

CONSTANCIA SECRETARIA: A Despacho de la señora Juez, informándole que se ha recibido solicitudes en el siguiente orden:

1. Solicitud del 2 de mayo de 2023, del abogado Mario Osorio Cañaverl, quien requiere el link del proceso, como consecuencia de orden de embargo de remanentes proveniente del Juzgado Cuarto Civil Municipal de Dosquebradas.
2. Solicitud del 3 de mayo de 2023 del Juzgado 4 Civil Municipal de Pereira, contentiva del oficio 591 de 2023, donde informa que se ha decretado una medida de embargo de remanentes dentro de un proceso a su cargo, para este proceso.
3. Avalúo comercial del lote 5 Bellavista, embargado y secuestrado dentro del presente proceso. Sírvese proveer.

Hoy 16 de mayo de 2022

JOSÉ GUILLERMO GÓMEZ SERNA
Secretario

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO



DOSQUEBRADAS, RISARALDA
Pereira, dieciséis de mayo de dos mil veintidós (16.05.2022)

Proceso: Ejecutivo con Garantía Real
Demandante: Olga Patricia Restrepo
Demandado: Henry Rincón Álzate
Radicado: 66170310300120210006900

De conformidad con la constancia que antecede se revisa el proceso y resuelve:

Atendiendo el oficio No. 591 del 20 de abril de 2023, recibido en el 3 de mayo del mismo año, procedente del Juzgado Cuarto Civil Municipal de Pereira -Rda mediante el cual solicita el embargo de los bienes que por cualquier cause se le llegaren a desembargar y el remanente del producto de los embargados al señor Henry Rincón Álzate, dentro del presente proceso, el despacho observa que la medida NO SURTE EFECTOS LEGALES por cuanto con anterioridad se recibió medida en idéntico sentido de parte del Juzgado Segundo Civil de Circuito de Pereira- Risaralda para el proceso radicado 2020-00032, y se ordenó por auto del 11 de febrero de 2022, haciéndose la anotación respectiva..

Líbrese oficio al Juzgado 4 Civil Municipal de Pereira- Rda, informando lo acá resuelto.

Como consecuencia de lo anterior, no es procedente la petición del abogado Mario Osorio Cañaverl. No obstante como el demandado se encuentra notificado, puede acceder al proceso con límite de tiempo.

De otro lado, teniendo en cuenta lo estipulado por el numeral 1 y 2 del artículo 444 del Código General del Proceso, se procede a correr traslado por el término de diez (10) días a la parte contraria, para que presente sus observaciones respecto al avalúo presentado por el demandante.

NOTIFÍQUESE,

MARIA TERESA HINCAPIE HINCAPIE
JUEZ

Firmado Por:
Maria Teresa Hincapie Hincapie
Juez
Juzgado De Circuito
Civil
Dosquebradas - 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: **616c97fe72edb72a824cd3ce145a8764be40da3e7eded01f0e0307544aa50d95**

Documento generado en 16/05/2023 11:01:59 AM

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

De: Andres Mauricio Gomez Ruiz <andresmauriciogomez@outlook.com>

Enviado: lunes, 8 de mayo de 2023 1:40 p. m.

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Risaralda - Dosquebradas <j01cctodosq@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: Presentación avaluó proceso 66170.31.03.001.2021.00069.00

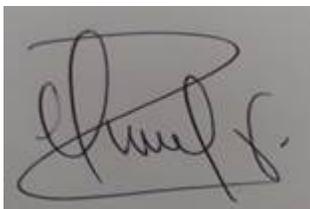
Señor

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Ciudad

REFERENCIA: Ejecutivo con título hipotecario
DEMANDANTE: HENRY RINCON ALZATE
DEMANDADO: OLGA PATRICIA RESTREPO SALAZAR
ASUNTO: Presentación Avaluó
RADICADO: 66170.31.03.001.2021.00069.00

Cordialmente,



ANDRES MAURICIO GOMEZ RUIZ

C.C. Nro.1.093.214.378 expedida en Santa Rosa de Cabal

TP Nro. 207.811 del Consejo Superior de la Judicatura

ANDRES MAURICIO GOMEZ RUIZ

Abogado

Señor
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Ciudad

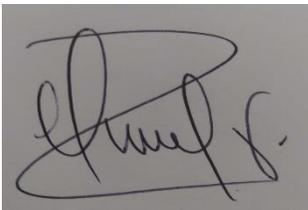
REFERENCIA: Ejecutivo con título hipotecario
DEMANDANTE: HENRY RINCON ALZATE
DEMANDADO: OLGA PATRICIA RESTREPO SALAZAR
ASUNTO: Presentación Avalúo
RADICADO: 66170.31.03.001.2021.00069.00

ANDRES MAURICIO GOMEZ RUIZ, mayor de edad, vecino de Pereira, Risaralda, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 1.093.214.378 expedida en Santa Rosa de Cabal, Risaralda y portador de la tarjeta profesional Nro. 207.811 emitida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi calidad de apoderado de la parte actora, me permito respetuosamente aportar avalúo comercial del predio, realizado por un profesional especializado, quien adelanto entregando como resultado un informe soportado fotográficamente y además aliado con el con el plan de ordenamiento territorial.

El avalúo fue realizado por el Ingeniero HUMBERTO ZULUAGA VILLEGAS con Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.-AVAL-4576105

Solicito entonces señor juez, se ordene el traslado del presente avalúo y una vez se cumpla con este se fije fecha para el remate.

Cordialmente,



ANDRES MAURICIO GOMEZ RUIZ

C.C. Nro.1.093.214.378 expedida en Santa Rosa de Cabal
TP Nro. 207.811 del Consejo Superior de la Judicatura

AVALÚO CORPORATIVO DE LOTE URBANO **LOTE 5 BELLAVISTA, VEREDA FRAYLES**



LOTE 5 BELLAVISTA, VEREDA FRAYLES
M.I.294-79392, R.C.66170.0002.0001.0157.000

VALOR RAZONABLE N.I.I.F= AVALÚO COMERCIAL

VALOR RAZONABLE N.I.I.F.= VALOR COMERCIAL TERRENO Y ANEXIDADES, DEL LOTE 5 BELLAVISTA, VEREDA GAITÁN, FRAYLES, DOSQUEBRADAS			
CONCEPTO	ÁREA m ²	Valor Comercial \$/m ² UNITARIO	AVALÚO
TERRENO	21.691,49	\$ 27.093	\$ 587.693.832
CONSTRUCCIONES Y ANEXIDADES	N.A.	N.A.	\$ 1.576.784.319
AVALÚO COMERCIAL TOTAL			\$ 2.164.478.150

25 de Abril de 2023

DOSQUEBRADAS, RISARALDA, COLOMBIA

INFORME DE AVALÚO CORPORATIVO URBANO, LOTE 5 BELLAVISTA, VEREDA FRAYLES, DOSQUEBRADAS, RISARALDA

1.	<p>PRELIMINARES:</p> <p>1.1-La LONJA INTERCAFÉ, LONJA INTERNACIONAL INMOBILIARIA CAFETERA, cumpliendo con la normatividad vigente (Ley 1673/2013 y su Decreto Reglamentario 556/2014 que exigen la profesionalización de los Avaluadores) ha elaborado el presente: AVALÚO COMERCIAL, para determinar el VALOR RAZONABLE ajustado a las normas NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera o IFRS: International Financial Reporting Standard), siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el INSTITUTO COLOMBIANO DE NORMAS TÉCNICAS, ICONTEC, en la Guía Técnica Sectorial, GTS-E01, y Norma Técnica Sectorial, NTS101, de conformidad con las normas del IVSC, International Valuation Standards Council, discutido y aprobado por el Comité de Avaluadores de la LONJA INTERNACIONAL INMOBILIARIA CAFETERA, LONJA INTERCAFE.</p> <p>1.2-Se han aplicado también criterios metodológicos establecidos entre otras, en las siguientes normas: Decreto 2150/1995 sobre Avalúo de Inmuebles, Decreto 1420/1998 sobre métodos valuatorios, revisión e impugnación de los avalúos, Decreto 422/2000-03-08 del Ministerio de Desarrollo sobre vigencia del avalúo, Resolución 620/2008-09-23 expedida por el IGAC sobre metodologías valuatorias, además de las normas urbanísticas y de ordenamiento territorial correspondientes.</p> <p>1.3-Como el propósito de este ejercicio valuatorio es presentarlo ante el Juzgado Civil del Circuito de DOSQUEBRADAS con el fin de que obre en Proceso Ejecutivo con Acción Real, Radicado 2021-00069-0, Demandante: Olga Patricia Restrepo Salazar, Demandado: Henry Rincón Alzate, se han tenido en cuenta las normas pertinentes, especialmente la Ley 1673/2013, "ARTÍCULO 3°. Definiciones. Para efectos de la presente ley se entenderán como: a. VALUACIÓN: Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo. B. AVALÚO CORPORATIVO: Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados" y la Resolución 620/2008: "Artículo 4°. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado"</p> <p>1.4-Fair Value o VALOR RAZONABLE, concepto clave de medición bajo NIIF es "El precio que podría ser recibido al vender un activo, o pagado para transferir un pasivo, en una</p>
-----------	--

<p>transacción ordenada entre participantes del mercado a una fecha de medición determinada.” Ordenada se refiere a una transacción sin presiones, en condiciones normales e independientes. Una venta durante una liquidación, o bajo condiciones que no indiquen total libertad del comprador y del vendedor no estaría enmarcada dentro de la definición de valor razonable¹</p> <p>1.5- IDONEIDAD: Para la elaboración del presente estudio valuatorio, se requiere que el Avaluador cuente con R.A.A. en las categorías “1 INMUEBLES URBANOS: 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” y “6 INMUEBLES ESPECIALES: Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores”</p>	
2.	IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE: Olga Patricia Restrepo Salazar, CC. 24.435.231
2.1	JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DOSQUEBRADAS Contacto: Ec. Felipe Ospina, Tel 310 8211837
2.2	Proceso Ejecutivo con Acción Real Radicado: 2021-00069-0
2	IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN
3.1	OBJETO DE LA VALUACIÓN: Determinar el valor comercial del Inmueble con el fin de que obre en proceso ejecutivo ante el Juzgado Civil del Circuito del Municipio de DOSQUEBRADAS
3.2	DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN: <ul style="list-style-type: none"> ↳ PROCESO EJECUTIVO RADICADO 2021-00069-0 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE DOSQUEBRADAS, Demandante: Olga Patricia Restrepo Salazar, Demandado: Henry Rincón Alzate
4	RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR: La responsabilidad y los deberes del avaluador están dados y consignados en los artículos 14 y 15 de la Ley 1673/2013, que reglamenta la actividad valuatoria.
5	IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR
5.1	FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL INMUEBLE: 21 de Abril de 2023, 09:30 horas. Acompañaron la inspección técnica el Secuestre Hugo Gómez Franco
5.2	FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR: 25 de ABRIL de 2023
6	BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR
6.1	BASES DE LA VALUACIÓN: Según las normas NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera o IFRS: International Financial Reporting Standard), y las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el INSTITUTO COLOMBIANO DE NORMAS TÉCNICAS, ICONTEC, en la Guía Técnica Sectorial, GTS-E01, y Norma Técnica Sectorial, NTS101, de conformidad con las normas del IVSC, International Valuation Standards Council, se define:

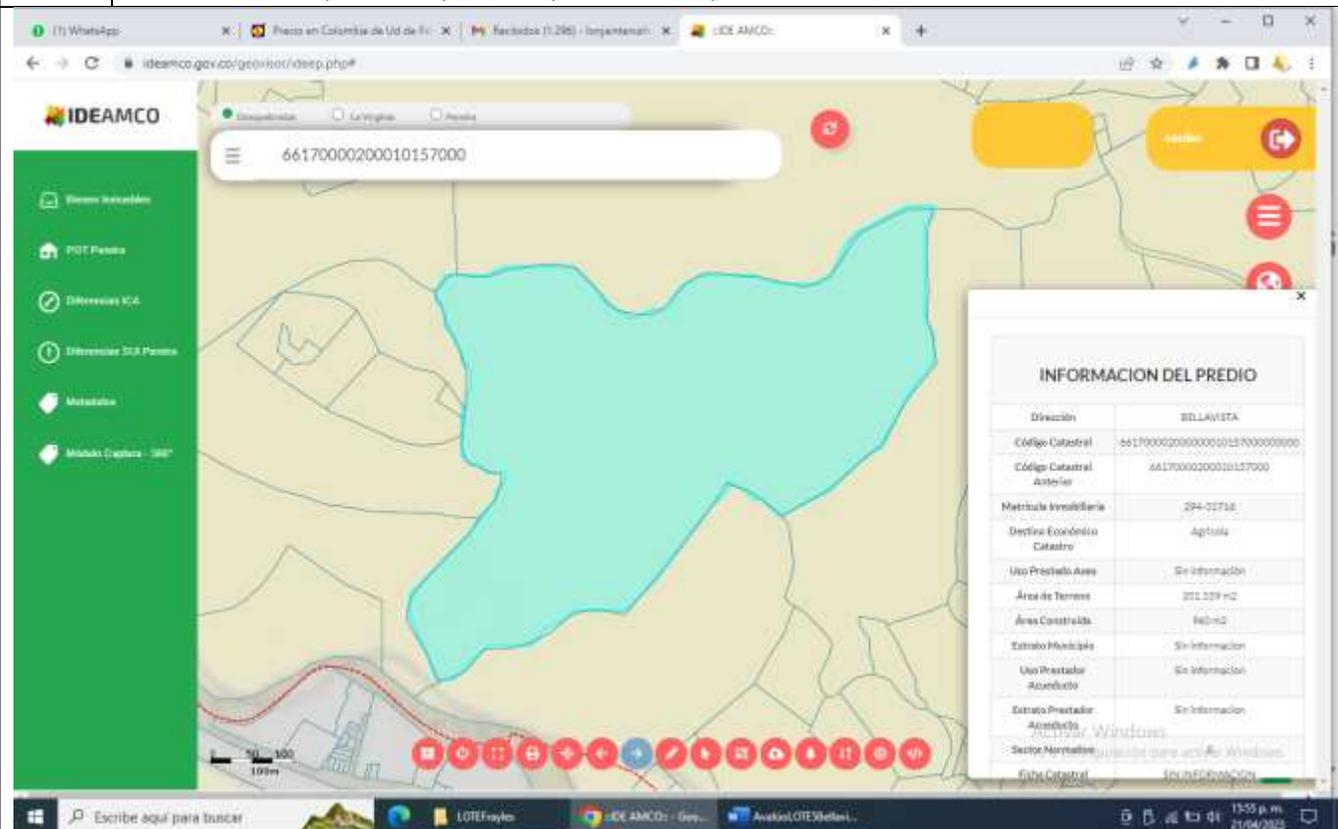
¹ <http://www.niif.co/prestadores-de-servicios-publicos/que-es-el-valor-razonable/#sthash.Ymuf6r5N.dpuf>

	<p>Fair Value o VALOR RAZONABLE, concepto clave de medición bajo Normas internacionales de Información Financiera, NIIF, es:</p> <p>“El precio que podría ser recibido al vender un activo, o pagado para transferir un pasivo, en una transacción ordenada entre participantes del mercado a una fecha de medición determinada”.</p>
6.2	<p>DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR:</p> <p>Fair Value o VALOR RAZONABLE, concepto clave de medición bajo Normas internacionales de Información Financiera, NIIF, es:</p> <p>“El precio que podría ser recibido al vender un activo, o pagado para transferir un pasivo, en una transacción ordenada entre participantes del mercado a una fecha de medición determinada.”</p> <p>Una venta durante una liquidación, o bajo condiciones que no indiquen total libertad del comprador y del vendedor no estaría enmarcada dentro de la definición de valor razonable.</p>
7	IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE.
7.1	<p>Descripción de la naturaleza de los derechos de la propiedad (real, nuda propiedad, posesión, entre otros) y título de adquisición: Titularidad de los derechos de dominio en cabeza de sus propietarios relacionados a continuación (Fuente: Certificado de tradición M.I.294-79392/24-03-2023):</p> <p>Propietario titular de los derechos de dominio: HENRY RINCÓN ALZATE, CC. 18.505.946, quien adquirió mediante E.P. 5355/06-12-2017 NOTARIA 3° de PEREIRA bajo ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA, y mediante E.P.388/21-02-2020 Notaría 1°de Pereira, otorgó hipoteca en cuantía indeterminada en favor de OLGA PATRICIA RESTREPO SALAZAR</p>
UBICACIÓN: MUNICIPIO: DOSQUEBRADAS,	
DEPARTAMENTO: RISARALDA	
TÍTULOS: DOCUMENTO DE PROPIEDAD: E.P. 5355/06-12-2017 NOTARIA 3° DE Pereira	
MATRÍCULA INMOBILIARIA del predio: M.I.294-79392	
REGISTRO	CATASTRAL: R.C.
66.170.0002.0000.0001.0157.0.0000.0000	TIPO DE INMUEBLE: LOTE
	ESTRATO SOCIOECONÓMICO: 3
DESTINO Y/O USO DEL INMUEBLE: Residencial, Multifamiliar, Comercial, Servicios, Industria liviana de bajo impacto	
DIRECCIÓN Y/O UBICACIÓN DEL INMUEBLE: LOTE 5 BELLAVISTA, FRAYLES, DOSQUEBRADAS	
7.2	-IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS: HENRY RINCÓN ALZATE (Fuente: Certificado de tradición 294-79392)
7.3	<p>LINDEROS, LOCALIZACIÓN, DIRECCIÓN, NOMENCLATURA Y/O NOMBRE DEL PREDIO, tomados del título de propiedad. Se debe citar la fuente: LOTE 5 BELLAVISTA, VEREDA FRAYLES, DOSQUEBRADAS. (Fuente: vur.gov.co) El predio, como se observa en el título hipotecario, presenta los siguientes LINDEROS:</p>

Registro ESAL 500877/1997 C de C de Pereira, Nit: 816002827-3, REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES, R.A.A. AVAL4576105, TODAS LAS CATEGORÍAS, AUTO REGULADOR NAL DE AVALUADORES, A.N.A.

LOTE 5 BELLAVISTA 21.691,49 m ²			
PUNTOS	ESTE	NORTE	DISTANCIA
D'''	1'157.465.14	1'023.194.43	
D'	1'157.672.11	1'023.192.34	261.34 mts
K	1'157.549.95	1'023.037.51	197.33 mts
D''	1'157.511.92	1'023.044.48	38.72 mts
D'''	1'157.465.14	1'023.194.43	157.08 mts

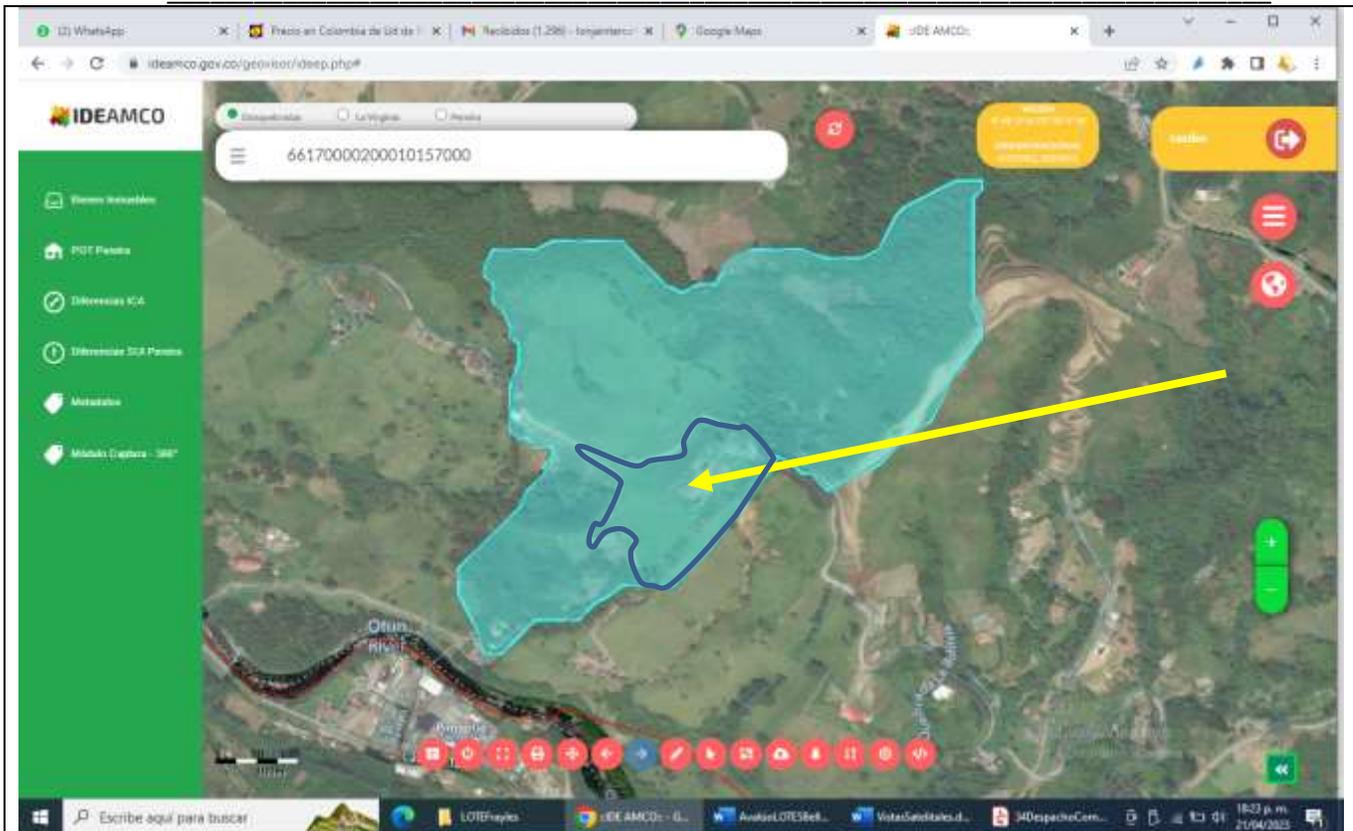
Estas coordenadas permiten concluir que el predio tiene forma trapezoidal con área aproximada de 26.586,066 m². El certificado de tradición M.I.294-79392 no asocia ningún Registro catastral, R.C. o Ficha predial; en cambio, la carta catastral obtenida con **R.C.66170.0002.0001.0157.000** si asocia una **M.I. 294-31716** que corresponde al predio de mayor extensión con área 201.339 m².



