00976-00	Axel de J. Aristizábal	partición	Fabiola González H.
3er. Civil Mpal Dosquebradas	2018-0215	Villa Roble Propiedad H	EJECUTIVO MENOR C.	Oscar Jonny Villegas G.

Juzgado civil Dosquebradas	2019-007900	Francisco Javier Toro Rincón	hipotecario	Henry Rincón Alzate
Quinto civil Mpal. Pereira	2019—940-00	Lindelia Escobar de Arias	Ejecutivo garantía real.	Claudia P. Ríos Hurtado
Prom. Mpal. La Virginia	2017-000483-00	Diego Fernando vallejo Guarín	Venta de bien común	María Yuliana Betancur
Circuito Apia Rda.		Juan Sebastián Bedoya Rincón	Divisorio	Hernando de Jesús Vergara
Civil Circuito Anserma Cdas	2018-00024-00	Claudia S. Prada	ejecutivo	Carlos A. Gómez G.
7 civil Municipal. Pereira	2018-01080	María Isabel bustillo Bonilla	divisorio	John Fernando Ramírez G
Civil circuito Dosquebradas		Martha Cecilia Arcila Gómez	ejecutivo	Ma. Eugenia morales R
Promiscuo Marsella		Sandra Inés Meneses zapata	divisorio	Jorge Albeiro Valencia D.
Promiscuo La Celia Rda.	2018-00011-00	Alba Lucia Rivera Gil y otro	Declaración pertenencia	Alberto Agudelo
Promiscuo Guática Rda.	2018-00141	Amalia Velásquez	Ejecutivo mínima c.	Fredy Andrés Bedoya O.
2do. Civil del circuito Cartago V.	2017-00112-000	Carlos Arturo García A.	Ejecutivo	Héctor A. Botero Z.
1er. Civil Mpal. Dosquebradas		Argelia Tovar Moncada	Sucesión	Ángel Custodio Arias Parra
Promiscuo La Celia	2019-00201	Oliverio Ramírez Molina	Verbal sumario	Octavio Madrid y otro
Segundo Civil Municipal. Pereira	2020-290-6-9809	Claudia Patricia. Carmona Guevara.	Embargo ejecutivo con garantía real	Trina Ramos Delgado
1er. prom. Municipal belen de U.	2021-00112-0000	Olga Lucia Isaza Acevedo y otros	imposición de servidumbre	María del Socorro Isaza Duque
Civil Municipal.		David Everardo Forero Granados	Declaración pertenencia	CESAR LOPEZ Y OTRA.

De Dosquebradas			por prescripción	
Promiscuo Santuario Rda	2018-00118-00	Javier Giovanni Rivera villa	ejecutivo con título h.	Manuela Londoño C.
Promiscuo La Celia	2021-000120	Heriberto Herrera y otros	Verbal reivindicatorio	Guillermo Martínez G
Promiscuo Apia Risaralda	2022-0053	Edgar de Jesús Flórez Jaramillo	Comodato precario	Lina marcela Flórez M.
Civil Mpal. Pereira reparto		Jorge Anibal Medina León	Divisorio venta de bien común	Rubiela Medina González
Promiscuo Mpal . Balboa	2022-00038-00	Efrén Alonso Álvarez y otros	Sucesión doble intestada	Carlos Alberto Álvarez H.
Civil Municipal. Dosquebradas		Ismael Castañeda González	División Material	Aura Castañeda González y O.

**6. AFINIDAD CON LAS PARTES.** Declaro bajo la gravedad de juramento que no he tenido vínculo alguno comercial, profesional o legal y autorizo sea consultado en las diferentes bases de datos así como en los archivos, se indague averigüe e investigue si he tenido proceso alguno con las partes intervinientes, en este proceso demandante. Demandados o sus apoderados;

**7. EXCLUSION DE LISTA DE AUXILIARES DE JUSTICIA.** Manifiesto que no me encuentro excluido de la lista de auxiliares de Justicia, ni estoy inmerso en ninguna causal contemplada en el art. 50 del código general del proceso.

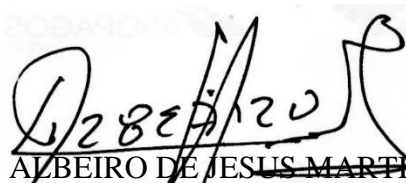
**8. METODOLOGIA UTILIZADA.** Declaro que Las técnicas, metodologías e Investigaciones empleadas en éste informe de avalúo son las mismas utilizadas anteriormente a lo largo de éstos años de ejercicio profesional y peritajes, en éste caso el método comparativo de mercado (cuánto cuesta un bien de éstas características y en éste mismo sector) por haber datos disponibles, es decir ventas en el perímetro, de no haberlas utilizar las encuestas económicas con comisionistas, evaluadores, inmobiliarias, etc.

**9.** Igualmente manifiesto bajo la gravedad de juramento que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional y que no me encuentro incurso en las causales de recusación establecidas por los jueces.

Y por último declaro bajo la gravedad de juramento que no he tenido vínculo alguno comercial, profesional o legal y autorizo sea consultado en las diferentes bases de datos así como en los archivos, se indague averigüe e investigue si he tenido proceso alguno con las partes intervinientes, en este proceso demandante. Demandados o sus apoderados;

**10.DECLARACION.** La metodología utilizada en ésta valoración y experticia es igual a la empleada en dictámenes anteriores, así como criterios en el ejercicio de mi profesional de valuador.

**11. ANEXOS.** Se adjuntan los documentos utilizados y requeridos en el presente estudio y avalúo presentado, así como la acreditación de valuador  
Atentamente.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Albeiro de Jesús Martínez Caicedo', with a stylized flourish at the end.

ALBEIRO DE JESUS MARTINEZ CAICEDO

RAA aval 4379992 Autorreguladora Nacional de Avaluadores ANAV

Auxiliar de justicia evaluador.

[Albeiomartinez2009@hotmail.com](mailto:Albeiomartinez2009@hotmail.com)

Cel. 3136646688.