

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Palacio de Justicia Torre A. Of. 411- Tel. 3147761
j01ccper@cendoj.ramajudicial.gov.co
Pereira, 25 de noviembre de 2019
Oficio 1485

Doctor
LUIS FERNANDO BOADA GARCIA
Registrado de Instrumentos Públicos
Ciudad.

Ejecutivo para la efectividad de la garantía real.

Rad.: 66001-31-03-001-2019-00286-00

DTE: MARTHA ADRIANA VALENCIA GARCÍA (c.c. 39776271)

DDO: ANA LILIAN VALENCIA GARCÍA (c.c. 39776270)

CARLOS ANDRÉS VALENCIA GARCÍA (c.c. 10003268)

DIANA MARÍA VALENCIA GARCÍA (c.c. 42086782)

MARGARITA MARÍA VALENCIA GARCÍA (c.c. 42094787)

OSCAR IVAN VALENCIA GARCÍA (c.c. 10015101).

Me permito comunicarle que en el proceso de la referencia, se ordenó el embargo de las cuotas partes que sobre el inmueble adscrito al folio de matrícula inmobiliaria No. 290-194190, tienen los demandados.

Se advierte que en el presente proceso, se está haciendo efectiva la garantía contenida en la E.P. No. 1429 del 21-03-2013 de la Notaría Cuarta del Circuito de Pereira a favor de Gilberto de Jesús Castro Roldán, misma que fue cedida a la demandante.

Sírvase inscribir la medida y expedir a costa de la parte interesada, el certificado correspondiente.

Atentamente,


JUAN CARLOS CAICEDO DIAZ
Secretario

Recibi: Daniel elis M.
CC 9865539.
TP: 257511 C.5J.
25/11/19.

02 OF 1485

Pereira, 03 de diciembre de 2019
SNR2019EE05005

03/12/2019 4:10:11 p. m.

1 Anexos 1



2902019EE05005



SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

Origen MONICA ALEXANDRA MARULANDA
Destino JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Asunto EMBARGO

Doctor
JUAN CARLOS CAICEDO DIAZ
Secretario
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Palacio de Justicia
Ciudad

ASUNTO: Oficio No. 1485 de fecha 25/11/2019
PROCESO: Ejecutivo
DEMANDANTE: Martha Adriana Valencia García
DEMANDADO: Diana María Valencia García y otros

En atención al asunto de la referencia nos permitimos comunicarle que su solicitud de inscripción de embargo para el proceso 2019-286, se registró en el folio de matrícula inmobiliaria 290-194190, y en aplicación al artículo 468 del C.G.P se canceló la medida de embargo ordenada por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Pereira.

Al trámite le correspondió la radicación 2019-290-6-23294.

Cordialmente

LUIS FERNANDO BOADA GARCIA
Registrador Principal

CARLOS ALBERTO ARANGO VELEZ
Profesional Especializado

Elaboró: Mónica A Marulanda Valencia

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
RECIBIDO EN ESTA FECHA:

09 DIC 2019

EL SECRETARIO,

9:55 am

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
De Pereira - Risaralda

Dirección: Av. 30 de Agosto No 37-24
PBX: (6)314-33- 13

E-mail: ofiregispereira@supernotariado.gov.co

Código:
GDE - GD - FR - 23 V.01
28-01-2019



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

NIT: 899999007-0 PEREIRA

SOLICITUD CERTIFICADO DE TRADICION

Impreso el 28 de Noviembre de 2019 a las 10:43:54 am

44794841

No. RADICACIÓN: 2019-290-1-108283

Asociado al turno de registro: 2019-290-6-23294

~~290-194190~~ **290-194190**

NO SE EXPIDE DE INMEDIATO EL CERTIFICADO

NOMBRE DEL SOLICITANTE: GILBERTO VELASQUEZ

CERTIFICADOS: 1

FORMA DE PAGO:

CONSIGNACION_C_REVAL CUENTA PRODUCTO BANCO: 07 Nro DOC: 052980004973 FECHA: 28/11/2019

VALOR PAGADO: \$16.800 VALOR DOC: \$37.500

VALOR TOTAL AJUSTADO A LA CENTENA POR ACTOS: \$ 16.800

EL CERTIFICADO SE EXPIDE DE ACUERDO A LOS DATOS SUMINISTRADOS

Usuario: 76627

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

PEREIRA - NIT: 899999007-0

SOLICITUD REGISTRO DOCUMENTOS

Impreso el 28 de Noviembre de 2019 a las 10:43:52 am

44794840

No. RADICACIÓN: 2019-290-6-23294

NOMBRE DEL SOLICITANTE: GILBERTO VELASQUEZ

OFICIO No.: 1485 del 28/11/2019 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO de PEREIRA

MATRICULAS: 290-194190

ACTOS A REGISTRAR:

Tipo ...	Código ...	Cantidad	Tipo Tarifa	Derecho	Impuesto
EMBARGO	10	1	N	\$	20.300 \$0

TURNOS CERTIFICADOS ASOCIADOS: 1

VALOR MULTA: \$0

FORMA DE PAGO:

CONSIGNACION_C_REVAL CUENTA PRODUCTO BANCO: BANCOLOMBIA Nro DOC: 052980004973 FECHA: 28/11/2019 VALOR PAGADO: \$20.700 VALOR DOC: \$37.500

VALOR DERECHOS: \$20.300

Conservación documental del 2% \$ 400

VALOR TOTAL A PAGAR AJUSTADO A LA CENTENA POR ACTOS: \$ 20.700

Usuario: 75527



NOV 28 2019 10:42:51 REMICT 8.30

CORRESPONSAL
BANCOLOMBIA

REVAL SNR PEREIRA

/E 30 DE AGOSTO 37 24

NITC: 3007036747 TER: AA00F774

RECIBO: 004806 RRN: 0045

ECAUDO APRO: 052

VENIO: 76670

ORIP PEREIRA

0000000000000000000000004190

ALOR \$ 37.500

BarcoLombia es responsable por los servicios prestados por el CB. El CB no puede prestar servicios financieros por su cuenta. Verifique que la información en este documento este correcta. Para reclamos comuníquese al 018000912345. Conserve esta tirilla como soporte.

*** CLIENTE ***

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
NIT: 899999007-3 PEREIRA
SOLICITUD CERTIFICADO DE TRADICION
Impreso el 28 de Noviembre de 2019 a las 10:43:54 am

44794841

No. RADICACIÓN: 2019-290-1-108283

Asociado al turno de registro: 2019-290-6-23294

~~290-194190~~

NO SE EXPIDE DE INMEDIATO EL CERTIFICADO

NOMBRE DEL SOLICITANTE: GILBERTO VELASQUEZ

CERTIFICADOS: 1

FORMA DE PAGO:

CONSIGNACION_C_REVAL CUENTA PRODUCTO BANCO: 07 Nro DOC: 052980004973 FECHA: 28/11/2019

VALOR PAGADO: \$16.800 VALOR DOC: \$37.500

VALOR TOTAL AJUSTADO A LA CENTENA POR ACTOS: \$ 16.800

EL CERTIFICADO SE EXPIDE DE ACUERDO A LOS DATOS SUMINISTRADOS

Usuario: 76527

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
PEREIRA - NIT: 899999007-0
SOLICITUD REGISTRO DOCUMENTOS
Impreso el 28 de Noviembre de 2019 a las 10:43:52 am

44794840

No. RADICACIÓN: 2019-290-6-23294

NOMBRE DEL SOLICITANTE: GILBERTO VELASQUEZ

OFICIO No: 1485 del 28/11/2019 JUZGADO PRIMERO CIVIL DE L CIRCUITO de PEREIRA

MATRICULAS: 290-194190

ACTOS A REGISTRAR:

Tipo ...	Código ...	Cantidad	Tipo Tarifa	Derecho	Impuesto
EMBARGO	10	1	N	\$	20.300 \$0

TURNOS CERTIFICADOS ASOCIADOS: 1

VALOR MULTA: \$0

FORMA DE PAGO:

CONSIGNACION_C_REVAL CUENTA PRODUCTO BANCO: BANCOLOMBIA Nro DOC: 052980004973 FECHA: 28/11/2019 VALOR PAGADO: \$20.700 VALOR DOC: \$37.500

VALOR DERECHOS: \$20.300

Conservación documental del 2% \$ 400

VALOR TOTAL A PAGAR AJUSTADO A LA CENTENA POR ACTOS: \$ 20.700

Usuario: 75527



NOV 28 2019 10:42:51 RBMCT 8.30

CORRESPONSAL
BANCOLOMBIA

REVAL SNR PEREIRA
/E 30 DE AGOSTO 37 24
NICO: 3007036747 TER: AAD0F774
RECIBO: C04806 RRN: 0041
APRO: 052

ECAUDO
VENIO: 76670
ORIP PEREIRA
: 00000000000000000000419C

ALOR \$ 37.500
Bancolombia es responsable por los servicios
prestados por el CB. El CB no puede prestar
servicios financieros por su cuenta. Verifique
que la información en este documento este
correcta. Para reclamos comuníquese al
018000912345. Conserve esta tirilla como
soporte.

*** CLIENTE ***

Of. 1485

Pereira, 03 de diciembre de 2019
SNR2019EE05005

Fecha: 03/12/2019 4:10:11 p. m.
Anexos: 1
Origen: MONICA ALEXANDRA MARULANDA
Destino: JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Asunto: EMBARGO
2902019EE05005

Doctor
JUAN CARLOS CAICEDO DIAZ
Secretario
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Palacio de Justicia
Ciudad

ASUNTO: Oficio No. 1485 de fecha 25/11/2019
PROCESO: Ejecutivo
DEMANDANTE: Martha Adriana Valencia García
DEMANDADO: Diana María Valencia García y otros

En atención al asunto de la referencia nos permitimos comunicarle que su solicitud de inscripción de embargo para el proceso 2019-286, se registró en el folio de matrícula inmobiliaria 290-194190, y en aplicación al artículo 468 del C.G.P se canceló la medida de embargo ordenada por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Pereira.

Al trámite le correspondió la radicación 2019-290-6-23294.

Cordialmente,


LUIS FERNANDO BOADA GARCIA
Registrador Principal

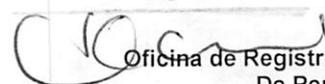

CARLOS ALBERTO ARANGO VELEZ
Profesional Especializado

Elaboró: Mónica A Marulanda Valencia

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
RECIBIDO EN ESTA FECHA:

09 DIC 2019

EL SECRETARIO,


Mónica A Marulanda Valencia

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
De Pereira - Risaralda

Dirección: Av. 30 de Agosto No 37-24

PBX: (6)314-33- 13

E-mail: ofiregispereira@supernotariado.gov.co

Código:
GDE - GD - FR - 23 V.01
28-01-2019



Certificado N° OF 174-1

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

Página: 1

Nro Matrícula: 290-194190

Impreso el 4 de Diciembre de 2019 a las 08:48:01 am

**"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

CIRCULO REGISTRAL: 290 PEREIRA DEPTO: RISARALDA MUNICIPIO: PEREIRA VEREDA: SAN JOSE
FECHA APERTURA: 3/4/2013 RADICACIÓN: 2013-290-6-6037 CON: ESCRITURA DE 21/3/2013
COD CATASTRAL: 66001000600060086000
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

LOTE DE TERRENO CON EXTENSIÓN DE 15.864 MTS2 CUYOS LINDEROS Y DEMÁS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 1429, 21/3/2013, NOTARIA CUARTA DE PEREIRA. ARTÍCULO 11 DECRETO 1711 DE 1984 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 Y POR EL OCCIDENTE LINDA CON LA FINCA LA POMERIA.

COMPLEMENTACIÓN:

EL PREDIO OBJETO DE ENGLOBE NACEN A LA VIDA JURIDICA ASI: POR ESCRITURA 1247 DEL 19/4/1990 NOTARIA 3 DE PEREIRA REGISTRADA EL 13/8/1990 POR COMPRAVENTA ESTE Y DOS MAS DE: GUSTAVO GARCIA JARAMILLO , A: MARTHA GARCIA DE VALENCIA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-4332. ESCRITURA 1107 DEL 5/5/1983 NOTARIA 3 DE PEREIRA REGISTRADA EL 11/5/1983 POR COMPRAVENTA ESTE Y DOS PREDIOS MAS DE: EMMA ESPERANZA ORTIZ DE GARCIA , A: GUSTAVO GARCIA JARAMILLO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-4332. ESCRITURA 1247 DEL 19/4/1990 NOTARIA 3 DE PEREIRA REGISTRADA EL 13/8/1990 POR COMPRAVENTA ESTE Y DOS MAS DE: GUSTAVO GARCIA JARAMILLO , A: MARTHA GARCIA DE VALENCIA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-9152. ESCRITURA 1107 DEL 5/5/1983 NOTARIA 3 DE PEREIRA REGISTRADA EL 11/5/1983 POR COMPRAVENTA ESTE, Y DOS PREDIOS MAS DE: EMMA ESPERANZA ORTIZ DE GARCIA , A: GUSTAVO GARCIA JARAMILLO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-9152. ESCRITURA 1247 DEL 19/4/1990 NOTARIA 3. DE PEREIRA REGISTRADA EL 13/8/1990 POR COMPRAVENTA ESTE Y DOS MAS DE: GUSTAVO GARCIA JARAMILLO , A: MARTHA GARCIA DE VALENCIA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-9163. ESCRITURA 1107 DEL 5/5/1983 NOTARIA 3. DE PEREIRA REGISTRADA EL 10/5/1983 POR COMPRAVENTA ESTE Y DOS PREDIOS MAS DE: EMMA ESPERANZA ORTIZ DE GARCIA , A: GUSTAVO GARCIA JARAMILLO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-9163.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: RURAL

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S) (En caso de Integración y otros)
290-4332 290-9152 290-9163

******* ESTA ANOTACIÓN NO TIENE VALIDEZ *******

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 27/7/1979 Radicación 79004117
DOC: ESCRITURA 1295 DEL: 19/7/1979 NOTARIA 1 DE PEREIRA VALOR ACTO: \$ 400.000
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA ESTE PREDIO Y OTROS
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ORTIZ DE GARCIA EMMA ESPERANZA X
A: SANCHEZ DE PEREZ ALICIA

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 2/4/2013 Radicación 2013-290-6-6037
DOC: ESCRITURA 1429 DEL: 21/3/2013 NOTARIA CUARTA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: OTRO : 0919 ENGLOBE
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: GARCIA DE VALENCIA MARTHA CC# 41400928 X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 2/4/2013 Radicación 2013-290-6-6037
DOC: ESCRITURA 1429 DEL: 21/3/2013 NOTARIA CUARTA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$ 0

Nro Matrícula: 290-194190

Impreso el 4 de Diciembre de 2019 a las 08:48:01 am

**"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

ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: GARCIA DE VALENCIA MARTHA CC# 41400928

A: CASTRO ROLDAN GILBERTO DE JESUS CC# 10085083

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 20/9/2013 Radicación 2013-290-6-18811

DOC: ESCRITURA 3246 DEL: 3/9/2013 NOTARIA TERCERA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$ 114.100.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GARCIA DE VALENCIA MARTHA CC# 41400928

A: VALENCIA GARCIA MARTHA ADRIANA CC# 39776271 X

A: VALENCIA GARCIA OSCAR IVAN CC# 10015101 X

A: VALENCIA GARCIA ANA LILIAN CC# 39776270 X

A: VALENCIA GARCIA DIANA MARIA CC# 42086782 X

A: VALENCIA GARCIA MARGARITA MARIA CC# 42094787 X

A: VALENCIA GARCIA CARLOS ANDRES CC# 10003268 X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 12/9/2014 Radicación 2014-290-6-17576

DOC: OFICIO 1717 DEL: 9/9/2014 JUZGADO CUARTO DE FAMILIA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

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

DE: OROZCO OCAMPO EDNA VICTORIA CC# 24528434

A: VALENCIA GARCIA OSCAR IVAN CC# 10015101

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 19/4/2016 Radicación 2016-290-6-8326

DOC: OFICIO 720 DEL: 6/4/2016 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No, 5

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL - DE LA MEDIDA DE EMBARGO

CON ACCION PERSONAL COMUNICADA MEDIANTE OFICIO 1717 DEL 09/9/2014 PROCEDENTE DEL JUZGADO CUARTO DE FAMILIA DE PEREIRA, EN CUMPLIMIENTO AL NUMERAL 6 DEL ARTICULO 468 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO.

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

DE: OROZCO OCAMPO EDNA VICTORIA CC# 24528434

A: VALENCIA GARCIA OSCAR IVAN CC# 10015101 X

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 19/4/2016 Radicación 2016-290-6-8326

DOC: OFICIO 720 DEL: 6/4/2016 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL - DENTRO DEL PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO 2016-00092.

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

DE: CASTRO ROLDAN GILBERTO DE JESUS CC# 10085083

A: VALENCIA GARCIA OSCAR IVAN CC# 10015101 X

A: VALENCIA GARCIA MARTHA ADRIANA CC# 39776271 X

A: VALENCIA GARCIA ANA LILIAN CC# 39776270 X

A: VALENCIA GARCIA CARLOS ANDRES CC# 10003268 X

A: VALENCIA GARCIA MARGARITA MARIA CC# 42094787 X

A: VALENCIA GARCIA DIANA MARIA CC# 42086782 X

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 16/8/2018 Radicación 2018-290-6-16253

Nro Matrícula: 290-194190

Impreso el 4 de Diciembre de 2019 a las 08:48:01 am

**"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

DOC: OFICIO 1228 DEL: 25/7/2018 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No, 7

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL - DEL EMBARGO RAD 2016-92

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

DE: CASTRO ROLDAN GILBERTO DE JESUS CC# 10085083

A: VALENCIA GARCIA DIANA MARIA CC# 42086782

A: VALENCIA GARCIA CARLOS ANDRES CC# 10003268

A: VALENCIA GARCIA ANA LILIAN CC# 39776270

A: VALENCIA GARCIA MARTHA ADRIANA CC# 39776271

A: VALENCIA GARCIA OSCAR IVAN CC# 10015101

A: VALENCIA GARCIA MARGARITA MARIA CC# 42094787

ANOTACIÓN: Nro: 9 Fecha 16/8/2018 Radicación 2018-290-6-16253

DOC: OFICIO 1228 DEL: 25/7/2018 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0491 EMBARGO DERECHO DE CUOTA - QUEDA A DISPOSICIÓN DEL JUZGADO

CUARTO DE FAMILIA DE PEREIRA DEL PROCESO EJECUTIVO DE ALIMENTOS

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

DE: OROZCO OCAMPO EDNA VICTORIA CC# 24528434

A: VALENCIA GARCIA OSCAR IVAN CC# 10015101

ANOTACIÓN: Nro: 10 Fecha 16/8/2018 Radicación 2018-290-6-16255

DOC: OFICIO 829 DEL: 6/8/2018 JUZGADO CUARTO DE FAMILIA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No, 9

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0856 CANCELACION POR ORDEN JUDICIAL - DEL EMBARGO DEL DERECHO DE

CUOTA RAD 2014-538

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

DE: OROZCO OCAMPO EDNA VICTORIA CC# 24528434

A: VALENCIA GARCIA OSCAR IVAN CC# 10015101

ANOTACIÓN: Nro: 11 Fecha 6/12/2018 Radicación 2018-290-6-24432

DOC: OFICIO 838 DEL: 4/12/2018 JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0430 EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA - EN PROCESO EJECUTIVO

RAD: 2018-00778.

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

DE: SALAZAR URIBE LUISA MARINA CC# 25244752

A: VALENCIA GARCIA OSCAR IVAN CC# 10015101

ANOTACIÓN: Nro: 12 Fecha 28/11/2019 Radicación 2019-290-6-23294

DOC: OFICIO 1485 DEL: 25/11/2019 JUZGADO PRIMERO CIVIL DE L CIRCUITO DE PEREIRA VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No, 11

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL - DEL EMBARGO EN PROCESO

EJECUTIVO SOBRE DERECHO DE CUOTA CON RADICADO 2018-778, ORDENADO POR OFICIO N°838 DEL 04-12-2018, PARA CON

FUNDAMENTO EN EL ART. 468-6 DEL C.G.P. INSCRIBIR EMBARGO EN PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO.

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

DE: SALAZAR URIBE LUISA MARINA CC# 25244752

A: VALENCIA GARCIA OSCAR IVAN CC# 10015101

ANOTACIÓN: Nro: 13 Fecha 28/11/2019 Radicación 2019-290-6-23294

Nro Matrícula: 290-194190

Impreso el 4 de Diciembre de 2019 a las 08:48:01 am

**"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

DOC: OFICIO 1485 DEL: 25/11/2019 JUZGADO PRIMERO CIVIL DE L CIRCUITO DE PEREIRA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL - RADICADO 2019-286
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: VALENCIA GARCÍA MARHA ADRIANA CC# 397762271 CESIONARIA
A: VALENCIA GARCIA OSCAR IVAN CC# 10015101
A: VALENCIA GARCIA CARLOS ANDRES CC# 10003268
A: VALENCIA GARCIA DIANA MARIA CC# 42086782
A: VALENCIA GARCIA MARGARITA MARIA CC# 42094787
A: VALENCIA GARCIA ANA LILIAN CC# 39776270

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 1 No. corrección: 1 Radicación: 2015-290-3-2021 Fecha: 21/12/2015
CORREGIDO ANOTACION QUE SE INVALIDA POR NO PROCEDER A ESTE FOLIO YA HABIENDO SIDO CANCELADA PREVIAMENTE EN EL FOLIO PADRE "VALE" SEGUN RESOLUCION 386 DE DIC. 18 DE 2015, ORIP PEREIRA

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

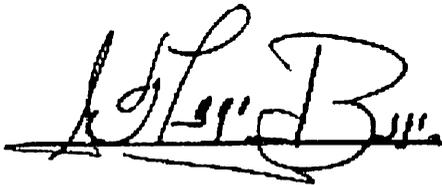
USUARIO: 76527 impreso por: 4088

TURNO: 2019-290-1-108283 FECHA: 28/11/2019

NIS: VVv9N8X+k9NnQMOTQOqOoCWlqkDV+zSDRCBEwWwV49Zi13k8mBXyKg==

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: PEREIRA



El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL LUIS FERNANDO BOADA GARCIA

Con el turno 2019-290-6-23294 se calificaron las siguientes matriculas:
290-194190

Nro Matricula: 290-194190

CIRCULO DE REGISTRO: 290 PEREIRA No. Catastro: 66001000600060086000
MUNICIPIO: PEREIRA DEPARTAMENTO: RISARALDA VEREDA: SAN JOSE TIPO PREDIO: RURAL

DIRECCION DEL INMUEBLE

ANOTACIÓN: Nro: 12 Fecha 28/11/2019 Radicación 2019-290-6-23294
DOC: OFICIO 1485 DEL: 25/11/2019 JUZGADO PRIMERO CIVIL DE L CIRCUITO DE PEREIRA VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No, 11

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL - DEL EMBARGO EN PROCESO EJECUTIVO SOBRE DERECHO DE CUOTA CON RADICADO 2018-778, ORDENADO POR OFICIO N°838 DEL 04-12-2018, PARA CON FUNDAMENTO EN EL ART. 468-6 DEL C.G.P. INSCRIBIR EMBARGO EN PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO.

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

DE: SALAZAR URIBE LUISA MARINA CC# 25244752
A: VALENCIA GARCIA OSCAR IVAN CC# 10015101



ANOTACIÓN: Nro: 13 Fecha 28/11/2019 Radicación 2019-290-6-23294
DOC: OFICIO 1485 DEL: 25/11/2019 JUZGADO PRIMERO CIVIL DE L CIRCUITO DE PEREIRA VALOR ACTO: \$ 0

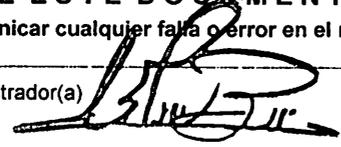
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL - RADICADO 2019-286

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

DE: VALENCIA GARCIA MARHA ADRIANA CC# 397762271 CESIONARIA
A: VALENCIA GARCIA DIANA MARIA CC# 42086782
A: VALENCIA GARCIA MARGARITA MARIA CC# 42094787
A: VALENCIA GARCIA CARLOS ANDRES CC# 10003268
A: VALENCIA GARCIA ANA LILIAN CC# 39776270
A: VALENCIA GARCIA OSCAR IVAN CC# 10015101

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

[Fecha: | El registrador(a)  |
|Día |Mes |Año | Firma

16 DIC 2019 

Usuario que realizo la calificacion: 80645



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

37
4

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Palacio de Justicia Torre A. Of. 411- Tel. 3147761
j01ccper@cendoj.ramajudicial.gov.co
Pereira, 25 de noviembre de 2019
Oficio 1485

Doctor
LUIS FERNANDO BOADA GARCIA
Registrado de Instrumentos Públicos
Ciudad.

Ejecutivo para la efectividad de la garantía real.

Rad.: 66001-31-03-001-2019-00286-00

DTE: MARTHA ADRIANA VALENCIA GARCÍA (c.c. 39776271)

DDO: ANA LILIAN VALENCIA GARCÍA (c.c. 39776270)

CARLOS ANDRÉS VALENCIA GARCÍA (c.c. 10003268)

DIANA MARÍA VALENCIA GARCÍA (c.c. 42086782)

MARGARITA MARÍA VALENCIA GARCÍA (c.c. 42094787)

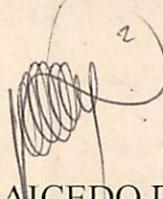
OSCAR IVAN VALENCIA GARCÍA (c.c. 10015101).

Me permito comunicarle que en el proceso de la referencia, se ordenó el embargo de las cuotas partes que sobre el inmueble adscrito al folio de matrícula inmobiliaria No. 290-194190, tienen los demandados.

Se advierte que en el presente proceso, se está haciendo efectiva la garantía contenida en la E.P. No. 1429 del 21-03-2013 de la Notaría Cuarta del Circuito de Pereira a favor de Gilberto de Jesús Castro Roldán, misma que fue cedida a la demandante.

Sírvase inscribir la medida y expedir a costa de la parte interesada, el certificado correspondiente.

Atentamente,


JUAN CARLOS CAICEDO DÍAZ
Secretario



39

CONSTANCIA SECRETARIAL: Se deja en el sentido que el traslado del recurso de apelación interpuesto contra el auto del 28 de noviembre del 2019, folios 292 a 297, el cual se fijó en lista el día 13 de diciembre de 2019, corrió los días 16, 18 y 19 de diciembre de 2019. Dentro de dicho término la apoderada de la parte actora se pronunció.

Inhábil: 17 de diciembre de 2019, día de la Rama Judicial.

A Despacho, hoy 12 de diciembre de 2019.



JUAN CARLOS CAICEDO DIAZ
Secretario

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Pereira, Risaralda, enero veintiuno (21) de dos mil veinte (2020)

Incorpórese a los autos la respuesta del oficio N° 1485 de noviembre 25 de 2019 procedente de la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PEREIRA, para los fines legales que se estimen pertinentes.

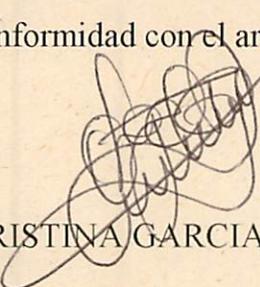
Teniendo en cuenta lo comunicado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos mediante escrito que obra a folios 33 y ss., procede el Despacho a librar oficio con destino al Juzgado Cuarto Civil de Circuito de la ciudad, para que se sirvan informar con relación al proceso EJECUTIVO que allí se adelanta por LUISA MARINA SALAZAR URIBE contra OSCAR IVAN VALENCIA GARCIA radicado bajo el número 2018 - 00778, si allí se secuestró el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 290 - 194190 de la Oficina de Registro de Instrumentos de Pereira, en caso positivo, se servirán remitir copias auténticas de las diligencias pertinentes. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Art. 468 numeral 6° del Código General del Proceso.

Igualmente, infórmese que en aplicación de la citada normativa el remanente se considera embargado a favor de la demanda ejecutiva sobre la que se levantó el embargo del bien inmueble respecto a la cuota parte del codemandado OSCAR IVAN VALENCIA GARCIA.

De otro lado, en atención a la comunicación proveniente del Juzgado Segundo Civil del Circuito de esta ciudad, líbrese oficio informándole que la medida de embargo por ellos decretada, SURTE EFECTOS LEGALES a partir del día 11 de diciembre de 2019 respecto a las señoras ANA LILIAN VALENCIA GARCIA y DIANA MARIA VALENCIA GARCIA, toda vez que existe otra en idéntico sentido contra el señor OSCAR IVAN VALENCIA GARCIA, ante el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de la ciudad, y se encuentra radicado bajo el No. 2018 - 778.

Lo anterior de conformidad con el artículo 466 del Código General del Proceso.

Notifíquese,



OLGA CRISTINA GARCIA AGUDELO
Jueza

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

CERTIFICO que en ESTADO No. 8 de la fecha, se notifica a las partes el auto anterior.

Pereira, Rda., 22 de enero de 2020.



JUAN CARLOS CAICEDO DIAZ
Secretario

Nwr

REPÚBLICA DE COLOMBIA - RAMA JUDICIAL



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Pereira, 29 de enero de 2020

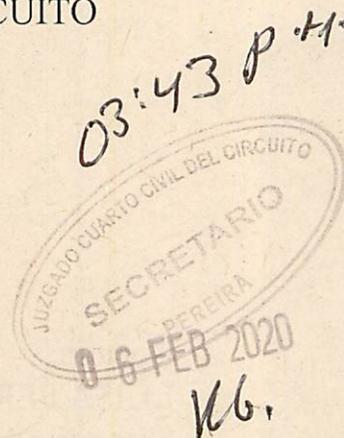
Oficio No 086

Doctora:

DIANA PATRICIA GARCÍA ARISTIZABAL

Secretaria Juzgado Cuarto Civil del Circuito

Ciudad



PRO: EJECUTIVO CON GARANTÍA REAL

DTE: MARTHA ADRIANA VALENCIA GARCÍA c.c. 39.776.271

DDO: ANA LILIAN VALENCIA GARCÍA c.c. 39.776.270

CARLOS ANDRÉS VALENCIA GARCÍA c.c 10.003.268

DIANA MARÍA VALENCIA GARCÍA c.c 42.086.782

MARGARITA MARÍA VALENCIA GARCÍA c.c 42.094.787

OSCAR IVÁN VALENCIA GARCÍA c.c 10.015.101

RAD: 66001-31-03-001-2019-00286-00

Me permito comunicarle que por auto de la fecha, proferido en el proceso de la referencia, se dispuso oficialarle para que se sirva informar si dentro del proceso EJECUTIVO promovido por LUISA MARINA SALAZAR URIBE contra OSCAR IVÁN VALENCIA GARCÍA radicado al Nro 2018-00778, se practicó diligencia de secuestro y avaluó sobre el inmueble adscrito al folio de matrícula inmobiliaria Nro 290-194190, en caso positivo se servirá remitir a este proceso y a costa del interesado copia auténtica de las mismas. Lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 468-6 del Código General del Proceso. Así mismo, en aplicación de la citada normativa el remanente se considera embargado a favor de la demanda ejecutiva respecto a la cuota parte del codemandado OSCAR IVÁN VALENCIA GARCÍA, tramitado en ese Despacho.

Atentamente,

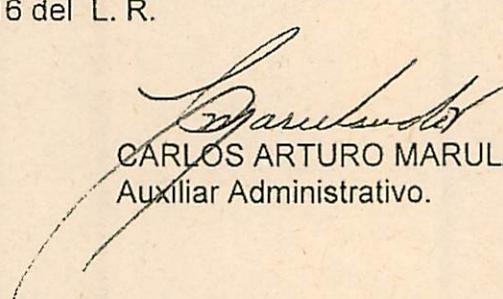
JUAN CARLOS CAICEDO DIAZ

Secretario



INSPECCION DIECIOCHO MUNICIPAL DE POLICIA DE DESPACHOS
COMISORIOS PEREIRA - RISARALDA

RECIBIDO: Hoy 07 de Febrero de 2019 el Despacho Comisorio N° 001 dentro del proceso Ejecutivo, radicado N° 2018-00778-00 procedente del Juzgado 4 Civil del Circuito, de la Pereira Risaralda. Queda radicado bajo el No. 16 del L. R.

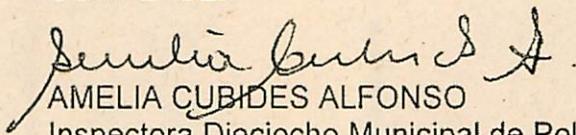

CARLOS ARTURO MARULANDA VARGAS.
Auxiliar Administrativo.

INSPECCIÓN DIECIOCHO MUNICIPAL DE POLICIA DESPACHOS
COMISORIOS DE PEREIRA. RISARALDA. SIETE (7) DE FEBRERO DE AÑO
DOS MIL DIECINUEVE (2019).

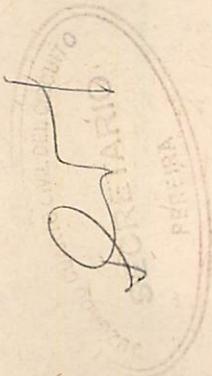
AUXILIESE Y DEVUELVA SE EI DESPACHO COMISORIO N° 001 procedente del Juzgado 4 Civil del Circuito, de Pereira, librado en el Proceso Ejecutivo, radicado N° 2018- 00778-00 promovido por la Señora: LUISA MARINA SALAZAR URIBE, en contra del señor: OSCAR IVAN VALENCIA GARCIA. Y OTRO.

Para la práctica de la diligencia se fija el día 9 del mes de Febr del año 2019 a las 10:30AM. Como secuestre actuará el designado por el Juzgado comitente en caso de no comparecer se procederá de conformidad con lo establecido en la Ley 794 de 2003.

CUMPLASE:


AMELIA CUBIDES ALFONSO
Inspectora Dieciocho Municipal de Policía

INSPECCIÓN DIECIOCHO MUNICIPAL DE POLICIA DE PEREIRA
CALLE 14 No. 5-20 SEGUNDO PISO
TELÉFONO 3354679



DILIGENCIA DE SECUESTRO

BIEN INMUEBLE - DERECHO DE CUOTA

DESPACHO COMISORIO

No. 001

RADICADO

No. 2018-00778-00

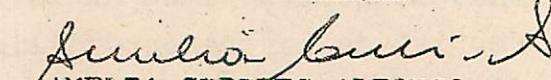
JUEZ COMITENTE

CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA

INSPECCION DIECIOCHO MUNICIPAL DE POLICIA DELEGADA DE COMISORIOS DE PEREIRA RISARALDA, nueve (9) del mes de Julio del año dos mil diecinueve (2019), siendo las diez y media mañana 10:30AM fecha y hora previamente señalada en auto que antecede, por tal motivo la suscrita inspectora se constituyó en audiencia pública en la sede de la inspección con el objeto de llevar a cabo diligencia de secuestro por subcomisión otorgada a este despacho por el señor Alcalde JUAN PABLO GALLO, a través del Decreto No. 028 de fecha 16 de enero de 2018, diligencia de despacho comisorio No. 001 librado en el PROCESO EJECUTIVO demandante LUISA MARINA SALAZAR URIBE contra OSCAR IVAN VALENCIA GARCIA, Tramitado en el JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA - RISARALDA. Al acto se hace presente el(a) apoderado (a) de la parte actora JAIME JUSEP ZULUAGA GIRALDO, quien se identifica con cédula de ciudadanía No. 1.061.370.743 de Viterbo Caldas y T.P. No. 240,979 del C.S. de la J. Asimismo se hace presente el secuestre designado ELIDER ANTONIO TAPASCO MANZO, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 10.081.334 de Pereira, quien hace parte de la lista de auxiliares de la justicia y estando presente que manifiesta que acepta el cargo. Acto seguido la suscrita inspectora en compañía de las personas antes relacionadas procede a trasladarse al sitio objeto de la diligencia de secuestro lote de terreno ubicado en jurisdicción del Municipio de Pereira, vereda San José, linda según dictado de la compareciente: ... POR EL NORTE, linda con la finca denominada La Hortensia. POR EL ORIENTE, linda con la Finca La Hortensia y el condominio Anchares. POR EL SUR, linda con el condominio anchares. POR EL OCCIDENTE, LINDA CON LA FINCA La Pomeria... a este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 290-194190 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira, datos de ubicación y linderos tomados de escritura pública No. 1429 de fecha 21 de marzo de 2013 otorgado por la Notaria Cuarta del Circulo de Pereira y folio de matrícula inmobiliaria aportados al despacho comisorio y por el apoderado parte actora, se deja constancia que llegamos la subestación de Policía San José Metropolitana de Pereira, donde fuimos atendidos por PT: EDILSON ARIAS ESTRADA, perteneciente a la subestación a quien se le solicito colaboración para identificar bien inmueble objeto de la medida quien nos informa que el predio no hace parte de esta jurisdicción y se indagab con varias personas a fin de si comocen el inmueble o el propietario o antigua propietaria peron nadie conoce a las personas, se indaga y se nos informa por parte de subestacion La Graminea y nos informan que efectivamente por los predios que se preguntan se encuentran ubicados en este sector del Municipio de Pereira, nos procedemos a trasladar a la vía Armenia Huertas LLANOCAY del Municipio de Pereira, una vez allí nos atiende la señora DIANA MARIA VALENCIA GARCIA, a quien se le entera del motivo de la presente diligencia y manifiesta que este es el predio que buscamos y nos permite el ingreso y se identifica con la cédula de ciudadanía No. 42.086.782 de Pereira y manifiesta que es la hermana del señor demandado OSCAR IVAN VALENCIA GARCIA, acto seguido se procede a la descripción del inmueble, lote de terreno mejorado con casa de habitación toda en concreto así de una sola planta, se accede por puerta en reja y madera y por la cocina puerta en reja al lote del predio consta de sala comedor, tres cuartos

uno de ellos con baño privado completo, sin división, enchapado, con vestier, un cuarto de baño completo con las tres baterias y división en vidrio y aluminio, enchapado, contiguo a la cocina - un cuarto sencillo, cocina integral, zona de ropas con lavadero enchapado, paredes parte en ladrillo a la vista y parte revocado estucado y pintado, pisos en ceramica, cielo raso en tablilla, con c corredor en su entorno, en granito lavado y tableta roja el piso cielo raso en tablilla, cubierta en teja de barro, contiguo a esta construccion una construccion parte en ladrillo a la vista y parte en bahareque consta de cinco espacios pero se encuentran en muy - mal estado de conservación y mantenimiento, pisos de esta construc~~ción~~ en mortero de concreto, techo en teja de barro, al fondo unas construcciones en ladrillo revocado y techo en teja de zinc, de ba rrocinco espacios, una bodega totalmente en esterilla y guadua te cho en lamina zinc y un galpon de esterilla, malla y parte en la - drillo, techo en zinc estas construcciones en mal estado de conser vación y mantenimiento, piscina sin agua, un espacio para taller - duchas y zuarto de maquinas en ladrillo a la vista y el cuarto con pu puerta en hierro, se deja constancia que la casa principal se encuen tra en muy buen estado de conservación y mantenimiento, puertas en ma dera, ventanas en lamina metalica, vidrio y reja de seguridad en hierro puerta de ingreso al interior del lote en puerta de hierro, encerrado parte en malla tubo metalico y parte en guadilla con cerca viva, ces ped y plantas ornamentales, cuenta con los servicios públicos domici liarios esenciales, es habitada por la familia del demandado OSCAR - IVAN VALENCIA GARCIA y su familia, debidamente identificado el bien in mueble se declara legalmente secuestrado el derecho de cuota que le co rresponde a OSCAR IVAN VALENCIA GARCIA y del mismo se hace entrega en forma real y material al señor secuestre, quien manifiesta recibirlo a entera satisfacción, al secuestre se le hace la advertencia de rendir informes mensuales de su gestión al Juzgado Comitente, se deja constan cia que en la presente diligencia no se presento oposición, se deja - constancia que forman parte de la parte demandada los señores DIEGO CE SAR HOYOS PEREZ Y JOSE LEONARDO VARGAS AVILA, Al secuestre se le fijan como honorarios provisionales por la diligencia la suma de \$350.000,- los cuales son cancelados en el acto por el apoderado de la parte acto ra. No siendo otro el motivo de la presente diligencia se termina lee y firma por los que en ella intervinimos. Se observó lo de Ley. Cancé lese su radicación. Anótese su salida. Consta de 27 folios.

La Inspectora


AMELIA CUBIDES ALFONSO

El Apoderado parte actora


JAYME JOSEP ZUEUAGA GIRALDO

51
49

continuan firmas...

La persona que atendio al despacho : DIANA MARIA VALENCIA GARCIA

[Handwritten signature]
[Large handwritten signature]
: ELIDER ANTONIO TAPASCO MANZO

El Secuestre

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
18 FEB 2020

Pereira Rda. _____
La(s) presente(s) copia(s) de los autos se le mandas por
mediante correo certificado a las partes que no fueron
de presente y se le mandas en todas y cada una
de sus partes.

[Handwritten signature]
SECRETARIO

[Handwritten initials]

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
PEREIRA RISARALDA
PALACIO DE JUSTICIA OF. 408
j04ccper@cendoj.ramajudicial.gov.co

Oficio No. 0128
Febrero 17 de 2020

Doctor
JUAN CARLOS CAICEDO DIAZ
Secretario Juzgado Primero Civil del Circuito
Ciudad

Cordial saludo,
2019-286

En atención a su solicitud elevada por medio de oficio No. 0086 de enero 29 de 2020, dentro del proceso radicado bajo el No. **2018-000778-00**, tramitado en ese despacho judicial, me permito informarle que, dentro del proceso ejecutivo adelantado por Luisa Marina Salazar Uribe contra Diego César Hoyos Pérez y otros, fue practicada la diligencia de secuestro el 9 de julio de 2019, se remite copia de dicha diligencia, respecto al avalúo no se ha practicado hasta el momento.

Anexo lo enunciado en tres (3) folios.

Cordialmente,


DIANA PATRICIA GARCIA ARISTIZABAL
 Secretaria *En el* *Juzgado*

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO PEREIRA - RISARALDA	
ESCRITO	
Presentado personalmente por	<i>En el</i>
C.C. N°	
T.R. N°	
Folios:	<i>4</i>
Recibido por:	<i>JJC</i>
Fecha:	<i>18 FEB 2020</i> <i>2:55</i>

5

A Despacho

2 de marzo de 2020


JUAN CARLOS CAICEDO DIAZ
Secretario

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Pereira, tres de marzo de dos mil veinte.

En conocimiento de las partes y para los fines legales pertinentes, se dejan las copias de la diligencia de secuestro del bien inmueble adscrito al folio de matrícula inmobiliaria Nro 290-194190, procedentes del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Pereira.

Así mismo, requiérase al secuestre ELIDER ANTONIO TAPASCO MANSO, para que en lo sucesivo siga rindiendo los informes en este Juzgado y para este proceso. Líbrese telegrama.

Notifíquese,

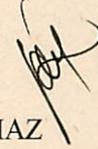

OLGA CRISTINA GARCIA AGUDELO
Jueza

G

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

CERTIFICO que en ESTADO No. 037 de la fecha, se notifica a las partes el auto anterior.

Pereira, Rda. 4 de marzo de 2020


JUAN CARLOS CAICEDO DIAZ
Secretario

CONSTANCIA: A Despacho de la señora Juez el presente proceso informándole que el término de traslado de la liquidación del crédito visible en archivo digital No. 07 corrió durante los días hábiles: 1, 2 y 5 de octubre de 2020. EN SILENCIO. A Despacho para resolver lo pertinente.

Pereira Risaralda, 6 de octubre de 2020.



Juan Carlos Caicedo Diaz
Secretario

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Pereira Risaralda, octubre siete de dos mil veinte.

Procede el Despacho a entrar a resolver sobre la aprobación y/o modificación de la liquidación del crédito presentada por el apoderado judicial de la parte actora, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 446 del Código General del Proceso.

Corrido el traslado, la parte demandada guardó silencio.

Revisada la liquidación del crédito allegada por la parte ejecutante, encuentra el Despacho que no se aplicó la tasa de interés establecida por la por la Superintendencia Financiera de Colombia para cada periodo, motivo por el cual se procederá a su modificación conforme lo dispone el artículo 446 numeral 3 ibídem. Adicionalmente, se actualizará la liquidación a la fecha de hoy y se incluirán las costas procesales.

Por lo expuesto, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA RISARALDA,

RESUELVE:

PRIMERO: No aprobar la liquidación del crédito realizada por la parte ejecutante, por lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: La liquidación del crédito queda de la siguiente manera:

VIGENCIA		Brio. Cte.	Máxima Autorizada		TASA	LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO				
DESDE	HASTA	T. Efectiva	Efectiva Anual 1.5	Mensual	Aplicable	Capital Liquidable	días	Liq Intereses	A B O N O S	Cap+int cost
								0	Valor	14.412.500
						115.000.000				129.412.500
22-mar-14	31-mar-14	19,65%	29,48%	2,18%	2,180%	115.000.000	9	752.100		130.164.600
1-abr-14	30-abr-14	19,63%	29,45%	2,17%	2,170%	115.000.000	30	2.495.500		132.660.100
1-may-14	31-may-14	19,63%	29,45%	2,17%	2,170%	115.000.000	30	2.495.500		135.155.600
1-jun-14	30-jun-14	19,63%	29,45%	2,17%	2,170%	115.000.000	30	2.495.500		137.651.100
1-jul-14	31-jul-14	19,33%	29,00%	2,14%	2,140%	115.000.000	30	2.461.000		140.112.100
1-ago-14	31-ago-14	19,33%	29,00%	2,14%	2,140%	115.000.000	30	2.461.000		142.573.100
1-sep-14	30-sep-14	19,33%	29,00%	2,14%	2,140%	115.000.000	30	2.461.000		145.034.100
1-oct-14	31-oct-14	19,17%	28,76%	2,13%	2,130%	115.000.000	30	2.449.500		147.483.600
1-nov-14	30-nov-14	19,17%	28,76%	2,13%	2,130%	115.000.000	30	2.449.500		149.933.100

1-dic-14	31-dic-14	19,17%	28,76%	2,13%	2,130%	115.000.000	30	2.449.500		152.382.600
1-ene-15	31-ene-15	19,21%	28,82%	2,13%	2,130%	115.000.000	30	2.449.500		154.832.100
1-feb-15	28-feb-15	19,21%	28,82%	2,13%	2,130%	115.000.000	30	2.449.500		157.281.600
1-mar-15	31-mar-15	19,21%	28,82%	2,13%	2,130%	115.000.000	30	2.449.500		159.731.100
1-abr-15	30-abr-15	19,37%	29,06%	2,15%	2,150%	115.000.000	30	2.472.500		162.203.600
1-may-15	31-may-15	19,37%	29,06%	2,15%	2,150%	115.000.000	30	2.472.500		164.676.100
1-jun-15	30-jun-15	19,37%	29,06%	2,15%	2,150%	115.000.000	30	2.472.500		167.148.600
1-jul-15	31-jul-15	19,26%	28,89%	2,14%	2,140%	115.000.000	30	2.461.000		169.609.600
1-ago-15	31-ago-15	19,26%	28,89%	2,14%	2,140%	115.000.000	30	2.461.000		172.070.600
1-sep-15	30-sep-15	19,26%	28,89%	2,14%	2,140%	115.000.000	30	2.461.000		174.531.600
1-oct-15	31-oct-15	19,33%	29,00%	2,14%	2,140%	115.000.000	30	2.461.000		176.992.600
1-nov-15	30-nov-15	19,33%	29,00%	2,14%	2,140%	115.000.000	30	2.461.000		179.453.600
1-dic-15	31-dic-15	19,33%	29,00%	2,14%	2,140%	115.000.000	30	2.461.000		181.914.600
1-ene-16	31-ene-16	19,68%	29,52%	2,18%	2,180%	115.000.000	30	2.507.000		184.421.600
1-feb-16	29-feb-16	19,68%	29,52%	2,18%	2,180%	115.000.000	30	2.507.000		186.928.600
1-mar-16	31-mar-16	19,68%	29,52%	2,18%	2,180%	115.000.000	30	2.507.000		189.435.600
1-abr-16	30-abr-16	20,54%	30,81%	2,26%	2,260%	115.000.000	30	2.599.000		192.034.600
1-may-16	31-may-16	20,54%	30,81%	2,26%	2,260%	115.000.000	30	2.599.000		194.633.600
1-jun-16	30-jun-16	20,54%	30,81%	2,26%	2,260%	115.000.000	30	2.599.000		197.232.600
1-jul-16	31-jul-16	21,34%	32,01%	2,34%	2,340%	115.000.000	30	2.691.000		199.923.600

1-ago-16	31-ago-16	21,34%	32,01%	2,34%	2,340%	115.000.000	30	2.691.000		202.614.600
1-sep-16	30-sep-16	21,34%	32,01%	2,34%	2,340%	115.000.000	30	2.691.000		205.305.600
1-oct-16	30-oct-16	21,99%	32,99%	2,40%	2,400%	115.000.000	30	2.760.000		208.065.600
1-nov-16	30-nov-16	21,99%	32,99%	2,40%	2,400%	115.000.000	30	2.760.000		210.825.600
1-dic-16	31-dic-16	21,99%	32,99%	2,40%	2,400%	115.000.000	30	2.760.000		213.585.600
1-ene-17	31-ene-17	22,34%	33,51%	2,44%	2,440%	115.000.000	30	2.806.000		216.391.600
1-feb-17	28-feb-17	22,34%	33,51%	2,44%	2,440%	115.000.000	30	2.806.000		219.197.600
1-mar-17	31-mar-17	22,34%	33,51%	2,44%	2,440%	115.000.000	30	2.806.000		222.003.600
1-abr-17	30-abr-17	22,33%	33,50%	2,44%	2,440%	115.000.000	30	2.806.000		224.809.600
1-may-17	31-may-17	22,33%	33,50%	2,44%	2,440%	115.000.000	30	2.806.000		227.615.600
1-jun-17	30-jun-17	22,33%	33,50%	2,44%	2,440%	115.000.000	30	2.806.000		230.421.600
1-jul-17	30-jul-17	21,98%	32,97%	2,40%	2,400%	115.000.000	30	2.760.000		233.181.600
1-ago-17	31-ago-17	21,98%	32,97%	2,40%	2,400%	115.000.000	30	2.760.000		235.941.600
1-sep-17	30-sep-17	21,48%	32,22%	2,35%	2,350%	115.000.000	30	2.702.500		238.644.100
1-oct-17	31-oct-17	21,15%	31,73%	2,32%	2,320%	115.000.000	30	2.668.000		241.312.100
1-nov-17	30-nov-17	20,96%	31,44%	2,30%	2,300%	115.000.000	30	2.645.000		243.957.100
1-dic-17	31-dic-17	20,77%	31,16%	2,29%	2,290%	115.000.000	30	2.633.500		246.590.600
1-ene-18	31-ene-18	20,69%	31,04%	2,28%	2,280%	115.000.000	30	2.622.000		249.212.600
1-feb-18	28-feb-18	21,01%	31,52%	2,31%	2,310%	115.000.000	30	2.656.500		251.869.100
1-mar-18	31-mar-18	20,68%	31,02%	2,28%	2,280%	115.000.000	30	2.622.000		254.491.100

1-abr-18	30-abr-18	20,48%	30,72%	2,26%	2,260%	115.000.000	30	2.599.000		257.090.100
1-may-18	31-may-18	20,44%	30,66%	2,25%	2,250%	115.000.000	30	2.587.500		259.677.600
1-jun-18	30-jun-18	20,28%	30,42%	2,24%	2,240%	115.000.000	30	2.576.000		262.253.600
1-jul-18	31-jul-18	20,03%	30,05%	2,21%	2,210%	115.000.000	30	2.541.500		264.795.100
1-ago-18	31-ago-18	19,94%	29,91%	2,20%	2,200%	115.000.000	30	2.530.000		267.325.100
1-sep-18	30-sep-18	19,81%	29,72%	2,19%	2,190%	115.000.000	30	2.518.500		269.843.600
1-oct-18	31-oct-18	19,63%	29,45%	2,17%	2,170%	115.000.000	30	2.495.500		272.339.100
1-nov-18	30-nov-18	19,49%	29,24%	2,16%	2,160%	115.000.000	30	2.484.000		274.823.100
1-dic-18	31-dic-18	19,40%	29,10%	2,15%	2,150%	115.000.000	30	2.472.500		277.295.600
1-ene-19	31-ene-19	19,16%	28,74%	2,13%	2,130%	115.000.000	30	2.449.500		279.745.100
1-feb-19	28-feb-19	19,70%	29,55%	2,18%	2,180%	115.000.000	30	2.507.000		282.252.100
1-mar-19	31-mar-19	19,37%	29,06%	2,15%	2,150%	115.000.000	30	2.472.500		284.724.600
1-abr-19	30-abr-19	19,32%	28,98%	2,14%	2,140%	115.000.000	30	2.461.000		287.185.600
1-may-19	31-may-19	19,34%	29,01%	2,15%	2,150%	115.000.000	30	2.472.500		289.658.100
1-jun-19	30-jun-19	19,30%	28,95%	2,14%	2,140%	115.000.000	30	2.461.000		292.119.100
1-jul-19	31-jul-19	19,28%	28,92%	2,14%	2,140%	115.000.000	30	2.461.000		294.580.100
1-ago-19	31-ago-19	19,32%	28,98%	2,14%	2,140%	115.000.000	30	2.461.000		297.041.100
1-sep-19	30-sep-19	19,32%	28,98%	2,14%	2,140%	115.000.000	30	2.461.000		299.502.100
1-oct-19	31-oct-19	19,10%	28,65%	2,12%	2,120%	115.000.000	30	2.438.000		301.940.100

1-nov-19	30-nov-19	19,03%	28,55%	2,11%	2,110%	115.000.000	30	2.426.500		304.366.600
1-dic-19	31-dic-19	18,91%	28,37%	2,10%	2,100%	115.000.000	30	2.415.000		306.781.600
1-ene-20	31-ene-20	18,77%	28,16%	2,09%	2,090%	115.000.000	30	2.403.500		309.185.100
1-feb-20	29-feb-20	19,06%	28,59%	2,12%	2,120%	115.000.000	30	2.438.000		311.623.100
1-mar-20	31-mar-20	18,95%	28,43%	2,11%	2,110%	115.000.000	30	2.426.500		314.049.600
1-abr-20	30-abr-20	18,69%	28,04%	2,08%	2,080%	115.000.000	30	2.392.000		316.441.600
1-may-20	31-may-20	18,19%	27,29%	2,03%	2,030%	115.000.000	30	2.334.500		318.776.100
1-jun-20	30-jun-20	18,12%	27,18%	2,02%	2,020%	115.000.000	30	2.323.000		321.099.100
1-jul-20	31-jul-20	18,12%	27,18%	2,02%	2,020%	115.000.000	30	2.323.000		323.422.100
1-ago-20	31-ago-20	18,29%	27,44%	2,04%	2,040%	115.000.000	30	2.346.000		325.768.100
1-sep-20	30-sep-20	18,35%	27,44%	2,05%	2,050%	115.000.000	30	2.357.500		328.125.600
1-oct-20	8-oct-20	18,29%	27,14%	2,02%	2,020%	115.000.000	8	619.467		328.745.067
			SUBTOTALES:		>>>>		2.357	199.332.567	0	328.745.067

CAPITAL 115.000.000

INTERESES DE MORA 199.332.567

COSTAS 14.412.500

TOTAL CAPITAL, INTERESES Y COSTAS ADEUDADOS 328.745.067

En estas condiciones queda modificada y aprobada la liquidación del crédito por valor de \$328.745.067,00 m/cte por concepto de capital a cargo de la parte demandada señores Ana Lilian Valencia García, Carlos Andrés Valencia García, Diana María

Valencia García, Margarita María Valencia García y Oscar Iván Valencia García y a favor de la parte demandante Martha Adriana Valencia García.

Notifíquese,



OLGA CRISTINA GARCÍA AGUDELO

Juez

nmr

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

CERTIFICO que en ESTADO No. 107 de la
fecha, se notifica a las partes el auto anterior.
Pereira, Rda., 08 de octubre de 2020.



JUAN CARLOS CAICEDO DIAZ
SECRETARIO

REPÚBLICA DE COLOMBIA - RAMA JUDICIAL



SECRETARIA DE GOBIERNO MUNICIPAL
Inspecciones de Policía y Carreteras
Oficina de Gobierno
Pereira - Risaralda

Fecha: _____
Folios: _____
Pasa a: _____

Funcionario (J.C.M)

DESPACHO COMISORIO NRO 003

EL SUSCRITO SECRETARIO DEL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
DE PEREIRA RISARALDA

AL

SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL DE PEREIRA (Secretaría de Gobierno)

HACE SABER:

Que dentro del proceso EJECUTIVO CON GARANTIA REAL promovido por MARTHA ADRIANA VALENCIA GARCIA C.C. 39.776.271 contra ANA LILIAN VALENCIA GARCIA C.C. 39.776.270, CARLOS ANDRES VALENCIA GARCIA C.C. 10.003.268, DIANA MARIA VALENCIA GARCIA C.C. 42.086.782, MARGARITA MARIA VALENCIA GARCIA C.C.42.094.787, radicación 66001-31-03-001-2019-00286-00, se ha delegado en usted para que se sirva ordenar a quien corresponda, llevar a cabo la práctica de la diligencia de secuestro del bien inmueble adscrito al folio de matrícula inmobiliaria Nro 290-194190.

Se nombra como secuestre a ELIDER ANTONIO TAPASCO MANSO, dirección: Portal de Terranova casa 13 Cuba, Tel. 3126240 - 3104039084, teniendo en cuenta que ya obra como secuestre del inmueble en referencia, respecto de la cuota parte del señor Oscar Ivan Valencia. El auxiliar de la justicia tiene derecho por la asistencia a la diligencia de secuestro se le fije honorarios entre 2 y 10 salarios mínimos legales diarios.

Actúa como apoderado de la parte actora el abogado DANIEL CHICA MURILLO con C.C. 9.865.539 y TP. 257.511 del C.S.J.

ANEXOS: copia del auto que ordena la comisión, del certificado de tradición y del escrito donde se identifica el bien.

Se libra el presente despacho comisorio hoy 30 de julio de 2020.

Atentamente.

JUAN CARLOS CAICEDO DÍAZ
Secretario

Pereira, Risaralda, 09 de noviembre de 2020

Señores

INSPECCIÓN DE POLICÍA

Secretaria de Gobierno

Pereira, Risaralda

E. S. D.

REF.: Autorización para trasladar al Despacho a la diligencia de secuestro

Juzgado	:	Primero Civil del Circuito de Pereira
Proceso	:	Ejecutivo con Garantía Real
Demandante	:	Martha Adriana Valencia García
Demandados	:	Ana Lilian Valencia García y Otros
Radicado	:	2019 286

Comedidamente se dirige a ustedes, **DANIEL CHICA MURILLO**, identificado con la cedula 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 **AUTORIZAR** a la señora **ELY JOHANNA ARBOLEDA AVILEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía No.1.088.031.167 de Dosquebradas Risaralda, con el fin de trasladar al Despacho a la diligencia de secuestro, objeto del Despacho Comisorio No.003, la cual se encuentra programada para el día 10 de noviembre de 2020, a las 9:00 A.M., lo anterior obedece a que por cuestiones de salud me encuentro en aislamiento individual, de acuerdo a las medidas decretadas por el Ministerio de Salud.

Ruego al Despacho otorgar las facultades a mi mandataria para que realice las actuaciones pertinentes, se le suministre la información, copias de documentos, se desplace con los funcionarios al lugar, y las demás facultades para cumplir con la finalidad de la diligencia.

Atentamente,


DANIEL CHICA MURILLO
C.C.No.9.865.539 de Pereira
T.P.No.257.511 del C.S. de la J


ABOGADO

Acepto:


ELY JOHANNA ARBOLEDA AVILEZ
C.CNo.1.088.031.167 de Dosquebradas

DILIGENCIA DE SECUESTRO DE BIEN INMUEBLE -derechos.

COMISORIO: No. 003
PROCESO: EJECUTIVO CON GARANTIA REAL
RADICACION: 20190028600
COMITENTE JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO -PEREIRA. RDA

INSPECCION DIECIOCHO MUNICIPAL DE POLICIA DE PEREIRA RISARALDA ,NOVIEMBRE DIEZ (10) DEL AÑO DOS MIL VEINTE (2020): En la fecha y siendo las 9AM el despacho se constituye en AUDIENCIA PUBLICA con el fin de llevar a cabo diligencia de SECUESTRO DE INMUEBLE ordenada por el comitente dentro de proceso de la referencia donde es demandante MARTHA ADRIANA VALENCIA GARCIA contra ANA LILIAN VALENCIA GARCIA , CARLOS ANDRES VALENCIA GARCIA Y OTROS . Al acto concurre ELY JOHANNA ARBOLEDA AVILEZ con CC 1088031167 persona autorizada por el apoderado para trasladar el despacho y como secuestre se designa de la lista de auxiliares al señor PEDRO PABLO FLOREZ LOPEZ con CC 10143884 quien acepto el cargo y prometió cumplir bien e imparcialmente con los deberes que el cargo le impone, quedando posesionado. Lo anterior teniendo en cuenta que el designado por el comitente fue excluido de la lista de auxiliares.

Estando en el inmueble con MATRICULA INMOBILIARIA 290194140 ubicado en Pereira, predio rural , Paraje San Jose el cual linda POR EL NORTE con la finca LA HORTENSIA , ORIENTE con la finca HORTENSIA Y CONDOMINIO ANCHARES , SUR con CONDOMINIO ANCHARES , SUR con CONDOMINIO ANCHARES YOCCIDENTE con FINCA LA POMERIA .///. El inmueble se encuentra ubicado en la Vereda Huertas - Pereira y allí atiende la señora DIANA MARIA VALENCIA GARCIA con CC 42086782 demanda en estas diligencias quien enterada del motivo de la diligencia permitio el ingreso al inmueble objeto de la medida cautelar el cual se describe asi : Se trata de lote de terreno con una portada en metal y poste alto en ladrillo , con cerramiento en muro a pequeña altura en ladrillo poste metalico y malla , en su interior se encuentra una casa principal en material pesado con fachada en ladrillo a la vista , ventanas en su contorno metalicas con vidrio liso y reja de proteccion , tiene dos entradas una por puerta de metal en cocina y otra puerta en madera con su reja de proteccion que da acceso a sala comedor , 3 habitaciones con 3 closet y puerta en madera , un baño con puerta de madera enchapado con los 3 servicios y ducha con division en vidrio y aluminio , cocina con su puerta de madera tipo vaiven , con meson en acero inoxidable con estufa horno y extractor empotrados , en chapada , pisos en general en ceramica , paredes revocadas , estucadas y pintadas , cieloraso en tablilla y tejade barro en techo , cuenta con agua , energia y gas domiciliario , pta

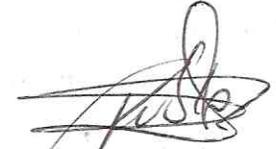
Viene de comisorio 003

con prados a su alrededor y plantas ornamentales , piscina y construcción en material pesado destinado a cuarto de maquina motobomba y a continuación otro espacio destinado a ducha , sanitario - lavamanos y vestier . A otro costado de la vivienda principal se encuentra otra vivienda en bahareque en estado ruinoso con paredes en bahareque puertas y ventanas en madera , 2 espacios para habitaciones y espacio para sala , paredes en mal estado y techo en teja de barro , en parte externa tanque lavadero en mortero , espacios en cemento destinado para 3 cocheras , y otro espacio en material liviano destinado a galpon pero cocheras y galpon estan inutilizadas . Esta vivienda en bahareque es utilizada como bodega . La vivienda principal en material pesado concreto y ladrillo se encuentra en buen estado . Debidamente identificado el bien y no habiendo oposición se declara legalmente secuestrado el inmueble y de el se hace entrega real y material al secuestro quien recibe a satisfacción , debiendo cumplir con las obligaciones conforme a lo prescrito en el Código Gral del Proceso y con el deber de rendir informes mensuales de su gestión al comitente . La vivienda es ocupada por la señora codemandada que atendio y familia . Los honorarios del secuestro son \$250.000 pagados en el acto . No siendo otro el objeto de esta se termina y firma por los intervinientes .

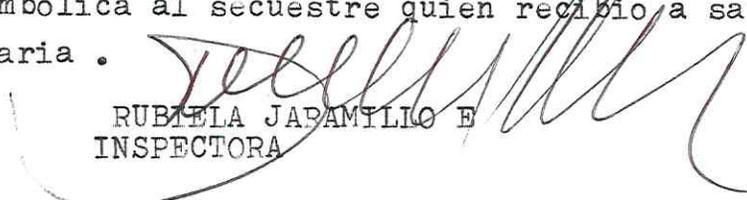

ELY JOHANNA ARBOLEDA AVILEZ
QUIEN TRASLADO EL DESPACHO


DIANA MARIA VALENCIA GARCIA
QUIEN ATENDIO

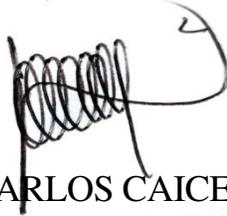

RUBIELA JARAMILLO ECHEVERRY
INSPECTORA


PEDRO PABLO FLOREZ LOPEZ
SECUESTRE

OTRO SI : Se aclara por el despacho que se declara secuestrados los derechos de cuota sobre el inmueble descrito que corresponden a los demandados Ana Lilian , Carlos Andres, Diana Maria y Margarita Maria Valencia Garcia y de estos se hizo entrega simbolica al secuestro quien recibio a satisfacción. La funcionaria .


RUBIELA JARAMILLO E
INSPECTORA

A Despacho, 17 de noviembre de 2020



JUAN CARLOS CAICEDO DÍAZ
Secretario

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Pereira, dieciocho de noviembre de dos mil veinte.

El despacho comisorio Nro. 003 del 30 de julio de 2020, diligenciado por la Inspección Dieciocho Municipal de Policía de Pereira, respecto a la diligencia de secuestro de la CUOTA PARTE de Ana Lilian, Carlos Andrés, Diana María y Margarita María Valencia García, del inmueble adscrito al folio de matrícula inmobiliaria Nro. 290-194190, se incorpora al proceso de conformidad con el artículo 40 del Código General del Proceso.

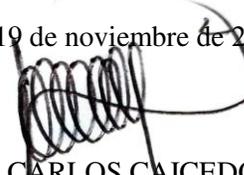
Igualmente, se le advierte al secuestre PEDRO PABLO FLÓREZ LÓPEZ, que debe ejercer sus funciones y deberes con responsabilidad, rindiendo informes mensuales de su gestión.

Notifíquese,



OLGA CRISTINA GARCÍA AGUDELO
Juez

G

<p>JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO</p> <p>CERTIFICO que en ESTADO No. 128 de la fecha, se notifica a las partes el auto anterior.</p> <p>Pereira, Rda. 19 de noviembre de 2020</p>  <p>JUAN CARLOS CAICEDO DÍAZ Secretario</p>
--

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.

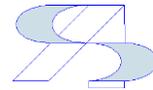
FAVOR ACUSAR RECIBIDO



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

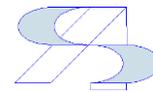
VALOR 5 CUOTAS PARTES 83.3334%: \$ 438'952.018,00



CENTURY 21

AVALUOS

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



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

ÍNDICE

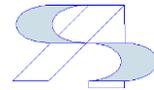
1. MEMORIA DESCRIPTIVA
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO
3. ASPECTO JURÍDICO
4. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA
5. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO
6. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LAS CONSTRUCCIONES
7. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS
8. ASPECTO ECONÓMICO
9. USO ACTUAL Y POTENCIAL
10. FACTORES 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 Valuorios 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:

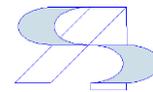
Actualmente el predio se encuentra destinado a Vivienda Campestre.



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:

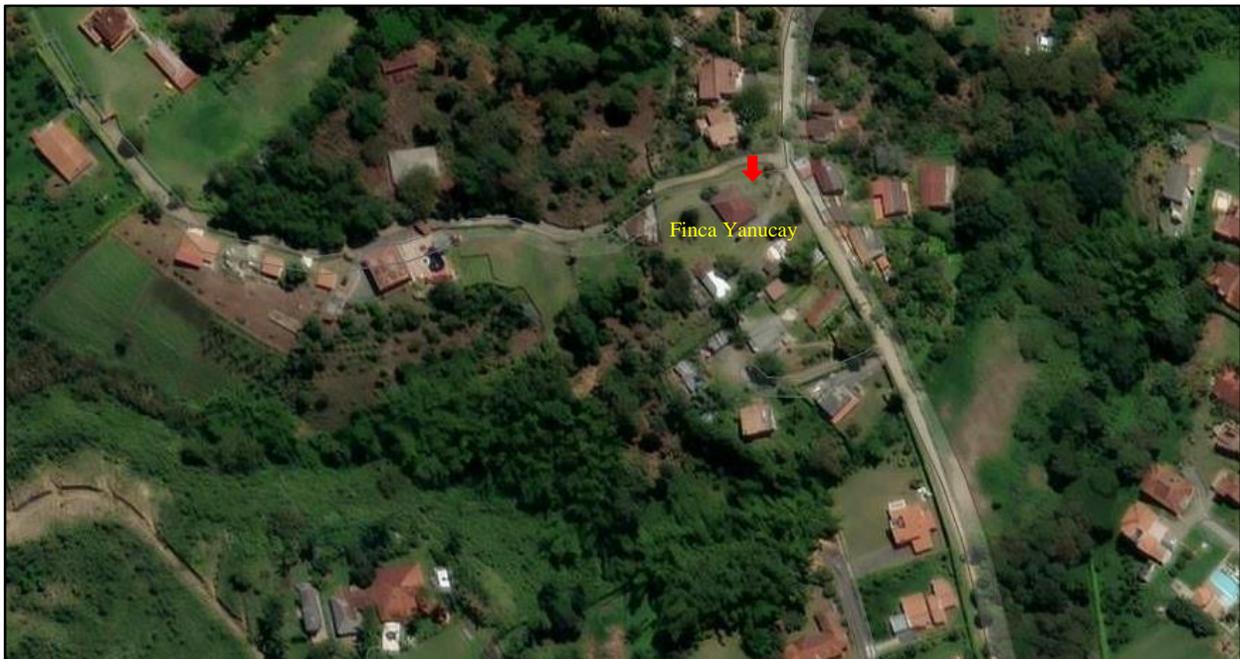
Sin Dirección (Según Certificado de Tradición) Lotes Rurales Denominados La Floresta, La Miranda y El Encanto (Según Escritura Pública de Englobe).

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.

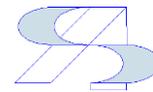
Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



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.

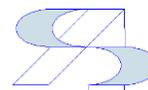
Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



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:	Si.
ALUMBRADO PÚBLICO:	Si.
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

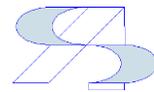
E-mail: rai605@hotmail.com



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.

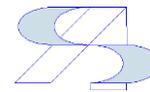
FIN DE LA PÁGINA.



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

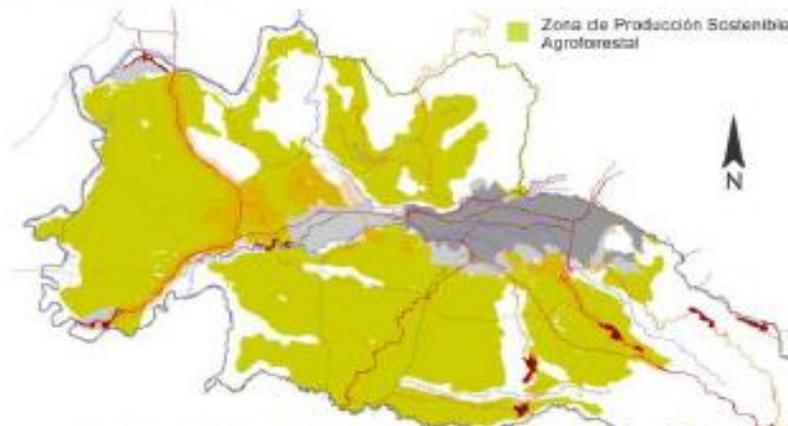
SUELOS PARA LA PRODUCCIÓN SOSTENIBLE

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



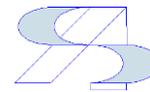
Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



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
ZPS Agroforestal
CP 08

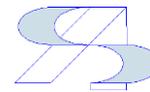
Categorías de Protección

USOS DEL SUELO

Grupo	Nivel	CIIU	Descripción	Observaciones
ZONA: Zonas de Producción Sostenible (ZPS) Agroforestal				
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.				
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	
Ct	N.A.	CIIU Sección A Div. 01 Grupos 11, 12, 13 y 16	Cultivos Transitorios y anuales	Implementación de Buenas Prácticas Agropecuarias, Todo tipo de cultivo deberá implementar prácticas de agricultura de conservación.
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	
Fpt	N.A.	N.A.	Forestal protector.	En suelos de Protección
E	2	N.A.	Escuela Veredal y Comunitaria (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 (día) Conducido a estudios de capacidad de carga del sector o vereda.



Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira
2016-2027



Fichas Normativas Suelo Rural ZPS Agroforestal
Categorías de Protección CP 08

ZONA: Zonas de Producción Sostenible (ZPS) Agroforestal			
Vocación: Areas 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
Tr- Te	2	Agroturismo-Turismo Rural y Ecoturismo-Turismo Ecológico	Observaciones
Usos Restringidos / Condicionados			
CpCs	N.A	Sección A Div. 1 Grupos 11, 12, 13 y 16	Implementación de Buenas Prácticas Agropecuarias: Se deberán implementar técnicas silvopastoriles y silvoagropecuarias.
Psemi	N.A	Sección A Div. 1 Grupos 14 y 16	
Agrín	3	Sección C Div. 10 excepto grupo 108 Sección C Div. 16	Restringido a condiciones y criterios de implantación, Accesibilidad directa desde vías de primer, segundo y tercer orden.
E	4	N.A	Del nivel 3 en adelante condicionando 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	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 lineales de Ocupación y normas urbanísticas y de edificabilidad.
S	2	Sección S Div 95 y 96 Sección L Div. 75 Sección I, Grupos 561 y 562	
S	3	Sección P Div. 85	
		Sección Q Div. 86 y 87 Sección R Grupos 900, 910 y 931	

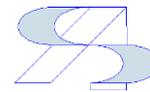




CENTURY 21

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			Observaciones
Grupo	Nivel	Descripción	
Vocación: Áreas destinadas a la producción silvoagrícola 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.			
		<p>Generación y Transmisión de Energía</p> <p>Producción de gas: distribución de combustibles gaseosos por tuberías</p> <p>Distribución y tratamiento del recurso hídrico</p> <p>Servicios de Almacenamiento y Depósitos, Actividad de Almacenamiento y Boleaje asociado a la productividad Agropecuaria.</p> <p>Servicios de almacenamiento y depósitos temporal colectivo de residuos comunes no biodegradables (vidrio, plástico, papel y metales), residuos domiciliarios mezclados, y residuos biodegradables agroindustriales.</p> <p>Actividades de las estaciones, vías y servicios complementarios para el transporte.</p> <p>Recreación Activa</p> <p>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.</p> <p>Industria Artesanal y Liviana de formas básicas de plástico y Fabricación de maquinaria agropecuaria y forestal.</p> <p>Recuperación de Materiales. Comercio de residuos comunes no biodegradables (vidrio, plástico, papel y metales)</p>	<p>Condicionado a permisos y autorizaciones ambientales.</p> <p>Se debe consultar los parámetros establecidos en el anexo Fichas Gestión de Residuos Sólidos. Fichas 1, 2 y 4</p> <p>Solo en predios que lindan y tengan acceso desde vías de primer y segundo orden (vía nacional y departamental)</p> <p>Restringido a condiciones y criterios de implantación, Accesibilidad directa desde vías de primer, segundo y tercer orden.</p> <p>Restringido a condiciones y criterios de implantación, Solo en predios que lindan y tengan acceso directo desde vías de primer y segundo orden.</p> <p>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.</p>
Ra	2	<p>Sección D Grupo 351</p> <p>Sección D Grupo 352</p> <p>Sección E Div. 36 y 37</p> <p>Sección H Div. 52 Grupo 521</p> <p>Sección H Div. 52 Grupo 521</p> <p>Sección H, Div. 52 Grupo 522</p> <p>Sección R Div. 90, 91 y 93; excepto 9321.</p>	
I	2	<p>Sección C Div. 13, 14, 15, 16, 23, 24, 31 y 32, Excepto clases 2394, 2395 y 2399</p>	
I	2	<p>Sección C Grupo 222 y Clase 2821</p>	
C8	2	<p>Sección E Clase 3830 y Sección G Clase 4665</p>	

4

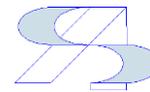




CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

5

Fichas Normativas Suelo Rural ZPS Agroforestal CP 08 Categorías de Protección

ZONA: Zonas de Producción Sostenible (ZPS) Agroforestal			
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.			
Grupo	Nivel	CIUU	Descripción
S9	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
	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.
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.
			Observaciones
			La infraestructura se incluye en el I.O máximo permitido en cada zona, máximo 15 habitaciones 30 personas.
			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.
			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.



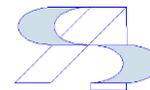
Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira
2016-2027



CENTURY 21

AVALUOS

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



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

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 campesina dispersa.

6



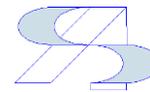
Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira
2016-2027



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

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

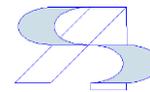




CENTURY 21

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%

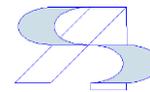
* Predios subdivididos con anterioridad a la entrada en vigencia del presente documento.

- 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



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.

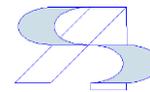




CENTURY 21

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 Anchaes.

POR EL SUR: Linda con el condominio Anchaes.

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

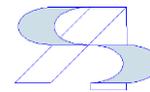
E-mail: rai605@hotmail.com



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

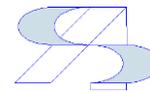
E-mail: rai605@hotmail.com



CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

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.

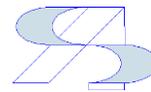
VIVIENDA DEL AGREGADO: En mal estado de conservación, cuenta con tres salones, tiene fachada en bahareque repellido, pisos parte en madera y parte en mortero, cubierta en lámina de zinc sobre estructura de guadua y baño esta fuera de servicio . (no se valora por estar amenazando ruina)



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:

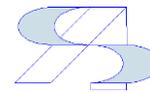
Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



CENTURY 21

AVALUOS

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



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

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

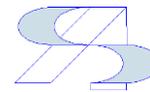
- La ubicación del predio dentro de la región.
- La topografía.



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):

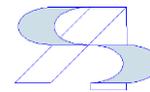
Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



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

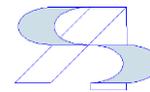




CENTURY 21

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=REVTSIRPUDfTRU87U0VSUDs%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=REVTSIRPUDfTRU87U0VSUDs%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%252FfakeAdUrI%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

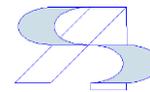
Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

13.1 VALORACIÓN DEL TERRENO

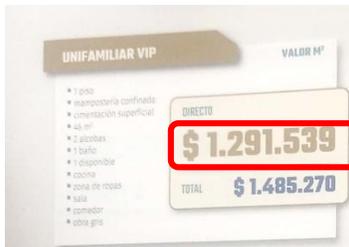
OFERTAS INMOBILIARIAS VENTA DE FINCAS EN TRIBUNAS CONDINA VIA ARMENIA y ZONAS HOMOGENEAS									
No.	DIRECCIÓN	ÁREA m2	VALOR VENTA \$	TELÉFONO	FACTOR VÍA ACCESO	FACTOR COMERCIAL	FACTOR CONSTRUCCIONES	FACTOR UBICACIÓN	VALOR m2
1	Finca Condina Pereira	3.900,00	350.000.000	3117494437	100%	95%	50%	100%	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				Desviación ST		\$ 2.443	
Factor de mérito		1				Coefficiente de Variación		5,87%	
Valor de mérito		\$ 41.620				Limite inferior		\$ 39.177	
Valor Final Ajustado		\$ 41.600				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.

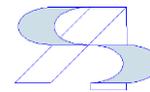




CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

Fitto y Corvini

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

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

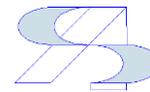
E-mail: rai605@hotmail.com



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:

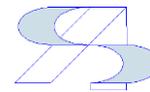
El valor razonable prioriza su medición en tres niveles jerárquicos:



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

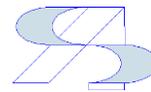
E-mail: rai605@hotmail.com



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.

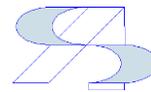
El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.



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

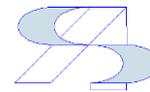
La Profesión es Avaluador Registrado ante el RAA Aval 10094175 Registro Abierto de Avaluadores de la Súper Intendencia de Industria y Comercio Registro Nacional de Avaluadores RNA 605 desde Enero de 1989, hasta la fecha, Para realizar avalúos Urbanos, Rurales y Especiales.



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

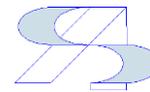
Fecha del informe: Agosto 26 de 2014
Proceso Ejecutivo con Título de Hipoteca – Mínima Cuantía
Demandante:
Demandado : José Leonel Toro Agudelo



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

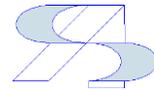
Fecha del informe : Julio 03 de 2015
Proceso: Hipotecario 2012 – 0114.
Demandante: Hernando García Sepúlveda.
Demandada: Érica Liliana Velásquez Escalante.
Predio avaluado: Predio Rural de Connotación Suburbana.
Doctor. Alejandro Soto



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 EI 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

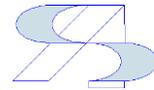
E-mail: rai605@hotmail.com



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):

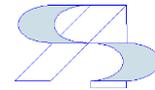
Para determinar el valor del terreno se optó por el Enfoque de Comparación de ventas según las ofertas inmobiliarias en el sector; siendo el mejor indicador del mercado Y para la construcción se toma como base el valor de Construdata, aplicándole una depreciación según las tablas de Fitto y Corvini de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



CENTURY 21

AVALUOS

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



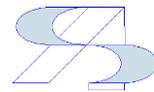
*Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero*

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

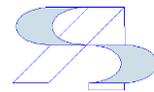


Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



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

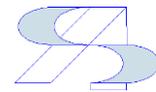


Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



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

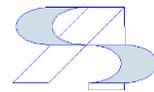


Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



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

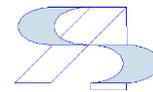


Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



CENTURY 21
AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175



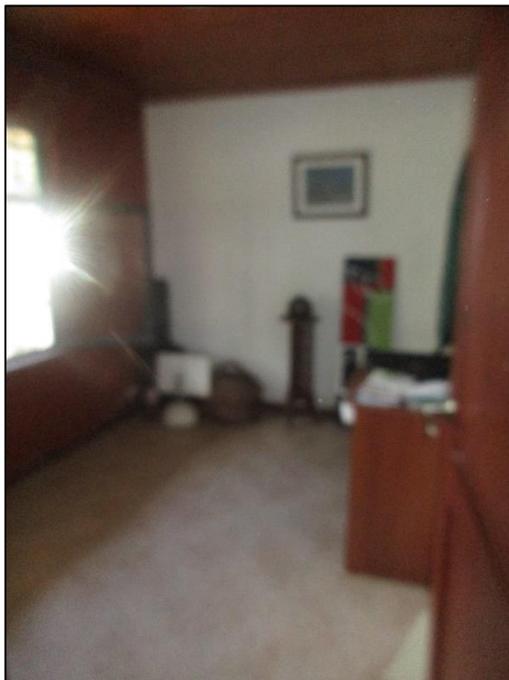
Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

Sala Comedor



40

Estudio – Cocina



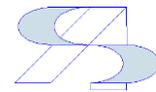
Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



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

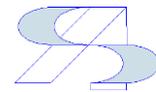


Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



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

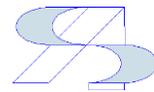


Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



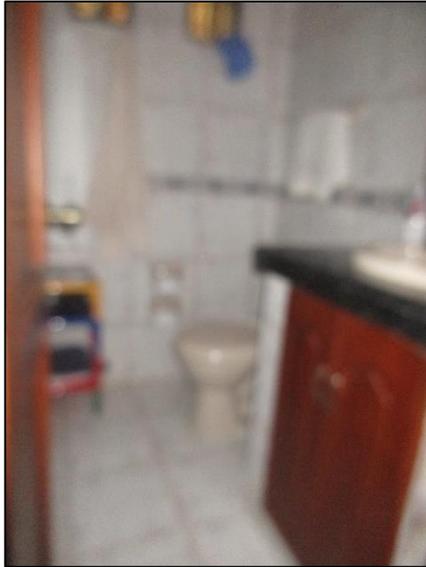
CENTURY 21
AVALUOS

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

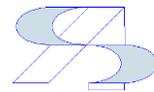


Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



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

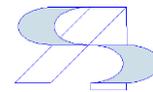


Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



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

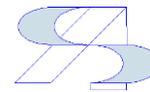


Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



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



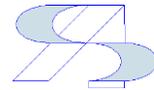
Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



CENTURY 21

AVALUOS

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



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

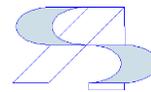
23. DOCUMENTOS ANEXOS



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

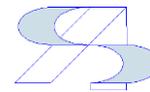
**Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com**



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

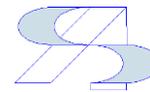
Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



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

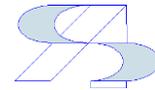
E-mail: rai605@hotmail.com



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 Marañón 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

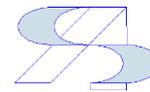
E-mail: rai605@hotmail.com



CENTURY 21

AVALUOS

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



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

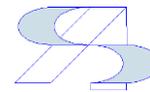
Buscar de Colombia S.A
Gobernación del Risaralda.
Edificio Caja Agraria en Cali.
Bananeras de Urabá
Banacol S.A
Procesadora de aceite de palma La Gloria S.A
Cooperativa Confiar
Alpina S.A.
Stf Group Cali.
Imporfenix Yumbo.
Edificio Principal Banco de Bogotá Cali.
Edificio Principal Banco de Occidente 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

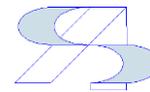
E-mail: rai605@hotmail.com



CENTURY 21

AVALUOS

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



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

VALUACIÓN DE INVENTARIOS :

Quirófanos Casalud Pereira

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

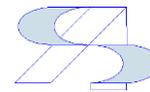
Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



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

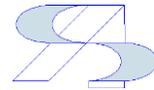
INFIDER Risaralda Contrato 14 de 2019 avalúo lote # 10 Ubicado en el Plan Parcial AUI Villa Olimpica Decreto 285 del 8 de Abril de 2019



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 Marañón 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

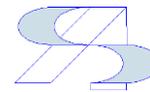
RAINER RAMIRO ORTIZ ZAPATA

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







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/FR/02
Versión: 00





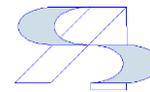
ACREDITADO
ONAC
ORGANISMO NACIONAL DE ACREDITACIÓN
ISO/IEC 17024:2012
14-OCT-098



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
N° 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



PIN de Validación: a90e0e01



<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	Regimen Régimen de Transición
-------------------------------------	----------------------------------

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terranos 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	Regimen Régimen de Transición
-------------------------------------	----------------------------------

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

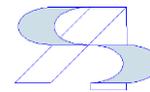
- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción 13 Ago 2021	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------



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



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

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
26 Abr 2018

Regimen
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, motocielos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
13 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

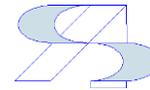
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

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

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a89e0e01



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

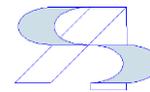
Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- 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



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: b6S40a8e



63

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 Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

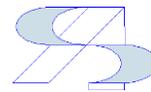
Página 4 de 5

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: b4380af6



Autoregulator Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

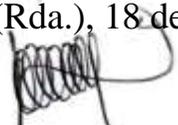
b4380af6

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

CONSTANCIA: a Despacho de la señora Juez el presente proceso para el trámite pertinente.

Pereira (Rda.), 18 de noviembre de 2022.



JUAN CARLOS CAICEDO DÍAZ.
Secretario.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO.

Pereira (Risaralda), veintidós (22) de noviembre de dos mil veintidós (2022).

Previo a dar trámite al avalúo comercial presentado por la parte actora mediante escrito que antecede, se le requiere para que aporte el avalúo catastral actualizado del inmueble objeto de litigio, conforme a lo dispuesto en el artículo 444 numeral 4 del Código General del Proceso. Asimismo, para que indique porque considera que dicho avalúo no es el idóneo para establecer el precio real.

Por otra parte, atendiendo el requerimiento realizado por el despacho (auto 11 de noviembre de 2022), la ejecutante manifestó estar de acuerdo con que la demandada Diana María Valencia continúe como secuestre del bien inmueble embargado en la presente demanda (Art. 595 C.G.P)

En virtud de lo anterior, se releva del cargo de secuestre al señor Pedro Pablo Flórez López y en su lugar se dispone dejar en calidad de secuestre a la demandada Diana María Valencia en compañía de su familia.

Comuníquesele al auxiliar de la justicia saliente que ha cesado sus funciones para el presente proceso, para que dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación que se le haga de esta providencia, rinda cuentas comprobadas de su gestión, so pena de no fijársele honorarios finales. Igualmente, infórmesele a la demandada la presente decisión.

Por secretaria líbrense las comunicaciones respectivas.

Notifíquese,



OLGA CRISTINA GARCÍA AGUDELO
Juez
nmr

<p>JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO</p> <p>CERTIFICO que en ESTADO No. 187 de la fecha, se notifica a las partes el auto anterior.</p> <p>Pereira, Rda., 23 de noviembre de 2022.</p> <p>JUAN CARLOS CAICEDO DIAZ Secretario</p>
--

**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

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

Del Señor Juez, con atención

Pereira, febrero de 2023


DANIEL CHICA MURILLO

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	000600000060086000000000	

A - DETALLE VIGENCIA ANTERIOR				
AVALUO	ESTRATO	TARIFA	AREA TERRENO	AREA CONSTRUIDA
\$ 65.405.000	Pequeño agropecuario	0.6	14000	345

B - VIGENCIA ACTUAL				
AVALUO	ESTRATO	TARIFA	AREA TERRENO	AREA CONSTRUIDA
\$ 169.160.000	Pequeño agropecuario	0.6	14000	345

INFORMACIÓN DEUDA VIGENCIA ANTERIOR	
CONCEPTO	VALOR
VALOR DEUDA A DICIEMBRE	\$ 392.430
INTERESES	\$ 134.981
SUBTOTAL	\$ 527.411

LIQUIDACIÓN	
CONCEPTO	VALOR
DEUDA TRIMESTRE(S) ANTERIOR (S)	\$ 761.220
INTERESES	\$ 108.906
VALOR A PAGAR ESTE TRIMESTRE	\$ 253.740
VALOR TOTAL AÑO	\$ 1.123.866

VALOR DEUDA VIGENCIA ANTERIOR	\$ 527.411
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

PAGUESE HASTA
31 de Diciembre de 2022

NOTA DE INTERES:

BANCO BOGOTÁ, 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, opción Consulte, descargue y/o pague en línea su factura



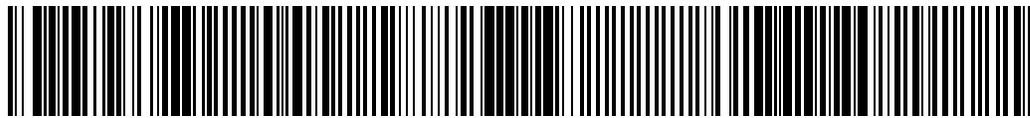

AUDITORIA S.G.I PLUS [PERSONAL : 00-Administrador TERMINAL: weblogic:oracle- FECHA Y HORA: 29-10-2022 12:10:32]

Alcalde Municipal

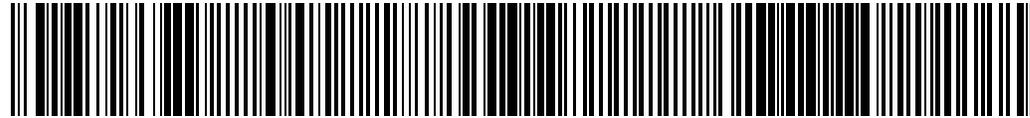
MUNICIPIO DE PEREIRA - SECRETARIA DE HACIENDA Y FINANZAS PUBLICAS - IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

No Ficha Catastral	000600000060086000000000	Num Unico.	27040345	Factura No.	10834722
Dirección de Cobro	LA FLORESTA LA MIRANDA	Fecha Expedición	28 de Octubre de 2022		
Nombre del Propietario(s)	MARTHA GARCIA VALENCIA	Periodo	Desde 2021 Hasta 2022		
VALOR A PAGAR AL TRIMESTRE	\$ 1.651.277	Paguese Hasta	31 de Diciembre de 2022		
P	 (415)7709998000285(8020)000027040345(3900)0000001651277(96)20221231				

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

No Ficha Catastral	000600000060086000000000	Num Unico.	27040345	Factura No.	10834722
Dirección de Cobro	LA FLORESTA LA MIRANDA	Fecha Expedición	28 de Octubre de 2022		
Nombre del Propietario(s)	MARTHA GARCIA VALENCIA	Periodo	Desde 2021 Hasta 2022		
TOTAL A PAGAR AÑO SIN DESCUENTO	\$ 1.651.277	Paguese Hasta	31 de Diciembre de 2022		
P	 (415)7709998000285(8020)000027040345(3900)0000001651277(96)20221231				

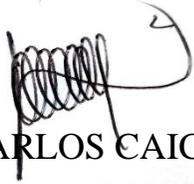
MUNICIPIO DE PEREIRA - SECRETARIA DE HACIENDA Y FINANZAS PUBLICAS - IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

No Ficha Catastral	000600000060086000000000	Num Unico.	27040345	Factura No.	10834722
Dirección de Cobro	LA FLORESTA LA MIRANDA	Fecha Expedición	28 de Octubre de 2022		
Nombre del Propietario(s)	MARTHA GARCIA VALENCIA	Periodo	Desde 2021 Hasta 2022		
TOTAL A PAGAR CON DESCUENTO	\$ 1.651.277	Paguese Hasta	31 de Diciembre de 2022		
P	 (415)7709998000285(8020)000027040345(3900)0000001651277(96)20221231				

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.

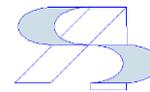
FAVOR ACUSAR RECIBIDO



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

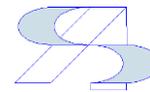
VALOR 5 CUOTAS PARTES 83.3334%: \$ 438'952.018,00



CENTURY 21

AVALUOS

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



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

ÍNDICE

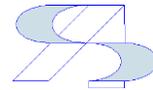
1. MEMORIA DESCRIPTIVA
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO
3. ASPECTO JURÍDICO
4. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA
5. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO
6. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LAS CONSTRUCCIONES
7. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS
8. ASPECTO ECONÓMICO
9. USO ACTUAL Y POTENCIAL
10. FACTORES 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 Valuorios 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:

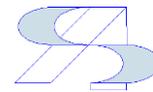
Actualmente el predio se encuentra destinado a Vivienda Campestre.



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:

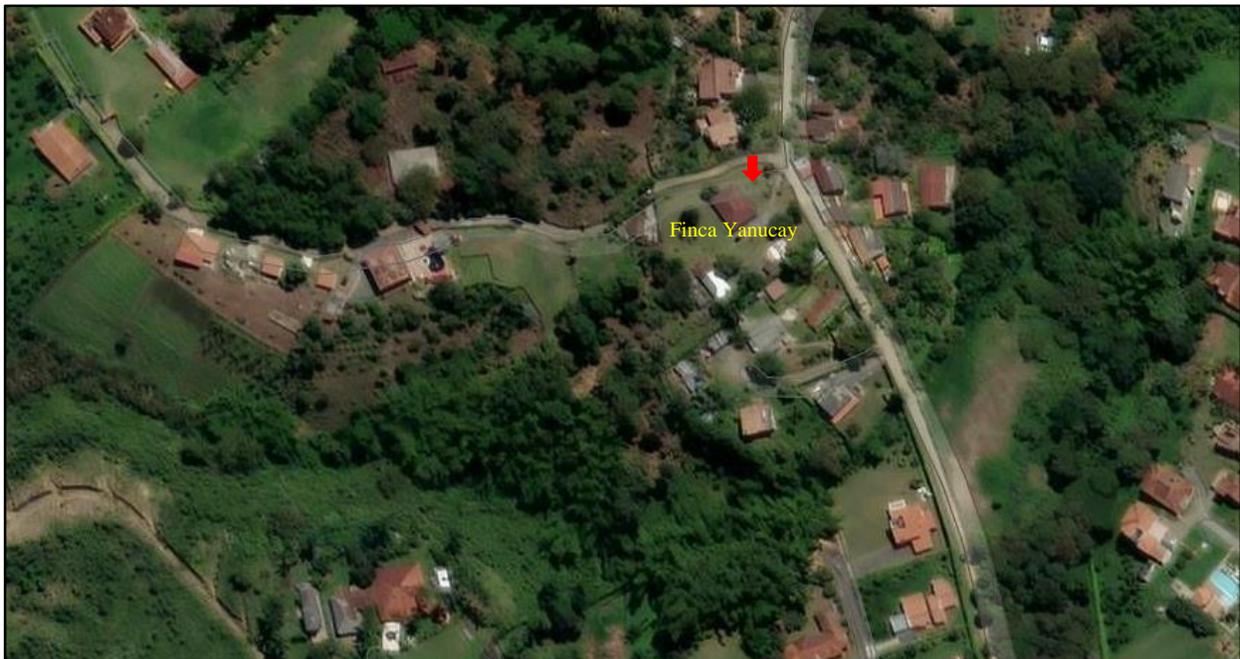
Sin Dirección (Según Certificado de Tradición) Lotes Rurales Denominados La Floresta, La Miranda y El Encanto (Según Escritura Pública de Englobe).

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.

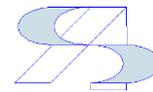
Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



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.

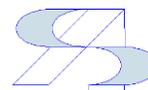
Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



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:	Si.
ALUMBRADO PÚBLICO:	Si.
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

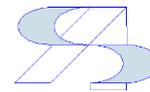
E-mail: rai605@hotmail.com



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.

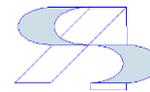
FIN DE LA PÁGINA.



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

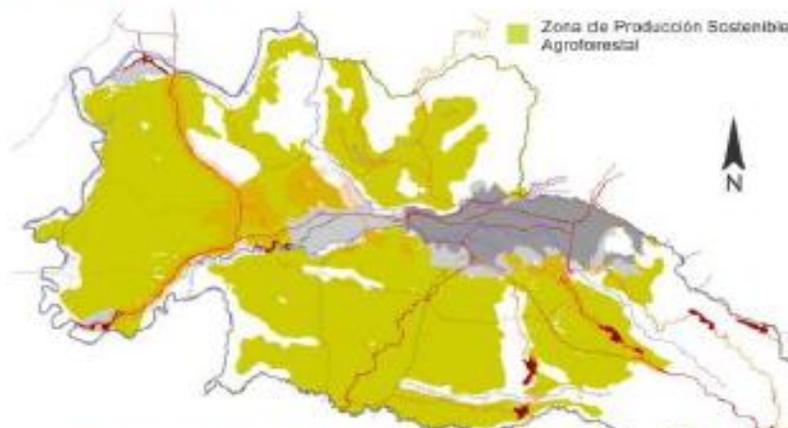
SUELOS PARA LA PRODUCCIÓN SOSTENIBLE

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

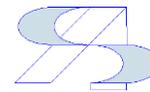


Estas áreas se encuentran delimitadas en el mapa anexo a la ficha, y en el mapa 37 "Zonificación del Suelo Rural"

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



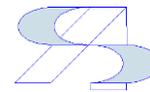
Fichas Normativas Suelo Rural
ZPS Agroforestal
CP 08

Categorías de Protección

USOS DEL SUELO

ZONA: Zonas de Producción Sostenible (ZPS) Agroforestal			Observaciones
Grupo	Nivel	CIIU	Descripción
<p>Vocación: Áreas destinadas a la producción silvoagrícola 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.</p>			
Usos Principales			
SIAgr	N.A.	Sección A Grupos 11, 12, 13, 15 y 16	Silvoagrícolas (Cultivos permanentes y transitorios con arreglos agroforestales)
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
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
Fpt	N.A.	N.A.	Forestal protector.
E	2	N.A.	Escuela Veredal y Comunitaria (Salud, Educación, Cultural, Granjas experimentales, Centros de Acopio)
Rp	3	Sección R Div. 90, 91 y 93; excepto 9321.	Recreación Pasiva





Fichas Normativas Suelo Rural ZPS Agroforestal
Categorías de Protección CP 08

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	CIU	Descripción
Tr- Te	2	Agroturismo-Turismo Rural y Ecoturismo-Turismo Ecológico	Observaciones
Usos Restringidos / Condicionados			
CpCs	N.A	Sección A Div. 1 Grupos 11, 12, 13 y 16	Implementación de Buenas Prácticas Agropecuarias: Se deberán implementar técnicas silvopastoriles y silvoagrícolas.
Psemi	N.A	Sección A Div. 1 Grupos 14 y 16	
Agrín	3	Sección C Div. 10 excepto grupo 108 Sección C Div. 16	Restringido a condiciones y criterios de implantación, Accesibilidad directa desde vías de primer, segundo y tercer orden.
E	4	N.A.	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	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 lineales de Ocupación y normas urbanísticas y de edificabilidad.
S	2	Sección S Div 95 y 96 Sección L Div. 75 Sección I, Grupos 561 y 562	
S	3	Sección P Div. 85	
		Sección Q Div. 86 y 87 Sección R Grupos 900, 910 y 931	

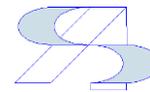




CENTURY 21

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			Observaciones
Grupo	Nivel	Descripción	
Vocación: Áreas destinadas a la producción silvoagrícola 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.			
		<p>Generación y Transmisión de Energía</p> <p>Producción de gas: distribución de combustibles gaseosos por tuberías</p> <p>Distribución y tratamiento del recurso hídrico</p> <p>Servicios de Almacenamiento y Depósitos, Actividad de Almacenamiento y Boleaje asociado a la productividad Agropecuaria.</p> <p>Servicios de almacenamiento y depósitos temporal colectivo de residuos comunes no biodegradables (vidrio, plástico, papel y metales), residuos domiciliarios mezclados, y residuos biodegradables agroindustriales.</p> <p>Actividades de las estaciones, vías y servicios complementarios para el transporte.</p> <p>Recreación Activa</p> <p>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.</p> <p>Industria Artesanal y Liviana de formas básicas de plástico y Fabricación de maquinaria agropecuaria y forestal.</p> <p>Recuperación de Materiales. Comercio de residuos comunes no biodegradables (vidrio, plástico, papel y metales)</p>	<p>Condicionado a permisos y autorizaciones ambientales.</p> <p>Se debe consultar los parámetros establecidos en el anexo Fichas Gestión de Residuos Sólidos. Fichas 1, 2 y 4</p> <p>Solo en predios que lindan y tengan acceso desde vías de primer y segundo orden (vía nacional y departamental)</p> <p>Restringido a condiciones y criterios de implantación, Accesibilidad directa desde vías de primer, segundo y tercer orden.</p> <p>Restringido a condiciones y criterios de implantación, Solo en predios que lindan y tengan acceso directo desde vías de primer y segundo orden.</p> <p>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.</p>
Ra	2	<p>Sección D Grupo 351</p> <p>Sección D Grupo 352</p> <p>Sección E Div. 36 y 37</p> <p>Sección H Div. 52 Grupo 521</p> <p>Sección H Div. 52 Grupo 521</p> <p>Sección H, Div. 52 Grupo 522</p> <p>Sección R Div. 90, 91 y 93; excepto 9321.</p>	
I	2	<p>Sección C Div. 13, 14, 15, 16, 23, 24, 31 y 32, Excepto clases 2394, 2395 y 2399</p>	
I	2	Sección C Grupo 222 y Clase 2821	
C8	2	Sección E Clase 3830 y Sección G Clase 4665	

4

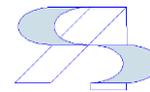




CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

5

Fichas Normativas Suelo Rural ZPS Agroforestal CP 08 Categorías de Protección

ZONA: Zonas de Producción Sostenible (ZPS) Agroforestal			
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.			
Grupo	Nivel	CIUU	Descripción
S9	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
	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.
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.
			Observaciones
			La infraestructura se incluye en el I.O máximo permitido en cada zona, máximo 15 habitaciones 30 personas.
			Sólo en corregimientos de Caimalito y Pto Calidas. La infraestructura se incluye en el I.O máximo permitido. Condicionado a estudios de capacidad de carga.
			Actividad CIUU 9321 (atracciones y parques temáticos) Solo en corregimientos de Pto Calidas, Caimalito y en áreas asociadas al Paisaje Cultural Cafetero. Nivel 3 en adelante condicionando 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.



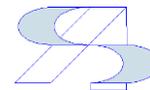
Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira
2016-2027



CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

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 campesina dispersa.

6



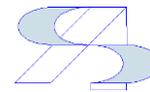
Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Pereira
2016-2027



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

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

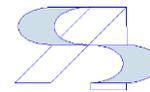




CENTURY 21

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

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%

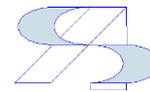
* Predios subdivididos con anterioridad a la entrada en vigencia del presente documento.

- 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



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.

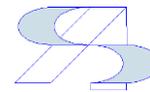




CENTURY 21

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 Anchaes.

POR EL SUR: Linda con el condominio Anchaes.

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

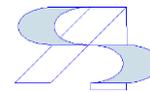
E-mail: rai605@hotmail.com



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

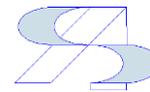
E-mail: rai605@hotmail.com



CENTURY 21

AVALUOS

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



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

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.

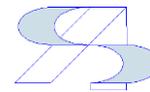
VIVIENDA DEL AGREGADO: En mal estado de conservación, cuenta con tres salones, tiene fachada en bahareque repellido, pisos parte en madera y parte en mortero, cubierta en lámina de zinc sobre estructura de guadua y baño esta fuera de servicio . (no se valora por estar amenazando ruina)



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:

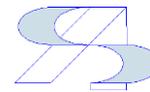
Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



CENTURY 21

AVALUOS

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



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

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

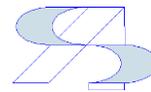
- La ubicación del predio dentro de la región.
- La topografía.



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):

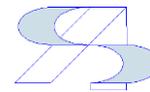
Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



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

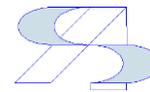




CENTURY 21

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=REVTSIRPUDfTRU87U0VSUDs%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=REVTSIRPUDfTRU87U0VSUDs%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%252FfakeAdUrI%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

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

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

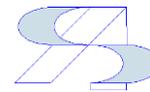
E-mail: rai605@hotmail.com



CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

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				Desviación ST		\$ 2.443	
Factor de mérito		1				Coefficiente de Variación		5,87%	
Valor de mérito		\$ 41.620				Limite inferior		\$ 39.177	
Valor Final Ajustado		\$ 41.600				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.

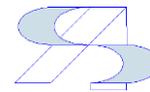




CENTURY 21

AVALUOS

Registro Nacional de Avaluadores No. 605
RAA – AVAL 10094175



Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

Fitto y Corvini

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

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

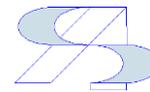
E-mail: rai605@hotmail.com



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:

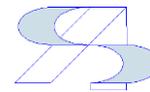
El valor razonable prioriza su medición en tres niveles jerárquicos:



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

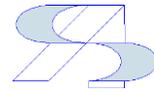
E-mail: rai605@hotmail.com



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.

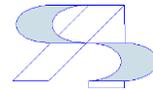
El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.



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

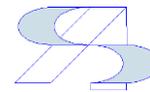
La Profesión es Avaluador Registrado ante el RAA Aval 10094175 Registro Abierto de Avaluadores de la Súper Intendencia de Industria y Comercio Registro Nacional de Avaluadores RNA 605 desde Enero de 1989, hasta la fecha, Para realizar avalúos Urbanos, Rurales y Especiales.



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

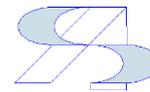
Fecha del informe: Agosto 26 de 2014
Proceso Ejecutivo con Título de Hipoteca – Mínima Cuantía
Demandante:
Demandado : José Leonel Toro Agudelo



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

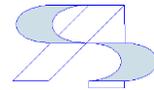
Fecha del informe : Julio 03 de 2015
Proceso: Hipotecario 2012 – 0114.
Demandante: Hernando García Sepúlveda.
Demandada: Érica Liliana Velásquez Escalante.
Predio avaluado: Predio Rural de Connotación Suburbana.
Doctor. Alejandro Soto



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 EI 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

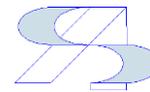
E-mail: rai605@hotmail.com



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):

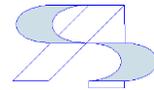
Para determinar el valor del terreno se optó por el Enfoque de Comparación de ventas según las ofertas inmobiliarias en el sector; siendo el mejor indicador del mercado Y para la construcción se toma como base el valor de Construdata, aplicándole una depreciación según las tablas de Fitto y Corvini de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



CENTURY 21

AVALUOS

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



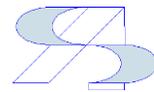
*Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero*

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

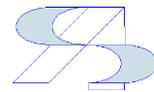


Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



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

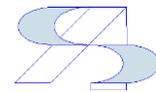


Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



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

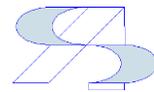


Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



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

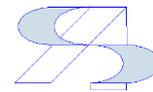


Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



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



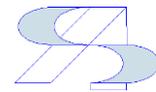
Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



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

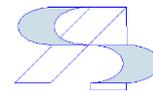


Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



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

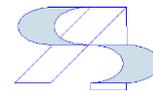


Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



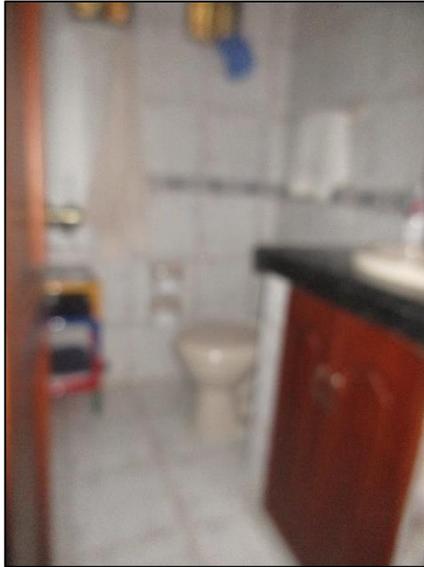
CENTURY 21
AVALUOS

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

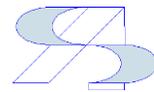


Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



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

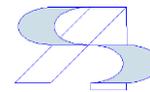


Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



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

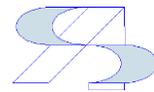


Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



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



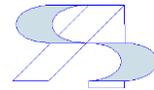
Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



CENTURY 21

AVALUOS

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



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

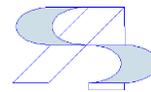
23. DOCUMENTOS ANEXOS



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

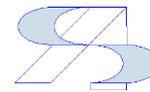
**Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com**



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

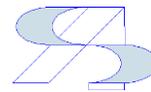
Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



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

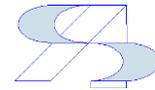
E-mail: rai605@hotmail.com



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 Marañón 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

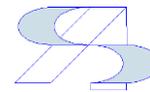
E-mail: rai605@hotmail.com



CENTURY 21

AVALUOS

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



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

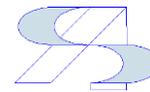
Buscar de Colombia S.A
Gobernación del Risaralda.
Edificio Caja Agraria en Cali.
Bananeras de Urabá
Banacol S.A
Procesadora de aceite de palma La Gloria S.A
Cooperativa Confiar
Alpina S.A.
Stf Group Cali.
Imporfenix Yumbo.
Edificio Principal Banco de Bogotá Cali.
Edificio Principal Banco de Occidente 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

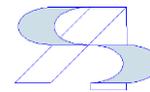
E-mail: rai605@hotmail.com



CENTURY 21

AVALUOS

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



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

VALUACIÓN DE INVENTARIOS :

Quirófanos Casalud Pereira

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

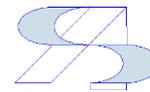
Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: rai605@hotmail.com



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

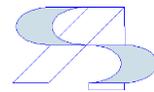
INFIDER Risaralda Contrato 14 de 2019 avalúo lote # 10 Ubicado en el Plan Parcial AUI Villa Olimpica Decreto 285 del 8 de Abril de 2019



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 Marañón 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

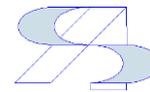
RAINER RAMIRO ORTIZ ZAPATA

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



CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS Nº **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 evaluador 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 3303346907 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: RD/FR/02
Versión: 00

Registro Nacional de Avaluadores

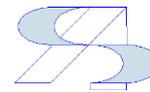
ACREDITADO ONAC
ISO/IEC 17024:2012
14-CCP-008



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
N° 0587**



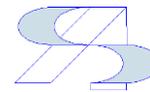
En señal de lo cual se expide el presente certificado
en Santo Domingo, República Dominicana, 8 de octubre de 2022.


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



PIN de Validación: a90e0e01



<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	Regimen 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	Regimen Régimen de Transición
-------------------------------------	----------------------------------

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

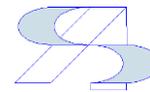
- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción 13 Ago 2021	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------



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



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

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
26 Abr 2018

Regimen
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, motocielos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
13 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

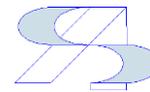
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

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

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a89e0e01



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

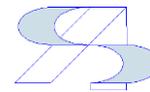
Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- 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



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: b6S40a8e



63

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 Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

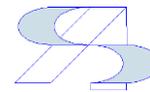
Página 4 de 5

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: b4380af6



Autoregulator Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b4380af6

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

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

Del Señor Juez, con atención

Pereira, febrero de 2023


DANIEL CHICA MURILLO

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	000600000060086000000000	

A - DETALLE VIGENCIA ANTERIOR				
AVALUO	ESTRATO	TARIFA	AREA TERRENO	AREA CONSTRUIDA
\$ 65.405.000	Pequeño agropecuario	0.6	14000	345
INFORMACIÓN DEUDA VIGENCIA ANTERIOR				
CONCEPTO		VALOR		
VALOR DEUDA A DICIEMBRE		\$ 392.430		
INTERESES		\$ 134.981		
SUBTOTAL		\$ 527.411		

B - VIGENCIA ACTUAL				
AVALUO	ESTRATO	TARIFA	AREA TERRENO	AREA CONSTRUIDA
\$ 169.160.000	Pequeño agropecuario	0.6	14000	345
LIQUIDACIÓN				
CONCEPTO		VALOR		
DEUDA TRIMESTRE(S) ANTERIOR (S)		\$ 761.220		
INTERESES		\$ 108.906		
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 BOGOTÁ, 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



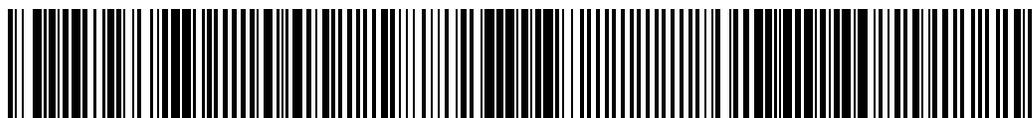

AUDITORIA S.G.I PLUS [PERSONAL : 00-Administrador TERMINAL: weblogic:oracle- FECHA Y HORA: 29-10-2022 12:10:32]

Alcalde Municipal

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

No Ficha Catastral	000600000060086000000000	Num Unico.	27040345	Factura No.	10834722
Dirección de Cobro	LA FLORESTA LA MIRANDA	Fecha Expedición	28 de Octubre de 2022		
Nombre del Propietario(s)	MARTHA GARCIA VALENCIA	Periodo	Desde 2021 Hasta 2022		
VALOR A PAGAR AL TRIMESTRE	\$ 1.651.277	Paguese Hasta	31 de Diciembre de 2022		
					
(415)7709998000285(8020)000027040345(3900)0000001651277(96)20221231					

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

No Ficha Catastral	000600000060086000000000	Num Unico.	27040345	Factura No.	10834722
Dirección de Cobro	LA FLORESTA LA MIRANDA	Fecha Expedición	28 de Octubre de 2022		
Nombre del Propietario(s)	MARTHA GARCIA VALENCIA	Periodo	Desde 2021 Hasta 2022		
TOTAL A PAGAR AÑO SIN DESCUENTO	\$ 1.651.277	Paguese Hasta	31 de Diciembre de 2022		
					
(415)7709998000285(8020)000027040345(3900)0000001651277(96)20221231					

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

No Ficha Catastral	000600000060086000000000	Num Unico.	27040345	Factura No.	10834722
Dirección de Cobro	LA FLORESTA LA MIRANDA	Fecha Expedición	28 de Octubre de 2022		
Nombre del Propietario(s)	MARTHA GARCIA VALENCIA	Periodo	Desde 2021 Hasta 2022		
TOTAL A PAGAR CON DESCUENTO	\$ 1.651.277	Paguese Hasta	31 de Diciembre de 2022		
					
(415)7709998000285(8020)000027040345(3900)0000001651277(96)20221231					

Ejecutivo garantía real
Demandante. Martha Adriana Valencia.
Demandados. Ana Liliana Valencia y Otros
Rad. 66001.31.03.001-2019-00286 -00

A despacho de la señora Juez, informando que el termino de traslado del avalúo del bien inmueble objeto de la presente demanda, se encuentra vencido, En silencio.

Pereira, 03 de mayo de 2023.



Juan Carlos Caicedo Díaz
Secretario

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Pereira, Risaralda, tres de mayo de dos mil veintitrés.

Procede el despacho a continuar con el trámite del presente proceso.

I. Fecha remate.

Vencido el termino de traslado del avalúo comercial presentado por la parte actora ¹, se procederá a señalar fecha para diligencia de remate del bien inmueble embargado, secuestrado y avaluado en este proceso ejecutivo para la efectividad de la garantía real.

Efectuado el control de legalidad, sin que se observe vicio capaz de generar nulidad; se procede a señalar fecha para la práctica de la audiencia de remate sobre las cuotas partes de los demandados correspondientes al 83.3333% del bien inmueble embargado, secuestrado y avaluado de propiedad de los demandados e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 290-194190 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad, ubicado en la vereda Huertas denominado la Floresta – La Miranda y el Encanto de Pereira.

El avalúo de las cuotas partes correspondiente al 83.3333% del predio de propiedad de los ejecutados es la suma de (\$438.952.018,00).

La base de la licitación será el 70% del avalúo, para lo cual se fija como fecha de remate el **siete (7) de junio de 2023, a las ocho de la mañana (8:00 am)**, y no se cerrará sino después de que haya transcurrido una (1) hora por lo menos (art. 452 del C.G.P).

Se deja constancia de que la fecha es la más próxima disponible según la agenda del Despacho, atendiendo además los términos de publicación y la diligencia se realizará en forma virtual, a través de la plataforma Life Size del Consejo Superior de la Judicatura, conforme lo dispone la Ley 2213 de 2022.

¹ Pdf 102

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

Los interesados en el remate deberán presentar sus ofertas, a través del correo institucional de este Despacho (j01ccper@cendoj.ramajudicial.gov.co), las mismas, deberán contener el depósito previsto en el art. 451 ib. y se les garantizará la privacidad de cada propuesta.

Atendiendo la decisión tomada por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en la STC2136 de 2019, en caso de que los bienes sean rematados por cuenta del crédito, éste se hará por el 100% del avalúo dado a los mismos (Art. 468-5 ej.).

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

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

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

Actúa como secuestre la demandada señora Diana María Valencia Gracia, dirección electrónica: dvalenciagarcia@gmail.com.

En el MICROSITIO adjudicado a este Juzgado, en la página web de la Rama Judicial, sección remates (<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-civil-del-circuito-de-pereira/102>), se puede consultar el expediente, especialmente el avalúo, en el mismo se deja inserto el enlace para la audiencia en la fecha antes señalada².

II. Honorarios finales secuestre

De otro lado, vencido el traslado a las partes de las cuentas definitivas presentadas por el secuestre Pedro Pablo Flórez López, en relación con la administración y custodia del predio identificado con matrícula inmobiliaria Nos. 290-194190, quienes guardaron silencio, de acuerdo al artículo 363 del Código General del Proceso, el despacho aprueba el informe final presentado por el auxiliar de justicia.

² PCSJC21-26 Consejo Superior de la Judicatura

Ejecutivo garantía real
Demandante. Martha Adriana Valencia.
Demandados. Ana Liliana Valencia y Otros
Rad. 66001.31.03.001-2019-00286 -00

Teniendo en cuenta la rendición de los informes periódicos del auxiliar, el tiempo que tuvo en custodia los inmuebles diligencia que se realizó el 10 de noviembre de 2020, se trata de bienes improductivos, ya que el mismo auxiliar determina que no generó renta; y conforme la tarifa fijada por el Consejo Superior de la Judicatura para la determinación de honorarios, además no existen gastos comprobados; se fija la suma de \$1.500.000,00 Mcte, como honorarios definitivos por su gestión, a cargo de la parte demandante. Acreditado el pago podrá solicitar su inclusión para la fijación adicional de costas.

Notifíquese,

(con firma electrónica)

OLGA CRISTINA GARCÍA AGUDELO
JUEZA.

A

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: **9dd11a233cc6c262ff28810d13b48cb72ae4bce2ec66d0dfa866b3aff727eec2**

Documento generado en 03/05/2023 02:23:22 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. 065 de la fecha, se notifica a las partes el auto anterior.

Pereira, Risaralda, 04 de mayo de 2023.

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a final flourish.

JUAN CARLOS CAICEDO DIAZ
Secretario