CARTA CATASTRAL Y POLÍGONO ASOCIADO DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN BELLAVISTA con Área: 201.339 m² identificado con M.I.294-31716 (Fuente: ideamco.gov.co)

Observadas las vistas satelitales se concluye que el predio, objeto de estudio, es la porción centro-oriental del predio de mayor extensión donde se ubican todas las áreas construidas: 960 m²/Catastro

Registro ESAL 500877/1997 C de C de Pereira, Nit: 816002827-3, REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES, R.A.A. AVAL4576105, TODAS LAS CATEGORÍAS, AUTO REGULADOR NAL DE AVALUADORES, A.N.A.



La flecha amarilla señala la ubicación del predio objeto de estudio dentro del predio de mayor extensión, conteniendo todas las construcciones y claramente delimitado por las vías vehiculares de acceso y la cerca viva de árboles nogales en su lindero suroriental. Por lo tanto, los linderos físicos del predio bajo estudio son:

SURORIENTE: en extensión de 261.34 m con el predio identificado con R.C.66170.0002.0001.0156 denominado La Yolanda, lindero definido desde la izquierda de la portada de acceso al predio de estudio, por cerca viva de árboles nogales que se extienden desde la Vía Norte o superior de acceso al Condominio La Tesalia hasta la vía vehicular Sur o inferior respecto al predio, conocida como Vía Gaitán.

SUR: en extensión de 197,33 m con Remanente del predio Bellavista, separado por la vía vehicular Sur cercado en guadua y alambre de púas hasta encontrarse con la Vía vehicular de acceso que conduce el Condominio La Tesalia.

NOROCCIDENTE: en extensión de 38.72 m con Remanente del predio Bellavista, desde el cruce de las 2 vías vehiculares mencionadas ascendiendo hacia el oriente hasta la primera curva al Norte

NORTE: en extensión de 157,08 m con Remanente del predio Bellavista, por la Vía vehicular hasta la portada de acceso al predio.

7.4 **TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** E.P. 5355/06-12-2017 NOTARIA 3° de PEREIRA

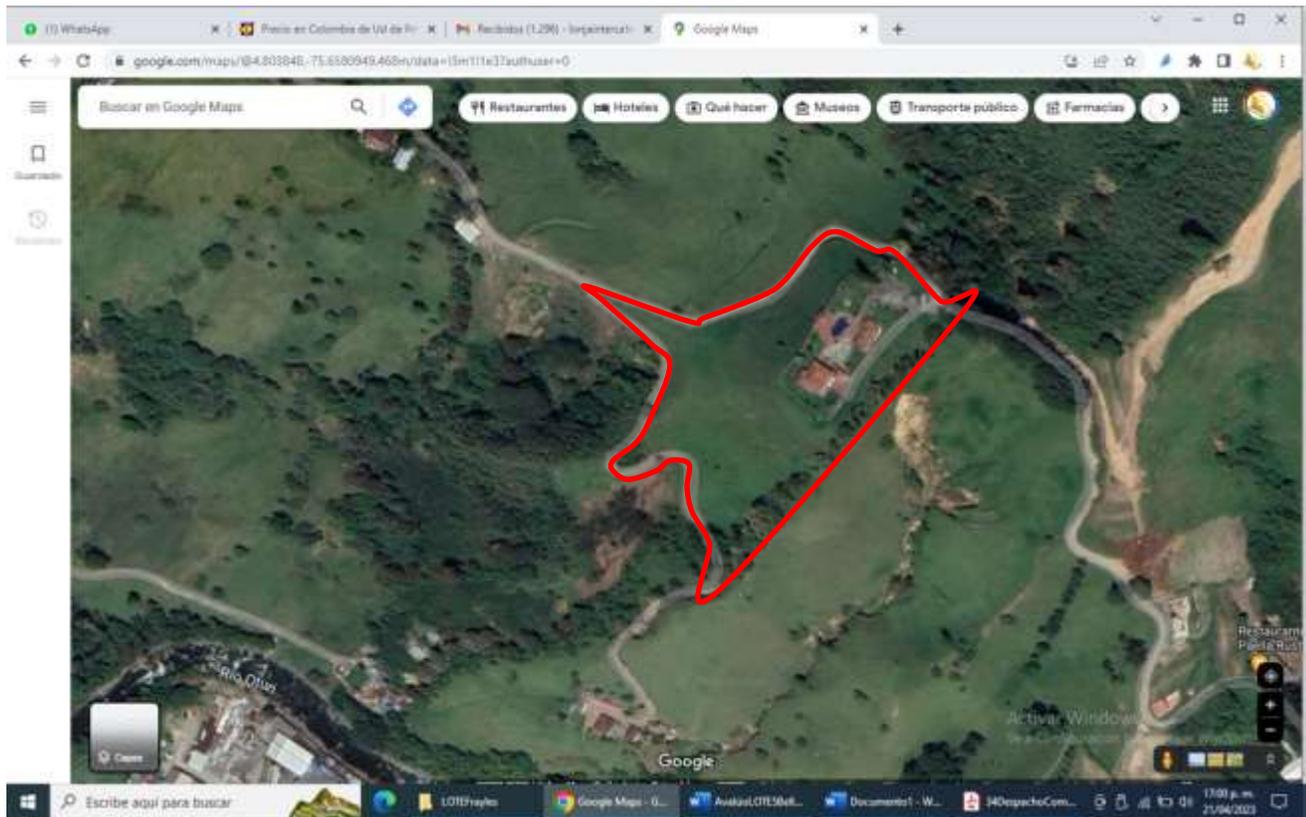
7.5- FORMA GEOMÉTRICA DEL PREDIO: Como se observa en la anterior vista satelital, el predio tiene forma cuasitrapezoidal bastante irregular (**Fuente: ideamco.gov.co**)

8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

Registro ESAL 500877/1997 C de C de Pereira, Nit: 816002827-3, REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES, R.A.A. AVAL4576105, TODAS LAS CATEGORÍAS, AUTO REGULADOR NAL DE AVALUADORES, A.N.A.

8.1	PAIS DE UBICACIÓN: COLOMBIA
8.2	DEPARTAMENTO: RISARALDA
8.3	MUNICIPIO DE UBICACIÓN: DOSQUEBRADAS
8.4	DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE: LOTE 5 BELLAVISTA, VEREDA FRAYLES, DOSQUEBRADAS.

8.5. ESQUEMA UBICACIÓN DEL PREDIO: (Fuente: www.googlemaps.com y Visita de Inspección Técnica)

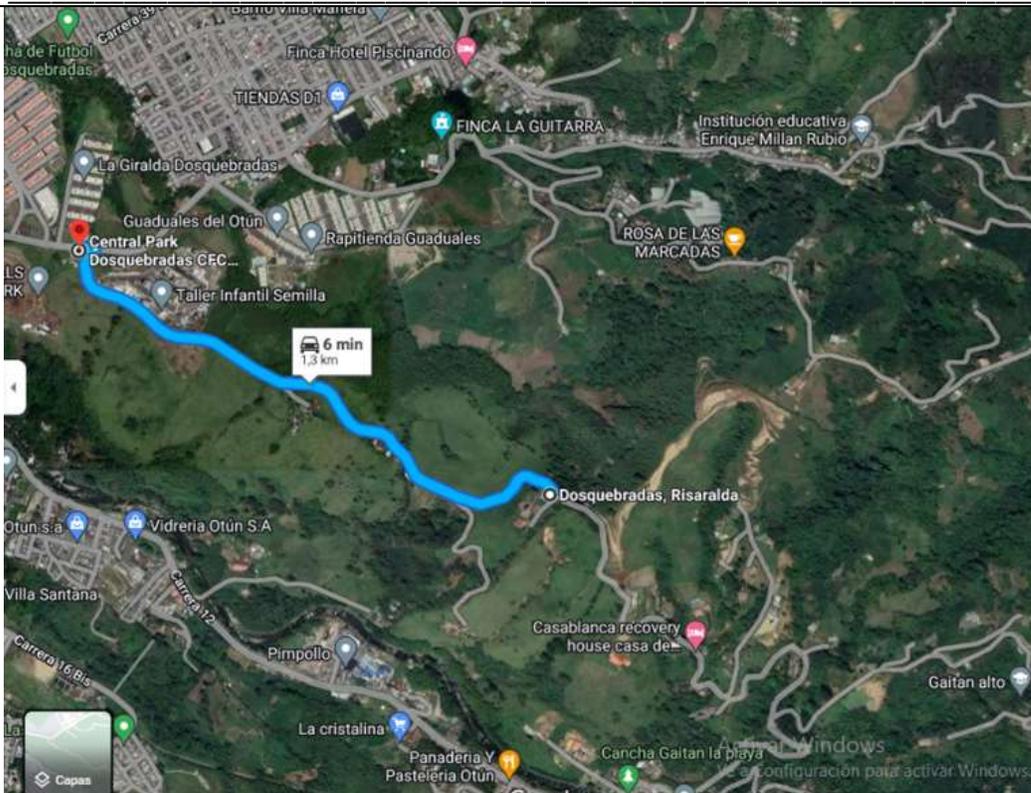


EL POLÍGONO COLOR ROJO MUESTRA LA FORMA Y LA UBICACIÓN DEL PREDIO LOTE 5 BELLAVISTA, DOSQUEBRADAS (Fuente: Google maps, inspección técnica)

8.6.	NOMBRE DEL BARRIO: N.A. VEREDA FRAYLES, A 1.3 Km de la Urbanización central Park, urbana	
8.7 CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN:		
8.8- DELIMITACIÓN DEL SECTOR CATASTRAL:		8.9-SECTORES CATASTRALES o Barrios PRÓXIMOS:
0103: Zona Urbana, CENTRO ORIENTE de DOSQUEBRADAS: ZONA DE CONSOLIDACIÓN MUNICIPAL		FRAYLES, CENTRAL PARK, GUADUALES DEL OTÚN, SATURNO, VILLA MARIELA, COMUNEROS, ACQUA HILLS, LA SEMILLA

8.10- ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR:		8.11- TIPOS DE EDIFICACIÓN DEL SECTOR:	
Actividades residenciales, comerciales (Supermercados, Restaurantes, Tiendas), y de servicios educativos (Colegios) y de salud (Casa de Recuperación de cirugía estética, Consultorios), Corresponsales Bancarios, Estaciones de Servicio, gimnasios, entretenimiento,		Edificios multifamiliares, casas de 1 hasta 3 pisos, conjuntos residenciales en P.H., Consultorios, Centros Comerciales, Supermercados D1, ARA	
8.12- EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR:		8.13- VIAS DE ACCESO:	8.14- TRANSPORTE PUBLICO:
Urbanización Central Park, Urbanización Acqua Hills, Urbanización Guadales del Otún, Tiendas D1, Casa de Recuperación de Cirugía estética, Condominio Tesalia P.H.		Avenida La Popa-Japón-Frayles	Todo tipo de vehículos automotores
8.15- ACTIVIDAD EDIFICADORA: Intensa: el sector está en proceso de consolidación, avanzan proyectos de torres de apartamentos, locales y vivienda VIS y VIP, con varias etapas ya terminadas			
8.16- MERCADO DE SOLUCIONES HABITACIONALES: Se percibe una intensa actividad en el sector comercial inmobiliario con numerosos proyectos urbanísticos residenciales y comerciales en proceso de construcción y ventas.			
8.17- PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: Medianas, a mediano plazo.			
8.18-	NOMBRE CONJUNTO O EDIFICIO: El predio tiene un conjunto de edificaciones en regular estado de conservación y mantenimiento, que se listan y describen más adelante.		
9	INFORMACIÓN DEL SECTOR		
9.1	LOCALIZACIÓN: Sector sur oriental de la zona urbana de DOSQUEBRADAS		
9.2	SERVICIOS PÚBLICOS: Disponibilidad de servicios públicos de energía, acueducto veredal, alcantarillado mediante sistema de pozos sépticos.		
9.3	USOS PREDOMINANTES: Habitacional, Comercial y de servicios		
9.4	NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR: N.A. El predio está ubicado en suelo rural		
9.5	VÍAS DE ACCESO: Vía vehicular La Popa-Japón-Frayles, ingreso a la Urbanización Majestic II de Central Park y vía a Vereda Gaitán..		

Registro ESAL 500877/1997 C de C de Pereira, Nit: 816002827-3, REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES, R.A.A. AVAL4576105, TODAS LAS CATEGORÍAS, AUTO REGULADOR NAL DE AVALUADORES, A.N.A.



(Fuente: Google maps) La senda azul señala la ruta a seguir (Vía la Popa-Japón-Frayles hasta llegar a la Diagonal 2 Transversal 35, entrada a la Urbanización Majestic II, Central Park y desde aquí hasta el LOTE 5 BELLAVISTA, VEREDA FRAYLES en dirección sureste, suroriente de la zona urbana de DOSQUEBRADAS.

9.5.1	ELEMENTOS: Calle 8 vía la Popa-Japón-Frayles, Diagonal 2, Transversal 35, Vía Gaitán
9.5.2	ESTADO DE CONSERVACIÓN: Regular, vehicular destapada.
9.6	AMOBAMIEN TO URBANO: Vías vehiculares pavimentadas hasta Central Park, andenes, franjas de zonas verdes, señalización vial vertical y horizontal, sardineles, bermas, desde aquí vía destapada hasta el predio.
9.7	ESTRATO SOCIOECONÓMICO: el sector residencial es estrato 2 y 3
9.8	LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN: No se suministró licencia de urbanismo y construcción
9.9	TOPOGRAFÍA: pendiente leve ascendente hacia el sureste
9.10	SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO



CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN EL PREDIO (Fuente: Google maps)

9.10.1	TIPO DE TRANSPORTE: Servicio público de transporte urbano, taxis y Sistema masivo de transporte, alimentadores de Megabús por la vía central La Popa-Japón-Frayles.
9.10.2	CUBRIMIENTO: 100%
9.10.3	FRECUENCIA: 10 minutos de Busetas, varias rutas urbanas, hasta el centro de DOSQUEBRADAS,
9.11	EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR: Urbanización Central Park, Urbanización Acqua Hills, Urbanización Guadales del Otún, Tiendas D1, Casa de Recuperación de Cirugía estética, Condominio Tesalia P.H.

10	INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE
10.1.1	TIPO DEL BIEN INMUEBLE: LOTE de terreno rural y construcciones
10.1.2	USO ACTUAL: Finca campestre con varias edificaciones subutilizadas,
10.1.3	UBICACIÓN: Lote 5 Bellavista, sobre Vía a Gaitán Km. 1.3 a partir de Majestic II, Central Park, DOSQUEBRADAS
10.1.4	TERRENO
10.1.4.1	LINDEROS: quedaron descritos en el numeral 7.3
10.1.4.2	TOPOGRAFÍA: el terreno es una meseta de 5.967 m² (área plana) con fuertes pendientes descendentes hacia el sureste, suroeste y noroeste, acceso por el nordeste a nivel de vía que conduce a Vereda Gaitán. En esta superficie plana podría aplicarse la Ficha Normativa 9.6 del Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 014/2012, una vez que el predio fuera incorporado al suelo urbano.
10.1.4.3	CERRAMIENTOS: Portada corrediza en madera sobre estructura metálica, cerca viva en árboles de Nogal, tacones de guadua y alambre de púas sobre vía a Gaitán, malla eslabonada sobre tubos de acero galvanizado de 2 plg y remate en concertina, apoyada sobre muro de ladrillo a la vista cimentado en concreto con estructura aporticada alrededor de las edificaciones, 336 m de extensión; la topografía del predio es una pequeña meseta que desciende vertiginosamente hacia los linderos sureste, sur, suroeste y noroeste con acceso por el lado nordeste.
10.1.4.4	FORMA: Polígono cuasi-trapezoidal irregular
10.1.4.5	SUPERFICIE: TERRENO: 21.691,49 m² (Fuente: tradición) Áreas construidas: 960 m² /catastro, pero la inspección técnica calculó construcciones con base en vistas satelitales y diligencia de secuestro, tal como se indica en el plano respectivo.
10.1.4.6	REGLAMENTACIÓN USOS DEL SUELO: Es suelo rural, no aplican normas urbanas
10.1.5	CONSTRUCCIÓN: el predio contiene numerosas construcciones que se describen a continuación (dimensiones de acuerdo con el plano Escala 1:600 mostrado adelante) y que según el Secuestre, persona calificada en la materia puesto que es Avaluador con R.A.A. tiene edad de 35-40 años, y su estado de conservación y mantenimiento califica, según la Resolución 620/2008 IGAC, para " <i>Clase 3.5: Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes</i> " pues está requiriendo acciones de mantenimiento sobre todo en puertas y ventanas, además de labores de enlucimiento.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN ÁREAS CONSTRUIDAS (cubiertas)	ÁREA m ²
1	PORTADA: corrediza, estructura metálica tablones de madera, 6 m de ancho, 3 m de altura, CUBIERTA estructura madera, teja ondulada FC	18,00
2	SALÓN SOCIAL VENTANALES EN ALUMINIO Y MADERA, VITRALES, MAMPOSTERÍA LADRILLO A LA VISTA, 2 UNIDADES SANITARIAS (ORINAL. SANITARIO, LAVAMANOS, BARRA AMERICANA MESÓN GRANITO	290,11
3	CASETA ZONA DE BBQ, FOGÓN ECOLÓGICO CON PARRILA, MESÓN Y LAVAPLATOS, 2 ALCOBAS	84,00
4	CASA PRINCIPAL: PUERTA ACCESO MADERA, VENTANAS MADERA Y VITRALES, MAMPOSTERÍA LADRILLO A LA VISTA, PAREDES ALGUNAS INTERIORES REVOCADAS, ESTUCADAS, PINTADAS, PISOS EN TABLETA DE GRES, COCINA INTEGRAL BARRA AMERICANA GABINETES MADERA, LAVAPLATO ACERO INOXIDABLE, 2 ALCOBAS 1ºPISO CON CLOSET Y BAÑO PRIVADO C/U DIVISIÓN VIDRIO, CORREDOR ALREDEDOR, UNIDAD SANITARIA TRISERVICIOS, SALACOMEDOR CON ESCALERA AL 2ºPISO: 4 ALCOBAS, 3 UNIDADES SANITARIAS TRISERVICIOS, DIVISIÓN VIDRIO, CUBIERTA EN MADERA, TEJA ONDULADA FC	906,00
5	KIOSCO MIRADOR PISO TABLETA GRES, MUROS MEDIA ALTURA, CUBIERTA MADERA TEJA ONDULADA FC	9,00
6	SUMAN ÁREAS CONSTRUIDAS	1.307,11
7	PISCINA ENCHAPADA, EQUIPOS DE CONTROL SUBTERRÁNEOS, VESTIERES, PISOS EXTERIORES EN TABLETA DE GRES	407,60
8	CERCA EN GUADUA Y ALAMBRE DE PÚAS 3 HILOS, m lineal	236,05
9	CERRAMIENTO INTERIOR CIMENTACIÓN CONCRETO, LADRILLO A LA VISTA, MALLA ESLABONADA 2 PLG EN TUBO GALVANIZADO 2 PLG CONCERTINA DE REMATE m lineal	336,00
10	PARQUEADERO: PAVIMENTOS 3KPSI, SARDINELES, ANDENES	862,20
	SUMAN INSTALACIONES Y ANEXIDADES	1.841,85
11	CULTIVOS Y JARDINES	
12	CERCA VIVA: 88 ÁRBOLES DE NOGAL	88,00
13	PALMAS ARECA	20,00
14	ARAUCARIA	1,00
15	YUCCA ELEPHANTIPES	9,00
16	PINO VELA	1,00
17	ARCES	5,00
18	PRADO- TIPO GRAMA, m ²	724

Registro ESAL 500877/1997 C de C de Pereira, Nit: 816002827-3, REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES, R.A.A. AVAL4576105,
 TODAS LAS CATEGORÍAS, AUTO REGULADOR NAL DE AVALUADORES, A.N.A.



PLANO DE LAS CONSTRUCCIONES, ESCALA 1:600, Dimensiones en m (Fuente: Googlemaps/Inspección Técnica)

10.1.6	SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS: Disponibilidad de Acueducto veredal, alcantarillado por sistema de pozos sépticos y electricidad.
---------------	--

11	CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO (SI EL BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN ESTÁ SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL): No aplica
12	IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORIA PRINCIPAL: Se realiza el ejercicio valuatorio del terreno solamente.
13	DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN: se trata de determinar el valor razonable: valor comercial del lote de terreno, sus construcciones y anexidades para que obre en proceso ejecutivo en el Juzgado Civil del Circuito de Dosquebradas.
14	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS: Ninguna detectada.
14.1	PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS: Ninguno.
14.2	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD: Ningún impacto ambiental, condiciones de salubridad óptimas
14.3	SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES: Ninguna conocida
14.4	SEGURIDAD: Sector seguro
14.5	PROBLEMAS SOCIOECONÓMICAS: NINGUNA detectada durante la inspección.
15	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS: predio rural que, si es incorporado al suelo urbano, es apto para un valioso proyecto urbanístico.
16	DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS:
16.1	METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA: Para la valoración del terreno se aplicará la Resolución 620/2008 IGAC en su "Artículo 4º. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado. Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de

las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado”. Para valorar las construcciones, instalaciones, cultivos y demás anexidades se dará aplicación a la misma Resolución 620/2008 IGAC en “Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde: **Vc** = Valor comercial **Ct** = Costo total de la construcción

D = Depreciación **Vt** = Valor del terreno

Parágrafo. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini”.

Dadas las condiciones del predio que, aunque es rural, podría ser incorporado a suelo urbano, y descartando sus construcciones actuales, se aplica la metodología de desarrollo potencial o Técnica Residual, con un proyecto hipotético de vivienda (que sería sumamente competitivo por la riqueza paisajística del predio que albergaría vivienda tipo V.I.S. vivienda de interés social, cuyo precio de venta está fijado por el Gobierno nacional y, por lo tanto, define el Presupuesto de ventas por este concepto), haciendo innecesario el estudio comparativo de mercado para apartamentos), estrato 3, Propiedad Horizontal cerrada, que será conformado por 3 torres de 5 pisos, 4 Plataformas de parqueaderos, y 1 local comercial (Fuente: Lonja Internacional Inmobiliaria Cafetera/Archivo/28-03-2023); además cuenta en sus áreas comunes con portería, gimnasio y administración, piscina y zonas húmedas, andenes, zona BBQ, baños, vía vehicular de acceso a parqueaderos, juegos infantiles, miradores y zonas verdes; aplicando el principio fundamental de mayor y mejor uso.

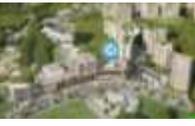
16.2 **JUSTIFICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS:** Para calcular el Presupuesto de Ventas o ingresos del proyecto, se escogió la metodología “estudio comparativo de mercado”

	<p>definido en la Resolución 620/2008 IGAC en su “<i>Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial</i>”, para determinar el valor de local comercial y parqueaderos nuevos con el fin de calcular el presupuesto de ventas de un proyecto modelado para aplicar la técnica residual. Se obvia el estudio comparativo de mercado de apartamentos tipo VIS ya que el presupuesto de ventas está determinado por el precio límite de venta fijado por el Gobierno Nacional. En la superficie plana (5.967 m²) podría aplicarse la Ficha Normativa 9.6 del Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 014/2012, una vez que el predio fuera incorporado al suelo urbano. El modelo simulado se describe como un Conjunto de 3 Torres, 5 pisos c/u, con 12 apartamentos/piso, 1 local, 244 parqueaderos vehiculares y 71 parqueaderos para motos. Como lo recomienda la Resolución 620/2008 IGAC, se aplica la metodología desarrollo potencial o técnica residual para encontrar el valor razonable del lote de terreno, bajo el principio fundamental del mayor y mejor uso.</p>
16.3	<p>MEMORIAS DE CÁLCULOS:</p> <p>Para determinar el valor del terreno podría utilizarse el Método Estudio Comparativo de mercado (pero sería necesario homogenizarlo por área, negociación, distancia, topografía y otros factores, ya que difícilmente se encontrarán predios comparables con el sometido a estudio) pero se prefiere el Método de Desarrollo Potencial o Técnica Residual puesto que se cuenta con la información requerida y su producto es precisamente el valor de la tierra en bruto, urbanizable pero no urbanizada.</p>
	<p>Se realiza estudio comparativo de mercado para escoger el precio de venta de los parqueaderos tal como se presenta a continuación:</p>

ESTUDIO COMPARATIVO DE MERCADO: PARQUEADEROS - Recuperado: 4-02-2023						
1	descripción	área m ²	pedido \$	Unitario \$/m ²	\$/m ² año 2023	fuelle de información
2	Parqueadero 193A Complejo Urbano Diario del Otún, Calle 19 N°9-50 Pereira	10,68	\$ 19.312.200	\$ 1.808.258	\$ 2.197.034	<i>Avalúos realizados por LONJA INTERNACIONAL INMOBILIARIA CAFETERA, Contrato 5886/2020 para Municipio de Pereira, actualizados 2023</i>
3	Parqueadero en Sótano del Edificio Centro de Especialistas de Risaralda, Parqueadero 1 K 5 N°18-43, Pereira	11,00	\$ 19.832.340	\$ 1.802.940	\$ 2.190.572	
4	Parqueadero 5 Centro Administrativo Cuba Carrera 24 N°70-10 Pereira	10,8	\$ 19.030.400	\$ 1.762.074	\$ 2.140.920	
5	Parqueadero en Sótano del Edificio Centro de Especialistas de Risaralda, Parqueadero 15 K 5 N°18-43, Pereira	11,25	\$ 20.299.620	\$ 1.804.411	\$ 2.192.359	
6	Parqueadero 3 Centro Administrativo Cuba Carrera 24 N°70-10 Pereira	10,8	\$ 19.130.400	\$ 1.771.333	\$ 2.152.170	
7	Parqueadero 4 Centro Administrativo Cuba Carrera 24 N°70-10 Pereira	10,8	\$ 19.130.400	\$ 1.771.333	\$ 2.152.170	
8	SUMAS	65	116.735.360	\$ 1.786.857		
9	MEDIA ARITMÉTICA			\$ 1.794.421	\$ 2.180.221	
10	DESVIACIÓN TÍPICA			\$ 21.681	\$ 26.342	
11	COEFICIENTE DE DESVIACIÓN			1,21%	1,21%	
12	parqueadero tipo	13	\$ 28.342.876		\$ 2.180.221	

Registro ESAL 500877/1997 C de C de Pereira, Nit: 816002827-3, REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES, R.A.A. AVAL4576105, TODAS LAS CATEGORÍAS, AUTO REGULADOR NAL DE AVALUADORES, A.N.A.

Los parqueaderos del proyecto simulado se venderían a \$ 2.180.221/m². A continuación se adjunta el estudio comparativo de mercado para locales comerciales que se construirían en el 1° piso:

ESTUDIO COMPARATIVO DE MERCADO: LOCALES NUEVOS EN ÁREA METROPOLITANA- Recuperado: 18-02-2023						
1	descripción	área m ²	pedido \$	Unitario \$/m ²	FOTO	fuelle de información
2	Espectacular local ubicado Centro Comercial El Prado, Galicia, Pereira, muy buena iluminación además que se puede hacer uso de la terraza.	35	\$ 378.000.000	\$ 10.800.000		https://ccpaseodelprado.com/?gclid=Cj0KCQiAi8KfBhCuARISADp-A57hMgPTkuQOpVYTJW-0749xSw0c-g94d6bXiAqOIJx9nhLRSpbZ0okaAI46EALw_wcB
3	Centro Comercial El Prado, Sector Galicia, Pereira, excelente ubicación, magníficos acabados	45	\$ 485.000.000	\$ 10.777.778		https://ccpaseodelprado.com/?gclid=Cj0KCQiAi8KfBhCuARISADp-A57hMgPTkuQOpVYTJW-0749xSw0c-g94d6bXiAqOIJx9nhLRSpbZ0okaAI46EALw_wcB
4	Local en Centro Comercial El Prado, en construcción, mezanine, puerta de vidrio, excelente ubicación, centro comercial con vigilancia	50	\$ 540.000.000	\$ 10.800.000		https://ccpaseodelprado.com/?gclid=Cj0KCQiAi8KfBhCuARISADp-A57hMgPTkuQOpVYTJW-0749xSw0c-g94d6bXiAqOIJx9nhLRSpbZ0okaAI46EALw_wcB
5	LOCAL EN Paseo Comercial El Prado, sector Galicia, el centro comercial cuenta con planta eléctrica y gran cantidad de parqueaderos para visitantes	38	\$ 410.500.000	\$ 10.802.632		https://ccpaseodelprado.com/?gclid=Cj0KCQiAi8KfBhCuARISADp-A57hMgPTkuQOpVYTJW-0749xSw0c-g94d6bXiAqOIJx9nhLRSpbZ0okaAI46EALw_wcB
6	Venta De Local En Centro Comercial El Prado, Sector Galicia, será el mejor centro comercial de la ciudad	38	\$ 410.500.000	\$ 10.802.632		https://ccpaseodelprado.com/?gclid=Cj0KCQiAi8KfBhCuARISADp-A57hMgPTkuQOpVYTJW-0749xSw0c-g94d6bXiAqOIJx9nhLRSpbZ0okaAI46EALw_wcB
7	Proyecto nuevo, locales comerciales en Pinares	55	\$ 550.000.000	\$ 10.000.000		Proyecto ITTOS 3183075080
8	Proyecto nuevo, locales comerciales en Pinares	63	\$ 630.000.000	\$ 10.000.000		Proyecto ITTOS 3183075081
7	SUMAS	206	2.224.000.000	\$ 10.796.117	<p>El Local Comercial tipo del Proyecto Reserva del Bosque es P.H. doble altura, excelentes acabados y especificaciones constructivas.</p>	
8	MEDIA ARITMÉTICA		46	\$ 10.569.006		
9	DESVIACIÓN TÍPICA			\$ 388.801		
10	COEFICIENTE DE DESVIACIÓN			3,68%		
11	LOCAL COMERCIAL proyecto	50	\$ 536.933.480	\$ 10.738.670		

Se concluye que el precio de venta del Local en el proyecto simulado (área de 58 m²) podría ser \$ 10.738.670/m², dado que el promedio hallado, después de homogenizar los valores de las muestras, es aplicable por cuanto el coeficiente de desviación es <7.5% como lo ordena la Resolución 620/2008 IGAC.

Finalmente, el presupuesto de ventas de los apartamentos tipo VIS está definido por cuanto su precio de venta máximo es 3.552 UVT² (Unidades de valor tributario, cuyo valor 2023 es \$42.412=\$150.647.424/unidad de vivienda) es decir que los 180 apartamentos VIS que comprende el proyecto hipotético tendrían un presupuesto de ventas total de \$27.116.536.320

De esta manera se tiene definido el Presupuesto de Ventas, de manera que la técnica residual se puede resumir a continuación:

MÉTODO DE DESARROLLO POTENCIAL O TÉCNICA RESIDUAL			
PROYECTO URBANÍSTICO SIMULADO LOTE 5 BELLAVISTA, VEREDA GAITÁN, FRAYLES, DOSQUEBRADAS			
PREDIO M.I. 294-79392, R.C. 66.170.0002.0001.00157.000			
COORDENADAS GEOGRÁFICAS	4°48'16,848"N	75°39'24,264"W	NORMA URBANÍSTICA
Area de Terreno (m²)/tradicción	21.691,49	Frente mínimo, m	6
ÁREA NO CONSTRUIBLE POR TOPOGRAFIA (m²):	15.724,49	Índice Ocupación	60,00%
Area Neta (m²):	5.967,00	Indice Básico de Construcción IBC	5
Area Ocupada Primer Piso (m²): 3 Torres	8.974,79	Aprovechamiento Urbanístico Adicional, AUA	N.S.
Área 2° piso con voladizo	N.S.	ALTURA MÁXIMA	No específica
Area Máxima de Construcción (m²):	48.469,44	VOLADIZO/ANDÉN	50%
Altura del Edificio, pisos	5	DEBERES URBANÍSTICOS	N.A.

² Presidencia de la República: Plan Nacional de Desarrollo Pacto por Colombia, Pacto por la equidad/2023

Áreas Comunes y Circulaciones (%):	184,63	En la superficie plana (5.967 m ²) podría aplicarse la Ficha Normativa 9.6 del Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 014/2012, una vez que el predio fuera incorporado al suelo urbano, construyendo un Conjunto de 3 Torres, 5 pisos, 12 apartamentos/piso, con 3 Plataformas de parqueaderos, cumpliendo con las normas urbanísticas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial de Dosquebradas.	
PARQUEADEROS 3 PLATAFORMAS	5.247,27		
ÁREA VENDIBLE PARQUEADEROS (m ²)	5.247,27		
1º PISO LOCAL ÁREA VENDIBLE, (m ²)	58,00		
ÁREA VENDIBLE LOCALES, (m ²)	58,00		
APARTAMENTOS VIS, UNIDADES	180,00		
PRECIO UNITARIO APARTAMENTO VIS	\$ 150.647.424		
Valor m ² PARQUEADEROS	\$ 2.180.221		
Valor m ² LOCALES	\$10.738.670		
Ingreso por Venta PARQUEADEROS:	\$11.440.209.622		
Ingreso por Venta LOCALES:	\$622.842.836		
Ingreso por Venta APARTAMENTOS VIS	\$27.116.536.320		
PRESUPUESTO TOTAL VENTAS	\$39.179.588.779		
COSTOS DIRECTOS:	\$25.466.732.706	65,00%	
COSTOS INDIRECTOS:	\$3.330.265.046	8,50%	
COSTOS FINANCIEROS:	\$1.763.081.495	4,50%	
ADMINISTRACION Y GERENCIA:	\$2.546.673.271	6,50%	
COSTOS VENTA Y PUBLICIDAD:	\$1.175.387.663	3,00%	
PRESUPUESTO TOTAL COSTOS:	\$34.282.140.181	87,50%	
MARGEN OPERACIONAL: FACTOR $\gamma = \alpha + \beta$	\$4.897.448.597	12,50%	
UTILIDAD: FACTOR β	\$4.309.754.766	11,00%	
VALOR DEL LOTE: FACTOR α	\$587.693.832	1,50%	
AREA BRUTA DEL LOTE 4 A (m ²):	21.691,49		
VALOR COMERCIAL m ² BRUTO LOTE:	\$ 27.093	\$ 587.693.832	

El margen operacional ($\gamma = \alpha + \beta$, se lee Gamma = Alfa + Beta: diferencia entre ingresos y costos, β es utilidad del constructor, α es el valor residual del Lote) conduce a un valor residual del lote de 1.5% respecto a ventas (factor alfa que se considera aceptable en el sector inmobiliario), con un AVALÚO UNITARIO del terreno de **\$ 27.093/m²** concluyendo que el terreno del LOTE 5 Bellavista, tiene un VALOR RAZONABLE = VALOR COMERCIAL TOTAL de

Registro ESAL 500877/1997 C de C de Pereira, Nit: 816002827-3, REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES, R.A.A. AVAL4576105, TODAS LAS CATEGORÍAS, AUTO REGULADOR NAL DE AVALUADORES, A.N.A.

VALOR RAZONABLE N.I.I.F.= VALOR COMERCIAL DEL LOTE 5 BELLAVISTA, VEREDA GAITÁN, FRAYLES, DOSQUEBRADAS		
AREA BRUTA (m²)	Valor Comercial \$/m² UNITARIO	TOTAL VALOR COMERCIAL
21.691,49	\$27.093	\$587.693.832

A continuación, se presenta la valoración de las construcciones y anexidades del Lote 5, Bellavista:

AVALÚO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES, CLASE 3,0									
ÍTEM	DESCRIPCIÓN ÁREAS CONSTRUIDAS (cubiertas)	ÁREA m ²	COSTO NUEVO \$/m ²	EDAD	CLASE	% FITTE & CERVINII	DEPRECIACIÓN \$/m ²	COSTO m ² DEPRECIADO	VALOR RAZONABLE N.I.I.F.
1	PORTADA: corrediza, estructura metálica tablonos de madera, 6 m de ancho, 3 m de altura, CUBIERTA estructura madera, teja ondulada FC	18,00	\$ 366.168	35	3,5	48,98%	\$ 179.349	\$ 186.819	\$ 3.362.740
2	SALÓN SOCIAL VENTANALES EN ALUMINIO Y MADERA, VITRALES, MAMPOSTERÍA LADRILLO A LA VISTA, 2 UNIDADES SANITARIAS (ORINAL. SANITARIO, LAVAMANOS, BARRA AMERICANA MESÓN GRANITO	290,11	\$ 1.609.721	35	3,5	48,98%	\$ 788.441	\$ 821.280	\$ 238.261.440
3	CASETA ZONA DE BBQ, FOGÓN ECOLÓGICO CON PARRILA, MESÓN Y LAVAPLATOS, 2 ALCOBAS	84,00	\$ 1.616.223	35	3,5	48,98%	\$ 791.626	\$ 824.597	\$ 69.266.146
4	CASA PRINCIPAL: PUERTA ACCESO MADERA, VENTANAS MADERA Y VITRALES, MAMPOSTERÍA LADRILLO A LA VISTA, PAREDES ALGUNAS INTERIORES REVOCADAS, ESTUCADAS, PINTADAS, PISOS EN TABLETA DE GRES, COCINA INTEGRAL BARRA AMERICANA GABINETES MADERA, LAVAPLATO ACERO INOXIDABLE, 2 ALCOBAS 1°PISO CON CLOSET Y BAÑO PRIVADO C/U DIVISIÓN VIDRIO, CORREDOR ALREDEDOR, UNIDAD SANITARIA TRISERVICIOS, SALACOMEDOR CON ESCALERA AL 2°PISO: 4 ALCOBAS, 3 UNIDADES SANITARIAS TRISERVICIOS, DIVISIÓN VIDRIO, CUBIERTA EN MADERA, TEJA ONDULADA FC	906,00	\$ 1.858.657	35	3,5	48,98%	\$ 910.370	\$ 948.287	\$ 859.147.842
5	KIOSCO MIRADOR PISO TABLETA GRES, MUROS MEDIA ALTURA, CUBIERTA MADERA TEJA ONDULADA FC	9,00	\$ 1.399.727	35	3,5	48,98%	\$ 685.586	\$ 714.141	\$ 6.427.266
6	SUMAN ÁREAS CONSTRUIDAS	1.307,11							\$ 1.176.465.435
7	PISCINA ENCHAPADA, EQUIPOS DE CONTROL SUBTERRÁNEOS, VESTIERES, PISOS EXTERIORES EN TABLETA DE GRES	407,60	\$ 411.055	30	3,5	43,64%	\$ 179.384	\$ 231.671	\$ 94.428.936
8	CERCA EN GUADUA Y ALAMBRE DE PÚAS 3 HILOS, m lineal	236,05	\$ 41.636	35	3,5	48,98%	\$ 20.393	\$ 21.243	\$ 5.014.336
9	CERRAMIENTO INTERIOR CIMENTACIÓN CONCRETO, LADRILLO A LA VISTA, MALLA ESLABONADA 2 PLG EN TUBO GALVANIZADO 2 PLG CONCERTINA DE REMATE m lineal	336,00	\$ 100.603	35	3,5	48,98%	\$ 49.275	\$ 51.328	\$ 17.246.091
10	PARQUEADERO: PAVIMENTOS 3KPSI, SARDINELES, ANDENES	862,20	\$ 488.971	36	3,5	49,55%	\$ 242.285	\$ 246.686	\$ 212.692.557
	SUMAN INSTALACIONES Y ANEXIDADES	1.841,85							\$ 329.381.919
11	CULTIVOS Y JARDINES								
12	CERCA VIVA: 88 ÁRBOLES DE NOGAL se asume 1 árbol cada 3 m	88,00	\$ 986.580	40	3,5	25,00%	\$ 246.645	\$ 739.935	\$ 65.114.280
13	PALMAS ARECA	20,00	\$ 58.200	15	3,0	10,93%	\$ 6.361	\$ 51.839	\$ 1.036.775
14	ARAUCARIA	1,00	\$ 135.600	20	3,0	10,93%	\$ 14.821	\$ 120.779	\$ 120.779
15	YUCCA ELEPHANTIPES	9,00	\$ 38.900	29	3,0	10,93%	\$ 4.252	\$ 34.648	\$ 311.834
16	PINO VELA	1,00	\$ 49.500	28	3,0	10,93%	\$ 5.410	\$ 44.090	\$ 44.090
17	ARCES	5,00	\$ 26.400	25	3,0	10,93%	\$ 2.886	\$ 23.514	\$ 117.572
18	PRADO- TIPO GRAMA, m ²	724	\$ 6.500	22	3,0	10,93%	\$ 710	\$ 5.790	\$ 4.191.634
19	SUMAN CULTIVOS Y JARDINES								\$ 70.936.964
20	SUMAN ÁREAS CONSTRUIDAS, ANEXIDADES Y CULTIVOS Y JARDINES								\$ 1.576.784.319
21	Fuentes: Auto Diligencia de Secuestro, A.P.U. Gobernación Risaralda 2022; Homecenter.com, Construdata #206 Marzo 2023/Cali, Multifamiliar medio, Pavimentos; IGAC Bases de tipologías constructivas 2022; http://www.colombia.generadordeprecios.info/obra_nueva/pavimentoConcreto_armado/muro_ladrillo_vista_visto.html								

	De manera que el resultado del ejercicio valuatorio, incluyendo terreno, construcciones y demás anexidades, es:																
	VALOR RAZONABLE N.I.I.F.= VALOR COMERCIAL TERRENO Y ANEXIDADES, DEL LOTE 5 BELLAVISTA, VEREDA GAITÁN, FRAYLES, DOSQUEBRADAS																
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">CONCEPTO</th> <th style="width: 15%;">ÁREA m²</th> <th style="width: 15%;">Valor Comercial \$/m² UNITARIO</th> <th style="width: 10%;">AVALÚO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TERRENO</td> <td style="text-align: center;">21.691,49</td> <td style="text-align: center;">\$ 27.093</td> <td style="text-align: right;">\$ 587.693.832</td> </tr> <tr> <td>CONSTRUCCIONES Y ANEXIDADES</td> <td style="text-align: center;">N.A.</td> <td style="text-align: center;">N.A.</td> <td style="text-align: right;">\$ 1.576.784.319</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">AVALÚO COMERCIAL TOTAL</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">\$ 2.164.478.150</td> </tr> </tbody> </table>	CONCEPTO	ÁREA m ²	Valor Comercial \$/m ² UNITARIO	AVALÚO	TERRENO	21.691,49	\$ 27.093	\$ 587.693.832	CONSTRUCCIONES Y ANEXIDADES	N.A.	N.A.	\$ 1.576.784.319	AVALÚO COMERCIAL TOTAL			\$ 2.164.478.150
CONCEPTO	ÁREA m ²	Valor Comercial \$/m ² UNITARIO	AVALÚO														
TERRENO	21.691,49	\$ 27.093	\$ 587.693.832														
CONSTRUCCIONES Y ANEXIDADES	N.A.	N.A.	\$ 1.576.784.319														
AVALÚO COMERCIAL TOTAL			\$ 2.164.478.150														
	SON: DOS MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CIENTO CINCUENTA PESOS																
16.4	<p>COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA: El comportamiento de la oferta y la demanda de predios para Proyectos urbanísticos de esta magnitud en sectores similares y alrededores se considera medio por la actividad edificadora que se registra en el sector.</p>																
16.5	<p>PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: Medianas por las mismas razones anteriores: el sector es comercial, institucional, de servicios y habitacional estrato medio.</p>																
16.6	<p>CONCEPTO DE LA GARANTÍA: El Avaluador garantiza que el concepto emitido es sustentable ante cualquier instancia administrativa, financiera, fiscal, jurídica o de cualquier otra índole donde sea necesario.</p>																
17.7	VALUACIÓN																
17.7.1	<p>DESCRIPCIÓN DE LOS COMPONENTES DEL BIEN VALUADO: El bien avaluado está conformado solamente por el terreno, no se han valorado cerramientos, ni construcciones en proceso, ni demás instalaciones.</p>																
17.7.2	CANTIDADES: área bruta del predio 21.691,49 m²/tradición; 5.967 m²/área plana																
17.7.3	VALORES UNITARIOS: TERRENO: \$ 27.093 /m²																
17.7.4	VALOR RESULTADO DE LA VALUACIÓN TOTAL DEL PREDIO: \$ 2.164.478.150																
18	CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME: Cláusula que prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.																
19	<p>DECLARACION DE CUMPLIMIENTO:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad ➤ Certifico que el evaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del informe técnico 																

	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Certifico que el informe técnico de avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos, común y universalmente aceptados. ➔ Certifico que el evaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones ➔ Certifico que el evaluador no tiene ningún interés directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro ➔ Certifico que al evaluador no le liga, con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole ➔ Certifico que el evaluador ha sido contratado para la realización del informe técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades ➔ Certifico que el evaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un valor predeterminado, o un valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir ➔ Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta ➔ Certifico que el evaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del informe de avalúo ➔ Certifico que el evaluador no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del informe técnico ➔ Certifico que tengo experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando ➔ Certifico que en ningún caso podrá entenderse que el evaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo para efecto de negociación ➔ Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que este le vaya a dar entre otros. Todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles ➔ Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica, o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados
20.	NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DE LOS VALUADORES
20.1	NOMBRE DE LOS VALUADORES: Mba Ing. HUMBERTO ZULUAGA VILLEGAS , Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A. AVAL-4576105, Todas las categorías: Auto Regulador Nacional de Avaluadores, A.N.A.
20.2	REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DE LOS VALUADORES RAA AVAL-4.576.105 A.N.A. HUMBERTO ZULUAGA VILLEGAS
20.3	DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):



Registro ESAL 500877/1997 C de C de Pereira, Nit: 816002827-3, REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES, R.A.A. AVAL4576105, TODAS LAS CATEGORÍAS, AUTO REGULADOR NAL DE AVALUADORES, A.N.A.

	<p>a) Certificamos que el informe técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, comunes y universalmente Aceptados, que no tenemos vinculación laboral alguna ni con el Municipio de DOSQUEBRADAS, ni con los propietarios del inmueble cuyo estudio valuatorio se ha efectuado.</p> <p>b) Certificamos que no hemos sido influenciados por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo, los procedimientos, metodologías, levantamiento de datos, criterios, convicciones, consideraciones especiales y conclusiones</p> <p>c) Certificamos que, como Avaluadores, no tenemos interés Directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente, ni futuro.</p> <p>d) Certificamos que hemos sido contratados para la realización del informe técnico, únicamente en nuestro carácter de profesionales competentes y conscientes de nuestros deberes y responsabilidades.</p> <p>e) Certificamos que las descripciones de hechos presentados son correctos hasta donde alcanzamos a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante, y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e Información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.</p> <p>f) Certifico que no hemos omitido conscientemente ningún factor importante, que pueda influir en el resultado del presente informe técnico.</p> <p>g) Certificamos que no hemos condicionado los honorarios profesionales, a la determinación de un valor predeterminado, o a un valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes.</p> <p>h) Certificamos que hemos inspeccionado personalmente el bien objeto de informe de avalúo, que la valuación se llevó a cabo conforme al código de Ética y normas de conducta establecidas.</p> <p>i) Certificamos que tenemos experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.</p> <p>j) Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo en el valor de la negociación Interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el Pago, la urgencia económica del vendedor, el deseo del comprador, la destinación o uso que el comprador le pretenda dar al inmueble, etc, todos los cuales, sumados hacen variar en un porcentaje considerable hacia arriba o hacia abajo, el valor de los inmuebles.</p> <p>k) En ningún caso podrá, entenderse que el avalúo efectuado a este inmueble pueda garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble especialmente frente a la negociabilidad del mismo, la aprobación o concesión de créditos, o la recepción del mismo como garantía.</p>
20.4	FIRMA DEL AVALUADOR:

Mba Ing HUMBERTO ZULUAGA VILLEGAS,
R.A.A.AVAL4576105

20.4

BIBLIOGRAFÍA:

ICONTEC, R.N.A. NTS M01: Procedimiento y Metodologías para la realización de avalúos de bienes inmuebles urbanos a valor de mercado

ICONTEC, R.N.A. NTS I01: Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos

ICONTEC, R.N.A. NTS S01: Bases para la determinación del valor de mercado

ICONTEC, R.N.A. NTS S02: Bases para la determinación de valores distintos del valor de mercado.

ICONTEC, R.N.A. GTS E01: Valuación de bienes inmuebles

ICONTEC, RNA, NTS G03: Tipos de Bienes

ICONTEC, RNA: NTS S04: Código de conducta del Valuador

Certificado de tradición M.I.294-79392

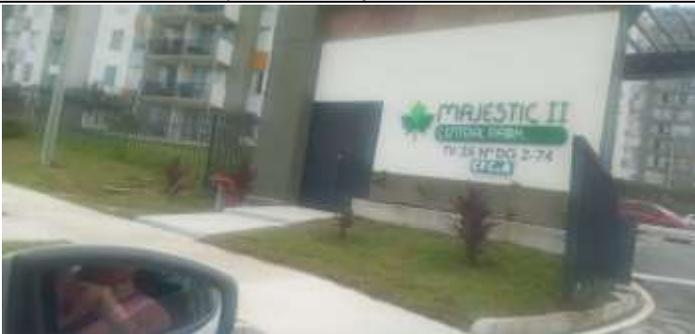
Cartas catastrales R.C. 66170.0002.0001.0157.000 en ideamco.gov.co

Auto de Diligencia de secuestro del inmueble

E.P.388/21-02-2020 Notaría 1° Pereira: otorga O.H. en cuantía indeterminada

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE DOSQUEBRADAS: Ficha Normativa Sector Normativo 9.6

REGISTRO FOTOGRÁFICO (Fuente: inspección técnica 21-04-2023. Google maps)



EL CAMINO PARA LLEGAR AL PREDIO SE INICIA EN MAJESTIC II, CENTRAL PARK HASTA 100 m ANTES DE LA TESALIA, CONDOMINIO

Registro ESAL 500877/1997 C de C de Pereira, Nit: 816002827-3, REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES, R.A.A. AVAL4576105,
TODAS LAS CATEGORÍAS, AUTO REGULADOR NAL DE AVALUADORES, A.N.A.



PORTADA DE ACCESO AL PREDIO LOTE 5, BELLAVISTA, PAVIMENTO DE PARQUEADEROS



CERRAMIENTO INTERIOR EN MALLA ESLABONADA, LADRILLO A LA VISTA Y REMATE EN CONCERTINA



PARQUEADEROS Y JARDINES, CERRAMIENTO INTERIOR COSTADO NOROESTE

Registro ESAL 500877/1997 C de C de Pereira, Nit: 816002827-3, REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES, R.A.A. AVAL4576105, TODAS LAS CATEGORÍAS, AUTO REGULADOR NAL DE AVALUADORES, A.N.A.

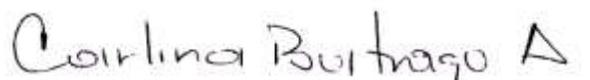


LINDERO SUROESTE VÍA VEHICULAR, PRADOS, JARDINES Y SALÓN SOCIAL



VISTA DEL PREDIO DESDE EL SUROESTE, VISTA DESDE LA TESALIA CONDOMINIO

EL PRESENTE FUE DECLARADO AVALÚO CORPORATIVO (LEY 1673/2013) POR EL COMITÉ DE AVALUADORES:


LONJA INTERNACIONAL INMOBILIARIA/CAFETERA,
CARLINA BUITRAGO AMÉZQUITA
REPRESENTANTE LEGAL
NIT. 816.002.827-3

MANIFESTACIÓN DEL AVALUADOR

1- El suscrito AVALUADOR, identificado como aparece al pie de su firma, en cumplimiento de lo ordenado por los artículos 226 y ss del Código General del Proceso, Ley 1564/2012, bajo la solemne gravedad del juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen, manifiesta

10.1- La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración, dirección, el número de teléfono, número de identificación, profesión, títulos académicos y los demás datos que faciliten la localización del perito:

HUMBERTO ZULUAGA VILLEGAS, CC. 4.576.105

Ingeniero M.P.66205-02203 CNPIA

MbA: Magister en Administración Económica y Financiera

Dirección: LONJA INTERNACIONAL INMOBILIARIA

lonjainternacionalic@gmail.com

Carrera 28 #92-10, Avenida Sur, Coralina 18-5,

Tel. 606-3459291, 315 5200296, Pereira

10.2- Que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional, por lo cual acompaña el dictamen de los documentos que le sirven de fundamento y de los que acreditan su idoneidad y su experiencia.

10.3- Que no se encuentra incurso en las causales de impedimento contenidas en el artículo 50 del CGP.

10.4- Que ha participado, entre otros, en los siguientes procesos:

PROCESOS EN QUE HA PARTICIPADO				
ÍTEM	DEPENDENCIA, PROCESO	DEMANDANTE/APODERADO	DEMANDADO/APODERADO	ACTUACIÓN
1	Tribunal Superior del Valle: Responsabilidad Civil Construcción Puente Anacaro/Río Cauca, Cartago- Ansermanuevo 1994	Ab. Benjamín Herrera Agudelo	CVC, Dpto Valle del cauca, Valorización Dptal del Valle, Municipio Cartago, EE.PP.MM.Cartago	PERITAJE sobre estado de red eléctrica MT, muerte y lesiones por descarga eléctrica
2	Juzgado 3° Civil Municipal Pereira: Ejecutivo Hipotecario 2016	Conjunto Residencial Santa Clara de Moguer Pereira	Julián Quintero López	Avalúo Casa C12 #24-34, Álamos, Pereira
3	Juzgado 3° Civil Municipal Dosquebradas Ejecutivo Hipotecario 2016	Acreedores varios, Apoderado José Manuel Arcila	María Elena Restrepo Fonseca y José Audelis Arcila López	Avalúo Inmueble Rural, Colegio Manolo, Frailles, Dosquebradas
4	Juzgado 1° Civil Municipal Pereira: Divisorio entre herederos Radicado 2017-00517-00	María Eugenia y Paula Meliza Moreno Sánchez, Ab. Jaime Valencia	Hermanos Moreno Zpata	Avalúo Lote Local K7 #30- 36, Pereira

Registro ESAL 500877/1997 C de C de Pereira, Nit: 816002827-3, REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES, R.A.A. AVAL4576105,
TODAS LAS CATEGORÍAS, AUTO REGULADOR NAL DE AVALUADORES, A.N.A.

5	Juzgado 3° Civil Municipal Pereira: Ejecutivo Hipotecario 2017	Ab. María Cristina Ramírez Uribe	Diego Hellman Granados Moncada	Avalúo apartamento 203 Edificio Valván, K7 C28 Pereira
6	Juzgado 3° Civil Municipal Pereira: Ejecutivo Hipotecario 2017	Ab. María Cristina Ramírez Uribe	Diego Hellman Granados Moncada	Avalúo apartamento 306 Edificio Valván, C28 #6-43, Pereira
7	Instituto Nacional de Vías, INVÍAS 2017	Flor María Roa vda de Orozco	INVÍAS, INCO, Intercambiador Versalles, Calarcá	Avalúo daño emergente y Lucro Cesante, terreno y edificaciones, Lote 6, EdS Versalles, Cafetería y Restaurante, Calarcá
8	Instituto Nacional de Vías, INVÍAS, 2017	Flor María Roa vda de Orozco	INVÍAS, INCO, Intercambiador Versalles, Calarcá	Avalúo Daño Emergente y Lucro Cesante, terreno y edificaciones, Lote 7, Hospedaje Versalles, Calarcá
9	Municipio de Pereira, Secretaría de Infraestructura: Expropiación por vía administrativa 2016	Jorge Eduardo López Amaya, Ab. Mario Alberto Cardona	Municipio de Pereira	Avalúo por Técnica Residual Lote 2, Anillo Vial, Calle 27 K14, Pereira
10	Municipio de Pereira, Secretaría de Infraestructura: Expropiación por vía administrativa 2016	Jorge Eduardo López Amaya, Ab. Mario Alberto Cardona	Municipio de Pereira	Avalúo por Técnica Residual Lote 4, Anillo Vial, Calle 26Bis K14, Pereira
11	Juzgado Promiscuo Apía, Risaralda: Ejecutivo Hipotecario 2018	Banco Agrario de Colombia, Ab. Ana Ceneth Contreras Bernal	Alvaro Antonio Ledesma	Avalúo Rural Finca La Clarisa, Apía, Risaralda
12	Notaría 5° Círculo de Pereira, Risaralda, Liquidación de Sucesión 2017	Ab. Manuel Mafla, Betancur Asociados		Avalúo Casa, Pereira
13	Administración Centro Comercial Club Rialto 2018	Ab. Isabel Cristina Aranzazu Zapata	Sociedad Colombiana de Arquitectos Seccional Risaralda	Avalúo de Oficina en Centro Comercial Club Rialto, Pereira
14	Juzgado Civil Municipal Armenia: Proceso de Restitución de inmueble 2017	Ab. Gloria María Salazar	Poseedores Indeterminados	Avalúo Apartamento Conjunto Residencial Gibraltar, Armenia, Quindío
15	Contraloría Municipal de Pereira, Risaralda 2017	Ab. Iván Giraldo y Benjamín Herrera Agudelo	Funcionarios de la Administración Municipal	Avalúo por Técnica Residual de Lote urbano Comuna Villavicencio
16	Juzgado 3° Civil del Circuito Manizales, Ejecutivo hipotecario 2017	Ab. Fabio Hernando Morales Salazar	Argemiro Naranjo Noreña	Avalúo Lote, Construcciones, Instalaciones Hotel San José, La Victoria, Valle
17	Juzgado 1° Civil Circuito Manizales, Ejecutivo hipotecario 2017	Ab. Fabio Hernando Morales Salazar	Argemiro Naranjo Noreña	Avalúo Bodega 1, K12#5-08, Villamaría, Caldas

Registro ESAL 500877/1997 C de C de Pereira, Nit: 816002827-3, REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES, R.A.A. AVAL4576105, TODAS LAS CATEGORÍAS, AUTO REGULADOR NAL DE AVALUADORES, A.N.A.

18	Juzgado 3°Civil Circuito Manizales, Ejecutivo hipotecario 2017	Ab.Fabio Hernando Morales Salazar	Argemiro Naranjo Noreña	Avalúo Bodega 3, K12#5-32, Villamaría, Caldas
19	Juzgado 4°Civil del Circuito de Manizales, Ejecutivo hipotecario 2018	Ab.Fabio Hernando Morales Salazar	Argemiro Naranjo Noreña	Avalúo Bodega 4, K12#5-44, Villamaría, Caldas
20	Juzgado 5°Civil del Circuito de Manizales, Ejecutivo hipotecario 2018	Ab.Fabio Hernando Morales Salazar	Argemiro Naranjo Noreña	Avalúo Bodega 5, K12#5-58, Villamaría, Caldas
21	Juzgado Civil del Circuito de Dosquebradas 2017	Ab.John Jairo García Holguín	Diego Santacolomba Villegas	Avalúo Fincas La Esperanza, Los Molinos, Villa Nilsa, Vereda Sabanitas, Dosquebradas
22	Juzgado 4°Civil del Circuito de Pereira, Ejecutivo ejecutivo con acción personal 2018	Abogados Zorro Talero, Bogotá, Comcel Telecomunicaciones	Jackeline Salazar Pérez	Avalúo de Apartamento y Parqueadero, Palmas de Belmonte P.H. Pereira
23	Juzgado Promiscuo Santuario, Risaralda: Ejecutivo Hipotecario 2018	Ab.Anaceneith Contreras, Banco Agrario	Conrado de Jesús Montoya Agudelo	Avalúo de Finca La Palmera, Vereda Palmas de Cundina, Pueblo Vano
24	Juzgado Civil Municipal de Cartago 2018	Ab.Anaceneith Contreras, Banco Agrario	Manuel José Salazar Gómez	Avalúo de Máquina Cosechadora John Deere
25	Juzgado 5°Civil del Circuito de Pereira, Ejecutivo hipotecario 2019	Ab.Jairo Gallego, Sara Emilia Cardona Ramírez	Rafael Elkin Rendón Lotero	Avalúo de Lotes 7 y 11 Bellavista, Barrio Las Violetas, Frailes, Dosquebradas
26	Juzgado Civil Municipal de Cartago 2018	Ab. Diana Milena Ossa Castro	Joaquín Lorza Arango	Avalúo Lote Local K5 #1B-354, Obando, valle
27	Juzgado Civil Municipal de Cartago 2017	Ab/Humberto Marín Arias	Andrea Tobón Morales	Avalúo Finca Altagracia, Vereda Lusitania, Ansermanuevo, Valle
28	Juzgado Civil del Circuito de Cartago 2018	Ab.Luz Miryam Angel/Octavio Atehortúa Rivera	Víctor Hugo López Vargas	Avalúo de Lote Parqueadero Calle 12 #3-56, Cartago, Valle
29	Juzgado 5°Civil del Circuito de Manizales, Ejecutivo hipotecario 2017	Ab.Fabio Hernando Morales Salazar	Argemiro Naranjo Noreña	Avalúo por técnica residual de Lote B, Casa Roja, Manizales
30	Instituto Nacional de Vías, INVÍAS 2018	Ab.Edgar Augusto Arana Montoya/Oscar Mauricio Correa y otros	Concesionario Pacífico 3, Acapulco	PERITAJE Técnico Financiero Daños materiales e Intangibles
31	Juzgado Administrativo Tuluá, Valle 2019	Ab.Carmen Dennis Ibarra Trejos. Demandante: Jairo Blandón Sánchez	Empresa Transportes, Concesión VIAL	PERITAJE Técnico Financiero Daños materiales e Intangibles

Registro ESAL 500877/1997 C de C de Pereira, Nit: 816002827-3, REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES, R.A.A. AVAL4576105,
 TODAS LAS CATEGORÍAS, AUTO REGULADOR NAL DE AVALUADORES, A.N.A.

32	Juzgado Promiscuo de Ansermanuevo Valle 2019	Ab. Guillermo Suarez Moriones, Demandante: Yahir García Rosales	Proceso divisorio predio rural corregimiento de Gramalote	PERITAJE técnico financiero avalúo de lote rural
33	Juzgado 3° de familia Pereira 2019	Ab. Viviana Montes Demandantes: Maria Esperanza y Yolanda Escobar Arias	Proceso divisorio familia Escobar Arias	Avalúo divisorio
34	Juzgado 4° Civil del circuito Manizales 2018	Ab. Fabio Hernando Morales Salazar	Proceso divisorio	PERITAJE técnico financiero avalúo inmueble urbano Avenida Santander Calle 49
35	Alcaldía de Pereira 2019	Ab. Andrea Cecilia Salazar, sub contratista Lonja Internacional Inmobiliaria Cafetera	Gestión predial y avalúo de inmuebles	Avalúos corporativos de mejoras y lotes urbanos
36	Juzgado 2° Civil Municipal Dosquebradas 2019	Ab. Diego Andres Trujillo García, Causante Maria Libia Martínez Grisales	Proceso de sucesión y partición adicional, interesada Virgelina Grisales de Martínez	Díctamen pericial, avalúo de casa de 2 pisos independientes barrio La Ceiba Chinchiná
37	Contraloría Departamental de Risaralda 2018	Proceso fiscal por adquisición de predio rural para reserva forestal	Municipio de Santa Rosa de Cabal	Dictamen técnico pericial avalúo de predio rural, vereda Potreros, sector la Linda Cortaderal
38	Juzgado 2° Oral administrativo de Cartago 2019	Ab. Alvaro Antonio Ramírez Tobón	Proceso de reparación directa V/S Municipio de Caicedonia, CVC	Díctamen técnico financiero sobre predio rural/urbano, Planta tto aguas residuales
39	Juzgado Civil del Circuito Anserma, Caldas, 2019	Ab. Edgar Augusto Arana Montoya	Proceso de enajenación Concesión Vial Pacífico 3	Dictamen técnico pericial avalúo de predio rural EdS Acapulco, vereda El Águila, Belalcázar, Caldas
40	Juzgado Civil del Circuito Anserma, Caldas, 2019	Ab. Edgar Augusto Arana Montoya	Proceso de enajenación Concesión Vial Pacífico 3	Dictamen técnico pericial avalúo de predio rural Restaurante Acapulco, vereda El Águila, Belalcázar, Caldas
41	Empresas Municipales de Cartago, Valle del Cauca, 2020	Ing. John Freddy Rivera, Ab. Edgar Augusto Arana Montoya	Proceso Administrativo Suspensión de Contrato de Obra	Dictamen Técnico Pericial Daño Emergente y Lucro cesante Construcción de Call Center



Registro ESAL 500877/1997 C de C de Pereira, Nit: 816002827-3, REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES, R.A.A. AVAL4576105, TODAS LAS CATEGORÍAS, AUTO REGULADOR NAL DE AVALUADORES, A.N.A.

-
- 10.5- Que NO ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.
- 10.6- Declara que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son los mismos respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versan sobre las mismas materias.
- 10.7- Declara que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son los mismos respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio.
- 10.8- Que, además de mi pregrado en Ingeniería Eléctrica, cuento con título MbA (Magister en Administración Económica y Financiera UTP), Curso Técnico en Avalúos del Instituto Milenium Pereira y Técnico Laboral por Competencias en Avalúos de Corporación Tecnológica Empresarial, Bogotá y REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES, R.A.A. AVAL4576105/2017-12-22, TODAS LAS CATEGORÍAS, el cual se adjunta.

NOMBRE DEL AVALUADOR: MbA. Ing. HUMBERTO ZULUAGA VILLEGAS
NUMERO DE IDENTIFICACION: 4.576.105
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A. AVAL-4576105/22/12/2017
AUTO REGULADOR NAL DE AVALUADORES, A.N.A.
TELÉFONOS 315 5200296



PIN de Validación: bbcd0adb



<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) HUMBERTO ZULUAGA VILLEGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 4576105, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Diciembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-4576105.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HUMBERTO ZULUAGA VILLEGAS 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
19 Jul 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Jul 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bbcd0adb



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
30 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
30 Jun 2020

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
30 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bbcd0adb



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
30 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Dic 2017

Regimen
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.



PIN de Validación: bbcd0adb



Fecha de inscripción
22 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 10 de Diciembre de 2021, 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 vigente hasta el 31 de Mayo 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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PEREIRA, RISARALDA
Dirección: CARRERA 28 92-10 CORALINA MZ18 CS5
Teléfono: 3155200296
Correo Electrónico: lonjaintercafe@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniero Electricista - La Universidad Tecnológica de Pereira.
Magister en Administración Económica y Financiera -La Universidad Tecnológica de Pereira.

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)



PIN de Validación: bbcd0adb



señor(a) HUMBERTO ZULUAGA VILLEGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 4576105.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

bbcd0adb

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 dos (02) días del mes de Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal