

DICTAMEN PERICIAL DE VALORACIÓN DE TÍTULO MINERO EN EXPLOTACIÓN

**SECTOR EL OLIVO
MUNICIPIO DE COGUA
CUNDINAMARCA
COLOMBIA**



SOLICITANTE

**YUSSEP GUTIÉRREZ CORONADO
LIQUIDADOR DESIGNADO EN PROCESO "ARCILLAS SANTA ANA S.A., EN
LIQUIDACIÓN JUDICIAL"
SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES**

BOGOTÁ D.C., ABRIL DE 2023

DICTAMEN PERICIAL DE VALORACIÓN DE TÍTULO MINERO EN EXPLOTACIÓN

**SECTOR EL OLIVO
MUNICIPIO DE COGUA
CUNDINAMARCA
COLOMBIA**

SOLICITADO POR:	YUSSEP GUTIÉRREZ CORONADO LIQUIDADOR DESIGNADO EN PROCESO "ARCILLAS SANTA ANA S.A., EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL" SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES
ELABORADO POR:	ALDEMAR SOLER SOLER INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA RAA: AVAL-79881874
BIEN A AVALUAR:	Contrato de concesión o título minero número 15666 en explotación del 15 de octubre de 1992, ubicado en el sector El Olivo del municipio de Cogua, departamento de Cundinamarca, en una proporción correspondiente al 7,69% de propiedad de la sociedad "ARCILLAS SANTA ANA S.A., EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL".
FECHA:	21 de abril de 2023

C O N T E N I D O

- I. INFORMACIÓN BÁSICA.
- II. TITULACIÓN.
- III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR.
- IV. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ACTIVO.
- V. ASPECTO ECONÓMICO.
- VI. METODOLOGÍA DEL AVALÚO.
- VII. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS - CONSIDERACIONES DETERMINANTES.
- VIII. AVALÚO COMERCIAL.
- IX. REGISTRO FOTOGRÁFICO.
- X. ARTÍCULOS DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.
- XI. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR.

I. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1. SOLICITANTE DEL AVALÚO

YUSSEP GUTIÉRREZ CORONADO.
LIQUIDADOR DESIGNADO EN PROCESO "ARCILLAS SANTA ANA
S.A., EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL".
SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

1.2. FECHA DE LA VISITA

15 de abril de 2023.

1.3. FECHA DEL INFORME

21 de abril de 2023.

1.4. TIPO DE ACTIVO

Proporción correspondiente al 7,69% del contrato de concesión o título minero número 15666 en explotación, del 15 de octubre de 1992.

1.5. UBICACIÓN Y ACCESOS

El terreno sobre el cual se extiende el contrato de concesión o el título minero número 15666 se ubica en el sector El Olivo del municipio de Cogua (Cundinamarca). Para acceder a este, se toma la Autopista Norte (Avenida Paseo de Los Libertadores) hasta tomar la ruta nacional 45A, pasando por los municipios de Chía, Cajicá y Zipaquirá del departamento de Cundinamarca. Posteriormente se toma la vía Zipaquirá – Ubaté (ruta 45A04) hasta encontrar el primer retorno a mano izquierda para tomar la vía Ubaté – Zipaquirá (ruta 45A04) por aproximadamente 1.41 kilómetros. En seguida se dobla a mano derecha tomando una vía interna del sector en recebo compactado, por donde se avanza aproximadamente 800 metros, encontrando a mano derecha el ingreso a la planta de producción, sobre la cual opera el contrato de concesión o título minero objeto de avalúo.

1.6. TIPO DE AVALÚO

El avalúo comercial se realiza siguiendo la metodología establecida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución Número Seiscientos Veinte (620) del 23 de septiembre de 2008 y el marco jurídico de la ley 1274 de 2009, con el objeto de establecer el valor comercial del activo que se identifica y describe en el presente informe.

1.7. DESTINACIÓN ACTUAL

La actividad comercial sobre el área de terreno en la cual se constituye el contrato de concesión o título minero número 15666 del 15 de octubre de 1992, obedece a la extracción de arcillas cerámicas en diversos frentes de mina, y manufactura de productos como bloques, tejas, adoquines, etc., derivados del mineral extraído.

Adicionalmente, se observan áreas de terreno en los cuales se desarrollan actividades agropecuarias representadas en potreros de pastoreo para ganado vacuno.

1.8. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

- Radicado en el Ministerio de Minas y Energía, bajo Referencia: Cesión Parcial de Derechos - Contrato de Concesión # 15666, con radicado interno 035416 del 9 de noviembre de 1995.

II. TITULACIÓN

2.1. OBSERVACIONES

Consultada la página de la Agencia Nacional de Minería – ANM, se registran en la base de datos de la agencia los siguientes titulares:

Wilson González Ferro	C.C. 11.344.570
Javier Hernando González Ferro	C.C. 11.340.730
Fernando Calle Luis	C.C. 79.148.151
Cerámicos El Cerro Cia Ltda	NIT. 800.146.736-1
Arcillas Santa Ana Sociedad Anónima	NIT 832.004.441-1
Constructora Lomalinda Ltda	NIT 800.067.546-1
Materiales de Colombia S.A. MATCO	NIT 777.770.030-9
Ladrillera Ovindoli S.A.	NIT 860.402.618-7
Arcillas de Colombia S.A.	NIT 830.101.419-7

Sin embargo, el documento aportado por la parte solicitante, radicado en el Ministerio de Minas y Energía, bajo Referencia: *Cesión Parcial de Derechos - Contrato de Concesión # 15666*, con radicado interno 035416 del 9 de noviembre de 1995, en el cual FILAURI HERMANOS LTDA. (LADRILLERA OVINDOLI) cede el 7,69% de los derechos del título minero objeto de avalúo. Así mismo, se elevó solicitud a través de la plataforma de la Agencia Nacional de Minería – ANM, con número de radicado 20211001396622 del 7 de septiembre de 2021, bajo asunto “Solicitud copia integral de expediente minero 15666”, cuya fecha programada de respuesta estaba proyectada para el pasado 21 de septiembre de 2021, sin que a la fecha la entidad haya emitido respuesta alguna, razón por la cual, al no disponer de información adicional, el presente avalúo considera la pertenencia de Arcillas Santa Ana S.A. en Liquidación Judicial sobre el 7,69% de los derechos sobre la titulación del contrato de concesión o título minero objeto de avalúo.

- Topografía ligeramente inclinada, con pendiente de 3% a 5%.
- Topografía fuertemente inclinada, con pendiente de 12% a 25%.

3.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

La actividad económica principal desarrollada en el sector El Olivo se orienta a la extracción minerales y producción de mercancías a base de la materia prima extraída, presentándose como un eje estructurador de la economía del municipio mediante la generación de empleo y comercio.

3.4. CONDICIONES AGROLÓGICAS

CLASE IV

PRACTICAS: Aplicación de fertilizantes, implementación de sistemas de riego por aspersión, evitar el sobrepastoreo.

PRINCIPALES: Pendientes fuertemente inclinadas con gradientes 12-25% y deficientes precipitaciones durante los dos semestres; baja fertilidad y poca profundidad efectiva de los suelos.

UCS MMTd, MMCd, MMKd

UCS_CP IVpc-1

USOS_RECOM: Agricultura de subsistencia con cultivos transitorios y ganadería extensiva.

CLASE II

PRACTICAS: Rotación de cultivos. Aplicación de enmiendas y fertilizantes guiada por técnicos agropecuarios. Utilización controlada de prácticas de mecanización agrícola.

PRINCIPALES: Heladas frecuentes; deficientes precipitaciones durante una parte del año.

UCS RLQa, RLQb, RMQa, RMQb, RMRa, RMRb

UCS_CP IIc-1

USOS_RECOM: Agricultura intensiva de orientación comercial, ganadería intensiva para producción de leche, con utilización de pasturas mejoradas.

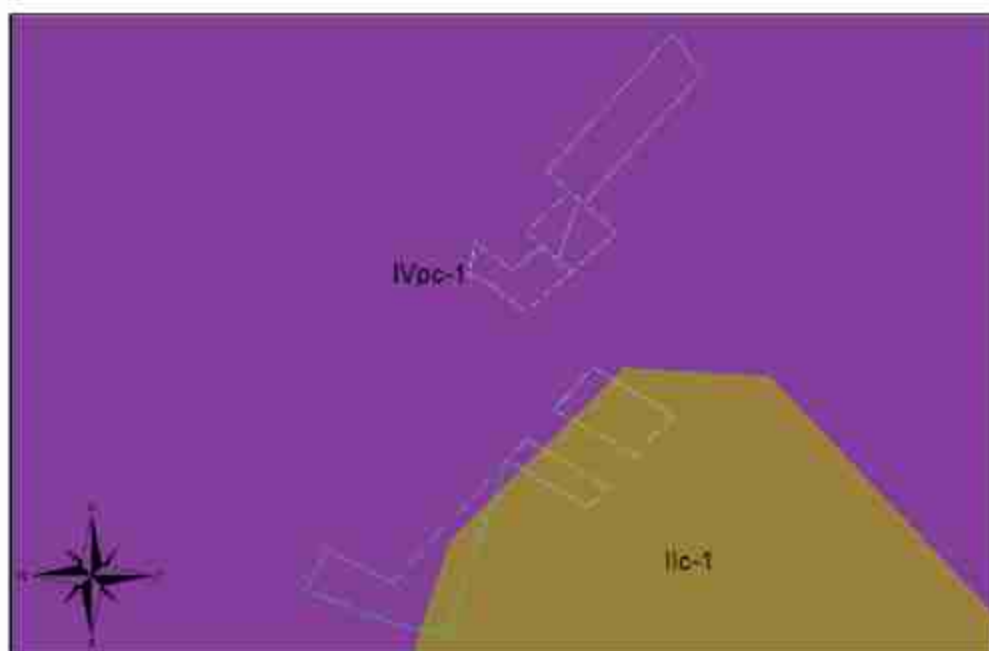


Imagen 4. Plano de clasificación agrologica del sector objeto de valoración.
Fuente: Base catastral nacional del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

3.5. DOTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

Este sector del municipio de Cogua dispone de redes de servicios públicos de acueducto, energía eléctrica y red telefónica, suministrados por las diferentes empresas autorizadas por el municipio.

3.6. VÍAS DE ACCESO

La principal vía de acceso al sector es la ruta nacional 45A, específicamente el tramo que conduce del municipio de Ubaté al municipio de Zipaquirá (ruta 45A04). La ruta nacional 45A, es una de las vías más importantes del sistema vial nacional, que conecta a la ciudad de Bogotá D.C. con los Santanderes y el Caribe Colombiano a través de la Cordillera Oriental, por ella transitan vehículos de transporte público, particular y de carga. Dispone de doble calzada con terminado en carpeta asfáltica y se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.

3.7. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL SECTOR

- **Andenes y sardineles**

Algunas zonas específicas del sector disponen de andenes y sardineles en concreto y con acabados de diferentes especificaciones, en buen estado de conservación.

- **Alumbrado público**
El sector dispone de luminarias de sodio.
- **Zonas verdes**
El sector dispone de la presencia zonas verdes públicas que hacen parte del perfil vial de la ruta nacional 45A, tramo específico Ubaté – Zipaquirá (ruta 45A04).

3.8. TRANSPORTE PÚBLICO

- **Tipo de transporte público**
El servicio de transporte público al sector es atendido buses intermunicipales que circulan por la ruta nacional 45A, tramo específico Ubaté – Zipaquirá (ruta 45A04).
- **Cubrimiento**
El eje que define la malla vial del sector presenta la presencia rutas de servicio público prestado a través de buses intermunicipales que conectan al sector con municipios vecinos y con la ciudad de Bogotá D.C.

3.9. ACTIVIDAD EDIFICADORA

La investigación inmobiliaria no evidenció la presencia de salas ventas de proyectos urbanísticos multifamiliares en altura o de espacios especializados para almacenamiento, producción y transformación de productos industriales.

IV. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ACTIVO

Realizando la consulta a la base de datos de la Agencia Nacional Minera - ANM¹ se obtiene:

Consulta de Títulos				
Expediente	Fecha	Titulares	Grupo Titular	Modalidad
15886	25-10-1992 00:00:00	MATERIALES DE COLOMBIA S.A. "MATCO" WILSON GONZALEZ FERRO ARCILLAS SANTA ANA SOCIEDAD ANONIMA CONSTRUCTORA LOMALINDA LTDA ARCILLAS DE COLOMBIA S.A FERNANDO CALLE LUIS CERAMICOS EL CERRO CIA LTDA JAVIER HERNANDO GONZALEZ FERRO LADRILLERA OVINDO LTDA	040 CENTRO	CONTRATO DE CONCESIÓN (D 2855)

El título se encuentra activo, en fase de explotación.

Presenta nueve titulares.

El área solicitada es de 1.038.266,9375 m² que corresponden a 103,82669375 Ha.

El plan ambiental contempla la confluencia de las quebradas El Carpintero y San Antonio o Del Padre Otero.

¹ <http://www.cmc.gov.co:8080/CmcFrontEnd/consulta/busqueda.cmc>

Información General					
Código Expediente	15666	Clasificación	TÍTULO	Modalidad Actual	CONTRATO DE CONCESION (D 2855)
Estado Actual	TÍTULO VIGENTE-FR EJECUCION	Grupo de Trabajo	NAI CENTRO		
Detalle Expediente					
Fecha de Contrato		Fecha Inscripción	15/10/1997 00:00:00		
Grupo de Trabajo	PRACINPRC	Código RMN	5900-82		
Categoría		Código Aduana	82-00719-15666-03-00000-00		
Duración Total Meses	395	Duración Total Años	12		
Información Superficie					
Nombre		Duración Meses			
EXPLOTACION					
Información Modalidades					
Nombre		Fecha Creación		Fecha Modificación	
CONTRATO DE CONCESION (D 2855)		15/10/1997 00:00:00			
Información Titulares					
Nombre(s)	Primer Apellido	Segundo Apellido	Razón Social	Tipo Identificación	Número Identificación
WILSON	GONZALEZ	FERRER		CEDULA	11194579
JAVIER HERNANDEZ	GONZALEZ	FERRER		CEDULA	11194730
			CERAMICOS EL FERRER CIA LTDA	NIT	8001467581
FERNANDO	CALLE	LUIS		CEDULA	79148131
			ARCILLAS SANTA ANA SOCIEDAD ANONIMA	NIT	8000644411
			CONSTRUCTORA COMALINDA LTDA	NIT	8000675461
			ARCILLAS DE COLOMBIA S.A.	NIT	800014197
			MATERIALES DE COLOMBIA S.A. "MATCO"	NIT USUARIO	777770029
			LA BRILLERA OVINDOLI S.A.	NIT	8604026187
Información Minerales					
Nombre		Fecha Creación		Fecha Modificación	
ARCILLA		02/02/2009 16:04:37			
Municipios Asociados					
Departamento		Municipio		Porcentaje Participación	
CUNDINAMARCA		COGUA		100	
Información Geografía					
Área Solicitada (m²)	1038266		Área Definitiva (m²)	1038266.9375	
Detalle de Área					
Sistema Origen	Área (m²)	Perímetro (m)	Cota	Punto Anillo	Descripción P.A.
BOGOTA	1038266	0	0	25590	CONFLUENCIA DE LAS QUEBRADAS EL CARPINTERO Y SAN ANTONIO O DEL PADRE COTERO

4.1. CABIDA SUPERFICIARIA

El contrato de concesión o título minero 15666 dispone de la siguiente extensión superficial:

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M²)	TOTAL ÁREA (Ha)
Título minero 15666	1.038.266.9375	103,82669375

4.2. LINDEROS

Se ubica en el sector El olivo y colinda con áreas de explotación agropecuaria.

4.3. CONFIGURACIÓN

Cabida superficial de forma irregular.

4.4. TOPOGRAFÍA

Presenta diferentes zonas de con pendientes que en su mayoría son ligeramente inclinada con pendiente del 3% al 5%, inclinadas con pendientes de 5% a 12% y zona de montaña con pendientes hasta de 30%.

V. ASPECTO ECONÓMICO

5.1. MERCADO EN EL SECTOR

COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Una vez realizada la investigación económica en el municipio de Cogua (Cundinamarca) y en los municipios aledaños en los cuales se presenta explotación de minerales, no se encontraron ofertas en venta de títulos mineros comparables al contrato de concesión o título minero objeto de avalúo, sin embargo, se obtienen ofertas de empresas mineras, en las cuales, se establece el valor de predios, maquinaria y flujo de caja descontado por medio de contratos vigentes.

La práctica de venta de títulos mineros es una patología que en Colombia se ha venido atacando, mediante el aumento de los requisitos exigidos, tanto de estudios previos como de la parte solicitante, lo cual ha detenido la oferta de títulos mineros.

COMERCIALIZACIÓN

Se considera que la comercialización del título tiene un comportamiento de alta liquidez, debido a la nula oferta de títulos mineros en el mercado, lo que representa un costo bajo de acceso a la operación minera, sin embargo, este hace parte de un esquema industrial que no se desagrega comercialmente para oferta de mercado, debido básicamente al valor de sinergia que presenta.

VALORIZACIÓN

En el estado económico presente se considera que las actividades mineras van a tener una valoración positiva, debido principalmente a la recuperación de mercado y dinámica que esta presentando el país, después de encontrar un valle económico por la emergencia sanitaria generada por la pandemia del nuevo coronavirus COVID 19, en la cual, los proyectos de infraestructura se detuvieron, la reactivación y el ambiente económico nervioso, en donde se espera una inflación fuerte, las actividades de sector real son consideradas activos refugios, por tal motivo se considera que la valoración de será positiva en el corto y mediano plazo.

VI. METODOLOGÍA DEL AVALÚO

Considerando la naturaleza del activo objeto de avalúo, correspondiente a un contrato de concesión o título minero para la explotación de arcillas cerámicas en operación, para determinar el valor comercial del objeto de estudio, se utilizó el método de comparación o de mercado, definido en la Resolución 620 del 23 de noviembre de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, de la siguiente manera:

“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. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial”.

Dicho lo anterior y considerando las características específicas bien objeto de avalúo, se realiza una comparación directa de mercado.

6.1. JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

Considerando que el bien objeto de avalúo se encuentra en un mercado abierto, con el método de comparación o de mercado se quiere estimar la cuantía por la que el bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a adquirir y un vendedor dispuesto a vender en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción.

6.2. MEMORIA DE CÁLCULOS

En el estudio de mercado realizado, se encuentran varias concesiones de minería las cuales están en venta, todas estas presentan materiales diferentes a la arcilla, y se ubican en diferentes zonas del país lo cual dificulta el ejercicio de comparación, sin embargo, dentro del estudio de mercado se puede establecer una oferta de mercado denominada CANTERA EL PENCAL, la cual se ofrece por un valor comercial de \$41.000'000.000 de pesos, y presenta valores desagregados de todos y cada uno de sus componentes, entre ellos transacción de título minero. El dato de contacto de esta oferta es ING. HONORATO GALVIS, cuyo teléfono de contacto 350 276 4000.

6.3. CONSIDERACIONES GENERALES Y ESPECIALES PARA LOS DETERMINANTES DEL VALOR

El Método Comparativo o de Mercado, es el método adoptado para determinar el valor comercial del inmueble objeto de avalúo y está definido en la Resolución 620 del 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC. Considerando las características específicas del bien objeto de avalúo, es importante establecer lo que señala la normatividad valuatoria colombiana para este caso específico.

Dicho lo anterior, es preciso señalar que las ofertas de mercado investigadas presentan diferencias en ubicación, tamaño, material de explotación, razón por la cual, estas variables son analizadas y de esta manera poder realizar la adopción de valor para el activo objeto de dictamen pericial.

ESTUDIO ECONÓMICO

Aplicando la metodología de comparación de mercado es necesario realizar una clasificación, análisis e interpretación de cada una de ellas. Luego de realizar este ejercicio se establece que para el activo que se presenta como objeto de valoración la oferta de Cantera Pencal ubicada en el municipio de Mosquera es una oferta comparable.

La explotación de la cantera Pencal es triturado y materiales de construcción, los cuales se clasifican igual que las arcillas con el mismo rubro de regalías 1%². La ubicación respecto a la ciudad de Bogotá así como la dinámica de mercado es similar, la cantera Pencal se ubica en el municipio de Mosquera. Se presenta dentro de la oferta comercial el sustento de adquisición comercial de título, el cual se presenta a continuación.

² [explotacion.pdf \(anm.gov.co\)](#)



Fecha de: 14/04/2021

Hora: 09:49:51

Página: 1 de 3

CERTIFICADO DE REGISTRO MINERO		Expediente: GHV-091
		RMN: GHV-091
MODALIDAD: CONTRATO DE CONCESION (L 585)		
Vigencia Desde: 25/05/2007	Hasta: 24/05/2030	Fecha y Hora de Registro: 25/05/2007 00:00:00

TITULARES:

INGENIEROS GF S.A.S.

IDENTIFICACIÓN

N 8090638158

AREA TOTAL: 19 Hectáreas(s) y 9520 m(s)2

MUNICIPIOS: MOSQUERA-CUNDINAMARCA

MINERALES: MATERIALES DE CONSTRUCCION

DESCRIPCIÓN DEL ÁREA

AREA: 1
PUNTO ARCIPIO: INTERSECCION DE LA VIA MOSQUERA - TOCAIMA
NORTE: 1009530.0000
ESTE: 980030.0000
PLANCHA IGAC: 227

ALINDERACIÓN

Coordenada Norte	Coordenada Este
1009096.0000	975282.0000
1008820.0000	975405.0000
1008650.0000	977852.0000
1009103.0000	977945.0000

ANOTACIONES

ANOTACIÓN:	1	FECHA ANOTACIÓN:	25/05/2007
TIPO ANOTACIÓN:	CONTRATO UNICO DE CONCESION	FECHA EJECUTORIA:	14/08/2008
DOCUMENTO:	CONTRATO	NÚMERO:	GHV-091
EXPEDIDO POR:	REGIONAL BOGOTA	FECHA DOCUMENTO:	14/08/2008
LUGAR:	BOGOTÁ, D.C.		
ESPECIFICACIÓN:	INSCRIPCION DEL CONTRATO DE CONCESION NO. GHV-091		

ANOTACIÓN:	2	FECHA ANOTACIÓN:	02/04/2009
TIPO ANOTACIÓN:	CESION TOTAL DE DERECHOS	FECHA EJECUTORIA:	17/03/2008
DOCUMENTO:	RESOLUCION	NÚMERO:	DSM-0033
EXPEDIDO POR:	REGIONAL BOGOTA	FECHA DOCUMENTO:	08/02/2008

Fecha de: 14/04/2021

Hora: 09:49:51

Página: 2 de 3

CERTIFICADO DE REGISTRO MINERO		Expediente:	GHV-091
		RMN:	GHV-091
MODALIDAD: CONTRATO DE CONCESION (L 685)			
Vigencia Desde: 25/05/2007 Hasta: 24/05/2030		Fecha y Hora de Registro: 25/05/2007 00:00:00	

ESPECIFICACIÓN DECLARAR PERFECCIONADA LA CESION DEL CEN POR CEN DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CONTRATO GHV-091 A FAVOR DE LA SOCIEDAD GALVIS FRACASSI & CIA S EN C

ANOTACIÓN: 3 **FECHA ANOTACIÓN:** 01/06/2009
TIPO ANOTACIÓN: MODIFICA ETAPAS CONTRATO **FECHA EJECUTORIA:** 07/05/2009
 /RENUNCIA A ETAPA /EXPT.

ANTICIPADA

DOCUMENTO RESOLUCION **NÚMERO:** SFCM-0177

EXPEDIDO POR: REGIONAL BOGOTA **FECHA DOCUMENTO:** 15/04/2009

LUGAR: BOGOTÁ, D.C.

ESPECIFICACIÓN ACEPTAR LA RENUNCIA PRESENTADA POR EL TITULAR DEL CONTRATO GHV-091 DE LA ETAPA DE CONSTRUCCION Y MONTAJE QUEDAN ASI: EXPLORACION EL TERMINO DE EXPLORACION, 1 AÑO Y 8 MESES CONTADOS A PARTIR DE LA INSCRIPCION EN EL RM. b) PLAZO DE CONSTRUCCION Y MONTAJE CERO, c) PLAZO DE LA EXPLOTACION E TIEMPO RESTANTE DE EJECUCION DEL CONTRATO

ANOTACIÓN: 4 **FECHA ANOTACIÓN:** 13/04/2018

TIPO ANOTACIÓN: CAMBIO DE RAZON SOCIAL **FECHA EJECUTORIA:** 21/03/2018

DOCUMENTO RESOLUCION **NÚMERO:** 000112

EXPEDIDO POR: PAR CENTRO **FECHA DOCUMENTO:** 13/02/2018

LUGAR: BOGOTÁ, D.C.

ESPECIFICACIÓN ARTICULO PRIMERO: Ordenar al Grupo de Catastro y Registro Minero, modificar en el Registro Minero Nacional, la razón social de la sociedad GALVIS FRACASSI Y CIA S EN C por sociedad INGENIEROS GF S. A. S. identificada con NIT 8000638158, en su calidad de titular del Contrato de Concesión No. GHV-091.

De conformidad con las razones expuestas en la parte motiva de la resolución No. 000112 del 13 de febrero de 2018.

NOTA ACLARATORIA

De acuerdo con la circular Número 0018 del 12 de junio de 2018 expedida por la Agencia Nacional de Minería ANM, se fija la siguiente aclaración con la inscripción de predios mineros, donde se definió que "Por disposición de la Ley 1678 de 2013 y el Decreto 439 de 2014 las garantías mineras o cualquier gravamen que recaiga sobre el derecho a explorar y explotar en los términos de la legislación minera, deben ser constituidos en el registro de Garantías Mobiliarias, el cual es administrado por parte de la Confederación Colombiana de Cámaras de Comercio (Confecamaras)".

Fecha de: 14/04/2021

Hora: 06:49:51

Página: 3 de 3

CERTIFICADO DE REGISTRO MINERO		Expediente: GHV-091
		RMN: GHV-091
MODALIDAD: CONTRATO DE CONCESION (L 685)		
Vigencia Desde: 25/05/2007	Hasta: 24/05/2030	Fecha y Hora de Registro: 25/05/2007 00:00:00

***** FIN DE ESTE DOCUMENTO *****



Nathalie Molina Villarreal
Gerente de Catastro y Registro Minero

Bogotá, Diciembre 12 de 2.007

CONTRATO DE CESION TOTAL DE DERECHOS

COMPANIA DE TRABAJOS URBANOS S.A. Sociedad legalmente constituida mediante escritura pública numero 8352 de la notaria 2 del circuito de Bogotá del 14 de diciembre de 1.953, inscrita el 21 de diciembre de 1953, bajo el numero 28323, con matrícula No.00006680 y Nit 860.003.063 - 8, representada legalmente por el Señor **RICARDO GOMEZ FREUNDOVA** identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.071.023 de Bogotá celebro ante el Instituto Colombiano de Geología y Minería INGEOMINAS EL CONTRATO DE CONCESION No. GHV 091 cuyo objeto es la exploración técnica y explotación económica de un yacimiento de **MATERIALES DE CONSTRUCCION** en un área total de 19 hectáreas y 9.820 metros cuadrados el día 14 de agosto de 2.006 y con la siguiente alinderación:

PUNTO INICIAL	PUNTO FINAL	RUMBO	DISTANCIA	COORDENADA NORTE INICIAL	COORDENADA ESTE INICIAL
PA	1	S75-03-23W	1801.07	1.009.530.0	980.030.0
1	2	S14-45-20E	482.93	1.009.096.0	978.282.0
2	3	N88-43-57W	543.88	1.008.629.0	978.405.0
3	4	N10-38-43E	450.71	1.008.660.0	977.662.0
4	1	S88-48-36E	337.07	1.009.103.0	977.945.0

Área ubicada en el municipio de Mosquera, departamento de Cundinamarca y dentro de la Plancha IGAC 227 y que se encuentra inscrito en el Registro Minero Nacional bajo el código GHV-091 desde el 14 de Agosto de 2007 a las 11:05 a.m.



Que la nombrada Compañía, cede la totalidad de los derechos y obligaciones del CONTRATO DE CONCESION No. GHV 091 a la Compañía **GALVIS FRACASSI & CIA S. EN C.** con NIT: 800 063 815 - B representada por el señor **HONORATO GALVIS PANQUEVA** identificado con cédula de ciudadanía No. 19.066.337 de Bogotá.

Que este ultima acepta en su totalidad todos los derechos y obligaciones descritas dentro del CONTRATO DE CONCESION GHV - 091.

Que el valor del presente contrato de Cesión de Derechos es de \$100'000.000 m/cte.

Queda claro que la firma **GALVIS FRACASSI & CIA S. EN C.** acepta todas las cláusulas y párrafos tal y como aparecen dentro del CONTRATO DE CONCESION No. GHV - 091.

Atentamente,


RICARDO GOMEZ FREUNDOVA
CC. 19. 071.023 de Bogotá
Representante Legal
COMPAÑIA DE TRABAJOS URBANOS


HONORATO GALVIS PANQUEVA
CC. 19.066.337 De Bogotá
Representante Legal
GALVIS FRACASSI & CIA S. EN C.

GARCIA URIBE ROLDAN
Número 52 de Bogotá D.C.



BOGOTÁ, D.C.

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

En el despacho de la Notaría Treinta y Nueve
del círculo de Bogotá, D.C., el día 17 DIC 2007

se presentó
Ricardo Jhon Gomez

Quien se identificó con la cédula de ciudadanía
No. 14.066.334 expedida en Bogotá
y dijo que reconoce el anterior
documento como cierto, y que la firma es de
su puño y letra, igualmente reconoce como
suya la huella dactilar del índice derecho que a
continuación se estampó.



MIGUEL ARTURO LINERO DE CACERES
NOTARIO 39

SE TOMO HUELLA POR SOLICITUD DEL INTERESADO

NOTARIA 52 DEL CÍRCULO DE B. 37 A.D.C.

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL Y RECONOCIMIENTO

Ante el NOTARIO 52 del Círculo de Bogotá, D.C.

COMPARECió Ricardo Jhon Gomez

Ricardo Jhon Gomez quien se

identificó con la C.C. No. 19.071.023

de Bogotá y declaró que el contenido

del presente documento es cierto y que la firma

que allí aparece es la suya. La huella dactilar

impresa corresponde a la del compareciente.

Bogotá, D.C. 18 DIC 2007



HUELLA INDICE
DERECHO
CERTIFICADA A
SOLICITUD DEL
COMPARECIENTE

Autorizo el reconocimiento

GABRIEL URIBE ROLDAN
Notario 52 de Bogotá D.C.

uribe

6.4. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO DEL MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO

Con el estudio de comparación culminado, el procedimiento que se establece es un ejercicio de comparación directa de mercado, con la oferta seleccionada, para esto se requiere traer a valor presente el valor de la transacción comercial, de título minero que se registra en la documentación aportada, lo cual se realizó con la tasa de IPP³ de la partida económica específica de minería y canteras:

Se presenta el calculo en la tabla que se expone a continuación:

	FECHA	MINERÍA	INDICE MENSUAL		VALOR
	Diciembre	77,71			\$ 100.000.000
2008	Enero	78,47	0,76	0,76%	\$ 100.760.000
	Febrero	77,09	-1,38	-1,38%	\$ 99.369.512
	Marzo	76,75	-0,34	-0,34%	\$ 99.031.656
	Abril	78,18	1,43	1,43%	\$ 100.447.808
	Mayo	81,80	3,62	3,62%	\$ 104.084.019
	Junio	83,77	1,97	1,97%	\$ 106.134.474
	Julio	94,88	11,11	11,11%	\$ 117.926.014
	Agosto	96,94	2,06	2,06%	\$ 120.355.290
	Septiembre	102,95	6,01	6,01%	\$ 127.588.643
	Octubre	101,10	-1,85	-1,85%	\$ 125.228.253
	Noviembre	94,26	-6,84	-6,84%	\$ 116.662.641
	Diciembre	78,76	-15,50	-15,50%	\$ 98.579.931
2009	Enero	63,38	-15,38	-15,38%	\$ 83.418.338
	Febrero	71,59	8,21	8,21%	\$ 90.266.983
	Marzo	68,97	-2,62	-2,62%	\$ 87.901.988
	Abril	76,05	7,08	7,08%	\$ 94.125.449
	Mayo	72,53	-3,52	-3,52%	\$ 90.812.233
	Junio	78,59	6,06	6,06%	\$ 96.315.455
	Julio	81,41	2,82	2,82%	\$ 99.031.551
	Agosto	79,25	-2,16	-2,16%	\$ 96.892.469
	Septiembre	79,87	0,62	0,62%	\$ 97.493.202
	Octubre	78,94	-0,93	-0,93%	\$ 96.586.516
	Noviembre	83,30	4,36	4,36%	\$ 100.797.688
	Diciembre	86,36	3,06	3,06%	\$ 103.882.097
2010	Enero	86,62	0,26	0,26%	\$ 104.152.190
	Febrero	86,32	-0,30	-0,30%	\$ 103.839.734
	Marzo	86,79	0,47	0,47%	\$ 104.327.781
	Abril	88,31	1,52	1,52%	\$ 105.913.563
	Mayo	90,70	2,39	2,39%	\$ 108.444.897
	Junio	85,11	-5,59	-5,59%	\$ 102.382.827
	Julio	83,82	-1,29	-1,29%	\$ 101.062.089
	Agosto	83,39	-0,43	-0,43%	\$ 100.627.522
	Septiembre	81,96	-1,43	-1,43%	\$ 99.188.548
	Octubre	83,31	1,35	1,35%	\$ 100.527.594
	Noviembre	89,16	5,85	5,85%	\$ 106.408.458
	Diciembre	94,43	5,27	5,27%	\$ 112.016.184

³ https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ipp/anexo_ippi_sep21.xls

	FECHA	MINERÍA	INDICE MENSUAL		VALOR
2011	Enero	95,73	1,30	1,30%	\$ 113.472.394
	Febrero	97,87	2,14	2,14%	\$ 115.900.703
	Marzo	101,50	3,63	3,63%	\$ 120.107.899
	Abril	104,82	3,32	3,32%	\$ 124.095.481
	Mayo	109,37	4,55	4,55%	\$ 129.741.825
	Junio	102,94	-6,43	-6,43%	\$ 121.399.426
	Julio	99,28	-3,66	-3,66%	\$ 116.956.207
	Agosto	99,75	0,47	0,47%	\$ 117.505.901
	Septiembre	100,11	0,36	0,36%	\$ 117.928.922
	Octubre	104,94	4,83	4,83%	\$ 123.624.889
	Noviembre	108,50	3,56	3,56%	\$ 128.025.936
	Diciembre	110,09	1,59	1,59%	\$ 130.061.548
2012	Enero	104,44	-5,65	-5,65%	\$ 122.713.070
	Febrero	103,30	-1,14	-1,14%	\$ 121.314.141
	Marzo	105,05	1,75	1,75%	\$ 123.437.139
	Abril	107,96	2,91	2,91%	\$ 127.029.160
	Mayo	106,20	-1,76	-1,76%	\$ 124.793.446
	Junio	98,32	-7,88	-7,88%	\$ 114.959.723
	Julio	90,92	-7,40	-7,40%	\$ 106.452.703
	Agosto	97,18	6,26	6,26%	\$ 113.116.643
	Septiembre	101,70	4,52	4,52%	\$ 118.229.515
	Octubre	101,88	0,18	0,18%	\$ 118.442.328
	Noviembre	101,57	-0,31	-0,31%	\$ 118.075.157
	Diciembre	99,86	-1,71	-1,71%	\$ 116.056.072
2013	Enero	99,15	-0,71	-0,71%	\$ 115.232.073
	Febrero	101,32	2,17	2,17%	\$ 117.732.609
	Marzo	104,13	2,81	2,81%	\$ 121.040.896
	Abril	100,70	-3,43	-3,43%	\$ 116.889.193
	Mayo	98,11	-2,59	-2,59%	\$ 113.861.763
	Junio	101,64	3,53	3,53%	\$ 117.881.083
	Julio	100,87	-0,77	-0,77%	\$ 116.973.399
	Agosto	102,93	2,06	2,06%	\$ 119.383.051
	Septiembre	107,02	4,09	4,09%	\$ 124.265.818
	Octubre	103,67	-3,35	-3,35%	\$ 120.102.913
	Noviembre	103,08	-0,59	-0,59%	\$ 119.394.306
	Diciembre	101,41	-1,67	-1,67%	\$ 117.400.421
2014	Enero	103,80	2,39	2,39%	\$ 120.206.291
	Febrero	105,67	1,87	1,87%	\$ 122.454.148
	Marzo	106,64	0,97	0,97%	\$ 123.641.954
	Abril	103,34	-3,30	-3,30%	\$ 119.561.769
	Mayo	102,98	-0,36	-0,36%	\$ 119.131.347
	Junio	102,54	-0,44	-0,44%	\$ 118.607.169
	Julio	101,36	-1,18	-1,18%	\$ 117.207.604
	Agosto	102,03	0,67	0,67%	\$ 117.992.895
	Septiembre	101,84	-0,19	-0,19%	\$ 117.768.709
	Octubre	99,65	-2,19	-2,19%	\$ 115.189.574
	Noviembre	95,70	-3,95	-3,95%	\$ 110.639.586
	Diciembre	100,00	4,30	4,30%	\$ 115.397.088

	FECHA	MINERÍA	INDICE MENSUAL		VALOR
2015	Enero	90,42	-9,58	-9,58%	\$ 104.342.047
	Febrero	77,44	-12,98	-12,98%	\$ 90.798.449
	Marzo	90,78	13,34	13,34%	\$ 102.910.962
	Abril	86,52	-4,26	-4,26%	\$ 98.526.955
	Mayo	88,33	1,81	1,81%	\$ 100.310.293
	Junio	96,38	8,05	8,05%	\$ 108.385.272
	Julio	98,60	2,22	2,22%	\$ 110.791.425
	Agosto	101,00	2,40	2,40%	\$ 113.450.419
	Septiembre	96,92	-4,08	-4,08%	\$ 108.821.642
	Octubre	90,55	-6,37	-6,37%	\$ 101.889.703
	Noviembre	90,25	-0,30	-0,30%	\$ 101.584.034
	Diciembre	90,69	0,44	0,44%	\$ 102.031.004
2016	Enero	83,66	-7,03	-7,03%	\$ 94.858.224
	Febrero	80,22	-3,44	-3,44%	\$ 91.595.102
	Marzo	84,83	4,61	4,61%	\$ 95.817.636
	Abril	83,05	-1,78	-1,78%	\$ 94.112.082
	Mayo	86,80	3,75	3,75%	\$ 97.641.285
	Junio	89,07	2,27	2,27%	\$ 99.857.742
	Julio	89,09	0,02	0,02%	\$ 99.877.714
	Agosto	88,55	-0,54	-0,54%	\$ 99.338.374
	Septiembre	88,41	-0,14	-0,14%	\$ 99.199.300
	Octubre	90,57	2,16	2,16%	\$ 101.342.005
	Noviembre	96,69	6,12	6,12%	\$ 107.544.136
	Diciembre	91,10	-5,59	-5,59%	\$ 101.532.419
2017	Enero	90,66	-0,44	-0,44%	\$ 101.085.676
	Febrero	88,15	-2,51	-2,51%	\$ 98.548.426
	Marzo	85,84	-2,31	-2,31%	\$ 96.271.957
	Abril	85,88	0,04	0,04%	\$ 96.310.466
	Mayo	83,38	-2,50	-2,50%	\$ 93.902.704
	Junio	81,03	-2,35	-2,35%	\$ 91.695.990
	Julio	86,04	5,01	5,01%	\$ 96.289.960
	Agosto	88,89	2,85	2,85%	\$ 99.034.223
	Septiembre	91,48	2,59	2,59%	\$ 101.599.210
	Octubre	94,73	3,25	3,25%	\$ 104.901.184
	Noviembre	101,85	7,12	7,12%	\$ 112.370.148
	Diciembre	103,71	1,86	1,86%	\$ 114.460.233
2018	Enero	105,27	1,56	1,56%	\$ 116.245.813
	Febrero	102,30	-2,97	-2,97%	\$ 112.793.312
	Marzo	100,72	-1,58	-1,58%	\$ 111.011.178
	Abril	103,90	3,18	3,18%	\$ 114.541.333
	Mayo	113,72	9,82	9,82%	\$ 125.789.292
	Junio	112,22	-1,50	-1,50%	\$ 123.902.453
	Julio	111,86	-0,36	-0,36%	\$ 123.456.404
	Agosto	110,08	-1,78	-1,78%	\$ 121.258.880
	Septiembre	120,01	9,93	9,93%	\$ 133.299.887
	Octubre	124,92	4,91	4,91%	\$ 139.844.911
	Noviembre	111,86	-13,06	-13,06%	\$ 121.581.166
	Diciembre	102,15	-9,71	-9,71%	\$ 109.775.635

	FECHA	MINERÍA	INDICE MENSUAL		VALOR
2019	Enero	103,59	1,44	1,44%	\$ 111.356.404
	Febrero	109,06	5,47	5,47%	\$ 117.447.599
	Marzo	111,30	2,24	2,24%	\$ 120.078.425
	Abril	116,53	5,23	5,23%	\$ 126.358.527
	Mayo	121,19	4,66	4,66%	\$ 132.246.834
	Junio	111,34	-9,85	-9,85%	\$ 119.220.521
	Julio	109,33	-2,01	-2,01%	\$ 116.824.189
	Agosto	105,46	-3,87	-3,87%	\$ 112.303.093
	Septiembre	109,38	3,92	3,92%	\$ 116.705.374
	Octubre	106,61	-2,77	-2,77%	\$ 113.472.635
	Noviembre	108,78	2,17	2,17%	\$ 115.934.991
	Diciembre	112,07	3,29	3,29%	\$ 119.749.252
2020	Enero	106,21	-5,86	-5,86%	\$ 112.731.946
	Febrero	96,80	-9,41	-9,41%	\$ 102.123.870
	Marzo	73,88	-22,92	-22,92%	\$ 78.717.079
	Abril	56,02	-17,86	-17,86%	\$ 64.658.209
	Mayo	64,86	8,84	8,84%	\$ 70.373.994
	Junio	79,00	14,14	14,14%	\$ 80.324.877
	Julio	87,24	8,24	8,24%	\$ 86.943.647
	Agosto	91,15	3,91	3,91%	\$ 90.343.144
	Septiembre	86,80	-4,35	-4,35%	\$ 86.413.217
	Octubre	88,15	1,35	1,35%	\$ 87.579.795
	Noviembre	89,71	1,56	1,56%	\$ 88.946.040
	Diciembre	92,15	2,44	2,44%	\$ 91.116.324
2021	Enero	101,25	9,10	9,10%	\$ 99.407.909
	Febrero	110,39	9,14	9,14%	\$ 108.493.792
	Marzo	116,51	6,12	6,12%	\$ 115.133.612
	Abril	117,49	0,98	0,98%	\$ 116.261.921
	Mayo	123,64	6,15	6,15%	\$ 123.412.029
	Junio	131,04	7,40	7,40%	\$ 132.544.520
	Julio	136,66	5,62	5,62%	\$ 139.993.522
	Agosto	136,65	-0,01	-0,01%	\$ 139.979.522
	Septiembre (pr*)	141,90	5,25	5,25%	\$ 147.328.447

Fuente: DANE

1 La nomenclatura del IPP y demás índices de rediseño corresponden a la CIU Rev 4 A.C y CPC Rev 2 A.C. En la página web se encuentra la correlativa entre la CPC Rev 1 A.C y CPC Rev 2 A.C; así como la correlativa CIU Rev 3 A.C y CIU Rev 4 A.C, con el fin que el usuario cuente con las herramientas suficientes para realizar ejercicios de empalme o comparación con las series históricas publicadas a todos los niveles de desagregación.

2 La serie histórica del índice de precios de la proi

3 La serie histórica de la sección "Agricultura, Gan

(pr): Cifra provisional

*Teniendo en cuenta los ajustes de la información reportada por algunas de las fuentes después de la ejecución del proceso estadístico que permite el cálculo del IPP, los resultados presentados son generados con carácter provisional, por lo que son susceptibles de revisión hasta un mes posterior de la difusión.

Nota: La diferencia en el cálculo de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

Actualizado el 4 de octubre de 2021

Se tiene que el título minero presenta una extensión de 19 Ha 9.820 m², por lo cual y al tratarse de un derecho de explotación sobre un área de terreno, se debe realizar el cálculo unitario, toda vez se analizan las características positivas y negativas que presentan los activos se adopta un valor de \$ 7.373.058/Ha.

Dicho lo anterior, y considerando que en general el valor de la serie de trámites administrativos requeridos para obtener un contrato de concesión o título minero aumentan a razón del aumento del salario mínimo mensual legal vigente, el valor adoptado, es decir, \$ 7.373.058/Ha se actualiza con el porcentaje de aumento del salario mínimo mensual legal vigente para los años 2022 y 2023, es decir, \$ 9.467.891/Ha.

VII. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS - CONSIDERACIONES DETERMINANTES

Se compilan las características relevantes del bien objeto de avalúos expuestas en los capítulos anteriores, las cuales tienen una mayor influencia en la determinación del valor comercial:

Según lo estipulado por la Agencia Nacional de Minería – ANM, el contrato de concesión o título minero tiene la posibilidad de obtener una prórroga al contrato de concesión de 30 años, sin necesidad de que la explotación tenga que suspenderse⁴.

El término del título se extiende hasta el año 2024, fecha en la cual se presenta la solicitud de extensión.

El solicitante no suministra información respecto al contrato de concesión minera, por tal motivo el valor de este es global como derecho y no se supedita a la explotación.

La explotación o aprovechamiento del título minero lo realizan varias personas jurídicas y naturales como se puede evidenciar en la información consultada en base de datos de la Agencia Nacional de Minería - ANM, lo cual es posible corroborar en campo gracias a la fácil evidencia de frentes de explotación diferentes, áreas de trabajo y producción las cuales según consulta al encargado de la operación en instalaciones de la empresa Arcillas Santa Ana S.A. en Liquidación Judicial, pertenecen a empresas diferentes a esta.

Los títulos mineros se comercializaban en la década de los 90 con mayor facilidad, esto debido a los bajos estándares de requisitos y el bajo costo de la solicitud, lo cual dio lugar a especuladores que tramitaban títulos mineros con el único propósito de comercializarlos; el ente rector ha venido trabajando para erradicar esta práctica, estableciendo criterios de evaluación que aseguren que el solicitante

⁴ [titulo_minero.pdf \(anm.gov.co\)](#)

cuenta con la capacidad técnica y financiera de realizar la explotación del contrato de concesión.

VIII. AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	ÁREA Ha	VALOR UNITARIO (Ha)	VALOR TOTAL DEL TÍTULO MINERO	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DE ARCCILLAS SANTA ANA S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL	VALOR TOTAL DE LA PARTICIPACIÓN DE ARCCILLAS SANTA ANA S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL
CONTRATO DE CONCESION MINERA	103.82669375	\$ 9.467.891	\$ 983.019.844,13	7,69	\$ 75.594.226
TOTAL					\$ 75.594.226

SON: SETENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTISÉIS PESOS MONEDA CORRIENTE.

NOTA 1: De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Atentamente,



ALDEMAR SOLER SOLER
INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA
TARJETA PROFESIONAL: 25222-295920 CND
RAA: AVAL-79881874

Bogotá D.C., 21 de abril de 2023.

IX. REGISTRO FOTOGRÁFICO

En la visita de inspección y reconocimiento de campo se tomaron algunas imágenes las cuales se circunscriben en el área de explotación del título minero.







X. ARTÍCULOS DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

“Artículo 226. Procedencia.

La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.

Sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal solo podrá presentar un dictamen pericial. Todo dictamen se rendirá por un perito.

No serán admisibles los dictámenes periciales que versen sobre puntos de derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 177 y 179 para la prueba de la ley y de la costumbre extranjera. Sin embargo, las partes podrán asesorarse de abogados, cuyos conceptos serán tenidos en cuenta por el juez como alegaciones de ellas.

El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.

Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.

El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:

- 1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.*

ALDEMAR SOLER SOLER

Auxiliar de la Justicia lista Instituto Geográfico Agustín Codazzi -
IGAC.

Identificación: C.C. 79.881.874 de Bogotá D.C.

- 2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.*

Dirección de notificación: Avenida Carrera 28 # 39B – 16, Bogotá D.C.
Número Móvil: 312 7705862

Correo electrónico: alde.ing@gmail.com

3. *La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.*

ALDEMAR SOLER SOLER
C.C. 79.881.874
Ingeniero Catastral y Geodesta
Matricula Profesional 25222-295920 CND
Registro Abierto Avaluador AVAL-79881874

4. *La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.*

ALDEMAR SOLER SOLER, identificado con cedula de ciudadanía número 79.881.874, manifiesta que a la fecha no han realizado publicaciones relativas al tema de valoración.

5. *La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.*

ALDEMAR SOLER SOLER, identificado con cedula de ciudadanía número 79.881.874, manifiesta que a la fecha no ha sido designado como perito o ha participado en la elaboración de dictámenes periciales en los últimos cuatro (4) años en el marco de algún proceso judicial.

6. *Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.*

ALDEMAR SOLER SOLER, identificado con cedula de ciudadanía número 79.881.874, manifiesta que a la fecha no ha sido designado anteriormente como perito evaluador por la Superintendencia de Sociedades.

7. *Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.*

ALDEMAR SOLER SOLER, identificado con cedula de ciudadanía número 79.881.874, con la suscripción del presente documento

manifiesta que no acredita alguna de las causales de exclusión mencionadas en el artículo 50 del Código General del Proceso.

8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

La metodología por la cual se sustenta el dictamen pericial incluido en el avalúo comercial presentado es un estudio económico, contemplado por las autoridades colombianas específicamente siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución Número Seiscientos Veinte (620) del 23 de septiembre de 2008, dicha metodología es implementada regularmente para este tipo de estudios. Así como la resolución 898 de 2014.

Dicho lo anterior, ALDEMAR SOLER SOLER, identificado con cedula de ciudadanía número 79.881.874, manifiesta que ha empleado este método en este y anteriores avalúos.

9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación".

El ejercicio de la valoración se puede ayudar de múltiples ciencias y técnicas, estas siendo concernientes al objeto de valoración, para la valoración de inmuebles en Colombia en el ejercicio norma de la actividad valuatoria encontramos que los métodos de valoración se encuentran descritos en la resolución número seiscientos veinte (620) del 23 de septiembre de 2008, proferida por el IGAC a la que se acoge el presente informe.

XI. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El perito evaluador, no se hace responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal que acredita el derecho real de dominio y/o poseedor inscrito.

El contenido de las fuentes de información o datos suministrados por el solicitante del presente dictamen pericial, no son responsabilidad del perito evaluador. Lo anterior de conformidad con el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, el cual reza:

"Artículo 14". Las entidades encargadas de adelantar los avalúos objeto de este decreto, así como las lonjas y los evaluadores no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe; o cuando las inconsistencias impidan la correcta realización del avalúo, deberá informar por escrito de tal situación a la entidad solicitante dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al conocimiento de las mismas".

Así mismo, conforme a lo señalado en el artículo 19 del decreto 1420 de 1998, la vigencia del avalúo es de un (1) año contado desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. Por tal razón, los avalúos que pierdan esta vigencia deben realizarse nuevamente y no se puede efectuar actualizaciones a través de índices o metodologías no establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

El perito evaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de avalúo.

Los honorarios no dependen de aspectos del presente informe.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

El perito evaluador cumple los requisitos de acreditación requeridos para la suscripción de este avalúo.

El perito evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

El perito evaluador realizó una visita de inspección ocular para verificación al bien inmueble objeto de valuación.

El perito evaluador manifiesta no tener interés alguno en esta propiedad; así como también manifiesta no haber sido propietario parcial o total de la misma, ni estar interesado directa o indirectamente en adquirirla en fecha futura.

El perito evaluador manifiesta que no existe relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

El perito evaluador manifiesta que este informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y, no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

Atentamente,



ALDEMAR SOLER SOLER
INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA
TARJETA PROFESIONAL: 25222-295920 CND
RAA: AVAL-79881874

Bogotá D.C., 21 de abril de 2023





PIN de Validación: 65160ade



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) **ALDEMAR SOLER SOLER**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79881874, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-79881874**.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
02 Jun 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
02 Jun 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
02 Jun 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5f60ade



Categoría 5. Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción:
02 Jun 2017

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 de inscripción:
02 Jun 2017

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 de inscripción:
02 Jun 2017

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 de inscripción:
02 Jun 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5f60ade



Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: AK 28 NO. 39B-16

Teléfono: 3127705862

Correo Electrónico: alde.ing@gmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

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) ALDEMAR SOLER SOLER, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 70661674.

El(la) señor(a) ALDEMAR SOLER SOLER 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

b5f60ade

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal