

**PROCESO DE SERVIDUMBRE 174424089001-2021-00091-00**

JOSE RAMIRO CARDENAS PINZON &lt;joserami07@gmail.com&gt;

Jue 2/09/2021 12:08 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Caldas - Marmato &lt;j01prmpalmarmato@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

 5 archivos adjuntos (5 MB)

Avaluo Servidumbre Sandra Milena Carmona.pdf; Targeta Profecional (1).pdf; Cedula Ramiro.docx; AVAL-11343505- AGOSTO 2021.pdf; CUENTA DE CALDAS GOLD 1.pdf;

Señor:

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE MARMATO

Dr. Jorge Mario Vargas Agudelo

Ciudad.

REFERENCIA; AVALÚO COMERCIAL DE SERVIDUMBRE MINERA - CALDAS GOLD MARMATO SAS

Demandante: CALDAS GOLD MARMATO S.A.S.

Contra: SANDRA MILENA CARMONA MORALES.

Radicado 17442-40-89-001-2021-00091-00

Adjunto encontrarán los siguientes documentos así:

- Dictamen Pericial
- Copia cedula de Ciudadanía
- Copia Tarjeta Profesional
- Aval R.A.A.
- Cuenta de Cobro

Favor confirmar recibo

Cordialmente

**ING. RAMIRO CARDENAS P****CELULAR 315 446 37 49****E.mail: [joserami07@gmail.com](mailto:joserami07@gmail.com)**



**ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS P**  
**C.C. 11.343.505 de Zipaquirá**  
**PERITO AVALUADOR**  
**AUTORIZACION ANA AVAL R.A.A. 11343505**

Marmato, septiembre 02 de 2021

Señor

**Juzgado Promiscuo Municipal de Marmato**

**Dr. Jorge Mario Vargas Agudelo**

Ciudad

**REFERENCIA; AVALUÓ COMERCIAL DE SERVIDUMBRE MINERA - CALDAS GOLD MARMATO SAS**

Reciba un cordial saludo,

En cumplimiento a su gentil solicitud, estoy haciendo entrega del concepto del valor comercial de la servidumbre minera al predio LA TRISTE del MUNICIPIO DE MARMATO Departamento de **(CALDAS)**, singularizado, con cédula catastral **17442000100000007004600000000** y Matricula inmobiliaria número **115-5380** de la Oficina de Instrumento Públicos de Riosucio. Este avalúo de carácter comercial y de servidumbre, establece el justiprecio por el cual el inmueble puede ser vendido, adquirido y/o indemnizado en un mercado inmobiliario abierto, en su estado actual.

Con base en la inspección realizada, se estudiaron detenidamente las características del inmueble y del sector de localización. Se efectuó el análisis detallado de la información obtenida para determinar su valor comercial en el mercado inmobiliario actual (oferta y demanda). Se estudiaron además otros elementos necesarios en la valoración inmobiliaria.

Agradeciendo la confianza depositada, le comunico que cualquier información adicional que estime de interés, con gusto la suministraré.

**Anexos:**

- Dictamen Pericial
- Copia de Planos
- Copia Tarjeta Profesional
- Copia Tarjeta Perito Rama Judicial expedida por C.S.J
- Dando cumplimiento al Artículo 226 del Código General del Proceso

Cordialmente,

ING. JOSE RAMIRO CARDENAS PINZON.  
CC. 11.343.505 de ZIPAQUIRA CUND.  
AUTORIZACION ANAV AVAL RAA 11343505

**Manzana 2 Casa N.º 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA**  
**Correo Electrónico: joserami07@gmail.com**  
**Celular 3154463749**



**ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS P**  
**C.C. 11.343.505 de Zipaquirá**  
**PERITO AVALUADOR**  
**AUTORIZACION ANA AVAL R.A.A. 11343505**

**AVALÚO COMERCIAL DE SERVIDUMBRE MINERA LOTE DE TERRENO  
UBICADO EN LA VEREDA EL LLANO, LA TRISTE MUNICIPIO DE MARMATO  
CALDAS**



ELABORADO POR:

Ing. JOSE RAMIRO CARDENAS PINZON

PRESENTADO A:

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE MARMATO  
DR. JORGE MARIO VARGAS AGUDELO  
DENTRO DEL PROCESO DE SERVIDUMBRE 174424089001-2021-00091-00

**Manzana 2 Casa N.º 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA**  
**Correo Electrónico: joserami07@gmail.com**  
**Celular 3154463749**



**ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS P**  
**C.C. 11.343.505 de Zipaquirá**  
**PERITO AVALUADOR**  
**AUTORIZACION ANA AVAL R.A.A. 11343505**

**TABLA DE CONTENIDO**

**CONTENIDO**

**CARTA DE PRESENTACION**

**CERTIFICACION DEL AVALUO**

1. INFORMACIÓN GENERAL
  - 1.1 Propósito del Avalúo
  - 1.2 Encargo Valuatorio
2. LOCALIZACIÓN
  - 2.1 Ubicación Geográfica
3. CONDICIONES DEL ENTORNO
4. ASPECTOS JURÍDICOS DEL INMUEBLE
  - 4.1. Reglamentación Urbanística
  - 4.2. Ubicación del Lote
  - 4.3. Servidumbre
  - 4.4. Construcciones
5. MÉTODO DEL AVALUÓ
  - 5.1 Método de Comparación de Mercado
6. MÉTODO DE REPOSICIÓN
7. MÉTODO VALORACIÓN SERVIDUMBRE
  - 7.1. Clases de Servidumbres
8. JUSTIFICACIÓN DEL AVALUÓ
  - 8.1. Datos Recolectados
  - 8.2. Dinámica del Mercado
  - 8.3. Análisis Económico
9. INDEMNIZACIÓN PASTOS
10. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DEL INFORME
  - 10.1. Declaración del Avaluador Artículo 226 del CGP
11. AVALUÓ COMERCIAL
  - 11.1. Liquidación Servidumbre Minera

**OBSERVACIONES:**

**FOTOS PREDIO AVALUADO**

**PLANO TOPOGRÁFICO DEL PREDIO**

**AUTORIZACION ANA AVAL RAA 11343505**

**COPIA TARJETA PROFESIONAL**

**COPIA CARNÉ RAMA JUDICIAL**

**Manzana 2 Casa N.º 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA**  
**Correo Electrónico: joserami07@gmail.com**  
**Celular 3154463749**



**ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS P**  
**C.C. 11.343.505 de Zipaquirá**  
**PERITO AVALUADOR**  
**AUTORIZACION ANA AVAL R.A.A. 11343505**

Marmato, septiembre 02 de 2021

### **CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO**

Yo, José Ramiro Cárdenas Pinzón, identificado como aparece al pie de mi firma, he inspeccionado los inmuebles que adjunto se detallan, he estudiado detenidamente los factores que inciden en su valor comercial y los he analizado dentro de los parámetros de la técnica indicada, para concluir en el justiprecio que permita colocarlos en el mercado abierto de Finca Raíz.

- No tengo interés presente ni futuro en la propiedad avaluada.
- No tengo prejuicios ni interés con respecto a este informe de avalúo, dando lo mejor de mis conocimientos.
- Las conclusiones son el producto de aplicar la metodología aceptada en Colombia y no están influenciadas por los honorarios que reciba.
- El reporte, análisis y opiniones aquí expresadas, como las conclusiones son verdaderas y correctas, se cumple el Código Ética y conducta profesional.
- Los valores resultantes son el producto de la información y experiencia como evaluador.

- El avalúo cumple con las disposiciones del Ley 1673 de 2013 y su Decreto Reglamentario 556 de 2014, como lo exige la **Corporación AUTOREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES (ANA), NIT. 9007966614-2**, estando inscrito en el **REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA)**, entidad reconocida por la Superintendencia de Industria y Comercio mediante la Resolución No. 20910 de 2016, como aparece en la certificación de fecha cuatro (04) de enero de 2021 expedido por la **RAA**, y certifica las Trece (13) aprobadas al Perito Avaluador.

Pasados ocho (8) días después de la presentación del Informe, sin recibir objeciones por parte del interesado, este avalúo queda en firme (Art 27 Ley 9ª de 1989).

Cordialmente,

ING. JOSE RAMIRO CARDENAS PINZON.  
CC. 11.343.505 de ZIPAQUIRA CUND.  
AUTORIZACION ANA AVAL RAA 11343505

**Manzana 2 Casa N.º 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA**  
**Correo Electrónico: joserami07@gmail.com**  
**Celular 3154463749**



**ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS P**  
**C.C. 11.343.505 de Zipaquirá**  
**PERITO AVALUADOR**  
**AUTORIZACION ANA AVAL R.A.A. 11343505**

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. PROPÓSITO DEL AVALUO. -Se trata de determinar el mejor valor comercial del inmueble, en su estado actual, al cual se ha llegado analizando los resultados aceptados por el Instituto Agustín Codazzi (IGAC Resolución 620/2008) y norma IVSC, mediante la aplicación de los métodos tradicionales de "Comparación del Mercado" y "Reposición a Nuevo o Costos", además la observación y análisis de las características particulares, aplicando las normas vigentes.

1.2. ENCARGO VALUATORIO: Determinar el valor comercial para imposición de servidumbre Minera, sobre una porción de terreno de un predio de mayor extensión.

BASE DE VALOR: Valor del Mercado

TIPO DE AVALUÓ: Comercial de Servidumbre

CLASE DE SUELO: Urbano y Rural

TIPO DE INMUEBLE: Urbano y Rural

CONDICIÓN JURÍDICA: No sometido a propiedad horizontal, ni a servidumbres.

FECHA DE VISITA: agosto 20 de 2021

SOLICITANTES: JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE MARMATO - DENTRO DEL PROCESO DE SERVIDUMBRE 174424089001-2021-00091-00

DEMANDADA: SANDRA MILENA CARMONA MORALES

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS: **Copia de la escritura y certificado de libertad los cuales fueron consultados del link del proceso.**

LINDEROS DEL PREDIO: Los que se encuentran en la escritura número cuarenta y dos (42) de la Notaria Única de Marmato, Caldas.

IDENTIFICADO: con cédula catastral número 174420001000000070046000000000, ubicado en el municipio de Marmato Caldas

PLANO PREDIAL DE PREDIO: Predio denominado La Triste – Vereda el llano, elaborado por el topógrafo **JORGE ARIZA SOLANO**, con matrícula número 01-15738 fechado febrero 2021.

DESTINACIÓN ACTUAL: Pastos para cría y engorde de ganado lechero

TIPO DE INMUEBLE: Lote de Terreno sin construcción de vivienda con una caballeriza y un embarcadero dentro del predio ubicado en la vereda

**Manzana 2 Casa N.º 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA**  
**Correo Electrónico: joserami07@gmail.com**  
**Celular 3154463749**

Llano, predio denominado **LA TRISTE** del municipio de Marmato (caldas), en sitio tranquilo, seguro y cerca del pueblo que es su principal atractivo; Es importante mencionar el tráfico automotor el cual sale de Marmato hasta la vereda el Llano, se realiza en carro particular y moto.

## 2. LOCALIZACIÓN GENERAL



Fuente: Google Earth

MUNICIPIO: MARMATO

DEPARTAMENTO: CALDAS

VEREDA el LLANO, SEGÚN CATASTRO Y EOT de Marmato adoptado mediante decreto No. 027 del 29 de octubre de 2004 y según decreto 027 del 29 de octubre de 2014 y actualizado con el acuerdo No. 022 de diciembre 14 del 2020, que establece el ajuste al E.O.T. Decreto No. 027 de 2014 en virtud de la Ley 1753 DE 2015 el predio se encuentra ubicado en una zona determinada como urbana y rural, con diferentes destinos económicos por su ubicación.

DIRECCIÓN: Predio **LA TRISTE** del municipio de Marmato (caldas)

### LOCALIZACIÓN

El acceso se realiza partiendo de la vía intermunicipal que conduce a Marmato donde se recorre aproximadamente un kilómetro, una parte pavimentada y el otro tramo en carretera destapada y se llega al predio denominado **LA TRISTE** del municipio de Marmato (caldas)

### 2.1 UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Municipio. La población de Marmato Caldas se encuentra ubicada en el sector noroeste del departamento de Caldas, el territorio municipal actualmente limita con las poblaciones de Caramanta (Antioquia) al Norte, al sur y occidente con el **Municipio** de Supía (**Caldas**), al Oriente con los **municipios** de Pácora y la Merced (**Caldas**). Por vía terrestre dista 97.5 Km. de Manizales y a 379.9 Km. de la Capital del País por carretera 50 (**información de Google Maps**)

Altura sobre el nivel del mar: 1310 Mts  
Temperatura promedio: 23° C  
Precipitación anual media: 2501 mm y 4000 mm.  
Presión atmosférica..... mb.  
Humedad Relativa: 94%.

Su área aproximada es de 44 Kmts2. Su población se acerca a los 8.485 Habitantes

### UBICACIÓN DE MARMATO



Marmato está ubicado al occidente del Departamento de Caldas, en la rivera del río Cauca; entre La Felisa y La Pintada. Dista a hora y media de Manizales y está a tres horas de Medellín

Fuente Google Maps

### 3. CONDICIONES DEL ENTORNO

ACTIVIDADES DEL SECTOR: El inmueble se encuentra en un sector parte urbana y rural predominantemente viviendas familiares, minero, agrícola y ganadería.

La parte urbana casas de vivienda familiar y el campo pecuario, se destaca la minería y ganadería bovina.

**Manzana 2 Casa N.º 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA**  
**Correo Electrónico: joserami07@gmail.com**  
**Celular 3154463749**



**ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS P**  
**C.C. 11.343.505 de Zipaquirá**  
**PERITO AVALUADOR**  
**AUTORIZACION ANA AVAL R.A.A. 11343505**

#### DESARROLLO

A nivel agrícola se observa un sistema predial de forma mixta en el que predomina las actividades mineras y de ganadería en el municipio de Marmato

#### TIPOS DE LOTES

Se observa diferentes tipos de lotes, los cuales predominan su uso permitido es la minería y ganadería existen lotes de gran extensión mientras que el resto de los usos presentan una tipología más reducida.

#### EDIFICACIONES SITIOS INTERÉS

Cabecera Municipal de Marmato Caldas.

#### Estratificación socioeconómica

El predio objeto de del avaluó no tiene asignación de estrato. Es de aclarar que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial de acuerdo con lo establecido en la ley 142 de 1994.

#### INFRAESTRUCTURA URBANA

Vías: Pavimentadas las principales, destapadas y en buen estado de conservación las rurales.

Andenes: No aplica

Sardineles: No aplica

Señalización: En algunas partes en otras no se visualizan

Alumbrado Público: en la parte urbana si hay, en lo rural solo se visualiza una torre de alta tensión cerca del bien inmueble

Arborización: Baja en el sector

Zonas Verdes: Baja en el sector

#### VÍAS DE ACCESO INFLUENCIA Y ESTADO

La vía principal en el sector es la que sale de Marmato y llega a la vía primaria que conduce a Manizales y La Pintada, de ahí se desprende un ramal que permite llegar al predio denominado **LA TRISTE** del municipio de Marmato (caldas), se encuentra en buen estado de acuerdo con la visita realizada al bien inmueble.

#### TRANSPORTE PÚBLICO

El servicio de transporte público en el sector es escaso: para llegar de Marmato se realiza en servicio público, carro particular, motos.

#### TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIONES

**Manzana 2 Casa N.º 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA**  
**Correo Electrónico: joserami07@gmail.com**  
**Celular 3154463749**



**ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS P**  
**C.C. 11.343.505 de Zipaquirá**  
**PERITO AVALUADOR**  
**AUTORIZACION ANA AVAL R.A.A. 11343505**

En el sector se observan edificación de vivienda familiares en la parte urbana, en lo rural es totalmente minero y ganadero, además por su topografía quebrada.

**DINÁMICA CONSTRUCTORA**

El sector si hay una dinámica de construcciones de viviendas familiares y en el sector rural se visualiza una caballeriza y un embarcadero.

**SERVICIOS PUBLICOS:** El predio anterior mente descrito cuenta con servicios de agua y alumbrado público

**SERVICIOS SOCIALES Y COMUNALES**

Los servicios de salud, educación, financieros y asistencia técnica son suplidos por entidades que se localiza en la cabecera urbana de Marmato Caldas. Así mismo pasa con los servicios de comercio básicos que se localizan en dicha cabecera.

**SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO**

En el momento de la visita de campo no se evidenció la presencia de grupos armados al margen de la ley, ni eventos que alteren la tranquilidad de la región.

**COMERCIALIZACIÓN**

La dinámica inmobiliaria en la región, especialmente en las zonas rurales muestra una frecuencia de transacciones media y en general se presenta por oferta de viviendas familiares y de fincas dedicadas a la minería, ganadería y al agro.

**VALORIZACIONES FUTURAS**

Se considera aceptable, teniendo en cuenta que la zona se encuentra desarrollando proyectos mineros debido a su ubicación geográfica.

**4. ASPECTOS JURÍDICOS DEL INMUEBLE**

**PROPIETARIA:** SANDRA MILENA CARMONA MORALES

**MODO DE ADQUISICIÓN:** Compraventa de derechos gananciales

**MATRICULA INMOBILIARIA:** **115-5380** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Riosucio.

**CEDULA CATASTRAL:** **174420001000000070046000000000**

**PLUSVALÍA:** A la fecha no se encuentra gravado con efecto de plusvalía

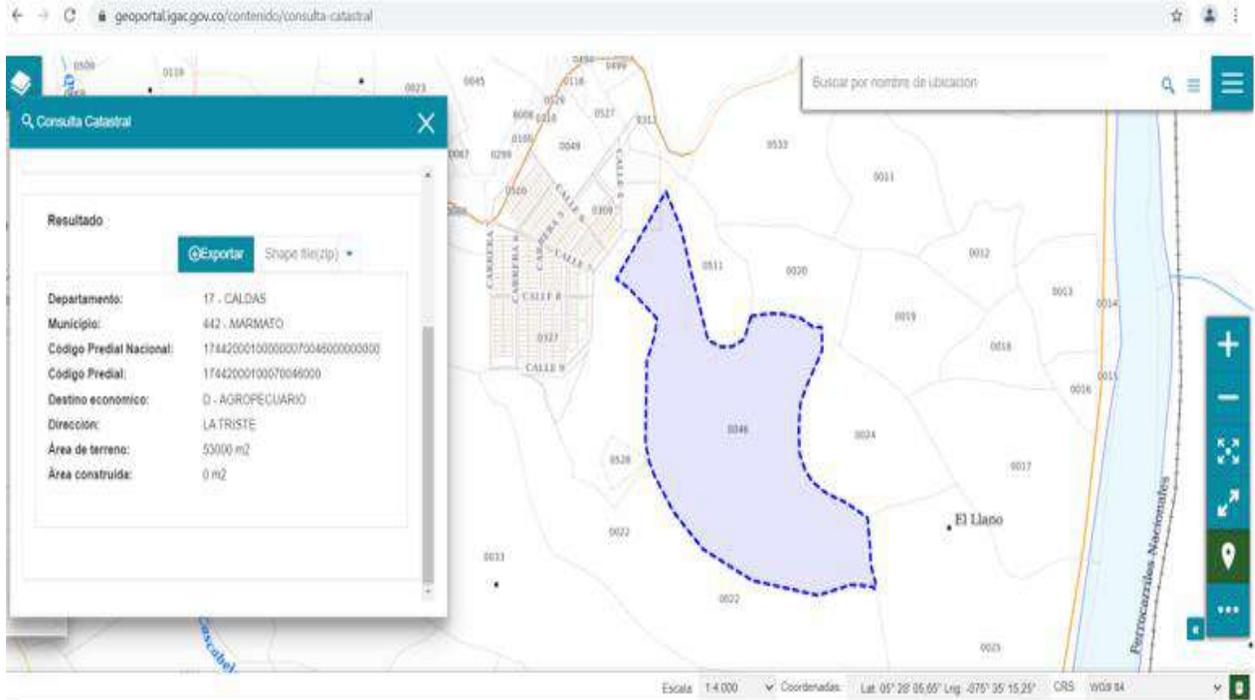
El inmueble objeto del presente estudio valuatorio se encuentra libre de hipotecas, arrendamientos por escritura pública, anticresis, afectación a vivienda familiar, usufructo, servidumbres y condiciones suspensivas o resolutivas de dominio entre otros.

**REGLAMENTO DE PH:** No aplica

**Manzana 2 Casa N.º 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA**  
**Correo Electrónico: joserami07@gmail.com**  
**Celular 3154463749**

**4.1. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:**

El predio objeto del encargo valuatorio se encuentra clasificado catastralmente en el municipio de Marmato Caldas.



Fuente GEOPORTAL IGAC

**PROYECTO DE ACUERDO No. 022 DE DICIEMBRE 14 DE 2020**

**“POR EL CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE AL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL EOT. DECRETO 027 DE 2014 DEL MUNICIPIO DE MARMATO CALDAS TENDIENTE A INCORPORAR UNOS PREDIOS AL PERÍMETRO URBANO EN EL MARCO DE LA LEY 1753 DE 2015”**

El ajuste al Esquema de Ordenamiento Territorial de Marmato está encaminado a incorporar al perímetro urbano, dos zonas de expansión identificadas en el Decreto 027 de 2014 y dos polígonos adicionales del suelo rural, que cuentan con disponibilidad inmediata de Servicios Públicos Domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía y aseo, conforme a las certificaciones que al respecto entregaron las correspondientes empresas de servicios públicos, de conformidad con lo establecido en el Artículo 91 de la Ley 1753 de 2015, “Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 “Todos por un nuevo país”, en el cual se faculta por una sola vez a iniciativa del Alcalde Municipal, incorporar al perímetro urbano, los predios localizados en suelos de expansión urbana, suelo suburbano y suelo rural que garanticen el desarrollo y construcción de vivienda, infraestructura social y usos complementarios que soporten la vivienda de interés social, durante la vigencia 2015 - 2020. El proyecto de acuerdo se incluye la clasificación de usos y aprovechamiento del suelo como lo indica la mencionada Ley. La incorporación del suelo para Vivienda de Interés Social con los usos compatibles y complementarios quedarán sometidos al desarrollo y construcción prioritaria; buscando garantizar el suelo que permita cubrir las





**ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS P**  
**C.C. 11.343.505 de Zipaquirá**  
**PERITO AVALUADOR**  
**AUTORIZACION ANA AVAL R.A.A. 11343505**

- Color Violeta                   ÁREA: 1,24 HA.
- Color Azul Claro                ÁREA: 3,05 HA.

**TOTAL, SUPERFICIE ANEXADA AL ÁREA URBANA: 20.76 HECTÁREAS CON UN INCREMENTO DE MÁS DEL 100% SOBRE SU ÁREA INICIAL.**

Caldas”, conforme al Artículo 91 de la Ley 1753 de 2015.

**ARTÍCULO SEGUNDO. Objeto.** El presente acuerdo tiene como objeto incorporar al perímetro urbano 20,769087 hectáreas de expansión urbana y suelo rural con el fin de garantizar el desarrollo de vivienda, infraestructura social y usos complementarios que soporten la vivienda de interés social y de interés prioritario y otros en el municipio de Marmato, Caldas.

**Cuadro N° 1. Polígonos y áreas.**

POLÍGONO	ÁREA (m <sup>2</sup> )	ÁREA (Ha)
1	123.383,70	12,34
2	41.438,73	4,14
3	12.359,62	1,24
4	30.508,82	3,05
<b>TOTAL</b>	<b>207.690,87</b>	<b>20,76</b>

**ARTÍCULO TERCERO. Incorporación.** En desarrollo de lo consagrado en el Artículo 91 de la Ley 1753 de 2015, incorpórese al perímetro urbano del municipio de Marmato, Caldas, los siguientes predios identificados con los siguientes códigos catastrales:

**Cuadro N° 2. Predios y códigos catastrales.**

POLÍGONO	ID	CÓDIGO CATASTRAL
1	1	*174420001000000070021000000000
1	2	*174420001000000070023000000000
1	3	*174420001000000070045000000000
1	4	*174420001000000070048000000000

Fuente Consejo Municipal

**Cuadro N° 7. Usos del suelo permitidos en el polígono tres (3)**

POLÍGONO TRES (3)			
	Principal	Compatible	Condicionado (ver nota 1)
Residencial			
Comercial		Comercio tipo 1	

Página 25 de 32

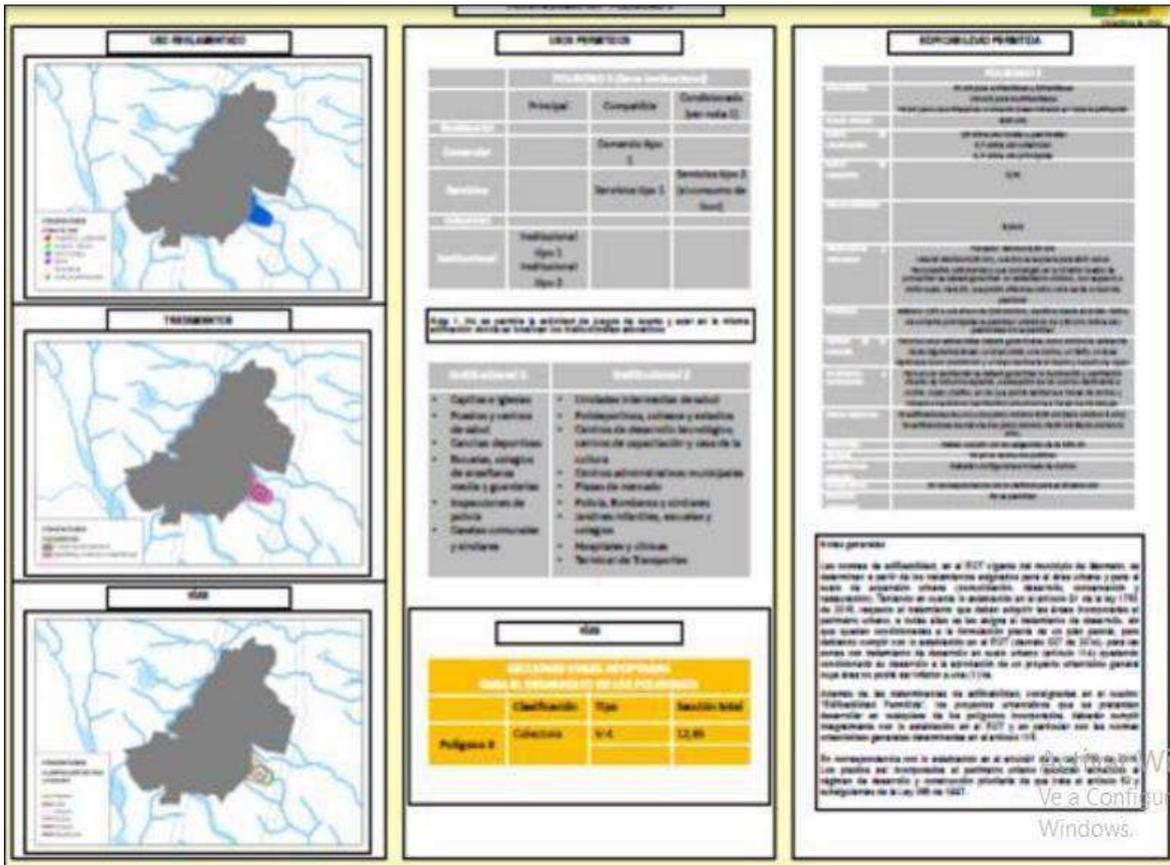
*“Juntos Construyendo Oportunidades”*  
Marmato Zona Urbana. E-mail: [alcaldia@marmato-caldas.gov.co](mailto:alcaldia@marmato-caldas.gov.co)

	<b>Municipio de Marmato -Caldas-</b> <b>Colombia</b> <i>Despacho del alcalde</i>	
---	--	---

Servicios		Servicios tipo 1	Servicios tipo 2 (si consumo de licor)
Industrial			
Institucional	Institucional tipo 1 Institucional tipo 2		

Fuente Consejo Municipal

**Manzana 2 Casa N.º 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA**  
**Correo Electrónico: [joserami07@gmail.com](mailto:joserami07@gmail.com)**  
**Celular 3154463749**



Fuente Consejo Municipal

Nota: No se permite la actividad de juegos de azar en la misma edificación donde se localice las instituciones educativas.

**FICHA NORMATIVA POLÍGONO 3**

El uso del suelo según el Esquema de Ordenamiento Territorial (E.T.O) del municipio de Marmato, decreto 027 del 29 de octubre de 2014 de uso urbano lo clasifican como zona residencial de la cabecera Municipal y los centros poblados de Nuevo Marmato y San Juan ficha catastral No.174420001000000070046000000000

ARTICULO 99 – ZONAS RESIDENCIALES DE LA CABECERA MUNICIPAL Y LOS CENTROS POBLADOS DE NUEVO MARMATO Y SAN JUAN B, Zona Residencial del del Centro Poblado Nuevo Marmato. Esta zona se encuentra dentro del perímetro urbano delimitado para este centro poblado, donde se definieron las siguientes intensidades de uso: B.1. Principal. Uso residencial unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar. B.2. Compatible. \_Comercio tipo 1, servicios tipo 2. SIN CONSUMO DE LICOR y servicios 3: únicamente en los primeros pisos de las edificaciones. La actividad de juegos de suerte o azar no podrán localizarse ni en la misma manzana ni en las manzanas adyacentes a aquella en la que se establezca una institución educativa – institución tipo 1, únicamente sobre las vías vehiculares. B3. Condicionado – servicios tipo 1 con excepción de las actividades clasificados con los códigos 6411, 6430, 6619, 4610, 6612, 8020, 5310, 8620, 8610 y 8690, únicamente en los primeros

**Manzana 2 Casa N.º 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA**  
**Correo Electrónico: joserami07@gmail.com**  
**Celular 3154463749**



**ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS P**  
**C.C. 11.343.505 de Zipaquirá**  
**PERITO AVALUADOR**  
**AUTORIZACION ANA AVAL R.A.A. 11343505**

pisos de las edificaciones, industria tipo 1, solamente.

Se permite uno por costado de cuadra y en todos los casos, las actividades de procesamiento de materiales primas deben desarrollarse en su totalidad al interior de las edificaciones, Este uso no puede generar emisiones atmosféricas severas o descargas de químicos al sistema de alcantarillado en proporciones que superen las máximas permitidas para los usos domésticos.

ARTICULO 104. ZONAS DE RESERVA Y PROTECCIÓN DE LA CABECERA MUNICIPAL Y LOS CENTROS POBLADOS NUEVO MARMATO Y SAN JUAN B.

Zonas de Protección del Centro Poblado Nuevo Marmato B.1. Principal. Reserva y protección ambiental e infraestructura de servicios públicos. En las quebradas Amolador, **Cañada Triste** y Ojiseco. El uso de reserva para infraestructura de servicios públicos se debe implementar específicamente en la franja de protección de las líneas de media tensión de ISAGEN y a la franja de protección establecida para el box de la Quebrada Ojiseco. B.2. Condicionado. Espacio público, únicamente para las áreas de conservación ambiental que forman parte del sistema de espacio público definido en la presente revisión y ajuste del EOT, en las que se presenten pendientes inferiores a 25°, donde se posibilite la construcción de zonas de recreación pasiva y activa. \_ Vías peatonales y vehiculares, únicamente en aquellos casos en que sea la alternativa prioritaria para conectar zonas consolidadas o en tratamiento de desarrollo.

ARTÍCULO; 142. USOS PARA LAS ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES. Para estas zonas se establece la siguiente clasificación de usos: A. Uso principal: Forestal Protector de los recursos naturales renovables. B. Uso Compatible: Investigación (Invt) C. Usos Condicionados: Institucional para la localización de obras civiles y de bioingeniería para la protección de laderas y cauces, con los respectivos estudios y diseños para la realización de estas obras. Forestal Protector. Productor, con plan de manejo forestal y establecido solo para los cerros tutelares y áreas que, sobre las rondas hídricas de 30 metros, presentan actualmente producción y requieren programas de actualmente producción y requieren programas de cambio paulatino de uso del suelo. PARÁGRAFO. En estas zonas no se permite el establecimiento de nuevas construcciones y de proyectos productivos.

ARTÍCULO 144. USOS DE SUELO PARA LAS ZONAS DE PROTECCIÓN PARA LA UBICACIÓN DE SISTEMAS DE APROVISIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y LA DISPOSICIÓN FINAL DE RESIDUOS SÓLIDOS Y LÍQUIDOS. A usos permitidos en los suelos de protección y aislamiento de bocatomas A.1. Uso Principal. \_ Forestal Protector A.2. Uso Compatible. \_ Infraestructura de Servicios públicos domiciliarios de captación y tratamiento de agua potable A.3. Uso Condicionado: \_ Infraestructura de administración de servicios públicos domiciliarios, tales como casetas de control y monitoreo de la calidad de las aguas, la cual se debe localizar a no menos de 40 metros de la bocatoma y debe incluir sistema de tratamiento de aguas residuales.

B. Usos Permitidos en las zonas de protección y aislamiento de línea de alta tensión B. 1. Uso Principal. \_ Forestal protector con rastrojos bajos y pastos

**Manzana 2 Casa N.º 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA**  
**Correo Electrónico: joserami07@gmail.com**  
**Celular 3154463749**



**ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS P**  
**C.C. 11.343.505 de Zipaquirá**  
**PERITO AVALUADOR**  
**AUTORIZACION ANA AVAL R.A.A. 11343505**

naturales, los cuales deben mantenerse de bajo porte por la empresa ISAGEN para reducir las posibles afectaciones por incendios forestales y/o estructurales. B. 2. Uso condicionado: Circulación peatonal y vehicular, únicamente en aquellos casos en que se requiera construir cruces viales para conectar las zonas rurales de su área de influencia.

PARÁGRAFO 1. En las áreas protección y aislamiento de bocatomas no se permite la localización de ningún tipo de construcciones nuevas diferentes a las requeridas para la prestación del servicio de acueducto. PARÁGRAFO 2. En las áreas de protección y aislamiento de línea de alta tensión no se permite la localización de ningún tipo de construcciones nuevas.

**EL ARTÍCULO 147. USOS DE SUELO EN ZONAS DE GANADERÍA SEMINTENSIVA DE PASTOREOS CON TÉCNICAS DE MANEJO ADECUADO.**

Constituyen aquellas áreas con pendientes menores a 30°. Se le denomina semi - intensiva considerando que el potencial agrologico de los suelos de Marmato es limitado. Los usos permitidos son: A. Uso Principal. \_ Ganadería semintensiva, con técnicas de manejo adecuado B. Uso compatible. \_ Usos agropecuarios Menores \_ Forestal Protector Productor \_ Agro Silvo Pastoril \_ Sistemas Agroforestales \_ Forestal Productor \_ Forestal para la protección de los recursos naturales renovables RESIDENCIAL BAJO LA MODALIDAD DE VIVIENDAS RURALES C. Usos Condicionados: \_ Agroindustrial, siempre y cuando cuente con permisos de vertimientos y manejo de olores y paisaje. \_ Beneficio y trilladoras de café, siempre y cuando cuente con permisos de vertimientos y emisiones previos y desarrolle las obras de infraestructura necesarias para el manejo y tratamiento de vertimientos. \_ Actividades relacionadas con el Turismo Minero y el Turismo Rural, siempre y cuando cuenten con estudios previos de capacidad de carga turística y diseño de una ruta turística. \_ Comercio Tipo 3, Comercio Tipo 4 y servicios Tipo 4, deben localizarse a una distancia no menor a quinientos (500) metros del suelo urbano, centros poblados y centros veredales o de desarrollo rural. \_ **Industria tipo 3 (Explotación Minera). Condicionado a que cuente con permisos de vertimientos, emisiones y las licencias respectivas emitidos por las autoridades ambientales y mineras competentes.**

PARÁGRAFO. Toda explotación minera que se realice en el municipio, que requiera del reasentamiento de población, deberá incurrir en los costos que acarrea dicho proceso y deberá garantizar iguales o mejores condiciones a las que cuenta la población afectada en el momento de realizar el trámite de exploración y explotación. Estas acciones deberán quedar definidas en el plan de manejo ambiental y el Plan de Trabajos y Obras que elabore el interesado en cumplimiento del código de minas y deberá contar con la aprobación del Concejo Municipal de conformidad con lo establecido en el artículo 6 de la Ley 9 de 1989.

CLASE DE SUELO: Urbano y Rural

Artículo 12. Suelo Urbano. Corresponde a las áreas destinadas a usos urbanos, que cuentan con infraestructura de movilidad, redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, soportando su urbanización y edificación dentro del perímetro urbano de Marmato Caldas.

**Manzana 2 Casa N.º 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA**  
**Correo Electrónico: joserami07@gmail.com**  
**Celular 3154463749**



**ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS P**  
**C.C. 11.343.505 de Zipaquirá**  
**PERITO AVALUADOR**  
**AUTORIZACION ANA AVAL R.A.A. 11343505**

Artículo 39: Suelo rural

Se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales y de explotación de recursos naturales. Forman parte del Suelo Rural los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro del perímetro en el municipio de Marmato caldas.

El predio presenta un uso de ZPGI (Zona de Producción Ganadera Intensiva)

Artículo 136: Define los Tipos de Usos de la Tierra

Para efecto de clasificar los usos en las distintas clases de suelos se adoptan las siguientes definiciones así:

- Protección: Comprenden actividades encaminadas a recuperar y proteger los recursos naturales.
- Conservación: Son las actividades encaminadas a la protección de recursos naturales y ambientales, representados por ecosistemas estratégicos, frágiles, actividades orientadas al cuidado y sin ninguna intervención que afecte el equilibrio del ecosistema.
- Revegetalización: Actividades dedicadas a restituir la cobertura vegetal que hayan sido degradadas por procesos naturales o antrópicos.
- Rehabilitación: Practica mediante las cuales se adoptan acciones de recuperar el ecosistema severamente degradado en inminente peligro de degradarse las cuales son obras físicas de control erosión, físicas de regulación de torrentes.
- Agricultura con buena tecnología: Comprende la utilización y aprovechamiento de las tierras para la producción de alimentos y materias primas sin elaborar para los procesos agroindustriales, en este uso se emplean cultivos semipermanentes y permanentes que tengan
- tradición en el ámbito cultural de la región, que no sean muy exigentes las condiciones climáticas y se adopten y se adopten
- fácilmente a las condiciones físicas del terreno. Esta agricultura involucra el tratamiento de la práctica del sembrado manual control biológico de plagas y enfermedades, combinación de cultivos y rotación de la tierra: Se realiza con buenas tierras con cultivos de tradición y comercialmente atractivos para generar buena economía.
- Pastos extensivos: Actividad pecuarias con ganados mayores y menores con baja capacidad de carga o baja cantidad de ejemplares por unidad de área más o menos tres (3) unidades de ganado por Hectárea. Una (1) unidad de ganado gordo equivalente a 500 kilogramos de ganado en pie por que se considera pastoreo

**Manzana 2 Casa N.º 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA**  
**Correo Electrónico: josejami07@gmail.com**  
**Celular 3154463749**



**ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS P**  
**C.C. 11.343.505 de Zipaquirá**  
**PERITO AVALUADOR**  
**AUTORIZACION ANA AVAL R.A.A. 11343505**

extensivo la actividad que para una hectárea se tiene máximo 150 kilogramos de ganado en pie.

- Pastoreo semi intensivo: Actividad similar a la anterior, pero con mayor intensidad y capacidad de carga por unidad de área de (2 a 3) unidades de ganado por Hectárea.
- Minera: corresponde al aprovechamiento directo de los recursos minerales. A él se asocian las canteras, areneras, recebaras, y toda aquella explotación cuyas cantidades de extracción estén dentro de los montos fijados por la autoridad respectiva para para este tipo de explotación.
- Agroindustria: Actividad transformadora que involucra productos agropecuarios como sus principales materias primas, que incluyen las instalaciones para la producción agropecuaria industrial como son: Galpones avícolas porquerizas, establos industriales o instalaciones de industria liviana para la transformación primaria de productos agropecuarios en la localidad.
- Infraestructura física, servicios , equipamientos colectivos: Se clasifican en la prestación de servicios institucionales y equipamientos Administrativos de seguridad y otros de gran escala como cantones militares, cárceles especiales, mataderos, centros de acopio regionales, plazas de mercado, rellenos sanitarios, entre otros: Cualquier otro servicio que se pueda encontrar diferente a los anteriores a los anteriores se agrupan en esta calificación, y sin excepción todos estos usos deben estar condicionados a los estudios
- de impacto ambiental y los respectivos planes de manejo de acuerdo con la legislación vigente.
- Recreación Activa: Corresponden a conjunto de actividades dirigidas al esparcimiento y el ejercicio de disciplinas lúdicas artísticas o deportivas que tienen como fin y mental para las cuales se requiere de infraestructura necesaria destinada a alojar de manera temporal concentraciones de público. La recreación activa implica equipamientos como albergues, coliseos, estadios, canchas, piscinas públicas o privadas entre otros.
- Recreación Pasiva: Corresponde al turismo en el uso y disfrute escénico, la contemplación de los elementos naturales y el ejercicio de disciplinas lúdicas, artísticas, y deportivas que tienen como finalidad la salud física y mental, comprenden los senderos, miradores mobiliarios y albergues asociados a las actividades ecoturísticas.
- Turismo: Corresponden a las actividades de alojamiento incluyendo hoteles, hostales y las zonas de campamentos.
- Residencial campestre: Hace referencia a la habilitación asociada y usos agropecuarios o forestales y condiciones acordes con el estilo o

**Manzana 2 Casa N.º 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA**  
**Correo Electrónico: joserami07@gmail.com**  
**Celular 3154463749**



**ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS P**  
**C.C. 11.343.505 de Zipaquirá**  
**PERITO AVALUADOR**  
**AUTORIZACION ANA AVAL R.A.A. 11343505**

la tradición del área rural. Esta unidad se refiere las instalaciones para el almacenamiento temporal de maquinaria, insumos y productos agropecuarios, establos corrales entre otros.

- Residencial campestre agrupacional: Se refiere a viviendas rurales en un lote individual o en agrupación para ser habilitadas por personas o familia. Por su densidad deben estar conectadas al sistema de servicios públicos y pueden alcanzar una ocupación muy alta.
- Residencial urbano individual: Se refiere a la unidad de vivienda a usos del área urbana.
- Residencial Urbana agrupacional: Se refiere a las unidades de viviendas en un lote individual o en agrupación para ser habitadas por personas y familias.
- Los demás: Comprende esta clasificación a las actividades que no se agrupan o clasifican en las anteriores definiciones.
- Investigación Científica: Se refiere a las actividades donde se desarrollan nuevos métodos de investigación.
- Forestal Productor: Se refiere a bosques comerciales nativos u foráneos para el aprovechamiento directo o indirecto de productos
- Maderables o no maderables del bosque. Exige instalaciones como viveros infraestructuras de control de incendios, obras físicas de control
- De erosiones e incluye destrucción de las plantaciones forestales, industriales y las instalaciones para el aprovechamiento y transformación primaria de productos forestales
- Forestal protector: establecimiento de plantaciones forestales y su aprovechamiento directo o indirecto de productos maderables o no maderables de Bosques) condicionado al almacenamiento del efecto forestal protector. Comprende Viveros; Infraestructura de control de erosión; Plantaciones forestales y revegetalizaciones, instalaciones para el aprovechamiento y transformación primaria de productos forestales.

**ARTÍCULO 139.**

Definidas como Zonificación Ambiental compuestas por las zonas:

- ✓ (ZC) Zonas Contaminadas
- ✓ (ZD) Zonas Degradadas.

**ÁREAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA.**

Definidas como Zonificación Ambiental, compuestas por las zonas:

**Manzana 2 Casa N.º 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA**  
**Correo Electrónico: joserami07@gmail.com**  
**Celular 3154463749**



**ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS P**  
**C.C. 11.343.505 de Zipaquirá**  
**PERITO AVALUADOR**  
**AUTORIZACION ANA AVAL R.A.A. 11343505**

- ✓ (ZPI) Zona de Producción Agropecuaria intensiva; Suelos con pendientes entre moderadas y fuertes, afectadas con erosión ligera a moderada pueden ser utilizadas en agricultura.
- ✓ (ZPB) Zona de Producción Agropecuaria Baja: son aquellos suelos con pendientes entre moderadas entre moderadas y fuertes, afectadas con erosión ligera a moderada, pueden ser utilizadas en agricultura y ganadería:

De acuerdo con las zonas de producción se constituyen las siguientes zonas así:

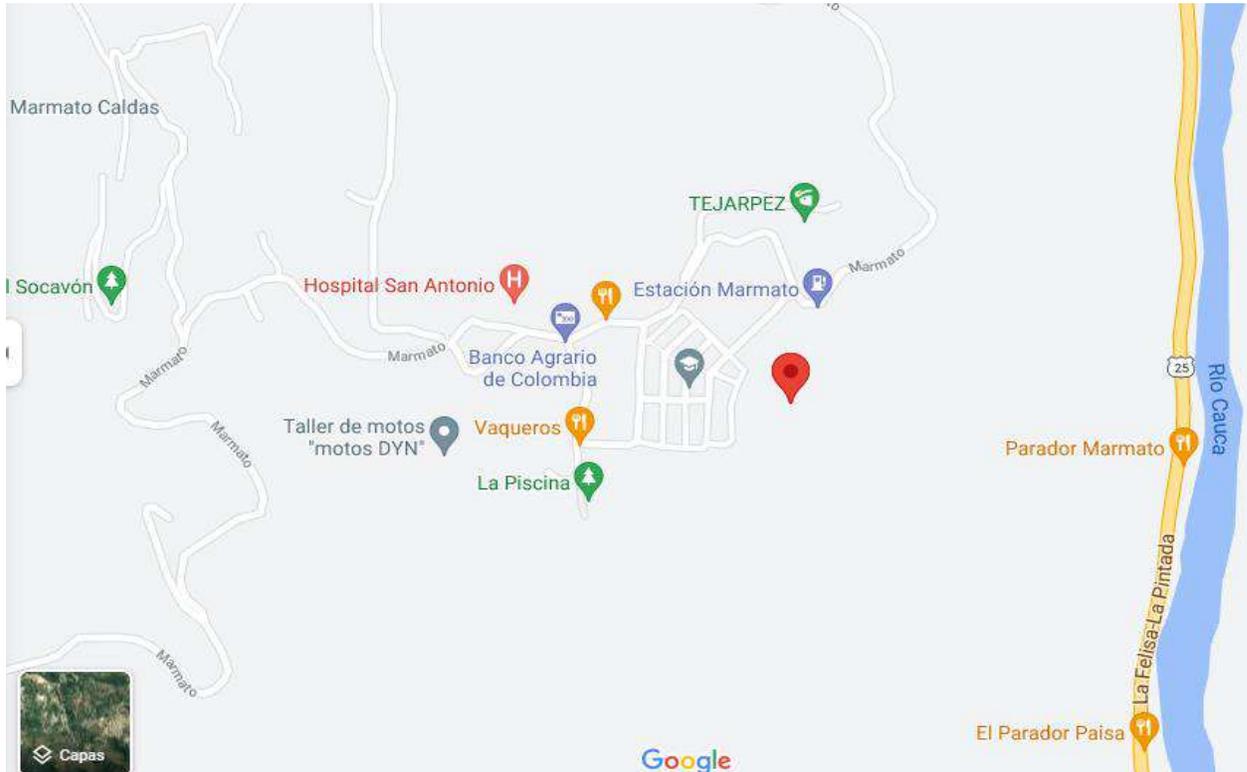
ZONIFICACIÓN AMBIENTAL						
AREAS	ZONAS	USO DE SUELO				
		PRICIPAL	COMPLEMENTARIO	CONDICIONADO	PROHIBIDO	
AREAS DE PRODUCCION ECONOMICA	ZPI	ZONA DE PRODUCCION AGROPECUARIA INTENSIVA	5-6-8	1-2-4-10-12-13 A 15	9-11-14-16-21 B	19
	ZPM	ZONA DE PRODUCCION AGROPECUARIA MODERADA	5-6	1-2-3-4-10-12-13A-15	9-11-14-16-21B	19
	ZPB	ZONA DE PRODUCCION AGROPECUARIA BAJA	5-6	1-3-4-10-12-13A-15	9-11-14-16-21B	19
	<b>ZPMI</b>	<b>ZONA DE PRODUCCION MINERA</b>	<b>5-6</b>	<b>1-2-3-4-10-12-13A-15</b>	<b>9-11-14-16-21B</b>	<b>19</b>
	ZPT	ZONA DE PRODUCCION TURISTICA	14- 13A- 13B	1-2-3-4-20	10-12-15-16-17-18	19

Adicionalmente a lo anterior el Decreto Nacional 097 de enero 16 de 206 por el cual se reglamenta la expedición de licencias urbanísticas de suelo rural y se autorizan licencias y otras disposiciones; en su artículo 3; indica: La Prohibición de parcelaciones en suelo rural; a partir de la entrada en vigencia el presente decreto, no se podrán expedir licencias de parcelación o construcción, autorizando parcelaciones en suelo rural para viviendas campestres mientras no se incorpore en el Plan de Ordenamiento Territorial la identificación delimitación exacta de las áreas destinadas a este uso, con las normas de parcelación las cuales deben tener en cuenta la legislación agraria, ambiental. Esta prohibición cubre a las solicitudes de licencias de parcelación, construcción de suelos rurales para viviendas campestres que actualmente se encuentran en trámite.

Para los municipios las normas urbanísticas de parcelación deberán ajustarse a lo ordenado por las Corporaciones Autónomas Regional correspondiente.

**Manzana 2 Casa N.º 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA**  
**Correo Electrónico: joserami07@gmail.com**  
**Celular 3154463749**

4.2. UBICACIÓN DEL LOTE. El predio objeto del estudio tiene una disposición medianera y se localiza ubicado en la vereda El Llano, predio denominado **LA TRISTE** del municipio de Marmato Caldas, con las siguientes coordenadas geográficas 5°28'16.0"N 75°35'09.6"W



Fuente Google

#### TOPOGRAFÍA

El predio que se va a ver afectado por la servidumbre minera presenta una topografía quebrada.

FORMA DE PREDIO: Irregular.

SERVICIOS PÚBLICOS: El predio anteriormente descrito cuenta con servicios de agua y alumbrado público

#### DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

Predio urbano y rural se encuentra localizado en el municipio de Marmato Caldas y figura con la cedula Catastral número **174420001000000070046000000000**, MATRICULA INMOBILIARIA: **115-5380** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Riosucio, con una superficie de 53.000 metros cuadrados según información **IGAC**.

LINDEROS: Los que figuran en la escritura número cuarenta y dos (42) de fecha 04-09-2020 de la Notaria Única de Marmato Caldas.

**RECURSOS HÍDRICOS:** El predio cuenta con un recurso hídrico (quebrada) llamada La Triste.

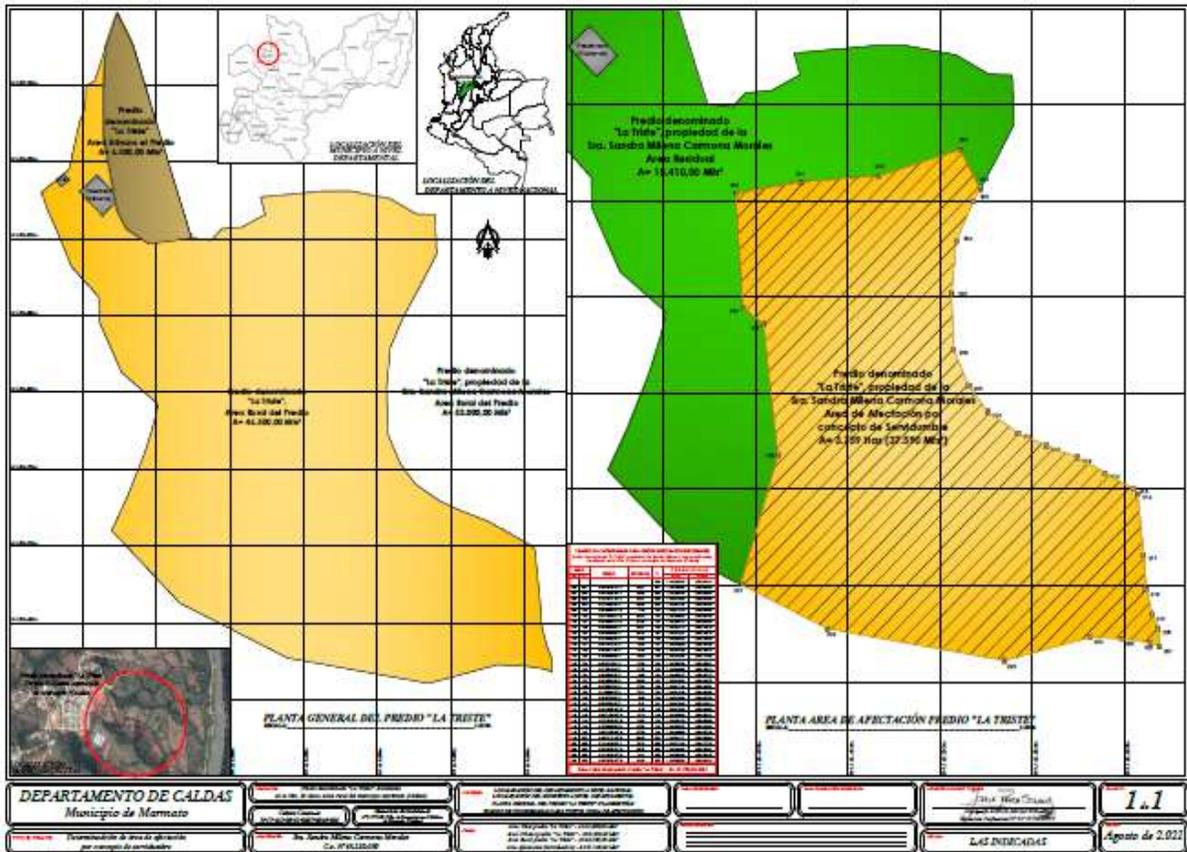
**VÍAS**

El predio tiene varias vías de acceso que conduce al predio denominado, **LA TRISTE**.

**4.3. SERVIDUMBRE**

**UBICACIÓN ESPECÍFICA**

La servidumbre minera se localiza en el punto o mojón N°200 hasta llegar al punto o mojón N°230 del predio según el plano topográfico.



**EXTENSIÓN**

Al ubicarse cerca del lindero oriental del predio la servidumbre tiene una extensión de  $A= 37.590 \text{ Mts}^2$  metros cuadrados y una afectación del 71 % por ciento del bien inmueble; **PREDIO DENOMINADO LA TRISTE**

**ÁREA DE LA SERVIDUMBRE**

**Según lo solicitado por la empresa minera CALDAS GOLD S.A.S, es de  $A=37.590 \text{ Mts}^2$  metros cuadrados, sin contar la afectación que se le realiza al bien inmueble.**

*Es de aclarar que las obras que realicen en el bien inmueble denominado **LA TRISTE**, afectarían el desarrollo urbano y de ganadería de la señora **SANDRA MILENA CARMONA MORALES**; quien es la titular del bien inmueble, según la visita realizada al predio, por tal motivo se recomienda que la empresa minera CALDAS GOLD S.A.S, realice la compra total del bien inmueble en referencia.*



**ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS P**  
**C.C. 11.343.505 de Zipaquirá**  
**PERITO AVALUADOR**  
**AUTORIZACION ANA AVAL R.A.A. 11343505**

#### 4.4. CONSTRUCCIONES

El área de terreno necesaria para la imposición de la servidumbre minera cuenta con una caballeriza y un embarcadero.

#### INVENTARIOS

En el área de terreno necesario para la imposición de la servidumbre minera se encuentra el siguiente inventario.

**\*Pastos para el engorde de ganado.**

#### 5. METODO DEL AVALUO

##### 5.1. MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO

Para desarrollar el encargo valuatorio en lo correspondiente a la determinación del valor en el presente asunto utilizamos, para el terreno, el MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO, que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes Semejantes y comparables a este, clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. La muestra seleccionada corresponde a predios ubicados en el municipio de MARMATO - CALDAS, de similares características con vocación de vivienda, en cuanto al área de terreno se seleccionaron fincas cercanas con las mismas características, ubicadas en Marmato de estructuras y áreas similares. De la muestra obtenida se seleccionó las más cercanas en similitud para establecer la medida aritmética y la variación estándar indicador que determina que el valor del mercado hallado por m<sup>2</sup> se puede adoptar para calcular el valor del predio en estudio. La fuente son ofertas actuales para la venta, de dos y tres meses de publicación en el mercado.

Para efectos de la valoración por el método de comparación, de conformidad con la Resolución 620/2008 del Instituto Agustín Codazzi (IGAC) y norma IVSC citada en el (Propósito del Avalúo 1.1), se utilizan las siguientes fórmulas que sirven de apoyo para la utilización idónea del método valuatorio.

**Media Aritmética:** (X)



**ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS P**  
**C.C. 11.343.505 de Zipaquirá**  
**PERITO AVALUADOR**  
**AUTORIZACION ANA AVAL R.A.A. 11343505**

Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas. Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática.

$$\bar{X} = \sum \frac{X_i}{N}$$

En donde:

$\bar{X}$  = Indica media aritmética.

$\Sigma$  = Signo que indica suma.

N = Número de casos estudiados.

$X_i$  = Valores obtenidos en la encuesta.

**Desviación estándar: (S)**

Se define como la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados, N. Esta definición se formaliza con la siguiente expresión:

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{N}}$$

En donde:

$\bar{X}$  = Media aritmética.  $X_i$  = Dato de la encuesta. N = Número de datos de la encuesta.

**Coefficiente de variación: (V)**

Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100.

Esta definición se puede formalizar en la siguiente expresión:



**ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS P**  
**C.C. 11.343.505 de Zipaquirá**  
**PERITO AVALUADOR**  
**AUTORIZACION ANA AVAL R.A.A. 11343505**

$$V = \frac{S}{\bar{X}} * 100$$

En donde: V = coeficiente de variación. S = desviación estándar. X = media aritmética.

Encuesta de valor del suelo realizado a predios vecinos, homogéneos, en venta, o recientemente vendido, al momento de realizar el avalúo.

## 6. MÉTODO DE REPOSICIÓN

Con este método se investigan los costos directos y totales para la construcción de un inmueble similar, de allí y de acuerdo con la edad del bien inmueble se deprecia para así llegar a un valor aproximado.

## 7. MÉTODO DE VALORACIÓN DE SERVIDUMBRES

En la legislación colombiana no existe una metodología que establezca el procedimiento del valor de indemnización por imposición de las servidumbres, sin embargo, existe un consenso dentro de los tratadistas y gremio valuatorio de Peritos valuadores, que la servidumbre está en función del grado de afectación, limitación que la misma le origine al predio, aceptándose que lo que se cancela en pago no es el valor del terreno de la franja afectada “debido a que no existe traspaso o enajenación”, sino la indemnización por la limitación en su aprovechamiento económico uso y disfrute.

De tal manera; el valor de la indemnización por la imposición de la servidumbre corresponde a un porcentaje del valor del terreno en mayor extensión, que hace referencia a la parte de la plena propiedad **“USO DISPOSICIÓN Y GOCE”** en el que propietario se ve afectado por establecimiento físico de la servidumbre.

Así las cosas, en Colombia se ha generado la costumbre que el valor de la indemnización por la imposición de la servidumbre está situado entre el 30% mínimo y el 100% del valor comercial del terreno en mayor estación y en función del grado de afectación originada en variables tales como:

- Clasificación del suelo (urbano, rural, expansión)
- Reglamentación urbanística del predio

**Manzana 2 Casa N.º 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA**  
**Correo Electrónico: joserami07@gmail.com**  
**Celular 3154463749**



**ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS P**  
**C.C. 11.343.505 de Zipaquirá**  
**PERITO AVALUADOR**  
**AUTORIZACION ANA AVAL R.A.A. 11343505**

- Limitaciones impuestas con relación a los usos permitidos
- Aprovechamiento económico del predio
- Tipo de servidumbre (superficial, aérea, subterránea o enterrada) o (temporales o permanentes)
- Topografía (pendientes)
- Clases agrícola del suelo
- Porcentaje de la servidumbre versus área total del predio
- Clases de cultivos

### 7.1. CLASES DE SERVIDUMBRES

**Baja:** Cuando los niveles de afectación en las variables citadas son mínimas y no afectan ni futuro “potencial con base en los usos permitidos” el porcentaje aceptado se utiliza entre el 30% al 50 % del valor comercial del suelo del predio en mayor extensión, por ejemplo, con norma de suelo de protección, reservas forestales, rondas etc.

**Media:** Casos en los cuales los niveles de afectación en las variables señaladas son modernas y afectan solo de manera parcial el aprovechamiento económico del terreno en relación con los usos permitidos, porcentaje aceptado del 50% al 75% del valor comercial del suelo del predio de mayor extensión; Por ejemplo terrenos con usos agropecuarios don de la servidumbre impuesta no afecta actividades tales como la ganadería pastoreo, presencia de cultivos transitorios de baja altura, usos recreativos etc.

**Alta:** Se considera para aquellas situaciones en que el nivel de la afectación impide de manera crítica el aprovechamiento económico del terreno debido a la imposibilidad de establecer allí contricciones o mejoras en zonas urbanas o rurales donde se puede establecer usos comerciales, industriales o de vivienda campestre. Porcentaje sugerido del 75% al 100% del valor comercial del suelo del predio de mayor extensión.

No obstante, siempre es importante recordar que para efectos del avalúo de la servidumbre el evaluador deberá tener en cuenta las condiciones

**Manzana 2 Casa N.º 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA**  
**Correo Electrónico: joserami07@gmail.com**  
**Celular 3154463749**



**ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS P**  
**C.C. 11.343.505 de Zipaquirá**  
**PERITO AVALUADOR**  
**AUTORIZACION ANA AVAL R.A.A. 11343505**

objetivas de afectación que se puedan presentar de acuerdo con el impacto que se genere sobre el suelo.

## 8. JUSTIFICACIÓN DEL AVALUÓ

De acuerdo con las condiciones propias de la unidad en estudio, se evaluaron factores exógenos que indiquen en la determinación del valor, frente a la vía, destinación de centros poblados, tendencias de crecimiento suburbano y rural, consolidación de corredores de servicios integrados estado y cobertura de la infraestructura.

Se trata de un predio ubicado en el Llano, predio denominado **LA TRISTE**, en área urbana y rural Municipio de Marmato Caldas, en una zona de cobertura de viviendas familiares, ganadería y minería.

La extensión de terreno a valuar corresponde al área detallada en el plano topográfico elaborado por el señor JORGE ARIZA SOLANO con Matricula Profesional 01-15738, con fecha 14/08/2015, del Consejo Profesional Nacional de Topografía. El área urbana mide 6.500 metros cuadrados aproximadamente y la parte rural y la rural 46.500 metros cuadrados como se puede corroborar en el plano topográfico.

El aspecto más relevante es la caracterización normativa establecida en el Esquema de Ordenamiento Territorial, la cual asigna una norma de uso (Zona de Producción Agrícola intensiva).

### 8.1. DATOS RECOLECTADOS

Estudio de mercado: Con el fin de estructurar una base comparativa asociada a la disponibilidad de inmuebles, que permitan generar análisis enfocados a definir el valor de la unidad del encargo valuatorio en un contexto regional se consolido un estudio de mercado de lotes y fincas del municipio y municipios aledaños.

Esta herramienta me permite realizar análisis valuatorio dentro del método comparativo, a niveles de condiciones propias de las unidades y sobre todo con relación a la disposición de infraestructura, norma de uso del suelo y potencialidades de explotación, en este caso específico de uso de protección.

El correcto análisis y depuración inmobiliario en el sector permite observa y entender las condiciones que inciden en la formación y variación de precios unitarios de terreno en el sector de localización, asociados a la localización, norma, así como en la disposición de ejes viales y corredores de comercio. Los datos encontrados se pueden observar en el cuadro de investigación de mercados.



**ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS P**  
**C.C. 11.343.505 de Zipaquirá**  
**PERITO AVALUADOR**  
**AUTORIZACION ANA AVAL R.A.A. 11343505**

**8.2. DINÁMICA DEL MERCADO**

En primer lugar, se identifica el comportamiento de valores de la finca raíz en el sector (finca y lotes) con el fin de establecer un marco general de la dinámica inmobiliaria una investigación de mercado de predios similares o comparables, donde se buscaron predios urbanos, fincas de uso agrícola y ganaderas, a fin de someter tales ofertas a tratamiento estadístico para obtener un valor por metro cuadrado acorde con la zona y la normatividad específica.

Así mismo realicé un análisis de los negocios jurídicos adelantados ante la Notaría Única de Marmato, donde pude establecer el valor del metro cuadrado para el predio objeto del encargo valuatorio (servidumbre Minera)

De acuerdo con lo anterior se escogieron 4 transacciones que se ajustan al terreno objeto del encargo valuatorio como se puede observar en el cuadro que encontramos a continuación.

INVESTIGACION DE MERCADOS SECTOR URBANO		VALOR DEL METRO CUADRADO PROPUESTO POR ENCUESTADOS EN LA VEREDA EL LLANO PREDIO LA TISTE MUNICIPIO DE MARMATO CALDAS
NOMBRE	TELEFONOS	VALOR POR METRO 2
DUVAN VELASQUEZ	OFERTA 1 CEL 323 450 14 20	\$ 370.000
ELKIN ORTIZ ORTIZ	OFERTA 2 CEL 310 665 71 11	\$ 360.000
ALDEMAR ESCUDERO LEON	OFERTA 3 CEL 311 318 38 41	\$ 340.000
JOHAN FERANDO BOLAÑOS	OFERTA 4 CEL 310 390 40 03	\$ 350.000
<b>MEDIA ARITMETICA</b>	<b><math>X=x/N</math></b>	\$ 355.000
<b>DESVIACION STDANDAR</b>	<b><math>S=Raiz Cuadrada (x-X) ^ 2 /N</math></b>	12910
<b>COEFICIENTE DE VARIACION</b>	<b><math>V=(S/X)X100</math></b>	3,64
<b>VALOR ADOPTADO POR EL MERCADO</b>		\$ 355.000

INVESTIGACION DE MERCADOS SECTOR RURAL		VALOR DEL METRO CUADRADO PROPUESTO POR ENCUESTADOS EN LA VEREDA EL LLANO PREDIO LA TISTE MUNICIPIO DE MARMATO CALDAS
NOMBRE	TELEFONOS	VALOR POR METRO 2
DUVAN VELASQUEZ	OFERTA 1 CEL 323 450 14 20	\$ 30.000
ELKIN ORTIZ ORTIZ	OFERTA 2 CEL 310 665 71 11	\$ 29.000
ALDEMAR ESCUDERO LEON	OFERTA 3 CEL 311 318 38 41	\$ 28.000
JOHAN FERANDO BOLAÑOS	OFERTA 4 CEL 310 390 40 03	\$ 27.000
<b>MEDIA ARITMETICA</b>	<b><math>X=x/N</math></b>	\$ 28.500
<b>DESVIACION STDANDAR</b>	<b><math>S=Raiz Cuadrada (x-X) ^ 2 /N</math></b>	1291
<b>COEFICIENTE DE VARIACION</b>	<b><math>V=(S/X)X100</math></b>	4,53
<b>VALOR ADOPTADO POR EL MERCADO</b>		\$ 28.500



**ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS P**  
**C.C. 11.343.505 de Zipaquirá**  
**PERITO AVALUADOR**  
**AUTORIZACION ANA AVAL R.A.A. 11343505**

### 8.3. ANÁLISIS ECONÓMICO

Análisis de Resultados: La variable principal en el análisis económico se constituye en la especialidad de la norma de uso del suelo, la cual dicta los parámetros precisos de ocupación y posible desarrollo del suelo.

Por lo anterior es importante destacar la variedad de usos que se presenta el predio de mayor extensión: Actividad agrícola intensiva, no presenta flujo de lodos, ni inundación. Esta connotación marca notable el comportamiento de valor del suelo, presentando valores en rangos específicos para cada uno de los usos, como se puede apreciar para zonas catalogadas como suelo rural agropecuario del terreno. Topografía de ladera donde presenta un valor \$28.000 por metro cuadrado, marcado un parámetro de referencia para los usos que presenta el predio.

Según el análisis se adopta como valor del suelo urbano y rural ganadero y agropecuario se adoptaron los siguientes valores urbano (350.000) M<sup>2</sup> y para la parte rural (28.500) M<sup>2</sup>.

Según el estudio de mercados inmobiliario, como resultado del análisis realizado, se concluye que el valor comercial de suelo rural ganadero y agropecuario

Dado que el predio de mayor extensión se ubica en una zona de actividades predominantes y su vocación son los usos urbano, ganaderos y agropecuarios, que de igual manera son los permitidos por el Esquema de Ordenamiento Territorial, se considera que la afectación es **MEDIA**; ya que impide parcialmente o total el aprovechamiento económico, posibilitando la urbanización, siembra o crecimiento natural de pastos evidenciados en la región por tal motivo se adopta un porcentaje del 71% del valor comercial, el cual para este estudio corresponde a TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE. (\$350.000) zona urbana y para la zona rural VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE. (\$28.500) equivalente a 37.590 Mts<sup>2</sup> metros cuadrados con una afectación del bien inmueble del 71% por ciento.

### 9. INDEMNIZACIÓN DE PASTOS ELEMENTOS PERMANENTES

#### CALCULO DE CULTIVOS

Pastos mejorados

Para dar valor a los cultivos Pastos Mejorados se consulta Código Civil Colombiano, en sus artículos 1613 y 1614, para la indemnización de perjuicios Daño Emergente y Lucro Cesante.

A exención en que la ley limite expresamente al daño Emergente.

El daño emergente: es el perjuicio o la pérdida que proviene de no haber cumplido la obligación imperfecta o haberse retrasado su cumplimiento.

Lucro cesante: es la ganancia o provecho que deja de percibirse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación o retardar su cumplimiento.

**Manzana 2 Casa N.º 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA**  
**Correo Electrónico: joserami07@gmail.com**  
**Celular 3154463749**



**ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS P**  
**C.C. 11.343.505 de Zipaquirá**  
**PERITO AVALUADOR**  
**AUTORIZACION ANA AVAL R.A.A. 11343505**

Por lo anterior los valores definidos corresponden con el daño y el lucro cesante que deben cuando por la ejecución de las obras de construcción, mantenimiento, abandono de la infraestructura petrolera o se requiere remover o afectar temporalmente la capa vegetal; por lo que el propietario incurre en costos de instalación y sostenimiento, como el tiempo de recuperación del área afectada. Para indemnizar el sistema productivo, se debe usar la siguiente fórmula así:

$$I_H = D_E + L_C$$

$$\text{Si } D_E = C_i \text{ (Costo de Instalación)}$$

$$L_C = T_r * (V_{pm} * C_c)$$

Donde  $I_h$  = Indemnización por Hectárea

$C_i$  = Costo de Instalación o establecimiento de paso

$T_r$  = Tiempo de recuperación del pasto (12 meses)

$V_{pm}$  = Valor del pastaje en la región

$C_c$  = Capacidad de Carga

Como no tenemos un estimado de la duración de la obra y el tiempo de recuperación de los pastos, se calcula solo el valor de los pastos afectados dentro del predio.

Se debe tener en cuenta el valor del lucro cesante, aparte de los valores del pastaje y el tiempo de recuperación; También se debe identificar la capacidad de carga.

Es el número de animales que puede soportar por hectárea, sin deteriorarse. La carga se puede determinar por el término ugg/Ha. (Unidad de Gran Ganado por Hectárea), equivalente a una unidad de 459 a 500 Kg; De peso vivo/Ha. (4).

El alimento diario de cada ugg entre 450 y 500 Kg es aproximadamente el 10% de su peso que equivale a 45 a 50 Kg por lo cual la cantidad de animales puede variar por hectárea dependiendo su tamaño.

Dependiendo el forraje, calidad del suelo grado de tecnificación estudios de suelos a nivel local y regional, se utiliza la siguiente metodología determinando la capacidad de carga por Hectárea.

No se calculó la indemnización de pastos debido a que el día de la visita al bien inmueble se encontraba el señor **CARLOS ALBERTO MORALES RAMÍREZ** quien manifestó ser el arrendatario del bien inmueble por un valor de **SEIS MILLONES** (6.000.000) por año. Se anexa copia del contrato

Como la servidumbre minera es por Treinta (30) años con este valor se puede determinar el **LUCRO CESANTE** que sería de la suma **CIENTO OCHENTA**

**Manzana 2 Casa N.º 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA**  
**Correo Electrónico: joserami07@gmail.com**  
**Celular 3154463749**



**ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS P**  
**C.C. 11.343.505 de Zipaquirá**  
**PERITO AVALUADOR**  
**AUTORIZACION ANA AVAL R.A.A. 11343505**

**MILLONES DE PESOS M/CTE.** Y los incrementos de cada año se dejan a facultad del Señor Juez para que estime el cálculo correspondiente

#### 9.1. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes del predio expuesto anteriormente, se ha tenido en cuenta para la determinación del valor comercial para imposición de servidumbre Minera. Sobre una porción de terreno de un predio de mayor extensión, con las siguientes particularidades.

La ubicación del predio de mayor extensión a un costado del Norte del municipio de Marmato Caldas, en zona rural ganadera, agropecuaria.

A pesar de encontrarse diferencia entre la vereda reportada en la información catastral y lo investigado en catastro y el EOT del municipio, se aclara que en la verificación en campo se verificó que la vereda corresponde a la reportada en la información catastral y a la categoría del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio.

La localización de la franja de afectación con servidumbre Minera se ubica al costado oriental del predio de mayor extensión.

El valor asignado por el evaluador corresponde al valor comercial, entendido por el valor comercial aquel que un comprador y vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonables equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto existiendo alternativas de negociación para las partes.

El Avalúo Comercial definido en este estudio es el más probable en una un contesto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de comprar, venta o constitución de afectación de un bien inmueble, sin presiones extremas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.

El valor comercial para constituir una servidumbre de Minera se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la inspección ocular.

Para adelantar una eventual transacción, este experto puede ser tomado como base para iniciar la negociación, de acuerdo con los requerimientos tanto del solicitante como del propietario del predio afectado y del eventual pago de contado.

El presente informe valuatorio se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no es responsabilidad del evaluador de situaciones que no pidieren ser verificadas por parte mía en su debido momento.

El presente encargo valuatorio para construir servidumbre Minera, se acoge lo dispuesto en los Decretos 1420 de 1998 expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, es de

**Manzana 2 Casa N.º 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA**  
**Correo Electrónico: joserami07@gmail.com**  
**Celular 3154463749**



**ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS P**  
**C.C. 11.343.505 de Zipaquirá**  
**PERITO AVALUADOR**  
**AUTORIZACION ANA AVAL R.A.A. 11343505**

aclarar que el avalúo comercial tiene una vigencia de un año (1), contado desde la fecha de su expedición; Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado.

#### 10. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DEL INFORME

Cláusula de que prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia de este, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del evaluador sin el consentimiento escrito del mismo.

#### 10.1. DECLARACIÓN DEL AVALUADOR ARTÍCULO 226 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

Conforme a lo dispuesto en el artículo 226 del C.G.P., bajo la gravedad del juramento manifiesto lo siguiente: Declaraciones de identidad y generales de ley.

José Ramiro Cárdenas Pinzón identificado con C.C. No. 11343505 de Zipaquirá Cundinamarca, recibo notificaciones en la Manzana 2 Casa 2 Barrio Villa Kolping Mariquita Tolima celular 315 446 37 49.

#### Manifiesto bajo juramento

Informo bajo la gravedad de juramento que la opinión expresada en este dictamen pericial de avalúo comercial respecto al bien inmueble ubicado en LA VEREDA EL LLANO, LA TRISTE DE MARMATO (CALDAS) es independiente y corresponde a mi real criterio y convicción profesional.

#### Publicaciones

No tengo ni he efectuado publicaciones sobre la actividad valuatorio.

En el desarrollo de mi actividad valuatorio no he incurrido en ninguna de las causales estipuladas en el artículo 50 del C.G.P.

Declaro sobre procesos anteriores con la misma parte o apoderado.

Declaro el despacho que para las partes de este proceso nunca había realizado trabajos de pericia y/o similares.

#### Declaración sobre el método utilizado

Los exámenes métodos experimentos e investigaciones efectuados en este trabajo son los mismos que he utilizado en peritajes anteriores y los que frecuentemente utilizo en el ejercicio regular de la profesión de perito dentro de la resolución 820 de IGAC.

#### Documentos Aportados

**Manzana 2 Casa N.º 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA**  
**Correo Electrónico: joserami07@gmail.com**  
**Celular 3154463749**



**ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS P**  
**C.C. 11.343.505 de Zipaquirá**  
**PERITO AVALUADOR**  
**AUTORIZACION ANA AVAL R.A.A. 11343505**

Así mismo le indico al despacho que los documentos que utilice para la elaboración del dictamen pericial fueron aportados con el informe inicial que milita en títulos de adquisición y autos Listados de Casos Judiciales en los que he sido designado.

NOMBRAMIENTOS:

JOSÉ RAMIRO CÁRDENAS PINZÓN  
C.C. 11.343.505 DE ZIPAQUIRÁ CUNDINAMARCA  
INGENIERO INDUSTRIAL  
UNIVERSIDAD SANTIAGO DE CALI  
MATRICULA PROFESIONAL 26228-409726 CND  
PERITO AVALUADOR  
AVAL R.A.A. 11343505  
LICENCIA 036-2019 - DEL C.S.J

MANZANA 2 CASA N.º 2 VILLA KOLPING MARIQUITA TOLIMA  
CORREO ELECTRÓNICO: JOSEAMI07@GMAIL.COM  
CELULAR 3154463749

JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE MARIQUITA TOLIMA  
AVALUÓ DE PERJUICIOS POR IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE HIDROCARBUROS LEY 1274 DE 2009  
RADICADO PROCESO: 73443408900220200017100  
DEMANDANTE: CENIT TRANSPORTE Y LOGISTICA DE HIDROCARBUROS S.A.S  
DEMANDADO: JAIME ERNESTO PEÑA ARDILA Y JOSÉ

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE MARMATO  
AVALUO DE PERJUICIOS DE SERVIDUMBRE MINERA  
RADICADO PROCESO: 17442-40-89-001-2021-00003-00  
DEMANDANTE: CALDAS GOLD MARMATO SAS  
DEMANDADO: FRANCISCO ANTONIO ZAMORA CASTRO Y/O PERSONAS INDETERMINADAS

FISCALÍA 34 DE SAN SEBASTIÁN DE MARIQUITA  
LESIONES PERSONALES DOLOSAS  
NOTICIA 734436000469201500251

FISCALÍA 34 DE SAN SEBASTIÁN DE MARIQUITA  
LESIONES PERSONALES DOLOSAS  
NOTICIA 73443600046920201400300

SOLICITUD AVALUÓ DESLINDE  
HORACIO DUSAN  
C.C N.º 93.283.013 LÍBANO TOLIMA  
JUZGADO TERCERO PROMISCOU LÍBANO TOLIMA  
DR. JONATHAN GÓMEZ VILLARREAL

SOLICITUD AVALUÓ COMERCIAL  
OLGA LUCIA VELÁSQUEZ VARGAS.  
C.C N.º 51.703.986 ARMERO GUAYABAL  
ARMERO GUAYABAL  
JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL  
DR. JACK JAIR VILLAMIZAR SUAREZ

AVALUO COMERCIAL  
SOLICITUD AVALUÓ DE REPUESTOS USADOS

**Manzana 2 Casa N.º 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA**  
**Correo Electrónico: joserami07@gmail.com**  
**Celular 3154463749**



**ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS P**  
**C.C. 11.343.505 de Zipaquirá**  
**PERITO AVALUADOR**  
**AUTORIZACION ANA AVAL R.A.A. 11343505**

FERNANDO GARZÓN  
C.C N.º 51.712.064  
HONDA TOLIMA  
AVALUÓ COMERCIAL DE REPUESTOS USADOS  
A TITULO PERSONAL

SOLICITUD AVALUÓ COMERCIAL  
BENJAMÍN ANTONIO OROSCO MONTALVO.  
C.C N.º 51.703.986  
PUERTO SALGAR CUNDINAMARCA  
JUZGADO FAMILIA DEL LÍBANO TOLIMA  
DR. JONATHAN GÓMEZ VILLARREAL

SOLICITUD AVALUÓ DE REPUESTOS USADOS  
CARLOS FELIPE ZABALA ARTEAGA  
JUZGADO 1 PROMISCO MUNICIPAL DE MARIQUITA  
A TITULO PERSONAL

SOLICITUD AVALUÓ MOTO USADA MARCA YAMAHA  
GERARDO TRUJILLO CARRASQUILLA (A TITULO PERSONAL)  
C.C. 2.887.879  
JUZGADO 1 PROMISCO MUNICIPAL DE MARIQUITA

SOLICITUD AVALUÓ COMERCIAL  
DR. JACK JAIR VILLAMIZAR SUAREZ  
C.C N.º 93.438.499  
JUZGADO PRIMERO PROMISCO ARMERO GUAYABAL

SOLICITUD AVALUÓ COMERCIAL  
DR. CORNELIO ALBERTO VILLADA RUBIO  
C.C N.º 93.359.566  
JUZGADO TERCERO DEL CIRCUITO DE IBAGUÉ

SOLICITUD AVALUÓ PARTICIÓN  
DOLY LÓPEZ GARCÍA Y HEREDEROS DEL SEÑOR ARCADIO AMAYA (Q.E.P.D)  
JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE MARIQUITA TOLIMA

SOLICITUD AVALUÓ COMERCIAL  
GERMAN ZAMUDIO  
JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE MARIQUITA TOLIMA  
PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DE MENOR CUANTÍA

JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE LIBANO TOLIMA  
DEMANDANTE SANDRA LILIANA ORTIZ PINEDA Y OTROS  
DEMANDADO ERNESTO PINEDA MORENO  
PROCESO DIVISORIO

JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL LÍBANO – TOLIMA.  
DEMANDANTE MARÍA DE LOS ÁNGELES VARGAS PULIDO  
DEMANDADOS ALBERTO CASTRO WALTEROS, LUZ MILA CASTRO WALTEROS, Y MARÍA INÉS  
CASTRO WALTEROS.  
DR. JONATHAN GÓMEZ VILLARREAL  
DEMANDA DIVISORIA

11. AVALUÓ COMERCIAL

**Manzana 2 Casa N.º 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA**  
**Correo Electrónico: joserami07@gmail.com**  
**Celular 3154463749**



**ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS P**  
**C.C. 11.343.505 de Zipaquirá**  
**PERITO AVALUADOR**  
**AUTORIZACION ANA AVAL R.A.A. 11343505**

<b>RESULTADO DEL AVALUO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE</b>			
<b>DETALLE</b>	<b>VR DEL M<sup>2</sup></b>	<b>AREA EN M<sup>2</sup></b>	<b>SUBTOTAL</b>
1) VALOR DEL M <sup>2</sup> PREDIO URBANO	\$ 355.000	6.500	\$ 2.307.500.000
2) VALOR DEL M <sup>2</sup> RURAL	\$ 28.500	46.500	\$ 1.325.250.000
3) CABALLERIZA	\$ 240.000	340	\$ 81.600.000
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>\$ 3.714.350.000</b>
<b>VALOR TOTAL AVALUO COMERCIAL</b>	<b>TRES MIL SETECIENTOS CATORCE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE</b>		

<b>LUCRO CESANTE</b>			
<b>PASTOS</b>	<b>DURACION</b>	<b>VALOR MES</b>	<b>TOTAL</b>
1) CONTRATO DE	12	\$ 500.000	\$ 6.000.000
2) LA SERVIDUMBRE ES POR TREINTA (30) AÑOS	30	\$ 6.000.000	\$ 180.000.000
<b>VALOR TOTAL DEL LUCRO CESANTE</b>	<b>CIENTO OCHENTA MILLONES DE PESOS M/CTE</b>		

<b>VALOR TOTAL AVALUO + LUCRO CESANTE</b>		<b>\$ 3.894.350.000</b>
---	--	-------------------------

**TRES MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE**

11.1. LIQUIDACIÓN IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE MINERA.

Teniendo en cuenta que es media la afectación del bien inmueble se concluye lo siguiente:

<b>RESULTADO AVALUO DE SERVIDUMBRE MINERA</b>			
<b>DETALLE</b>	<b>VR DEL METRO 2</b>	<b>SERVIDUMBRE DE MEDIA AFECTACION 71%</b>	<b>SUBTOTAL</b>
1) VALOR TOTAL TERRENO, CABALLERIZA Y LUCRO CESANTE	<b>\$ 3.894.350.000</b>	<b>71</b>	<b>\$ 2.764.988.500</b>
<b>VALOR TOTAL</b>			
<b>VALOR TOTAL AVALUO COMERCIAL SERVIDUMBRE MINERA</b>	<b>DOS MIL SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE.</b>		

OBSERVACIONES

**Manzana 2 Casa N.º 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA**  
**Correo Electrónico: joserami07@gmail.com**  
**Celular 3154463749**



**ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS P**  
**C.C. 11.343.505 de Zipaquirá**  
**PERITO AVALUADOR**  
**AUTORIZACION ANA AVAL R.A.A. 11343505**

- Es de aclarar que de acuerdo con la visita de campo el predio se encuentra en un muy estado de conservación, como se puede observar en las fotografías adjuntas lo cual hace que su valor comercial se atractivo en el mercado.
- El presente avalúo es puntual y como tal los valores calculados corresponden a la oferta y la demanda del mercado inmobiliario a la fecha, lo que implica posibles cambios posteriores, al ritmo de las políticas económicas y sociales.
- Es de aclarar que el encargo valuatorio que presento no es un estudio de títulos.
- Este informe valuatorio es confidencial para las partes para el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros.

No se acepta ninguna responsabilidad por la mala utilización de este informe.

Cordialmente,

ING. JOSE RAMIRO CARDENAS PINZON.  
CC. 11.343.505 de ZIPAQUIRA CUND.  
AUTORIZACION ANA AVAL RAA 11343505



**INGRESO**



**CABALLERIZA**





**CORRAL DE EMBARQUE**





**PASTOS**





**ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS P**  
**C.C. 11.343.505 de Zipaquirá**  
**PERITO AVALUADOR**  
**AUTORIZACION ANA AVAL R.A.A. 11343505**



**Manzana 2 Casa N.º 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA**  
**Correo Electrónico: [joserami07@gmail.com](mailto:joserami07@gmail.com)**  
**Celular 3154463749**



**ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS P**  
**C.C. 11.343.505 de Zipaquirá**  
**PERITO AVALUADOR**  
**AUTORIZACION ANA AVAL R.A.A. 11343505**



**Manzana 2 Casa N.º 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA**  
**Correo Electrónico: [joserami07@gmail.com](mailto:joserami07@gmail.com)**  
**Celular 3154463749**



**ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS P**  
**C.C. 11.343.505 de Zipaquirá**  
**PERITO AVALUADOR**  
**AUTORIZACION ANA AVAL R.A.A. 11343505**



**Manzana 2 Casa N.º 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA**  
**Correo Electrónico: [joserami07@gmail.com](mailto:joserami07@gmail.com)**  
**Celular 3154463749**



ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS P  
C.C. 11.343.505 de Zipaquirá  
PERITO AVALUADOR  
AUTORIZACION ANA AVAL R.A.A. 11343505

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE PASTOS  
PARA GANADO VACUNO**

En el municipio de Marmato, departamento de Caldas, hoy veintisiete (27) de Octubre de dos mil veinte (2020), entre los suscritos: Por una parte **SANDRA MILENA CARMONA MORALES**, mayor de edad identificada con cédula de ciudadanía No. 43.110630, con domicilio en la ciudad de Medellín, quien para efectos de este contrato se denominara **LA ARRENDADORA**, y por la otra **CARLOS ALBERTO MORALES RAMIREZ**, identificado con cédula de ciudadanía número 71.662.579, con domicilio en la Urbanización "La Betulia", sector "El Llano", del mismo municipio, quien para efectos de este contrato se denominará **EL ARRENDATARIO**, celebramos un contrato de ARRENDAMIENTO DE PASTOS PARA GANADO VACUNO, el cual establecemos bajo las siguientes **CLAUSULAS: PRIMERA - DEL OBJETO: La ARRENDADORA** da en arrendamiento al **ARRENDATARIO** un lote de terreno de 53.000 metros cuadrados de área (5,3 hectáreas), destinado al CULTIVO DE PASTOS PARA GANADO VACUNO, denominado "LA TRISTE", inscrito en el catastro local en la Ficha Predial No. 174420001-000000070046000000000, situado en el sector del mismo nombre de la vereda "El Llano" del municipio de Marmato.- **SEGUNDA - DE LA DURACIÓN:** El término de duración del contrato será de CUATRO (4) AÑOS, contados a partir del uno (01) de Noviembre del 2020, hasta el treinta y uno (31) de Octubre de dos mil veinticuatro (2024).- **TERCERA - PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El valor acordado como canon de arrendamiento del citado predio será de **SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.000.000,00)** anuales, pagaderos por anualidades anticipadas en este municipio, a la **ARRENDADORA** o a quien esta autorice. Valor que se reajustará cada año en el porcentaje que autorice el Gobierno Nacional para el salario mínimo legal mensual.- **CUARTA - OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA:** Esta se compromete a)- Entregar el lote arrendado en el estado en que se encuentra. b)- A librar al **ARRENDATARIO** de toda perturbación en el goce del bien arrendado. **QUINTA - OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:** a)- A gozar y usar el bien únicamente para el objeto del contrato. b)- A velar por la conservación del terreno y de los pastos, evitando que terceros usurpen parte del mismo, así como a la vigilancia de cercas y aguas, éstas últimas en asocio con el señor ISMAEL PARRA. c)- Pagar el precio en la forma, plazo y lugar estipulado, d)- **EL ARRENDATARIO** no podrá subarrendar ni ceder el presente contrato, sin consentimiento previo de la **ARRENDADORA**. e) - **EL ARRENDATARIO** se compromete a restituir el bien arrendado, al término de vencimiento del presente contrato, si no se llegare a un acuerdo para prorrogar el mismo. f)- Se obliga a no cambiar la destinación o el uso acordado en el contrato, sin consentimiento de **LA ARRENDADORA** g)- No podrá realizar mejoras sin autorización expresa y por escrito de la **ARRENDADORA**.- **SEXTA - TERMINACIÓN Y VENCIMIENTO:** Al vencimiento del presente contrato **EL ARRENDATARIO** deberá entregar a la **ARRENDADORA** el terreno objeto del presente contrato en el mismo estado en que lo recibe. El contrato terminará por incumplimiento en el pago del valor del arrendamiento o por incumplimiento de cualquiera de las otras obligaciones que contrae **EL ARRENDATARIO**.- **SÉPTIMA - PRORROGA:** El presente contrato podrá ser prorrogado, por acuerdo entre las partes dado aviso oportuno con una

Manzana 2 Casa N.º 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA  
Correo Electrónico: joserami07@gmail.com  
Celular 3154463749



ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS P  
C.C. 11.343.505 de Zipaquirá  
PERITO AVALUADOR  
AUTORIZACION ANA AVAL R.A.A. 11343505

anticipación no inferior a treinta (30) días, en cuyo caso no será necesario elaborar un nuevo contrato, pero si acordar los reajustes del caso.- **OCTAVA - CLÁUSULA PENAL:** El incumplimiento por parte **EL ARRENDATARIO** de cualquiera de las cláusulas del presente contrato y el retardo en el pago del precio del mismo, lo constituirá en deudor de la **ARRENDADORA**, a título de cláusula penal por el mismo valor del precio fijado en la cláusula tercera del presente contrato.- **NOVENA - RENUNCIA A REQUERIMIENTO O DESHAUCIO:** **EL ARRENDATARIO** renuncia a cualquier requerimiento o desahucio judicial o extrajudicial que haga La **ARRENDADORA** para la entrega del terreno. Para constancia se firma por las partes en Marmato, Caldas, hoy veintisiete (27) de Octubre de dos mil veinte (2020).

LA ARRENDADORA.

Sandra Milena Carmona M.  
SANDRA MILENA CARMONA MORALES.  
Cédula No. 43.110.630 de Medellín.

EL ARRENDADOR.

Carlos Alberto Morales R.  
CARLOS ALBERTO MORALES RAMIREZ  
Cédula No. 71.662.579 de Medellín.



REPUBLICA DE COLOMBIA  
**COPNIA**  
Consejo Profesional Nacional de Ingeniería

Matrícula Profesional No.  
**25228-409726 CND**  
Fecha de Expedición: **28/12/2018**

Nombre:

**JOSE RAMIRO  
CARDENAS PINZON**

Identificación:

**C.C. 11343505**

Profesión:

**INGENIERO INDUSTRIAL**

Institución:

**UNIVERSIDAD SANTIAGO DE CALI  
ESC. COL. DE CARRERAS INDUS.**



Este es un documento público expedido en virtud de la Ley 842 de 2003,  
que autoriza al titular a ejercer como Ingeniero en el Territorio Nacional.

DIRECTOR GENERAL

En caso de extravío debe ser remitida al COPNIA, Calle 78 No. 9-57 primer piso  
Línea Nacional: 01 8000 116590

REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **11.343.505**  
**CARDENAS PINZON**

APELLIDOS  
**JOSE RAMIRO**

NOMBRES

*[Handwritten signature]*  
FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO **28-FEB-1966**

**PACHO**  
(CUNDINAMARCA)  
LUGAR DE NACIMIENTO

**1.77**  
ESTATURA

**O+**  
G.S. RH

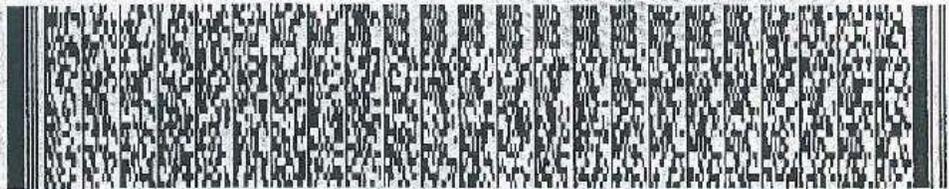
**M**  
SEXO

**28-JUN-1984 ZIPAQUIRA**  
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

*[Handwritten signature]*

REGISTRADOR NACIONAL  
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES

INDICE DERECHO



A-1500100-00110702-M-0011343505-20081024

0004786397A 2

6210018385

REGISTRADURIA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL



PIN de Validación: b60d0a85



<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) JOSE RAMIRO CARDENAS PINZON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 11343505, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-11343505.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE RAMIRO CARDENAS PINZON 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>	20 Feb 2020	Régimen Académico	
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>	20 Feb 2020	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bienes ambientales</li> </ul>	20 Feb 2020	Régimen Académico	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Minas , Yacimientos y explotaciones minerales</li> </ul>	01 Dic 2020	Régimen Académico	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Lotes incluidos en estructura ecológica principal , Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables , Daños ambientales</li> </ul>	13 Oct 2020	Régimen Académico	
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</li> </ul>	01 Dic 2020	Régimen	



PIN de Validación: b60d0a85



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



y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.		Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li> </ul>	13 Oct 2020	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</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>	20 Feb 2020	Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión de 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 espaciales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación</li> <li>Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, cuatrimotos, bicicletas y similares</li> </ul>	20 Feb 2020	Régimen Académico
	13 Oct 2020	Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</li> </ul>	13 Oct 2020	Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Artes , Joyas</li> </ul>	13 Oct 2020	Régimen Académico
<ul style="list-style-type: none"> <li>Orfebrería , Artesanías , Muebles con valor histórico, cultural , Arqueológico , Paleontológico y similares</li> </ul>	01 Dic 2020	Régimen Académico



PIN de Validación: b60d0a85



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



Categoría 10 Semovientes y Animales			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.</li> </ul>	13 Oct 2020	Régimen Académico	
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Revalorización de activos , Inventarios , Materia prima , Producto en proceso , Producto terminado</li> <li>Establecimientos de comercio</li> </ul>	20 Feb 2020	Régimen Académico	
	13 Oct 2020	Régimen Académico	
Categoría 12 Intangibles			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Marcas , Patentes , Secretos empresariales , Derechos deportivos , Espectro radioeléctrico</li> <li>Derechos autor , Nombres comerciales , Fondo de comercio , Prima comercial , Otros similares</li> </ul>	01 Dic 2020	Régimen Académico	
	13 Oct 2020	Régimen Académico	
Categoría 13 Intangibles Especiales			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.</li> </ul>	01 Dic 2020	Régimen Académico	

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

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

Ciudad: MARIQUITA, TOLIMA  
 Dirección: MANZANA 2, CASA 2, VILLA KALPING  
 Teléfono: 3154463749  
 Correo Electrónico: joserami07@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos - Eduamérica  
 Tecnólogo en Ingeniería industrial . Centro de Investigación, Docencia y Consultoría Administrativa CIDCA  
 Ingeniero industrial - Universidad Santiago de Cali



PIN de Validación: b60d0a85



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



**Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE RAMIRO CARDENAS PINZON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 11343505.**

**El(la) señor(a) JOSE RAMIRO CARDENAS PINZON 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**

**b60d0a85**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Agosto del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal



**ING. INDUSTRIAL JOSE RAMIRO CARDENAS P**  
**C.C. 11.343.505 de Zipaquirá**  
**PERITO AVALUADOR**  
**LICENCIA 036-2019 - del C.S.J**  
**AUTORIZACION ANA AVAL R.A.A. 11343505**

San Sebastián de Mariquita, septiembre 02 de 2021  
Cuenta de cobro Nro. 28

**CALDAS GOLD MARMATO S.A.S**  
**DEBE A**

JOSE RAMIRO CARDENAS PINZON  
11.343.505 de Zipaquirá

LA SUMA DE

**SEIS MILLONES DE PESOS MCTE (\$6.000.000)**  
POR CONCEPTO DE

Por concepto de elaboración AVALÚO COMERCIAL DE SERVIDUMBRE MINERA Y LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO AL LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA VEREDA EL LLANO, (LA TRISTE) identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 115-5380 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio, Caldas y con la cédula catastral No. 174420001000000070046000000000, NOMBRADO POR EL JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE MARMATO CALDAS.

DEMANDANTE: CALDAS GOLD MARMATO SAS.  
Contra SANDRA MILENA CARMONA MORALES.  
Radicando: 17442-40-89-001-2021-00091-00

Discriminados de la siguiente forma:

Por los servicios de Topografía prestados al auxiliar de la justicia en apoyo a su experticia por el señor **JORGE ARIZA SOLANO**, con Matricula Profesional 01-15738, por un valor de **UN MILLÓN OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE. (1.800.000)**

Honorarios profesionales por dictamen pericial de servidumbre minera a **JOSÉ RAMIRO CARDENAS PINZÓN**, por valor **CUATRO MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE. (4.200.000).**

Del señor Juez con el debido respecto

**JOSE RAMIRO CARDENAS PINZON**  
C.C 11.343.505 de Zipaquirá

**Manzana 2 Casa N° 2 Villa kolping MARIQUITA TOLIMA**  
**Correo Electrónico: joserami07@gmail.com**  
**Celular 3154463749**