

**2014-00329 - AVALUO COMERCIAL-**

Juan Julian Carvajal Escobar <carvajal87julian@hotmail.com>

Mar 1/02/2022 10:46 AM

Para: Juzgado 02 Civil Municipal - Risaralda - Santa Rosa De Cabal <j02cmunicipalsrosa@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buen día, comedidamente me permito radicar avaluo para el proceso con radicado 2014-00329.

Cordialmente,

JUAN JULIAN CARVAJAL ESCOBAR

ABOGADO

T.P. 222.426 CSJ

Doctora  
**ANDREA JOHANNA OSORIO MONTOYA**  
**JUEZ SEGUNDA CIVIL MUNICIPAL**  
Santa Rosa de Cabal – Risaralda  
E.S.D

PROCESO: EJECUTIVO CON GARANTÍA REAL  
DEMANDANTE: MARÍA ELENA RUÍZ GÓMEZ  
DEMANDADO: LUIS GILBERTO GÓMEZ VELÁSQUEZ  
RAD.: 666824003002-**2014-00329**-00

**JUAN JULIAN CARVAJAL ESCOBAR**, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de abogado en amparo de pobreza de la ejecutante **MARÍA ELENA RUÍZ GÓMEZ**, me permito allegar **AVALÚO COMERCIAL** elaborado por los evaluadores Mario Hernán Moreno Zuluaga y el ingeniero civil Oscar Iván Arias Aristizábal, del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No.296-26219, denominado “Finca La Rivera”, excluida la franja de terreno en posesión del señor Guillermo Luis Marín Vanegas.

Así mismo, acompaño el avalúo catastral<sup>1</sup> y recibo por concepto de honorarios cancelados<sup>2</sup>, a fin de que sea tenido en cuenta al momento de ser reliquidadas las costas.

De acuerdo al avalúo catastral del inmueble, que equivale a \$21.022.0000 y considerando que conforme lo establece el numeral 4o del artículo 444 del C.G.P., el avalúo correspondería al mismo incrementado en un 50%, esto es, \$ 31.533.000 y, como quiera que, el avalúo comercial corresponde a la suma de **\$121.182.350<sup>3</sup>**, consideramos que este último es el que corresponde a su real justo precio y que, es esta suma de dinero (\$121.182.350), la que debe servir de base para la licitación, a fin de que se pueda satisfacer el crédito.

Así las cosas, **SOLICITO** al honorable Despacho que se dé **TRASLADO** del **AVALÚO COMERCIAL** allegado y una vez en firme, se sirva **SEÑALAR FECHA** para **REMATE**.

En orden a lo anterior, desisto de las peticiones anteriormente presentadas respecto a que se relevara el perito nombrado por el Juzgado, como también a que se oficiara al INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI para obtener el avalúo catastral, toda vez que, gracias a la solidaridad de conocidos y

---

<sup>1</sup> Pág. 88.

<sup>2</sup> Pág. 89.

<sup>3</sup> Pág. 37.

familiares de la demandante, fue posible obtener el avalúo comercial del inmueble y los mismos peritos obtuvieron el catastral, esfuerzos todos encaminados a que el proceso siga su curso y en últimas, el restablecimiento del derecho de mi representada, a una vida digna.

De la señora Juez, con todo comedimento;

Atentamente,



**JUAN JULIAN CARVAJAL ESCOBAR**  
CC 1.093.213.942 de santa rosa de cabal  
T.F/222.426 C.S.J

Dosquebradas, 1º de febrero de 2022.

---



Dayhana del Mar <dayhanadelmar@gmail.com>

---

## Avaluo con firma - Certificaciones

---

**Mario Hernan Moreno Zuluaga** <mariomorenoz1@hotmail.com>  
Para: "dayhanadelmar@gmail.com" <dayhanadelmar@gmail.com>

31 de enero de 2022, 18:06

---

### 4 adjuntos



**Imagen (4).jpg**  
1218K

 **Avaluo - Finca - El Lembo - Enero 28. 2.022.pdf**  
4819K

 **R.N.A Especiales.docx**  
679K

 **Certificado Industria y comercio.pdf**  
165K



*Mario Hernán Moreno Z.*

1

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

**SANTA ROSA DE CABAL, ENERO 28 DE 2.022**

**SOLICITANTE** : MARIA ELENA RUIZ GOMEZ

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

**DESTINATARIO** : MARIA ELENA RUIZ GOMEZ

**TIPO INMUEBLE** : PREDIO RURAL  
FINCA LA RIVERA  
CULTIVO DE CAFE Y PLATANO

**PAIS** : COLOMBIA

**DEPARTAMENTO** : RISARALDA

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

**VEREDA** : VEREDA ALTO SAN JUAN  
FRACCION DE SAN JUAN  
PARAJE LA CAPILLA

**DIRECCION** : SIN DIRECCION  
LA RIVERA

**ACCESO** : VIA - SANTA ROSA DE CABAL - VEREDA  
ALTO SAN JUAN. KILOMETRO 11.4

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

**TIPO DE AVALUO** : COMERCIAL RURAL

**PROPIETARIO** : LUIS GILBERTO GOMEZ VELASQUEZ

**PERITO AVALUADOR** : MARIO HERNAN MORENO ZULUAGA

**PERITO AVALUADOR** : OSCAR IVAN ARIAS ARISTIZABAL

**VALOR INMUEBLE** \$ 121.182.350.00

**= VER DETALLE ANEXO =**

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



## TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACION GENERAL.
2. LOCALIZACION - SECTOR.
3. REGLAMENTACION URBANISTICA - NORMATIVIDAD.
4. ASPECTOS JURIDICOS - TITULACION.
5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA FINCA LA RIVERA.
6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL LOTE DE TERRENO.
7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION.
8. SERVICIOS PUBLICOS.
9. ASPECTO ECONOMICO.
10. CRITERIOS DE AVALUO.
11. METODOLOGIA VALUATORIA.
12. JUSTIFICACION.
13. CONSTANCIA.
14. AVALUO COMERCIAL.
15. REGISTRO FOTOGRAFICO.
16. CERTIFICADO DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - **RAA**.
17. DOCUMENTOS DE ACREDITACION Y CERTIFICACION - AVALUADOR.
18. ESCRITURA PÚBLICA.
19. CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD.
20. CERTIFICADO CATASTRAL.



## **1. INFORMACION GENERAL.**

### **1.1. SOLICITUD DE AVALUO.**

En el mes de enero del año en curso, me fue solicitado el avalúo comercial de un lote de terreno, cultivos y construcciones que hacen parte de la finca la Rivera, con el propósito de determinar su valor comercial.

### **1.2. VISITA DE INSPECCION.**

El inmueble fue visitado e inspeccionado el 07 y 10 de enero de 2.022.

### **1.3. CLASE DE INMUEBLE.**

El inmueble del presente avalúo es una finca de carácter agropecuario donde su principal cultivo es el café de distintas variedades y construcciones destinadas a:

Una casa de habitación. Administrador.  
Un beneficiadero.

### **1.4. DESTINACION ACTUAL.**

En la actualidad el inmueble objeto del presente avalúo, se encuentra adecuado y sembrado de cultivos de café, plátano, árboles frutales y bosque nativo. Los cultivos sembrados en el inmueble se encuentran de diferentes edades y estados de conservación y mantenimiento.

### **1.5. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO.**

Copia escritura pública # 2.183 de septiembre 22 de 2.012.  
De la Notaria Única del Círculo de Santa Rosa de Cabal - Risaralda.  
Naturaleza jurídica del acto: 0204: Hipoteca abierta.

Copia Certificado de Tradición y Libertad 296 - 26219.  
Impreso el 02 de septiembre de 2.018 a las 07:30:24 a.m.  
De la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.  
De la ciudad de Santa Rosa de Cabal. Risaralda.

Copia de Certificado Catastral del impuesto predial unificado.  
Del predio con: Dirección: La Rivera.  
De Fecha: Procesado: El día 25 de enero de 2.022.  
Expedido por la secretaría de hacienda y finanzas públicas.  
De la administración municipal de Santa Rosa de Cabal.



## 2. LOCALIZACION - SECTOR.

### 2.1 LOCALIZACION.

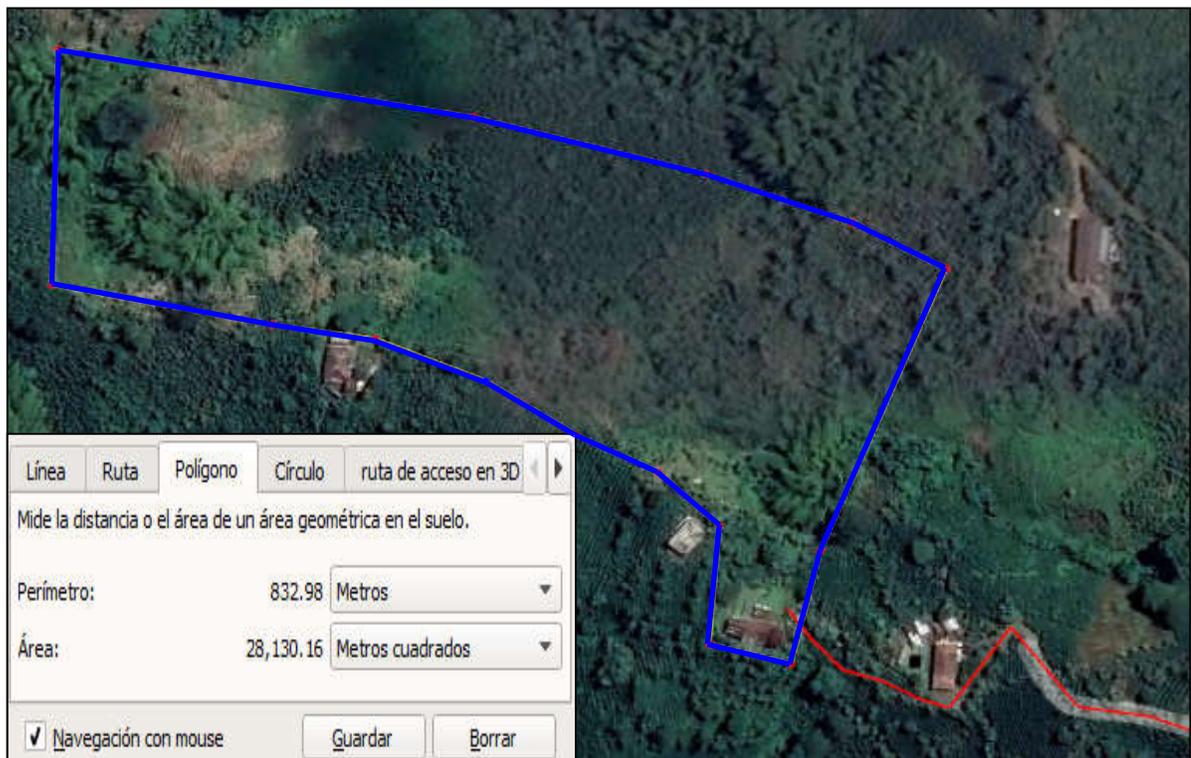
La finca la Rivera está situada en la zona norte.  
Del municipio de Santa Rosa de Cabal, Vereda Alto San Juan, kilómetro 11.4.  
En la vía que de Santa Rosa de Cabal conduce a la vereda Alto San Juan.  
Área rural del municipio de Santa Rosa de Cabal. Departamento de Risaralda.

### 2.2 FORMA DE LLEGAR AL PREDIO.

Para llegar al predio la Rivera se toma la vía Santa Rosa de Cabal - Chinchiná, hasta el sitio denominado restaurante el Jazmín, vía vehicular pavimentada en asfalto 5.2 kilómetros, de allí se sigue hacia el municipio de Chinchiná por la misma vía y en el segundo puente vehicular a 2.3 kilómetros, se gira a la izquierda hacia la vereda San Juan, vía vehicular en afirmado a 1.7 kilómetros, de allí se gira a la izquierda por la misma vía hasta la escuela las Margaritas a 1.7 kilómetros, de allí se gira a la izquierda por la misma vía a la finca el Porvenir a 500 metros, de allí se sigue por un sendero peatonal 60 metros aproximadamente y sobre la margen derecha e izquierda del sendero se encuentra el inmueble materia de avalúo.

Línea roja: Acceso al **Predio la Rivera**.

Línea Azul: **Predio la Rivera**.



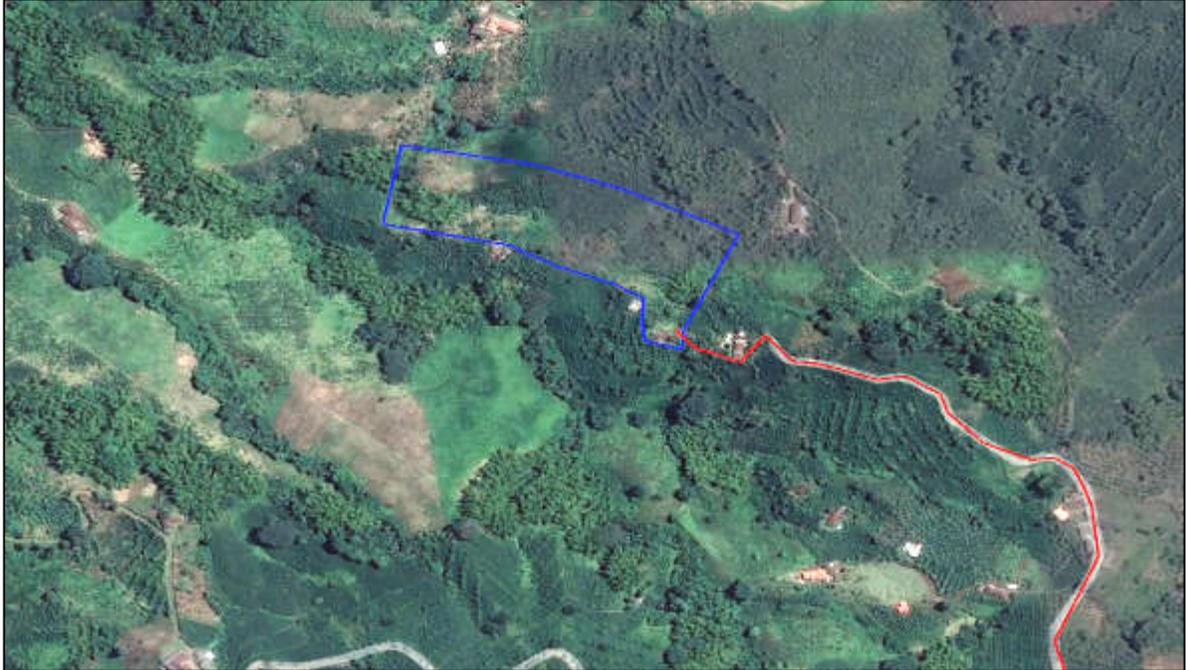


*Mario Hernán Moreno Z.*

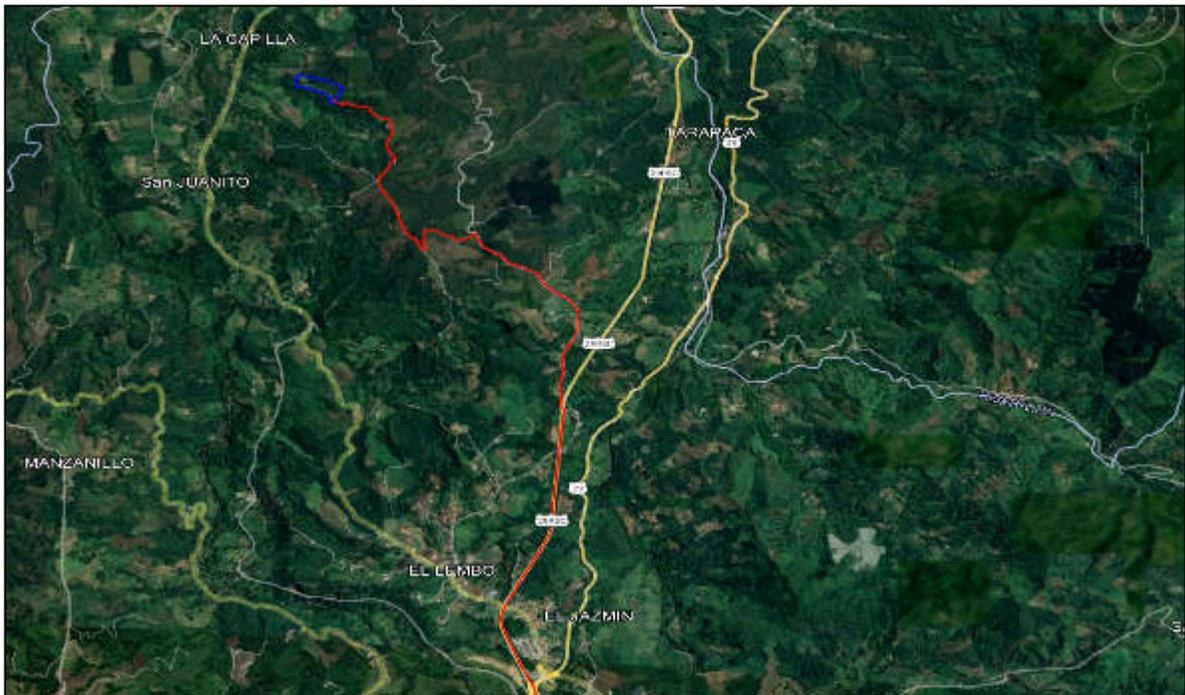
5

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

**LOCALIZACION - FORMA DE LLEGAR - FINCA LA RIVERA**



**LOCALIZACION - FORMA DE LLEGAR - FINCA LA RIVERA**



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



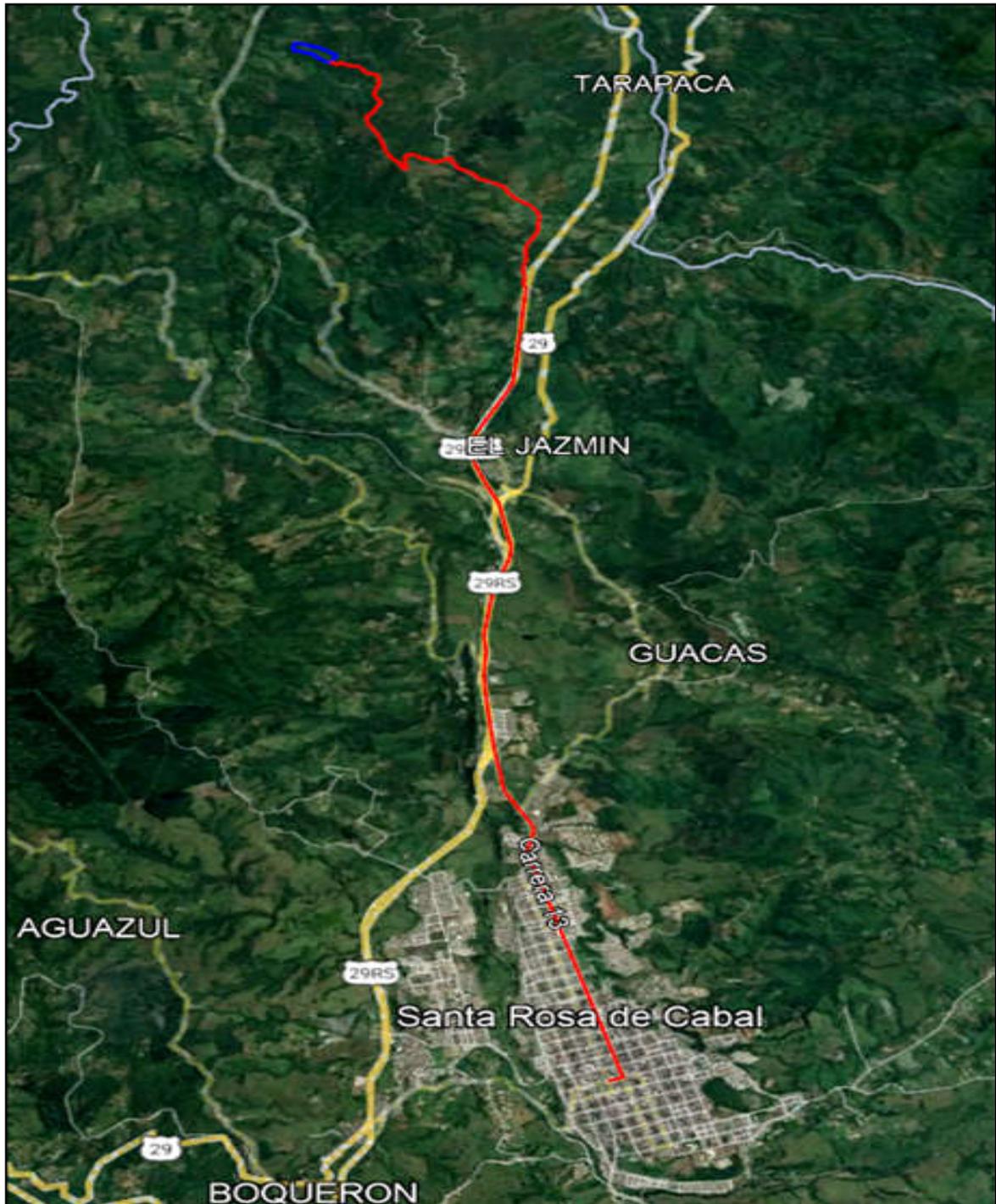
*Mario Hernán Moreno Z.*

6

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

**LOCALIZACION - FORMA DE LLEGAR - FINCA LA RIVERA**

**SANTA ROSA DE CABAL - VEREDA ALTO SAN JUAN - KILOMETRO 11.4**



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



## **2.3 CONFORMACION DEL SECTOR.**

### **Condiciones generales:**

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

### **Usos permitidos de la zona:**

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

### **Ubicación sector:**

El sector donde se encuentra localizada la propiedad se conoce como zona de Alto San Juan y se caracteriza por su desarrollo para cultivos de café, plátano, banano, tomate y aprovechamiento comercial de guadua.  
Pequeñas y medianas ganaderías dedicadas a la producción de leche y carne,

### **Ubicación del predio dentro del sector:**

La finca la Rivera está situada en la zona norte del municipio de Santa Rosa de Cabal, Vereda Alto San Juan, kilómetro 11.4.  
En la vía que de Santa Rosa de Cabal conduce a la vereda Alto San Juan.  
Área rural del municipio de Santa Rosa de Cabal. Departamento de Risaralda

A 6.2 kilómetros aproximadamente del inmueble se encuentra una intersección vial, denominada el Jazmín, la cual sirve de acceso al municipio de Santa Rosa de Cabal, al municipio de Chinchiná y al municipio de Pereira, costado norte del casco urbano del municipio de Santa Rosa de Cabal.

### **Actividad predominante:**

El sector donde se ubica el inmueble se caracteriza por tener vocación agropecuaria y residencial campestre.

Cultivos de café y plátano.  
Cultivos transitorios de Tomate.  
Cultivo de árboles frutales.  
Desarrollo de Ganaderías.  
Casas campestres.  
Vivienda campesina.



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

Bosques protectores de cauces, bosques nativos, senderos ecológicos y guaduales.

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

Se encuentra a una altura aproximada de 1.600 metros sobre el nivel del mar.

**Orden público:**

En el sector no existen problemas de orden público.

Ni presencia de grupos al margen de la ley.

Según informes de las autoridades competentes.

La situación es la normal para el sector donde está localizado el predio.

**Vivienda:**

Vivienda campestre sobre la vía Santa Rosa de Cabal - Vereda Alto San Juan.

Vivienda campesina sobre la vía Santa Rosa de Cabal - Vereda Alto San Juan.

**Vecindario:**

El vecindario más significativo del sector es:

Restaurante la María.

Restaurante el Jazmín.

Universidad Unisarc.

Planta de sacrificio animal - Frigorífico Guayabito.

**Tipos de edificación:**

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

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

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



**Servicios Públicos:** El sector posee servicios públicos de:

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

**Energía eléctrica:**

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

**Acueducto:**

El sector se beneficia de varios nacimientos de agua que existen en la zona, los cuales son eficientes en el suministro.

**Alcantarillado:**

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

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

**Teléfono móvil:**

El sector dispone de una infraestructura básica para la dotación del servicio de telefonía móvil. El servicio es suministrado por telefónica telecom - movistar y por la empresa Claro.

**Recolección de basura:**

El sector posee el servicio de recogida de basuras en los carros adecuados para dicha recolección. El servicio es suministrado por la empresa de obras sanitarias de Santa Rosa de Cabal EMPOCABAL.

**Vías de acceso:**

La vía principal de acceso al sector es la Troncal de Occidente - Autopista del Café, vía de doble calzada con dos carriles por calzada y separador central.

Pavimentada en asfalto, tiene alumbrado público, No posee andenes, ni sardineles.

Vía secundaria del sitio denominado el Jazmín conduce a la vereda Alto San Juan.

En afirmado en buen estado.

**Transporte público:**

Existe buen servicio de transporte público a través de buses, busetas, taxis y camperos, en la vía Santa Rosa de Cabal - Vereda Alto San Juan.

**Topografía y relieve:**

El sector, presenta una topografía plana suave, ondulada y quebrada con pendientes entre el 10% y 50%

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



### **3. REGLAMENTACION URBANISTICA - NORMATIVIDAD.**

#### **TÍTULO I**

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

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

#### **COMPONENTE RURAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

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

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

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

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

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

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

Las áreas recomendadas para cultivos agrícolas transitorios como el cilantro, frijol, tomate, yuca, etc., y otros permanentes como cebolla junca, granadillas, mora y plantas medicinales son las veredas que se encuentran al sur del Municipio en la cuenca del río Otún como son: Planadas, Las Mangas, Volcanes, Cedralito, Puente Alban - La María y San Marcos.

Además, en estas veredas, se tiene la opción de fomentar el crecimiento de los cultivos de frutales de clima frío moderado, los cuales se desarrollan a una altura promedio entre los 1800 y 2300 m.s.n.m. teniendo cuidado con la humedad que podría generar algún tipo de hongo que estropearía los cultivos.



La zona de producción agrícola más importante del Municipio es la "zona cafetera", que genera el sustento de gran parte del Municipio y de las veredas involucradas, se localiza en la cuenca de los ríos Campoalegre y San Francisco especialmente. Los corregimientos de esta zona son El Español, El Manzanillo y La Capilla. Los cultivos que se generan, además de café, y en menor proporción son: cilantro, cítricos, plátano, frijol, tomate, yuca, etc. Se recomienda el mantenimiento del cultivo del café como el sustento principal, ya que el terreno es el apto para este cultivo y no lo es para las actividades pecuarias presentes en algunos sectores, ya que el terreno es muy susceptible a la erosión y a movimientos de masa cuando está desprovisto de vegetación, además es importante volver a fomentar el cultivo del café con sombrío ya que de esta se estabiliza el terreno, especialmente donde la pendiente es fuerte, pues el café presenta una raíz muy superficial que no amarra el terreno lo suficiente, en cambio los árboles de mayor tamaño ayudan a darle estabilidad al terreno.

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

#### **ARTICULO 91. ZONAS PECUARIAS.**

Localizadas en colinas con características biofísicas no óptimas para la producción agrícola y más acordes con la actividad pecuaria; presentan pendientes del 25 - 40 %, suelos moderadamente profundos, fertilidad moderada y susceptible a la erosión y movimientos de masa. Se debe tener una carga adecuada (1 - 5 animales / Há) para no deteriorar el suelo.

Algunas zonas del corregimiento de la Capilla deben implementar cercas vivas, sistemas de sombrío y otras prácticas que involucren especies maderables, con el fin de proteger el suelo. En estas áreas se deben proteger los parches boscosos existentes, y realizar revegetalizaciones principalmente en márgenes de micro cuencas y en las áreas de mayor pendiente para regular caudales y contrarrestar la erosión y la sedimentación de aguas.

#### **ARTICULO 92. ZONAS DE ACTIVIDAD MIXTA.**

Son zonas que, por sus características socioeconómicas, pueden combinar actividades agrícolas, pecuarias, agroforestales y forestales. No se permitirán prácticas de carácter intensivo. Se sugiere utilizar un sistema agrosilvopastoril para las zonas ubicadas al norte de la cabecera urbana del Municipio, veredas Campoalegre Granja, Campo alegrito y la Viga; al occidente, en la vereda Alto de La Cruz. En estas zonas su uso actual se caracteriza por la presencia de café tecnificado y tradicional, y pastos manejados, actividades compatibles no solo con la protección de los suelos de la zona, sino con la conservación del paisaje.



#### **4. ASPECTOS JURIDICOS - TITULACION.**

##### **4.1 TITULOS.**

El predio la Rivera. Es de propiedad del señor Luis Gilberto Gómez Velásquez. Identificado con la cedula de ciudadanía # 1.093.219.466

Según escritura pública # 54 de enero 14 de 2.014.  
De la Notaria Única del Círculo de Santa Rosa de Cabal - Risaralda.  
Naturaleza jurídica del acto: 0125: Compraventa.

##### **4.2 MATRICULA INMOBILIARIA.**

Según Certificado de Tradición y Libertad 296 - 26219.  
Impreso el 02 de septiembre de 2.018 a las 07:30:24 a.m.  
De la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.  
De la ciudad de Santa Rosa de Cabal. Risaralda.

La matrícula inmobiliaria del inmueble: Finca la Rivera es:

**296 - 26219.**

##### **4.3 FICHA CATASTRAL.**

Según Certificado Catastral del impuesto predial unificado.  
Del predio con: Dirección: La Rivera.  
De Fecha: Procesado: El día 25 de enero de 2.022.  
Expedido por la secretaría de hacienda y finanzas públicas.  
De la administración municipal de Santa Rosa de Cabal.

La ficha catastral del inmueble: Finca la Rivera es:

**66682 - 0003 - 0000000 - 100 - 99000000000.**

##### **4.4 LINDEROS. FINCA LA RIVERA.**

Ver escritura pública # 2.183 de septiembre 22 de 2.012.  
De la Notaria Única del Círculo de Santa Rosa de Cabal - Risaralda.  
Naturaleza jurídica del acto: 0204: Hipoteca abierta.



#### **4.5 AFECTACIONES Y GRAVAMENES.**

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

Del inmueble materia de avalúo: Finca la Rivera.

##### **Hipotecas vigentes:**

Según escritura pública # 2.183 de septiembre 22 de 2.012.  
De la Notaria Única del Círculo de Santa Rosa de Cabal - Risaralda.

Especificación: Gravamen:  
Naturaleza jurídica del acto.  
0204: Hipoteca abierta sin límite de cuantía.

**De:** Bedoya Marín Julián.

**De:** Bedoya Marín Leonardo.

**A:** Ruiz Gómez María Elena

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

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



**Medidas cautelares vigentes:**

Documento: Oficio 1390 del 14 de agosto de 2.014.  
Juzgado 002 Civil Municipal de Santa Rosa de Cabal.  
Especificación: Medida Cautelar: 0429: Embargo ejecutivo con acción Real.  
**De:** Ruiz Gómez María Elena.  
**A:** Gómez Velásquez Luis Gilberto.

**Nota:**

La información jurídica consignada en el presente estudio no corresponde ni constituye un estudio formal de los títulos.

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

La información sobre títulos y áreas fue extractada de los documentos suministrados por el solicitante, razón por la cual Mario Hernán Moreno Zuluaga, no se hace responsable sobre la veracidad de la misma.

**5. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA FINCA LA RIVERA.**

**5.1 DESCRIPCION.**

El inmueble del presente avalúo es un inmueble rural, ubicado en el municipio de Santa Rosa de Cabal y se compone de unas áreas de terreno, debidamente acondicionadas de acuerdo a su destinación económica.

Lote de terreno destinado al cultivo de:

Café de diferentes variedades y edades.  
Plátano de diferentes variedades y edades.  
Árboles frutales de diferentes variedades.

Lote de terreno destinado a diferentes construcciones:

Una casa de habitación. Administrador.  
Un beneficiadero.  
Parqueadero vehicular al aire libre.



## 6. CARACTERISTICAS GENERALES DEL LOTE DE TERRENO.

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

#### Área lote de terreno: Finca la Rivera

Según la escritura pública # 2.183 de septiembre 22 de 2.012.  
De la Notaria Única del Círculo de Santa Rosa de Cabal - Risaralda.  
Naturaleza jurídica del acto: 0204: Hipoteca abierta.

El área total de terreno de la finca la Rivera es de:

**5 hectáreas 530 metros cuadrados. 7 Cuadras 895 metros cuadrados.**

Del predio de mayor extensión según sentencia del 12 de agosto de 2.016 del Juzgado Segundo Civil Municipal de Santa Rosa de Cabal, se debe **EXCLUIR** del avalúo, **3 cuadras y media aproximadamente** que posee el señor GUILLERMO LUIS MARIN VANEGAS, cuyos linderos fueron señalados en inspección judicial realizada el 28 de julio de 2.015 por el Juzgado y definidos en auto del 2 de mayo de 2.016, en el que resolvió que prosperaba la posesión del señor GUILLERMO LUIS MARIN VANEGAS, así: Se parte de la casa de propiedad de GILBERTO GOMEZ, que es zona oriental del inmueble, se tiene una especie de caminito que conduce en línea recta a una quebrada, se bordea la casa de 27.10 metros, recorrido de forma irregular, se llega a un guayabo, de allí se hace un recorrido hacia abajo por un camino de herradura que es lindero con propiedad del Mismo GOMEZ, recorrido en una dimensión de 390 metros, se llega a un palo de carey que es lindero, de allí voltea a la izquierda que es zona NORTE del inmueble, de allí se va en línea recta a encontrar el sector SUR del inmueble, en 218 metros, a encontrar una quebrada, esta quebrada arriba en una longitud de 520 metros, gasta encontrar una zanja o callejón, sitio que es lindero con GOMMEZ que es zona oriente del predio, de allí se cruza en línea diagonal en 313.30 metros hasta llegar al sitio de partida.

#### Cultivos - Destinación económica.

El inmueble del presente avalúo presenta un uso actual, agropecuario donde su principal cultivo es el café y plátano de diferentes variedades.

El cultivo de café que existe actualmente sembrado en el inmueble se encuentra de diferentes edades y de diferentes estados de conservación y mantenimiento.

Según información suministrada por el propietario del inmueble.

Cultivo	Edad	Cantidad
Café variedad Caturra	12 años	5.000 Palos
Café variedad Caturra	5 años	5.000 Palos



**Condiciones agronómicas:**

La finca la Rivera se encuentra en una zona donde los suelos son de formación volcánica que presentan varios horizontes, tierras de relieve suave, medio y fuerte, con pendientes superiores al 50% ubicada en clima templado.

Posee suelos moderadamente profundos y superficiales.

Los suelos son aptos cultivos de café y plátano con curvas de nivel y sombrío.

Para bosque protector-productor (explotaciones forestales).

El mapa de clasificación de las tierras del IGAC del año 1.988, de acuerdo a su capacidad de uso, los clasifica como suelos "Clase VI Subclase esc".

**Forma geométrica:**

El predio tiene forma geométrica irregular, pero con fácil acceso a todos sus extremos para las labores de control, administración y explotación económica.

**Topografía y relieve:**

El inmueble, presenta una topografía que oscila entre:

25% - 50% Ligeramente escarpada - Ligeramente empinada.

50% - 75% Moderadamente escarpada - Moderadamente empinada.

**Nota:**

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

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

La finca la Rivera no tiene frente a vía vehicular veredal.

Al predio se accede por un sendero peatonal desde la finca el Porvenir.

La finca el Porvenir es un predio vecino y está a 60 metros aproximadamente.

**Cercas perimetrales:**

El inmueble posee cercas en sus linderos así:

Alambre de púa y postes de estructura de madera en sus linderos perimetrales.

**Altura - Temperatura:**

La finca la Rivera, presenta un clima, altura y régimen de lluvias aptos para los cultivos allí existentes y para los usos del suelo que tiene la zona.

La finca la Rivera se encuentra a una altura de 1.580 msnm aproximadamente.

Con una temperatura entre los 22 y 26 grados centígrados promedio.



**Capacidad portante:**

El terreno tiene una capacidad portante aparentemente buena como lo demuestra el estado de las edificaciones allí levantadas.

A simple vista el suelo tiene aparentemente buena consistencia.

Pero para determinar la capacidad portante del terreno se recomienda realizar estudio geotécnico.

**Factores climáticos limitantes:**

En el predio no se aprecian factores climáticos limitantes que afecten de alguna manera el inmueble y los cultivos existentes.

**Recursos naturales:**

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

**Tipo de predio - Orientación:**

Predio rural adecuado y sembrado de café, plátano y diferentes cultivos transitorios. El predio está orientado en el plano del municipio en sentido Oriente - Occidente.

**Erosión:**

En el predio finca la Rivera no se aprecia erosión que afecte de alguna manera los cultivos existentes y la normalidad del predio.

**Vocación de uso - Futuro desarrollo:**

El predio finca la Rivera tiene una vocación de uso actual agropecuaria.

Y se encuentra destinado a la siembra de café y plátano.

Árboles frutales y cultivos transitorios.

Pero su vocación de uso futuro se registró según:

Acuerdo N.º 028 del 10 de diciembre de 2.000.

Plan de Ordenamiento Territorial.

Del municipio de Santa Rosa de Cabal - Risaralda.

**Distribución de lluvias - Piso térmico - Precipitación:**

Abril - Junio, Octubre - Diciembre.

1.000 - 2.000 - Clima medio. Fuente: IGAC - CARDER.

La Precipitación media anual: 2.750 mm. (Atlas Risaralda, 2000).



## 7. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION.

### 7.1 EDIFICACION # 1: CASA DE HABITACION.

### 7.2 Descripción.

Se trata de una edificación de un nivel - piso, construida en materiales flexibles (Bahareque), destinada a casa de habitación.

La edificación presenta regular estabilidad estructural, regulares especificaciones técnicas y arquitectónicas y una buena distribución de acuerdo a su destinación económica.

### 7.3 Distribución.

La casa de habitación consta de las siguientes dependencias:

Cuatro habitaciones.

Una cocina.

Un pasillo exterior de acceso a las habitaciones y a la cocina.

Un baño con sanitario y ducha.

### 7.4 Especificaciones:

<b>Estructura</b>	:	Bahareque.
<b>Fachada</b>	:	Bahareque pintado.
<b>Cubierta</b>	:	Teja de barro. Teja de asbesto cemento - eternit.
<b>Cerchas</b>	:	Estructura de madera. Guadua.
<b>Muros</b>	:	Bahareque pintado.
<b>Pisos</b>	:	Estructura de madera Mortero de cemento cubierto con mineral amarillo.
<b>Puertas</b>	:	Exterior: Estructura de madera. Interiores: Estructura de madera.
<b>Marcos</b>	:	Exterior: Estructura de madera. Interiores: Estructura de madera.



<b>Ventanas</b>	:	Exterior: Estructura de madera.
<b>Cielo raso</b>	:	Estructura de madera.
<b>Baños</b>	:	Muros y pisos enchapados en cerámica. Accesorios línea corona.

**7.5 Estado de conservación de la construcción:**

La edificación se encuentra en regular estado de conservación y mantenimiento. Presenta un deterioro superior al normal por la edad y el uso. Presenta regular garantía estructural y de acabados.

**7.6 Edad de la construcción:**

La vetustez se refiere a la edad promedio del inmueble estimada durante la visita, teniendo en cuenta las reformas y mejoras ejecutadas en diferentes épocas. Al inmueble en estudio se le han realizado varias remodelaciones, adecuaciones y reformas en diferentes épocas de su vida útil.

Para este inmueble la vetustez se estima en 60 años aproximadamente.

**7.8 Área construida casa principal: 78.75 Metros cuadrados.**

Según medidas tomadas en el sitio por el evaluador. En la visita de registro e inspección al lote de terreno y las construcciones. Para determinar el estado de conservación y mantenimiento. Toma de medidas y registro fotográfico.

**75.00** metros cuadrados aproximadamente.

**Frente** : **15.00 metros.**

**Fondo** : **5.00 metros.**

**7.9 Área construida baño: Sanitario y ducha:**

**3.75** metros cuadrados aproximadamente.

**Frente** : **2.50 metros.**

**Fondo** : **1.50 metros.**



## **7.10 EDIFICACION # 2: HABITACION POSTERIOR ANEXA A LA CASA.**

### **7.11 Descripción.**

Se trata de una edificación de un nivel - piso, construida en materiales rígidos (Material), destinada a una habitación.

La edificación presenta buena estabilidad estructural, buenas especificaciones técnicas y arquitectónicas y una buena distribución de acuerdo a su destinación económica.

### **7.12 Distribución.**

La edificación consta de las siguientes dependencias: Una habitación.

### **7.13 Especificaciones:**

<b>Estructura</b>	:	Concreto.
<b>Fachada</b>	:	Ladrillo revocado sin pintar.
<b>Cubierta</b>	:	Teja de zinc.
<b>Cerchas</b>	:	Estructura de madera. Guadua.
<b>Muros</b>	:	Ladrillo revocado sin pintar.
<b>Piso</b>	:	Estructura de madera
<b>Puertas</b>	:	Exterior: Estructura de madera.
<b>Marco</b>	:	Exterior: Estructura de madera.
<b>Cielo raso</b>	:	Estructura de madera.

### **7.14 Estado de conservación de la construcción:**

La edificación se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.

Presenta un deterioro normal por la edad y el uso.

Presenta buena garantía estructural y de acabados.

### **7.15 Edad de la construcción:**

La vetustez se refiere a la edad promedio del inmueble estimada durante la visita, teniendo en cuenta las reformas y mejoras ejecutadas en diferentes épocas.



Al inmueble en estudio se le han realizado varias remodelaciones, adecuaciones y reformas en diferentes épocas de su vida útil.

Para este inmueble la vetustez se estima en 20 años aproximadamente.

#### **7.16 Área construida de la habitación posterior anexa a la casa:**

Según medidas tomadas en el sitio por el evaluador.  
En la visita de registro e inspección al lote de terreno y las construcciones.  
Para determinar el estado de conservación y mantenimiento.  
Toma de medidas y registro fotográfico.

**11.40** metros cuadrados aproximadamente.

**Frente** : **3.00 metros.**

**Fondo** : **3.80 metros.**

#### **7.17 EDIFICACION # 3: BENEFICIADERO.**

##### **7.18 Descripción.**

Se trata de una edificación de dos niveles - pisos, construida en materiales rígidos (Material), destinada a un beneficiadero.

La edificación presenta buena estabilidad estructural, buenas especificaciones técnicas y arquitectónicas y una buena distribución de acuerdo a su destinación económica.

##### **7.19 Distribución:** El beneficiadero consta de las siguientes dependencias:

###### **Primer piso:**

Un salón con una maquina despulpadora.  
Y dos tanques de lavado y almacenamiento de café.

**Segundo piso:** Un salón con una tolva para vaciado de café.

##### **7.20 Especificaciones:**

**Estructura** : Concreto.

**Fachada** : Ladrillo a la vista.

**Cubierta** : Teja de zinc.



<b>Cerchas</b>	:	Estructura de madera. Guadua.
<b>Muros</b>	:	Ladrillo revocado sin pintar.
<b>Piso</b>	:	Mortero de cemento.
<b>Puertas</b>	:	Exterior: Estructura de madera.
<b>Marco</b>	:	Exterior: Estructura de madera.
<b>Cielo raso</b>	:	Placa de concreto.

#### **7.21 Estado de conservación de la construcción:**

La edificación se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.  
Presenta un deterioro normal por la edad y el uso.  
Presenta buena garantía estructural y de acabados.

#### **7.22 Edad de la construcción:**

La vetustez se refiere a la edad promedio del inmueble estimada durante la visita, teniendo en cuenta las reformas y mejoras ejecutadas en diferentes épocas.  
Al inmueble en estudio se le han realizado varias remodelaciones, adecuaciones y reformas en diferentes épocas de su vida útil.

Para este inmueble la vetustez se estima en 20 años aproximadamente.

#### **7.23 Área construida beneficiadero: 23.76 Metros cuadrados.**

Según medidas tomadas en el sitio por el evaluador.  
En la visita de registro e inspección al lote de terreno y las construcciones.  
Para determinar el estado de conservación y mantenimiento.  
Toma de medidas y registro fotográfico.

**Primer piso: 10.56 metros cuadrados aproximadamente.**

<b>Frente</b>	:	<b>3.30 metros.</b>
<b>Fondo</b>	:	<b>3.20 metros.</b>

**Segundo piso: 13.20 metros cuadrados aproximadamente.**

<b>Frente</b>	:	<b>3.30 metros.</b>
<b>Fondo</b>	:	<b>4.00 metros.</b>



**EDIFICACIONES EXISTENTES EN LA FINCA LA RIVERA**

**COLOR AMARILLO: EDIFICACION # 1:  
CASA DE HABITACION.**

**COLOR ROSADO: EDIFICACION # 2:  
HABITACION ANEXA A LA CASA DE HABITACION.**

**COLOR AZUL: EDIFICACION # 3:  
BENEFICIDAERO DE DOS PISOS.**





## **8. SERVICIOS PUBLICOS.**

### **8.1 Servicios públicos:**

La finca la Rivera, cuenta con las redes de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, internet, telefonía local, telefonía móvil y recolección de basura, así:

#### **Acueducto, alcantarillado y aseo:**

Este servicio es suministrado por la empresa de acueducto y alcantarillado de Santa Rosa de Cabal EMPOCABAL.

#### **Energía eléctrica y alumbrado público:**

Este servicio es suministrado por la central hidroeléctrica de caldas Chec y Enelar.

#### **Teléfonos fijo - Celular e internet:**

Este servicio es suministrado por la empresa telefónica Telecom - Movistar. Tigo y Claro.

#### **Gas domiciliario:**

Este servicio es suministrado por gases del Risaralda.

#### **Recolección de basura.**

Este servicio es suministrado por la empresa de acueducto y alcantarillado de Santa Rosa de Cabal EMPOCABAL.

## **9. ASPECTO ECONOMICO.**

### **9.1 ACTUALIZACIÓN ECONÓMICA Y RENTABILIDAD.**

En la actualidad el predio se encuentra administrado por el propietario.

### **9.2 OFERTA DE INMUEBLES EN LA ZONA.**

La oferta y demanda de predios con características similares en la zona es buena debido a la ubicación del sector en el municipio.

## **10. CRITERIOS DE AVALUO.**

### **10.1 BASES DEL AVALUO.**

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



La investigación se efectuó recurriendo a tres áreas: La información recolectada directamente en el sector, la información de los avalúos recientes y de las transacciones reales efectuadas recientes en el sector, que permiten obtener información adicional a la que está contenida en nuestro banco de datos, con el propósito de ajustar el criterio sobre los valores asignados.

## **10.2 CRITERIOS DE AVALUO.**

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

- a) Las características intrínsecas y extrínsecas del predio de acuerdo a su área, localización, topografía, forma geométrica, dotación de servicios públicos, obras de infraestructura, destinación económica actual, porcentaje de utilización, etc.
- b) La situación del mercado inmobiliario actual en el municipio de Santa Rosa de Cabal y específicamente en la zona rural en donde está ubicado el inmueble. Esta situación repercute notablemente en la demanda y en los valores de la finca raíz.
- c) Las características de las construcciones relacionadas con la calidad de los materiales, su distribución, especificaciones técnicas, diseño arquitectónico, estado de conservación y mantenimiento, edad y grado de vetustez.
- d) El paisaje excepcional de la región y del predio, dado particularmente por su ubicación y su topografía.
- e) Se analizaron y compararon los valores comerciales de predios de similares características, ubicados en el sector y en otros sectores de condiciones parecidas.
- f) Las condiciones de acceso y desalojo del sector, que cuenta con vías del plan vial rural municipal y la vía al centro poblado de la vereda Alto San Juan.
- g) La localización del inmueble en uno de los sectores más importantes de la zona rural del municipio de Santa Rosa de Cabal y su relación vial privilegiada con diferentes sectores de la ciudad y de la región.
- h) Se analizó, la distancia, en tiempo real del predio a las tres ciudades más importantes del eje cafetero, Pereira, Manizales, Armenia así:  
Pereira 1 hora aproximadamente.  
Manizales 2 horas aproximadamente.  
Armenia 2 horas aproximadamente.



## 11. METODOLOGIA UTILIZADA.

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

Se utilizaron los siguientes métodos valuatorios.

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

### 11.2 MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:

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

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

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

Para la aplicación del método de Mercado se ha tomado una muestra de inmuebles ofertados y de transacciones realizadas en el sector de influencia.

Esta muestra resulta comparable tras aplicarle un proceso de homogeneización que permite su estudio estadístico. Las características observadas para determinar la homogeneidad del valor son las siguientes:

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



### 11.3 Metodología para la valoración de la construcción:

### 11.4 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:

$$V_c = [C_t - D] + V_t$$

En donde:

$V_c$	= Valor comercial.
$C_t$	= Costo total de la construcción.
$D$	= Depreciación.
$V_t$	= 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.

Es el deterioro físico que sufre la construcción durante su vida útil, la cual debe descontarse del valor del inmueble por el tiempo de uso y el estado de conservación del mismo. **(Sistema de Fitto y Corvini).**

Para calcular el valor total de las edificaciones 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 y las instalaciones hidráulicas, eléctricas y sanitarias.

Una vez definida el área de las edificaciones, se realizó una investigación de los costos de construcción.

Para ello se utilizó la información del nuestro banco de datos sobre valores unitarios de la construcción y la información actualizada de publicaciones especializadas como **Construdata** de acuerdo al tipo de construcción.

Se tienen en cuenta los presupuestos elaborados directamente por arquitectos e ingenieros constructores.

La investigación de mercado se realizó sobre avalúos recientes, sobre ofertas de ventas y ventas reales, de inmuebles de similares características situados en el sector y en sectores aledaños, con el propósito de tener elementos de comparación con predios que tengan alguna semejanza, previa apreciación de las diferencias y su probable influencia en el valor.

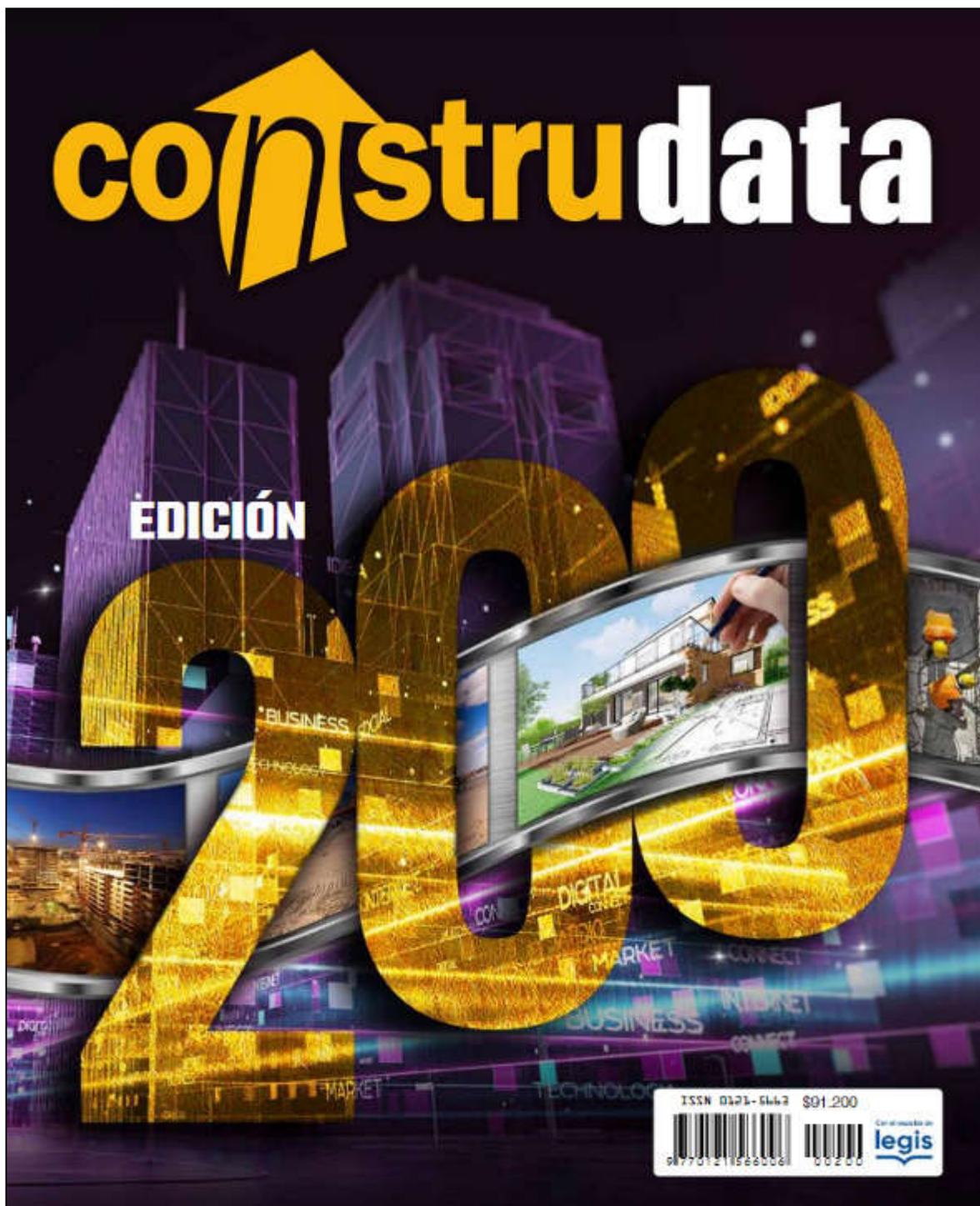


*Mario Hernán Moreno Z.*

28

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

**REVISTA CONSTRUdata - EDICIÓN # 200  
SEPTIEMBRE - NOVIEMBRE DE 2.021**



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



**REVISTA CONSTRUDDATA - EDICION # 200  
SEPTIEMBRE - NOVIEMBRE DE 2.021**

<b>CALI</b>	<b>EDICIÓN 200</b> SEPTIEMBRE - NOVIEMBRE 2021	
	<b>DIRECTO</b>	<b>TOTAL</b>
UNIFAMILIAR VIP	1.114.487	1.281.660
UNIFAMILIAR VIS	1.656.091	1.904.505
UNIFAMILIAR MEDIO	2.058.250	2.366.987
<b>VALOR PROMEDIO m<sup>2</sup> UNIFAMILIAR</b>	<b>1.609.609</b>	<b>1.851.051</b>
MULTIFAMILIAR VIP	1.178.861	1.355.691
MULTIFAMILIAR VIS	1.406.334	1.617.285
MULTIFAMILIAR MEDIO	2.257.153	2.595.726
<b>VALOR PROMEDIO m<sup>2</sup> MULTIFAMILIAR</b>	<b>1.614.116</b>	<b>1.856.234</b>
ESTRUCTURA EN CONCRETO	446.916	513.954
MAMPOSTERÍA ESTRUCTURAL	530.488	610.061
<b>VALOR PROMEDIO m<sup>2</sup> ESTRUCTURA</b>	<b>488.702</b>	<b>562.007</b>
BODEGA 100 m <sup>2</sup>	1.518.372	1.746.128
BODEGA 1000 m <sup>2</sup>	1.256.530	1.445.009
<b>VALOR PROMEDIO m<sup>2</sup> BODEGAS</b>	<b>1.387.451</b>	<b>1.595.569</b>



CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

CONSTRUCCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	% DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN (\$)	VALOR DEPRECIADO (\$)	VALOR FINAL (\$)	VALOR ADOPTADO (\$)
CASA DE HABITACION	60	70	86%	4	90,00%	1.114.487	1.003.002	111.485	110.000
HABITACION ANEXA	20	70	29%	4	61,26%	1.114.487	682.758	431.729	430.000
BENEFICIADERO	20	70	29%	4	61,26%	1.387.451	849.982	537.469	535.000

## 9. Depreciación

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Clase 1:	$Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$
Clase 1.5:	$Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$
Clase 2:	$Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$
Clase 2.5:	$Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$
Clase 3:	$Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$
Clase 3.5:	$Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$
Clase 4:	$Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$
Clase 4.5:	$Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.



## **12. JUSTIFICACION.**

### **12.1 GARANTIA.**

La finca la Rivera: Ofrece buena garantía debido a los siguientes factores:

El lote de terreno se encuentra sembrado de café, plátano y árboles frutales.

Tiene todos los contadores de los servicios públicos y se encuentran activos.

No se encuentra en situaciones de riesgo y está incluida dentro del perímetro de servicios públicos domiciliarios.

El diseño arquitectónico de sus construcciones es funcional, los espacios son suficientes, claros y bien aireados.

### **12.2 PROPOSITO DEL AVALUO.**

El propósito del avalúo es estimar el valor comercial (valor de mercado) de la propiedad detallada en este informe de avalúo.

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

El valor comercial o de mercado como se utiliza en este informe se puede definir así:

“El valor expresado en dinero que corresponde al precio comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por precio comercial el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir, por una propiedad como justo y equitativo de acuerdo a su localización y características y actuando ambas partes libres de toda necesidad o urgencia”.

### **12.4 EL ÓPTIMO Y MEJOR USO.**

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

### **12.5 MERCADO INMOBILIARIO.**

El mercado inmobiliario en el sector y en los sectores aledaños es dinámico.

A nivel inmobiliario, el sector del Alto San Juan y San Juan se convierten cada vez más en un polo de desarrollo agropecuario del municipio de Santa Rosa de Cabal, debido a su buena ubicación, a la buena infraestructura de servicios públicos y de vías.



**La oferta** de predios en la zona es normal y corresponde a terrenos y fincas con posibilidades de desarrollo agropecuario.

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

**La demanda** es normal para inmuebles similares al estudiado, los cuales presentan buena ubicación con respecto a la ciudad de Santa Rosa de Cabal y buenas vías de acceso.

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

#### **12.6 USOS PREDOMINANTES.**

El sector donde se ubica el inmueble se caracteriza por tener un uso con vocación agropecuaria: Cultivos de café y plátano, medianas y pequeñas ganaderías. Conservación, preservación y recuperación de bosques naturales. Bosques protectores de cauces, senderos ecológicos y guaduales.

#### **12.7 PERSPECTIVAS VALORIZACION.**

En razón de su tendencia y del uso planteado dentro del Plan Básico de Ordenamiento Territorial como: **Zona Rural:**  
Según Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Santa Rosa de Cabal.  
**ACUERDO 028 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2.000.**

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

#### **12.8 JURIDICAS.**

Se tomaron en consideración y se tuvieron en cuenta:

Escrituras de compraventa.  
Certificado de tradición.  
Factura de impuesto predial y valorización.

#### **12.9 NORMATIVAS.**

Los criterios utilizados para el presente avalúo, corresponden a los ordenados por la Ley, para la realización de avalúos comerciales.



Para determinar el valor comercial. Se tomaron en consideración las normas urbanas específicas del sector, que puedan mejorar o afectar el desarrollo futuro del inmueble.

Según Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Santa Rosa de Cabal.  
**ACUERDO 028 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2.000.**

Metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1.997.  
Resolución IGAC N.º 620 del 23 de septiembre de 2.008.  
Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Decreto 4065 de 2008.  
Decreto 2150/95. Avalúos de bienes inmuebles.  
Decreto 1420. Métodos valuatorios y parámetros.

#### 12.10 FUENTES DE INFORMACION.

Propietarios de inmuebles vecinos en el sector.  
Banco de datos personal. Normatividad Municipal. Mercado local.  
Inmobiliarios locales. Topógrafos. Ingenieros Ambientales.

#### 12.11 COORDENADAS GEOGRAFICAS:

El inmueble materia de avalúo se encuentra en las siguientes coordenadas:  
**Finca la Rivera: Latitud (Y): 4.952380. Longitud (X): 75.637668.**

4°57'08.6"N - 75°38'15.6"W  
4 Grados, 57 Minutos y 08,6 Segundos Norte.  
75 Grados, 38 Minutos y 15,6 Segundos Oeste.





### **13. CONSTANCIA.**

#### **Certificación de imparcialidad**

#### **Normas internacionales de avalúos**

#### **International Valuation Standards Committee IVS 2.003**

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



## **14. AVALUO COMERCIAL.**

### **14.1 LOTE TERRENO.**

**Valor lote de terreno - Área rural: Finca la Rivera:**

Valor de **28.130** metros cuadrados a razón de **\$ 3.125.00**. El metro cuadrado son:

**\$ 87.906.250.00**

**Valor total lote de terreno:**

**\$ 87.906.250.00**

### **14.2 CULTIVOS.**

**Valor cultivos: Café caturra de 5 años de edad:**

Valor de 5.000 palos de café a **\$ 1.000.00**. El palo de café son:

**\$ 5.000.000.00**

**Valor cultivos: Café caturra de 12 años de edad:**

Valor de 5.000 palos de café a **\$ 400.00**. El palo de café son:

**\$ 2.000.000.00**

**Valor total cultivos de café:**

**\$ 7.000. 000.00**

### **14.3 CONSTRUCCION.**

**Valor construcción: Edificación # 1: Casa de habitación:**

Valor de **78.75** metros cuadrados a **\$ 110.000.00**. El metro cuadrado son:

**\$ 8.662.500.00**



*Mario Hernán Moreno Z.*

36

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

**Valor construcción: Edificación # 2: Habitación anexa - Parte posterior:**

Valor de **11.40** metros cuadrados a \$ **430.000.00**. El metro cuadrado son:

**\$ 4.902.000.00**

**Valor construcción: Edificación # 3: Beneficiadero:**

Valor de **23.76** metros cuadrados a \$ **535.000.00**. El metro cuadrado son:

**\$ 12.711.600.00**

**Valor total construcciones:**

**\$ 26.276.100.00**

**Valor total lote de terreno - cultivo y construcciones:**

**\$ 121.182.350.00**

**Son: Ciento veintiún millones ciento ochenta y dos mil trescientos cincuenta pesos moneda corriente.**

-----  
**MARIO HERNAN MORENO ZULUAGA**

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

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

**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES.  
PERITO AVALUADOR. R.N.A. # 1969 - FEBRERO DE 2.018.**

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



*Mario Hernán Moreno Z.*

37

PROPIEDAD RAÍZ - AVALÚOS - ARRENDAMIENTOS

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

OSCAR IVAN ARIAS ARISTIZABAL

AUTOREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES A.N.A  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A.  
AVAL - 10120131.

INGENIERO CIVIL  
UNIVERSIDAD: ANTONIO NARIÑO.  
TARJETA PROFESIONAL: MATRICULA # 66202086679RIS  
DE FECHA: 21 - 06 - 2.001.  
CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERIA





*Mario Hernán Moreno Z.*

38

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

**EDIFICACION # 1: COSTADO NORTE - CASA DE HABITACION - FINCA LA RIVERA**



**COSTADO NORTE - CASA DE HABITACION - FINCA LA RIVERA**



**COSTADO NORTE - CASA DE HABITACION - FINCA LA RIVERA**



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



*Mario Hernán Moreno Z.*

39

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

**COSTADO OCCIDENTE - CASA DE HABITACION - FINCA LA RIVERA**



**COSTADO SUR - CASA DE HABITACION - FINCA LA RIVERA**



**COSTADO SUR - CASA DE HABITACION - FINCA LA RIVERA**



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



*Mario Hernán Moreno Z.*

40

PROPIEDAD RAÍZ - AVALÚOS - ARRENDAMIENTOS

INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA

MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE RISARALDA

**HABITACION # 1 - CASA DE HABITACION - FINCA LA RIVERA**



**HABITACION # 2 - CASA DE HABITACION - FINCA LA RIVERA**



**HABITACION # 3 - CASA DE HABITACION - FINCA LA RIVERA**



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



*Mario Hernán Moreno Z.*

41

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

**HABITACION # 4 - CASA DE HABITACION - FINCA LA RIVERA**



**PASILLO EXTERIOR DE ACCESO A LAS HABITACIONES Y COCINA**



**PISO - CERCHAS Y CUBIERTA - PASILLO EXTERIOR**



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

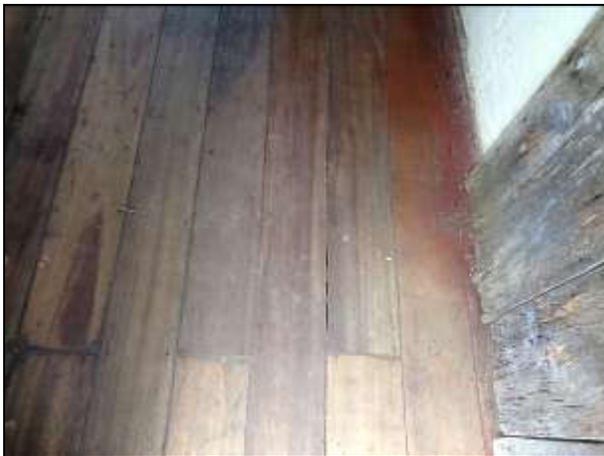


**CERCHAS Y CUBIERTA - CASA DE HABITACION**



**PISO - CASA DE HABITACION**

**CIELO RASO - CASA DE HABITACION**



**COCINA**

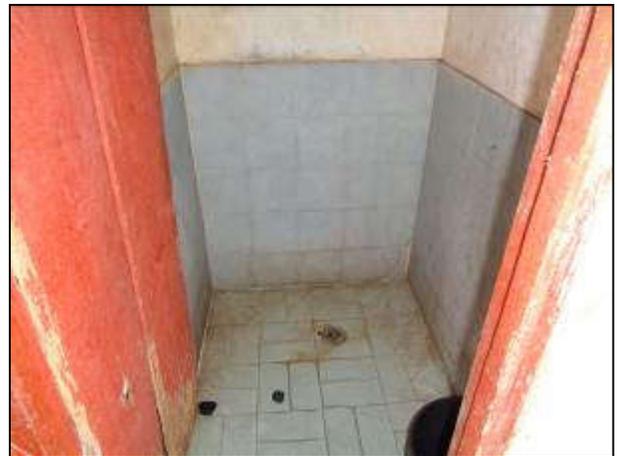




**BAÑO: SANITARIO Y DUCHA**



**BAÑO: SANITARIO Y DUCHA**



**LAVADERO - TANQUE**

**PISO COCINA**

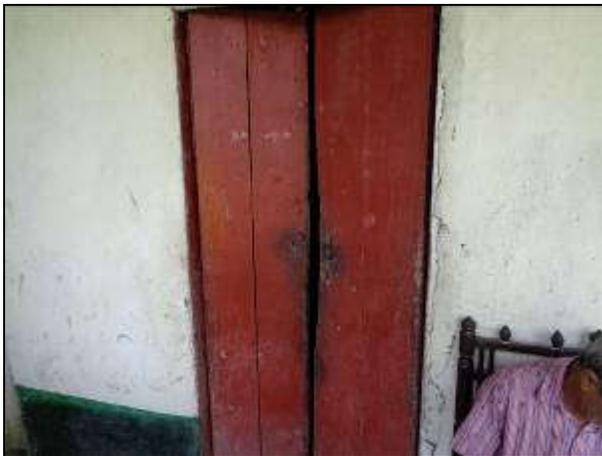




**PUERTAS Y MARCOS EXTERIORES**



**PUERTAS Y MARCOS EXTERIORES**



**MUROS Y PAREDES INTERIORES**





**EDIFICACION # 2: HABITACION ANEXA A LA CASA - EN MATERIAL**

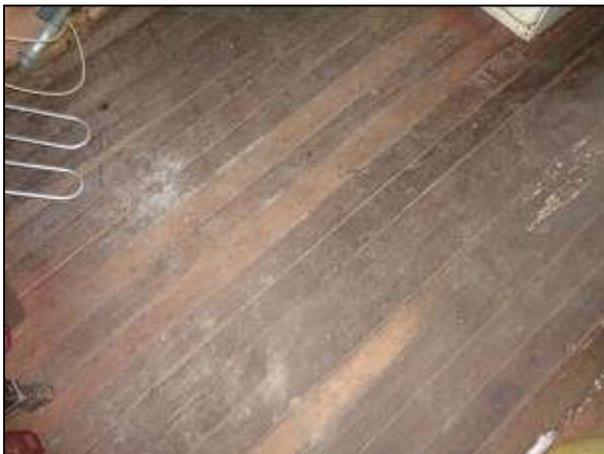


**MUROS Y PUERTAS**



**PISO**

**CERCHAS Y CUBIERTA**





*Mario Hernán Moreno Z.*

46

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

**EDIFICACION # 3: COSTADO ORIENTE - BENEFICIADERO - FINCA LA RIVERA**



**COSTADO NORTE Y SUR - BENEFICIADERO - FINCA LA RIVERA**



**PRIMER PISO**

**SEGUNDO PISO**



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



**DESPULPADORA - TANQUES DE LAVADO**



**DESPULPADORA - TANQUES DE LAVADO**



**PISO**

**ENTREPISO**





*Mario Hernán Moreno Z.*

48

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

**VISTA GENERAL - CULTIVO DE CAFE Y PLATANO - FINCA LA RIVERA**



**VISTA GENERAL - CULTIVO DE CAFE Y PLATANO - FINCA LA RIVERA**



**VISTA GENERAL - CULTIVO DE CAFE Y PLATANO - FINCA LA RIVERA**



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



*Mario Hernán Moreno Z.*

49

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

**VISTA GENERAL - CULTIVO DE CAFE Y PLATANO - FINCA LA RIVERA**



**VISTA GENERAL - CULTIVO DE CAFE Y PLATANO - FINCA LA RIVERA**



**VISTA GENERAL - CULTIVO DE CAFE Y PLATANO - FINCA LA RIVERA**



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



**VISTA GENERAL - CULTIVO DE CAFE Y PLATANO - FINCA LA RIVERA**



**VISTA GENERAL - CULTIVO DE CAFE Y PLATANO - FINCA LA RIVERA**



**VISTA GENERAL - CULTIVO DE CAFE Y PLATANO - FINCA LA RIVERA**





*Mario Hernán Moreno Z.*

51

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

**VISTA GENERAL - CULTIVO DE CAFE Y PLATANO - FINCA LA RIVERA**



**VISTA GENERAL - CULTIVO DE CAFE Y PLATANO - FINCA LA RIVERA**



**VISTA GENERAL - CULTIVO DE CAFE Y PLATANO - FINCA LA RIVERA**



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



*Mario Hernán Moreno Z.*

52

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

**ACCESO PEATONAL DESDE LA FINCA EL PORVENIR A LA FINCA LA RIVERA**



**ACCESO PEATONAL DESDE LA FINCA EL PORVENIR A LA FINCA LA RIVERA**



**ACCESO PEATONAL DESDE LA FINCA EL PORVENIR A LA FINCA LA RIVERA**



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



**ACCESO VEHICULAR DESDE LA ESCUELA A LA FINCA EL PORVENIR**



**ACCESO VEHICULAR DESDE LA ESCUELA A LA FINCA EL PORVENIR**



**ACCESO VEHICULAR DESDE LA ESCUELA A LA FINCA EL PORVENIR**





*Mario Hernán Moreno Z.*

54

PROPIEDAD RAÍZ - AVALÚOS - ARRENDAMIENTOS

INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA

MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA

**ACCESO VEHICULAR DESDE EL SEGUNDO PUENTE HASTA LA ESCUELA**



**ACCESO VEHICULAR DESDE EL SEGUNDO PUENTE HASTA LA ESCUELA**



**ACCESO VEHICULAR DESDE EL SEGUNDO PUENTE HASTA LA ESCUELA**



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



**ACCESO VEHICULAR DESDE SANTA ROSA DE CABAL AL SEGUNDO PUENTE**



**ACCESO VEHICULAR DESDE SANTA ROSA DE CABAL AL SEGUNDO PUENTE**



**ACCESO VEHICULAR DESDE SANTA ROSA DE CABAL AL SEGUNDO PUENTE**





### **PROCEDENCIA DEL DICTAMEN PERICIAL**

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

#### **CONSTANCIA**

**1 - Mario Hernán Moreno Zuluaga**, deja constancia que no tiene interés actual o contemplado con la institución o persona solicitante de este estudio ni en el inmueble avaluado.

**2 -** El Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, comunes y universalmente aceptados.

**3 -** Certifico que no he condicionado los honorarios profesionales a la determinación de un valor predeterminado, o un valor dirigido a que favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.

**4 -** Certifico que no se ha tenido influencia por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamientos de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.

**5 -** Certifico que he sido contratado para realizar el avalúo comercial y rendir informe técnico, únicamente de carácter de profesional competente y consciente de los deberes y responsabilidades.

**6 -** Certifico que el presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación de un valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

**7 -** Certifico que he visitado e inspeccionado personalmente el bien inmueble objeto del informe de avalúo.

**8 -** Certifico que en calidad de evaluador responsable de este informe, no tengo ningún vínculo, con el propietario del bien inmueble, lazos familiares ni de ninguna índole.

**9 -** Certifico que en calidad de evaluador no tengo ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

**10 -** Certifico que en el informe no se ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del informe técnico.



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

**Clase de avalúo:** Avalúo comercial.  
**Fecha:** Julio 31 de 2.109.  
**Inmueble:** Casa de habitación.  
**Dirección:** Carrera 15bis # 22 - 03.

Documento: Radicado: 2015 - 519.  
Juzgado 001 Civil Municipal de Sana Rosa de Cabal.  
Especificación: 0415: Demanda en proceso divisorio.  
De: Jaramillo Julieta. A: Saldarriaga Ríos María Ruby.

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

**Clase de avalúo:** Avalúo comercial.  
**Fecha:** Julio 30 de 2.109.  
**Inmueble:** Casa de habitación.  
**Dirección:** Sin dirección Lote la Hermosa

**Embargos vigentes:** Embargo ejecutivo con acción real. Medida cautelar.  
Documento: Oficio 2925 del 18 de diciembre del 2.018.  
Del Juzgado 001 Civil Municipal de Santa Rosa de Cabal.  
De Gilma Inés Loaiza Duque: A: Antonio Martin Betancurt Sánchez.

**Clase de avalúo:** Avalúo comercial.  
**Fecha:** Julio 19 de 2.109.  
**Inmueble:** Lote de terreno.  
**Dirección:** Lote 2ª 13 sector el Paraiso.

**Embargos vigentes: Embargo ejecutivo con valor real:**  
sobre derechos de cuota del 10%.  
Medida cautelar. Documento: Oficio 276 del 20 de enero del 2.017.  
Del Juzgado 002 Civil Municipal de Santa Rosa de Cabal.  
De: Marta Lucia Gómez Gallo:  
A: Gustavo Orlando Muñoz García.



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

**Embargo ejecutivo con acción real:**

Juzgado 001 civil de circuito de Santa Rosa de Cabal.  
Oficio 136 del 30 – 01 – 2.018. Radicación: 2.018 – 261.  
RAD: 666 – 82 – 31 – 03 – 001 – 2.018 – 0008 – 00.  
De: Quintero Ocampo José Romeiro  
A: Inversiones Poleka Kasue S.A.S.

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

**Embargo ejecutivo con acción real.**

Oficio 215 del: 31 de enero de 2.018.  
Juzgado segundo civil municipal. De Santa Rosa de Cabal.  
De: Gómez Gallo Marta Lucia.  
A: Arias Serna Héctor Ángel.

**Clase de avalúo:** Avalúo comercial.  
**Fecha:** Julio 10 de 2.120.  
**Inmueble:** Finca Santa Clara - Predio Rural.  
**Dirección:** Vía Pereira - Morelia. Kilometro 8. Pereira

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



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

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

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

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

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

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

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



## **ANEXO - DECLARACIÓN**

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 226 de la Ley 1564 de 2012, realizo las siguientes declaraciones:

- 1** - No he realizado publicaciones relacionadas con la materia de peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años.
- 2** - No he sido designado como perito por la misma parte o el mismo apoderado para realizar un avalúo comercial.
- 3** - Teniendo en cuenta el artículo 50 del Código General del Proceso y el 226, me permito manifestar bajo la gravedad de juramento, que no me encuentro incurso en ninguna clase de investigación en ninguno de los despachos judiciales.
- 4** - Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas no son diferentes respecto a aquellos que he utilizado en el ejercicio regular de mi profesión como evaluador de bienes inmuebles que versan sobre la misma materia durante los últimos treinta (30) años.

## **MARCO JURÍDICO.**

Las metodologías utilizadas para efectos del presente estudio; se encuentran demarcadas según las Normas Internacionales de Avalúos (IVSC).

Y a las ordenadas por la ley, para la realización de avalúos comerciales:

Ley 338/97 y normas complementarias.

Decreto 2150/95. Avalúos de bienes inmuebles.

Acuerdo 18 de 2000 artículo 535. Elaboración de avalúos.

Decreto 2150/95, artículo 27. Avalúos de bienes inmuebles.

Decreto 1420, artículos 21 y 25. Métodos valuatorios y Parámetros para determinar el valor comercial.

Resolución 001 49 del 5 de abril de 2.002. Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388.

Resolución 620 del 23 de Septiembre de 2.008.

Instituto Geográfico Agustín Codazzi. IGAC.

Ley 1021 de 2.006 (Ley General Forestal).

Ley 99 de 1.993 (Sistema General Ambiental).

Plan de Ordenamiento Territorial - POT. Santa Rosa de Cabal - Risaralda.

ACUERDO 028 DEL 10 DICIEMBRE 2.000.

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

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



PIN de Validación: acff0a29



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



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARIO HERNAN MORENO ZULUAGA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Alcance	Fecha	Regimen
<b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	02 Oct 2017	Régimen de Transición
<b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	02 Oct 2017	Régimen de Transición
<b>Categoría 6 Inmuebles Especiales</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>	11 Abr 2018	Régimen de Transición

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0089, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: acff0a29



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

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

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

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

Ciudad: SANTA ROSA DE CABAL, RISARALDA

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

Teléfono: 3155314383

Correo Electrónico: mariomorenoz1@hotmail.com

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

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

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**acff0a29**

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 siete (07) días del mes de Enero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: acff0a29



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



## CERTIFICACIÓN

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

Que el Señor **MARIO HERNÁN MORENO ZULUAGA**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 18.594.189 de Santa Rosa de Cabal, es miembro de esta Institución desde el 01 de mayo de 1.998 y está debidamente registrado en las actividades de Avalúos.

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

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

1. Categoría 01            Inmuebles urbanos
2. Categoría 02            Inmuebles rurales
3. Categoría 06            Inmuebles especiales

La presente certificación se expide en Pereira a los 26 días del mes de enero de 2.022 y tiene una vigencia de un (1) mes.

Cordialmente;

  
**FELIPE GÓMEZ JARAMILLO**  
Gerente





**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**

**CERTIFICA QUE:**

**MARIO HERNAN MORENO ZULUAGA**  
**C.C. 18594189**

**R.N.A. 1969**

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Especiales	NCL 210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio.	EQ/DC/05 esquema de certificación de personas. Categoría o especialidad de avalúos de inmuebles especiales
	NCL 210302003 VRS 2 Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles especiales de acuerdo con normas y legislación vigentes.	

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.

**LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO**  
**DIRECTOR EJECUTIVO**

**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**

**Fecha de aprobación: 17/02/2018**

**Fecha de vencimiento: 28/02/2022**

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 6205023 y nuestra página web [www.rna.org.co](http://www.rna.org.co)  
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Bogotá D.C.

0000

SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO  
RAD: 07-107104- -000 000 Fecha: 2007-10-11 15:57:45  
DEP: 1020 GCAMARACOME  
TRA: 347 REGISTROAVALU EVE: 45 ACREAUTORIZ  
ACT: 411 PRESENTACION Folios:

Ultima Actualizacion: 31/10/2012

Doctor(a)

**MORENO ZULUAGA MARIO HERNAN**  
PEREIRA RISARALDA

Apreciado(a) doctor(a):

A continuación se relaciona la información de la inscripción en el Registro Nacional de Avaluadores de la Superintendencia de Industria y Comercio:

IDENTIFICACION	
<b>1. PERSONA NATURAL</b>	
Nombre	MORENO ZULUAGA MARIO HERNAN
Documento de Identidad	18594189
Dirección	CLL 13 NO. 13-71 OF 201
Ciudad	PEREIRA
Region	RISARALDA
Pais	COLOMBIA
Correo Electrónico	SIN CORREO
Profesional	NO
Profesión	AVALUADOR
Experiencia en años	20

### ESPECIALIDADES DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES

Las especialidades en las cuales usted está inscrito aparecen marcadas con \*\*

1. INMUEBLES URBANOS**	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. CASAS**</li> <li>2. APARTAMENTOS**</li> <li>3. TERRENOS**</li> <li>4. OFICINAS**</li> <li>5. EDIFICIOS**</li> <li>6. LOCALES COMERCIALES**</li> <li>7. BODEGAS**</li> </ul>
2. INMUEBLES RURALES**	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. TERRENOS RURALES**</li> <li>2. VIVIENDAS**</li> <li>3. EDIFICIOS**</li> <li>4. ESTABLOS**</li> <li>5. GALPONES**</li> <li>6. CERCAS**</li> <li>7. SISTEMAS DE RIEGO**</li> <li>8. SISTEMAS DE DRENAJE**</li> <li>9. VIAS**</li> <li>10. ADECUACION DE SUELOS**</li> <li>11. POZOS**</li> <li>12. CULTIVOS**</li> <li>13. PLANTACIONES**</li> <li>14. EXPLOTACIONES AGRICOLAS**</li> <li>15. DEMAS INFRAESTRUCTURA DE EXPLOTACION**</li> </ul>
4. INMUEBLES ESPECIALES**	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. CENTROS COMERCIALES**</li> <li>2. HOTELES**</li> <li>3. COLEGIOS**</li> <li>4. HOSPITALES**</li> <li>5. CLINICAS**</li> <li>6. AVANCE DE OBRAS**</li> <li>7. ESTRUCTURAS ESPECIALES PARA PR**</li> <li>8. PUENTES**</li> <li>9. TUNELES**</li> <li>10. ACUEDUCTOS Y CONDUCCIONES**</li> <li>11. PRESAS**</li> <li>12. AEROPUERTOS**</li> <li>13. MUELLES**</li> <li>14. DEMAS CONSTRUCCIONES CIVILES**</li> </ul>

5. MAQUINARIA INDUSTRIAL Y EQUIPO**	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. EQUIPOS ELECTRICOS INDUSTRIALE**</li> <li>2. EQUIPOS MECANICOS INDUSTRIALES**</li> <li>3. MOTORES**</li> <li>4. SUBESTACIONES DE PLANTA**</li> <li>5. TABLEROS ELECTRONICOS**</li> <li>6. SUBESTACIONES DE TRANSMISION**</li> <li>7. EQUIPOS E INFRAESTRUCTURA**</li> <li>8. TRANSMISION Y DISTRIBUCION**</li> <li>9. MAQUINARIA DE CONSTRUCCION**</li> <li>10. MOVIMIENTO DE TIERRA**</li> <li>11. MAQUINARIA PARA PRODUCCION PRO**</li> <li>12. EQUIPOS DE GENERACION**</li> </ol>
6. EQUIPOS DE COMPUTO**	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. MICROCOMPUTADORES**</li> <li>2. IMPRESORAS**</li> <li>3. MONITORES**</li> <li>4. MODEMS**</li> <li>5. REDES**</li> <li>6. MINICOMPUTADORES**</li> <li>7. MAIN FRAMES**</li> <li>8. PERIFERICOS ESPECIALES**</li> <li>9. EQUIPOS DE TELEFONIA**</li> <li>10. EQUIPOS DE ELECTROMEDICINA**</li> <li>11. EQUIPOS DE RADIOCOMUNICACION**</li> <li>12. ACCESORIOS DE ESTOS EQUIPOS**</li> </ol>
7. VEHICULOS DE TRANSPORTE TERRESTRE**	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. AUTOMOVILES**</li> <li>2. CAMPEROS**</li> <li>3. CAMIONES**</li> <li>4. BUSES**</li> <li>5. TRACTO CAMIONES**</li> <li>6. REMOLQUES**</li> </ol>

El número de radicación que aparece en el rótulo, le servirá para hacer seguimiento a su petición, a través de la página Web de la Superintendencia en la consulta de trámites en el link, <http://serviciospub.sic.gov.co/Sic2/Tramites/Radicacion/Radicacion/Consultas/ConsultaRadicacion.php>, call center 5920400 línea gratuita a nivel nacional 6018000910165 o al 5870000 ext. 1191.

Atentamente,



Libertad y orden  
RÉPUBLICA DE COLOMBIA

## El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA

*En Cumplimiento del Decreto 933 de 2003  
otorga*

*Certificado de Competencia Laboral a*

**MARIO HERNAN MORENO ZULUAGA**

Con Cédula de Ciudadanía No. 18.594.189

Quien demostró su Competencia Laboral en la  
*Norma*

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

*Código: 210302002*

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

Firmado Digitalmente por  
WAINE ANTONY TRIANA ALBIS  
SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE SENA  
Autenticidad del Documento  
Bogotá - Colombia

SGC2011NC03879 - 07/12/2011  
No Y FECHA REGISTRO

VIGENCIA  
07 DE Diciembre DE 2014

WAINE ANTONY TRIANA ALBIS  
SUBDIRECTOR CENTRO DE GESTION ADMINISTRATIVA  
REGIONAL DISTRITO CAPITAL

La autenticidad de este documento puede ser verificada en el registro electrónico que se encuentra en la página web <http://certificados.sena.edu.co> bajo el número 9404002105020071022CC18594189C



PIN de Validación: bc570b17



<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) OSCAR IVAN ARIAS ARISTIZABAL, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10120131, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Agosto de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10120131.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR IVAN ARIAS ARISTIZABAL se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

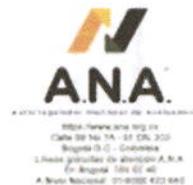
Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li> </ul>	11 Ago 2017	Régimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	09 Ene 2018	Régimen de Transición	
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Estructuras especiales para proceso, Puentes, Túneles, Acueductos y conducciones, Presas, Demás construcciones civiles de infraestructura similar</li> </ul>	11 Ago 2017	Régimen de Transición	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Avances de obras, Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores</li> </ul>	11 Ago 2017	Régimen de Transición	
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			



PIN de Validación: bc570b17



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



**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.

<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
11 Ago 2017	Régimen de Transición

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-0728, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril 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 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0101, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio 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 con el Código RUR-0560, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre 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 Especiales con el Código ESP-0117, 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 parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

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

Ciudad: DOSQUEBRADAS, RISARALDA  
 Dirección: CL 10 10-33 APALO CASA 64  
 Teléfono: 3103748657  
 Correo Electrónico: oscarivanarias@yahoo.com.co



PIN de Validación: bc570b17



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



**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) OSCAR IVAN ARIAS ARISTIZABAL, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10120131.**

**El(la) señor(a) OSCAR IVAN ARIAS ARISTIZABAL 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**

**bc570b17**

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 siete (07) días del mes de Enero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

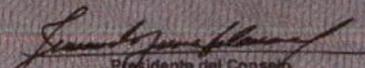
Alexandra Suarez  
Representante Legal

REPUBLICA DE COLOMBIA

CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERIA  
Y SUS PROFESIONES AUXILIARES



MATRICULA No. 66202086679RIS  
INGENIERO CIVIL  
DE FECHA 21/06/2001  
APELLIDOS  
ARIAS ARISTIZABAL  
NOMBRES  
OSCAR IVAN  
C.C. 10.120.131  
UNIVERSIDAD  
ANTONIO NARIÑO

  
Presidente del Consejo



**CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA  
COPNIA**

**EL DIRECTOR GENERAL**

**CERTIFICA:**

1. Que OSCAR IVAN ARIAS ARISTIZABAL, identificado(a) con CEDULA DE CIUDADANIA 10120131, se encuentra inscrito(a) en el Registro Profesional Nacional que lleva esta entidad, en la profesión de INGENIERIA CIVIL con MATRICULA PROFESIONAL 66202-086679 desde el 21 de Junio de 2001, otorgado(a) mediante Resolución Nacional 2454.
2. Que el(la) MATRICULA PROFESIONAL es la autorización que expide el Estado para que el titular ejerza su profesión en todo el territorio de la República de Colombia, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 842 de 2003.
3. Que el(la) referido(a) MATRICULA PROFESIONAL se encuentra **VIGENTE**
4. Que el profesional no tiene antecedentes disciplinarios ético-profesionales.
5. Que la presente certificación se expide en Bogotá, D.C., a los quince (15) días del mes de Noviembre del año dos mil veintiuno (2021).

**Rubén Darío Ochoa Arbeláez**

\_\_\_\_\_  
Firmal del titular (\*)

(\*)Con el fin de verificar que el titular autoriza su participación en procesos estatales de selección de contratistas. La falta de firma del titular no invalida el Certificado  
El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria según lo establecido en la Ley 527 de 1999. Para verificar la firma digital, consulte las propiedades del documento original en formato .pdf.  
Para verificar la integridad e inalterabilidad del presente documento consulte en el sitio web [https://tramites.copnia.gov.co/Copnia\\_Microsite/CertificateOfGoodStanding/CertificateOfGoodStandingStart](https://tramites.copnia.gov.co/Copnia_Microsite/CertificateOfGoodStanding/CertificateOfGoodStandingStart) indicado el número del certificado que se encuentra en la esquina superior derecha de este documento.

7 700214 536113



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: DOS MIL CIENTO OCHENTA Y TRES ( 2183 )

SEPTIEMBRE VEINTIDOS ( 22 )- DEL AÑO DOS MIL DOCE ( 2012 ) - MATRICULA INMOBILIARIA: 296-26219 - CODIGO CATASTRAL: ----- 000300010099000 -----

000300010079000 -----  
--NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: HIPOTECA ABIERTA Código 0204-----

----- CUANTIA: \$ 20.000.000 - UBICACION DEL PREDIO: RURAL -:  
MUNICIPIO: SANTA ROSA DE CABAL - PARAJE DE LA CAPILLA FRACCION  
DE SAN JUAN DENOMINADO LA RIVERA - PERSONAS QUE INTERVIENEN EN  
EL ACTO : LEONARDO BEDOYA MARIN CC. 1.093.220.074 - JULIAN BEDOYA  
MARIN CC. 1.093.221.444- MARIA ELENA RUIZ GOMEZ CC. 25.119.160-----

-(Resolución 1156 de 1996 de la Superintendencia de Notariado y Registro)-----En

el local donde funciona la Notaria Única del circulo de Santa Rosa de Cabal  
cabecera del circulo de Notaria Departamento de Risaralda Republica de Colombia a  
cargo del Doctor JAVIER CANO RAMIREZ; NOTARIO UNICO DE ESTE CIRCULO  
comparecieron hoy VEINTIDOS ( 22 ) DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL  
AÑO DOS MIL DOCE ( 2012 ) LOS SEÑORES LEONARDO BEDOYA MARIN Y  
JULIAN BEDOYA MARIN, MAYORES de edad, vecinos de este municipio, de  
estado civil solteros, a quienes identifiqué con las cédulas de ciudadanía números  
1.093.220.074 y 1.093.221.444 expedidas en SANTA ROSA DE CABAL agregan  
los compareciente que ya son mayores de edad, y que el inmueble lo adquirieron  
siendo menores de edad, portadores de las tarjetas de identidad 91061057507 de  
DOSQUEBRADAS Y tarjeta de identidad en trámite sic- S 18270389 de SANTA  
ROSA DE CABAL ---quienes SE DENOMINARAN LOS DEUDORES - MARIA  
ELENA RUIZ GOMEZ mayor de edad, de estado civil UNION LIBRE -----

VECINA DE ESTE MUNICIPIO, a quien identifiqué con la cédula de ciudadanía  
25.119.160 de SALENTO QUINDIO QUIEN---SE DENOMINARA la ACREEDORA  
Que antes de comparecer a la Notaria nos conocimos previamente y LA Acreedora  
Constató con el certificado de tradición que el inmueble materia del contrato que  
vamos a celebrar es de exclusiva propiedad de los deudores y que sabemos que el  
Notario no responde de la veracidad de las declaraciones de las partes sino de la  
regularidad formal del instrumento y en consecuencia manifiestan: Que hemos

COPIA SIMPLE

celebrado un contrato de MUTUO con HIPOTECA el cual se registrá por las siguientes cláusulas -----PRIMERO---declaran los exponentes deudores señores LEONARDO BEDOYA MARIN Y JULIAN BEDOYA MARIN QUE POR MEDIO DEL PRESENTE INSTRUMENTO----- Constituyen HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO Y SIN LIMITE DE CUANTÍA reconociendo intereses mensuales anticipados que se causen serán los del máximo permitidos por la ley comercial durante el plazo fijado y en caso de mora abonara intereses a la tasa que fije la Superintendencia Financiera sin que el pago de interés por este concepto signifique prorrogación de plazo a favor de la señora MARIA ELENA RUIZ GOMEZ - ya identificada y esta la acepta sobre la totalidad del siguiente inmueble: ..... ..

Una finca territorial rural, constante de cinco hectáreas quinientos treinta metros cuadrados ( 5 has 530 M2 ) mejorado con café, plátano, guadua y casa de habitación, y beneficiadero para el café, ubicada en el paraje de la CAPILLA, fracción de SAN JUAN JURISDICCION DE ESTE MUNICIPIO, denominado LA RIVERA, distinguido con las fichas catastrales 000300010099000 y 000300010079000 que tiene los siguientes linderos según el título de adquisición ### arranca desde la orilla de un rastrojo lindero con predio de ARTURO FLOREZ, luego linda con predio de una familia BEDOYA línea recta a caer a una quebrada, quebrada abajo, a lindar con predio de ARTURO MARTINEZ de la quebrada línea recta a un camino, lindero con predio de ARTURO FLOREZ, hasta una mata de banano, de aquí cruza a caer a otra quebrada, lindero con predio de NELSON BOTERO Y DESPUES quebrada arriba en lindero con predio de SAMUEL BEDOYA Y ARTURO FLOREZ , a la orilla del rastrojo punto de partida ##----

SEGUNDO TRADICION - DECLARAN los exponentes deudores que dicho predio lo adquirieron por permuta celebrada con OLGA LUCIA CASTAÑEDA LOPEZ y otro tal como consta en la escritura número 1911 del 6 de septiembre de 2007 de esta notaria- inscrita en la oficina de registro de instrumentos públicos de la misma ciudad bajo la matrícula inmobiliaria número 296-26219----- -

--- TERCERO -- SANEAMIENTO: LA PARTE HIPOTECANTE garantiza que lo que es materia de hipoteca es de exclusiva y plena propiedad de los deudores que no lo han enajenado por acto anterior al presente, que su dominio se encuentra completamente libre de desmembraciones o ---arrendamientos por escritura pública y libre de cualquiera condición susceptible de desmembrarlo o resolverlo.- No tienen embargo, pleito pendiente, ni demanda inscrita ni patrimonio de familia inembargable y no está afectado a vivienda familiar.- En todo caso LA PARTE HIPOTECANTE

7 700214 536120



saldrá al saneamiento en los casos de ley.-**CUARTO:** Que el gravamen hipotecario comprende, no solamente el inmueble y construcción actualmente existente, sino además se extiende a cualquier otro inmueble que este se junte, anexe o a cualquier otra construcción, anexidad o mejora que sobre los mismos inmuebles se levante, se anexe o junte.- **QUINTO:**

**OBJETO DE LA HIPOTECA:** esta hipoteca tiene por objeto garantizar a la acreedora , todas las obligaciones contraídas por la parte HIPOTECANTE que pueden estar representadas en cualquier título valor tales como letras de cambio, cheques, pagares etc.- que por cualquier concepto tenga o llegare a tener la PARTE HIPOTECANTE por capital, intereses, costas y gastos de cobranza si fuere el caso.- Las obligaciones respectivas pueden constar en cualquier clase de títulos valores, certificados y notas débitos en los que figure la parte HIPOTECANTE directa o indirectamente obligada como girador, fiador, codeudor, aceptante, endosante, suscriptor y ordenante o en cualquier documento de crédito proveniente de la parte HIPOTECANTE derivado de operaciones financieras. Esta hipoteca garantiza las obligaciones en forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extiende por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación de la misma.- **SEXTO: MODIFICACIONES** -Cualquier modificación al presente contrato deberá constar por escrito pues es expresa intención de las partes no reconocer validez a modificaciones que no consten en esta forma.- **SEPTIMA: LUGAR DE CUMPLIMIENTO:** Todas las obligaciones emanadas de este contrato serán cumplidas en Santa Rosa de Cabal.-----

--- **OCTAVO: EXIGIBILIDAD ANTICIPADA:** La acreedora podrá dar por terminado el plazo y proceder judicial o extrajudicialmente y exigir el pago inmediato de todas las obligaciones haciendo efectiva la presente garantía en cualquiera de los siguientes casos :a) Retardo en el pago de un periodo de intereses.- b) Desmejora del bien hipotecado en forma tal que a juicio de la acreedora no preste suficiente garantía de las obligaciones amparados. -c) Incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas por la PARTE HIPOTECANTE en este o en otro documento.- d) Persecución del inmueble hipotecado bien sea embargo, secuestre o inscripción de demanda.- **NOVENO:** Declara además la PARTE HIPOTECANTE.- a) Que acepta cualquier traspaso que la acreedora hiciere de los instrumentos a su cargo, así como de esta garantía.- b) Que serán de su cargo los gastos que ocasione el otorgamiento

COMPRUEBE

de esta escritura, los de su cancelación, así como de los certificados de tradición que debidamente queden completos a satisfacción de la ACREEDORA c) Que el hipotecante confiere poder especial amplio y suficiente a la acreedora para que en su nombre y representación soliciten al Notario se le expida una segunda copia de esta hipoteca con Merito Ejecutivo para el cumplimiento de la obligación en el caso de que a la acreedora se le pierda o destruya la primera copia.- **DECIMA**

**DERECHOS FISCALES:** Para efectos de los pagos notariales de beneficencia y registro y demás derechos que cause la presente escritura se fija como cuantía la suma de **VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL ( \$ 20.000.000 )**

según carta que se protocoliza por medio de este instrumento.- **DECIMA PRIMERA:**

Presente LA ACREEDORA SEÑORA **MARIA ELENA RUIZ GOMEZ** -de las condiciones civiles arriba mencionadas declara: Que acepta los términos de la presente escritura y la hipoteca que por este instrumento se constituye y las declaraciones que en ella constan a su favor; Los gastos que ocasione la presente escritura, Notariales, boleta de Registro y su correspondiente cancelación posterior serán por cuenta de los deudores .— Manifiestan los deudores que el inmueble materia de este contrato no esta afectado a vivienda familiar ley 258 de 1996.-----

----- agregan los comparecientes que deudores y acreedora no son parientes.-- A los otorgantes se les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para registro, en la oficina correspondiente dentro del término de noventa días (90) hábiles contados a partir de la fecha, a la copia que se expide con destino a la acreedora , vencido este término sin que se haya producido el registro, deberá constituirse a través de un nuevo título, lo aprueban y firman por ante mi el Notario que doy fe y leído que fue el mismo a los otorgantes.- Declaran los comparecientes estar notificados por el Notario, de que un error no corregido en esta escritura antes de ser firmada, respecto a nombres e identificación de los contratantes, precio, identificación del bien involucrado en el acto por su cabida, dimensiones, forma de adquisición del bien, ficha catastral y matrícula inmobiliaria del mismo, así como cualquier otro tipo de inconsistencias, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los contratantes.-----Derechos por este instrumento los de la ley según resolución 11439 DE 2011 \$ 75.065 - superintendencia \$ 6.375 y fondo \$ 6.375 hojas \$ 6.480 copias \$ 12.960 iva \$ 15.120

**COMPROBANTES:** CARTA ANTES PROTOCOLIZADA.—Certificados de paz y salvos números 04052 expedidos por la SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL DE SANTA ROSA DE CABAL de que el predio con ficha catastral



000300010099000 se encuentra a paz y salvo por impuesto predial y valorización expedidos el día 21 de septiembre de 2012 validos el primero hasta el día 31 de diciembre de 2012 y el segundo valido por treinta días ( 30 ) contados a partir de la fecha de expedición avalúo \$ 17.550.000.-----  
-----Certificados de paz y salvos números 04053

expedidos por la SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL DE SANTA ROSA DE CABAL de que el predio con ficha catastral 000300010079000 se encuentra a paz y salvo por impuesto predial y valorización expedidos el día 21 de septiembre de 2012 validos el primero hasta el día 31 de diciembre de 2012 y el segundo valido por treinta días ( 30 ) contados a partir de la fecha de expedición avalúo \$ 41397.000.---- se uso el papel notarial codigo de barras 7 700214 536113 / 536120 / 536137 - - EL NOTARIO QUE DOY FE.-- A los comparecientes se les imprimió la huella dactilar del índice derecho -.EL NOTARIO QUE DOY FE. -----

)Otro si "000300010099000" "CAPILLA" "los" "deudores" "han"codigo" "000300010079000" escritos sobre borrado VALEN. EL NOTARIO QUE DOY FE.-----

COPIA  
 ORIGINAL  
 DE  
 LA  
 ACTA  
 DE  
 LA  
 ASAMBLEA  
 DE  
 LA  
 JUNTA  
 DE  
 ASESORES  
 DE  
 LA  
 MUNICIPALIDAD  
 DE  
 SANTA  
 ROSA  
 DE  
 CABAL

Leonardo Bedoya M.  
LEONARDO BEDOYA MARIN  
 1093220074.

01  
**Notaría**  
 Santa Rosa de Cabal  
 LEONARDO BEDOYA MARIN  
  
 C.C.No. 1.093.220.074 Expedido en: SANTA  
 Fecha: 22/09/2012  
 ESCRITURACION  
 Hoy 11:03 #



Julian Bedoya M.  
JULIAN BEDOYA MARIN  
 1.093.221.444.

01  
**Notaría**  
 Santa Rosa de Cabal  
 JULIAN BEDOYA MARIN  
  
 C.C.No. 1.093.221.444 Expedido en: SANTA  
 Fecha: 22/09/2012  
 ESCRITURACION  
 Hoy 11:04 #



Maria E Ruiz  
MARIA ELENA RUIZ GOMEZ  
 25 119260

01  
**Notaría**  
 Santa Rosa de Cabal  
 MARIA ELENA RUIZ GOMEZ  
  
 C.C.:No. 25.119.160 Expedido en: SALENTO  
 Fecha: 22/09/2012  
 ESCRITURACION  
 Hoy 11:02 #



JAVIER CANO RAMIREZ  
 NOTARIO UNICO DEL CIRCULO a.ch.



IMPRESO EN JUNIO DE 2012 POR PUNTO EDITORIAL LTDA. - NIT. 900.058.864



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA ROSA DE CABAL  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 180902499614838691

Nro Matrícula: 296-26219

Pagina 1

Impreso el 2 de Septiembre de 2018 a las 07:30:24 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 296 - SANTA ROSA DE CABAL DEPTO: RISARALDA MUNICIPIO: SANTA ROSA DE CABAL VEREDA: SAN JUAN

FECHA APERTURA: 15-05-1986 RADICACIÓN: 86-02387 CON: ESCRITURA DE: 24-04-1986

CODIGO CATASTRAL: 666820003000000010099000000000COD CATASTRAL ANT: 66682000300010099000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNA FINCA TERRITORIAL RURAL, CONSTANTE DE CINCO HECTAREAS QUINIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS (5 HAS 530 M2) MEJORADO CON CASA DE HABITACION, UBICADA EN EL PARAJE DE LA CAPILLA, LINDEROS:- VER ESCRITURA 804 DE 24 DE ABRIL DE 1.986 DE LA NOTARIA DE STA ROSA DE CABAL.

COMPLEMENTACION:

01.- EL TRADENTE JOSE BERNARDO HERRERA GARCIA ADQUIRIO EN DOS PORCIONES ASI: UNA PARTE, POR COMPRA A MERCEDES GIRALDO DE ARIAS POR ESCRITURA 143 OTORGADA EN LA NOTARIA DE STA ROSA DE C. EL 31 DE ENERO DE 1.980 REG. EL 1 DE FEBRERO DEL MISMO AIO AL FOLIO INMOBILIARIO 296-0008216 EN \$60.000.00.- 02.- LA TRADENTE MERCEDES GIRALDO DE ARIAS ADQUIRIO EN VARIAS PORCIONES ASI: UNA PARTE, EN VARIOS LOTES POR COMPRA A HERMELINA BEDOYA DE BEDOYA POR ESCRITURA 822 DE LA NOTARIA DE STA ROSA EL 23 DE JUNIO DE 1.960 REG. EL 27 DE JUNIO DEL MISMO AIO AL LIBRO 1 IMPAR TOMO 3 FOLIO 215 PARTIDA 592 EN \$8.000.00.- 03.-OTRA PARTE, LA ADQUIRIO POR COMPRA A NOELBA BEDOYA OSORIO POR ESCRITURA 1039 OTORGADA EN LA NOTARIA DE STA ROSA EL 16 DE AGOSTO DE 1.962 REG. EL 4 DE SEPTIEMBRE DEL MISMO AIO AL LIBRO 1 TOMO 2 FOLIO 352 PARTIDA 957 EN \$1.500.00 RECIBIDOS.- 04. OTRA PARTE, LA ADQUIRIO POR COMPRA A NOHEMY BEDOYA DE BEDOYA POR ESCRITURA 1292 DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 1.968 DE LA NOTARIA DE STA ROSA REG. EL 7 DE OCTUBRE DEL MISMO AIO AL LIBRO 1 TOMO 3 FOLIO 348 PARTIDA 1580 EN \$7.000.00 RECIBIDOS.- 05.- LA TRADENTE ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA SUCESION DE DEMETRIO BEDOYA APROBADA POR EL JUZGADO CIVIL DEL CTO. DE STA ROSA EN SENTENCIA DE FECHA 25 DE AGOSTO DE 1.952 REG. LA ADJUDICACION EL 18 DE MAYO DE 1.953 AL LIBRO DE CAUSAS MORTUORIAS TOMO 1 FOLIO 17 PARTIDA 14.- 06.- OTRA PARTE, FUE ADQUIRIDA POR EL TRADENTE JOSE BERNARDO HERRERA GARCIA POR COMPRA QUE EN ASOCIO DE CAMILO CASTAIO HIZO A FABIO BEDOYA OSORIO SEGUN LA ESCRITURA 147 OTORGADA EN LA NOTARIA DE STA ROSA EL 10 DE FEBRERO DE 1.975 REG, EL 11 DE MARZO DEL MISMO AIO AL LIBRO 1 TOMO 1 FOLIO 370 PARTIDA 450 EN \$13.000.00.- 07.- POSTERIORMENTE, POR ESCRITURA 31 OTORGADA EN LA NOTARIA DE STA ROSA EL 12 DE ENERO DE 1.977 REG. EL 19 DE LOS MISMOS MES Y AIO AL LIBRO 1 TOMO 1 FOLIO 178 PARTIDA 147 CAMILO CASTAIO MORALES VENDIO A JOSE BERNARDO HERRERA GARCIA LA MITAD DEL PREDIO DEL CUAL HACE PARTE EL INMUEBLE DE QUE SE TRATA, EN \$8.000.00.- 08.- EL TRADENTE FABIO BEDOYA OSORIO ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA SUCESION DE DEMETRIO BEDOYA APROBADA POR EL JUZGADO CIVIL DEL CTO. DE STA ROSA DE C. EN SENTENCIA DE FECHA 25 DE AGOSTO DE 1.952 REG. LA ADJUDICACION EL 18 DE MAYO DE 1.953 AL LIBRO DE CAUSAS MORTUORIAS TOMO 1 FOLIO 17 PARTIDA 14.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) SIN DIRECCION LA RIVERA

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

296 - 8216

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-03-1975 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 147 del 10-02-1975 NOTARIA de SANTA ROSA

VALOR ACTO: \$10,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: CASTAIO CAMILO

X

DE: HERRERA GARCIA JOSE BERNARDO

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

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

**A: BEDOYA OSORIO FABIO**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 29-03-1977 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 502 del 21-03-1977 NOTARIA de SANTA ROSA

VALOR ACTO: \$10,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BEDOYA OSORIO FABIO DE JESUS

**A: CASTAIO CAMILO**

**A: HERRERA GARCIA JOSE BERNARDO**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 28-04-1986 Radicación: 2387

Doc: ESCRITURA 804 del 24-04-1986 NOTARIA de SANTA ROSA

VALOR ACTO: \$900,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: HERRERA GARCIA JOSE BERNARDO

**A: MARIN DUQUE GILBERTO**

X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 28-04-1986 Radicación: 2387

Doc: ESCRITURA 804 del 24-04-1986 NOTARIA de SANTA ROSA

VALOR ACTO: \$900,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: MARIN DUQUE GILBERTO

**A: HERRERA GARCIA JOSE BERNARDO**

X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 25-06-1987 Radicación: 3787

Doc: ESCRITURA 1532 del 24-06-1987 NOTARIA de SANTA ROSA

VALOR ACTO: \$900,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESC. 804/86

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

DE: HERRERA GARCIA JOSE BERNARDO

**A: MARIN DUQUE GILBERTO**

X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 16-12-2003 Radicación: 2003-3196

Doc: ESCRITURA 2468 del 11-12-2003 NOTARIA de SANTA ROSA DE CABAL

VALOR ACTO: \$25,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA PROINDIVISO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA ROSA DE CABAL

CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 180902499614838691

Nro Matrícula: 296-26219

Página 3

Impreso el 2 de Septiembre de 2018 a las 07:30:24 PM

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

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

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

DE: MARIN DUQUE GILBERTO	CC# 1401374
A: CASTAN/EDA LOPEZ OLGA LUCIA	CC# 66708081 X
A: QUINTERO GARCIA OSCAR DE JESUS	CC# 94393046 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 16-12-2003 Radicación: 2003-3196

Doc: ESCRITURA 2468 del 11-12-2003 NOTARIA de SANTA ROSA DE CABAL VALOR ACTO: \$25,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

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

DE: CASTAN/EDA LOPEZ OLGA LUCIA	CC# 66708081 X
DE: QUINTERO GARCIA OSCAR DE JESUS	CC# 94393046 X
A: MARIN DUQUE GILBERTO	CC# 1401374

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 21-01-2005 Radicación: 2005-163

Doc: ESCRITURA 2682 del 21-12-2004 NOTARIA de SANTA ROSA DE CABAL VALOR ACTO: \$25,000,000

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0774 CANCELACION HIPOTECA ESC. 2468/2003

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

DE: MARIN DUQUE GILBERTO	
A: CASTA/EDA LOPEZ OLGA LUCIA	X
A: QUINTERO GARCIA OSCAR DE JESUS	X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 14-09-2007 Radicación: 2007-2561

Doc: ESCRITURA 1911 del 06-09-2007 NOTARIA de SANTA ROSA DE CABAL VALOR ACTO: \$28,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0144 PERMUTA

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

DE: CASTAN/EDA LOPEZ OLGA LUCIA	CC# 66708081
DE: QUINTERO GARCIA OSCAR DE JESUS	CC# 94393046
A: BEDOYA MARIN JULIAN	X T.I # 18270389
A: BEDOYA MARIN LEONARDO	X T.I # 91061057507

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 12-10-2010 Radicación: 2010-2880

Doc: ESCRITURA 2131 del 04-10-2010 NOTARIA de SANTA ROSA DE CABAL VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

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

DE: BEDOYA MARIN JULIAN	CC# 1093221444
-------------------------	----------------

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

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

DE: BEDOYA MARIN LEONARDO

CC# 10093220074

A: RODRIGUEZ GARCIA FANNY

CC# 25156305

A: RODRIGUEZ GARCIA JOSE WILSON

CC# 10111386

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 26-09-2011 Radicación: 2011-2477

Doc: ESCRITURA 2009 del 23-09-2011 NOTARIA de SANTA ROSA DE CABAL VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

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

DE: BEDOYA MARIN JULIAN

CC# 1093221444

DE: BEDOYA MARIN LEONARDO

CC# 1093220074

A: RODRIGUEZ GARCIA FANNY

CC# 25156305

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 12-12-2011 Radicación: 2011-3283

Doc: ESCRITURA 2660 del 06-12-2011 NOTARIA de SANTA ROSA DE CABAL VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0201 AMPLIACION DE HIPOTECA -HIPOTECA ESC. #2009 DEL 23-09-2011-

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

DE: BEDOYA MARIN JULIAN

CC# 1093221444

DE: BEDOYA MARIN LEONARDO

CC# 1093220074

A: RODRIGUEZ GARCIA FANNY

CC# 25156305

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 27-09-2012 Radicación: 2012-2676

Doc: ESCRITURA 2181 del 22-09-2012 NOTARIA UNICA de SANTA ROSA DE CABAL VALOR ACTO: \$10,000,000

Se cancela anotación No: 40

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA, ESC.# 2131 DEL 04-10-2010)

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

DE: RODRIGUEZ GARCIA FANNY

CC# 25156305

DE: RODRIGUEZ GARCIA JOSE WILSON

CC# 10111386

A: BEDOYA MARIN JULIAN

CC# 1093221444

A: BEDOYA MARIN LEONARDO

CC# 10093220074

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 27-09-2012 Radicación: 2012-2677

Doc: ESCRITURA 2182 del 22-09-2012 NOTARIA UNICA de SANTA ROSA DE CABAL VALOR ACTO: \$5,000,000

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES (HIPOTECA, ESC.#2009 DEL 23-09-2011)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA ROSA DE CABAL  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

173

Certificado generado con el Pin No: 180902499614838691

Nro Matrícula: 296-26219

Pagina 5

Impreso el 2 de Septiembre de 2018 a las 07:30:24 PM

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

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

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

DE: RODRIGUEZ GARCIA FANNY	CC# 25156305
A: BEDOYA MARIN JULIAN	CC# 1093221444
A: BEDOYA MARIN LEONARDO	CC# 1093220074

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 27-09-2012 Radicación: 2012-2677

Doc: ESCRITURA 2182 del 22-09-2012 NOTARIA UNICA de SANTA ROSA DE CABAL VALOR ACTO: \$10,000,000

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES (AMPLIACION HIPOTECA, ESC.# 2660 DEL 06-12/2011)

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

DE: RODRIGUEZ GARCIA FANNY	CC# 25156305
A: BEDOYA MARIN JULIAN	CC# 1093221444
A: BEDOYA MARIN LEONARDO	CC# 1093220074

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 27-09-2012 Radicación: 2012-2678

Doc: ESCRITURA 2183 del 22-09-2012 NOTARIA UNICA de SANTA ROSA DE CABAL VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: BEDOYA MARIN JULIAN	CC# 1093221444
DE: BEDOYA MARIN LEONARDO	CC# 1093220074
A: RUIZ GOMEZ MARIA ELENA	CC# 25119160

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 08-05-2013 Radicación: 2013-1260

Doc: ESCRITURA 2302 del 03-05-2013 NOTARIA QUINTA de PEREIRA VALOR ACTO: \$17,600,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BEDOYA MARIN JULIAN	CC# 1093221444
DE: BEDOYA MARIN LEONARDO	CC# 1093220074
A: DUQUE BORREGO OLMEDO LEON	CC# 10022039 X (50%)
A: DUQUE JORGE ALIRIO	CC# 19117425 X (50%)

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 20-01-2014 Radicación: 2014-153

Doc: ESCRITURA 54 del 14-01-2014 NOTARIA UNICA de SANTA ROSA DE CABAL VALOR ACTO: \$17,700,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: DUQUE BORREGO OLMEDO LEON	CC# 10022039
-------------------------------	--------------





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA ROSA DE CABAL  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

174

Certificado generado con el Pin No: 180902499614838691

Nro Matricula: 296-26219

Pagina 7

Impreso el 2 de Septiembre de 2018 a las 07:30:24 PM

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

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

-----  
FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2018-10864

FECHA: 02-09-2018

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: SANDRA ESPERANZA VELASQUEZ CARDENAS

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO

Registro de la pública



MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL

NIT: 891.480.033

Página: 1 de: 1

CERTIFICADO CATASTRAL

LA SECRETARIA DE HACIENDA Y FINANZAS PÚBLICAS

CERTIFICA:

Que El(La) Señor(a): **GOMEZ LUIS GILBERTO**, indentificacado con C.C. / NIT N° **1.093.219.466**, Se encuentra inscrito en el catastro vigente del: **MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL** Como propietario de los Siguietes Predios:

Código	Dirección	Área Terreno	Área Construida	Avalúo	Vigente Desde	Títular
00030000000100990000000000	LA RIVERA	0,975	0	21.022.000,00	2021	SI

Este Documento se expide el día martes, 25 de enero de 2022

Valido hasta el: viernes, 25 de febrero de 2022.

Elaborado por: MARIA VICTORIA RESTREPO CORREA

Firma y Sello del Responsable



# RECIBO DE CAJA MENOR

No.

CIUDAD Y FECHA:

SANTA ROSA DE CABAL - ENERO 28/2022

PAGADO A:

MARIO H. MORENO Z.

\$ 700.000=

POR CONCEPTO DE:

AVALUO COMERCIAL  
"FINCA LA RIVERA"

VALOR (EN LETRAS):

SETECIENTOS MIL PESOS MIL ETE.

CÓDIGO:

FIRMA Y SELLO DEL BENEFICIARIO

APROBADO

C.C. / NIT.

*Mario H. Moreno Z.* c.c. 18'594.189.

SOLUFORMAS **FE2002**

## **RAD 2014-00329- MEMORIAL ALLEGANDO COMPLEMENTACIÓN DE AVALUO**

Juan Julian Carvajal Escobar <carvajal87julian@hotmail.com>

Jue 26/05/2022 8:00 AM

Para: Juzgado 02 Civil Municipal - Risaralda - Santa Rosa De Cabal <j02cmunicipalsrosa@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (3 MB)

AllegaComplementacionAvaluo2014-00329.pdf;

JUAN JULIAN CARVAJAL ESCOBAR, en calidad de apoderado judicial de la parte demandante, comedidamente me permito radicar memorial para el proceso con rad 2014-00329.

Cordialmente,

JUAN JULIAN CARVAJAL ESCOBAR

T.P. 222.426 CSJ

Doctor  
**OSCAR DAVID ALVEAR BECERRA**  
**JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL**  
Santa Rosa de Cabal – Risaralda  
E.S.D

PROCESO: EJECUTIVO CON GARANTÍA REAL  
DEMANDANTE: MARÍA ELENA RUÍZ GÓMEZ  
DEMANDADO: LUIS GILBERTO GÓMEZ VELÁSQUEZ  
RAD.: 666824003002-2014-00329-00

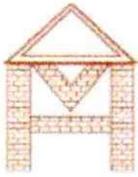
**JUAN JULIAN CARVAJAL ESCOBAR**, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de abogado en amparo de pobreza de la ejecutante **MARÍA ELENA RUÍZ GÓMEZ**, me permito allegar **COMPLEMETACIÓN** del **AVALÚO COMERCIAL**.

Así las cosas, **SOLICITO** al honorable Despacho que se dé **TRASLADO** del avalúo comercial y su complementación, para que una vez en firme, se sirva **SEÑALAR FECHA** para **REMATE**.

Del señor Juez, con todo comedimento;



**JUAN JULIAN CARVAJAL ESCOBAR**  
C.C: 1.093.213.942  
T.F: 222.426 C.S.J.



*Mario Hernán Moreno Z.*

**PROPIEDAD RAÍZ - AVALÚOS - ARRENDAMIENTOS**

MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE RISARALDA  
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES

Doctor

**OSCAR DAVID ALVEAR BECERRA**

**JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL**

Santa Rosa de Cabal – Risaralda

E.S.D

ASUNTO: COMPLEMENTACIÓN AVALUO COMERCIAL  
PROCESO: EJECUTIVO CON GARANTÍA REAL  
DEMANDANTE: MARÍA ELENA RUÍZ GÓMEZ  
DEMANDADO: LUIS GILBERTO GÓMEZ VELÁSQUEZ  
RAD.: 666824003002-2014-00329-00

Cordial saludo,

**MARIO HERNAN MORENO ZULUAGA** y **OSCAR IVAN ARIAS ARISTIZABAL**, identificados como aparece al pie de nuestras firmas, conforme lo requerido en auto del 16 de mayo de 2022, nos permitimos presentar **COMPLEMENTACIÓN** del avalúo comercial de inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No.296-26219, denominado “Finca La Rivera”, excluida la franja de terreno en posesión del señor Guillermo Luis Marín Vanegas, así:

1. Se adjunta certificado del Consejo Profesional Nacional de Ingenieros COPNIA actualizado.
2. El **ÁREA OBJETO DEL AVALUÓ**, es de **28.130 metros cuadrados (4,3953125 cuadras)**.

Se precisa que en el tópico 2.2 del avalúo presentado (pág. 5), lo demarcado en la imagen con la línea azul corresponde al objeto del avalúo.

En el punto 6.1 (pág. 16), se expresó que el área total de la finca La Rivera es de 50.530 metros cuadrados, por lo que al restar los 22.400 metros cuadrados que corresponden al área de la franja de terreno del poseedor GUILLERMO LUIS MARIN VANEGAS, arroja como resultado el área objeto de avalúo: **28.130 metros cuadrados (4,3953125 cuadras)**

Área sobre la cual, en el punto 14.1 (pág. 36) se realizó el cálculo del valor del terreno.

3. En cuanto a los **LINDEROS**, estos se encuentran definidos según el título de adquisición, así: *“Arranca desde la orilla de un rastrojo lindero con predio de ARTURO FLOREZ, luego linda con predio de una familia BEDOYA línea recta a caer a una quebrada, quebrada abajo, a lindar con predio de ARTURO MARTINEZ de la quebrada línea recta a un camino, lindero con predio de ARTURO FLOREZ, hasta una mata de banano, de aquí cruza a caer a otra quebrada, lindero con predio de NELSON BOTERO y después quebrada arriba en lindero con predio de SAMUEL BEDOYA y ARTURO FLOREZ, a la orilla del rastrojo punto de partida”<sup>0</sup>.*

<sup>0</sup> Ver escritura pública # 2.183 de septiembre 22 de 2.012.



*Mario Hernán Moreno Z.*

**PROPIEDAD RAÍZ - AVALÚOS - ARRENDAMIENTOS**

MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE RISARALDA  
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES

Dentro del predio delimitado como se acaba de describir, se encuentra una porción de terreno en posesión del señor GUILLERMO LUIS MARIN VANEGAS, **QUE NO ES OBJETO DEL AVALÚO**, cuyos linderos son: ##### Se parte de la casa de propiedad del señor GILBERTO GÓMEZ, que es zona ORIENTAL del inmueble, se tiene una especie de caminito que conduce en línea recta a una quebrada, se bordea la casa en 27,10 metros, recorrido de forma irregular, se llega a un guayabo, de allí se hace un recorrido hacia abajo por un camino de herradura que es lindero con propiedad del mismo GOMEZ, recorrido en una dimensión en 390,20 metros; se llega a un palo de carey que es lindero, de allí se voltea a la izquierda que en la zona NORTE del inmueble, de allí se va en línea recta a encontrar el sector SUR del inmueble, en 218 metros, a encontrar una quebrada, esta quebrada arriba en una longitud de 520 metros, hasta encontrar una zanja o callejón, sitio que es lindero con propiedad del señor GOMEZ que es zona ORIENTE del predio, de allí se cruza en línea diagonal en 313,30 hasta llegar al sitio de partida.#####<sup>0</sup>.

En estos términos esperamos haber dado claridad al AVALÚO COMERCIAL, quedando atentos a cualquier requerimiento del Juzgado.

Atentamente se suscriben,

MARIO HERNÁN MORENO ZULUAGA  
C.C: 18.594.189

OSCAR IVAN ARIAS ARISTIZABAL  
C.C: 10.120.131

<sup>0</sup> Peritaje sobre la franja de terreno que hace parte de la Finca La Rivera. Pág. 106 y 107, archivo 01, del cuaderno 02CuadernoIncidenteLevantamientoMedidaCautelar.



**CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA  
COPNIA**

**EL DIRECTOR GENERAL**

**CERTIFICA:**

1. Que OSCAR IVAN ARIAS ARISTIZABAL, identificado(a) con CEDULA DE CIUDADANIA 10120131, se encuentra inscrito(a) en el Registro Profesional Nacional que lleva esta entidad, en la profesión de INGENIERIA CIVIL con MATRICULA PROFESIONAL 66202-086679 desde el 21 de Junio de 2001, otorgado(a) mediante Resolución Nacional 2454.
2. Que el(la) MATRICULA PROFESIONAL es la autorización que expide el Estado para que el titular ejerza su profesión en todo el territorio de la República de Colombia, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 842 de 2003.
3. Que el(la) referido(a) MATRICULA PROFESIONAL se encuentra **VIGENTE**
4. Que el profesional no tiene antecedentes disciplinarios ético-profesionales.
5. Que la presente certificación se expide en Bogotá, D.C., a los veinticuatro (24) días del mes de Mayo del año dos mil veintidos (2022).

**Rubén Dario Ochoa Arbeláez**

\_\_\_\_\_  
Firma del titular (\*)

(\*) Con el fin de verificar que el titular autoriza su participación en procesos estatales de selección de contratistas. La falta de firma del titular no invalida el Certificado.  
El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria según lo establecido en la Ley 527 de 1999. Para verificar la firma digital, consulte las propiedades del documento original en formato .pdf.  
Para verificar la integridad e inalterabilidad del presente documento consulte en el sitio web [https://tramites.copnia.gov.co/Copnia\\_Microsite/CertificateOfGoodStanding/CertificateOfGoodStandingStart](https://tramites.copnia.gov.co/Copnia_Microsite/CertificateOfGoodStanding/CertificateOfGoodStandingStart) indicado el número del certificado que se encuentra en la esquina superior derecha de este documento.

## INFORME Y ATENCIÓN A REQUERIMIENTO

julio muñoz aristizabal <jmaristi-49@hotmail.com>

Mar 5/04/2022 11:20 AM

Para: Juzgado 02 Civil Municipal - Risaralda - Santa Rosa De Cabal <j02cmunicipalsrosa@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Santa Rosa de Cabal, Abril 05 de 2022.

Señores

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL**

**Santa Rosa de Cabal**

**Email: j02cmunicipalsrosa@cendoj.ramajudicial.gov.co**

**CIUDAD**

**E.S.D**

Asunto: **INFORME MENSUAL Y ATENCIÓN A REQUERIMIENTO**  
Referencia: **EJECUTIVO HIPOTECARIO**  
Demandante: **MARÍA ELENA RUIZ GÓMEZ**  
Demandado: **LUIS GILBERTO GÓMEZ VELÁSQUEZ**  
Radicado: **2014-00329**

**JULIO ERNESTO MUÑOZ ARISTIZÁBAL**, con C.C. N° **19.084.712** de Bogotá, respetuosamente se dirige al despacho en calidad de secuestre dentro del proceso de la referencia.

Con el presente y en atención a su requerimiento mediante auto No. 520 de fecha 22 de marzo de 2022, me permito manifestar al despacho que en reciente inspección ocular al inmueble en mención se evidencia un desmejoramiento de la casa de habitación, igual que el estado general de la finca, con algunos palos de café y matas de plátano de pancoger, esto debido a que el inmueble no genera ni ha generado ingresos para llevar a cabo un mantenimiento adecuado.

De igual manera informo que el señor Alberto Galeano Hernández sigue allí como cuidandero del inmueble por cuenta del demandado y como la persona que atendió al despacho en la diligencia de secuestro.

No genera ingresos para reportar al despacho.

Del Señor Juez, atentamente,



**JULIO ERNESTO MUÑOZ ARISTIZÁBAL**

**C.C. N° 19.084.712**

**Secuestre**

**Email: jmaristi-49@hotmail.com**

**INFORME SECRETARIAL:** Señor Juez, en la fecha paso al Despacho el proceso de la referencia informándole que se presentó avaluó e informe de secuestre. SÍRVASE PROVEER.

Santa Rosa de Cabal, Dieciséis (16) de Junio de dos mil veintidós



**CLAUDIA MERCEDES RIVAS RODRIGUEZ**

Secretaria

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL.  
SANTA ROSA DE CABAL - RISARALDA.  
veintiuno de junio de dos mil veintidós.**

**INTERLOCUTORIO N° 1373**

**PROCESO: EJECUTIVO CON GARANTÍA REAL**

**DEMANDANTE: MARÍA ELENA RUÍZ GÓMEZ**

**DEMANDADO: LUIS GILBERTO GÓMEZ VELÁSQUEZ**

**RAD.: 666824003002-2014-00329-00**

Visto el informe secretarial anterior, se incorpora el avaluó comercial y su complementación presentado por la parte demandante; en consecuencia, de conformidad con lo previsto en el numeral 4° del artículo 444 del C.G.P, se corre traslado a las partes por el término de diez (10) días, para que presenten sus observaciones.

Por otro lado, se pone en conocimiento de las partes el informe presentado por el auxiliar de la justicia, para los fines pertinentes.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**OSCAR DAVID ALVEAR BECERRA  
JUEZ**

*Estado 105*

*Del 22-06-2022*

**Firmado Por:**

**Oscar David Alvear Becerra  
Juez  
Juzgado Municipal  
Civil 002  
Santa Rosa De Cabal - 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: **1ee7f7fb931575e57ea6b1fdee76af293b88a2024f40fd330ed9bd8802aa21fc**

Documento generado en 21/06/2022 06:51:12 PM

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