

Señor:  
**JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL**  
QUIMBAYA-QUINDÍO  
E.S.D

**Proceso:** DEMANDA DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO  
**Accionante:** LUISA FERNANDA RODRIGUEZ CARDONA  
**Accionada:** LUZ MARINA RESTREPO GARCIA  
**Radicado:** 63-594-4089-002-2020-00190-00

Cordial saludo;

**JORGE JARAMILLO GARCIA**, mayor de edad y vecino del municipio de Quimbaya Quindío, identificado con cedula de ciudadanía Nro. 1.094.919.519 expedida en el ciudad de Armenia Quindío, abogado en ejercicio y portador de la tarjeta profesional de abogado Nro. 270.895 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en nombre y representación de la señora LUZ MARINA RESTREPO GARCÍA, también mayor de edad y vecina del municipio de Quimbaya Quindío, identificada con cedula de ciudadanía Nro. 25.016.328 de Quimbaya Quindío, conforme a poder que se adjunto a su despacho, con la finalidad de realizar en nombre de mi apoderada tramite de notificación por conducta concluyente, me permito ejercer Derecho de Contradiciá a la demanda de Deslinde y Amojonamiento que se tramita en su despacho, en los siguientes terminos;

## I. A LOS HECHOS

**PRIMERO:** CIERTO

**SEGUNDO:** NO ME CONSTA

**TERCERO:** NO ME CONSTA

**CUARTO:** CIERTO

**QUINTO:** NO ME CONSTA

**SEXTO:** PARCIALMENTE CIERTO, si bien es cierto los linderos del terreno total de la propiedad se encuentran inmersos en la escritura pública Nro. 1327 de septiembre 23 de 2006, esto no quiere decir, que estos sean los linderos que hacen parte del terreno que posee la parte demandante.

**SEPTIMA:** FALSO, Cabe resalta que el señor JAIRO RODRIGUEZ CARDONA, mayor de edad y vecino del municipio de Quimbaya Quindío, identificado con cedula de ciudadanía Nro. 10.094.357 de Pereira Risaralda, padre de la señora LUISA FERNANDA RODRIGUEZ CASTAÑO, fue quien vendió a mi prohija el inmueble rural objeto hoy de discusión, afirmando que dicho predio tenía un área aproximada de 9.600 mts cuadrados, empero, que dicha venta se realizaba bajo la modalidad jurídica de cuerpo cierto, es de aquí que mi prohijada nunca realizó una medición al terreno que adquirió, puesto que creyó en la buena fe del señor RODRIGUEZ CARDONA.

Es por lo anterior que estos negocios jurídicos han tenido un sin número de errores respecto al área total que conforma dicho predio, pues también resulta importante resaltar que fue el señor RODRIGUEZ CASTAÑO quien le manifestó a mi prohijada que el área del terreno objeto de litigio tenía una medición de 6.400 mts cuadrados.

**OCTAVA:** FALSO, los pozos sépticos fueron reemplazados en el año 2013, puesto que en el año 2008 existían unos con capacidad de 1000 litros, y por la construcción del hotel fue necesaria ampliar la capacidad a 2000 mil litros, quedando con lo anterior desvirtuado la manifestación de que ha ejercido la posesión en el área sobre el cual se encuentra construido los pozos.

**NOVENO:** PARCIALMENTE CIERTO, es falso que el señor AZARIAS OCAMPO VALENCIA esposo de mi prohijada hubiese realizado medición respecto al predio, pero es cierto que estos son quienes han ejercido el animus y el corpus respecto al área sobre el cual se encuentra construido los pozos sépticos, así como queda evidenciado en la gavionería en llanta artesana, como así lo corrobora las fotos que aquí se anexan.

**DECIMO:** FALSO, en ningún momento se ha construido en terreno de posesión de la señora demandante, todo se ha realizado en el terreno que se encuentra en cabeza de mi prohijada,

**DECIMO PRIMERO:** NO ME CONSTA

**DECIMO SEGUNDO:** NO ME CONSTA, pero solicito sea llamado conforme al artículo 238 del código general del proceso, para verificar la idoneidad del perito, los medios tecnológicos utilizados para determinar la línea divisoria y todas aquellas herramientas que puedan dar claridad respecto a la obtención de la línea divisoria.

**DECIMO TERCERO:** NO ME CONSTA

**DECIMO CUARTO:** FALSO, como se ha manifestado en otros hechos, los pozos sépticos fueron construidos desde el año 2008 y en el 2013 fueron cambiados por que la finca necesitaba unos pozos más grandes por la construcción del hotel en la que va inmerso más habitaciones y la piscina..

Es aquí imperante resaltar que el negocio primigenio de este terreno fue realizado entre el señor JAIRO RODRIGUEZ CARDONA y la señora LUZ MARINA RESTREPO GARCÍA, en la cual el primero manifiesta que el área total del terreno era de 9.600 metros cuadrados.

A esto agregar que fue el señor RODRIGUEZ CARDONA, fue quien manifestó que el área objeto del negocio jurídico realizado por su hija LUISA FERNANDA RODRIGUEZ y mi prohijada contenía un área de 6.400 metros cuadrados, puesto que él era quien había sembrado la cinta que cumplía como función delimitar los dos terrenos y por tal razón conocía de las medidas del área en cuestión.

**DECIMO QUINTO:** PARCIALMENTE CIERTO, si bien es cierto la parte demandante presentó denuncia por perturbación a la posesión esta no prosperó toda vez que mi prohijada está ejerciendo actos de señora y dueña sobre el terreno que ella ejerce posesión.

**DECIMO SEXTO:** FALSO, toda vez que siempre que se ha presentado la policía al llamado de la supuesta perturbación de la propiedad a la parte demandada constata que dicho accionar se realiza en el terreno de mi prohijada.

**DECIMO SEPTIMO:** PARCIALMENTE CIERTO, la demandante presento acción de tutela en contra de mi prohija solicitando se le garantizara el Derecho al agua y a la energia, la cual fue improcedente por que mi representada no hacia las veces de empresa prestadora de servicios públicos.

**DECIMO OCTAVO:** FALSO, puesto que la linea divisoria siempre ha existido entre los dos predios, tal es asi, que el señor JAIRO RODRIGUEZ CARDONA, fue quien sembro la cinta que divide los dos terrenos.

**DECIMO NOVENA:** NO ME CONSTA.

## II. A LAS PRETENSIONES

**PRIMERO:** Que sean tenidos en cuenta los planos aportados por la parte demandada, suscritos por el Topografo GUILLERMO ROMERO REYES identificado con cedula de ciudadanía Nro. 4.375.305 y con Licencia Profesional, 01-1246 y de no estimar conveniente sea en virtud de los peritos que sean asignados por su Judicatura quien determine la linea divisoria entre el demandante y el demandado.

**SEGUNDO:** Se practique el deslinde con en el peritaje por usted ordenado y en caso de que este sea por el contenido en la demanda, solicito se reconozca el Derecho de Retención sobre las mejoras construidas, hasta tanto no se pague el valor de las mismas o las indemnizaciones a que haya lugar, conforme al articulo 405 del Código General del Proceso, conforme a dictamen rendido por el Ingeniero **ALFREDO ALVAREZ LOPEZ.**

**TERCERO:** Se coadyuva la pretensión de la parte demandante, empero se discrepa la linea divisoria, toda vez que existe discrepancia entre las partes por la misma.

**CUARTO:** Me opongo a dicha pretensión toda vez que no existe uniformidad en la linea divisoria, puesto que mi cliente lleva ejerciendo la posesión de este predio desde hace mas de 10 años y es alli donde se encuentran construidos los pozos septicos desde el año 2008.

**QUINTO:** No se conceda tal pretensión por que aun no se ha terminado el proceso.

## PRUEBAS

1. Certificado de tradición
2. Contrato de compraventa
3. Planos expedidos por GUILLERMO ROMERO REYES
4. Tarjeta profesional de GUILLERMO ROMERO REYES
5. Escritura 1327 de septiembre 23 de 2006
6. Escritura 677 del 05 del 2012
7. Dictamen pericial rendido por el Ingeniero ALFREDO ALVAREZ LOPEZ
8. FOTOGRAFIAS

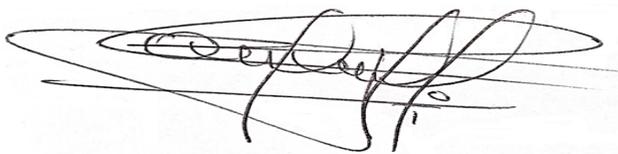
## ANEXOS

Lo estipulado en el acapite de pruebas y poder.

## NOTIFICACIONES

Recibire notificaciones en la calle 14 Nro. 5-37 oficina 306 edificio los profesionales de Quimbaya Quindío, telefono 3016897456, correo: abogadojorgejaramillologarcia@gmail.com

Atentamente,



---

**JORGE JARAMILLO GARCIA**

C.C 1094919519

Correo: [abogadojorgejaramillologarcia@gmail.com](mailto:abogadojorgejaramillologarcia@gmail.com)

Telefono: 3016897456





*ALFREDO ALVAREZ LOPEZ – Ingeniero Civil*  
*AVALUOS-DISEÑO-CONSTRUCCION-ASESORIAS-INTERVENTORIAS*  
*AFILIADO A LA LONJA INMOBILIARIA DEL QUINDIO*  
*R.A.A. AVAL 7523441*



## ESTUDIO DE AVALUO COMERCIAL

TIPO DE INMUEBLE:  
LOTE CON MEJORAS EN AREA RURAL

SOLICITADO POR:  
LUZ MARINA RESTREPO GARCIA

UBICACIÓN:  
LOTE "LA MARINA"  
VEREDA PALERMO  
QUIMBAYA – QUINDIO

FEBRERO DE 2021

## AVALUO COMERCIAL



### LOTE DE TERRENO RURAL CON MEJORAS

LOTE LA MARINA  
VEREDA PALERMO  
Quimbaya – Quindío

### C O N T E N I D O

1. Generalidades
2. Memoria Descriptiva
3. Aspecto Jurídico
4. Determinación física del bien
5. Aspecto económico
6. Método de valoración
7. Avalúo comercial
8. Constancia
9. Anexos
10. Registro fotográfico

Febrero 08 de 2021

## 1. GENERALIDADES

### 1.1 REFERENCIA:

Avalúo comercial de lote de terreno en zona rural, propiedad de la señora LUZ MARINA RESTREPO GARCIA.

### 1.2 PROPOSITO:

El objeto del presente informe es el de estimar el valor comercial real que tendría en el mercado inmobiliario, en el mes de febrero del año 2021 el predio de la referencia, identificado como LA MARINA (antes EL REGRESO), de la vereda PALERMO, ubicado en zona rural del municipio de Quimbaya en el departamento del Quindío, mediante el análisis de los factores físicos, económicos, de oferta y demanda, valorización y de normas urbanísticas contempladas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), (Acuerdo municipal No. 013 de junio 27 de 2.000), vigente para el municipio de Quimbaya y que inciden en el valor comercial del inmueble en estudio.

## 2. MEMORIA DESCRIPTIVA

### 2.1 ASPECTOS GENERALES:

#### 2.1.1 DIRECCION:

Finca Hotel La Marina, vereda Palermo, municipio de Quimbaya en el departamento del Quindío.

#### 2.1.2 PROPIETARIA:

LUZ MARINA RESTREPO GARCIA C.C. 25'016.328

#### 2.1.3 CLASE DE INMUEBLE:

Se trata de un lote de terreno con mejoras, que hace parte de otro de mayor extensión, en área rural del municipio de Quimbaya, con una superficie aproximada de 1.350,0 metros cuadrados, según información tomada de planos topográficos realizados por el Topógrafo Guillermo Romero Reyes.

Se observa un predio con varias infraestructuras, cultivado con banano y café en menor escala.

El predio materia de estudio se encuentra en una zona con suelos de buena calidad, con aptitud para la siembra de diferentes productos agrícolas de fácil comercialización.

#### 2.1.4 LOCALIZACION:

El predio en estudio se encuentra en sector central del municipio de Quimbaya en el departamento del Quindío, zona rural del mismo, en la vereda Palermo, con las siguientes coordenadas con relación al meridiano de GREWINCH:

4° 36' 23" N                    -75° 47' 09" W

Posee una temperatura promedio de 22°C y clima templado, con altura sobre el nivel del mar de 1.257 metros.

**2.1.5 VIAS DE ACCESO:**

El acceso vehicular al predio en estudio es la vía vehicular en concreto asfáltico, en aceptable estado, que une las cabeceras municipales de Montenegro y Quimbaya, desde la cabecera municipal de Quimbaya, en recorrido aproximado de 1,6 kilómetros hacia Montenegro, se gira a la derecha y aproximadamente a 1.100 metros sobre vía en afirmado de aceptable estado, a mano izquierda, encontramos el predio a avaluar.

**2.1.6 TRANSPORTE:**

Tanto el tráfico vehicular público como particular se desplaza a través de la vía antes mencionada en forma poco fluida. En cuanto al servicio público, consta de empresas de camperos de los municipios de Quimbaya y Montenegro, tipo inter veredal.

**2.1.7 ORDEN PUBLICO:**

El sector es relativamente tranquilo y seguro, debido a la cercanía de los cascos urbanos de Quimbaya y Montenegro, además, teniendo en cuenta que la región no presenta focos de guerrilla y paramilitarismo.

**2.1.8 CARACTERISTICAS DEL SECTOR:**

El inmueble en estudio se encuentra en área rural del municipio de Quimbaya, contemplado así por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial vigente de este municipio. El sector se caracteriza actualmente por la existencia de predios dedicados a la agricultura y agroturismo.

**2.1.9 SERVICIOS PUBLICOS:**

Acueducto                    : Comité de Cafeteros  
Alcantarillado                : Sistema Séptico

Energía : EDEQ ESP

Vías : Afirmado en aceptable estado  
Transporte : Público y particular

#### 2.1.10 VIGENCIA DEL AVALUO:

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

Fecha de la visita : Febrero 02 de 2021

Fecha del informe : Febrero 08 de 2021

### 3. ASPECTO JURIDICO

3.1 TITULACION:  
Sin información.

3.2 IDENTIFICACION PREDIAL:

Matricula Inmobiliaria : 280 – 164218

Ficha Catastral : 63594 – 00 – 02 – 0003 – 0296 – 000

NOTA: Este resumen jurídico NO constituye estudio de títulos, solo se presenta de manera informativa.

3.3 NORMAS URBANAS:  
Plan Básico de Ordenamiento Territorial vigente para el municipio de Quimbaya Quindío. (Acuerdo municipal No. 013 de junio 27 de 2.000).

### 4. DETERMINACION FISICA DEL BIEN AVALUADO

4.1 LINDEROS Y DIMENSIONES:

Se trata de un lote de terreno que hace parte de otro de mayor extensión denominado La Marina (antes El Regreso), con un área de 1.350 m<sup>2</sup> aproximadamente, según información tomada del

levantamiento planimétrico, división material lote La Marina realizado por el Topógrafo Guillermo Romero Reyes, cuyos linderos de acuerdo al citado levantamiento son los siguientes:

NORESTE: Vía veredal Palermo a granja de Mamá Lulú y lote de mayor extensión (lote restante).

SUROESTE: Lote de mayor extensión (lote a des englobar).

NOROESTE: Lote identificado con la Ficha Catastral 63594-00-02-0003-0015-000.

SURESTE: Vía veredal Palermo a las Américas.

#### 4.2 TOPOGRAFIA:

Forma geométrica : Irregular  
Relieve : Plano e inclinado  
Fuente : Observados en visita pericial.

#### 4.3 VIAS INTERNAS:

El predio por su tamaño no presenta vías internas.

#### 4.4 AREA:

El área de la franja de terreno que se pretende avaluar es de 1.350 m<sup>2</sup> aproximadamente, de acuerdo a levantamiento planimétrico atrás citado.

#### 4.5 DETALLE DE LAS CONSTRUCCIONES:

##### 4.5.1 Tipo:

Corresponden a las mejoras existentes en el predio a avaluar, las cuales están representadas en un muro de contención en llantas con tierra y dos sistemas sépticos.

##### 4.5.2 Vetustez:

No aplica.

##### 4.5.3 Estado de conservación:

Aceptable estado de conservación y mantenimiento.

##### 4.5.4 Número de pisos:

No aplica.

##### 4.5.5 Dependencias:

No aplica.

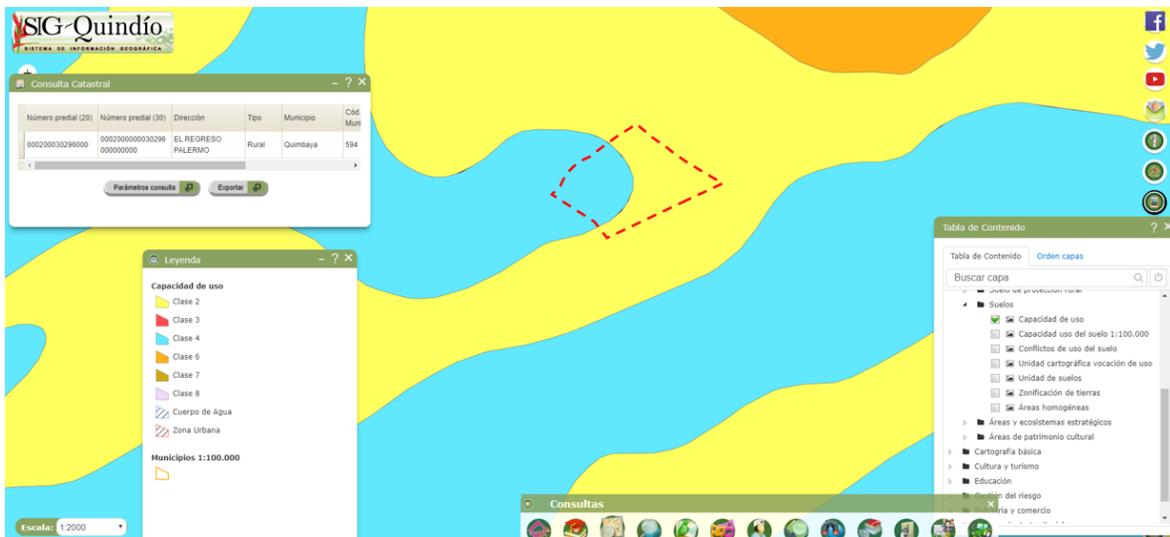
##### 4.5.6 Estructura y acabados:

No aplica.

4.5.7 Áreas construidas:  
 No aplica.

#### 4.6 CONDICIONES FISICAS DEL PREDIO:

4.6.1 AGRONOMICAS: Los suelos del sector, son en su mayoría de textura suave, estructura bien repartida y balanceada y de buena calidad. En términos generales son suelos agrícolas aptos para el cultivo de todo tipo de siembras perennes y transitorias. Clase agrológica II y IV, según información tomada de la página web del Sistema de Información Geográfico del Quindío SIGQUINDIO.  
 Al momento de la visita se observó cultivo de banano, además de frutales para pan coger y guaduales.



4.5.2 CLIMATOLOGICAS: El predio tiene una temperatura media de 22°C con una altura sobre el nivel del mar de 1.257 metros aproximadamente.

4.5.3 METEOROLOGICAS: Meses de verano: Enero, febrero y marzo con más fuerza en julio, agosto y septiembre. Meses de invierno: Abril, mayo y junio con más fuerza en octubre, noviembre y diciembre.

4.5.4 HIDROLOGICAS: El sector presenta una distribución espacial de lluvias aproximada de 2.000 a 2.200 mm anuales.

- 4.5.5 INUNDABILIDAD: Buen drenaje, no se observaron problemas de inundabilidad en el predio.

## 5. ASPECTO ECONOMICO

- 5.1 UTILIZACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:  
Actualmente, el predio se aprovecha en actividad agrológica y hotelera.
- 5.2 ACTUALIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:  
En la actualidad, no se construyen obras de envergadura que puedan afectar la realidad de este informe.
- 5.3 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:  
Más oferta que demanda.
- 5.4 COMERCIALIZACION:  
El sector presenta relaciones de comercialización directa con las cabeceras municipales de los municipios de Quimbaya y Montenegro principalmente, las cuales se encuentran aproximadamente a 2,7 y 8,5 kilómetros de distancia del predio, respectivamente.
- 5.5 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION:  
La valorización de la región es regular, pero teniendo en cuenta la reorganización social de las zonas rurales a través del gobierno nacional, genere mayor valorización de los inmuebles rurales. Otros factores a tener en cuenta son:
- ✓ Proximidad a centros de acopio como son los municipios de Montenegro y Quimbaya.
  - ✓ Infraestructura vial en aceptables condiciones para la movilización de los productos.
  - ✓ Calidad física de los suelos, dedicados principalmente a agricultura y agroturismo.
  - ✓ Disponibilidad de aguas naturales en el sector.
  - ✓ Cercanía a los parques temáticos PANACA, LOS ARRIEROS Y NACIONAL DEL CAFE.

## 6. METODO DE VALORACION

- 6.1 Se utiliza para el terreno el método de comparación o de mercado, que de acuerdo al artículo 1 de la resolución 620 de septiembre 23 de 2008 expedida por el IGAC, dice “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 del avalúo”, averiguando negocios recientes y consultando en el Banco de Datos de la Lonja Inmobiliaria del Quindío, páginas inmobiliarias de Internet y datos de mi propiedad, avalúos de predios semejantes en sus características. También en investigación directa con otros peritos profesionales, con base en el artículo 9 de la misma resolución, como apoyo al proceso valuatorio *consulta a expertos evaluadores* o encuestas con peritos evaluadores inscritos en el RAA, teniendo en cuenta el tamaño del predio, forma, localización, topografía y uso del suelo, se considera un valor de terreno en el sector de **\$ 73'600.000** por cuadra, que equivale a **\$ 11.500** por m<sup>2</sup>, valor que incluye cercas perimetrales y cercas vivas; NO incluye valor de construcciones y elementos permanentes o cultivos.
- 6.2 Se utiliza para las construcciones el método de costos unitarios.

### RESULTADO DEL AVALUO

DESCRIPCION	AREA	VALOR/UND	VALOR TOTAL
Valor terreno	1.350,0 m <sup>2</sup>	\$ 11.500	\$ 15'525.000
Valor cultivos	850,0 m <sup>2</sup>	\$ 1.875	\$ 1'593.750
Muro contención en llantas	55,0 ml	\$ 58.000	\$ 3'190.000
Trampa de grasas	2,0 und	\$ 188.600	\$ 377.200
Sistema séptico 2.000 Lts	2,0 und	\$ 4'800.000	\$ 9'600.000
Pozo de absorción 4*4 m.	1,0 und	\$ 5'500.000	\$ 5'500.000
Tubería PVC	65,0 ml	\$ 35.000	\$ 2'275.000
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>\$ 38'060.950</b>
		<b>TOMESE:</b>	<b>\$ 38'061.000</b>

TOTAL AVALÚO                      \$ 38'061.000

SON: TREINTA Y OCHO MILLONES SESENTA Y UN MIL PESOS M/CTE.

## 7. AVALUO COMERCIAL

- 7.1 El avalúo comercial corresponde a la valoración económica, realizada con base en parámetros técnicos, comportamiento del mercado y efectos económicos, sobre bienes muebles o inmuebles (rurales y urbanos) para determinar su valor comercial.
- 7.2 Según el artículo 2º del decreto 1420 de 1998, “se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual este se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas del bien”. Quiero hacer énfasis en el sentido de que el espíritu de un avalúo comercial, es tratar de conocer el valor comercial de un inmueble de acuerdo a características de oferta y demanda en condiciones normales del mercado inmobiliario y sin que medie fuerza alguna en la transacción.
- 7.3 Es importante 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 la negociación interfieren factores subjetivos y circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés vigente, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, todos los cuales sumados pueden distorsionar positiva o negativamente el valor dado al inmueble.

## 8. CONSTANCIA

El suscrito deja constancia que NO tiene interés actual o contemplado en la entidad solicitante de este avalúo, ni en el inmueble avaluado.

El presente informe de valuación es confidencial para ambas partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo.

El valuador no acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte.

El valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

## 9. ANEXOS

- Memoria de cálculo
- Certificado R.A.A.
- Copia cédula y Tarjeta Profesional

 Lonja Inmobiliaria del Quindío		ANEXO MEMORIA DE CALCULO							
QUIMBAYA - QUINDIO									
LOTE "LA MARINA" ANTES EL REGRESO VEREDA PALERMO MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO									
TIPO DE METODOLOGIA: METODOS DE COMPARACION O DE MERCADO Y COSTO DE REPOSICION (Articulos 1 y 3 Resolución 620 del IGAC)									
COMPARACION DE MERCADO									
OFERTA	DIRECCION	CONTACTO	AREA TERRENO (cuadras)	AREA CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	VALOR DEPURADO	VALOR CONSTRUCCION Y CULTIVOS	VALOR TOTAL DEL TERRENO	FACTOR DE UBICACIÓN	VALOR TERRENO (cuadra)
Inmobiliaria Cerritos Finca Raiz Cod.5056823 Quimbaya		313 641 1852	7,81	180,00	\$ 760.000.000	\$ 163.050.000	\$ 596.950.000	1,00	\$ 76.409.600
Inmob. HEREDIA PROYECTOS Finca Raiz Quimbaya		310 432 7805	7,34	180,00	\$ 720.000.000	\$ 157.425.000	\$ 562.575.000	1,00	\$ 76.605.957
FINCA RAIZ.COM COD. 5317895 - QUIMBAYA		350 608 6947	5,0	150,00	\$ 460.600.000	\$ 117.750.000	\$ 342.850.000	1,00	\$ 68.570.000
INMOBILIARIA CLARA VELASCO Finca Raiz QUIMBAYA		314 887 4451	11,0	180,00	\$ 850.000.000	\$ 178.800.000	\$ 671.200.000	1,10	\$ 67.120.000
FINCA RAIZ.COM COD. 6000999 - QUIMBAYA		317 694 4959	22,5	170,00	\$ 1.800.000.000	\$ 329.500.000	\$ 1.470.500.000	1,00	\$ 65.355.556
Inmob. HEREDIA PROYECTOS Finca Raiz Quimbaya		310 432 7805	23,0	150,00	\$ 1.800.000.000	\$ 282.500.000	\$ 1.517.500.000	1,00	\$ 65.978.261
Inmobiliaria BOLSA RAIZ Finca Raiz Quimbaya		310 390 6340	8,5	320,00	\$ 855.000.000	\$ 217.200.000	\$ 637.800.000	1,00	\$ 75.035.294
<b>OBSERVACIONES:</b> Se toma un valor para el terreno de \$73'600.000 como valor definitivo, ya que se encuentra entre el promedio +/- la desviación estándar. La resolución #620 de 2008, permite un coeficiente de desviación máximo de 7,5% y permite adoptar un valor que esté ubicado entre la media aritmética más la desviación estándar y la media aritmética menos la desviación estándar.			MEDIA ARITMETICA	DESVIACION ESTANDAR	COEFICIENTE DE VARIACION	<b>LIMITE SUPERIOR: \$ 75'799,095</b> <b>LIMITE INFERIOR: \$ 65'650,811</b>			
			70.724.953	5.074.142	7,17%				

## 10. REGISTRO FOTOGRAFICO

<p style="text-align: center;"><b>CONTENCION EN LLANTAS</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>SISTEMA SEPTICO</b></p> 
<p style="text-align: center;"><b>SISTEMA SEPTICO</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>POZO DE ABSORCION</b></p> 
<p style="text-align: center;"><b>CULTIVOS</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>CULTIVOS</b></p> 





- Tribunal Superior Distrito Judicial Armenia      Proceso: 2005/0178-02  
Demandante: María C. Muñoz Giraldo y otra  
Demandado: Suc. Amanda Giraldo de M. y otros
  
- ✓ No he sido designado en procesos anteriores con las partes del actual proceso.
- ✓ No me encuentro incurso en inhabilidades para presentar el presente dictamen.
- ✓ La valoración del inmueble objeto de este estudio se realizó teniendo en cuenta métodos universalmente aceptados, y en especial con sujeción a las normas contempladas en la Resolución 620/2008 del IGAC, Decretos 2150/95, 1420/98, Ley 388/97 y previa consulta del banco de datos de la Lonja Inmobiliaria del Quindío, en lo que se relaciona con asuntos comerciales, preferentemente.
- ✓ En mi profesión de Perito, utilizo por lo general la metodología usada en el presente avalúo.
- ✓ Para la elaboración del presente dictamen se consultaron las páginas WEB de las instituciones y geo portales del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC y Sistema de Información Geográfico del Quindío SIG-QUINDIO.

En los anteriores términos dejo rendido el estudio requerido, aclarando que lo puedo ampliar si es necesario por solicitud de la persona que lo solicita, esperando haber podido contestar e interpretar eficazmente el AVALÚO COMERCIAL invocado, en las condiciones anotadas y a la fecha.

Cordialmente,

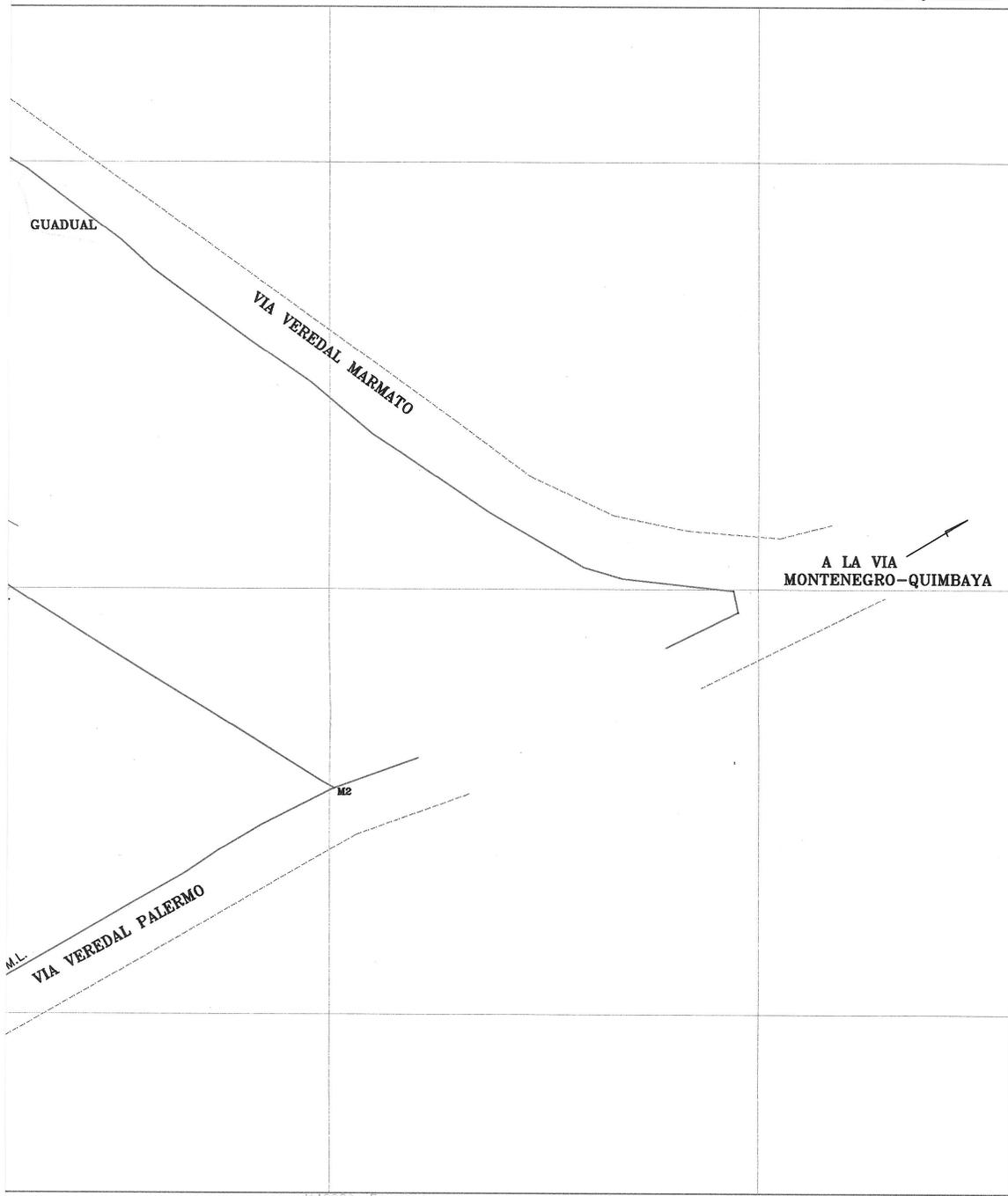


**ALFREDO ALVAREZ LOPEZ**  
c. c. 7523.441 de Armenia  
Celular 311 7705642









1143330 mE

1143380 mE

AMARRE GEODESICO	
COORDENADAS PLANAS	
<input type="checkbox"/>	NORTE (m)
<input type="checkbox"/>	ESTE (m)
Sistema de coordenadas Planas de Gauss NA SIRGAS-COLOMBIA-DESTE Proyección: TRANSVERSAL DE MERCATOR Escala Este: 100.000,000 Escala Norte: 100.000,000 Plano Central: -77.07750792 Falso de Origen: 4,59620042	

**OBSERVACIÓN:**

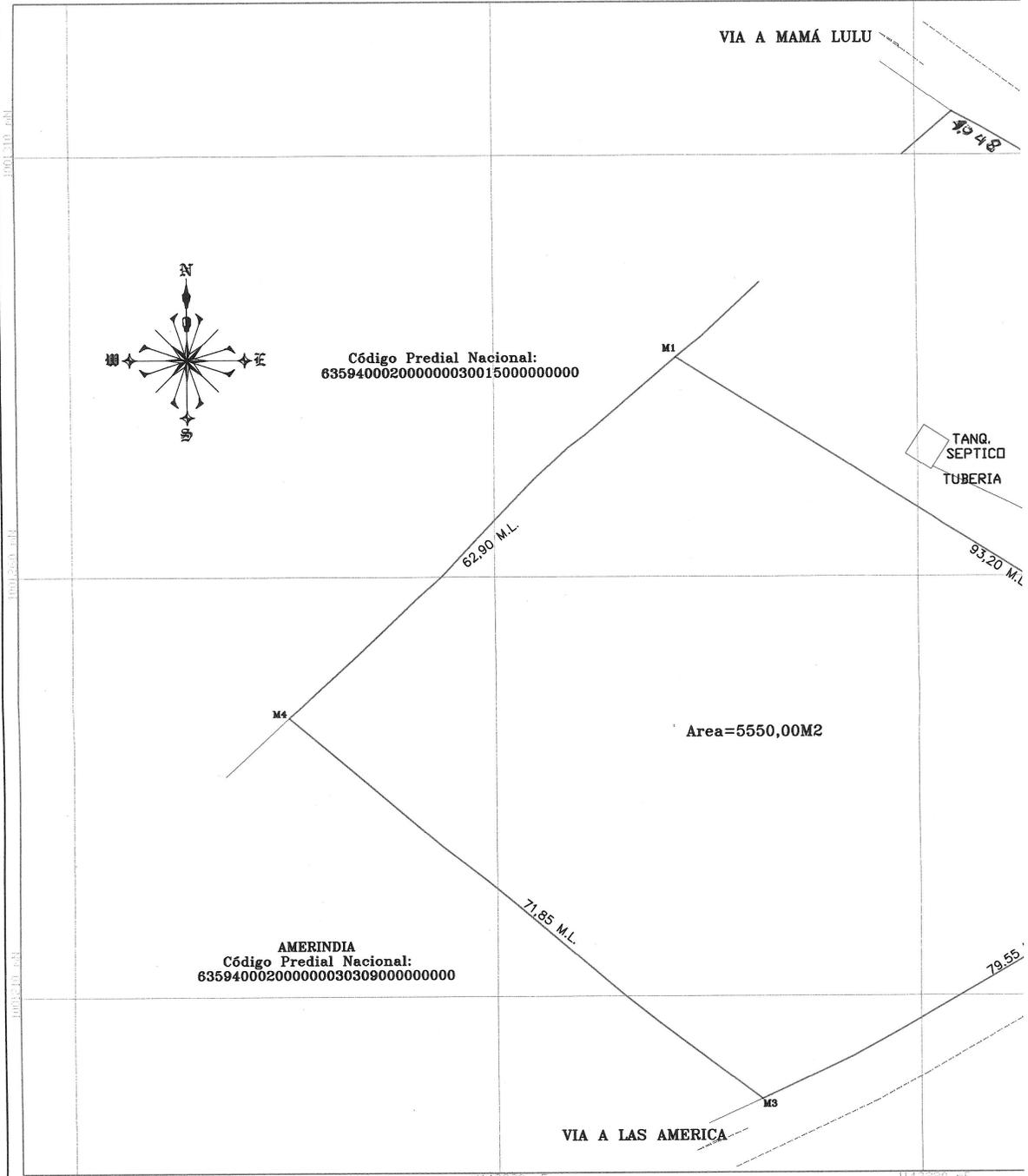
Los linderos del predio fueron reconocidos en compañía de los propietarios y/o sus delegados

**REVISO:**

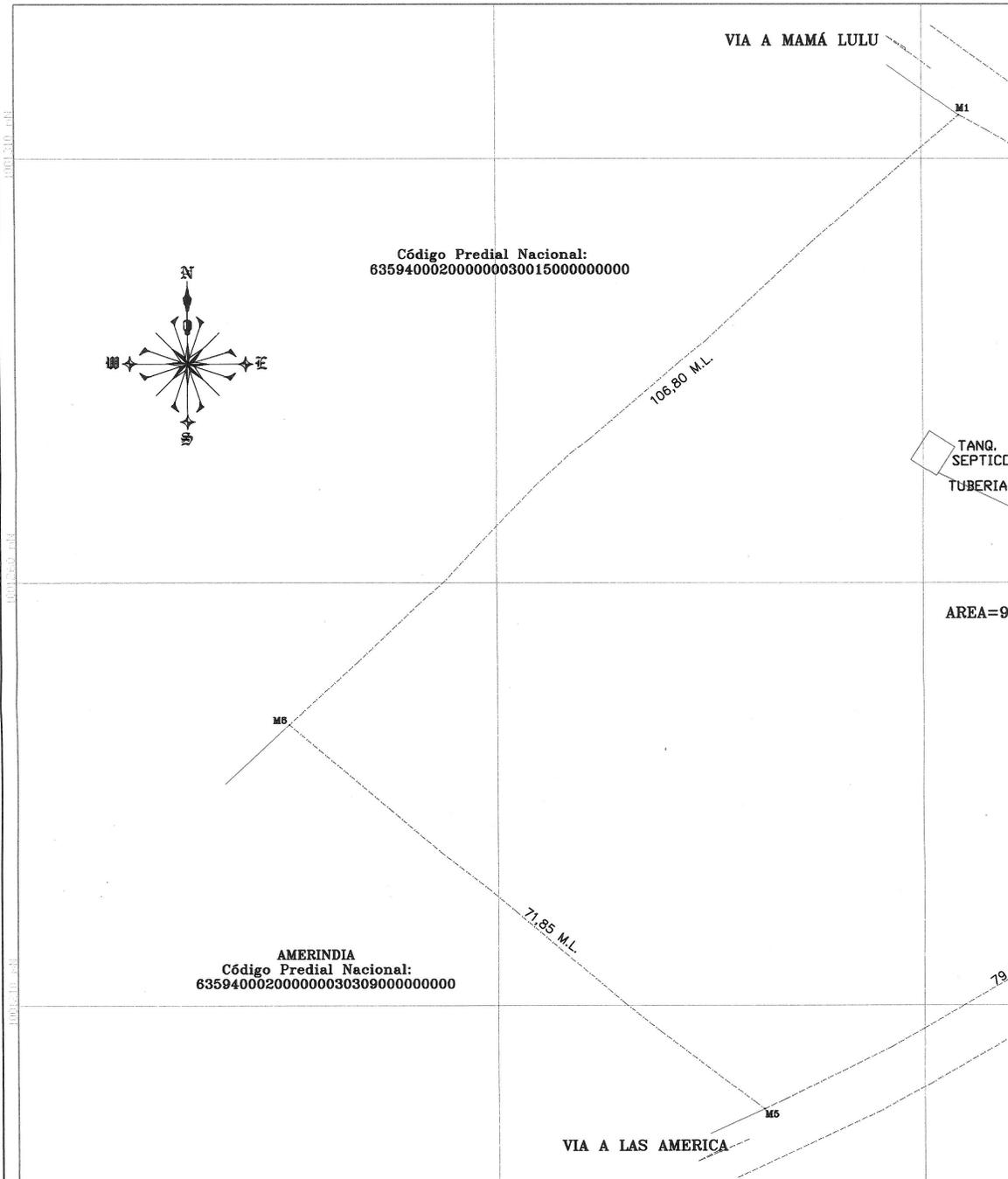
**APROBO:**

**FECHA:**

CONVERSIONES	
	PUNTO GPC
	PUNTO VERTICE
	COLIMACION
	PUNTO LEVANTADO
	PIEDAL
	CERCA ALAMBRE
	CERCA PALLA
	CANCHO BOMBEO
	VIA
	PASTOR
	RESQUE
	CASA



<p>1143160 mE</p> <p>1143230 mE</p> <p>1143260 mE</p> <p>LOCALIZACIÓN GENERAL</p>	<p>CONTIENE:</p> <p>LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO LOTE A DESENGLOBAR LA MARINA Municipio de Quimbaya, Q.</p>	<p>PROPIETARIO:</p> <p>LUZ MARINA RESTREPO GARCIA C.C., 25016328</p>	<p>PUNTO</p>
	<p>DACTOS DEL PREDIO:</p> <p>Código Predial Nacional: 635940002000000030296000000000</p> <p>Matricula Inmobiliaria: 280-164218</p> <p>Dirección Predio: VEREDA PALERMO LA MARINA</p> <p>AREA RURAL: MUNICIPIO DE QUIMBAYA</p>	<p>LEV. CALC. Y DIBUJO:</p> <p>GUILLERMO ROMERO REYES MAT. 01-1246 / C.P.N.T. CEL. 321-7494811</p> <p>ESCALA: 1 - 500</p> <p>ÁREA TOTAL: 5550,00 M2</p> <p>FECHA DEL LEVANTAMIENTO: Octubre 4 de 2020</p>	<p>Sistema</p> <p>MAG</p> <p>T</p> <p>Fal</p> <p>Fal</p> <p>Meri</p> <p>Latit</p>
		<p>PLANO No.:</p> <p>1 DE 1</p>	



<p>1143230 nE</p> <p>1143260 nE</p>			
<p><b>LOCALIZACIÓN GENERAL</b></p>	<p><b>CONTIENE:</b></p> <p>LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO                  LOTE TOTAL LA MARINA                  Municipio de Quimbaya, Q.</p>	<p><b>PROPIETARIO:</b></p> <p>LUZ MARINA RESTREPO GARCIA                  C.C. 25016328</p>	<p>Sist</p> <p>M</p> <p>f</p> <p>Me</p> <p>La</p>
<p><b>DACTOS DEL PREDIO:</b></p> <p>LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO                  Código Predial Nacional:                  635940002000000030296000000000                  Matricula Inmobiliaria:                  280-164218                  Dirección Predio:                  VEREDA: PALERMO                  LA MARINA                  AREA RURAL MUNICIPIO DE QUIMBAYA</p>	<p><b>LEV. CALC. Y DIBUJO:</b></p> <p>GUILLERMO ROMERO REYES                  MAT. 01-1246 / C.P.N.T                  CEL. 321-7494811</p>		
	<p><b>ESCALA:</b> 1 - 500</p>		
	<p><b>AREA TOTAL:</b> 9598,00 M2</p>		
	<p><b>FECHA DEL LEVANTAMIENTO:</b> Octubre 4 de 2020</p>	<p><b>PLANO No.:</b> 1 DE 1</p>	

