



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto No. 026

RADICACIÓN: 76001-31-03-006-2019-00165-00
PROCESO: Ejecutivo Hipotecario
DEMANDANTE: Banco Itaú CorpBanca Colombia S.A.
DEMANDADO: Camilo Castrillón Rojas

Santiago de Cali, veinticinco (25) de enero dos mil veintitrés (2.023)

I. Objeto del Pronunciamiento

Efectuado el traslado de que trata el artículo 319 del C.G. del P., procede el Despacho a resolver el recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto por el Abogado NESTOR RAUL FRANCO RUIZ contra el Auto No. 1414 de noviembre 08 de 2.022, por medio del cual se fijó fecha para diligencia de remate de los inmuebles que garantizan la obligación que a qui se ejecuta.

II. Fundamentos del Recurso

El recurrente funda su inconformidad básicamente en que el despacho no tuvo en cuenta el poder allegado por la parte demandada y por tal razón, no se le dio el trámite correspondiente al avalúo comercial allegado al plenario, lo cual indica, va en contra del debido proceso y causaría una nulidad de todo lo actuado con posterioridad al recibo del poder.

III. Replica del Recurso

La parte demandante allegó escrito describiendo el traslado del recurso dentro del término de ley, manifestando que, lo que pretende la parte demandada es que se suspendan los tramites del remate por no haberle corrido traslado a un avalúo comercial que allegaron al proceso, para lo cual indica que el despacho en debida forma corrió traslado el pasado 28 de junio de 2022 por diez (10) días al avalúo presentado por el Banco Itaú, los cuales corrieron desde el día 29 de junio de 2022 hasta el día 13 de julio de 2022, que, en dicho término el demandado no realizó ninguna observación, así como tampoco objetó o presentó un nuevo avalúo realizado por un perito experto, en el término que indica el Art. 444 del C.G.P., por lo que, considera que en ningún momento se ha vulnerado el debido proceso por la parte demandante o el despacho, y que por el contrario se han respetado los momentos procesales oportunos, conforme a lo anterior, solicitó se niegue el recurso y se

continúe con el proceso.

IV. Consideraciones

Antes de introducirnos sobre el objeto, trámite y oportunidad con la que se cuenta para formular recurso de reposición contra una providencia, resulta imperioso pronunciarnos respecto a la legitimación que le asiste al proponente de dicho medio de impugnación, esto por cuanto quién lo propone a pesar de no haber sido reconocido como parte dentro del presente asunto, sí es apoderado judicial del extremo pasivo, lo cual hace procedente la interposición del recurso de reposición contra el auto atacado.

Superado lo anterior, recordemos que cuando se pretenda recurrir en reposición deben exponerse los motivos por los cuales el recurrente funda su inconformidad, mientras que para darle trámite al mismo, cuando se presenta por fuera de audiencia, debe presentarse dentro del término de tres (03) días contados a partir del día siguiente de la notificación de la providencia replicada, para que así, del mismo se le dé traslado a la parte contraria en la forma prevista en el artículo 110 *ejusdem*, esto es, por el término de tres (03) días.

Para el caso en ciernes, debe anotarse que es procedente la interposición del recurso de reposición contra el auto atacado, por cuanto no existe norma que establezca disposición contraria; igualmente el recurso fue presentado con el sustento de las razones que motivan la inconformidad y dentro del término que la ley concede para hacerlo; así mismo, se verifica que a la fecha se halla vencido el traslado de lo interpuesto, razón que implica consecuentemente pronunciamiento frente al mismo.

Así las cosas, se advierte que el objeto de estudio de esta providencia se contrae a determinar si se debió reconocer personería al abogado NESTOR RAUL FRANCO RUIZ, en los términos del artículo 75 del C.G.P., y por ende corrérsele traslado al avalúo comercial allegado por este al plenario de conformidad con el artículo 444 del C.G.P.

Al respecto, de la revisión de expediente se tiene que, a índice digital No. 18, el recurrente allegó solicitud de remisión del link del expediente digital, y a su vez memorial poder, sin embargo, se observa que la Oficina de Apoyo, por error involuntario dio trámite únicamente a la solicitud del Link del expediente digital, quedando sin pronunciamiento alguno el memorial de poder, ya que el mismo no fue ingresado al despacho para su sustanciación, motivo por el cual, esta célula judicial no resolvió al respecto y solo se percató de tal situación con ocasión al presente recurso.

Posteriormente, a índice digital No. 19 el apoderado de la parte ejecutada, presentó un avalúo comercial de los inmuebles objeto de garantía en este asunto,

Calle 8 No. 1-16, Piso 4, Cali (Valle del Cauca)
Tel. 8846327 y 8891593
secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co
www.ramajudicial.gov.co
MAGO



memorial al cual no se le dio trámite, indicándole al memorialista que carecía de derecho de postulación en el trámite de marras, dicha negativa, se expuso al memorialista a través de la providencia recurrida, misma en la que se otorgó eficacia procesal a los avalúos catastrales presentados por la parte actora y se fijó fecha para diligencia de remate, atendiendo las solicitudes que obraban en el plenario.

En tal sentido, desde ya se advierte la prosperidad del recurso interpuesto, puesto que es evidente que hubo un error involuntario por parte de la Oficina de Apoyo, que generó la omisión en el ingreso a despacho el memorial de poder para su trámite, descuido que no fue observado por el despacho y que conllevó a que no se le diera trámite al avalúo comercial aportado por la parte demandada. Circunstancia que en esta providencia será enmendada.

Ahora bien, si bien es cierto que la parte demandante en su escrito manifiesta que no debe tenerse en cuenta el avalúo comercial referido, por cuanto el mismo fue presentado fuera del término establecido para ello, según lo determinado por el artículo 444 del C.G.P., pues así se encuentra acreditado en el expediente dado que el mismo fue recibido el día 25 de julio de 2022, y el auto que corrió traslado por el término de diez (10) días, a los avalúos catastrales allegados por la parte activa fue notificado el día 28 de junio de 2022, lo que en efecto significa que el término vencía el día 13 de julio de 2022.

Sin embargo, el extremo activo, no debe olvidar que la presentación del avalúo catastral que realizó, también fue extemporánea, pues el mismo se presentó por fuera de los plazos previstos en la norma en cita, esto es, ni dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordena seguir adelante la ejecución, ni tampoco después de consumado el secuestro tal como lo indica la norma en cita y aun así se le dio el respectivo trámite acogiendo el criterio planteado por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, Sala Civil, corporación que mediante providencia de 24 de octubre de 2017, M.P. César Evaristo León Vergara, indicaría que: *“(...)no es ilegal que se valore el avalúo a través de dictamen presentado por una de las partes, siempre y cuando se garantice a las partes el derecho de contradicción que les asiste(...)”*.

Bajo ese lineamiento, considera este despacho que darle un trato diferente al avalúo presentado por el demandado sería afectar sus garantías constitucionales, dado que se hace indispensable que al extremo pasivo se le den los mismos beneficios que le fueron otorgados al extremo activo, esto desde una óptica objetiva.

De manera que, el principal objetivo con la medida adoptada por el juzgado es lograr el mayor beneficio en el interés económico de las partes y para eso es necesario enfocar el procedimiento en tal sentido, de manera que al evidenciarse que los

avalúos aportados guardan gran diferencia de valores, lo cual es relevante para el proceso, se procederá a darle el trámite previsto por el artículo 444 del C.G.P., al avalúo comercial allegado por la parte demandada y de esta forma no desfavorecer a ninguno de los sujetos procesales dentro del asunto de marras.

En ese orden de ideas, se procederá a reponer el Auto No. 1414 de noviembre 08 de 2022 y, en su lugar, se reconocerá personería adjetiva en los términos señalados al profesional del derecho NESTOR RAUL FRANCO RUIZ identificado con CC. 16.744.648 y T.P. 88.155 del C.S. de la J., para que represente en este asunto al extremo demandado, atendiendo la procedencia de lo anterior conforme lo dispuesto en el artículo 75 del C.G.P.,

Por otra parte, se ordenará correrle traslado al avalúo comercial allegado por la parte demandada por el término de diez días, conforme los lineamientos del artículo 444 del C.G.P. y acogiendo el criterio planteado por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, Sala Civil, del cual ya se hizo mención.

En mérito de lo anterior, el Juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: REPONER el Proveído No. 1414 de noviembre 08 de 2022, atendiendo lo expuesto en precedencia.

SEGUNDO: RECONOCER personería al abogado derecho NESTOR RAUL FRANCO RUIZ identificado con CC. 16.744.648 y T.P. 88.155 del C.S. de la J., para que actúe en representación del demandado CAMILO CASTRILLÓN ROJAS, en los términos del poder conferido, de conformidad con lo expuesto.

TERCERO: CORRER traslado por el término de diez (10) días, al avalúo comerciales de los inmuebles distinguido con matrícula inmobiliarias No. 370-501913, el cual se establece por la suma de \$ 584.264.000., y matrícula inmobiliaria No. 370-501753, el cual se establece por la suma de \$ 36.000.000., presentado por la parte demandante, visible en el ID019 del cuaderno principal.

CUARTO: Cumplido lo anterior, ingrese el asunto nuevamente a Despacho a efectos de resolverse sobre la solicitud de fijarse fecha para la almoneda.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
ADRIANA CABAL TALERO

Juez

Firmado Por:
Adriana Cabal Talero
Juez
Juzgado De Circuito
Ejecución 003 Sentencias
Cali - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **cdfc199e3b54a5f3e0b1eddb45800a7dfa6d41196b47c914976964fc70d54924**

Documento generado en 07/02/2023 02:37:23 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

RV: RADICADO 76001310300620190016500 - POR FAVOR ACUSAR RECIBIDO

Secretaria Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Seccional Cali
<secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 25/07/2022 10:55



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia



Juzgados Civiles de Ejecución
de Sentencias
Cali - Valle del Cauca

SIGCMA

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO
DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI

Atento saludo.

Remito para respectivo registro.

Cordialmente,



NINY JHOANNA DUQUE
Asistente Administrativo.

Calle 8 N° 1-16, Oficina 404, Edificio Entreceibas
Teléfono: (2) 889 1593
Correo electrónico: secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co



De: nestor raul franco ruiz <RAFRACALI@hotmail.com>

Enviado: lunes, 25 de julio de 2022 10:47

Para: Secretaria Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Seccional Cali
<secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: RADICADO 76001310300620190016500 - POR FAVOR ACUSAR RECIBIDO

Señores:

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI

E. S. D.

Radicación: 76001310300620190016500

Origen: JUZGADO 06 CIVIL DEL CIRCUITO

Demandante: ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.

Demandando: CAMILO CASTRILLON ROJAS

PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO

NESTOR RAUL FRANCO RUIZ, mayor de edad y vecino de Cali, identificado con la CC 16.744.648 de Cali, portador de la TP 88.155 C.S.J., obrando en mi condición de

apoderado judicial del señor **CAMILO CASTRILLON ROJAS**, identificado con la cedula de ciudadanía No.1144064351 expedida en Cali y con dirección electrónica camilocastrillon931@hotmail.com, como parte demandada por medio del presente escrito, de acuerdo al artículo 444 numeral 1 del C.G. del P. anexo envió avalúo comercial de los bienes inmuebles 370 - 501913 y 370-501753 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, por un valor comercial de **SEISCIENTOS VEINTE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$620.264.000)**.

Por favor acusar recibido.

Atentamente,

NESTOR RAUL FRANCO RUIZ

C. C. No. 16.744.648 de Cali

T. P. No. 88155 del C. S. de La J.

PEDRO NEL SANDOVAL

CARRERA 42A No.14C- 05 CALI.

pedroavaluos@hotmail.com

Móvil 316 288 4968

Teléfono 334 9513

R.A.A. AVAL-16649346

ESTUDIO: AVALUO COMERCIAL

AV - 2022 - 07 - 108

TIPO DE INMUEBLE:

**VIVIENDA URBANA- APARTAMENTO- PARQUEADERO
EN PROPIEDAD HORIZONTAL**

SOLICITADO POR:

**SEÑOR CAMILO CASTRILLON ROJAS
C.C. #1.144.064.351**

UBICACIÓN:

**AVENIDA 4A OESTE # 3-77 /AVENIDA 4 OESTE #3-80
APARTAMENTO No. 501 A- GARAJE No.4 (1er.PISO)
CONJUNTO RESIDENCIAL "TORRES DE CASALOMA"
PROPIEDAD HORIZONTAL /SECTOR OESTE**

FECHA DE ESTUDIO:

JULIO 15 DE 2022

TIPO DE ESTUDIO:

AVALÚO COMERCIAL
AV -2022 07 108



TIPO DE INMUEBLES:

APARTAMENTO # 501A (PISO 5) - GARAJE #4 (PISO 1)

SOLICITADO POR:

CAMILO CASTRILLON ROJAS
C.C. #1.144.064.351

UBICACIÓN:

CONJUNTO RESIDENCIAL "TORRES DE CASALOMA" PROPIEDAD HORIZONTAL
AVENIDA 4A OESTE #3-77/ AVENIDA 4 OESTE #3-80
BARRIO NORMANDÍA - COMUNA 02
MUNICIPIO SANTIAGO DE CALI
COORDENADAS: LATITUD: 3° 27'6.65" NORTE / LONGITUD: -76° 32'36.43" OESTE

FECHA DE ESTUDIO:

SANTIAGO DE CALI - JULIO 15 DE 2022

Santiago de Cali; Julio 15 de 2022

Señor:
CAMILO CASTRILLON ROJAS
La ciudad.

Respetado Señor;

Atendiendo su solicitud hemos elaborado el estudio debido para definir el Valor Comercial de los inmuebles **Apartamento No.501A, (Quinto piso) - Torre A y Garaje No.4;** localizados en la **Avenida 4A Oeste # 3-77 / Avenida 4 Oeste #3-80, Conjunto Residencial “TORRES DE CASALOMA” Propiedad Horizontal - Barrio Normandía;** Municipio Santiago de Cali; Departamento del Valle del Cauca

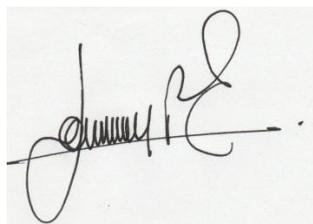
CERTIFICAMOS: No poseer interés alguno en estas propiedades, por tal razón hemos sido imparciales de acuerdo a nuestra ética profesional, esperamos que las conclusiones de este estudio sean de gran importancia en cualquier decisión que usted (es) tome (n) al respecto.

En conclusión Certificamos que el **VALOR COMERCIAL** de dichos inmuebles con las características anotadas en este informe es de: **SEISCIENTOS VEINTE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL PESOS M/CTE.(\$620.264.000.)**

Gustosamente los atenderemos con respecto a cualquier duda o aclaración sobre el presente estudio.

AVALÚOS TÉCNICOS PROFESIONALES, agradece su atención a la Presente deseando poder servirles próximamente.

Atentamente;



PEDRO NEL SANDOVAL CH
RAA (Registro Abierto de Valuador) AVAL-16649346
Licencia Profesional 01-3302 C.P.N.T (Consejo Profesional Nacional de Topografía)
Asociado a La Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca
Avalúos Urbanos – Rurales y Obras de Infraestructura.

1. ASPECTOS GENERALES

1.1. SOLICITANTE DEL AVALUO:

1.2. Señor **Camilo Castrillón Rojas C.C. #1.144.064.351**

1.2. TIPO DE AVALÚO SOLICITADO:

AVALÚO COMERCIAL

1.3. PROPÓSITO DEL ESTUDIO:

El objeto del presente informe es determinar el **Valor de Mercado** que tendría el apartamento #501 Torre A y el garaje #4, que más adelante describiremos. Se entiende por **Valor de Mercado** (según el International Valuation Standards Council – IVSC) la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar 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.

1.4. TIPO DE INMUEBLE:

Urbanos Un (1) apartamento con un (1) garaje sencillo cubierto en el primer piso que hacen parte del CONJUNTO RESIDENCIAL “**TORRES DE CASALOMA**” con Régimen de Propiedad Horizontal.

1.5. UBICACIÓN:

Los inmuebles objeto del presente avalúo, se localizan en la **Avenida 4A Oeste # 3-77 / Avenida 4 Oeste #3-80, Conjunto Residencial “TORRES DE CASALOMA” Propiedad Horizontal - Barrio Normandía**, municipio SANTIAGO DE CALI, Valle del Cauca. Su coordenadas Latitud: 3°27’6.65” Norte / Longitud: -76°32’36.43” Oeste

1.6. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL:

Los inmuebles objeto de avalúo presentan destinación económica de carácter RESIDENCIAL, a la fecha de la visita están ocupados por sus propietarios.

1.7. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO:

- Copia de la **ESCRITURA PÚBLICA** Cero quinientos cuarenta y uno (0541) otorgada el treinta (30) de marzo de dos mil diecisiete (2017) en la NOTARÍA DOCE DEL CÍRCULO NOTARIAL DE CALI
- Copia de la **ESCRITURA PÚBLICA** (Reglamento de Propiedad Horizontal) Mil setecientos ochenta y siete (1787) otorgada el cinco (05) de Abril de mil novecientos noventa y cinco (1995) en la NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO NOTARIAL DE CALI
- Copia de los **CERTIFICADOS DE TRADICIÓN** con MATRÍCULAS INMOBILIARIAS **#370-501913, #370-501753**, expedidos por la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali, el día dieciséis (16) de junio de dos mil veintiuno (2021) y el treinta (30) de enero de dos mil diecisiete (2017).

- Copia Impuesto predial unificado año 2021

1.8. FECHA DE LA VISITA:

Martes, doce (12) de Julio de dos mil veintidós (2022).

1.9. FECHA DEL INFORME:

Viernes, quince (15) de julio del año dos mil veintidós (2022).

2. SECTOR

2.1 GENERALIDADES

El oeste de Cali y en especial el Barrio Normandía, es un sector residencial con vivienda en su mayoría en altura edificios aislados en altura de 12 pisos hasta 15, presenta además usos compatibles y necesarios para su buen funcionamiento tales como comerciales, institucionales, de servicios. Los usos comerciales se han localizado principalmente en la Avenida 4ª Oeste. La topografía es quebrada con pendientes pronunciada hacia el piedemonte de los cerros vecino, presenta buena arborización y clima agradable por su cercanía al Río de Cali, el estrato socioeconómico predominante es alto cinco (5) y seis (6). Como hito importante se destaca el Parque del Gato Tejada. La zona tiene el cubrimiento de todos los servicios públicos básicos y el servicio de transporte urbano e intermunicipal es bueno el cual se realiza por su vía más importante la Avenida 4 oeste, se disfruta por su cercanía de la zona gastronómica del barrio Peñón y sus alrededores.

