

contestación demanda 2021-0118 Marmato - Caldas

Mauricio Betancourth <javiermauriciobp@gmail.com>

Mar 2/11/2021 4:01 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Caldas - Marmato <j01prmpalmarmato@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: javiermendoza@lawyersenterprise.com <javiermendoza@lawyersenterprise.com>

Buen día.

Encontrándome dentro del término otorgado por la ley 1274 y el decreto 806 de 2020 (que amplía en dos días más el término de contestación) me permito dar contestación formal a la demanda referida 2021-0118.

Attt.

Javier Mauricio Betancourth Patiño

Apoderado

T.P. 163244

Marmato – Caldas

Señor

JUEZ PROMISCOUO MUNICIPAL

Marmato – Caldas

Asunto: Contestación de Demanda.

Demandante: **CALDAS GOLD MARMATO S.A.S**

Demandados: **ALAIN GUEVARA BECERRA, ISAURA MARIA GUEVARA BECERRA, JOSE AARON GUEVARA BECERRA y MOISES GUEVARA BECERRA.**

Radicado No. 2021-0118

Javier Mauricio Betancourth Patiño ciudadano en ejercicio, identificado con la cedula de ciudadanía no. 75.08.953 de la ciudad de Manizales y con tarjeta profesional no. 163.244 del CSJ, con email javiermauriciobp@gmail.com obrando en los términos de los poderes adjuntos y en representación de los demandados en el proceso de radicado referido me permito contestar:

**A LOS HECHOS, O COMO EL ACCIONANTE LOS DENOMINA, REQUISITOS
ESPECIALES DE LA DEMANDA.**

- 1.** Respecto de la identificación de la persona jurídica **CALDAS GOLD MARMATO S.A.S**, no tengo manifestación.
- 2.** Es cierto, está dentro de los anexos.
- 3.** Es el señalado en el escrito de demanda.
- 4.** El área Señalada no tiene construcciones. Es cierto.
- 5.** Es cierto, está dentro de los anexos.
- 5.1** Es cierto, está dentro de los anexos.
- 6.** No es un hecho, es la idea a desarrollar por el demandante.
- 7.** Es cierto.
- 8.** Está por demostrarse.
- 9.** No hubo acuerdo inicial.

FRENTE A LAS PETICIONES PRELIMINARES

En este punto de escrito de la demanda quiero hacer énfasis en los términos de notificación de la demanda.

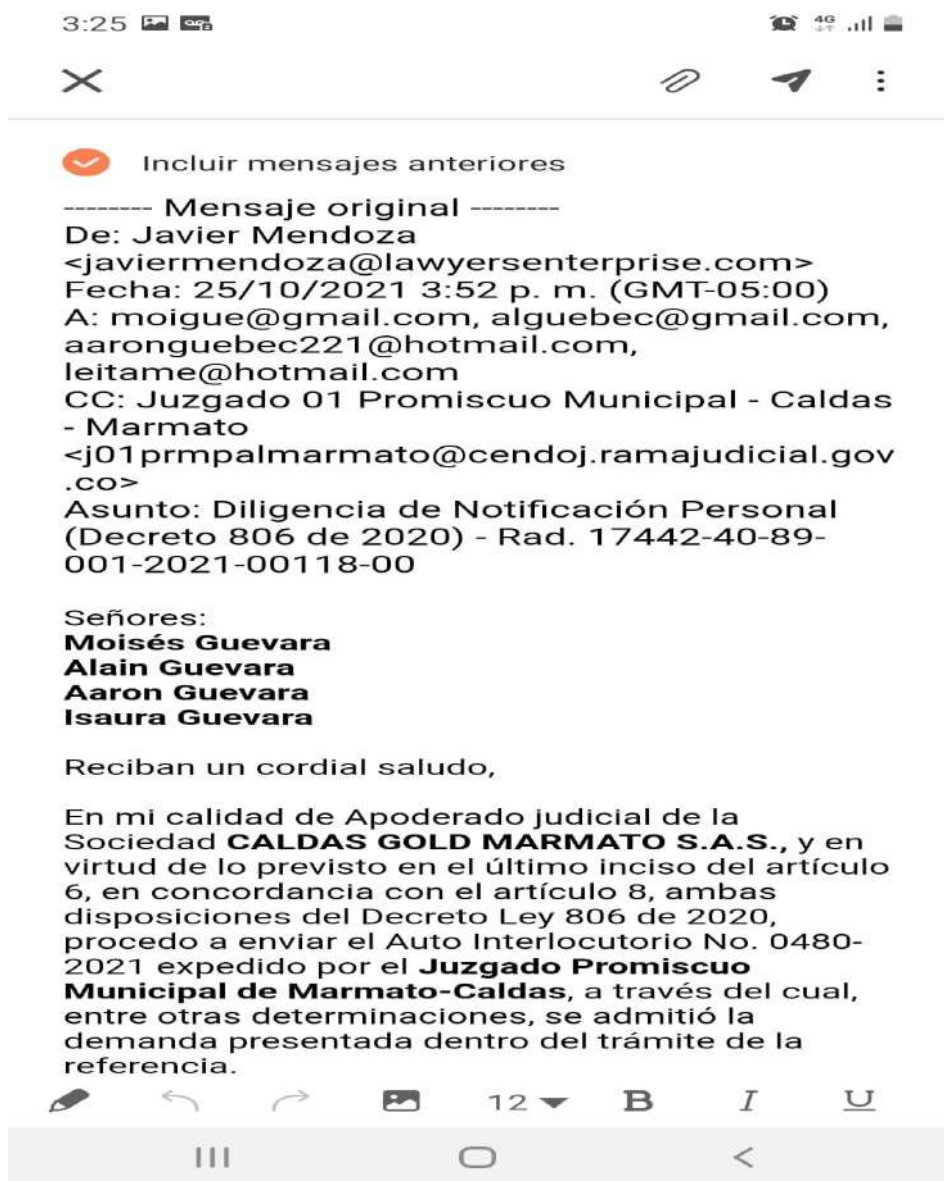
Lo primero es que la notificación del auto admisorio de la demanda –salvo excepción- debe hacerse personalmente, ya en la dirección física donde viven los demandados o actualmente a través del correo electrónico conocido de los mismos, correo que conoce en este caso el demandante, pues en la parte final de la demanda arrima los mismos.

Establece el artículo 5 de la ley 1274 de 2009 en su No. 2 que: "... Si dos (2) días después de proferido el auto **que ordena el traslado de la solicitud esta no hubiere podido ser notificada personalmente**, se procederá a emplazarlos en la forma indicada en el inciso 2o del artículo 452 del Código de Procedimiento Civil. ...". (énfasis mío)

En el artículo 5 de la ley 1274 de 2009 es claro que está hablando de los términos procesales judiciales para los tramites de esa ley. Luego entonces, se debe notificar personalmente y si no se puede, debe proceder el emplazamiento.

La notificación personal se surtió el 25 de octubre de los corrientes, véase pantallazo del email en donde se puede ver la fecha y el remitente, que para este caso es el Dr. Javier Mendoza y el objeto de la misma.

Véase pantallazo a continuación:



Si bien el termino de contestación es de 3 días como claramente lo señala no solo el apoderado de los demandantes en escrito de demanda, sino que también lo establece el mismo artículo 5 de la ley 1274 de 2009 en su No. 1 dicho termino solo puede empezar a contarse dos días después del arribo del email (correo electrónico) que envíe o el despacho o en este caso como carga procesal al demandante. El pasado lunes 25 de octubre de 2021, arribo correo electrónico como acabamos de demostrar.

Pero, ¿por qué dos días después del arribo del email y no al día siguiente?

El apoderado de la contraparte conoce bien el decreto 806 de 2020, (*Por el cual se adoptan medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, agilizar los procesos judiciales y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de justicia, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica*) tanto que lo expone en su correo de notificación. (énfasis mío)

Dicho decreto (vigente hasta el 4 de junio de 2022) establece que: "... ARTÍCULO 8. **Notificaciones personales. Las notificaciones que deban hacerse personalmente también podrán efectuarse con el envío de la providencia respectiva como mensaje de datos a la dirección electrónica** o sitio que suministre el interesado en que se realice la notificación, sin necesidad del envío de previa citación o aviso físico o virtual. Los anexos que deban entregarse para un traslado se enviarán por el mismo medio.

El interesado afirmará bajo la gravedad del juramento, que se entenderá prestado con la petición, que la dirección electrónica o sitio suministrado corresponde al utilizado por la persona a notificar, informará la forma como la obtuvo y allegará las evidencias correspondientes, particularmente las comunicaciones remitidas a la persona por notificar.

La notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje y los términos empezarán a correr a partir del día siguiente al de la notificación.

Para los fines de esta norma se podrán Implementar o utilizar sistemas de confirmación del recibo de los correos electrónicos o mensajes de datos.

Cuando exista discrepancia sobre la forma en que se practicó la notificación, la parte que se considere afectada deberá manifestar bajo la gravedad del juramento, al solicitar la declaratoria de nulidad de lo actuado, que no se enteró de la providencia, además de cumplir con lo dispuesto en los artículos 132 a 138 del Código General del Proceso.

PARÁGRAFO 1. Lo previsto en este artículo se aplicará cualquiera sea la naturaleza de la actuación, incluidas las pruebas extraprocesales o del proceso, sea este declarativo, declarativo especial, monitorio, ejecutivo o cualquiera otro. ...". (Énfasis mío) Dicho decreto fue declarado exequible por la sentencia C-420-20

Dicho entonces todo lo anterior, los 3 días de que trata la ley 1274 de 2009 empiezan a correr a partir del jueves 28 de octubre y culminan el martes 2 de noviembre.

Por otra parte y dentro de este mismo acápite, quiero dejar planteada la posibilidad de que el apoderado de la contraparte ya presente el cuestionario a realizarle al perito pues formula una serie de preguntas que dan a entender este aspecto.

FRENTE A LA PETICION ESPECIAL

En el auto admisorio de la demanda no se decretó medida previa, por esta razón no hare pronunciamiento respecto de este aspecto.

Lo que si queda claro es que al no haber habido decreto de medida cautelar no pueden empezar los demandantes a ocupar el predio, hasta tanto no haya una decisión de fondo.

FRENTE A LAS PETICIONES DE FONDO

En el acápite de las pruebas haremos pronunciamiento respecto del perito de los demandantes y la correspondiente solicitud de comparecencia del mismo a la audiencia correspondiente que agende el despacho con el fin de realizar la correspondiente contradicción.

FRENTE A LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO y PETICION

Si bien el diseño de la ley 1274 de 2009 es poder establecer el valor indemnizar amen de la servidumbre a imponer como consecuencia de la delegación hecha por el art 27 de la ley 1955, me permito solicitar acoger los dicho y criterios dado por el avalúo que se aporta con esta contestación y suscrito por la Dra Gloria Inés Navarro constructora en arquitectura e ingeniería con categoría 13 para poder emitir este tipo de valoraciones y con RAA AVAL-24623430.

Dicho avalúo entrega un valor del metro cuadrado en 304 mil pesos, a través de la aplicación de la técnica residual como herramienta técnica para llegar a esta conclusión.

Ahora bien, la contraparte no hizo un adecuado estudio de mercado, porque al parecer no estuvieron en el sector, se refleja claramente en el avaluo aportado y no hicieron un ejercicio aplicativo adecuado del método residual, ni de matemática para llegar al valor del metro cuadro ofertado.

FRENTE A LA COMPETENCIA

Es la que esta establecida en la ley 1274 de 2009 y le corresponde a los jueces civiles municipales del sitio de ubicación del inmueble y eventualmente a los jueces del circuito de la cabecera en revisión.

PRUEBAS DE LOS ACCIONADOS O DEMANDADOS

Solicitadas:

1. Se cite a audiencia a los peritos para rendir la correspondiente contradicción de sus avalúos.
2. Se cite a rendir testimonio a las personas enunciadas en el estudio de mercado del avaluo aportado por la parte demandada (página 17 del nuestro) para que depongan respecto de los negocios adelantados por ellos respecto de predios del sector y en donde el valor del metro cuadrado no solo es superior al ofertado por la caldas Golden, si no que sirve de base para establecer el valor del metro cuadro en el presente, ellos son:
 - Duvan Velásquez cel 3234501420.
 - Carlos Alberto Valencia Cel 3128359578
 - Sebastian Ortiz Cel 3104897502

Los datos como email y otros que son importantes para el evento de la presente solicitud, los arrimare con gusto al despacho cuando el juez lo ordene, además porque por la premura del tiempo en este tipo de procesos ha sido complejo organizar mejor esta información.

Aportadas:

1. Avalúo del PREDIO UBICADO EN EL LLANO NUEVO MARMATO MATRICULAS INMOBILIARIA 115-21253 MARMATO – CALDAS, referido y objeto de este proceso que es suscrito por la Dra Gloria Inés Navarro constructora en arquitectura e ingeniería con categoría 13, RAA AVAL-24623430, compuesto de 49 folio.

ANEXOS

1. Poderes debidamente otorgados de los señores **ALAIN GUEVARA BECERRA, ISAURA MARIA GUEVARA BECERRA, JOSE AARON GUEVARA BECERRA y MOISES GUEVARA BECERRA.**
2. Avaluo de la parte demandada respecto de una franja de terreno ubicada dentro de un predio denominado "**GUAICO LOTE 1**", identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 115-21253 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio, Caldas y con la cédula catastral No. 174420001000000070021000000000, ubicado en el municipio de Marmato,

Caldas. Avalúo de 49 folios, Dra Gloria Inés Navarro constructora en arquitectura e ingeniería con categoría 13, RAA AVAL-24623430.

NOTIFICACIONES

Demandante: **CALDAS GOLD MARMATO S.A.S.** y el suscrito, las recibiremos en la Carrera 13 No. 82-91, pisos 3, 4, 5 y 6, Edificio Lawyers Center, de la ciudad de Bogotá D.C. y en el correo electrónico javiermendoza@lawyersenterprise.com

A los demandados:

MOISES GUEVARA: Sector el Tejar- Vereda El Llano Marmato Caldas- Celular: 317 3931111 correo electrónico moigue@gmail.com

ALAIN GUEVARA: Sector el Tejar- Vereda El Llano Marmato Caldas- Celular: 310 4957763 correo electrónico alguebec@gmail.com

AARON GUEVARA: Sector el Tejar- Vereda El Llano Marmato Caldas- Celular: 314 6602158 correo electrónico aaronguebec221@hotmail.com

ISAURA GUEVARA: Sector el Tejar- Vereda El Llano Marmato Caldas- Celular: 3137825015 correo electrónico leitame@hotmail.com

Apoderado de los demandantes:

Javier Mauricio Betancourth Patiño cel 3012226852
javiermauriciobp@gmail.com Carrera 23 No. 52 – 31 edificio meridiano Manizales.

Del señor Juez,



Javier Mauricio Betancourth Patiño

T.P. No. 163244

C.C. 75088953



República de Colombia



Aa058774715



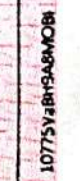
04 JUL 2019



Aa058774715



PC016109657



1077SVaBMSAQM08
16 11 18



Z06FSK2J6Y

***** NOTARIA DIECIOCHO DEL CIRCULO DE CALI *****

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: UN MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE (1.397). *****

FECHA: VEINTISIETE (27) DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE (2.019).*

ACTO O CONTRATO: PODER GENERAL. *****

OTORGANTE: MOISES GUEVARA BECERRA. *****

APODERADA: YULY PAULIN GUEVARA ORTIZ. *****

En la ciudad de Santiago de Cali, Capital del Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia, a los VEINTISIETE (27) días del mes de MAYO del año Dos mil diecinueve (2.019), compareció ante mí, BERNARDO VALLEJO RESTREPO, NOTARIO DIECIOCHO (18) DEL CIRCULO DE CALI, concurriendo al Despacho de la Sede, quien dijo llamarse MOISES GUEVARA BECERRA, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía número 4.447.049, de estado civil Casado con sociedad conyugal vigente y manifestó que por el presente instrumento público confiere PODER GENERAL, AMPLIO Y SUFICIENTE con las más irrestrictas facultades dispositivas y administrativas, a YULY PAULIN GUEVARA ORTIZ, identificada con la cédula de ciudadanía número 24.339.125, para que en su nombre y representación realice los siguientes actos: *****

A).- Para que adquiera o enajene a título oneroso bienes muebles o inmuebles, presentes o futuros y ejecute todos los actos administrativos que se requieran; al igual que queda facultada para solicitar toda la documentación de las personas interesadas en obtener en arrendamiento el(los) inmueble(s); firmar contratos de arrendamiento ante notario público; fijar el canon de arrendamiento, entregar el(los) inmueble(s) que se arrienda(n), recibir el pago de los cánones, ordenar toda clase de reparaciones locativas a mejoras o construcción que tuviere el(los) inmueble(s); representarla ante cualquier autoridad civil, administrativa, judicial, etc., notificar sobre la terminación del contrato de arrendamiento y exigir la devolución del(los) inmueble(s) cuando haya incumplimiento por parte del(los) arrendatario(s); y en caso de necesitarse la intervención de un profesional del derecho, sustituir el presente poder a un abogado titulado en ejercicio, para la defensa de sus intereses.*

B) Para que ratifique contratos de compraventa o permuta de inmuebles celebrados por ella. *****

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivo notarial

C) Para que asegure sus obligaciones a cargo o las que contraiga en su nombre, con hipoteca sobre sus bienes inmuebles o con prenda sobre sus bienes muebles y para que cancele los gravámenes hipotecarios o cualquier clase de limitación al derecho de dominio. *****

D) Para que acepte, se comprometa y realice todos los actos propios para efectuar daciones en pago, solicitudes de refinanciación de sus créditos hipotecarios, quedando facultado para firmar la carta de instrucción, el pagaré y la solicitud para la constitución de hipotecas o su refinanciación, si a ello hubiere lugar. Igualmente para que constituya fideicomisos sobre los bienes de su propiedad. *****

E) Para que constituya servidumbres activas o pasivas a favor o a cargo de sus bienes inmuebles. *****

F) Para que haga a su cargo donaciones entre vivos de bienes muebles e inmuebles, presentes o futuros y para que realice la insinuación o insinuaciones necesarias. *****

G) Para que en la enajenación, constitución de gravámenes o adquisición de inmuebles de su propiedad, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Artículo 53 de la Ley 1943 del año 2018 queda facultada para manifestar BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO que el precio de la negociación que se incluirá en la Escritura Pública de venta es el REAL. También para manifestar que dicha suma no ha sido objeto de pacto privado y que no existen sumas diferentes a las convenidas. Para que manifieste bajo la gravedad del juramento que es Casado con sociedad conyugal vigente y que en el evento de que este se modifique, así lo exprese y que el inmueble que adquiere o enajene queda o no afectado a vivienda familiar y para que cancele la afectación a vivienda familiar que existiere, si fuere el caso, todo ello de conformidad con lo establecido en las leyes 258 de 1.996 y 854 de 2.003. *****

H) Para que constituya empresas unipersonales y celebre en su nombre contratos de sociedad o de cuentas en participación y aporte cualquier clase de sus bienes. ***

I) Para que lo represente con las mas amplias facultades en las sociedades o compañías en que sea socio o accionista, intervenga en las votaciones, funcionamiento, reforma, disolución, fusión, escisión y liquidación de las sociedades o compañías en que sea socio o accionista, así como en la adjudicación de los

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



República de Colombia



Aa058774716



bienes a que hubiere lugar como consecuencia de la liquidación. *****

J) Para que exija, cobre y perciba cualquier cantidad de dinero u otras especies que le adeuden, expida los recibos y haga las cancelaciones correspondientes, o para que haga con los deudores los acuerdos necesarios que garanticen su pago. *****

K) Para que pague a sus acreedores y haga con ellos arreglos de pago sobre sus deudas. *****

L) Para que nove sus obligaciones o las contraídas a su favor y para que transija los pleitos, deudas y diferencias que ocurran con relación a sus derechos y a sus obligaciones. *****

LL) Para que exija y admita cauciones que aseguren los créditos reconocidos o que se le reconozcan a su favor, bien sea por obligaciones reales o personales. *****

M) Para que por cuenta de los créditos reconocidos o que se reconozcan a su favor, admita al o los deudores en pago bienes distintos de los que están obligados a dar y para que remate tales bienes en juicio, si fuere necesario. *****

N) Para que exija cuentas a quienes tengan obligación de rendirlas al exponente, las apruebe o impruebe y pague o perciba, según el caso, el saldo respectivo y otorgue el finiquito correspondiente. *****

N) Para que condone total o parcialmente las deudas a su favor y para que conceda a los deudores plazo para satisfacer las obligaciones. *****

O) Para que tome para él o dé por cuenta de él dinero en mutuo, con facultad de estipular el tipo de interés, plazo y demás condiciones. *****

P) Para que abra y cancele cuentas corrientes y de ahorros, así como tarjetas de crédito o débito ante cualquier entidad financiera y pueda hacer cualquier trámite sobre consulta de saldos, cambio de clave, solicitud de clave, bloqueo y desbloqueo de tarjetas, retiros en efectivo o cheque, reclamo de cheques, cambio de cheques, solicitud de nueva tarjeta por pérdida, deterioro ó robo, que requiera cualquier entidad financiera. Igualmente para que celebre contratos de Fiducia, Leasing y Factoring, con entidades legalmente reconocidas, constitución de CDT y facultada para constituir modificar y cancelar CDT, para recibir y reclamar extractos bancarios, desprendibles de pago de pensión, realizar consignaciones, todo lo relacionado con Bancos como Popular, Davivienda, Bancolombia, Banco de Bogotá, Av Villas, Caja Social, Citibank, BBVA, Banco de Occidente, etc, realizar transferencia y traslados

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



Aa058774716



PC016109656

10/11/2018 16:11:18

02-07-21 PC016109656

TM3YQ9KRL6

THOMAS GREG & SONS

de mis cuentas y para diligenciar documentos referentes al envío de dinero al exterior. *****

Q) Para que gire, ordene girar, endose, proteste, acepte y afiance letras de cambio y en general para que celebre contratos de cambio en todas sus manifestaciones y para que haga toda clase de negocios relacionados con instrumentos negociables. *****

R) Para que someta a la decisión de tribunales de arbitramento constituidos de acuerdo con la ley o con la costumbre, los pleitos, deudas y diferencias relativos a sus derechos y obligaciones y para que lo represente en la sustentación del juicio o de los juicios arbitrales respectivos. *****

RR) Para que represente a él poderdante ante los funcionarios o empleados de los órdenes legislativo, ejecutivo, judicial y contencioso administrativo en cualquier petición, actuación, diligencia, trámite legal o gestión en que tenga que intervenir directa o indirectamente, sea como demandante o como demandado, como coadyuvante de cualquiera de las partes, bien para iniciar o seguir tales peticiones, juicios, actuaciones, actos, diligencias o gestiones, otorgue poderes a abogados, de tal forma que en ningún caso quede sin defensa de sus intereses. *****

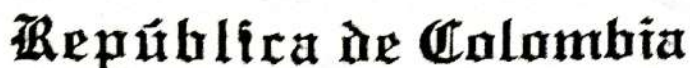
S) Para que lo represente en cualquier diligencia o proceso de conciliación y acepte o rechace las formulas propuestas. *****

T) Para que desista de los procesos, gestiones o reclamaciones en que intervenga a su nombre, de los recursos que en ellos haya interpuesto y de las actuaciones o incidentes que promueva. *****

U) Para que concurra a juntas generales de acreedores de carácter judicial o extrajudicial y acepte o deseche en ellas las propuestas de arreglo que se hagan e intervenga en los nombramientos que deban hacerse. *****

V) Para notificarse y adelantar cualquier tipo de gestión ante las corporaciones financieras, entidades bancarias, Finesa, Credivalores, cooperativas, fondos de cesantías y pensiones, Empresas del Municipio, Compañías de Gas, de Telecomunicaciones, Ministerio de Trabajo, Fondo de Pensiones de Jubilación, Instituto de Seguros Sociales, Colpensiones, Fopep, Salud EPS Sanitas, Sena, Coomeva, Cajas de Compensación Familiar, Caja Nacional de Previsión, Bienestar Familiar, Icetex, Colfuturo, Registraduría Nacional del Estado Civil (reclamación

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



AA058774717

W) Para que otorgue poder especial a un profesional del derecho para que inicie y termine proceso de sucesión ante juzgado o inicie y termine el tramite de liquidación de herencia ante notario, acepte con o sin beneficio de inventario las herencias que se difieran a su favor o para que las repudie, y para que acepte o repudie los legados o donaciones que se le hagan. *****

X) Para que solicite conciliaciones judiciales y extrajudiciales y para conciliar en procesos judiciales o fuera de ellos, desistir, transigir y realizar en su nombre postura en las diligencias de remate. *****

Y) Para que asista a las reuniones ordinarias o extraordinarias de copropietarios que se celebren en el (los) Conjunto(s) Residencial(es) o Unidades en las que sea propietario de inmuebles y participe dentro de las mismas con voz y voto, firme el control de asistencia, en fin para que ésta me represente con las más amplias facultades a fin de ejercer el mandato. *****

Z) Para que me represente en todas las instancias en que sea necesario en defensa de mis intereses, en todas las diligencias que se requieran, así mismo con las facultades de conciliar, transigir, desistir, recibir, reasumir, interponer los recursos de Ley y en fin todas aquellas facultades lícitas que tiendan a garantizar mis derechos y para que firme y presente declaraciones tributarias, solicitar actualizaciones y modificaciones del RUT, solicitar devoluciones de todo tipo de impuestos, atender requerimientos de pago de tributos, ante la Unidad Administrativa Especial Dirección Nacional de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) e igualmente para que me represente ante dicha entidad, cuando sea necesario, solicitar firma digital y resolución de Facturación, presentar recursos, demandas, contestar requerimientos, hacer solicitudes de cualquier tarea relacionada con el área de Impuestos Nacionales.

MI APODERADA a demás de las facultades anteriores tiene la capacidad de recibir,

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia

El presente informe se elabora a solicitud de la Comisión Ejecutiva de Fomento y Desarrollo Social, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10 de la Ley de Fomento y Desarrollo Social, y en el artículo 10 de la Ley de Fomento y Desarrollo Social, y en el artículo 10 de la Ley de Fomento y Desarrollo Social.



PC016109655

[illegible]

Copyright © 1997 by McGraw-Hill, Inc.

02-07-21 PC016109655

151006086P

Figure 1

transigir, sustituir y reasumir el presente poder.*****

NOTA: Se advierte que con la muerte del mandante o poderdante cesarán las funciones del mandatario o APODERADA.*****

Presente en este acto quien dijo llamarse **YULY PAULIN GUEVARA ORTIZ**, mayor de edad, vecina de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía número **24.339.125** y manifestó: Que acepta la presente escritura y en especial el poder general a ella conferido, que ella contiene.*****

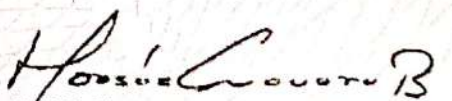
Derechos \$ 59.400. Iva:\$ 22.838. Recaudos:\$ 12.400. Decreto 0188 del 12 de Febrero de 2.013, Resolución 0691 del 24 de Enero de 2.019 modificada por la resolución 1002 del 31 de enero de 2019.*****

***** **APROBACION DEL CONTENIDO** *****

Leída la presente escritura por las comparecientes, le imparten su aprobación, por lo que en constancia la firman ante mi, el Notario, de todo lo cual Doy Fe.*****

La presente Escritura se autorizó en las Hojas de Papel Notarial Nos Aa058774715, Aa058774716, Aa058774717, Aa058774718.*****

Los otorgantes,


MOISES GUEVARA BECERRA

Documento de identificación: **4489049**

Teléfono o celular: **9123931111**

Dirección: **C/334.16.59.**

Actividad económica: **JUGUADOR**

Estado civil: **CASADO**

Persona expuesta políticamente (decreto 1674 de 2016) si ☐ no ☒

Cargo:

Fecha de vinculación:

Fecha de desvinculación:

E-mail: **maiguer@gmail.com**

Ciudad: **CD.C.**

Profesión u oficio: **JUGUADOR**

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



República de Colombia



Aa058774718

VIENE DE LA HOJA NOTARIAL No. Aa058774717, que corresponde a la Escritura Pública No. 1.397 del 27 de Mayo del 2.019 que contiene el Poder General conferido por MOISES GUEVARA BECERRA con C.C. 4.447.049 a YULY PAULIN GUEVARA ORTIZ con C.C. 24.339.125. *****


YULY PAULIN GUEVARA ORTIZ

Documento de identificación: 24339125

Teléfono o celular: 3505621833

Dirección: Calle 33H # 16-52

Actividad económica: Empleado

Estado civil: Soltera

E-mail: Paulin14700@gmail.com

Ciudad: Cali

Profesión u oficio: Militar

Persona expuesta políticamente (decreto 1674 de 2016) si ☐ no ☐

Cargo:

Fecha de vinculación:

Fecha de desvinculación:


BERNARDO VALLEJO RESTREPO

NOTARIO DIECIOCHO DEL CIRCULO DE CALI

LMR

DE COLOMBIA
LA DIECIOCHO



CALI
del Valle del Cauca



1077394340344VH8

16 11 18

Papel notarial para uso exclusiva en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Marmato – Caldas

Señor

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL

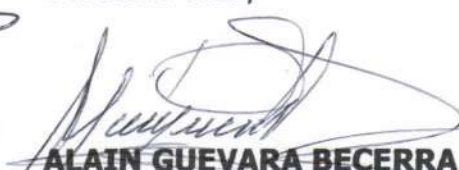
Marmato – Caldas

Asunto: Poder

ALAIN GUEVARA BECERRA identificado con la cédula de ciudadanía no. 14.970.340, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, comedidamente manifiesto a Usted que por medio del presente escrito me permito conferir poder especial al doctor **Javier Mauricio Betancourth Patiño** ciudadano en ejercicio, identificado con la cedula de ciudadanía no. 75.088.953 de la ciudad de Manizales y con tarjeta profesional no. 163.244 del CSJ, con email javiermauriciobp@gmail.com para que conteste la demanda interpuesta por **CALDAS GOLD MARMATO S.A.S.**, con fundamento en la Ley 1274 de 2009 con el propósito de establecer la indemnización a pagar por el ejercicio de la servidumbre legal minera, sobre una franja de terreno ubicada dentro de un predio denominado **"GUAICO LOTE 1"**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 115-21253 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio, Caldas y con la cédula catastral No. 174420001000000070021000000000, ubicado en el municipio de Marmato, Caldas, de propiedad de los señores **ALAIN GUEVARA BECERRA, ISAURA MARIA GUEVARA BECERRA, JOSE AARON GUEVARA BECERRA** y **MOISES GUEVARA BECERRA** cuyo radico es el No. 2021-0118.

Mi defensor queda facultado para recibir, conciliar, transigir, solicitar copias, desistir, sustituir reasumir, presentar y contestar demanda, formular nulidades, asistir a audiencias, impugnar y las propias del cargo encomendado, así como designar por su propia cuenta y responsabilidad defensor suplente y todas las demás funciones consagradas en el art 77 y siguientes del CGP.

Del Señor Juez,



ALAIN GUEVARA BECERRA

C.C. 14.970.340

Acepto



Javier Mauricio Betancourth Patiño

t.p. No. 163244 csj





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



6636111

En la ciudad de Armenia, Departamento de Quindío, República de Colombia, el veintisiete (27) de octubre de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Cuarta (4) del Círculo de Armenia, compareció: ALAIN GUEVARA BECERRA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 14970340 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



pkz99wqwvzqn
27/10/2021 - 10:32:10



Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se vincula al documento de PODER signado por el compareciente, en el que aparecen como partes ALAIN GUEVARA BECERRA.



GILBERTO RAMÍREZ ARCILA

Notario Cuarto (4) del Círculo de Armenia, Departamento de Quindío

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: pkz99wqwvzqn



Marmato Caldas

Señor

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL

Marmato – Caldas

Asunto: Poder

ISAURA MARIA GUEVARA BECERRA identificado con la cédula de ciudadanía no. 24.741.769, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, comedidamente manifiesto a Usted que por medio del presente escrito me permito conferir poder especial al doctor **Javier Mauricio Betancourth Patiño** ciudadano en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía no. 75.088.953 de la ciudad de Manizales y con tarjeta profesional no. 163.244 del CSJ, con email javiermauriciobp@gmail.com para que conteste la demanda interpuesta por **CALDAS GOLD MARMATO S.A.S.**, con fundamento en la Ley 1274 de 2009 con el propósito de establecer la indemnización a pagar por el ejercicio de la servidumbre legal minera, sobre una franja de terreno ubicada dentro de un predio denominado **"GUAICO LOTE 1"**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 115-21253 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio, Caldas y con la cédula catastral No. 174420001000000070021000000000, ubicado en el municipio de Marmato, Caldas, de propiedad de los señores **ALAIN GUEVARA BECERRA, ISAURA MARIA GUEVARA BECERRA, JOSE AARON GUEVARA BECERRA y MOISES GUEVARA BECERRA** cuyo radico es el No. 2021-0118.

Mi defensor queda facultado para recibir, conciliar, transigir, solicitar copias, desistir, sustituir reasumir, presentar y contestar demanda, formular nulidades, asistir a audiencias, impugnar y las propias del cargo encomendado, así como designar por su propia cuenta y responsabilidad defensor suplente y todas las demás funciones consagradas en el art 77 y siguientes del CGP.

Del Señor Juez,


ISAURA MARIA GUEVARA BECERRA
C.C. 24.741.769

Acepto


Javier Mauricio Betancourth Patiño
T.P. No. 163244 csj

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Artículos 68 Dec. 960 de 1970 y 34 Dec. 2148 de 1933.

Ante el Notario Único de Marmato Caldas, compareció

ISAURA MARIA GUEVARA BECERRA

a quien personalmente identifiqué y quien presentó su cédula

de ciudadanía No. 24.741.769, expedida en

MARMATO, y expuso que el contenido de éste

documento es cierto y que la firma puesta es suya, y estampa

la huella del índice de la mano derecha. En constancia firma,

Fecha

27 OCT 2021

EL NOTARIO



DE ACUERDO AL ART. 3° DE LA
RESOLUCIÓN 6467 DEL 11/06/2015
SE REALIZA EL SISTEMA TRADICIONAL

- | | | | |
|---|------------------------------------|-------------|-----|
| 1 | Fallas en el internet | 27 OCT 2021 | (x) |
| 2 | Imposibilidad de captura de huella | () | () |
| 3 | Diligencia fuera del despacho | () | () |
| 4 | Fallas eléctricas | () | () |
| 5 | Fallas en el Sistema | () | () |

Marmato – Caldas

Señor

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL

Marmato – Caldas

Asunto: Poder

JOSE AARON GUEVARA BECERRA identificado con la cédula de ciudadanía no. 17.181.775, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, comedidamente manifiesto a Usted que por medio del presente escrito me permito conferir poder especial al doctor **Javier Mauricio Betancourth Patiño** ciudadano en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía no. 75.088.953 de la ciudad de Manizales y con tarjeta profesional no. 163.244 del CSJ, con email javiermauriciobp@gmail.com para que conteste la demanda interpuesta por **CALDAS GOLD MARMATO S.A.S.**, con fundamento en la Ley 1274 de 2009 con el propósito de establecer la indemnización a pagar por el ejercicio de la servidumbre legal minera, sobre una franja de terreno ubicada dentro de un predio denominado **"GUAICO LOTE 1"**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 115-21253 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio, Caldas y con la cédula catastral No. 174420001000000070021000000000, ubicado en el municipio de Marmato, Caldas, de propiedad de los señores **ALAIN GUEVARA BECERRA, ISAURA MARIA GUEVARA BECERRA, JOSE AARON GUEVARA BECERRA y MOISES GUEVARA BECERRA** cuyo radico es el No. 2021-0118.

Mi defensor queda facultado para recibir, conciliar, transigir, solicitar copias, desistir, sustituir reasumir, presentar y contestar demanda, formular nulidades, asistir a audiencias, impugnar y las propias del cargo encomendado, así como designar por su propia cuenta y responsabilidad defensor suplente y todas las demás funciones consagradas en el art 77 y siguientes del CGP.

Del Señor Juez,

JOSE AARON GUEVARA BECERRA
C.C. 17.181.775

Acepto

Javier Mauricio Betancourth Patiño
T.P No. 163244 csj

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Artículos 68 Dec. 960 de 1970 y 34 Dec. 2148 de 1983.

Ante el Notario Único de Marmato Caldas, compareció

JOSE AARON GUEVARA BECERRA.

a quien personalmente identifiqué y quien presentó su cédula de ciudadanía No. 17181775, expedida en

BOGOTÁ D.C., y expuso que el contenido de este documento es cierto y que la firma puesta es suya, y estampó la huella del índice de la mano derecha. En constancia firma,

Fecha

27 OCT 2021



EL NOTARIO



DE ACUERDO AL ART. 3° DE LA

RESOLUCIÓN 6467 DEL 11/06/2015

SE REALIZA EL SISTEMA TRADICIONAL

- | | | | |
|---|------------------------------------|-------------|-----|
| 1 | Fallas en el internet | 27 OCT 2021 | (X) |
| 2 | Imposibilidad de captura de huella | () | () |
| 3 | Diligencia fuera del despacho | () | () |
| 4 | Fallas eléctricas | () | () |
| 5 | Fallas en el Sistema | () | () |

Marmato – Caldas

Señor

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL

Marmato – Caldas

Asunto: Poder

Yuly Paulin Guevara Ortiz identificada con la cédula de ciudadanía no. 24.339.125, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma y actuando como representante del señor **Moisés Guevara Becerra** identificado con la c.c. No. 4.447.049 según los términos del poder otorgado a mí a través de escritura que acompaña este poder, cuyo No. es 1397 otorgada el 27 de mayo de 2019 en la Notaria 18 de Cali, comedidamente manifiesto a Usted que por medio del presente escrito me permito conferir poder especial al doctor **Javier Mauricio Betancourth Patiño** ciudadano en ejercicio, identificado con la cedula de ciudadanía no. 75.088.953 de la ciudad de Manizales y con tarjeta profesional no. 163.244 del CSJ, con email javiermauriciobp@gmail.com para que conteste la demanda interpuesta por **CALDAS GOLD MARMATO S.A.S.**, con fundamento en la Ley 1274 de 2009 con el propósito de establecer la indemnización a pagar por el ejercicio de la servidumbre legal minera, sobre una franja de terreno ubicada dentro de un predio denominado **"GUAICO LOTE 1"**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 115-21253 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio, Caldas y con la cédula catastral No. 174420001000000070021000000000, ubicado en el municipio de Marmato, Caldas, de propiedad de los señores **ALAIN GUEVARA BECERRA, ISaura MARIA GUEVARA BECERRA, JOSE AARON GUEVARA BECERRA y MOISES GUEVARA BECERRA** cuyo radico es el No. 2021-0118.

Mi defensor queda facultado para recibir, conciliar, transigir, solicitar copias, desistir, sustituir reasumir, presentar y contestar demanda, formular nulidades, asistir a audiencias, impugnar y las propias del cargo encomendado, así como designar por su propia cuenta y responsabilidad defensor suplente y todas las demás funciones consagradas en el art 77 y siguientes del CGP.

Del Señor Juez,



Yuly Paulin Guevara Ortiz
C.C. 24.339.125

Acepto



Javier Mauricio Betancourth Patiño

t.p. No. 163244 csj



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



6655977

En la ciudad de Cali, Departamento de Valle, República de Colombia, el veintiocho (28) de octubre de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Dieciséis (16) del Círculo de Cali, compareció: YULY PAULIN GUEVARA ORTIZ, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 24339125 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



dom13kw4gzex
28/10/2021 - 07:43:00



Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se vincula al documento de PODER signado por el compareciente.



SONIA ESCALANTE ARIAS

Notario Dieciséis (16) del Círculo de Cali, Departamento de Valle

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: dom13kw4gzex



Acta 1



Marmato – Caldas

Señor

JUEZ PROMISCOUO MUNICIPAL

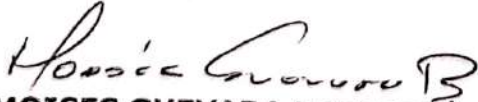
Marmato – Caldas

Asunto: Poder

MOISES GUEVARA BECERRA identificado con la cédula de ciudadanía no. 4.447.049, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, comedidamente manifiesto a Usted que por medio del presente escrito me permito conferir poder especial al doctor **Javier Mauricio Betancourth Patiño** ciudadano en ejercicio, identificado con la cedula de ciudadanía no. 75.088.953 de la ciudad de Manizales y con tarjeta profesional no. 163.244 del CSJ, con email javiermauriciobp@gmail.com para que conteste la demanda interpuesta por **CALDAS GOLD MARMATO S.A.S.**, con fundamento en la Ley 1274 de 2009 con el propósito de establecer la indemnización a pagar por el ejercicio de la servidumbre legal minera, sobre una franja de terreno ubicada dentro de un predio denominado "**GUAICO LOTE 1**", identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 115-21253 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio, Caldas y con la cédula catastral No. 174420001000000070021000000000, ubicado en el municipio de Marmato, Caldas, de propiedad de los señores **ALAIN GUEVARA BECERRA, ISaura MARIA GUEVARA BECERRA, JOSE AARON GUEVARA BECERRA** y **MOISES GUEVARA BECERRA** cuyo radico es el No. 2021-0118.

Mi defensor queda facultado para recibir, conciliar, transigir, solicitar copias, desistir, sustituir reasumir, presentar y contestar demanda, formular nulidades, asistir a audiencias, impugnar y las propias del cargo encomendado, así como designar por su propia cuenta y responsabilidad defensor suplente y todas las demás funciones consagradas en el art 77 y siguientes del CGP.

Del Señor Juez,


MOISES GUEVARA BECERRA

C.C. 4.447.049

Acepto



Javier Mauricio Betancourth Patiño

t.p. No. 163244 csj



Manizales, octubre 31 de 2021

Avalúo No. 0712021

ABOGADO
Javier Mauricio Betancur
Ciudad
Manizales

Respetado Señor:

En atención a su solicitud se remite el **CONCEPTO DE AVALÚO COMERCIAL INDIVIDUAL**, del predio identificado como Guaico Lote No.1, sector El Llano Nuevo Marmato, barrio Tejares, ubicado en el municipio de Marmato - Caldas, e identificado con matrícula inmobiliaria **115-21253**.

Cordial saludo,



GLORIA INÉS NAVARRO
RAA AVAL24623430
C.C. 24.623.430 de Chinchiná-Caldas
Constructora en Arquitectura e Ingeniería
Esp. Gestión ambiental

GLORIA INES NAVARRO

Constructora en Arquitectura e Ingeniería

Esp. Gestión Ambiental

Miembro Corporación Lonja Inmobiliaria de Chinchiná

RAA AVAL-24623430

Avalúo No. 0712021

**PREDIO UBICADO EN EL LLANO NUEVO MARMATO
MATRICULAS INMOBILIARIA 115-21253
MARMATO - CALDAS**

Solicitante

JAVIER MAURICIO BETANCUR

Propietarios

**ALAIN GUEVARA BECERRA.
ISAURA MARÍA GUEVARA BECERRA.
JOSÉ AARÓN GUEVARA BECERRA.
MOISÉS GUEVARA BECERRA.**

Octubre 31 de 2021

CONTENIDO

I.	MEMORIA DESCRIPTIVA	3
II.	OBSERVACIONES	3
III.	CONSIDERACIONES GENERALES	4
IV.	SIMBOLOS Y ABREVIATURAS	4
1.	GENERALIDADES	5
2.	DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	6
3.	INFORMACION DEL INMUEBLE	7
4.	DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR	8
5.	REGLAMENTACION URBANISTICA	10
6.	DESCRIPCION DE INMUEBLE	13
7.	INFORMACION JURIDICA	16
8.	METODO DEL AVALUO	16
9.	INVESTIGACION ECONOMICA	17
10.	VALORACION METODO RESIDUAL	18
V.	VALUACION	26
11.	POLITICAS Y CALUSULAS	27
12.	NOTAS	27
13.	RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR	27
14.	CLAUSULA DE PUBLICACION DEL INFORME	27
15.	DECLARACION CUMPLIMIENTO	28
16.	DECLARACION DE NO VINCULACION	28
17.	INFORMACION DEL AVALUADOR	28
18.	ANEXOS	29

GLORIA INES NAVARRO

Constructora en Arquitectura e Ingeniería
Esp. Gestión Ambiental
Miembro Corporación Lonja Inmobiliaria de Chinchiná
RAA AVAL-24623430
Avalúo No. 0712021

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

El valor que el evaluador asigna a los inmuebles evaluados, es siempre el que corresponde a una operación de contado, entendiéndose como tal, la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a una situación financiera de los contratantes.

El avalúo practicado, corresponde al valor comercial del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por la propiedad, de acuerdo a su localización y sus características generales.

Para efectos de la conformación del valor del inmueble avaluado, entre otros criterios, se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones a las que homogéneamente pertenece este predio.

II. OBSERVACIONES

- No responsabilizándonos por la parte jurídica y legal, nos sometemos a las áreas relacionadas en el certificado de tradición.
- Este avalúo tendrá una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. (Art. 19 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1.998 del Ministerio de Desarrollo Económico).
- Para la realización del presente avalúo el evaluador utilizó el método comparativo o de mercado, se basó en los datos de avalúos recientes de predios en este sector, en el estudio de zonas homogéneas Geofísicas y Geoeconómicas. Adicionalmente se consultaron las bases de venta de predios urbanos y consulta con expertos Avaluadores.

GLORIA INES NAVARRO

Constructora en Arquitectura e Ingeniería

Esp. Gestión Ambiental

Miembro Corporación Lonja Inmobiliaria de Chinchiná

RAA AVAL-24623430

Avalúo No. 0712021

III. CONSIDERACIONES GENERALES

Para la realización del presente documento, el cual hace referencia al avalúo comercial del bien inmueble identificado, se realizó la siguiente serie de consideraciones, así:

- Identificación física del predio.
- Identificación del inmueble en general, su ubicación, tipo y uso.
- El sector, clase y desarrollo, nivel socioeconómico, servicios públicos e infraestructura vial.
- El terreno, su aspecto físico, características geológicas y usos geotécnicos.
- Las dimensiones y el área del predio.
- Oferta y demanda de inmuebles de similar naturaleza en la zona.
- Marco normativo municipal al cual está supeditado el sector al cual pertenece el inmueble.

IV. SIMBOLOS Y ABREVIATURAS

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

NTS Norma Técnica sectorial.

IVSC Internacional Valuation Standards Council.

RAA Registro Abierto de Avaluadores.

EOT Esquema de Ordenamiento Territorial.

GLORIA INES NAVARRO
Constructora en Arquitectura e Ingeniería
Esp. Gestión Ambiental
Miembro Corporación Lonja Inmobiliaria de Chinchiná
RAA AVAL-24623430
Avalúo No. 0712021

AVALUO COMERCIAL No.0712021

1 GENERALIDADES

1.1 SOLICITANTE

Javier Mauricio Betancur

1.2 DESTINATARIOS

Alain Guevara Becerra
Isaura María Guevara Becerra
José Aaron Guevara Becerra
Moisés Guevara Becerra

1.3 TIPO DE AVALUO

Comercial Urbano

1.4 TIPO DE INMUEBLE

Urbano

1.5 DIRECCION

Predio denominado Guaico Lote No.1 Marmato - Caldas

1.6 OBJETO DE LA VALUACION

Avalúo Comercial

1.7 FECHA DE VISITA AL INMUEBLE

30 de octubre de 2021.

GLORIA INES NAVARRO

Constructora en Arquitectura e Ingeniería

Esp. Gestión Ambiental

Miembro Corporación Lonja Inmobiliaria de Chinchiná

RAA AVAL-24623430

Avalúo No. 0712021

2 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

La información utilizada para desarrollar el presente avalúo fue extractada de los documentos que a continuación se listan, además de la utilización de recursos bibliográficos y bases de datos de carácter público institucional referentes a la normatividad vigente relacionada.

- Visita técnica ocular practicada al inmueble en cuestión, realizada por el evaluador GLORIA INÉS NAVARRO, el día 30 de octubre de 2021.
- Folio de matrícula inmobiliaria No. 115-21253, expedida por la oficina de instrumentos públicos del municipio de Marmato – Caldas.
- Certificado de tradición y libertad, expedido por la oficina de instrumentos públicos del municipio de Marmato – Caldas.
- Ley 1272 del año 2.004, por el cual se modifica parcialmente el Decreto 564 de 2006 y se dictan disposiciones para la optimización del trámite de expedición de licencias de construcción y sus modalidades.
- Escritura Pública No. 378 del 22 de noviembre de 2019 protocolizada en la Notaría Única del Círculo de Supía – Caldas, modo de Adquisición: 0125 Compraventa.
- La reglamentación urbanística que rige el Municipio de Marmato – Caldas está contenida en el Decreto No. 027 del 29 de Octubre de 2014 por el cual se aprueba y se adopta la revisión y ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Marmato en el Departamento de Caldas.
- El Acuerdo No. 029 del 13 de diciembre de 2020 tiene como objetivo incorporar unos predios al perímetro urbano en el marco de la Ley 1753 de 2015.
- Bases de datos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).
- Documentos enviados por el solicitante

GLORIA INES NAVARRO

Constructora en Arquitectura e Ingeniería

Esp. Gestión Ambiental

Miembro Corporación Lonja Inmobiliaria de Chinchiná

RAA AVAL-24623430

Avalúo No. 0712021

3 INFORMACION DEL INMUEBLE

3.1 CEDULA CATASTRAL

NUEVA: 174420001000000070021000000000

ANTIGUA: Sin información

3.2 MATRICULA INMOBILIARIA

115-21253

3.3 ÁREAS

Lote:

18.877,80 m2 de acuerdo con el Certificado de Tradición y Libertad

24.345,04 m2 de acuerdo con la consulta catastral base de datos del IGAC

9.582,18 m2 correspondiente a la franja de terreno servidumbre permanente no inscrita en certificado de tradición.

3.4 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

El Acuerdo No. 029 del 13 de diciembre de 2020 tiene como objetivo incorporar unos predios al perímetro urbano en el marco de la Ley 1753 de 2015.

3.5 UBICACIÓN.

El predio identificado como Guaico Lote No.1, se encuentra ubicado en el área urbana vereda El Llano sector Tejares, Nuevo Marmato municipio de Marmato - Caldas

3.6 USO ACTUAL DEL PREDIO

El sector se caracteriza por la explotación agrícola y ganadera tanto en predios rurales como en predios urbanos.

3.7 VIAS DE ACCESO AL PREDIO.

Partiendo de la Carretera Central que comunica a La Felisa con La Pintada (Actualmente en proceso de ampliación por parte de la Concesionaria Pacífico 3), se gira a la Izquierda en el acceso a Marmato y transcurrido un recorrido aproximado de 6 km se localiza el sector El Llano – Nuevo Marmato – Tejares, lugar donde en la curva frente a la Estación de Servicio se localiza el inmueble motivo del presente avalúo.

ESTABILIDAD.

No presenta riesgos visibles.

3.8 SERVIDUMBRES

El predio no cuenta con ningún tipo de servidumbres en la actualidad.

4 DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR

4.1 VIAS DEL SECTOR

Marmato – El Llano

DEL PREDIO

Nuevo Marmato - Tejares

4.2 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector posee algunos servicios públicos requeridos en la infraestructura urbana:

- Acueducto veredal y alcantarillado.
- Energía eléctrica

4.3 ESTRATO SOCIOECONOMICO

El sector posee una estratificación socio-económica media-media.

4.4 TRANSPORTE PUBLICO

La calidad del servicio es buena, el transporte es interveredal e intermunicipal y las rutas son constantes pasando por el sector en cuestión.

4.5 FORMA DE LLEGAR

Partiendo de la Carretera Central que comunica a La Felisa con La Pintada (Actualmente en proceso de ampliación por parte de la Concesionaria Pacífico 3), se gira a la Izquierda en el acceso a Marmato y transcurrido un recorrido aproximado de 6 km se localiza el sector El Llano – Nuevo Marmato – Tejares, lugar donde en la curva frente a la Estación de Servicio se localiza el inmueble motivo del presente avalúo.

4.6 VALORIZACIÓN

Se prevé un crecimiento medio de acuerdo a condiciones actuales del mercado e Infraestructura que favorecen la zona donde se ubica el predio.

4.7 CLASE Y DESARROLLO

La mayoría de los predios que existen en la zona y en linderos del predio motivo de este avalúo, son grandes zonas dedicadas a actividades agropecuarias y de minería principalmente. En la zona existen instituciones como La Agencia Nacional de Minería, el Hospital San Antonio, Estación de servicio multiservicios nuevo Marmato, banco Agrario de Colombia y la Registraduría del estado Civil del municipio de Marmato.

GLORIA INES NAVARRO

Constructora en Arquitectura e Ingeniería

Esp. Gestión Ambiental

Miembro Corporación Lonja Inmobiliaria de Chinchiná

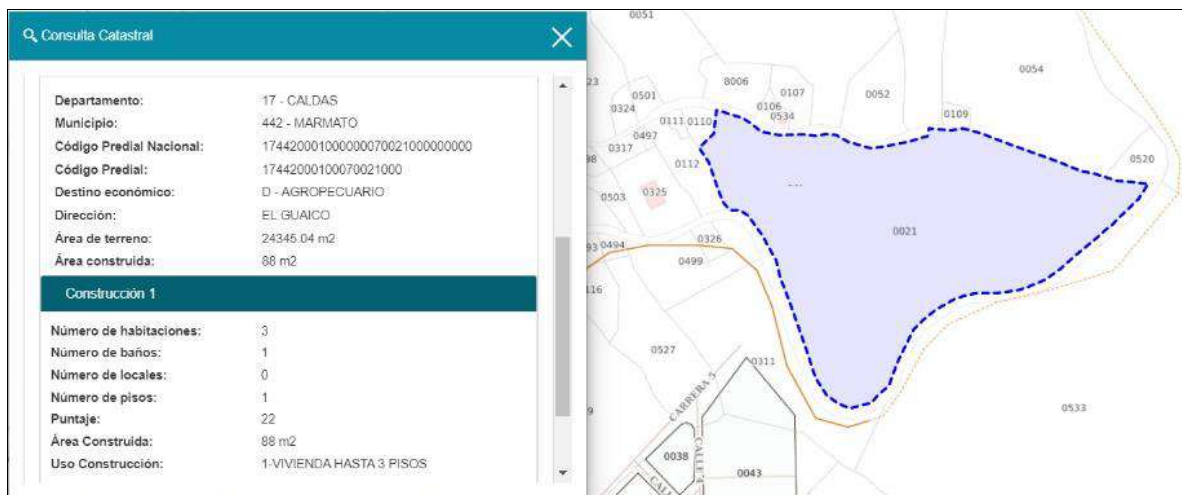
RAA AVAL-24623430

Avalúo No. 0712021

4.8 UBICACIÓN GENERAL



Ubicación del predio dentro del municipio de Marmato -Caldas.



Consulta catastral del predio en las bases de datos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

GLORIA INES NAVARRO

Constructora en Arquitectura e Ingeniería

Esp. Gestión Ambiental

Miembro Corporación Lonja Inmobiliaria de Chinchiná

RAA AVAL-24623430

Avalúo No. 0712021

5 REGLAMENTACION URBANISTICA

“ARTÍCULO 112. NORMAS APLICABLES A LA ZONA CON TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN EN EL CENTRO POBLADO NUEVO MARMATO”

a. Áreas y Frentes Mínimos: Las áreas mínimas permitidas para la subdivisión de predios en las zonas con tratamiento de consolidación en la cabecera municipal son las siguientes:

72 M2 para las viviendas unifamiliares y bifamiliares

144 M2 para viviendas multifamiliares

72 M2 para los usos diferentes a vivienda que se desarrollen en toda la edificación.

El frente mínimo no podrá ser inferior a (5,90 ml) cinco metros con noventa centímetros lineales.

Predios atípicos: Los predios existentes que no cumplan con el área o el frente mínimo reglamentado para el suelo de consolidación en Nuevo Marmato solo podrán construir una vivienda unifamiliar sin que en ella se pueda ejecutar ninguna otra actividad complementaria o compatible.

b. Índice de construcción: A continuación, se relaciona el índice máximo de construcción que se podrá aplicar sobre el predio reglamentado.

1,8 para predios con frente sobre vías diferentes a las clasificadas como principal y colectora.

2,7 para predio con frente sobre vías principales y colectoras.

3,0 para predios con frente sobre vías principal y solo aplicable al uso residencial multifamiliar. Las construcciones multifamiliares que apliquen este índice deberán aplicar un retiro obligatorio posterior de tres metros los cuales deberán ser constantes en todo el ancho del predio.

c. Índice de ocupación: A continuación, se relaciona el índice máximo de ocupación que se podrá aplicar sobre el predio reglamentado.

0,87 para todo el suelo de consolidación con excepción de los multifamiliares de más de tres (3) pisos

0,75 para vivienda multifamiliar de más de tres (3) pisos.

GLORIA INES NAVARRO

Constructora en Arquitectura e Ingeniería

Esp. Gestión Ambiental

Miembro Corporación Lonja Inmobiliaria de Chinchiná

RAA AVAL-24623430

Avalúo No. 0712021

d. Alturas: La altura máxima permitida para todas las construcciones, será:

De dos (2) pisos en los predios con frente sobre vías diferentes a las clasificadas como principal y colectora.

De tres (3) pisos en predios con frente sobre vías principales y colectoras.

De cuatro (4) pisos en predios con frente sobre vías principales y solo aplicable al uso residencial multifamiliar.

En aquellos casos en que el predio se localice en una pendiente, la altura máxima se deberá medir a nivel del andén de acceso y el número de pisos máximo permitido se deberá respetar en TODOS los costados de la misma, a fin de evitar que se alcancen alturas mayores en las partes posteriores de la edificación. Esta disposición igualmente es aplicable para aquellos predios que tengan frente sobre varias vías (siempre debe ser de 4 pisos).

Estas alturas se permitirán siempre y cuando cumplan con la Norma de Sismo resistencia (Ley 400 de 1997 y Reglamento Colombiano de construcción sismo resistente NSR – 10 adoptado por el decreto 926 de 2010 modificado por el decreto 092 del 17 de enero de 2011 y las normas que los sustituyan o modifiquen) y los índices de ocupación definidos por el presente EOT.

e. Aislamiento y Retrocesos: Las construcciones para vivienda multifamiliar superior a tres (3) pisos deberán dejar un retroceso posterior no inferior a tres (3) metros para abrir vanos y para patios, el cual debe ser manejado e integrado a la edificación como tal.

f. Voladizos: Los voladizos deberán ser paralelos al andén existente y con una altura libre mínima de 2.50 metros y equivalentes a las dos terceras partes del andén existente, es así como en las vías con andenes cuyo ancho sea desde 1.50 metros se permiten voladizos de 1.00 metro, y en las vías con andenes cuyo ancho sea desde 1.20 metros se permiten voladizos de 0.70 metros. En andenes con ancho inferior a 1,20 metros no se permite la construcción de voladizo.

g. Calidad de la Vivienda: Los espacios mínimos de habitabilidad para una vivienda deben constar de las siguientes áreas individuales: un área social, una cocina, un baño, un área destinada como dormitorio y un área destinada al lavado y secado de ropas.

h. Ventilación e Iluminación: Todos los espacios de la vivienda deben ser ventilados e iluminados en forma directa, ya sea hacia la vía o hacia patios interiores.

GLORIA INES NAVARRO

Constructora en Arquitectura e Ingeniería

Esp. Gestión Ambiental

Miembro Corporación Lonja Inmobiliaria de Chinchiná

RAA AVAL-24623430

Avalúo No. 0712021

i. Patios Interiores. Todas las construcciones que se desarrollen en esta zona, deberán destinar el retroceso posterior exigido como patio que permita la ventilación de los espacios interiores de la vivienda, los cuales no podrán ser menores en área a:

Nueve metros cuadrados (9 M2) para vivienda unifamiliar y bifamiliar; y otros usos exclusivos diferentes a la vivienda.

Dieciocho metros cuadrados (18m2) para vivienda multifamiliar.

En zonas de uso mixto y de comercio y servicios cuando el uso del primer piso sea diferente al uso residencial el área de patio se podrá aplicar desde el segundo piso de la edificación”.

GLORIA INES NAVARRO

Constructora en Arquitectura e Ingeniería

Esp. Gestión Ambiental

Miembro Corporación Lonja Inmobiliaria de Chinchiná

RAA AVAL-24623430

Avalúo No. 0712021

6 DESCRIPCION DEL INMUEBLE

6.1 LOTE DE TERRENO

Urbano con forma de polígono irregular.

- **AREA**

Lote:

18.877,80 m2 de acuerdo con el Certificado de Tradición y Libertad

24.345,04 m2 de acuerdo con la consulta catastral base de datos del IGAC

9.582,18 m2 correspondiente a la franja de terreno servidumbre permanente no inscrita en certificado de tradición.

- **LINDEROS**

El predio objeto de avalúo posee acceso sobre la Calle 27 y tiene como nomenclatura según Certificado de Tradición: Calle 27 No. 9 – 24 con coordenadas:

Longitud: - 75° 58' 55,7" y **Latitud:** 5° 47' 28,4" a continuación se definen los linderos del predio:

Punto número diecisiete (17). 1.097.283.1856mN, 1.165.247.8453mN al punto dieciocho (18), 1.097.239.7007mN, 1.165.503.8059Mn (Norte), linda con lote número dos en una distancia de doscientos sesenta y ocho con treinta y tres metros (268,33), del punto número dieciocho (18) 1.097.239.7007mN, 1.165.503.8059Mn al punto número catorce (14), 1.097.221.1755mN 1.165.337.0834mN, (Norte) linda con la vía pública El Llano la central en una distancia de doscientos dieciséis con setenta y cinco metros (216,75), del punto número catorce (14), 1.097.221.1755mN, 1.165.337.0834mN, al punto número quince (15), 1.097.221.1755mN, 1.165.337.0834mN, Sur Oeste linda con la vía pública El Llano la central en una distancia de ciento cuarenta y ocho con cuarenta y dos metros (148,42), del punto número quince (15), 1.097.221.1755mN,

1.165.337.0834mN, al punto número dieciséis (16), 1.097.297.3600nM, 1.165.243.8800mN, linda con el predio 00-01-0007-0112-000 en una distancia de cuarenta y tres con sesenta y seis metros (43,66); del punto número dieciséis (16), 1.097.297.3600nM, 1.165.243.8800mN al punto número diecisiete (17) 1.097.283.1856mN, 1.165.247.8453mN, Oeste linda con el predio 00-01-0007-0110- 000 en una distancia de cinco con cincuenta metros (5,50), hasta llegar al punto de partida.

- **TOPOGRAFIA Y RELIEVE**

La zona en la cual se encuentra el predio es semiplana con topografía y relieve ondulado.

- **GEOLOGIA**

GLORIA INES NAVARRO

Constructora en Arquitectura e Ingeniería

Esp. Gestión Ambiental

Miembro Corporación Lonja Inmobiliaria de Chinchiná

RAA AVAL-24623430

Avalúo No. 0712021

La zona no presenta riesgos visibles que puedan afectar el predio, el suelo de esta zona del municipio corresponde a un derivado de cenizas volcánicas asentado sobre una matriz basáltica

- **CALIDAD DE LA TIERRA**

El predio posee buenos suelos, estos derivados de cenizas volcánicas con gran contenido de materia orgánica (nitratos) aproximadamente una capa de 0,4 metros de profundidad, estos suelos además son ácidos debido a la gran pluviosidad de la zona lo cual convierte a esta área en una zona propicia para la explotación agrícola de alto potencial productivo.

- **PRECIPITACION**

Marmato-Caldas cuenta con una superficie de 41,2 km², con una altura de 1.310 msnm.

En promedio, a la zona le corresponde una precipitación de más de 1.400 milímetros de agua por año, lo cual implica un clima templado durante la mayor parte del tiempo

- **ALTURA**

Para una altura promedio de 1.310 M.S.N.M corresponde a una temperatura media de 18° grados centígrados.

CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

CARACTERISTICAS CLIMÁTICAS

Altura:	1.310 m.s.n.m.
Temperatura:	18° a 27° centígrados
Precipitación:	más de 1.400 mm.
Meses de invierno:	Enero, febrero, marzo abril, mayo, septiembre, octubre, noviembre
Meses de verano:	Junio, julio, agosto y diciembre
Piso térmico:	Templado.

- **LUMINOSIDAD**

La luminosidad promedia anual es de 1.500 horas de luz efectiva bien distribuida a lo largo del año.

- **VIAS INTERNAS**

El predio no posee vías internas. Solo accesos directos a vivienda y a la servidumbre.

- **DESTINACIÓN ACTUAL**

GLORIA INES NAVARRO

Constructora en Arquitectura e Ingeniería

Esp. Gestión Ambiental

Miembro Corporación Lonja Inmobiliaria de Chinchiná

RAA AVAL-24623430

Avalúo No. 0712021

Actualmente el inmueble se encuentra destinado a uso residencial, depósito de materiales y elementos para el desarrollo de actividades de minería.

- **SERVICIOS PÚBLICOS**

- Acueducto
- Alcantarillado
- Energía Eléctrica

6.2 CONSTRUCCIÓN.

Adicionalmente en el predio existen en la actualidad un total de tres construcciones, dos de ellas destinadas al uso residencial (viviendas) y una de destinada a uso comercial (restaurante).

- La primera vivienda es una construcción de dos niveles, se encuentra construida en material posee dos habitaciones y un baño con ducha, sala, comedor, cocina con mesón y gabinetes superiores e inferiores se accede al segundo nivel por escaleras en concreto allí se encuentra una habitación adicional.
- La segunda vivienda es una construcción en bahareque la cual en la actualidad se encuentra en remodelación.
- El local comercial es un establecimiento dedicado a labores relacionadas con servicios de restaurante se encuentra dotado de implementos para tal fin.

GLORIA INES NAVARRO

Constructora en Arquitectura e Ingeniería

Esp. Gestión Ambiental

Miembro Corporación Lonja Inmobiliaria de Chinchiná

RAA AVAL-24623430

Avalúo No. 0712021

7. **INFORMACION JURIDICA**

- **PROPIETARIO**

ALAIN GUEVARA BECERRA.

ISAURA MARÍA GUEVARA BECERRA.

JOSÉ AARÓN GUEVARA BECERRA.

MOISÉS GUEVARA BECERRA.

- **TITULOS DE ADQUISICIÓN**

Escritura Pública No. 378 del 22 de noviembre de 2019 protocolizada en la Notaría Única del Círculo de Supía – Caldas. Especificación: Modo de Adquisición: 0125 Compraventa.

- **MATRICULAS INMOBILIARIAS**

115-21253

- **FICHAS CATASTRALES**

NUEVA: 174420001000000070021000000000

ANTIGUA: Sin información.

8. **METODOS VALUATORIOS**

Para efectos de la presente valuación se ha adoptado el método de comparación y de mercado y el método de costo de reposición de acuerdo con lo establecido por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC, y bajo el Decreto 1420 de 1998 y demás normas que los complementen:

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Para el caso que nos ocupa, no pudimos encontrar en la zona ofertas de predios en venta, por lo que nos apoyamos en una encuesta con Valuadores para completar y deducir el valor adoptado.

Artículo 3º.- Método de Costo de Reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada.

GLORIA INES NAVARRO

Constructora en Arquitectura e Ingeniería

Esp. Gestión Ambiental

Miembro Corporación Lonja Inmobiliaria de Chinchiná

RAA AVAL-24623430

Avalúo No. 0712021

9. INVESTIGACION ECONOMICA

La investigación económica se realizó de acuerdo con la jerarquía de los datos como se muestra a continuación:

- **DATOS OBSERVABLES NIVEL 1:** relacionado con ofertas de bienes iguales; las cuales NO existen en el sector.
- **DATOS OBSERVABLES NIVEL 2:** oferta de bienes similares o comparables; las cuales si existen en el sector.
- **DATOS OBSERVABLES NIVEL 3:** Consulta a expertos o investigación de mercado: Para determinar el valor del terreno, se realiza una consulta a fondo sobre los valores de venta que existe en la zona del inmueble similares a este para de esta manera lograr homogenizar un precio razonable, este valor se establece en consideración a su localización, forma, relación frente – fondo, topografía, sector, uso, capacidad portante, geología, accesos, etc.

ESTUDIO DE MERCADO.

ESTUDIO DE MERCADO EL LLANO PREDIOS URBANOS					
NOMBRE	CALIDAD DE	TELEFONO	AREA	VR. COMPRA	VR. M2
DUVAN VELASQUEZ	COMPRADOR	3234501420	78,00	35.000.000,00	448.717,95
CARLOS ALBERTO VALENCIA	COMPRADOR	3128359578	78,00	45.000.000,00	576.923,08
SEBASTIAN ORTIZ	COMPRADOR	3104897502	78,00	33.000.000,00	423.076,92

NOTA: Estos precios son de transacciones reales de lotes urbanos y de menor área del predio objeto de avalúo; por lo cual se recurre al método residual para hallar el valor del m2.

10. VALORACION POR METODO RESIDUAL

Artículo 4º. Método (técnica) residual.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado. Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

Artículo 14º.- Método (técnica) residual.

En desarrollo de este método (técnica) se debe tener en cuenta: Para el cálculo de ventas totales, se debe analizar el tipo de producto que por efectos del principio de mayor y mejor uso se pueda dar sobre el predio, para lo cual se deben referenciar las ofertas de inmuebles comparables y semejantes al proyecto planteado, así como las características de áreas, valores de venta, elementos del proyecto, entre otros que este tenga. El costo total es la suma del costo de urbanismo asociado al proyecto y/o plan parcial y el costo de la construcción siendo este la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, teniendo en cuenta los volúmenes y unidades requeridas para el proyecto planteado. El costo de urbanismo se establece como la suma de los costos para habilitar el suelo a usos específicos e incluye las cargas asociadas a su desarrollo. La utilidad esperada debe ser concordante con los usos y su estratificación, ubicación espacial, especificaciones del tipo de proyecto que sobre el predio se plantee, teniendo en cuenta las condiciones de renta fija presentes en el momento del cálculo, así como la tasa interna de retorno y que el valor presente de este proyecto sea como mínimo igual a cero.

El valor resultante de esta técnica es el valor total del inmueble, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre él edificada, por lo tanto, al valor obtenido no se debe agregar el valor de la construcción. Cuando se requiera presentar en el avalúo de forma independiente, tanto el valor del terreno como el de la construcción, se deberá hacer de la siguiente forma: calcular por el método de reposición el valor de la construcción y descontarla al valor total del inmueble.

GLORIA INES NAVARRO

Constructora en Arquitectura e Ingeniería
Esp. Gestión Ambiental
Miembro Corporación Lonja Inmobiliaria de Chinchiná
RAA AVAL-24623430
Avalúo No. 0712021

Artículo 15º.- Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente formula:

$$V.T.B = \%AU \{Vtu_ - Cu\} 1 + g$$

En donde: % AU Porcentaje área útil.

Vtu Valor del terreno urbanizado

g Ganancia por la acción de urbanizar.

Cu Costos de urbanismo. (Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra)

Parágrafo 1.- Por porcentaje de área útil se entiende el resultado de dividir el área útil de cada predio, por el área total de cada predio o predios sujetos a plan parcial; al tenor de lo establecido en el Decreto 2181 de 2006.

Parágrafo 2.- Es necesario tener en cuenta que las obras de urbanismo guarden relación con el tipo de proyecto que la norma determine.

Consideraciones en la aplicación del método residual:

- Porcentaje de utilidad/ganancia: Los valores de utilidad en un proyecto constructivo varían por diversos factores, pero se considera siempre un intervalo o margen que comprende entre el 8% y el 15% del costo total del proyecto en el caso de proyecciones urbanísticas es prudente tomar valores promedios entre los porcentajes de margen límites. En este caso el porcentaje de utilidad utilizado en el cálculo del V.T.B es de 10% y el porcentaje utilizado en la técnica residual es de 12%, la única razón por la cual se utilizan porcentajes diferentes radica en buscar homogenizar el valor final de cada una de las técnicas con el fin de generar desviaciones estándar muy elevadas entre ambos métodos. Cabe anotar que ambos porcentajes son válidos debido a que se encuentran dentro del promedio de los márgenes límites de ganancia estipulados. En este caso se adopta como valor de porcentaje el 10%.*
- Porcentaje de área útil por la técnica residual: El porcentaje de área útil del terreno de acuerdo con la técnica residual utilizado corresponde al área total bruta del terreno menos todas las cesiones descritas en el cálculo (Área interés ambiental, protección a cauces, área para el municipio, cesiones equipamientos comunales y vías locales).*

NOTA: El valor de venta del producto inmobiliario utilizado dentro de la técnica residual, corresponde al valor de referencia de la **Revista Construdata** No. 200 período Septiembre – noviembre 2021 Vivienda Multifamiliar de Interés Prioritario el cual es un

GLORIA INES NAVARRO

Constructora en Arquitectura e Ingeniería

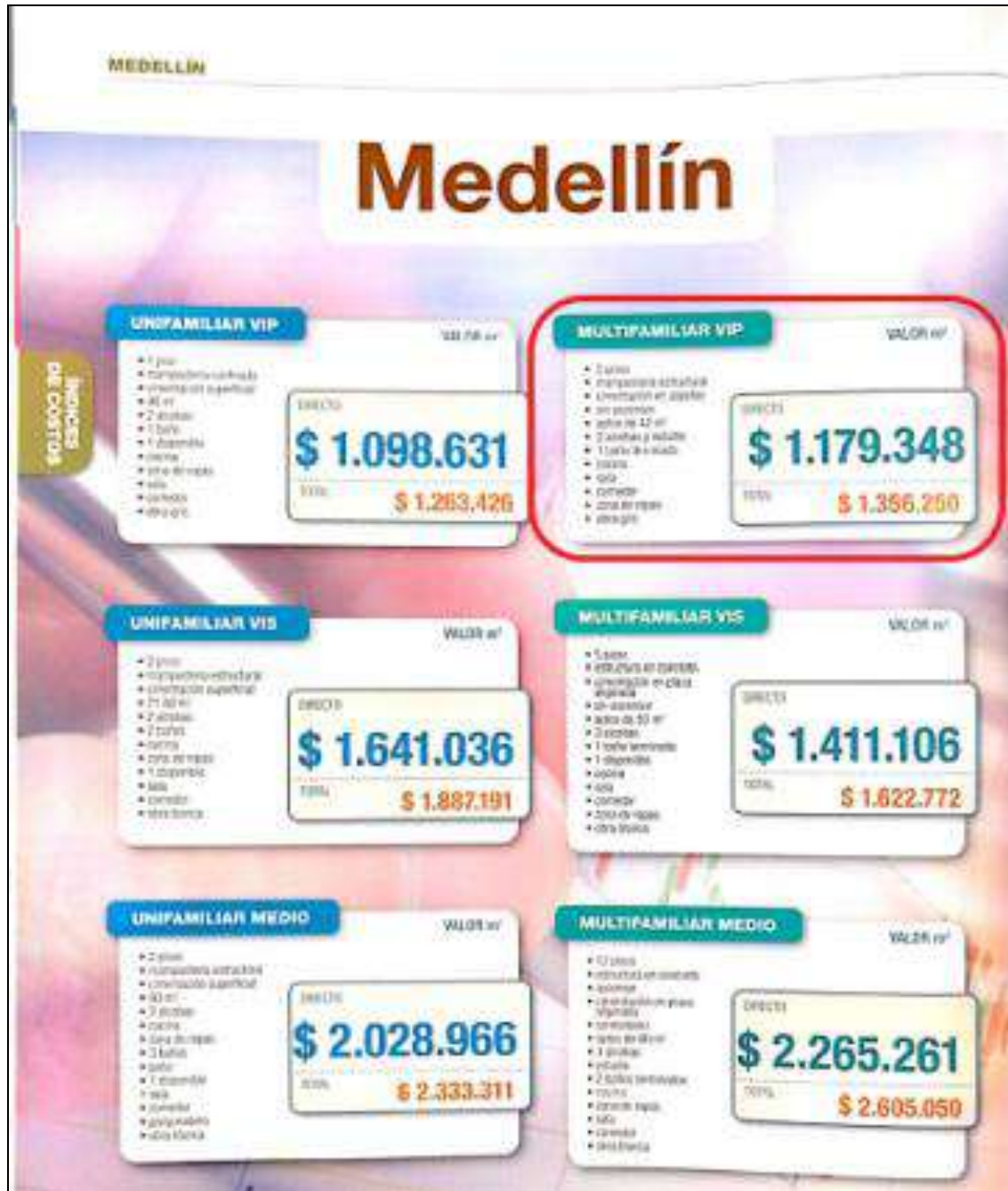
Esp. Gestión Ambiental

Miembro Corporación Lonja Inmobiliaria de Chinchiná

RAA AVAL-24623430

Avalúo No. 0712021

valor redondeado de \$ 1.360.000,00 debido a que en la zona no fue posible realizar investigación económica ni comparación de mercado debido a la ausencia de datos de oferta.



GLORIA INES NAVARRO

Constructora en Arquitectura e Ingeniería
Esp. Gestión Ambiental
Miembro Corporación Lonja Inmobiliaria de Chinchiná
RAA AVAL-24623430
Avalúo No. 0712021

TÉCNICA RESIDUAL LOTE MUNICIPIO MARMATO-CALDAS			
DESCRIPCIÓN		AREA(M2)	
AREA BRUTA LOTE (M2)			18877
ÁREA INTERES AMBIENTAL (AREA DE CESION DESARROLLO URBANISTICO)			3790
AREA DE RETIRO URBANISTICO LEY 1228 DE 2.008			3189
AREA PARA EL MUNICIPIO	(De acuerdo al certificado del uso de suelo del predio)	0%	0
AREA NETA URBANIZABLE (M2)			11898
CESIONES EQUIPAMIENTOS COMUNALES		8%	892
OBRAS HIDRAULICAS Y SANITARIAS		5%	595
RED ELECTRICA		4%	476
VIAS LOCALES (VIAS INTERNAS Y ANDENES)		10%	4697
CESIONES PUBLICAS OBLIGATORIAS			5589
ÁREA UTIL			6309
EXIGENCIA VIP		0%	0
AREA UTIL LOTE			6309
ÁREA TOTAL VENDIBLE			6309
LOTE MINIMO 110 M2			
TOTAL LOTES RESULTANTES (N° - Area Tipo)			56
ANALISIS DE VENTAS			
VALOR VENTA m² (Producto Inmobiliario)		\$	1.360.000
VALOR VENTAS TOTAL		\$	8.579.764.000
ANALISIS DE COSTOS			
COSTOS DIRECTOS			
COSTO DIRECTO DE URBANISMO (Via terciaria, red electrica, acueducto y alcantarillado)		\$	143.852
		\$	675.672.844
OBRAS HIDRAULICAS Y SANITARIAS		\$	160.000
		\$	95.184.000
RED ELECTRICA		\$	87.000
		\$	41.405.040
TOTAL COSTOS DIRECTOS		\$	812.261.884
COSTOS INDIRECTOS			
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)		2%	\$ 16.245.238
LICENCIA CURADURIA URBANISMO (Construccion con todos los requerimientos)			\$ 5.000.000
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)		2%	\$ 171.595.280
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD		1,50%	\$ 128.696.460
TOTAL COSTOS INDIRECTOS			\$ 321.536.978
TOTAL COSTOS		\$	1.133.798.862
RELACIÓN COSTOS TOTALES / VENTAS			13%
UTILIDAD		10%	\$ 857.976.400
ADMINISTRACION		5%	\$ 428.988.200
IMPREVISTOS		5%	\$ 428.988.200
VALOR LOTE		59,5%	\$ 5.730.012.338
VALOR COMERCIAL M² TERRENO BRUTO (ADOPTADO)		\$	304.000,00

NOTA: Los valores aplicados en el residual de los ítems “Descripción” y “área neta urbanizable” corresponden al desarrollo urbanístico generado al lote El Guaico de acuerdo con los anexos.

GLORIA INES NAVARRO

Constructora en Arquitectura e Ingeniería

Esp. Gestión Ambiental

Miembro Corporación Lonja Inmobiliaria de Chinchiná

RAA AVAL-24623430

Avalúo No. 0712021

CALCULO DE LOS COSTOS DE URBANISMO MEDIANTE SOFTWARE DE INGENIERIA CYPE. (Precios en Colombia mes de octubre de 2021)

- Urbanismo vial.

	REGRESAR A	INSTITUTO NACIONAL DE VIAS PROCESO GESTIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA VIAL MANUAL DE INTERVENTORÍA OBRA PÚBLICA ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS		CÓDIGO	MINFRA-MN-IN-10-FR-1		
				VERSIÓN	1		
				PÁGINA		DE	
				FECHA			
					(Día)	(Mes)	(Año)
ITEMS DE LA PROPUESTA ECONÓMICA ☐				ITEMS NO PREVISTOS ☐			
UNIDAD EJECUTORA: _____				DIRECCIÓN TERRITORIAL: _____			
CONTRATO No. _____ DE _____							
OBJETO DEL CONTRATO: _____							
CARRETERA: _____ SECTOR: _____							
CONTRATISTA: _____							
INTERVENTOR: _____ CTO No.: _____ DE _____							
FECHA CIERRE PROCESO DE SELECCIÓN CONTRATO DE OBRA: _____ Enero 2021 (Día) (Mes) (Año)							
DATOS ESPECÍFICOS							
ITEM	DESCRIPCIÓN			GRUPO DE AJUSTE	UNIDAD	CANTIDAD	
ITEM	DESCRIPCIÓN				UNIDAD	CANTIDAD	
200.1	CONSTRUCCION VIA TERCARIA				Km	1	
I. EQUIPO							
DESCRIPCIÓN				TIPO	ARIFA/HORA	RENDIMIENTO	Vr. UNITARIO
#N/D						0,150	\$ -
#N/D						0,150	\$ -
#N/D						0,150	\$ -
HERRAMIENTA MENOR (%)						5%	785.632.560,00
						SUBTOTAL \$	1.021.322.328,00

ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL/METRO	VR. REFERENCIA
1	Construcción via en afirmado (Red terciaria), Resolución 1530 de 2017 de Mintransporte.	Km	1	\$ 1.217.730	\$ 121.773	Ver Anexo 1
	Construcción de via en afirmado (via de tercer orden intermunicipal o interveredal), ancho de calzada minimo 6,0 metros, subrasante granular de 0,25 metros de altura (h), caepeta de superficie (Tratamiento superficial doble o lechada asfaltica) h=0,03 metros de espesor, TPD maximo (Transito promedio diario) equivalente a 500veh/dia, periodo de diseño para 5 años, capacidad portante de la subrasante mayor al 3%.					

GLORIA INES NAVARRO

Constructora en Arquitectura e Ingeniería

Esp. Gestión Ambiental

Miembro Corporación Lonja Inmobiliaria de Chinchiná

RAA AVAL-24623430

Avalúo No. 0712021

UXF010	m²	Pavimento de mezcla bituminosa continua en caliente.				\$ 22.852,46
Pavimento de 8 cm de espesor, realizado con mezcla bituminosa continua en caliente de composición densa, con agregado granítico de 12 mm de tamaño máximo.						
Descompuesto	Ud	Descomposición	Rend.	p. s.	Precio partida	
m47aag020ba	t	Mezcla bituminosa continua en caliente de composición densa, con agregado granítico de 12 mm de tamaño máximo, y betún asfáltico de penetración.	0,184	114.318,64	21.034,63	
mq11ext030	h	Extendidora asfáltica de cadenas 110 CV.	0,002	141.307,86	282,62	
mq02ron010a	h	Rodillo vibrante tandem autopropulsado, de 2300 kg, anchura de trabajo 105 cm.	0,002	29.162,12	58,32	
mq11com010	h	Compactador de neumáticos autopropulsado, de 12/22 t.	0,002	102.366,41	204,73	
mo039	h	Oficial 1º de obra blanca de obra civil.	0,004	10.124,08	40,50	
mo082	h	Ayudante de obra blanca de obra civil.	0,019	6.895,10	131,01	
	%	Medios auxiliares	2,000	21.751,81	435,04	
	%	Costes indirectos	3,000	22.186,85	665,61	
Coste de mantenimiento decenal: \$ 3.199,34 en los primeros 10 años.			Total:		22.852,46	

- Urbanismo obras hidráulicas y sanitarias.

ITEM	DESCRIPCIÓN	GRUPO DE AJUSTE	UNIDAD	CANTIDAD
ITEM	OBRAS HIDRAULICAS Y SANITARIAS		UNIDAD	CANTIDAD
663.3	.		m²	1
I. EQUIPO				
DESCRIPCIÓN	TIPO	VALOR	RENDIMIENTO	Vr. UNITARIO
Alcantarillado pluvial			0,000	\$ 70.658,17
Alcantarillado sanitario			0,000	\$ 38.832,21
Acueducto			0,000	\$ 15.600,01
Subtotal costo directo				\$ 125.090,39
Costos Indirectos				12.509,04
AIU 18%				22.516,27
TOTAL			0%	160.115,70

- Urbanismo red eléctrica exterior.

Cantidad aproximada de viviendas	200	Valor unitario	Valor total
Subestaciones estimadas a media tension	5	\$ 2.800.000	\$ 560.000.000
Red aerea para subestaciones a media tension	1	\$ 80.000.000	\$ 400.000.000
Red baja tension para acometidas de cada casa (aerea)	1	\$ 140.000.000	\$ 140.000.000
Tramites con operador diseños y certificaciones RETIE	1	\$ 30.000.000	\$ 30.000.000
		SUBTOTAL	\$ 1.130.000.000
		SUBTOTAL/M2	\$ 94.167

Nota: De acuerdo con profesional del ramo de la ingeniería eléctrica sustentados en los

GLORIA INES NAVARRO

Constructora en Arquitectura e Ingeniería

Esp. Gestión Ambiental

Miembro Corporación Lonja Inmobiliaria de Chinchiná

RAA AVAL-24623430

Avalúo No. 0712021

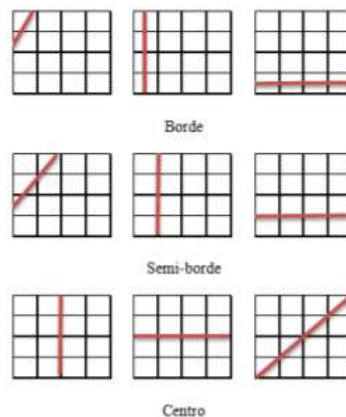
valores comerciales actuales en Colombia para este tipo de obras.

PARAMETROS PARA INDEMNIZACION SERVIDUMBRES

Factores que se consideran para la determinación del valor

Trazado: Zona por donde se localiza la franja de servidumbre con relación al predio, este factor evalúa por donde cruza la servidumbre y se clasifica así: Si el trazado pasa borde o sea cerca al lindero del predio se considera afectación baja; si el trazado pasa por un semiborde del lindero del predio se considera afectación media y si el trazado pasa por el centro del predio se considera afectación alta.

Clasificación de trazado



Limitación de Uso: Se relaciona con los usos establecidos en el respectivo esquema de ordenamiento territorial. Contempla el mayor y mejor uso del área afectada, además las restricciones al uso del suelo que se generan por el paso de la servidumbre.

GLORIA INES NAVARRO

Constructora en Arquitectura e Ingeniería

Esp. Gestión Ambiental

Miembro Corporación Lonja Inmobiliaria de Chinchiná

RAA AVAL-24623430

Avalúo No. 0712021

<i>Categorización por limitación de uso</i>			
Factor de Productividad	Bajo	Medio	Alto
Uso Normativo	Forestal protector	Agrícola	Recreacional
	Conservación - producción	Agropecuario	Minería
	Tierras improductivas	Pecuario	Agro-Industria
	Espacios públicos	Forestal Productor Forestal productor protector	Agroforestal Suburbano

A continuación, se presenta la tabla de relaciones para cada uno de los factores, con el fin de obtener el coeficiente que determinará el valor de servidumbre.

ITEM	Rural			Urbano		
Factores de compensacion.	Bajo	Medio	Alto	Bajo	Medio	Alto
Factor de trazado (Ft)	10%	15%	20%	15%	15%	30%
Factor de area (Fa)	10%	15%	20%	15%	25%	30%
Factor limitante de uso (Fu)	20%	30%	40%	25%	30%	40%
Total	40%	60%	80%	55%	70%	100%

$$Vs = As * (Vm2 * [Ft + Flu + FA])$$

Dónde:

Vs = Valor Servidumbre

As = Área Servidumbre = 1 m2

Vr m2 = Valor comercial = m2

Ft = Factor por Trazado = 30%

FA= Factor de área = 30%

Flu = Factor limitante de uso = 40%

NOTA: Valor que se paga por m2 \$304.000,00 de servidumbre \$ 304.000,00* 100% = \$304.000,00.

GLORIA INES NAVARRO

Constructora en Arquitectura e Ingeniería
Esp. Gestión Ambiental
Miembro Corporación Lonja Inmobiliaria de Chinchiná
RAA AVAL-24623430
Avalúo No. 0712021

V. VALUACION

Después de un detallado análisis, se consideró que la presente tasación es la que corresponde:

PREDIO GUAICO LOTE No.1 MARMATO - CALDAS					
ITEM	Descripción	Unidad	Cantidad	Valor Unitario	Valor total
1	Servidumbre	M2	9582,18	\$ 304.000	\$ 2.912.982.720
VALOR TOTAL.....					2.912.982.720

	ITEM	SUBTOTAL
1	Servidumbre	\$ 2.912.982.720
	SUBTOTAL	\$ 2.912.982.720
VALOR TOTAL AVALUO.....		\$ 2.912.982.720

SON EN TOTAL: DOS MIL NOVECIENTOS DOCE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS VEINTE PESOS M/CTE (\$2.912.982.720)

NOTA: De acuerdo con el numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000, y al Artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de 1 año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor.

GLORIA INÉS NAVARRO

RAA AVAL24623430
C.C. 24.623.430 de Chinchiná-Caldas
Constructora en Arquitectura e Ingeniería
Esp. Gestión ambiental

GLORIA INES NAVARRO

Constructora en Arquitectura e Ingeniería
Esp. Gestión Ambiental
Miembro Corporación Lonja Inmobiliaria de Chinchiná
RAA AVAL-24623430
Avalúo No. 0712021

11. POLÍTICAS Y CLAUSULAS

El precio que asigna el evaluador, al inmueble en consideración es siempre el que correspondería al precio que será recibido por vender un activo (precio de salida) en una transacción ordenada entre participantes del mercado, en la fecha de elaboración del avalúo.

Para efectos de la conformación del valor del bien avaluado, el evaluador, entre otros criterios, ha tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que homogéneamente pertenece el inmueble.

Se da prioridad a aquellos datos de mayor jerarquía, en su orden los observables niveles 1 y 2 y por último los no observables o de nivel 3.

12. NOTAS

Es muy importante hacer énfasis en la posible diferencia existente entre las cifras del avalúo efectuado por el evaluador y el valor de una eventual negociación. Lo normal es que los dos valores no coincidan, porque a pesar de que el estudio que realiza el evaluador, conduce al “valor objetivo” del inmueble, en el “valor de negociación” intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que el comprador le vaya a dar al inmueble, etc; todos los cuales, sumados, distorsionan a veces en alto porcentaje, ya sea de forma superior o de forma inferior, el monto del avalúo.

En ningún caso podrá entenderse que el avalúo realizado, puede garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, la aprobación o concesión de créditos, o la recepción del mismo como garantía.

Se certifica que el evaluador no tiene intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.

13. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

El evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

GLORIA INES NAVARRO

Constructora en Arquitectura e Ingeniería
Esp. Gestión Ambiental
Miembro Corporación Lonja Inmobiliaria de Chinchiná
RAA AVAL-24623430
Avalúo No. 0712021

14. CLAUSULA DE PUBLICACION DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del evaluador, sin su consentimiento.

15. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas, hasta donde el evaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por la hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El evaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del evaluador no dependen de los aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El evaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.
- El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El evaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.
- Nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

16. DECLARACION DE NO VINCULACION

El evaluador no tiene relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del inmueble.

Este informe de valuación es confidencial para las partes con el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros. No se acepta ninguna responsabilidad por la mala utilización de este informe.

GLORIA INES NAVARRO
 Constructora en Arquitectura e Ingeniería
 Esp. Gestión Ambiental
 Miembro Corporación Lonja Inmobiliaria de Chinchiná
 RAA AVAL-24623430
 Avalúo No. 0712021

ANEXO 1. REGISTRO FOTOGRAFICO LOTE EN GENERAL.



GLORIA INES NAVARRO

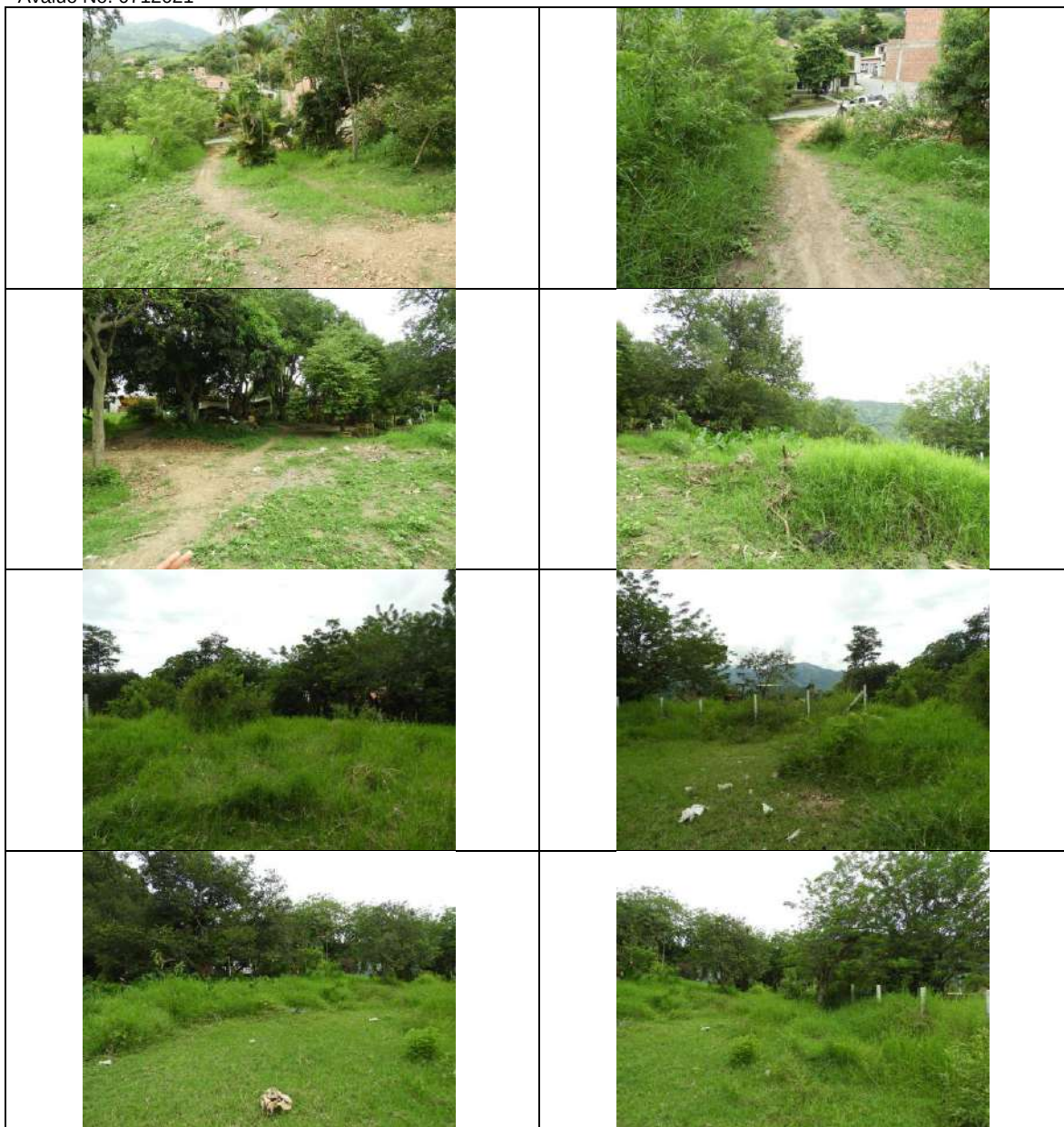
Constructora en Arquitectura e Ingeniería

Esp. Gestión Ambiental

Miembro Corporación Lonja Inmobiliaria de Chinchiná

RAA AVAL-24623430

Avalúo No. 0712021



GLORIA INES NAVARRO

Constructora en Arquitectura e Ingeniería

Esp. Gestión Ambiental

Miembro Corporación Lonja Inmobiliaria de Chinchiná

RAA AVAL-24623430

Avalúo No. 0712021



GLORIA INES NAVARRO

Constructora en Arquitectura e Ingeniería

Esp. Gestión Ambiental

Miembro Corporación Lonja Inmobiliaria de Chinchiná

RAA AVAL-24623430

Avalúo No. 0712021



GLORIA INES NAVARRO

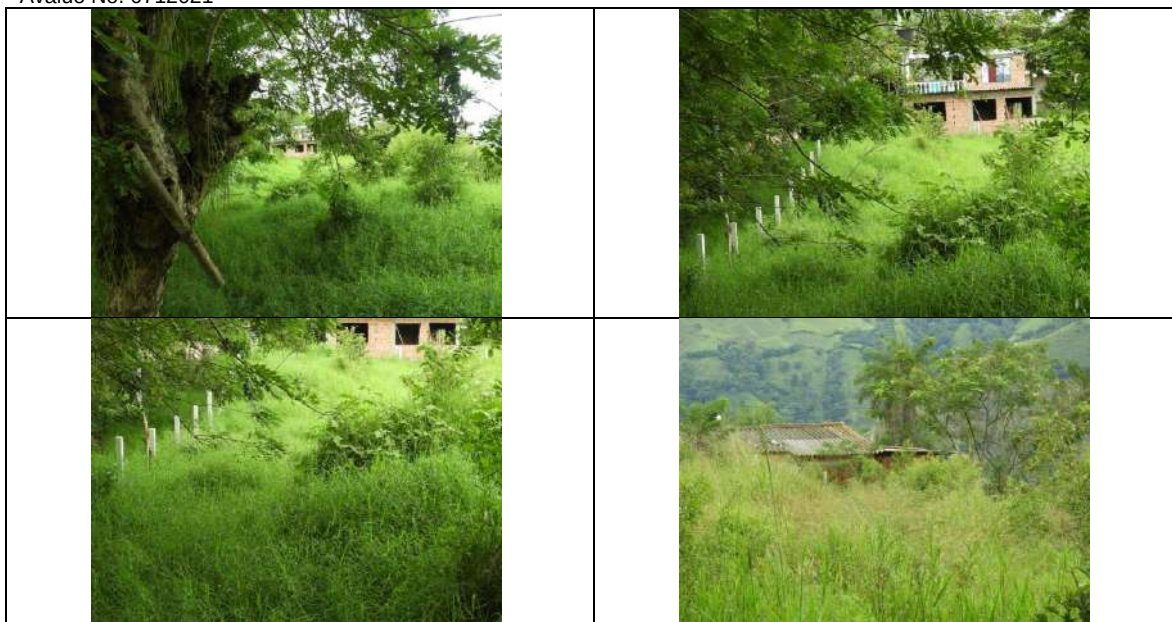
Constructora en Arquitectura e Ingeniería

Esp. Gestión Ambiental

Miembro Corporación Lonja Inmobiliaria de Chinchiná

RAA AVAL-24623430

Avalúo No. 0712021



GLORIA INES NAVARRO
 Constructora en Arquitectura e Ingeniería
 Esp. Gestión Ambiental
 Miembro Corporación Lonja Inmobiliaria de Chinchiná
 RAA AVAL-24623430
 Avalúo No. 0712021

FOTOGRAFIAS VIVIENDA No.1.



GLORIA INES NAVARRO

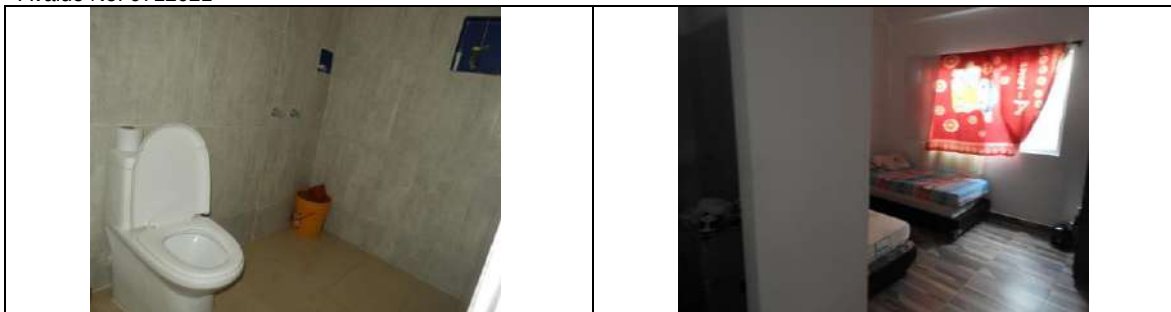
Constructora en Arquitectura e Ingeniería

Esp. Gestión Ambiental

Miembro Corporación Lonja Inmobiliaria de Chinchiná

RAA AVAL-24623430

Avalúo No. 0712021



FOTOGRAFIAS VIVIENDA No.2.



GLORIA INES NAVARRO

Constructora en Arquitectura e Ingeniería

Esp. Gestión Ambiental

Miembro Corporación Lonja Inmobiliaria de Chinchiná

RAA AVAL-24623430

Avalúo No. 0712021



FOTOGRAFIAS LOCAL COMERCIAL.



GLORIA INES NAVARRO

Constructora en Arquitectura e Ingeniería

Esp. Gestión Ambiental

Miembro Corporación Lonja Inmobiliaria de Chinchiná

RAA AVAL-24623430

Avalúo No. 0712021



GLORIA INES NAVARRO

Constructora en Arquitectura e Ingeniería

Esp. Gestión Ambiental

Miembro Corporación Lonja Inmobiliaria de Chinchiná

RAA AVAL-24623430

Avalúo No. 0712021



GLORIA INES NAVARRO
 Constructora en Arquitectura e Ingeniería
 Esp. Gestión Ambiental
 Miembro Corporación Lonja Inmobiliaria de Chinchiná
 RAA AVAL-24623430
 Avalúo No. 0712021

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES.



Pin de Validación: 515wSede



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
 NIT: 900798614-2

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

El señor(a) **GLORIA INES NAVARRO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 24623430, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-24623430.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
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.	22 Jun 2018	Régimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
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.	30 Sep 2020	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.		Régimen Académico	
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance	Fecha	Regimen	
Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.		Régimen Académico	

Página 1 de 4

GLORIA INES NAVARRO

Constructora en Arquitectura e Ingeniería

Esp. Gestión Ambiental

Miembro Corporación Lonja Inmobiliaria de Chinchiná

RAA AVAL-24623430

Avalúo No. 0712021



PIN de Validación: 919eDeda



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 30 Sep 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 30 Sep 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 30 Sep 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	Fecha 30 Sep 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	Fecha 30 Sep 2020	Regimen Régimen Académico

GLORIA INES NAVARRO

Constructora en Arquitectura e Ingeniería

Esp. Gestión Ambiental

Miembro Corporación Lonja Inmobiliaria de Chinchiná

RAA AVAL-24623430

Avalúo No. 0712021



PIN de Validación: b19a0sda



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



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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 11 de Diciembre de 2017 hasta el 10 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CHINCHINÁ, CALDAS

Dirección: CARRERA 5 BIS NO. 15-41

Teléfono: 3137591317

Correo Electrónico: gloria.navaron@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa Técnica y

Empresarial Kalzen

Constructora en Arquitectura e Ingeniería - Universidad Santo Tomás.

Especialista en Gerencia Ambiental - Fundación Universitaria del Área Andina

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GLORIA INES NAVARRO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 24623430.

El(la) señor(a) GLORIA INES NAVARRO 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

b19a0sda

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 un (01) días del mes de Octubre del 2021 y tiene vigencia de 30 días

Página 3 de 4

GLORIA INES NAVARRO

Constructora en Arquitectura e Ingeniería

Esp. Gestión Ambiental

Miembro Corporación Lonja Inmobiliaria de Chinchiná

RAA AVAL-24623430

Avalúo No. 0712021



PIN de Validación: 819a0a0a



calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

GLORIA INES NAVARRO
Constructora en Arquitectura e Ingeniería
Esp. Gestión Ambiental
Miembro Corporación Lonja Inmobiliaria de Chinchiná
RAA AVAL-24623430
Avalúo No. 0712021

CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD.

La validez de este documento puede verificarse en la página www.anticolaterallego.gov.co/certificados/

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE RIOSUCIO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 211013233049802018 Nro Matrícula: 115-21253
Página 1 TURNO: 2021-115-1-6939

Impreso el 13 de Octubre de 2021 a las 04:21:11 PM

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

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

CÍRCULO REGISTRAL: 115 - RIOSUCIO DEPTO: CALDAS MUNICIPIO: MARMATO VEREDA: EL LLANO
FECHA APERTURA: 17-12-2018 RADICACIÓN: 2018-115-6-1347 CON ESCRITURA DE: 12-12-2018
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
LOTE 1 CON AREA DE 18.877.80 MT82 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 431, 2018/12/12, NOTARIA UNICA
BUPIA, ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º DE LA LEY 1570 DE 2012
LINDEROS ~~*****~~ PUNTO NÚMERO DIECISIETE (17), 1.007.283.1856MN, 1.185.247.8453MN AL PUNTO DIECIOCHO (18), 1.007.239.7007MN,
1.185.503.8050MN (NORTE), LINDA CON LOTE NÚMERO DOS EN UNA DISTANCIA DE DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO CON TREINTA Y TRES
METROS (268.32) DEL PUNTO NÚMERO DIECIOCHO (18), 1.007.239.7007MN, 1.185.503.8050MN AL PUNTO NÚMERO CATORCE (14),
1.007.221.1755MN, 1.185.337.0834MN (NORTE), LINDA CON LA VÍA PÚBLICA EL LLANO LA CENTRAL EN UNA DISTANCIA DE DOSCIENTOS DIECISIETE
CON SETENTA Y CINCO METROS (216.75) DEL PUNTO NÚMERO CATORCE (14), 1.007.221.1755MN, 1.185.337.0834MN AL PUNTO NÚMERO QUINCE
(15), 1.007.221.1755MN, 1.185.337.0834MN, SUR OESTE LINDA CON LA VÍA PÚBLICA EL LLANO LA CENTRAL EN UNA DISTANCIA DE CIENTO
CUARENTA Y OCHO CON CUARENTA Y DOS METROS (148.42) DEL PUNTO NÚMERO QUINCE (15), 1.007.221.1755MN, 1.185.337.0834MN AL PUNTO
NÚMERO DIECISIETE (17), 1.007.297.3600MN, 1.185.243.8800MN LINDA CON EL PREDIO 00-01-0007-0112-800 EN UNA DISTANCIA DE CUARENTA Y
TRES CON SESENTA Y SEIS METROS (43.86) DEL PUNTO NÚMERO DIECISIETE (17), 1.007.297.3600MN, 1.185.243.8800MN AL PUNTO NÚMERO
DIECISIETE (17), 1.007.283.1856MN, 1.185.247.8453MN OESTE LINDA CON EL PREDIO 00-01-0007-0110-000 EN UNA DISTANCIA DE CINCO CON
CINCUENTA METROS (5.50) HASTA LLEGAR AL PUNTO DE PARTIDA. ~~*****~~

AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECTAREAS: 0 METROS: 0 CENTIMETROS: 0
AREA PRIVADA - METROS: 0 CENTIMETROS: 0 AREA CONSTRUIDA - METROS: 0 CENTIMETROS:
COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:
GUEVARA DE MEJIA ISAUARA MARIA; GUEVARA BECERRA JOSE AARON; ALAIN Y MOISES ADQUIRIERON EN MAYO EXTENSION EL PREDIO
MATERIA DE DIVISION MATERIAL ASI:
GUEVARA DE MEJIA ISAUARA MARIA; GUEVARA BECERRA JOSE AARON; ALAIN Y MOISES DERECHO DE CUOTA POR ADJUDICACION EN
SUCESSION DE BECERRA DE GUEVARA MARIA ASUNCION, SEGUN ESCRITURA 088 DEL 9/12/2018 NOTARIA UNICA 1 DE RIOSUCIO REGISTRADA
EL 16/12/2018 EN EL FOLIO DE MATRICULA 115-20041
GUEVARA DE MEJIA ISAUARA MARIA; GUEVARA BECERRA JOSE AARON; ALAIN Y MOISES ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN SUCESSION DE
GUEVARA MOISES, POR ESCRITURA 026 DEL 20/4/2018 NOTARIA UNICA 1 DE MARMATO REGISTRADA EL 27/4/2018 EN EL FOLIO DE MATRICULA
115-20041.- ACLARADA EN CUANTO A SUS LINDEROS POR ESCRITURA 028 DEL 26/4/2018 NOTARIA UNICA 1 DE MARMATO REGISTRADA EL
27/4/2018 EN EL FOLIO DE MATRICULA 115-20041.-
GUEVARA MOISES ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN SUCESSION DE GUEVARA CASTRO MARIA JESUS, SEGUN ESCRITURA 274 DEL 9/9/2013
NOTARIA UNICA 1 DE VITERBO REGISTRADA EL 19/9/2013 EN EL FOLIO DE MATRICULA 115-20041
LA CAUSANTE MARIA JESUS GUEVARA HABIA ADQUIRIDO ASI: UNA PARTE: POR COMPRA A SERGIO CASTRO E. Y AMALIA GUEVARA, SEGUN
ESCRITURA N. 669 DE JUNIO 30 DE 1.923 DE LA NOTARIA DE MANIZALES, REGISTRADA EN JULIO 21 DE 1.923 EN EL LIBRO 1, TOMO 1, FOLIO 30, N.
46.
OTRA PARTE: LA ADQUIRIO POR COMPRA A PILAR GUEVARA, POR ESCRITURA N. 74 DE OCTUBRE 10 DE 1.897 DE LA NOTARIA DE MARMATO,
REGISTRADA EN DICIEMBRE 23 DE 1.897 EN EL LIBRO 1, TOMO 1, FOLIO 22 PARTIDA N. 54.

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: URBANO

GLORIA INES NAVARRO
 Constructora en Arquitectura e Ingeniería
 Esp. Gestión Ambiental
 Miembro Corporación Lonja Inmobiliaria de Chinchiná
 RAA AVAL-24623430
 Avalúo No. 0712021

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.tribunaderegistro.gov.co/certificados/



SNR
 SUPERINTENDENCIA
 DE NOTARIADO
 Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE RIOSUCIO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 211013233049802018 **Nro Matricula: 115-21253**
 Pagina 2 TURNO: 2021-115-1-6939

Impreso el 13 de Octubre de 2021 a las 04:21:11 PM
**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
 HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**
 No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

1) LOTE GUAICO LOTE 1 LOTE 1

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN_SELECCIONAR
 DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)
 115 - 20041

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-12-2018 Radicación: 2018-115-6-1347
 Doc: ESCRITURA 431 DEL 12-12-2018 NOTARIA UNICA DE SUPIA VALOR ACTO: \$0
 ESPECIFICACION: OTRO: 0018 DIVISION MATERIAL VIENE DE LA MATRICULA 115-20041
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: GUEVARA BECERRA ALAIN	CC# 14070340	X
DE: GUEVARA BECERRA JOSE ARON	CC# 17181775	X
DE: GUEVARA BECERRA MOISES	CC# 4447049	X
DE: GUEVARA DE MEJIA ISAUARA MARIA	CC# 24741780	X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-12-2018 Radicación: 2018-115-6-1347
 Doc: ESCRITURA 431 DEL 12-12-2018 NOTARIA UNICA DE SUPIA VALOR ACTO: \$30,000,000
 ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: GUEVARA BECERRA ALAIN	CC# 14070340	
DE: GUEVARA BECERRA JOSE ARON	CC# 17181775	
DE: GUEVARA BECERRA MOISES	CC# 4447049	
DE: GUEVARA DE MEJIA ISAUARA MARIA	CC# 24741780	
A: BAMBUSA CONSTRUCTORA S.A.S.	NIT# 9009740890	X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-05-2019 Radicación: 2019-115-6-510
 Doc: OFICIO 984 DEL 10-05-2019 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE RIOSUCIO VALOR ACTO: \$0
 ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RADICADO: 2019-000108
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: GUEVARA BECERRA ALAIN	CC# 14070340	
DE: GUEVARA BECERRA ISAUARA MARIA		C.C. 24741780
DE: GUEVARA BECERRA JOSE AARON		C.C. 17181775
DE: GUEVARA BECERRA MOISES	CC# 4447049	
A: BAMBUSA CONSTRUCTORA S.A.S.	NIT# 9009740890	X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-11-2019 Radicación: 2019-115-6-1368

Predio Guaico Lote No.1, El Llano, Nuevo Marmato, barrio Tejares Marmato - Caldas
 Identificado con folio de matrícula 115-21253
 Avalúo No.0712021

GLORIA INES NAVARRO
 Constructora en Arquitectura e Ingeniería
 Esp. Gestión Ambiental
 Miembro Corporación Lonja Inmobiliaria de Chinchiná
 RAA AVAL-24623430
 Avalúo No. 0712021

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.ambitocondesago.gov.co/certificado/



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE RIOSUCIO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 211013233049802018 Nro Matricula: 115-21253
 Pagina 3 TURNO: 2021-115-1-6939

Impreso el 13 de Octubre de 2021 a las 04:21:11 PM

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

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

Doc: OFICIO 2988 DEL 27-11-2019 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE RIOSUCIO VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEL EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL - RADICADO: 2010-000108-00

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

DE: GUEVARA BECERRA ALAIN	CC# 14970340
DE: GUEVARA BECERRA ISAUARA MARIA	CC # 24741769
DE: GUEVARA BECERRA JOSE AARON	CC # 17181775
DE: GUEVARA BECERRA MOISES	CC# 4447049
A: BAMBUSA CONSTRUCTORA S.A.S.	NIT# 9009740899

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 28-11-2019 Radicación: 2010-115-6-1360

Doc: ESCRITURA 378 DEL 22-11-2019 NOTARIA UNICA DE SUPIA VALOR ACTO: \$35,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BAMBUSA CONSTRUCTORA S.A.S.	NIT# 9009740899
A: GUEVARA BECERRA ALAIN	CC# 14970340 X
A: GUEVARA BECERRA ISAUARA MARIA	X CC # 24741769
A: GUEVARA BECERRA JOSE AARON	X CC #17181775
A: GUEVARA BECERRA MOISES	CC# 4447049 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "5"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2021-115-3-30 Fecha: 13-04-2021

LOTE URBANO SEGÚN ACUERDO N° 022 DEL 23 DE DICIEMBRE DE 2020 EXPEDIDA POR LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN, VIVIENDA E INFRAESTRUCTURA DE MARMATO, VALE ART. 59 LEY 1579 DE 2012

GLORIA INES NAVARRO

Constructora en Arquitectura e Ingeniería

Esp. Gestión Ambiental

Miembro Corporación Lonja Inmobiliaria de Chinchiná

RAA AVAL-24623430

Avalúo No. 0712021

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.anticiondelapago.gov.co/certificados/

SNR SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE RIOSUCIO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 211013233049802018 Nro Matricula: 115-21253
Pagina 4 TURNO: 2021-115-1-6939

Impreso el 13 de Octubre de 2021 a las 04:21:11 PM

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

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

=====

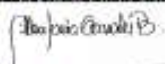
FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Resbtech

TURNO: 2021-115-1-6939 FECHA: 13-10-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA



El Registrador: ALBA LUCIA GONZALEZ BEDOYA

SNR SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

Predio Guaico Lote No.1, El Llano, Nuevo Marmato, barrio Tejares Marmato - Caldas
Identificado con folio de matrícula 115-21253
Avalúo No.0712021

GLORIA INES NAVARRO

Constructora en Arquitectura e Ingeniería

Esp. Gestión Ambiental

Miembro Corporación Lonja Inmobiliaria de Chinchiná

RAA AVAL-24623430

Avalúo No. 0712021

CERTIFICADO CATASTRAL.

PAZ Y SALVO MUNICIPAL
0002241
Municipio de Marmato
Nit. : 890801145-6
CERTIFICA QUE

El(la) Señor(a) **ALAIN GUEVARA BECERRA** Identificado(a) con C.C. **14970340**, se encuentra a paz y salvo por concepto de Impuesto Predial Unificado y complementarios del predio identificado con el código **174420001000000070021000000000**

CARACTERÍSTICAS	
Código Municipal Actual:	174420001000000070021000000000
Dirección:	EL GUAICO
Área Total:	4345
Área Construida:	88
Hectáreas:	2.00
Avalúo:	14.107.000

OTROS PROPIETARIOS	
CEDULA	NOMBRE
4447049	MOISES GUEVARA BECERRA
24741769	ISAURA MARIA GUEVARA DE MEJIA
17281775	JOSE AARON GUEVARA BECERRA

Nota: El Municipio no genera impuestos por conceptos de valorización

Al haber cancelado la factura Nro: 150428
Este Paz y Salvo es Válido hasta el 31 de diciembre de 2021.

Jaime Alberto Gaviria Ramos
Tesorero

26/10/2021
Elvira Ramirez
**SECRETARIA DE
HACIENDA MARMATO
CANCELADO**

Marmato zona urbana telefonos 8598474 - 8598170
www.marmato-caldas.gov.co

Predio Guaico Lote No.1, El Llano, Nuevo Marmato, barrio Tejares Marmato - Caldas
Identificado con folio de matrícula 115-21253
Avalúo No.0712021

PLANIMETRIA Y LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO DEL PREDIO GUAICO.



Avalúo No. 0712021

