

Doctor  
**HERNANDO LOMBANA TRUJILLO**  
Juez Segundo Promiscuo Municipal  
Quimbaya, Quindío  
E. S. D.

|                    |  |
|--------------------|--|
| <b>Proceso:</b>    | Ejecutivo con garantía real.                       |
| <b>Radicación:</b> | 63-594-4089-002-2019-00185-00                      |
| <b>Ejecutante:</b> | Cesar Augusto Londoño López y Daniel Londoño López |
| <b>Ejecutado:</b>  | Luis Fernando Bedoya Cardona                       |
| <b>Asunto:</b>     | Solicitud diligencia de remate.                    |

**CAROLINA LONDOÑO LÓPEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 25.025.218 y portadora de la tarjeta profesional No. 149495 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderada de los ejecutantes dentro del proceso de la referencia, agotados los tramites dispuestos en Auto del 11 de Noviembre publicado el 15 de Noviembre el cual requiere presentar un avaluo comercial dictaminado por una autoridad competente, esto es, un perito que haga parte de la Lonja de Propiedad Raiz del Quindío, donde se especifique el avalúo actual real comercial del bien objeto de petición de remate.

Por lo anterior se adjunta el avalúo comercial realizado por el profesional CESAR CARDENAS JARAMILLO identificado con Cedula de ciudadanía 7.505.383 dce Armenia miembro activo de la LONDA DE PROPIEDAD RAIZ con registro abierto de Avaluadores RAA-AVALR-7505383 conforme certificación emitida por la Gerente de la precita entidad.

El profesional en mención determina como valor del avalúo comercial del bien inmueble Lote de terreno #20 Parque Residencial Girasol del municipio de Quimbaya en **CIENTO NOVENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS DOCE MIL PESOS MCTE (\$199.612.000)**.

**Se adjunta 14 folios del Avaluo comercial realizado.**

Agotado el tramite dispuesto por el despacho se solicita con todo respeto se proceda a la etapa subsiguiente de fijar fecha y hora para diligencia de remate, en atención a lo dispuesto en el artículo 448 del Código General del Proceso.

Del señor Juez con todo respeto,

  
CAROLINA LONDOÑO LOPEZ,  
C.C 25.025.218 de Quimbaya  
TP 149495 CSJ

**AVALÚO COMERCIAL**

**TIPO DE INMUEBLE:  
PARQUE RESIDENCIAL GIRASOL  
LOTE # 20  
QUIMBAYA - QUINDÍO**

**SOLICITADO POR:  
LUIS FERNANDO BEDOYA CARDONA  
ARMENIA Q.**

**ARMENIA, NOVIEMBRE 17 DE 2022**

## 1. OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN

El avalúo practicado, corresponde al valor comercial del inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, respectivamente, por la propiedad, de acuerdo a su localización y a sus características generales. Para efectos de la conformación del valor del inmueble avaluado, entre otros criterios, se han tenido en cuenta, para el bien inmueble las transacciones a las que homogéneamente pertenece este predio.

## 2. REFERENCIA DEL BIEN INMUEBLE

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el Valor de Mercado del lote de terreno ubicado en el Parque Residencial Girasol.

## 3. REFERENCIAS NORMATIVAS

Los siguientes documentos normativos referenciados se tuvieron en cuenta para la elaboración del presente informe del bien inmueble.

- NTS S 04, Código de Conducta del Avaluador.
- NTS S 03, Contenido de Informes de Valuación.
- NTS I 01, Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos.
- Ley 388 de 1997.
- Ley 1682 de 2013.
- Ley 1742 de 2014.
- Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1.998, expedido por la Presidencia de la República.
- Resolución IGAC 620 de 2008.
- Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Quimbaya, PBOT-CRQ, Acuerdo Municipal No. 13 de junio 27 de 2000, con adopción de una Modificación Excepcional, mediante Acuerdo Municipal No. 005 de mayo 30 de 2020.

#### **4. SÍMBOLOS Y ABREVIATURAS:**

Para los propósitos de este documento normativo, se aplican los siguientes símbolos y abreviaturas.

**P.O.T.:** Plan de Ordenamiento Territorial

**SN:** Sector Normativo

**NTS** Norma Técnica Sectorial Colombiana.

**IGAC:** Instituto Geográfico Agustín Codazzi

**SIG:** Sistema Informativo Geográfico.

**RAA:** Registro Abierto de Avaluadores.

**N.A.:** No aplica.

#### **5. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE:**

##### **5.1 NOMBRE DEL SOLICITANTE:**

Luis Fernando Bedoya Cardona.

##### **5.2 DESTINATARIO:**

El solicitante.

#### **6. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.**

##### **6.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN:**

El fin del presente estudio valuatorio, es el de conocer el valor comercial del lote de terreno descrito en este informe.

#### **7. RESPONSABILIDADES DEL AVALUADOR**

**7.1** El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma, (escritura).

**7.2** El Avaluador no revelará información, (siendo ésta de carácter confidencial), sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una entidad competente. El Avaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

**8. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR**

**8.1 FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN:**

Noviembre 15 de 2022.

**8.2 FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR:**

Noviembre 17 de 2022.

**9. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR**

**9.1 BASES DE LA VALUACIÓN:**

Se determina el valor comercial del bien inmueble de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de Julio de 1.998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe.

**10. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE**

**10.1 IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD:**

**PROPIETARIO:**

Luis Fernando Bedoya Cardona.

C.C. 18.465.749.

**NOTA:** Este resumen jurídico no constituye estudio de títulos, solo se presenta de manera informativa. No se le realizó estudio de títulos de propiedad, áreas y linderos, toda vez que este estudio es materia de otro trabajo. Los documentos fueron suministrados por el solicitante.

**10.2 INTERESES QUE HAN DE VALORARSE:**

Se trata de un lote de terreno en condominio cerrado, situado en el perímetro urbano del municipio de Quimbaya, vía que conduce a la vereda La Granja.

## **11. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL BIEN INMUEBLE:**

### **11.1 PAÍS DE UBICACIÓN:**

Colombia.

### **11.2 DEPARTAMENTO:**

Quindío.

### **11.3 MUNICIPIO DE UBICACIÓN:**

Quimbaya.

### **11.4 NOMBRE DEL CONJUNTO O EDIFICIO:**

Parque Residencial Girasol.

### **11.5 INFORMACIÓN DEL SECTOR:**

#### **11.5.1 UBICACIÓN:**

El sector occidental del municipio de Quimbaya, Quindío.

#### **11.5.2 SERVICIOS PÚBLICOS DISPONIBLES EN EL SECTOR:**

Acueducto: Atendido por las Empresas Publicas del Quindío EPQ SA ESP.

Alcantarillado: Atendido por las Empresas Publicas del Quindío EPQ SA ESP.

Aseo: Atendido por la Empresas Regional de Servicios Públicos-NEPSA-

Energía: Atendida por la Empresa de Energía del Quindío -EDEQ-

Gas: Atendido por la Empresa EFIGAS.

Telefonía: Por varios operadores.

#### **11.5.3 USOS PREDOMINANTES CON MAYOR PRESENCIA EN EL SECTOR:**

Vivienda unifamiliar y multifamiliar.

#### **11.5.4 VÍAS DE ACCESO AL SECTOR:**

Al sector se llega, por la vía que conduce a la Vereda La Graja, vía que comunica el centro del municipio con la vía que conduce a los Municipios de Montenegro y Armenia.

#### **11.5.5 ELEMENTOS:**

Calzadas de vías con estructura en pavimento rígido, y andenes en concreto.

#### **11.5.6 ESTADO DE CONSERVACIÓN:**

En buen estado de conservación y mantenimiento se encuentran los elementos

de las vías principales y secundarias.

**11.5.7 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO Y CUBRIMIENTO:**

El servicio de transporte público está prestado al sector por busetas, y taxis, con cubrimiento desde y hacia todos los puntos de la ciudad y hacia los municipios vecinos.

**11.5.8 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR:**

La sede de la Cooperativa de Caficultores de Quimbaya, la sede del Club Rotario de Quimbaya, y el Condominio Residencial Toledo, entre otros.

**11.6 INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE:**

**11.6.1 TIPO DE BIEN INMUEBLE:**

Lote de terreno en conjunto cerrado, Parque Residencial Girasol.

**11.6.2 USO ACTUAL:**

Actualmente el predio se encuentra desocupado.

**12 CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL LOTE DE TERRENO**

**12.1 TOPOGRAFÍA:**

Relieve plano un 50% y pendiente un 50%.

**12.2 FORMA GEOMÉTRICA:**

Rectangular.

**12.3 REGLAMENTACIÓN USO DEL SUELO:**

Las normas vigentes aplicables al bien inmueble objeto de valuación, en lo referente a usos económicos permitidos, son las que están contenidas en la Normatividad urbanística del sector.

**13 DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN:**

El alcance del presente estudio de valuación, de acuerdo a los lineamientos establecidos por el solicitante, es el de obtener el valor comercial del bien inmueble.

El avalúo, no tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico, tales como títulos,

servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal, a excepción de cuando el solicitante informe de tal situación para ser tenida en cuenta. Salvo las que sean perceptibles o de público conocimiento, en el avalúo no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, por cuanto para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales no realizadas.

Se consultaron las estadísticas propias y las de miembros afiliados a la Lonja de Propiedad Raiz del Quindío, sobre operaciones y avalúos efectuados recientemente en el sector. Estas consideraciones además de lo anteriormente expuesto, han servido de base para determinar el valor comercial del inmueble. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

Es importante además hacer énfasis en la diferencia que puede existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar, entre otros, todos los cuales sumados, distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

## **14 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS:**

### **14.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS:**

Su conformación es natural, terreno estable y consolidado. No se identificaron en la inspección ocular aspectos que afecten la estabilidad del suelo.

### **14.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:**

No se evidencian problemas ambientales o de salubridad que afecten el predio.

### **14.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:**

El predio no se encuentra afectado por servidumbres de tránsito, energía, aguas servidas u otras.

### **14.4 SEGURIDAD:**

De acuerdo con la apreciación de la zona se encontró que el inmueble no se encuentra afectado por situaciones de degradación social, escasez de protección

individual y/o colectiva y proliferación de prácticas delictivas, que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad de los ciudadanos. El sector se encuentra ubicado dentro del área de cobertura de La Estación de Policía de Quimbaya.

## **15 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS**

No existen condiciones o situaciones especiales, inusuales o extraordinarias que afecten al objeto o al método valuatorio empleado.

## **16 DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS:**

### **16.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA:**

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de Julio de 1.998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las Premisas Básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación o de mercado.

### **16.2 MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:**

Método que se basa en la investigación del mercado circundante a la propiedad sujeto de avalúo, y en particular el que se trata de propiedades similares o que puedan ser consideradas como comparables después de un proceso de homogenización. Para el efecto se consultaron varios portales web, encontrándose solo un predio con características similares, en el entorno, en el Conjunto Residencial Toledo Norte, esta información además de la consulta con dos evaluadores vinculados a La Lonja de Propiedad Raíz del Quindío y con el registro Abierto de Evaluadores vigente, además del concepto de la Constructora Poporo, constructores del condominio, obteniéndose un promedio de \$280.000m<sup>2</sup>.

Ingeniero Hernán Mora Guevara

Celular 315-5487651

Arquitecto Nelson Carvajal Marín

Celular 315-5568611

**16.3 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y DE LA DEMANDA:**

En el sector, la oferta de bienes inmuebles es menor a la demanda.

**16.4 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:**

Las perspectivas de valorización, por la ubicación, entorno y mercado, son positivas.

**16.5 ASPECTOS VALORIZANTES:**

- La ubicación del predio en el sector y del sector en el contexto urbano.
- La infraestructura existente teniendo en cuenta la actividad económica actual.
- Los servicios públicos con que cuenta el predio y las vías de acceso.
- Los negocios de propiedad raíz en el sector y en otros sitios cercanos.
- El desarrollo socioeconómico.

**16.6 CONCEPTO DE LA GARANTÍA:**

Por las consideraciones relacionadas en el presente informe, el bien inmueble objeto de valuación, puede servir como respaldo en una operación inmobiliaria, comercial o crediticia.

**17 VALUACIÓN  
PARQUE RESIDENCIAL GIRASOL  
LOTE DE TERRENO # 20  
QUIMBAYA - QUINDÍO**

| DESCRIPCIÓN            | ÁREA m <sup>2</sup> | VALOR m <sup>2</sup> | SUB TOTAL          |
|------------------------|---------------------|----------------------|--------------------|
| lote de terreno No. 20 | 712.90              | 280.000              | 199.612.000        |
| <b>VALOR TOTAL</b>     |                     |                      | <b>199.612.000</b> |

**SON: CIENTO NOVENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS DOCE MIL PESOS MCTE.**

  
**CÉSAR CÁRDENAS JARAMILLO**  
Registro Abierto de Avaluadores  
R.A.A. AVAL-7505383

Dando cumplimiento al requerimiento conforme lo indica el artículo 226 del código general del proceso, informo lo siguiente:

**A.)** Manifiesto bajo juramento que el dictamen de este avalúo es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

**B.)** Mi profesión es la de Avaluador profesional, certificado por el Registro Abierto de Avaluadores, de acuerdo a la ley 1673 de 2013, afiliado a La Lonja de Propiedad Raíz del Quindío desde el año 2004.

**C.)** No he realizado publicaciones en materia de peritaje.

**D.)** Relaciono los dos últimos casos en que he sido designado como perito, por parte de un juzgado.

**1)** Juzgado Segundo Civil Municipal, Demandante, Luis Eduardo García Giraldo, Demandada, Graciela Giraldo de García. Apoderado de la parte demandante Dr. Javier Tejada y el dictamen consistió en reclamación de parte correspondiente a la casa 13, manzana 1, del barrio 7 de Agosto de Armenia Quindío.

**2)** Juzgado Tercero Civil Municipal, Demandante, Sociedad San Quin S.A.S., Demandada Sociedad San Juanito S.A.S, los apoderados fueron abogados provenientes de la Ciudad de Cali, cuyos nombres no tengo presentes, y el dictamen consistió en reclamación de una parte del predio rural denominado La Atlántida, ubicado en el Municipio de La Tebaida Quindío.

**E.)** No me encuentro incurso en ninguna de las causales relacionadas en el Artículo 50 del código general del proceso.

Cordialmente,



**CÉSAR CÁRDENAS JARAMILLO**  
Registro Abierto de Avaluadores  
R.A.A. AVAL-7505383

REGISTRO FOTOGRÁFICO



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**





PNV de validación: 091 a0n43



<http://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) CESAR CÁRDENAS JARAMILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 7505383, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-7505383.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR CÁRDENAS JARAMILLO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
18 Ene 2018

Regimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
31 Ene 2022

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
18 Ene 2018

Regimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
31 Ene 2022

Regimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

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



**LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO**  
**EL GREMIO INMOBILIARIO Y VALUATORIO DE LA REGIÓN**  
Miembro de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz "FEDELONJAS"

103 años

## CERTIFICA

Que el Señor **CÉSAR CÁRDENAS JARAMILLO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 7.505.383 expedida en Armenia Quindío, es miembro activo de la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío, igualmente se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores **RAA-AVAL-7505383**, que lo acreditan en las categorías de: Inmuebles Urbanos, e Inmuebles Rurales, entre otros.

Para constancia se firma en Armenia a los diez y siete (17) días del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022).

**MARTA CECILIA GÓMEZ ECHEVERRY**  
**GERENTE**