Según la división político-administrativa del área urbana del Municipio de Santiago de Cali, los inmuebles, objeto del presente avalúo, se encuentran ubicados dentro de la jurisdicción del barrio Normandía - Comuna 2 de la ciudad Santiago de Cali.

La **Comuna 02** de Cali es una de las 22 comunas que componen la ciudad, está ubicada en el noroeste del casco urbano y limita al norte con el municipio de Yumbo, al sur con las comunas 19 y 3 (centro de la ciudad), al oriente con las comunas 4 y 6 y al occidente con la comuna 1 y el corregimiento Golondrinas. Geográficamente se encuentra en el lado occidental del Río Cali.¹

Esta comuna se caracteriza por ser una zona financiera importante y por su alta infraestructura de hoteles, centros educativos, sitios comerciales, de servicios, de entretenimiento, parques, etc. Allí se encuentra el tradicional barrio *Granada*, que fue el primer barrio residencial del norte de Cali, y hoy en día, un importante centro cultural y culinario de la ciudad. En términos sociales, económicos y culturales es una de las comunas con mayor desarrollo de la ciudad.

La Comuna 02 está compuesta por 29 barrios y sectores los cuales son: Altos de Menga, Alameda del Río, Arboledas, Área Libre-Parque del Amor, Arroyohondo, Brisas de los Álamos, Centenario, Ciudad los Álamos, Chipichape, Dapa, El Bosque, Granada, Juanambú, La Campiña, La Flora, La Paz, Menga, Normandía, Pacará, Prados del Norte, San Vicente, Santa Mónica, Santa Rita, Santa Teresita, Sector Altos de Normandía-Bataclán, Urbanización La Flora, Urbanización La Merced, Versalles y Vipasa.

De los sitios de interés que posee la Comuna podemos mencionar:

- Centro Comercial Centenario: Ubicado en el corazón de la ciudad de Cali entre las Av 3N y 4N en el Barrio Centenario.
- El Centro Comercial Chipichape: Fue construido el 17 de noviembre de 1995 al pie de la Cordillera Occidental. Se ideó como un complejo urbanístico para la clase media-alta de la ciudad de Cali.³
- Museo de Arte Moderno La Tertulia: Contiene exposiciones de arte moderno, fotografía y escultura.
- Centro de Eventos Alférez Real: Está ubicado en el oeste de Santiago de Cali, sobre la margen derecha del río que la cruza, enclavado entre cuatro barrios de singular belleza: Santa Rita, Santa Teresita, El Peñón y Normandía.
- Plazoleta Jairo Varela
- Parque de las Tortugas
- Zoológico de Cali: considerado uno de los mejores del país y de América Latina

2.2. SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS EN LA COMUNA No.2

2.2.1. ACUEDUCTO:

La comuna dos es abastecida por las tres plantas de la ciudad, de la siguiente forma: La parte de la comuna abarcada entre la Calle 25, la Avenida 6 Norte, la Calle 70 y la margen izquierda del Río Cali, es suministrada por las plantas del Río Cauca y Puerto Mallarino y hace parte de la red baja.

La segunda parte de la comuna que está ubicada al Occidente de la Calle 25 y la Avenida 6 Norte, se abastece por gravedad del agua potable tratada en la planta de San Antonio y forma parte de la red alta; en inmediaciones de la colina de San Antonio, el perímetro de la comuna limita con los predios de la planta de San Antonio o río Cali, donde se localiza uno de los sistemas de bombeo incluidos dentro de la comuna, el sistema Bellavista (comprende los barrios Santa Rita, Santa Teresita, Arboledas y Bellavista) la última parte hace uso del sistema de bombeo de Menga que comprende el barrio Menga.

2.2.2. ALCANTARILLADO:

Barrios como Normandía, Juanambú, Centenario, Versalles, San Vicente y Santa Mónica Residencial poseen un sistema de alcantarillado compuesto por un sistema de redes combinadas, las cuales reciben las aguas lluvias y las aguas residuales.

Mientras que La Merced, Vipasa, Prados del Norte, La Flora y Los Alamos está formado por un sistema que separa las aguas lluvias de las residuales; entre tanto la Campiña y El Bosque es constituido por un sistema de alcantarillado combinado y el sector de Menga no posee alcantarillado sanitario.

2.2.3. ENERGÍA:

Con un cubrimiento del 94.13%2 de los usuarios potenciales, la comuna se encuentra atendida por tres subestaciones las cuales son Chipichape, San Antonio y Menga que a su vez tienen diversos circuitos, para una capacidad total de 159.744 Kva.

2.3. SERVICIOS COMPLEMENTARIOS DE LA COMUNA No.2

2.3.1. RECREACIÓN:

Por su situación geográfica dentro de la Ciudad de Cali esta Comuna cuenta con un total de 866.677\M2 de Zonas verdes, entre las cuales se destacan las zonas de protección de las riberas del Río Cali incluida la zona del C.A.M, los parques de Versalles y La Flora, El Orquideograma y el Vivero Municipal entre otros.

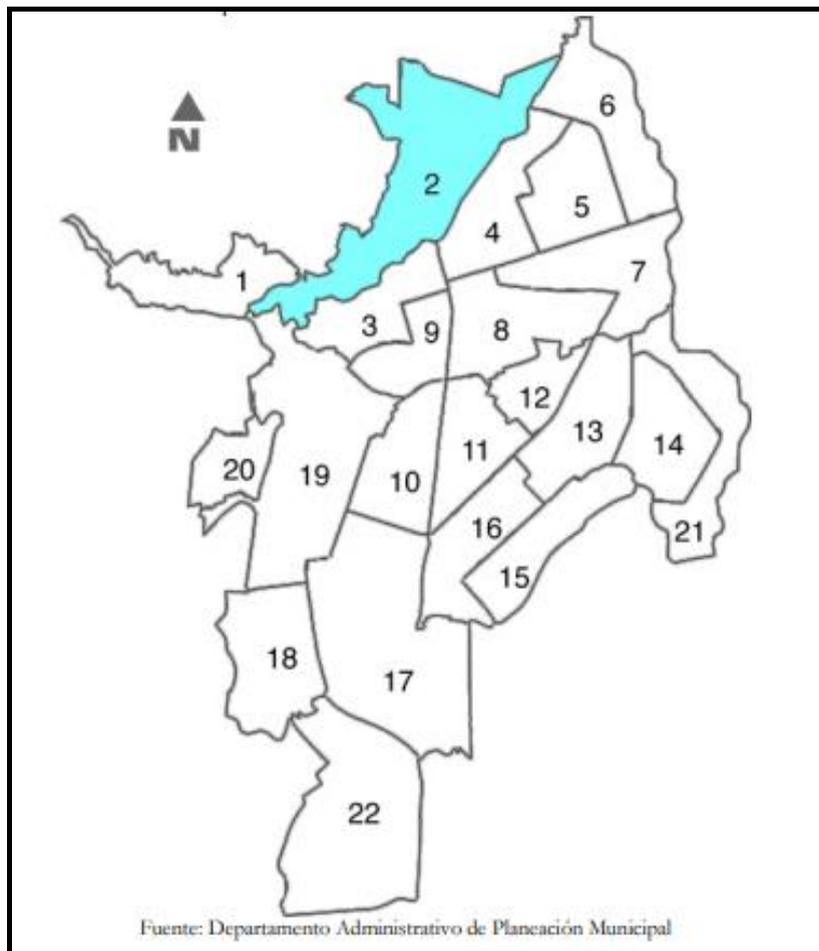
2.3.2. SALUD:

La gran mayoría de los barrios de la Comuna No.02 se encuentran en el área de influencia del puesto de salud los Álamos. Existe adicionalmente una gran cobertura del servicio de salud privado mediante las Clínicas de Occidente, Versalles, Nuestra Señora de los Remedios y la Clínica antes del Seguro Social.

2.3.3. EDUCACIÓN:

La tasa de escolaridad de preescolar es de 77.67%, de primaria es de 92.34% y secundaria de 100.64%. Los establecimientos educativos con que cuenta la comuna son 30, 18 y 34 respectivamente a cada tipo de educación.

COMUNA No. 2



2.4. SERVICIOS PÚBLICOS

ACUEDUCTO	:	Sí.
ALCANTARILLADO	:	Sí.
ENERGÍA	:	Sí.
GAS	:	Sí.
ASEO	:	Sí.
VÍAS PAVIMENTADAS	:	Sí.
ANDENES	:	Sí.
ALUMBRADO PÚBLICO	:	Sí.
ANTEJARDINES	:	Sí.
ARBORIZACIÓN	:	Sí.

2.5 VÍAS

Las principales vías del sector son:

- Las vías arterias principales son: Avenida 4 , Avenida Colombia, Avenida Circunvalar y Calle 5; Vías Arteria Principales y Secundarias

Según la Clasificación y Jerarquización del Sistema Vial de Santiago de Cali, establecida acuerdo 0373 de Diciembre 01 de 2014 o Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T del Municipio de Santiago de Cali

2.6 TRANSPORTE PÚBLICO

Sobre la Avenida 4 Oeste y la Avenida Colombia, pasa la ruta A06 del MIO que llega a la Estación San Bosco.

3. NORMAS URBANÍSTICAS

NORMATIVIDAD: Según acuerdo 0373 de Diciembre 01 de 2014 o Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T del Municipio de Santiago de Cali: el predio se localiza en ÁREA DE ACTIVIDAD: Área de Actividad Residencial Neta; Tratamientos Urbanísticos: CONSOLIDACIÓN 2 CONSOLIDACIÓN BÁSICA (C2); UPU: Unidad de Planificación Urbana: 9; MANZANA DEL SABER; Con índice de Construcción Base: 1,5 Índice de Construcción Adicional: 1,0.

3.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

Artículo 25. Suelo Urbano. El suelo urbano de Santiago de Cali es el delimitado por el perímetro urbano, el cual se encuentra definido en el Anexo No 1 mediante un listado de coordenadas planas "X" y "Y". El sistema de referencia de las coordenadas es el adoptado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, y que a la vez el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, adoptó como único datum oficial de Colombia, en el Marco Geocéntrico Nacional de Referencia -MAGNA-SIRGAS-, mediante Resolución N°068 del 28 de enero de 2005.

constr base	adicional	ocupacion	volumetricas	complementaria	Resoluciones			
1,5	2,5	Ver más	Ver más	Ver más				
Capa: Unidades de planificacion urbana								
Cod. UPU	Nombre	Remove						
9	MANZANA DEL SABER							
Capa: Tratamientos urbanisticos								
Nombre	Norma	Resoluciones	Re					
CONSOLIDACIÓN 2 – CONSOLIDACIÓN BÁSICA (C2)	Ver más							
Capa: Areas de actividad								
Nombre	Area actividad	Tipo	Vocacion	Normas complementarias	CIU 4	Actividades permitidas	Re	
DE CORREDOR	AREA DE ACTIVIDAD MIXTA	CORREDORES ESTRATEGICOS	USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS 2	Ver más	Ver más	Ver más		
Capa: Estrato por lado de manzana								
Lado manzana	Estrato	Desc. estrato	Fecha publicación	Re				
02040013A	5	Medio-alto	2022-06-29					
Capa: Construcciones								
Tipo avaluo	Sector	Comuna / Corregimiento	Barrio / Sector geog.	Manzana	Terreno	Predio	No. pisos	F
01	00	02	04	0013	0015	0273	15.0000000000	
Capa: Terrenos urbanos								
Capa: Manzanas catastrales								
Capa: Barrios y sectores								
Codigo	Nombre	Área	Perimetro	Remo				
0204	Normandia	250466.706	2722.037					

3.2. UNIDAD DE PLANIFICACIÓN URBANA UPU:

9-MANZANA DEL SABER. Artículo 20. Unidades de Planificación Urbana (UPU) y el Modelo de Ordenamiento Territorial. Son instrumentos de planeación intermedia, a través de los cuales se delimitan porciones del territorio urbano que comparten características físicas similares, tanto en materia de potencialidades como necesidades, a partir de las cuales se define su papel en el modelo de ordenamiento territorial, y se establecen lineamientos de política territorial para su formulación como instrumentos de planeamiento remitido que le apuntan a consolidar el modelo de ordenamiento territorial propuesto en la escala zonal. El alcance de las UPU se encuentra establecido en el Artículo 506.

3.3. ÁREA DE ACTIVIDAD: NETA

El inmueble objeto de avalúo se encuentra dentro del Área de Actividad Mixta, la cual se reglamenta en los siguientes artículos:

Artículo 286. Elementos Normativos de la Estructura Socioeconómica. Los elementos normativos de la estructura socioeconómica son los siguientes:

1. Áreas de Actividad y usos.

2. Tratamientos urbanísticos.
3. Edificabilidad.

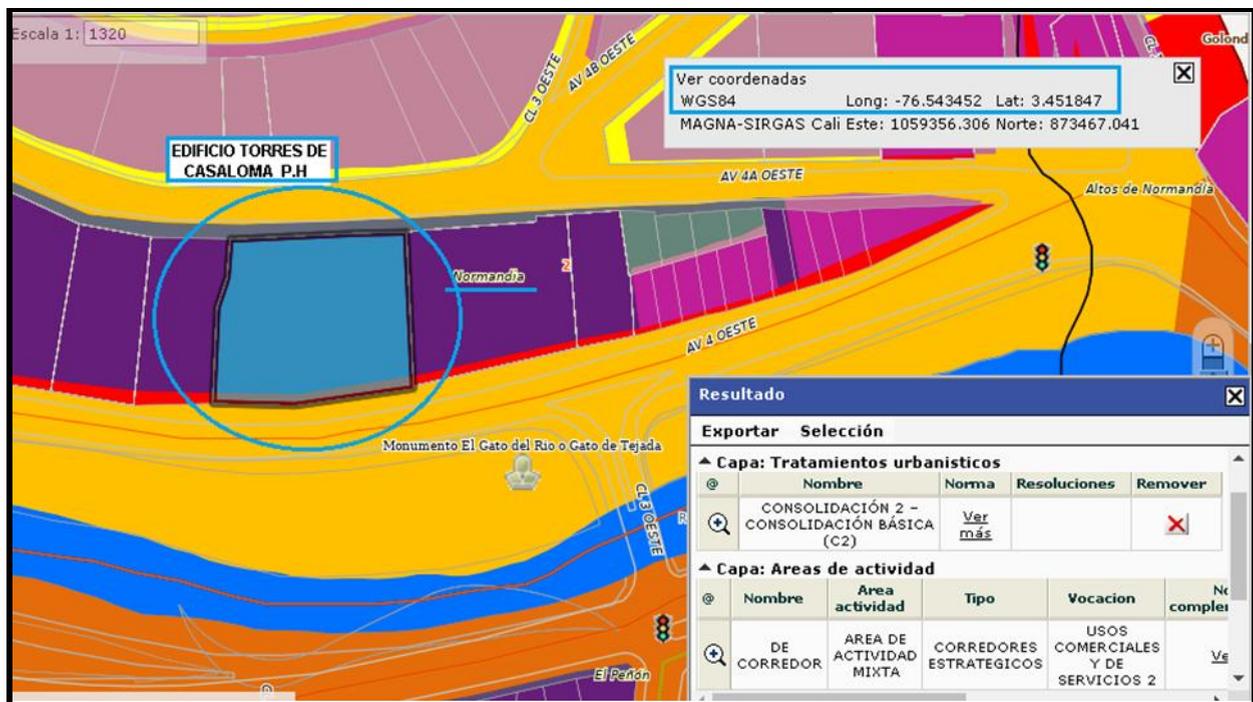
Artículo 287. Definición de Áreas de Actividad. Son áreas del suelo con condiciones socio-económicas similares, y se caracterizan por el predominio de un uso determinado del suelo en función del cual se reglamentan y definen los usos complementarios permitidos, y la intensidad para su aprovechamiento.

Artículo 288. Clasificación General de las Áreas de Actividad. Las áreas de actividad se clasifican en:

1. Área de actividad residencial neta.
2. Área de actividad residencial predominante.

3. Área de actividad mixta.

4. Área de actividad industrial.



Artículo 291. Área de Actividad Mixta.

El área de actividad mixta corresponde a aquellas zonas que cuentan con presencia de usos mixtos entre residenciales, comerciales y de servicios especializados de mediana y gran escala, así como industria y equipamientos de bajo impacto, que generan empleo y propenden por la concentración, especialización y consolidación de actividades múltiples. Estas áreas se conforman a través de centralidades y corredores de actividad.

El área de actividad mixta se encuentra constituida por los corredores de actividad, tanto estratégicos como urbanos, y las siguientes centralidades:

1. Centralidades empresariales.
2. Centralidades de abastecimiento.
3. Centralidades con usos asociados a la vivienda.
4. Centralidades asociadas a equipamientos.

5. Centralidades de servicios al automóvil.
6. Centralidades de servicios industriales.

Artículo 308. Tratamiento Urbanístico de Consolidación.

Regula las zonas urbanizadas donde la capacidad instalada en materia de servicios públicos domiciliarios, espacio público, equipamientos y movilidad permite un aumento de la edificabilidad con una inversión moderada.

Los tratamientos urbanísticos son:

1. Tratamiento urbanístico de conservación.
2. **Tratamiento urbanístico de consolidación.**
3. Tratamiento urbanístico de renovación urbana.
4. Tratamiento urbanístico de desarrollo.

Artículo 309. Modalidades del Tratamiento Urbanístico de Consolidación. Son modalidades del tratamiento de consolidación las siguientes:

1. Consolidación1–consolidación urbanística (C1).
2. **Consolidación2–consolidación básica (C2).**
3. Consolidación3–consolidaciónmoderadaC3).

Artículo 311. Consolidación Básica – C2. Sectores residenciales con tendencia de desarrollo principalmente por autoconstrucción, donde se pretende consolidar permitiendo modificación moderada o ampliación de las edificaciones existentes.

4. CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE CASALOMA P.H.

4.1 DESCRIPCIÓN

El Conjunto Residencial “TORRES DE CASALOMA” Fue construido en el año 1995 sobre un lote de terreno aproximado de 2.113.27 metros cuadrados, de forma irregular y de topografía con pendiente, presenta una localización medianera en la cuadra y cuenta con cuatro (4) torres de trece (13) pisos de altura con un (1) apartamento por piso, cuatro (4) penhouse dúplex, para un total de cincuenta y seis (56) unidades jurídicas destinadas para vivienda, tres (3) sótanos donde están los depósitos y garajes privados .

EL CONJUNTO RESIDENCIAL “TORRES DE CASALOMA” PH está constituido por:

- 56 APARTAMENTOS (4 Pent-house).
- 73 GARAJES (en sótanos y primer piso).
- 70 DEPÓSITOS.
- 5 LOCALES COMERCIALES.
- 2 PORTERÍAS.

EL CONJUNTO RESIDENCIAL “TORRES DE CASALOMA” PH cuenta con:

- Administración.
- Dos ascensores por torre.

- Dos Porterías y lobby.
- Zona social, piscina, jacuzzi, turco, sauna.
- Salón para gimnasio.
- Parquederos para visitantes al interior.

4.2 REGLAMENTACIÓN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL.

El Conjunto Residencial “TORRES DE CASALOMA” como tal, se rige en todos los casos por el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual fue protocolizado mediante la siguiente Escritura Pública:

- **ESCRITURA PÚBLICA:** Mil setecientos ochenta y siete (1787) otorgada el cinco (05) de abril del mil novecientos noventa y cinco (1995) en la NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE CALI.

4.3 LINDEROS GENERALES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE CASALOMA PROPIEDAD HORIZONTAL.

CONJUNTO RESIDENCIAL “TORRES DE CASALOMA”, Avenida 4A Oeste # 3-77 / Avenida 4 Oeste #3-80, Propiedad Horizontal - Barrio Normandía		
COORDENADAS Latitud: 3° 27'6.65" Norte / Longitud: -76° 32'36.43" Oeste		
NORTE	:	En 45.65 metros con la avenida 4 A oeste actual nomenclatura urbana de Cali.
SUR	:	En 51.40 metros con la avenida 4 A oeste actual nomenclatura urbana de Cali.
ORIENTE	:	En 40,70 metros colindando con el edificio Riveras de Normandía.
OCCIDENTE	:	En 44,12 metros colindando con predio de Arkus Ltda.

Tareas **Resultados**

ID_PREDIO _Resultado de la consulta

Entidades mostradas: 1/1

760010100020400130015901050436

ID_PREDIO	918.212
NUM_MATRINMO	
DEPAPRED	76
MUNIPRED	001
ZONA	01
SECTOR	00
COMUNA	02
BARRIO	04
MANZANA	0013
TERRENO	0015
CONDICION	9
EDIFPRED	01
PISOPRED	05
PREDIO	0436
NPN	760010100020400130015901050436
IDTERRENO	020400130015
NUMEPRED	B008904360905

Terrenos: 02

COMUNA	02
BARRIO	04
MANZANA	0013
TERRENO	0015
CONDICION	9
PREDIO	0273
NUMEPRED	B008902730905
NOM_EDIFIC	EDIF. TORRES DE CASALOMA
ETIQUETA	0273 AL 0475
AREA	2.091,75

Tablas relacionadas: [Acercar a](#)

Fuente: Tomados textualmente de escritura pública Mil setecientos ochenta y siete (1787) otorgada el cinco (05) de abril del mil novecientos noventa y cinco (1995) de la NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE CALI.

5. LOS INMUEBLES

5.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DE LOS INMUEBLES

USO DEL INMUEBLE	:	Residencial
EDAD DEL INMUEBLE	:	Veintisiete años aproximadamente.
ESTADO DEL INMUEBLE	:	Bueno
VALORIZACIÓN	:	Normal
COMERCIALIZACIÓN	:	Buena

El inmueble está constituido por:

- APARTAMENTO en Quinto Piso.
- UN (1) GARAJE sencillo Cubierto #4 (Primer piso)

5.2 DESCRIPCIÓN DE CADA UNA DE LAS UNIDADES JURÍDICAS

5.2.1 DESCRIPCIÓN – IDENTIFICACIÓN APARTAMENTO # 501 A

El apartamento se encuentra en el quinto piso de la Torre “A” del Conjunto Residencial “TORRES DE CASALOMA”. Altura: piso–techo 2,50 metros, le corresponde en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, el número de Matrícula Inmobiliaria 370-501913, ID PREDIO 918.212 y su número predial nacional NPN 760010100020400130015901050436; con área privada de 146,80 metros cuadrados y coeficiente igual a 1,44%, paga una administración mensual aproximada de \$640.000 y su estrato socioeconómico es seis (6). Se comunica con la vía pública a través de la puerta principal común del Conjunto distinguida con el número 3-77 de la Avenida 4A Oeste y #3-80 de la Avenida 4 Oeste de la actual nomenclatura urbana de Cali

El apartamento está conformado de la siguiente manera:

- Sala.
- Comedor.
- Estudio
- Dos Balcón
- Baño social.
- Cocina Integral.
- Zona de oficinas.
- Cuarto de servicio con baño
- Tres alcobas cada una con baño y closet, principal con vestier y balcón

5.2.2 DESCRIPCIÓN PARQUEADERO #4

Garaje sencillo y cubierto distinguido con el número #4, localizado en el primer piso del Conjunto Residencial “TORRES DE CASALOMA”. Le corresponde en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali el número de matrícula Inmobiliaria 370-501753, su ID PREDIO 918.052 y numero predial nacional NPN 760010100020400130015900990276, con área privada de 9,24 metros cuadrados y coeficiente igual a 0,09%. Se comunica con la vía pública a través de la puerta principal común del Conjunto distinguida con el número 3-77 de la Avenida 4A Oeste y #3-80 de la Avenida 4 Oeste de la actual nomenclatura urbana de Cali.

5.3 LINDEROS DE CADA UNA DE LAS UNIDADES

APARTAMENTO # 501 A- GARAJE #4	
LINDEROS:	Los linderos especiales de las dos (2) unidades jurídicas evaluadas en este informe Apartamento #501 A – Garaje #4; están contenidos en la escritura pública Mil setecientos ochenta y siete (1787) otorgada el cinco (05) de abril del mil novecientos noventa y cinco (1995) de la NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE CALI.

5.4 ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN Y ACABADOS

MUROS	: Ladrillo cocido, repellido, estucado y pintado.
PISOS	: En mármol.
COCINA	: Integral con estufa, horno, campana extractor, muebles de madera, lavaplatos en acero inoxidable y cerámica en pared.
BAÑOS	: Muebles corrientes, cerámica en pared y piso, puerta en vidrio templado en ducha.
PUERTAS	: Principales e interiores en madera, corredizas en aluminio y vidrio, otras corredizas en madera.
VENTANAS	: En aluminio con vidrio anti ruido.
CIELORRASO	: Cielo falso con repello y pintura.
CUBIERTA	: Losa común de por medio al piso superior.
FACHADA	: Repello y pintura.

5.5 ÁREAS DE CADA UNIDAD JURÍDICA

INMUEBLE	ÁREA PRIVADA m2.	COEFICIENTE %
APARTAMENTO # 501 TORRE A	: 146,80	1,44%
GARAJE #4	: 9,24	0,09%

Fuente: Tomadas textualmente de la **ESCRITURA PÚBLICA** Mil setecientos ochenta y siete (1787) otorgada el cinco (05) de abril del mil novecientos noventa y cinco (1995) en la NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE CALI .

6. METODOLOGÍA(S) VALUATORIA (S) EMPLEADA(S):

La metodología se fundamenta en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, la cual indica que se deberá aplicar uno de los siguientes métodos: el Método de Comparación o de Mercado, el de Renta o Capitalización por Ingresos, el de Costo de Reposición y el Método (técnica) Residual.(Actualizaciones: Decreto número 1420 de 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0762 del 23 de octubre de 1998, reemplazada por la Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, Resolución 898 de 19 de agosto de 2014, las últimas expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi).

Según lo descrito anteriormente, para la determinación del valor comercial de este inmueble se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características:

- Aspectos físicos tales como área, ubicación, acabados, edad, estado y otros.
- Las normas que afectan los usos permitidos.
- Infraestructura vial y servicio de transporte.

6.1. 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. Para la aplicación del método de mercado se tomará una muestra de inmuebles ofertados y/o de transacciones realizadas en el sector de influencia. Esta muestra resulta comparable tras aplicarle un proceso de homogeneización que permita su estudio estadístico. Las características observadas para determinar la homogeneidad del valor son las siguientes:

Media aritmética	Desviación estándar	Coefficiente de Variación	Coefficiente de Asimetría
$X = (\sum Xi)/N$	$S = \sqrt{(\sum (X-Xi)^2)/N}$	$V = (S/X) * 100$	$A = (X - Mo)/S$

Dónde:

- X= media aritmética
- S= desviación estándar
- V= coeficiente de variación
- A = coeficiente e asimetría
- Σ= Sumatoria
- √= raíz cuadrada
- Mo= moda
- N= muestra
- Xi= valores

Nota 1: El porcentaje de depuración se aplica con base en los criterios de los valuadores.

Para este caso, se encontraron 3 ofertas de inmuebles con características similares a las del objeto de avalúo como localización, edad, áreas, acabados, estrato socioeconómico (6), entre otras.

6.2 JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S):

Se consiguió un número de datos suficiente para el Método Comparativo o de Mercado sobre oferta y transacciones de inmuebles de características similares a las del avalúo, localizados en el Barrio Normandía y/o Edificios Residenciales del sector, similares al del estudio en ubicación, tamaño, edad, estrato y otras variables. Se corrobora la información conseguida mediante este método, utilizando el Método de la Renta Directo.

6.3 MEMORIA(S) DE CÁLCULO(S):

PROCEDIMIENTO VALUATORIO: A continuación consignaremos los procedimientos de valoración utilizados: Para determinar el valor comercial del inmueble objeto de avalúo, se decidió utilizar el **Método Comparativo o de Mercado**, el cual consiste en analizar datos de transacciones o de ofertas de inmuebles, ya sea en el mismo conjunto residencial o en otros de características relativamente similares y que se ubiquen en el mismo sector oeste Aguacatal, para posteriormente realizar los ajustes necesarios de acuerdo a los datos obtenidos; para tal resultado se realizó un estudio de mercado en la zona, este se homologo con el método de Renta Directa. A continuación anexamos Muestras del Mercado.

Estudio del Mercado.

ANEXO MERCADO APARTAMENTOS							CAMILO CASTRILLON ROJAS C.E. 1.144.064.351				
CONJUNTO RESIDENCIAL "TORRES DE CASALOMA" PROPIEDAD HORIZONTAL							NUMERO DE AVALUO		2022 - 07 - 108		
AVENIDA 4A OESTE #3-77 APARTAMENTO #501 TORRE A- GARAJE #4							FECHA AVALUO		15/07/2022		
No.	DIRECCION	CIUDAD	FUENTE	TELEFONO	VALOR OFERTA	% DEPURAC.	VALOR DEPURADO	AREA GARAJES Y DEPOSITO	VALOR GARAJE	AREA PRIVADA	VALOR M2 PRIVADO
1	Sector Oeste - Barrio NORMANDIA	Cali	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cali-normandia-3-habitaciones-3-banos-2-garajes/3566-M3402942	Codigo Inmueble 3566-M3402942	\$ 520.000.000	4,00%	\$ 499.200.000	24,00	\$ 58.000.000	116,00	\$ 3.803.448
2	Sector Oeste- Edificio Normandie 4to- Piso	Cali	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cali-normandia-3-habitaciones-2-banos-2-garajes/MC3550785	Codigo Inmueble MC3550785	\$ 598.000.000	4,00%	\$ 574.080.000	30,00	\$ 66.000.000	135,00	\$ 3.763.556
3	Sector Oeste - Barrio Normandia 4to. Piso	Cali	https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-cali-este-normandia-p-1681001-Jinmobiliaria	ID WEB: 1681001 TEL 661 0000,3185374153	\$ 800.000.000	4,00%	\$ 768.000.000	26,00	\$ 108.000.000	174,23	\$ 3.788.096
4	Sector Oeste- Barrio Normandia	Cali	https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-cali-este-normandia-p-1618738-JinmobiliariaNormandia	ID WEB: 1618738 TEL 3154870490	\$ 780.000.000	4,00%	\$ 748.800.000	26,00	\$ 72.000.000	166,00	\$ 4.077.108
5	Sector Oeste- Barrio Normandia	Cali	https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-cali-este-normandia-p-1697874-InmobiliariaPosadayChaves	ID WEB: 1697874 TEL 3016429514 - 3155245119	\$ 650.000.000	4,00%	\$ 624.000.000	26,00	\$ 72.000.000	143,00	\$ 3.860.140
							PROMEDIO M2		\$ 3.858.470		
							DESVIACION		127.273,49		
							COEFTE DE VARIACION		0,032985485		
							NUMERO DE DATOS		5		
							LIMITE SUPERIOR		\$ 3.985.743		
							LIMITE INFERIOR		\$ 3.731.196		
							VALOR ADOPTADO		\$ 3.980.000		

Las ofertas fueron depuradas con factor fuente (negociación) teniendo en cuenta que en la dinámica inmobiliaria la decisión de compra depende del rango de negociación. Se logró una muestra representativa, con un valor promedio aproximado de \$3.858.470, valor límite inferior a \$3.731.196 y valor límite superior \$3.985.743.

Según análisis del Mercado y las dadas condiciones físicas del inmueble se determina el siguiente valor: VALOR CONSIDERADO POR METRO CUADRADO PARA EL ÁREA PRIVADA IGUAL A: **TRES MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE. \$3.980.000,00**

A los valores de oferta de apartamentos se les descontó el valor del parqueadero con base en las tablas paramétricas utilizadas por la lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, Valor de \$36.000.000 pesos para parqueaderos sencillo Y cubierto para estrato 6, para de esta manera, homogeneizar los datos y tener únicamente el valor comercial por metro cuadrado privado de apartamentos en este edificio. Ver tabla valor comercial garajes en P.H a continuación:

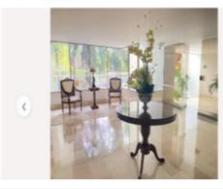
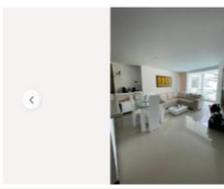
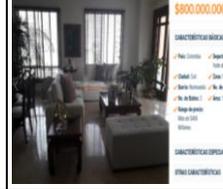
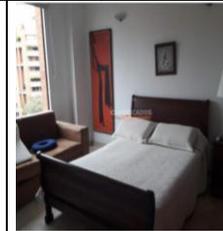
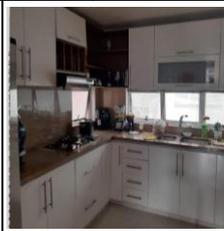
1. VALOR COMERCIAL GARAJES PH (USO RESIDENCIAL) - CALI - 2022						
ESTRATO	SENCCLO CUBIERTO	SENCCLO DESCUBIERTO	DOBLE CUBIERTO	DOBLE DESCUBIERTO	USO COMERCIAL	DEPOSITOS (USO RESIDENCIAL)
1	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	-
2	\$ 10.000.000	\$ 7.000.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$/m2 (GARAJE SENCCLO CUBIERTO *) X AREA DEPOSITO
3	\$ 15.000.000	\$ 12.000.000	\$ 25.000.000	\$ 20.000.000	\$ -	\$/m2 (GARAJE SENCCLO CUBIERTO *) X AREA DEPOSITO
4	\$ 22.000.000	\$ 18.000.000	\$ 35.000.000	\$ 30.000.000	\$ 30.000.000	\$/m2 (GARAJE SENCCLO CUBIERTO *) X AREA DEPOSITO
5	\$ 30.000.000	\$ 22.000.000	\$ 48.000.000	\$ 37.000.000	\$ 38.000.000	\$/m2 (GARAJE SENCCLO CUBIERTO *) X AREA DEPOSITO
6	\$ 36.000.000	\$ 25.000.000	\$ 58.000.000	\$ 42.000.000	\$ 40.000.000	\$/m2 (GARAJE SENCCLO CUBIERTO *) X AREA DEPOSITO
6**	\$ 40.000.000	\$ 30.000.000	\$ 64.000.000	\$ 50.000.000	\$ -	\$/m2 (GARAJE SENCCLO CUBIERTO *) X AREA DEPOSITO

<p>** 6 (+): ESTRATO 6 PLUS: DADO POR EL VALOR MUY SUPERIOR DE LOS INMUEBLES TENIENDO EN CUENTA SU CONFIGURACION Y LOCALIZACION EN SECTORES EXCLUSIVOS. (CONSIDERACION EXPUESTA POR EL AVALUADOR).</p>	<p>* AREA ESTANDAR GARAJE SENCCLO: 12.00 M2 (PARA EL CALCULO DEL METRO CUADRADO PARA DEPOSITOS).** DESPUES DE 3 (TRES) GARAJES/UNIDAD SE CONSIDERARA UN MENOR VALOR BUSCANDO LA MEJOR COMERCIALIZACION.</p>
	<p>*EL VALOR DEL GARAJE SENCCLO CON SERVIDUMBRE SERA LA MITAD DEL VALOR DEL GARAJE DOBLE SEGUN EL ESTRATO DONDE SE ENCUENTRE LOCALIZADO</p>

2. VALOR COMERCIAL AREAS LIBRES PRIVADAS EN PH (USO RESIDENCIAL) (30% - 50%)			
ESTRATO	BALCON	TERRAZA	PATIO
1	-	-	-
2	-	-	-
3	-	-	-
4	40% (\$/m2 ACP)	* 30% o Menos (\$/m2 ACP)	30% (\$/m2 ACP)
5		** 35% o Menos (\$/m2 ACP)	
6	50% (\$/m2 ACP)	***50% o Menos (\$/m2 ACP)	
6(+)**			

* Para Estratos 3 y 4 el área máxima de la terraza corresponde al 25% del ACP, si es mayor, a consideración el valor sera menor del 30% del \$/m2 ACP.
 ** Para Estrato 5 el área máxima de la terraza corresponde al 30% del ACP, si es mayor, a consideración el valor sera menor del 35% del \$/m2 ACP.
 *** Para Estrato 6 el área máxima de la terraza corresponde al 40% del ACP, si es mayor, a consideración el valor sera menor del 50% del \$/m2 ACP.
 ACP: Área Construida Privada.

Datos del Mercado.

MERCADO #1 \$520.000.000	MERCADO #2 \$598.000.000	MERCADO #3 \$800.000.000	MERCADO #4 \$780.000.000	MERCADO #4 \$650.000.000
<p>Apartamento en Venta, NORMANDIA Sector Ocho de Cali Área 108m²</p> 	<p>Apartamento en Venta, Normandia Sector Ocho de Cali Área 108m²</p> 	<p>CLASIFICADOS \$800.000.000</p> 	<p>CLASIFICADOS \$780.000.000</p> 	<p>Apartamento, Venta, Normandia \$650.000.000</p> 
				

7. CONCEPTO DE GARANTÍA

Además de las características más relevantes de este inmueble -analizadas en los anteriores capítulos-, se tomaron en cuenta para la determinación de su valor comercial, las siguientes consideraciones generales:

UBICACIÓN: Se reconoce para este inmueble una buena ubicación, en un sector residencial de estrato socio-económico ALTO (6), consolidado desde hace varios años, gracias a las características de su entorno inmediato, en el cual se desarrollaron en la últimas décadas edificaciones residenciales moderno y funcional; dando paso a desarrollos de vivienda multifamiliar en altura, tratando de aprovechar el tamaño de los predios existentes. Se pondera también como factor importante de ubicación; la presencia frente a una gran vista panorámica de la ciudad desde lo pisos altos, con amplias zonas verdes y vías amplias, que le brinda de todas formas una muy agradable característica paisajística y ambiental al entorno inmediato.

CONSTRUCCIÓN: Su vetustez aproximada es de 27 años de acuerdo al reglamento de propiedad horizontal, además se trata de una edificación moderna y de buen gusto, bien ubicada, donde se usaron materiales modernos, sencillos y de buena calidad y con fácil acceso.

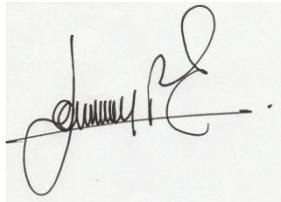
ÁREAS PRIVADAS: Para los inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, el avalúo se realizará únicamente sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad. Lo anterior de conformidad con la Ley 675 del 3 de Agosto del 2001, Capítulo VII, Artículo 25, Resolución 0762 de 1998 Artículo 17 y Decreto 1420 – Artículo 21. Cualquier duda o aclaración ver escrituras correspondientes.

Pedro Nel Sandoval Ch. Persona natural inscrito en el RAA (Registro Abierto de Valuador) con Matricula AVAL-16.649.346; con R.N.A #1215 (de Fedelonjas) - es un Valuador profesional asociado y pertenece al Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y el Valle del Cauca; Organismo consultivo del estado; Valuador certificado por la ANA (Autorregulado Nacional de Valuadores).

8. AVALÚO

CUADRO DE AREAS Y VALORES.

AVALÚO COMERCIAL SOLICITADO POR EL SEÑOR CAMILO CASTRILLON ROJAS C.C. #1.144.064.351 APARTAMENTO #501A PISO CINCO TORRE A - PARQUEADERO #4 (1er.PISO) CONJUNTO RESIDENCIAL "TORRES DE CASALOMA" PROPIEDAD HORIZONTAL LOCALIZADO EN LA AVENIDA 4A OESTE #3-77/ AVENIDA 4 OESTE #3-80 BARRIO NORMANDÍA – COMUNA 02 MUNICIPIO SANTIAGO DE CALI – JULIO 15 DE 2022			
DESCRIPCIÓN	ÁREAS	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
APARTAMENTO # 501A	146,80 m2.	\$3.980.000 m2.	\$584.264.000.
PARQUEADERO No.4	9,24 m2.		\$36.000.000.
VALOR COMERCIAL TOTAL DEL INMUEBLE:			\$620.264.000.
SON: SEISCIENTOS VEINTE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL PESOS M/CTE.			



PEDRO NEL SANDOVAL CH
RAA (Registro Abierto de Valuador) AVAL-16649346
Licencia Profesional 01-3302 C.P.N.T (Consejo Profesional Nacional de Topografía)
Asociado a La Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca
Avalúos Urbanos – Rurales - Obras de infraestructura y Otros.

9. CERTIFICADO DE IMPARCIALIDAD

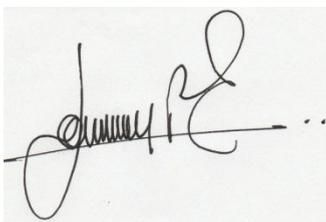
1. Certificamos que las descripciones de hechos presentadas en este informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
2. Certifico que el informe técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos, común y universalmente aceptados.
3. Certificamos no tener intereses, directo e indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.
4. Certifico que el valuador no ha sido influenciado por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.
5. Certifico que el valuador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del informe de avalúo.
6. Certifico que el valuador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener resultados condicionados a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.
7. Certificamos tener experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
8. La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
9. Certifico que el valuador ha contratado para la realización del informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consiente de sus deberes y responsabilidades.
10. Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo y el valor de una eventual negociación, a pesar de que el estudio conduce al valor demostrativo del predio, en el valor de una transacción interfiere muchos factores subjetivo y circunstanciales imposible que distorsionan hacia arriba o hacia abajo el valor del inmueble prever, como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la necesidad del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que este la vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados
11. Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presente circunstancias o cambios inesperados de

índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecte o modifique los criterios analizados.

Pedro Nel Sandoval Ch, manifiesta que este informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quién 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.

NOTA: Cualquier duda el respecto, estamos dispuestos a absolverlas cuando usted (es) disponga (n).

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pedro Nel Sandoval Ch', with a horizontal line extending to the right.

PEDRO NEL SANDOVAL CH
RAA (Registro Abierto de Valuador) AVAL-16649346
Licencia Profesional 01-3302 C.P.N.T
Registro Nacional de Valuadores – R.N.A. No.1.215 ONAC
Asociado a La Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca
Avalúos Urbanos- Rurales y Obras de Infraestructura

10. DESCRIPCIÓN FOTOGRÁFICA



VISTA SECTOR AVENIDA 4A OESTE



VISTA TORRE A



ACCESO - PORTERIA



NOMENCLATURA



ZONA DE ASCENSORES



NOMENCLATURA APTO



INTERIOR APARTAMENTO 501 -A



SALA



ESTUDIO



INTERIOR APARTAMENTO



BALCON Y VISTA



BAÑO SOCIAL



COCINA



COCINA



ZONA DE OFICIOS



CUARTO DEL SERVICIOS



ALCOBA PRINCIPAL



BAÑO ALCOBA PRINCIPAL



VESTIER



INTERIOR ALCOBA



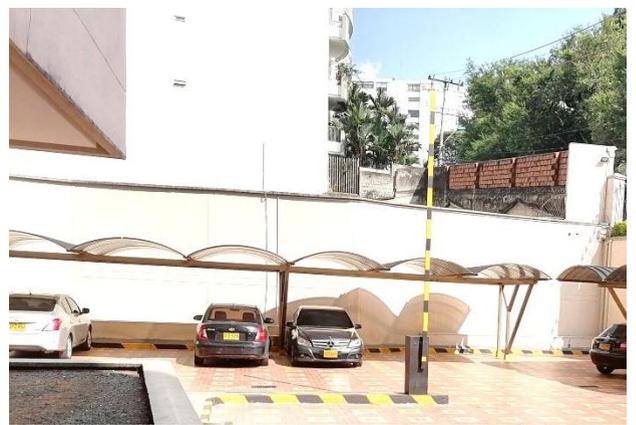
INTERIOR ALCOBA



BAÑO



BALCON Y VISTA



GARAJE #4



ZONAS COMUNES



GIMNASIO



PISCINA ZONAS COMUNES



ACCESO SOBRE AVENIDA 4 OESTE



FACHADA AVENIDA 4 OESTE



FACHADA AVENIDA 4 A OESTE

**GEOREFERENCIACION COORDENADAS
 LATITUD 3° 27' 6.65" NORTE / LONGITUD -76° 32' 36.43" OESTE
 AVENIDA 4A OESTE # 3- 77 CONJUNTO RESIDENCIAL
 "TORRES DE CASALOMA" BARRIO: NORMANDÍA – COMUNA 2
 SANTIAGO DE CALI – VALLE DEL CAUCA**

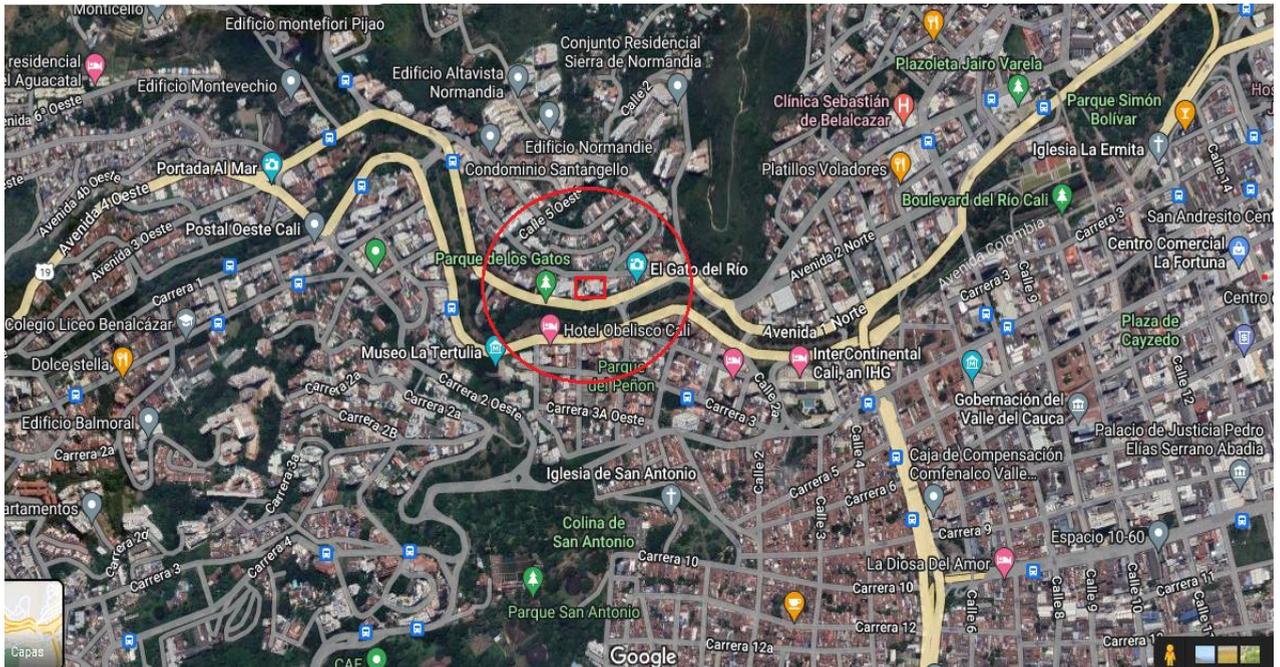
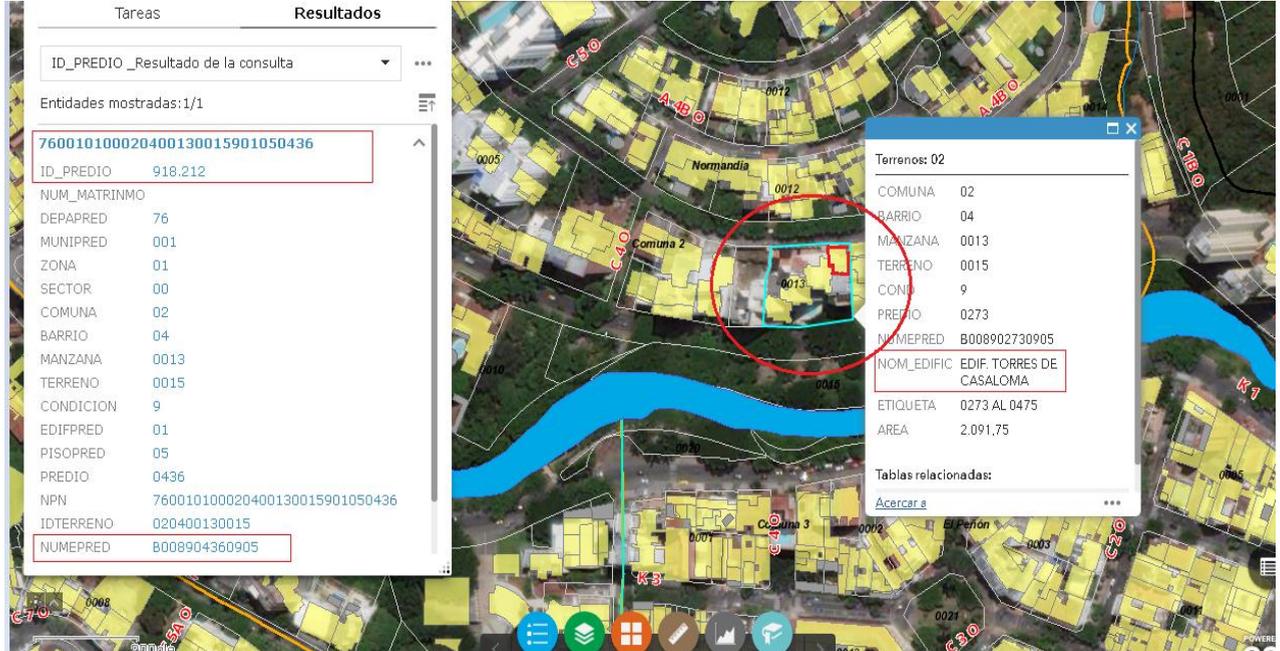
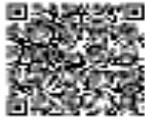


IMAGEN GOOGLE MAPS



PIN de Validación: b6b80ac5



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

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

El señor(a) PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16649346, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-16649346.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO 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
10 Mar 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
21 Jul 2021

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
10 Mar 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
21 Jul 2021

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 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b6b60ac5



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
12 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
02 Ago 2021

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 Ago 2021

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 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

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

Página 2 de 4



PIN de Validación: b6b80ac5



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



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0099, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 01 de Agosto de 2018, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0075, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 01 de Agosto de 2018, 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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
 Dirección: CARRERA 42A # 14C -05
 Teléfono: +573162884968
 Correo Electrónico: pedroavaluos@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
 Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa y Empresarial KAIZEN
 Tecnólogo en Topografía- Universidad del Valle

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) PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16649346. El(la) señor(a) PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO 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

b6b80ac5



PIN de Validación: b6b80ac5



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



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 Julio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA LA COMPETENCIA DE:

PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO
C.C. 16.649.346

R.N.A 1215

Su competencia ha sido certificada y es conforme respecto a los requisitos basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la norma internacional ISO/IEC 17024:2012 en:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	NTS C 002: 2019-07-10 Norma técnica sectorial de competencia para el valuator que realiza avalúos de bienes inmuebles urbanos	EQ/DC/01 Esquema de Certificación de Personas, categoría o Especialidad de Avalúos de Inmuebles Urbanos.

Esta certificación está sujeta a que el avaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

Fecha de otorgamiento : 01/06/2021 *Fecha de actualización : -
Fecha de renovación : - Fecha de vencimiento : 31/05/2024

* Se realiza actualización del certificado con el fin de alinear los cuatro (4) años de certificación de acuerdo con lo establecido en el esquema EQ/DC/01



LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 3103346607 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: RDFF002
Versión: 08



R.N.A.
Registro Nacional de
Avaluadores



ACREDITADO
ONAC
ORGANISMO NACIONAL DE AREDITACIÓN
ISO/IEC 17024:2012
14-CCP-008



**EL SUSCRITO GERENTE DE LA
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA**

CERTIFICA

Que el señor **PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.649.346 de Cali, cuenta con el Registro Nacional de Avaluadores – RNA No. 1215 acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia – ONAC y el Registro Abierto de Avaluadores – R.A.A., en las especialidades de:

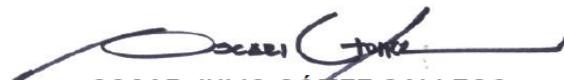
- **CATEGORÍA 1 INMUEBLES URBANOS:** Desde el 10 de marzo de 2017
- **CATEGORÍA 2 INMUEBLES RURALES:** Desde el 10 de marzo de 2017
- **CATEGORÍA 4 OBRAS DE INFRAESTRUCTURA:** Desde el 12 de febrero de 2020

Que el señor Sandoval Chimbaco, es afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca desde el mes de mayo del año dos mil cinco (2005).

Que el señor Sandoval Chimbaco, pertenece actualmente al Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca desde el año dos mil cinco (2005).

Que el señor Sandoval Chimbaco, ha sido comisionado y ha participado en la elaboración de más de mil avalúos de predios urbanos y rurales a nivel Valle del Cauca desde la fecha en que inició su vinculación al Comité de Avalúos.

Para constancia de lo anterior, se firma la presente en la ciudad de Santiago de Cali, a los cinco (05) días del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021).



OSCAR JULIO GÓMEZ GALLEGO
Gerente

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte # 5BN-146 Local 102G - CENTRO EMPRESA - PBX: (2) 665 7597
E-mail: lonjacall@lonjacall.org - Pagina Web: www.lonjacall.org
NIT. 890.311.142-1



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto No. 029

RADICACIÓN: 760013103-010-2017-00322-00
DEMANDANTE: Banco Itaú CorpBanca Colombia S.A.
DEMANDADOS: Adolfo Pazmiño López
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Singular

Santiago de Cali, veintiséis (26) de enero de dos mil veintitrés (2023)

A índice digital No. 08, las partes de común acuerdo, solicitan la terminación del proceso por pago total de la obligación, frente a lo cual, luego de corroborarse que se reúnen los requisitos exigidos en el artículo 461 del C.G.P., se accederá a lo pretendido.

En consecuencia, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR la terminación del presente proceso, conforme lo dispuesto en el artículo 461 del C.G.P. por pago total de la obligación, atendiendo la solicitud formulada por la parte ejecutante, a través de su apoderada judicial.

SEGUNDO: CANCELAR todas las medidas cautelares decretadas y practicadas en este proceso, sobre los bienes del demandado, al evidenciarse la no existencia de remanentes aceptados en este proceso.

TERCERO: TENER en cuenta por la Oficina de Apoyo las siguientes medidas previas para efecto de lo ordenado en el numeral anterior.

<p>Auto SN del 05 de diciembre de 2017 (Fol 2 C2)</p> <p>DECRETAR EL EMBARGO Y RETENCION PREVENTIVO de las sumas de dineros depositados en cuenta corriente, de ahorros, CDI'S o por cualquier concepto posea el demandado ADOLFO PAZMIÑO LOPEZ CC 1.130.676.301, en las entidades bancarias que se encuentran relacionadas en el escrito de medidas previas y que para todos los efectos legales se consideran por producidas en el</p>	<p>Oficio No. 2968 del 5 de diciembre de 2017 (Fol.4 C2)</p>
--	--

<p>presente proveído. Límitese el embargo en la suma de CIENTO NOVENTA MILLONES (\$190°000.000.00) DE PESOS M/CTE. Lo anterior conforme a lo dispuesto en el artículo 593 numeral 10 del Código General del Proceso.</p>	
<p>DECRETASE EL EMBARGO Y SECUESTRO PREVENTIVO DE LOS REMANENTES de los bienes que por cualquier causa se llegaren a desembargar o del producto de los embargados dentro del proceso Ejecutivo que cursa ante el Juzgado Segundo (2°) Civil del Circuito de Cali (V) instaurado por BANCOLOMBIA S.A. en contra de ADOLFO PAZMIÑO LOPEZ CC 1.130.676.301, radicado bajo la partida número 76001-31-03-002-2017-00057-00, librando para tal efecto el oficio respectivo.</p>	<p>Oficio No. 2969 del 5 de diciembre de 2017 (Fol.5 C2)</p>
<p>Auto 750 del 26 de abril de 2021 (ID 02 Cuaderno medidas)</p>	
<p>DECRETAR el embargo y retención de las sumas de dinero que a cualquier título tengan o llegaren a tener depositadas él aquí demandado -ADOLFO PAZMIÑO LOPEZ Identificado con la cedula de ciudadanía No.1130676301- las que se encuentran en las siguientes entidades bancarias: BANCO WWB COLOMBIA S.A y BANCO SERFINANZAS. Límitese el embargo a la suma de \$315.435.156,00.</p>	<p>Oficio 995 del 21 de mayo de 2021 (ID 04 Cuaderno medidas)</p>

Sin embargo, deberá la secretaria librar todos los oficios de levantamiento a que haya lugar, aunque no se encuentren relacionados en el cuadro anterior. Igualmente se previene a la Secretaría, que, en caso de existir alguna inconsistencia en la fecha o el número de los oficios relacionados, deberá librar el oficio de levantamiento de medidas como corresponda, sin necesidad de auto que lo ordene.

QUINTO: Ejecutoriado el presente auto, entréguese los oficios a la parte demandada para su diligenciamiento y remítase a las entidades a que hubiere lugar.

SEXTO: Si existiere embargo de remanentes allegado antes de la ejecutoria de la presente providencia, el mismo será tenido en cuenta antes de librar los oficios correspondientes.

SEPTIMO: ORDENAR el desglose de los documentos que sirvieron de base para la ejecución para que sean entregados a la parte demandada.

OCTAVO: NO LIQUIDAR el arancel judicial de que trata la ley 1394 de 2010, por no haberse causado.

NOVENO: ARCHIVAR el presente proceso, previo registro en el Sistema de Gestión Judicial Siglo XXI.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
ADRIANA CABAL TALERO
Juez

Firmado Por:
Adriana Cabal Talero
Juez
Juzgado De Circuito
Ejecución 003 Sentencias
Cali - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **5f40d77cad275648ad20b0825be2d3cb2d388c6be152cc101d4ead91383ff037**

Documento generado en 30/01/2023 02:36:46 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE
SENTENCIAS DE CALI

Auto # 096

RADICACIÓN: 76-001-31-03-012-2020-00090
DEMANDANTE: Banco Colpatria hoy Scotiabank Colpatria Sa
DEMANDADOS: Mario Alonso González Báez
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo con Garantía Real

Santiago de Cali, tres (03) de febrero de dos mil veintitrés (2.023)

Revisado el expediente, se observa que, habiéndose corrido el traslado correspondiente a la parte demandada de la liquidación del crédito presentada por el ejecutante, sin que ésta hubiese sido objetada, sumado a que se encuentra ajustada a la legalidad y a la orden de pago emitida en el proceso, se aprobará.

En consecuencia, el Juzgado

RESUELVE:

ÚNICO: APROBAR la liquidación del crédito presentada por el ejecutante por valor de \$313.132.858,86 conforme a lo dispuesto en artículo 446 del Código General del Proceso.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

ADRIANA CABAL TALERO
Juez

Firmado Por:
Adriana Cabal Talero
Juez
Juzgado De Circuito
Ejecución 003 Sentencias
Cali - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **47dc09f0b337e1df24737f654d593183af9d19b5d1cee3bfa3491985a4cd9c48**

Documento generado en 03/02/2023 05:14:35 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia



Juzgados Civiles de Ejecución
de Sentencias
Cali - Valle del Cauca

SIGCMA

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI

Auto # 099

RADICACIÓN: 76-001-31-03-014-2009-00249
DEMANDANTE: Lesing Bancoldex S.A.
DEMANDADOS: Unitel SA ESP
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Singular

Santiago de Cali, tres (03) de febrero de dos mil veintitrés (2.023)

Se recibe escrito del representante de la sociedad S&P Gestión Eficiente S.A.S. en calidad de apoderada general del demandado UNITEL S.A. EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS UNITEL S.A. ESP EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, donde nos informa que fue terminado el proceso de reorganización y decretó la liquidación judicial estipulado en la Ley 1116 de 2016; por lo tanto, ejecutoriada la presente providencia, se remitirá el expediente para ser incorporado a dicho trámite.

Por lo anterior, el Juzgado,

DISPONE:

ÚNICO: REMITIR el presente proceso a la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES, INTENDENCIA CALI, para ser incorporado al trámite de reorganización de los bienes y haberes del demandado UNITEL SA EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS UNITEL SA ESP EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, conforme a la comunicación recibida.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

ADRIANA CABAL TALERO
Juez

Firmado Por:
Adriana Cabal Talero
Juez
Juzgado De Circuito
Ejecución 003 Sentencias
Cali - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **78686975e53e29dc609d7fb144488d8d1a19a3edaa80cd92ccf76e44e84429af**

Documento generado en 03/02/2023 06:51:27 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto No. 095

RADICACIÓN: 76001-3103-014-2012-00344-00
DEMANDANTE: Bancoomeva S.A
DEMANDADOS: Alex Fernando Bastidas Polanco
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Singular

Santiago de Cali, tres (03) de febrero de dos mil veintitrés (2.023)

Se allega de la apoderada de la parte demandante solicitud de devolución del Despacho Comisorio No. 044 con destino a la Secretaría de Seguridad y Justicia de Cali, para reparto y posterior diligencia de secuestro del bien inmueble con M.I 370-211084 de propiedad del demandado.

Para tal efecto, se ordenará la reproducción del Despacho Comisorio No. 044 del 29 de abril de 2021, para que le sea remitido a la Secretaria de Seguridad y Justicia de la Alcaldía de Santiago de Cali, a efectos de que se practique la diligencia encomendada.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

RESULEVE:

ÚNICO: ORDENAR la reproducción del despacho comisorio No. 044 del 29 de abril de 2021, dirigido a la Secretaría de Seguridad y Justicia de la Alcaldía de Santiago de Cali, para la realización de la diligencia de secuestro ordenada en el auto No. 2289 del 17 de julio de 2017. Por intermedio de la Oficina de Apoyo líbrese el mismo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
ADRIANA CABAL TALERO
Juez

Firmado Por:
Adriana Cabal Talero
Juez
Juzgado De Circuito

Ejecución 003 Sentencias

Cali - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **d1361471557ed1b48710d87f5e85afd977327e4804cadc26bfd1a43f4e3b19ee**

Documento generado en 03/02/2023 05:03:16 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto No. 097

RADICACIÓN: 760013103-015-2015-00443-00
DEMANDANTE: LABORATORIO CLINICO ESPECIALIZADO NOHEMY CRUZ
GOMEZ E.U
DEMANDADO: CLINICA UROLOGICA SALUS S.A EN LIQUIDACION
CLASE DE PROCESO: Ejecutivo Singular

Santiago de Cali, tres (03) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

La apoderada judicial de la parte actora, allega escrito memorial a través del cual solicita se requiera a la liquidadora de la Sociedad CLINICA UROLOGICA SALUS S.A EN LIQUIDACION, a fin de que informe con destino a este proceso el estado actual de dicha liquidación y de igual manera, se requiera a la Superintendencia de Sociedades Regional Cali, ello, con el propósito de obtener información conducente a la continuidad del proceso, petición que por ser procedente se despachará favorable.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: REQUERIR a la señora LUZ ELSY CARVAJAL CEBALLOS en calidad de liquidadora de la SOCIEDAD CLINICA UROLOGICA SALUS S.A EN LIQUIDACION, para que remita a este proceso la información pertinente al estado actual en el que se encuentra la liquidación de dicha entidad. Por la Oficina de Apoyo, líbrese oficio dirigido al correo electrónico liliana.giraldo@urosalus.com; y a la dirección calle 5 43-10 de Cali.

SEGUNDO: REQUERIR a la Superintendencia de Sociedades Regional Cali, a fin de que indique el estado actual de la liquidación de la sociedad CLINICA UROLOGICA SALUS S.A EN LIQUIDACION, y a su vez informe en la actualidad quien funge como su liquidador. Por la Oficina de Apoyo, líbrese oficio.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ADRIANA CABAL TALERO

Juez

Firmado Por:
Adriana Cabal Talero
Juez
Juzgado De Circuito
Ejecución 003 Sentencias
Cali - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **3e2d8b3f3b01e7ef6a92d005415146e29e6c5b9c84edca1f380951a397c954a8**

Documento generado en 03/02/2023 05:23:56 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto No. 090

RADICACIÓN: 76001-31-03-017-2019-00081-00
PROCESO: Ejecutivo Singular
DEMANDANTE: Arenas y Derivados Construcciones S.A.S.
DEMANDADO: Javier Mafla García

Santiago de Cali, tres (03) de febrero dos mil veintitrés (2.023)

Visible a índice digital No. 2, 3 y 4, el apoderado judicial de la parte actora solicita se dé trámite al avalúo comercial del contrato de concesión minero FK8-081, embargado y secuestrado en el presente asunto.

Al respecto, debe mencionarse que a pesar de presentarse de forma extemporánea, resulta procedente atender el avalúo comercial allegado, acogiendo el criterio planteado por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, Sala Civil, corporación que mediante providencia de 24 de octubre de 2017, M.P. César Evaristo León Vergara, según el cual: “(...) *no es ilegal que se valore el avalúo a través de dictamen presentado por una de las partes, siempre y cuando se garantice a las partes el derecho de contradicción que les asiste(...)*”, de ahí que si el Juzgado [admite] el avalúo, el término de traslado a otorgarse es el previsto por el legislador, es decir 10 días, para proceder así conforme el lineamiento descrito en el artículo 444 del C.G.P. Por tanto, deberá correrse traslado del mismo por el término de diez (10) días.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

ÚNICO: CORRER traslado por el término de diez (10) días, del avalúo comercial del contrato de concesión minero FK8-081, presentado por la parte demandante, el cual se establece por la suma de \$ 2.152.901.650,00, visible en el índice digital No. 13 del cuaderno 2 del Juzgado de Origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
ADRIANA CABAL TALERO
Juez

Firmado Por:
Adriana Cabal Talero
Juez
Juzgado De Circuito
Ejecución 003 Sentencias
Cali - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **21029d26586146e7be65306b8179db387b2132065af3126f82e066df1fd265f0**

Documento generado en 03/02/2023 11:28:52 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

Envío Avalúo contrato de concesión FK8-081 dentro del radicado No.76001-31-03-017-2019-00081-00

andres rodriguez urrego <andres77071@hotmail.com>

Mié 17/11/2021 11:00

Para: Juzgado 17 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali <j17cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>; jaimego53@hotmail.com <jaimego53@hotmail.com>; Carlos Penagos <carlos.penagos@arenasyderivados.com>

📎 1 archivos adjuntos (6 MB)

Presentación Avalúo- Radicado No. 2019-00081.pdf;

Cali, 17 de noviembre de 2021

Honorable Juez

Dra. DIANA MARCELA PALACIO BUSTAMANTE
JUZGADO DIECISIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
E.S.D-

Ref.	Radicado	76001-31-03-017-2019-00081-00
	Proceso	Ejecutivo Singular de Mayor Cuantía
	Ejecutante	Arenas y Derivados Construcciones SAS
	Ejecutado	Javier Mafla Garcia. CC. No.6.336.655
	Acto Procesal	Presentación Avalúo Contrato de Concesión FK8-081

Cordial saludo,

CARLOS ANDRÉS RODRÍGUEZ URREGO, abogado titulado y en ejercicio, identificado con cédula de ciudadanía No. 6.098.475 de Cali, portador de la Tarjeta Profesional de Abogado No. 263169 proveída por el H. Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado judicial; de la sociedad **ARENAS Y DERIVADOS CONSTRUCCIONES S.A.S**, identificada con Nit: 900.302.229-0, de la manera más respetuosa, me permito allegar el avalúo del contrato de concesión FK8-081, por un valor **DOS MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA** (\$2.152.901.650.)

ANEXOS

1. Avalúo comercial contrato de concesión FK8-081, con los respectivos anexos.

ACREDITACIÓN

De conformidad, con lo estipulado en el Decreto 806 del 2020, y el numeral 2 del artículo 444 del Código General del Proceso me permito correr traslado a la parte demandada.

NOTIFICACIONES

El suscrito apoderado la recibiré en la **Carrera 26 P 13 No 93-66**- Santiago de Cali (Valle).

Teléfono celular: 310-4323597

Correo electrónico: andres77071@hotmail.com

De la Honorable señora Juez;

CARLOS ANDRÉS RODRÍGUEZ URREGO

CC. No 6.098.475 de Cali.

T.P. No. 263169 del C.S. de la J.

Cali, 17 de noviembre de 2021

Honorable Juez

Dra. DIANA MARCELA PALACIO BUSTAMANTE
JUZGADO DIECISIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
E.S.D-

Ref.	Radicado	76001-31-03-017-2019-00081-00
	Proceso	Ejecutivo Singular de Mayor Cuantía
	Ejecutante	Arenas y Derivados Construcciones SAS
	Ejecutado	Javier Mafla García. CC. No.6.336.655
	Acto	Presentación Avalúo Contrato de Concesión FK8-081
	Procesal	

Cordial saludo,

CARLOS ANDRÉS RODRÍGUEZ URREGO, abogado titulado y en ejercicio, identificado con cédula de ciudadanía No. 6.098.475 de Cali, portador de la Tarjeta Profesional de Abogado No. 263169 proveída por el H. Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado judicial; de la sociedad **ARENAS Y DERIVADOS CONSTRUCCIONES S.A.S**, identificada con Nit: 900.302.229-0, de la manera más respetuosa, me permito allegar el avalúo del contrato de concesión FK8-081, por un valor **DOS MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA** (\$2.152.901.650.)

ANEXOS

1. Avalúo comercial contrato de concesión FK8-081, con los respectivos anexos.

NOTIFICACIONES

El suscrito apoderado la recibiré en la **Carrera 26 P 13 No 93-66-** Santiago de Cali (Valle).

Teléfono celular: 310-4323597

Correo electrónico: andres77071@hotmail.com

De la Honorable señora Juez;


CARLOS ANDRÉS RODRÍGUEZ URREGO

CC. No 6.098.475 de Cali.

T.P. No. 263169 del C.S. de la J.



VALORACIÓN DE CONTRATO DE CONCESIÓN MINERA

CON DESTINO JUDICIAL

Gestión Predial + Consultoría
+ Valuación

NOVIEMBRE 5 DE 2021

Página 1 de 53

320 4996410

gerencia@prevalor.co

Calle 70A #7-36 • Int. 901 • Bogotá



IDENTIFICACIÓN GENERAL DEL DOCUMENTO

TÍTULO

Dictamen Pericial de parte. Valoración del Contrato de Concesión Minera FK8-081, del Catastro Minero Colombiano.

DESTINO DEL DICTÁMEN

Juzgado Diecisiete Civil Del Circuito De Cali. Proceso Ejecutivo Singular de Mayor Cuantía, con radicado 76001-31-03-017-2019-00081-00.

EJECUTANTE

Arenas y Derivados Construcciones SAS.

EJECUTADO.

Javier Mafla García. CC. No.6.336.655.

FECHA Y LUGAR DEL DICTÁMEN.

Bucaramanga, noviembre 05 de 2021.

Gestión Predial + Consultoría
+ Valuación



REQUISITOS GENERALES DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

Identidad de quien rinde el dictamen y de quien participa en su elaboración, así como datos de localización.

Perito

NOMBRE: Germán Augusto González Gélvez
NACIONALIDAD: Colombiano
IDENTIFICACIÓN: C.C. 91.286.579 expedida en Bucaramanga
DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN: Km7 Floridablanca Piedecuesta, Ruitoque
Condominio, Conjunto El Remanso Casa 24,
Floridablanca, Santander.
CELULAR: 320 4996410
EMAIL: gerencia@prevalor.co

Asesor Técnico

NOMBRE: Henry Contreras Jaramillo
NACIONALIDAD: Colombiano
IDENTIFICACIÓN: C.C. 79.510.007 expedida en Bogotá
DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN: Carrera 77A 64J-10 Oficina 101
CELULAR: 321 2633841
EMAIL: hcasesorias.gerencia@gmail.com

Profesión de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Documentos que habilitan para el ejercicio, títulos académicos y documentos que certifican la experiencia profesional.

VALUADOR

GERMÁN AUGUSTO GONZÁLEZ GÉLVEZ. Ingeniero Industrial (Universidad Industrial de Santander), Especialista en Gestión Estratégica de Mercadeo (UNAB), Executive MBA del IE Business School, (Madrid, España) y Candidato a Especialista en Métodos y Técnicas de Valoración por la Universitat Politècnica de Valencia; actualmente designado como Presidente de la Junta Directiva de la Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Oriente y Miembro del Consejo Directivo del RNA – Registro Nacional de Avaluadores. Ponente en el XXXV Congreso Panamericano de Valuación UPAV, República Dominicana 2021.



Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores con el número AVAL-91286579, en las categorías:

3. Recursos Naturales y Suelos de Protección. 4. Obras de Infraestructura, 5. Edificaciones de Conservación Histórica, 6. Inmuebles Especiales, 7. Maquinaria Fija y Móvil, 8. Maquinaria y Equipos Especiales, 9. Obras de Arte, 10. Inventarios, Semovientes y Animales, 11. Activos Operacionales y Empresariales, Establecimientos de Comercio, 12. Intangibles, Marcas, Patentes, Prima comercial y otros derechos, y 13. Intangibles Especiales, Daño Emergente, Lucro Cesante, Derechos Indemnizatorios y otros.

Además, cuenta con la credencial de Valuador Panamericano 1215 de la UPAV – Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación.

ASESOR TÉCNICO

HENRY CONTRERAS JARAMILLO. Geólogo (Universidad Nacional de Colombia) con T. P del Consejo Profesional de Geología No. 1414. Responsable de todos los análisis técnicos propios de su especialidad del conocimiento, pertinentes a esta valoración.

Dentro del Proceso Ejecutivo Singular de Mayor Cuantía, con radicado 76001-31-03-017-2019-00081-00, cuyo ejecutante es la compañía Arenas y Derivados Construcciones SAS y el ejecutado es el señor Javier Mafla García. CC. No.6.336.655, de conformidad con el Código General del Proceso en su artículo 226, declaramos:

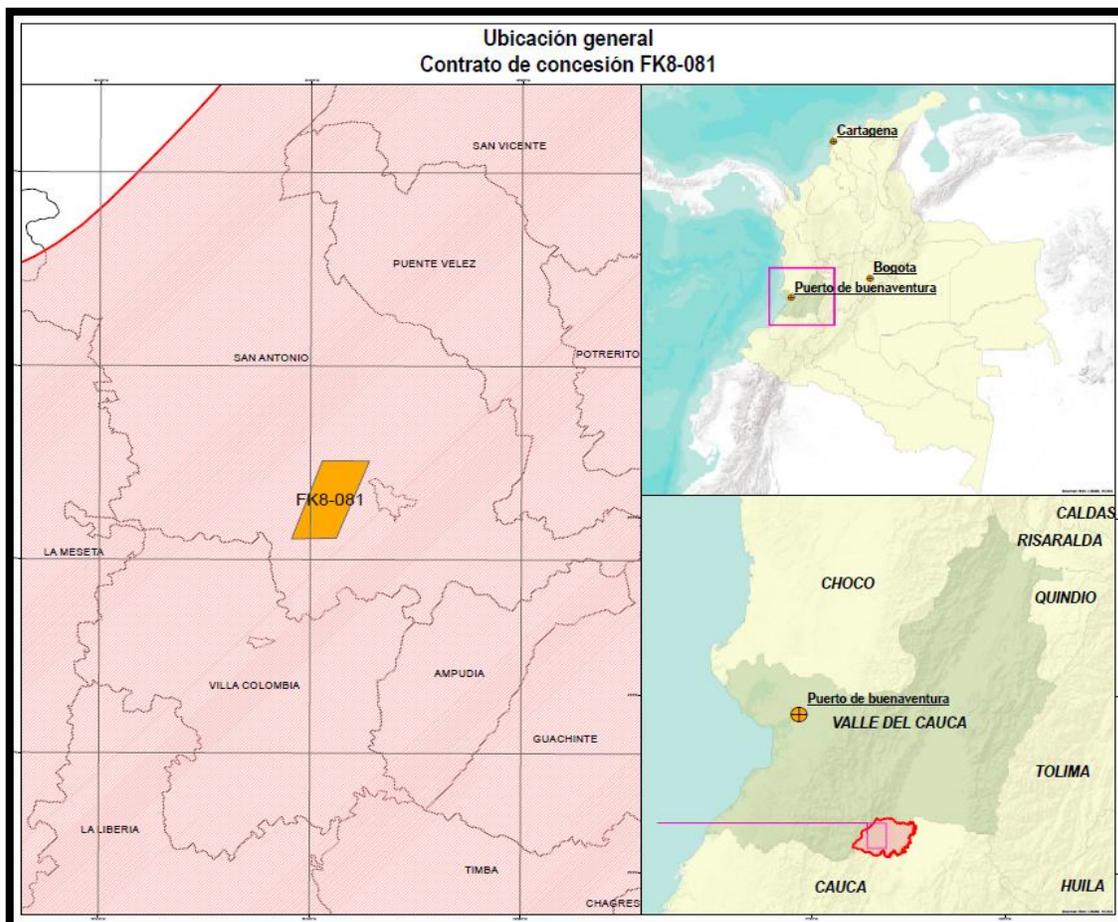
1. Expresamos que contamos con los conocimientos necesarios, somos imparciales y no tenemos impedimento alguno en la peritación que elaboramos.
2. Que no hemos participado y/o designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.
3. Que no estamos incurso en las causales contenidas en el artículo 50 de la Ley 1564 de 2012, en lo pertinente. Ni incurso en causal de exclusión de la lista de auxiliares de la justicia por el Consejo Superior de la Judicatura.
4. Se adjuntan los certificados de formación académica que nos acreditan como idóneos para la presente evaluación pericial.
5. La lista de procesos en los que hemos participado.
6. Expresamos que en los últimos diez (10) años no hemos realizado publicaciones relacionadas con la materia del peritaje.
7. Declaramos que los métodos efectuados en el presente dictamen pericial son similares a los rendidos en anteriores procesos.
8. Que, los métodos efectuados en el presente dictamen pericial el presente dictamen no es diferente a los efectuados y/o utilizados en el ejercicio regular de nuestra profesión.



9. Manifestamos que el presente dictamen pericial fue elaborado, con la información que reposa en el expediente administrativo del contrato de concesión FK8-081, con los actos administrativos expedidos por la Unidad de Planeación Minero-Energética- UPME- y con la información geográfica del área de alinderación.

LISTADO DE CASOS EN LOS QUE SE HAN RENDIDO VALORACIONES CON DESTINO JUDICIAL

- PLATAFORMA UNIVERSAL S.A. Valoración de cartera de pagarés libranza, 2021. Proceso de liquidación judicial.
- ABC for Winners S.A.S., Valoración de Cartera de Pagarés Libranza, 2021. Proceso de liquidación judicial.
- TuRenta S.A.S. Valoración de Cartera de Pagarés Libranza, 2020. Proceso de liquidación judicial.
- Plus Values S.A.S. Valoración de Cartera de Pagarés Libranza, 2020. Proceso de liquidación judicial.
- Conalvías Construcciones S.A. Valoración de Activos, empresas, contratos, derechos litigiosos, maquinaria, inventario, equipos e inmuebles, Colombia, Perú y Panamá, 2020. Proceso de liquidación judicial.
- CMS-Rodriguez Azuero. Valoración de los rendimientos impagados a los inversionistas afectados del Fondo Premium, 2019-2020. Proceso de liquidación judicial.
- Estrategias en Valores S.A. - Estraval S.A. Valoración de Acciones Financiera Juriscoop, 2019. Proceso de liquidación judicial.
- Vesting Group. Valoración de Cartera de Optimal Libranzas, 2019. Proceso de liquidación judicial.
- Estrategias en Valores S.A. - Estraval S.A. Valoración de Cartera de Pagarés Libranza de Estraval, 2018. Proceso de liquidación judicial.
- Estrategias en Valores S.A. - Estraval S.A. Valoración de Cartera de Pagarés Libranza de Reactivar, 2018. Proceso de liquidación judicial.
- Vesting Group. Valoración de Cartera de Pagarés libranza de Vesting Group y Vesting Group Colombia, 2018. Proceso de liquidación judicial.
- Vesting Group. Valoración de Cartera de Pagarés Libranza de Mundocrédito, 2018. Proceso de liquidación judicial.
- UTGI Ecopetrol: Valoración de servidumbres para predios afectados por servidumbre petrolera, 2018. Procesos de imposición de Servidumbre.



VALORACIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN MINERA FK8-081

EN PESOS COLOMBIANOS A 30 DE OCTUBRE DE 2021 |



CONTENIDO

1. OBJETIVO.....	9
2. ALCANCE.....	9
3. LISTA DE ACRÓNIMOS Y SIGLAS.....	9
4. DEFINICIONES IMPORTANTES.....	9
5. LOCALIZACIÓN	11
6. INFORMACIÓN JURÍDICA DEL CONTRATO DE CONCESIÓN FK8-081.....	14
7. LITOLOGÍA REGIONAL	15
7.1 Rocas Cretáceas	15
7.2 Rocas Terciarias.....	15
7.3 Rocas Ígneas:.....	18
7.4 Depósitos Cuaternarios (Tqj, Qal, Qc):.....	18
8. LITOLOGÍA LOCAL	19
9. VÍAS DE ACCESO AL TERRITORIO DEMARCADO EN EL TÍTULO FK8-081 ..	20
10. DESCRIPCIÓN DEL MINERAL DE INTERÉS - BAUXITA.....	23
11. INFORMACIÓN CONSULTADA.....	23
12. PÓLIZA MINERO AMBIENTAL.....	29
13. PROGRAMA DE TRABAJOS Y OBRAS - PTO.....	30
14. REGALÍAS.....	30
15. ESTIMACIÓN DE LAS RESERVAS	30
16. ANALISIS SENSIBILIDAD AMBIENTAL TREMARCTOS 3.0	31
17. MÉTODO DE VALORACIÓN	32
17.1 Proyectar Los Flujos De Caja Libre Operativos A Futuro.....	36
17.2 Definir La Estructura De Capital y La Tasa De Descuento Apropia	37
17.3 Costo De Capital	38
17.4 Costo De La Deuda.....	41
17.5 Cálculo WACC y Valor Terminal.....	41
17.6 Descontar los Flujos de Caja Proyectados y el Valor A Perpetuidad.....	42



18. PRECIO DE REFERENCIA PARA LA BAUXITA.....	43
19. FLUJO DE CAJA PROYECTADO	47
20. FLUJO DE CAJA PROYECTADO DE LA OPERACIÓN	48
21. FLUJO DE CAJA DESCONTADO PARA VALORACIÓN	49
22. DISCRIMINACIÓN DEL APORTE DEL TÍTULO MINERO	50
23. VALOR FINAL Y CONCLUSIONES.....	51
24. BIBLIOGRAFÍA	53
25. ANEXOS.....	53
Ilustración 1 Título FK8-081 Reporte ANNA 2021.....	12
Ilustración 2 Ubicación general.....	13
Ilustración 3 Localización FK8-081	14
Ilustración 4 Mapa geológico general 2020, FK8-081, imagen satelital de fondo	19
Ilustración 5 Mapa geológico título FK8-081	20
Ilustración 6 Estado de vía de acceso al título	21
Ilustración 7.....	22
Ilustración 8 Estado general de la vía pavimentada desde el sector Escuela Carlos Holguín ...	23
Ilustración 9 Reporte alertas aplicativo Tremarctos 3.0	31
Tabla 1 Coordenadas del título FK8-081.....	11
Tabla 2 Documentos consultados que reposan en el expediente	23
Tabla 3 especies sensibles en áreas de distribución cercanas al título	32

Gestión Predial + Consultoría + Valuación



1. OBJETIVO

Se efectúa la presente valoración para determinar de manera objetiva el valor comercial del contrato de concesión FK8-081, del Catastro Minero Colombiano, con fundamento en las metodologías y procedimientos valuatorios ampliamente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones propias del activo a tasar, así como las circunstancias económicas imperantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que naturalmente afectan las negociaciones y transacciones, pues pueden incidir negativa o positivamente en el resultado final.

Al igual, se presentará un dictamen pericial encaminado a establecer el avalúo comercial del título minero identificado en el Catastro Minero Colombiano con la placa FK8-081, acorde con los lineamientos y requisitos del artículo 226 del Código General del Proceso.

2. ALCANCE

El presente dictamen establece el avalúo comercial del título minero FK8-081 en pesos colombianos a 30 de octubre de 2021.

3. LISTA DE ACRÓNIMOS Y SIGLAS

CCRR	Comisión Colombiana de Recursos y Reservas Minerales
SGC	Servicio Geológico Colombiano
ANM	Agencia Nacional de Minería
IGAC	Instituto Geográfico Agustín Codazzi
CVC	Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca
UPME	Unidad de Planeación Minero Energética
PBOT	Plan Básico de Ordenamiento Territorial

4. DEFINICIONES IMPORTANTES

De acuerdo con las definiciones presentadas por la Comisión Colombiana de Recursos y Reservas Minerales se presentan algunas definiciones:

Recurso Mineral

Es una concentración u ocurrencia de un material sólido con interés económico, en o sobre la corteza terrestre, de tal forma, cantidad, tenor o calidad, que hay perspectivas razonables para una eventual extracción económica. La ubicación, cantidad, calidad, continuidad y otras características geológicas de un Recurso Mineral son conocidas, estimadas o interpretadas a partir de evidencias y conocimientos geológicos específicos, incluyendo el muestreo.

Recurso Mineral Inferido

Es aquella parte de un Recurso Mineral para la cual la cantidad y el tenor o calidad son estimadas sobre muestreos y evidencias geológicas limitadas. La evidencia



geológica es suficiente para asumir, pero no para verificar la continuidad geológica, el tenor o la calidad. Un Recurso Mineral Inferido tiene un menor nivel de confianza del que se aplica a un Recurso Mineral Indicado, y no debe ser convertido a una Reserva Mineral. Es razonable esperar que la mayor parte de los Recursos Minerales Inferidos puedan convertirse a Recursos Minerales Indicados con la continuación de la exploración.

Recurso Mineral Indicado

Es aquella parte de un Recurso Mineral para la cual la cantidad, tenor o calidad, densidad, forma y características físicas, son estimados con suficiente confianza para permitir la aplicación de los Factores Modificadores, para soportar la planeación minera y la evaluación de la viabilidad económica del depósito. La evidencia geológica se deriva de exploración detallada y confiable, ensayos realizados mediante técnicas apropiadas y toma de muestras suficientes para asumir la continuidad geológica y el tenor o calidad, entre los puntos de observación donde se recolectaron los datos y las muestras. Un Recurso Mineral Indicado tiene un menor nivel de confianza que un Recurso Mineral Medido y sólo puede convertirse en una Reserva Mineral Probable.

Recurso Mineral Medido

“Es aquella parte de un Recurso Mineral para la cual la cantidad, tenor o calidad, densidad, forma y características físicas, son estimados con suficiente confianza para permitir la aplicación de los Factores Modificadores, para soportar la planeación minera detallada y la evaluación final de la viabilidad económica del depósito.

La evidencia geológica se deriva de exploración detallada y confiable, ensayos realizados mediante técnicas apropiadas y toma de muestras suficientes para confirmar la continuidad geológica y el tenor o la calidad, entre los puntos de observación donde se recolectaron los datos y las muestras.

Un Recurso Mineral Medido tiene un nivel de confianza más alto que el que se aplica a un Recurso Mineral Indicado o a un Recurso Minera Inferido. Puede ser convertido a una Reserva Mineral Probada o, bajo ciertas circunstancias, a una Reserva Mineral Probable”

Reservas

“Una Reserva Mineral es la parte económicamente explotable de un Recurso Mineral Medido y/o Indicado. Esto incluye el material de dilución y pérdidas que pueden ocurrir cuando el material es explotado o extraído, y está definido apropiadamente por estudios de Pre-Factibilidad o Factibilidad, que incluyen la aplicación de Factores Modificadores. Tales estudios demuestran que, en el momento del reporte, la extracción podría estar justificada razonablemente. El punto de referencia en el cual las Reservas son definidas, usualmente el punto donde el mineral es entregado a la planta de procesamiento debe ser especificado. Es importante que en todas las situaciones donde el punto de referencia es diferente, como para un producto comercializable, una explicación en la declaración debe incluirse para asegurarse que el lector está completamente informado de lo que está siendo reportado”.



Las Reservas Minerales se subdividen, en orden ascendente de confianza, en Reservas Minerales Probables y Reservas Minerales Probadas.

Una Reserva Mineral Probable

“Es la parte económicamente explotable de un Recurso Mineral Indicado, y en algunas circunstancias, de un Recurso Mineral Medido. La confianza de los Factores Modificadores aplicados a una Reserva Mineral Probable es más baja que los aplicados a una Reserva Mineral Probada”.

Una Reserva Mineral Probada:

“Es la parte económicamente explotable de un Recurso Mineral Medido. Una Reserva Mineral Probada implica un alto grado de confianza en los Factores Modificadores”.

Reserva Económicamente explotable

Este término implica que la extracción de las Reservas Minerales ha demostrado ser viable bajo supuestos financieros razonables. Esto variará con el tipo de depósito, el nivel de estudio que se ha llevado a cabo y los criterios financieros de cada empresa. Por esta razón, no puede haber una definición fija para el término «económicamente explotable». Sin embargo, es de esperar que las empresas traten de alcanzar una rentabilidad aceptable del capital invertido y que los retornos a los inversionistas en el proyecto sean competitivos, con inversiones alternativas de riesgos comparables.

5. LOCALIZACIÓN

El contrato de concesión FK8-081, denominado mina “El Mirador” se ubica al sur occidente del departamento de Valle del Cauca, en jurisdicción del municipio de Jamundí, plancha IGAC 299, y localizado con sistema de coordenadas MAGNA Colombia Origen Oeste con Proyección Transverse Mercator, y presentadas en unidades métricas, las cuales se muestran en la Tabla 1 con sus vértices, punto arcifinio y distancias cuyo polígono suma un total de acuerdo con la información reportada en la plataforma ANNA MINERÍA, el título minero tiene un área de 121,4724 Hectáreas, en la Ilustración 2 se muestra de manera gráfica la ubicación con respecto al país.

Tabla 1 Coordenadas del título FK8-081

PUNTO	NORTE	ESTE	RUMBO	DISTANCIA
PA - 1	848040,6000	1045964,2000	S 16° 54' 0.87" W	2132 m 39 cm
1,- 2	846000,3000	1045344,3000	N 19° 57' 40.76" E	1595 m 56 cm

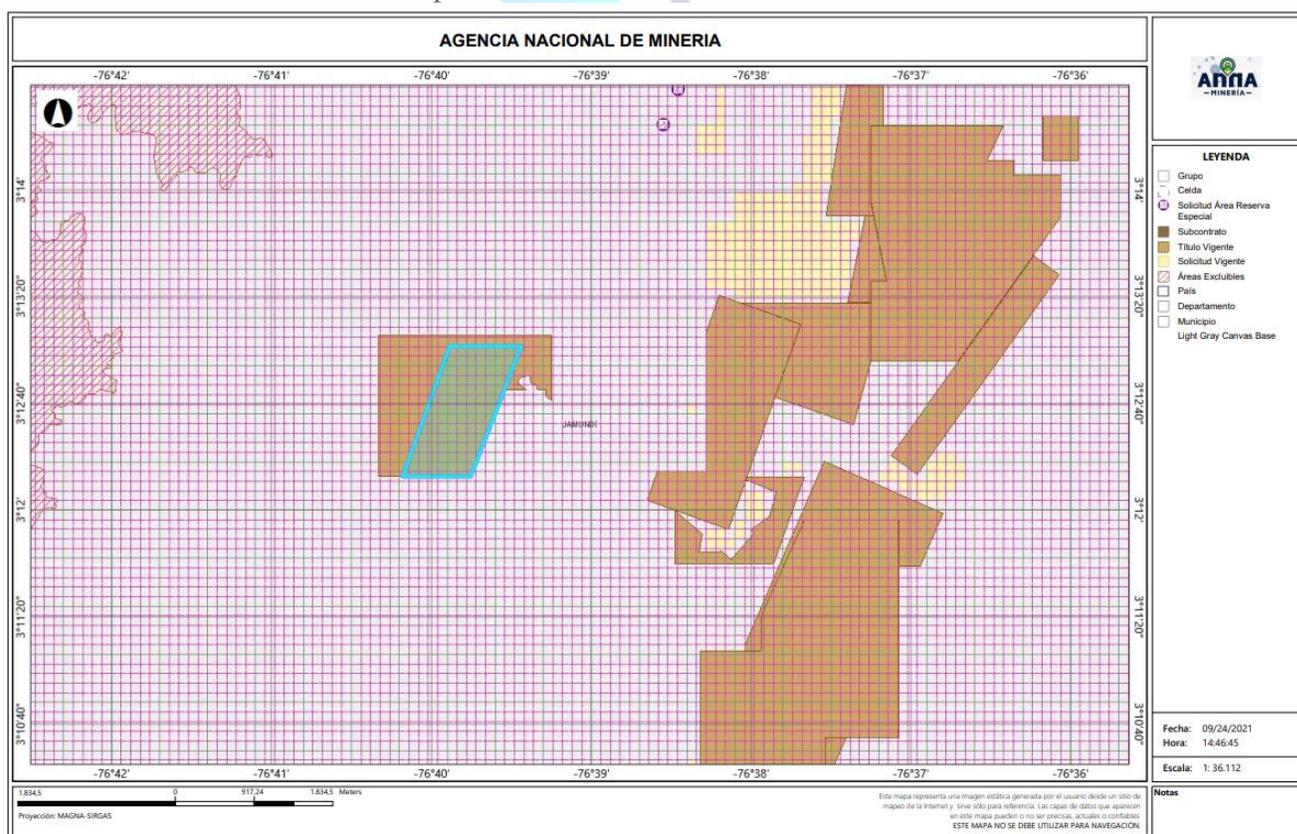


2- 3	847500,0000	1045889,0000	S 89° 55' 51.18" E	829 m 0 cm
3- 4	847499,0000	1046718,0000	S 21° 19' 41.5" W	1607 m 60 cm
4 - 1	846001,5000	1046133,3000	S 89° 54' 46.28" W	789 m 0 cm

Fuente: CONTRATO DE CONCESIÓN PARA LA EXPLOTACIÓN DE UN YACIMIENTO DE BAUXITA (MIG) No. FK8-081,
AGENCIA NACIONAL DE MINERÍA

En la ilustración 1 que se muestra a continuación se ilustra la ubicación del título minero FK8-081 en las salidas gráficas del software de la Agencia Nacional de Minería denominada ANNA MINERÍA:

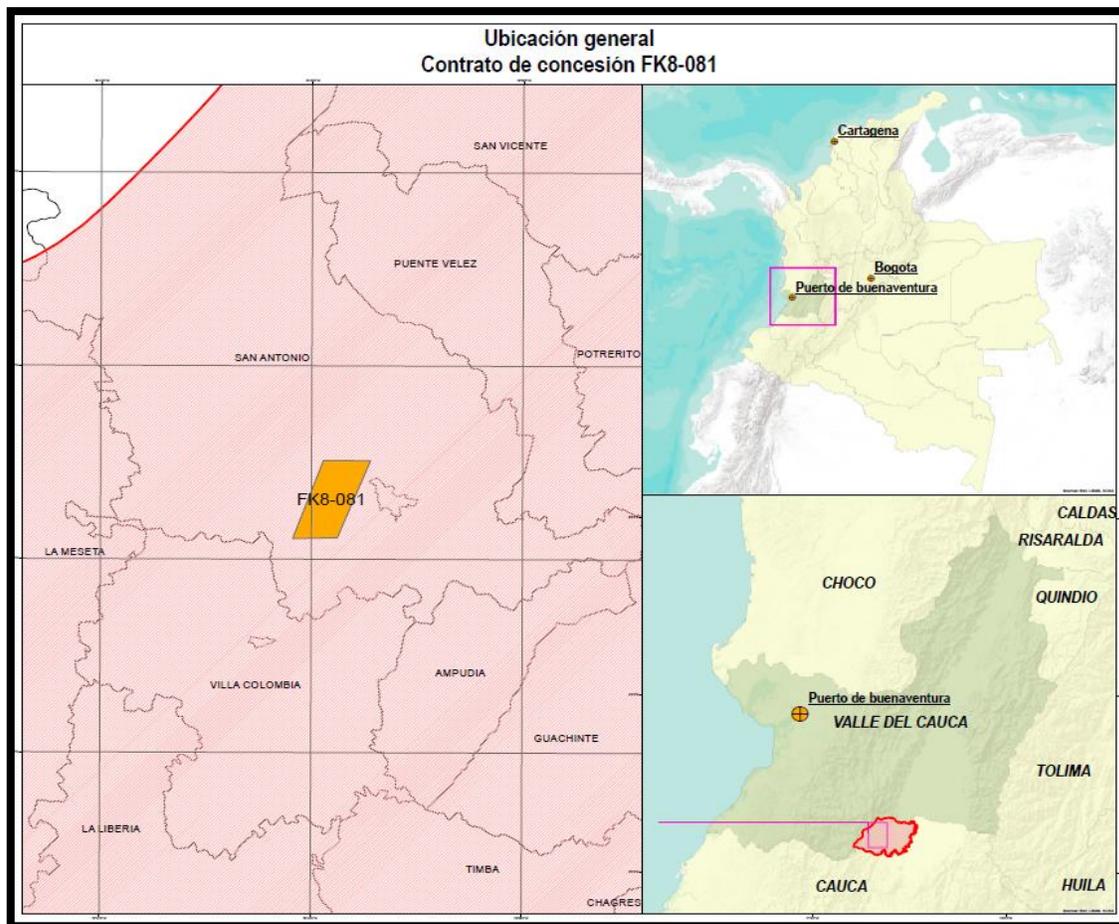
Ilustración 1 Título FK8-081 Reporte ANNA 2021



Fuente: CONTRATO DE CONCESIÓN PARA LA EXPLOTACIÓN DE UN YACIMIENTO DE BAUXITA (MIG) No. FK8-081,
ANNA MINERÍA - AGENCIA NACIONAL DE MINERÍA

En la ilustración 2 se muestra la ubicación del título minero FK8-081 respecto al departamento del Valle del Cauca:

Ilustración 2 Ubicación general

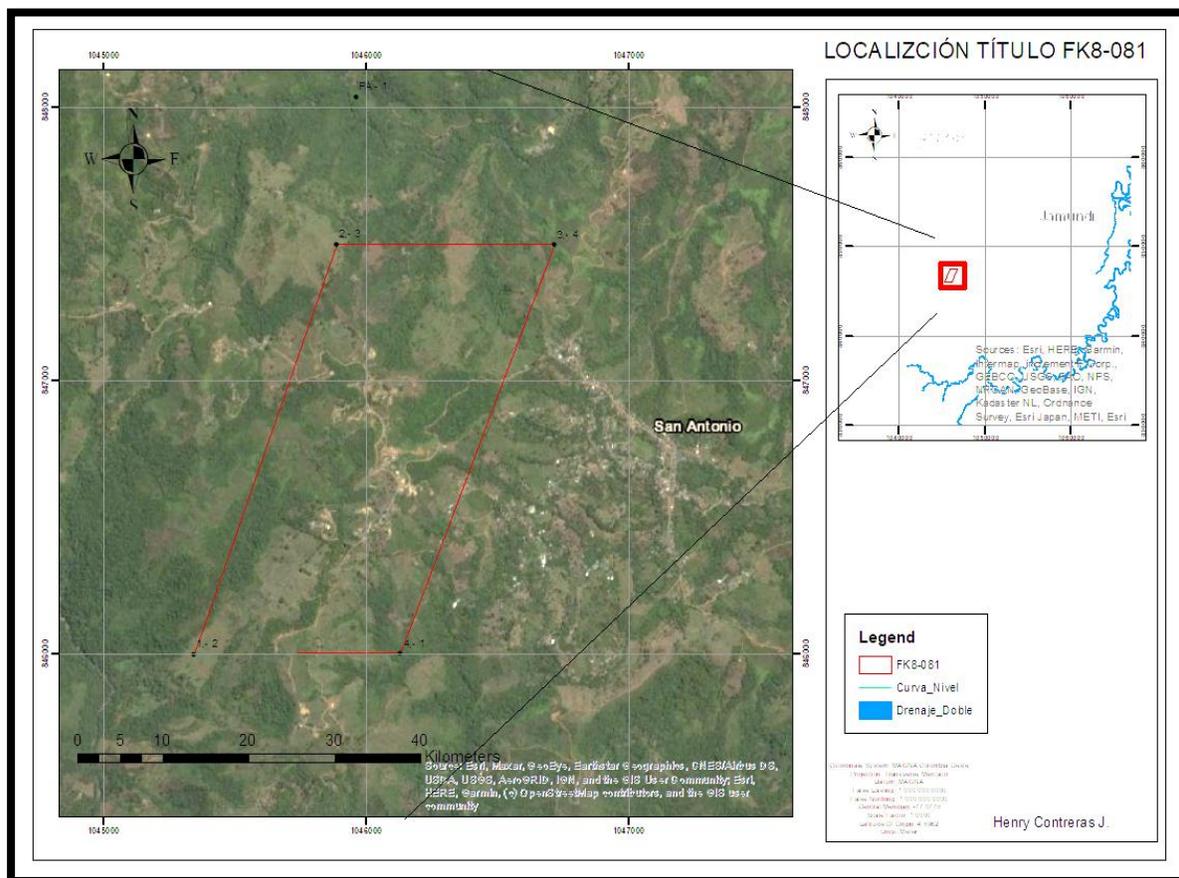


Fuente: Información base IGAC, escala 1:100.000 – 1:25000, 2021

Como se aprecia en la ilustración anterior, el área minera se encuentra ubicada en Colombia, al sur del departamento del Valle del Cauca, en el municipio de Jamundí, corregimiento de San Antonio se localiza el título FK8-081 y cuyas coordenadas se mostraron en la tabla 1.

Frente a la localización específica del título en la 3 se muestran los vértices de la localización e imagen satelital:

Ilustración 3 Localización FK8-081



Fuente: Base IGAC adaptado HCJ 2021

6. INFORMACIÓN JURÍDICA DEL CONTRATO DE CONCESIÓN FK8-081

A continuación, se listan la información jurídica relevante objeto del avalúo

- Contrato de concesión: No. FK8-081
- Duración del contrato: De acuerdo con la cláusula 4 del contrato de concesión, este tiene una duración máxima de 30 años a partir de la fecha de inscripción en el Registro Minero Nacional 26/12/2017.
- Titular: Javier Mafla García, con cedula de ciudadanía No. 6.336.655
- Mineral: Bauxita, Minerales de Aluminio y sus Concentrados
- Nombre de la Mina: El Mirador
- Área total: 121.231,09 Hectáreas
- Fecha de Registro Minero Nacional: 26/12/2017



- Etapa contractual: Explotación según Catastro Minero Nacional
- Departamento: Valle del Cauca
- Municipio: Jamundí
- Licencia Ambiental: Expedida por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC, según resolución 0100 No. 0150-0399 del 30 de julio de 2013, "POR LA CUAL SE IMPONE UN PLAN DE MANEJO AMBIENTAL".
- Plan de Trabajo y Obras: Aprobado mediante AUTO GLM No. 0026 del 05 de febrero de 2010 por La Agencia Nacional de Minería - ANM
- Método de explotación proyectado: Teniendo en cuenta que el Programa de Trabajos y Obras (PTO) presentado en el trámite de la solicitud de Legalización de Minería de Hecho No. FK8-081, ajustado a las disposiciones establecidas en el artículo 84 de la ley 685 de 2001 y a su Decreto Reglamentario 2390 de 2002.
- Reservas Probadas: 2.447.891,2667 Toneladas (Dictamen 2009)
- Reservas Explotables: 2.447.891,2667 Toneladas (Dictamen 2009)
- En la anotación No. 2 del Certificado de Registro Minero del contrato de concesión FK8-081, registra un embargo de los derechos derivados del contrato de concesión FK8-081, ordenado mediante oficio No. 2664 del 22/07/2019, ordenado por el Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Cali.

7. LITOLOGÍA REGIONAL

En el área del título afloran rocas de edad cretácica a recientes según la siguiente descripción:

7.1 Rocas Cretáceas

Formación Volcánica (Kv): “Definida por Aspden et al (1984), corresponde al Grupo Diabásico definido por Nelson (1962; en Padilla, 1991); está compuesta por basaltos submarinos comúnmente con estructuras almohadilladas, asociados con brechas volcánicas y niveles sedimentarios caracterizados por intercalaciones de areniscas, lodolitas y chert.

El espesor calculado para las rocas de esta formación probablemente excede los 5.000 metros (Borrero, 1976). Paleontológicamente se le asigna una edad Coniciana Inferior a Medio (Nelson, 1962; en Padilla, 1991)”.

7.2 Rocas Terciarias

Regionalmente están representadas por las rocas sedimentarias que conforman el denominado Grupo del Cauca y por rocas ígneas intrusivas.

- Grupo Cauca

Definido por Hubach y Alvarado (1934; en Padilla, 1991) bajo el nombre de Piso del Cauca y Piso Cinta de Piedra. Hubach (1957; en Padilla, 1991) definió el grupo del Cauca como la



secuencia sedimentaria localizada al borde este de la Cordillera Occidental hacia el sur del Valle y norte del Cauca.

Padilla (1991), propone subdividir informalmente la columna estratigráfica del Valle del Cauca así:

- ⇒ Formación Confites: Miembros Nogales y Ampudia.
- ⇒ Formación Guachinte: Miembros La Cima, Los Chorros, La Leona y Rampla.
- ⇒ Formación Ferreira: Miembros Suárez, Bucarina. San Francisco y El Palmar.
- ⇒ Formación Confites (Tpec): Padilla (1991) localiza la sección tipo en la Vereda Confites, Municipio de Jamundí, donde constituye un depósito de 400 a 1.000 metros de espesor de conglomerados polimícticos. Se le asigna paleontológicamente una edad entre el Maestrichtiano Superior y Eoceno Medio Van Der Hammen (1958; en Padilla, 1991), Orrego (1975). Esta unidad corresponde a la Formación Chimborazo definida por Orrego (1976). La Formación se ha definido en los Miembros Nogales y Ampudia.
- ⇒ Formación Guachinte (Tmg): Padilla (1991) informalmente localiza la sección tipo sobre el río Gauchinte al NE del poblado de Timba (Valle), determina el límite inferior de esta unidad como el contacto discordante sobre la Formación Confites marcado por la aparición de un paquete grueso de areniscas de color blanco y, el superior, concordante definido por la presencia de conglomerados blancos (“Huevos de pato”), caracteriza una secuencia de 650 metros de espesor constituida por cuarzoarenitas de grano medio hasta conglomeráticas, muy blancas y friables, mantos de carbón económicamente explotables, niveles fosilíferos marinos, arcillolitas, limolitas y cuarzoarenitas grises, asignándole a la Formación una edad Eoceno Superior-Oligoceno (Hubach, 1957; Van Der Hammen, 1958; en Padilla, 1991).

Esta formación fue definida formalmente por Orrego (1975) y dividida en dos miembros La Cima y La Rampla; Padilla (1991) propone informalmente separarla en los miembros La Cima, Los Chorros, La Leona y La Rampla.

- Miembro La Cima (Tmgc):
Según Padilla (1991) aflora en el sitio La Cima al Occidente de Timba, Valle, con un espesor de 150 metros compuesto por areniscas blancas de cuarzo con variaciones granulométricas desde fina hasta conglomerática de textura sacaroide.
- Miembro Los Chorros (Tmgch):
Informalmente según Padilla (1991) su sección tipo se localiza en el área de la mina Los chorros al sur de Cali, allí presenta un espesor de 120 metros caracterizados por la presencia de hasta nueve mantos de carbón intercalados entre arcillolitas gris oscuro, shales y arenillas sucias. La definición original proviene de Hubach y Alvarado (1934; en Padilla, 1991) como “Horizonte Los Chorros” y Bartsch (1958) llamó esta secuencia Grupo Bituminoso.



- Miembro La Leona (Tmgl):
Padilla (1991) la describió informalmente así: “La sección tipo está localizada en el área de la Leona sobre la margen norte del Río Timba al Oeste del poblado del mismo nombre, donde está conformada por una secuencia de unos 100 metros de espesor, de arcillolitas, limolitas y cuarzoarenitas de grano fino, laminadas de color amarillo crema, hasta con un 40 – 50 % de restos fósiles de Pelecípodos y Gasterópodos, principalmente Pectínidos. Su límite inferior se conoce claramente por el paso de estratos carboníferos negruzcos a sedimentos claros fosilíferos; el superior está marcado por el cambio de los estratos fosilíferos a areniscas conglomeráticas masivas, de color blanco, conocidas regionalmente como “Areniscas de la Uribe”. Bartsch (1958) introdujo el término “Estrato Marino La Leona” sobre el concepto de capa clave.

- Miembro Rampla (Tmgr):
La localización tipo está en la Quebrada La Rampla afluente del Río Guachinte, al Oeste del poblado de Timba. La secuencia tiene un espesor de 350 metros, presenta areniscas conglomeráticas, cintas de carbón, arcillolitas y limolitas grises laminadas. Van Der Hammen (1958; en Padilla, 1991) definió inicialmente la formación La Rampla.

- Formación Ferreira (Tmf):
Fue propuesto por Orrego (1954) para designar un depósito sedimentario que aflora en la Quebrada Ferreira al oeste de Timba (Valle).

Para Padilla (1991) litológicamente está compuesta por dos potentes conglomerados (“huevo de pato”) en matriz de arena seguidos por mantos de carbón explotables, arcillolitas, limolitas, arenitas finas fosilíferos y arenitas de cuarzo grises laminadas.

Hubach y Alvarado (1934; en Padilla, 1991) le asignaron en general una edad Oligoceno. Padilla (1991) sugiere una división informal de la Formación Ferreira en los miembros: Suárez, Bucarica, San Francisco y El Palmar.

- Miembro Suárez (Tmfs):
Según Padilla (1991) consta de dos o tres capas conglomerados en matriz de arena gruesa intercalados con estratos de limolitas arcillosas grises y hasta 5 mantos de carbones “sucios” (“Las Cafés”), su espesor total es de aproximadamente 200 metros. Este miembro fue definido por Van Der Hammen (1950) correspondiendo a los estratos situados por encima del Horizonte del “Coke” (Padilla, 1991).

- Miembro Bucarica (Tmfb):



Informalmente para Padilla (1991) la sección tipo se ubica en la “garganta” de Bucarica lado sur el Río Claro, Jamundí – Valle. Se caracteriza por una secuencia de 100 metros de espesor y unas ocho vetas explotables de carbón intercalado con areniscas cuarzosas y arcillolitas limosas. Su contacto superior e inferior son concordantes y se reconocen por la aparición y desaparición de sedimentos gris oscuro a negro y vetas de carbón. El nombre de Bucarica fue introducido por AUTECO (1964).

- Miembro San Francisco (Tmfsf):
Su sección tipo se ubica al oeste del poblado de San Francisco, Cauca, sobre la vía que conduce a la represa de la Salvajina, está representado por una secuencia de 150 metros de espesor constituido por un conjunto limoarcilloso caracterizado por la presencia de los fósiles de Pelecípodos, los contactos superior e inferior son concordantes y se reconocen por la aparición y desaparición del horizonte fosilífero. Fue propuesto litoestratigráficamente por Bartsch (1958) quien lo denominó Estrato Marino de San Francisco.
- Miembro El Palmar (Tmfp):
Aflora en la región del Palmar al suroccidente de Timba, Valle en donde alcanza un espesor de 100 metros. Este nombre fue propuesto para designar un conjunto de limolitas y arcillolitas laminadas, su límite inferior es concordante sobre el miembro fosilífero San Francisco y el contacto superior está representado por la discordancia con la Formación Esmita, Formación Popayán o por sedimentos recientes (Padilla, 1991).
- Formación Jamundí (TQj):
Aspden et al., (1984) designan los depósitos no consolidados de los abanicos aluviales que ocurre en el borde oriental de la Cordillera Occidental desde el Río Guachinte hasta Cali, como Formación Jamundí, la Formación consta esencialmente de depósitos no consolidados de aspecto aglomerático, con cantos angulares de rocas volcánicas y en menor proporción chert, limolitas, rocas sedimentarias Terciarias e intrusivos. Estos cantos se presentan en una matriz arcillosa-arenosa-rojiza a veces amarillenta. Los buzamientos son casi horizontales con una ligera inclinación hacia el oriente.

7.3 Rocas Ígneas:

Los cuerpos ígneos están constituidos por una serie de cuerpos intrusivos cuya composición varía de dacitas a andesitas y en menor proporción cuarzodioritas. Afloran en forma de pequeños stocks, diques, apófisis, cúpulas y esencialmente batolitos. Se hallan ubicados dentro de un cinturón porfídico presente a lo largo del flanco oriental de la Cordillera Central.

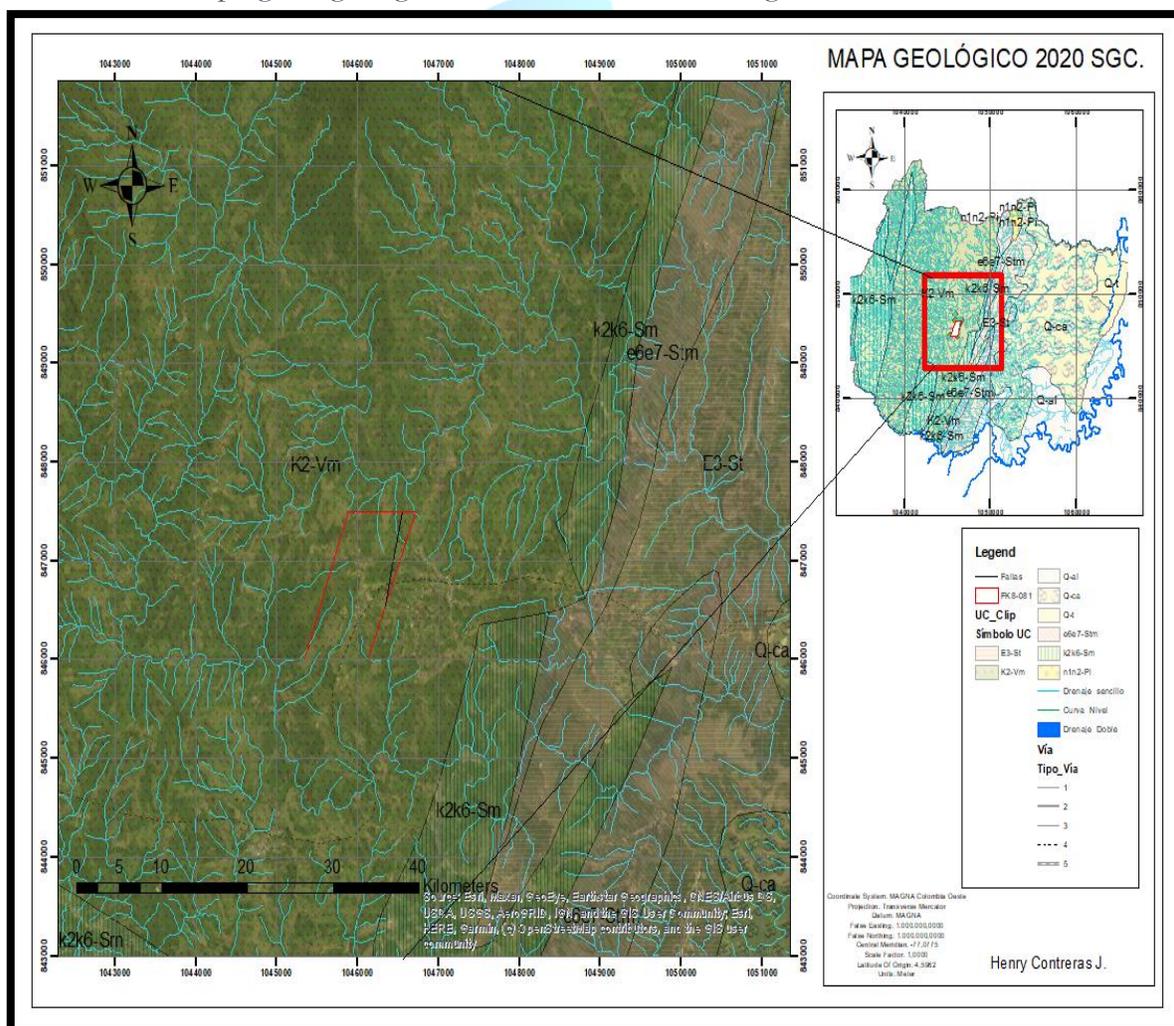
7.4 Depósitos Cuaternarios (Tqj, Qal, Qc):

Están representados por abanicos aluviales, flujos de lodo, depósitos de ladera y capas de ceniza. Un extenso depósito del Valle del Río Cauca rellena la depresión intercordillerana (INGEOMINAS, 1992).

8. LITOLOGÍA LOCAL

El título está localizado dentro de la unidad con símbolo de acuerdo con el mapa geológico colombiano de 2020 del servicio geológico colombiano como K2-Vm, que son rocas de edad del Cretácico Superior; basaltos toleíticos, y doleritas, picritas, tobas básicas y brechas volcánicas. Ilustración 4 e Ilustración 5

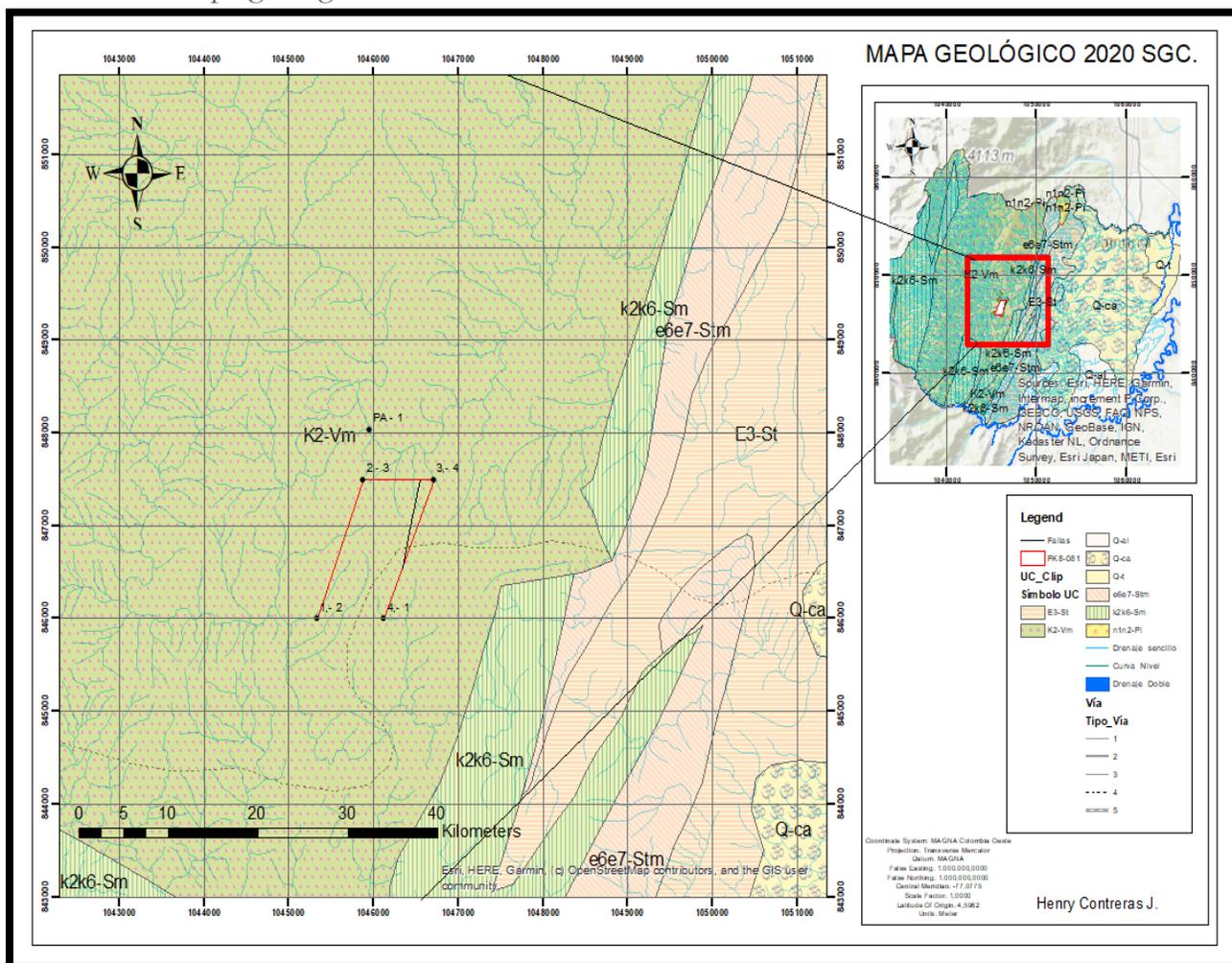
Ilustración 4 Mapa geológico general 2020, FK8-081, imagen satelital de fondo



Fuente: Adaptado mapa geológico 2020 SGC



Ilustración 5 Mapa geológico título FK8-081



Fuente: Adaptado mapa geológico 2020 SGC

9. VÍAS DE ACCESO AL TERRITORIO DEMARCADO EN EL TÍTULO FK8-081

El acceso al corregimiento de San Antonio, sector donde se ubica el título minero se hace por vía pavimentada desde el municipio de Jamundí (Hospital Piloto) hacia Suarez unos 5.5 Km, entrando por el sector (Escuela Carlos Holguín) vía San Antonio, con un total de 19.5kilómetros aproximadamente a Jamundí, con un estado general de un 80% de vía pavimentada, el restante está en condiciones transitables pero en vía destapada como se muestra en las ilustraciones 6 y 7.



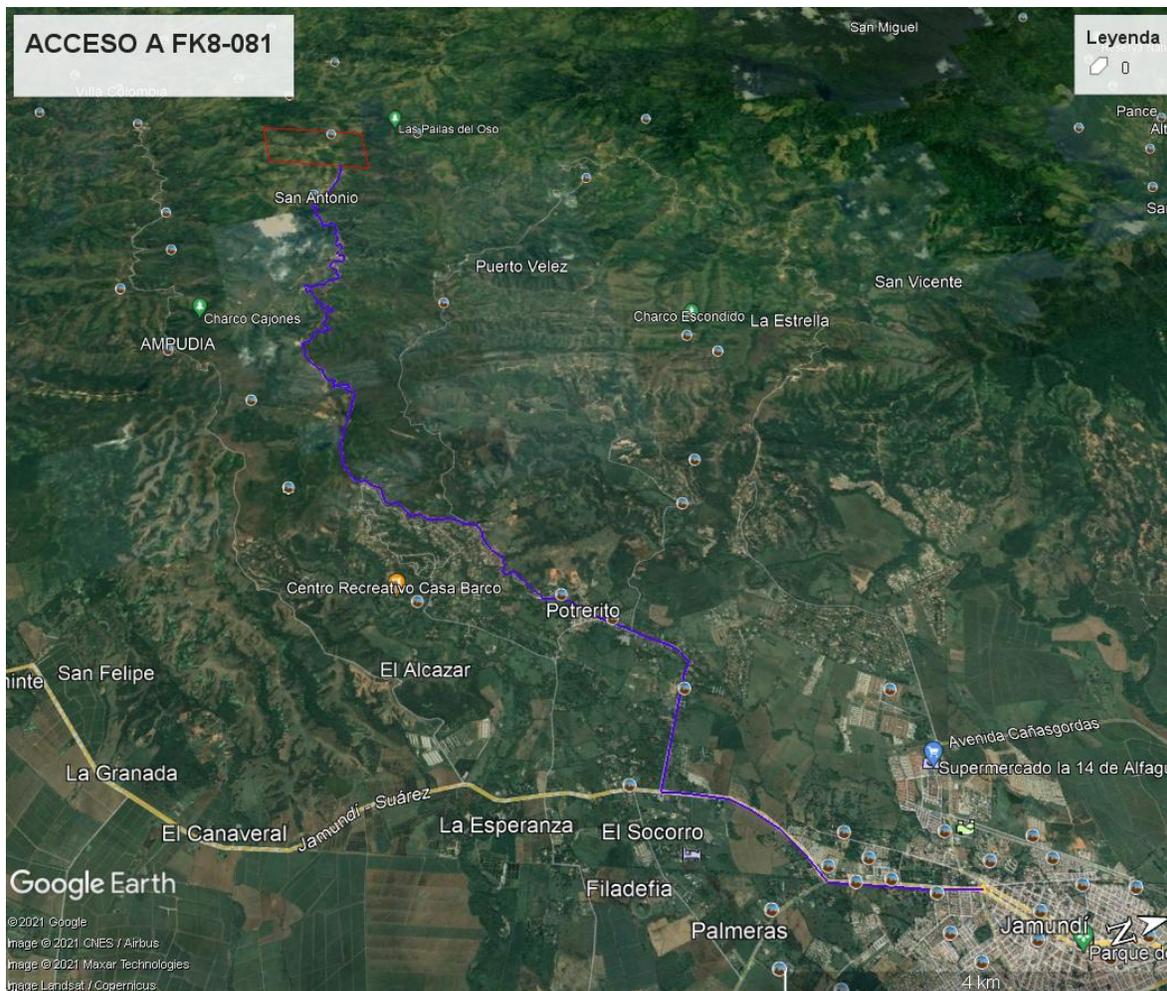
Ilustración 6 Estado de vía de acceso al título



gestión Predial + Consultoría
+ Valuación



Ilustración 7
Ruta de acceso al título FK8-081



Fuente: Google Earth septiembre de 2021

Ilustración 8 Estado general de la vía pavimentada desde el sector Escuela Carlos Holguín



10. DESCRIPCIÓN DEL MINERAL DE INTERÉS - BAUXITA

El mineral de interés objeto del mencionado Título Minero sujeto de la presente valoración corresponde a la denominada Bauxita, que es un hidróxido impuro de aluminio con algo de hierro, sílice y otros minerales ($Al_2O_3 \cdot 2H_2O$), su principal uso es la obtención de aluminio metal, también como absorbente en purificación de aceite, productos farmacéuticos, refinados de petróleo, plásticos y elaboración artificial de piedras preciosas. De acuerdo con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Jamundí la explotación de la bauxita es de manera artesanal y se encuentran yacimientos en San Antonio como se pudo corroborar.

11. INFORMACIÓN CONSULTADA

En la siguiente Tabla 2 se muestran los documentos consultados dentro del avalúo al título FK8-081, que reposan en el expediente:

Tabla 2 Documentos consultados que reposan en el expediente

REFERENCIA	DOCUMENTOS CONSULTADOS
------------	------------------------



Expediente	Documento	Fecha	Descripción
2019-57-1786	Catastro minero	30/09/2019	Radicado 2019-53-1786
2019-53-1957	Catastro minero	18/10/2019	Radicado 2019-53-1957
2019-53-2240	Catastro minero	29/11/2019	Radicado 2019-53-2240
462693.1	Factura	18/10/2019	Factura de venta 4772
462728.1	Factura	18/10/2019	Factura de venta 4772
470122.1	Acuse de recibido	18/10/2019	Acusó de recibido 20199050384062
492884.1	Comunicado	22/10/2019	Respuesta Solicitud de copias título minero FK8-081
512573.1	Notificación	19/11/2019	Notificación por aviso No 096-16
530040.1	Cata pago	27/11/2019	Presentación de formato y consignación pago regalías FK8-081
20199050371222	Disposición judicial	22/07/2019	Ejecutivo por obligación de hacer arenas y derivados de construcciones S.A.S. con NIT 900302229-0
20199050380921	Guía	15/10/2019	Recibido guía No 2161177692496
20199050384062	Guía	26/10/2019	Recibido guía No 6904577962
20199050384821	Guía	13/11/2021	Recibido guía No 9604671645
Auto PAR-Cali 365	Carta	23/06/2020	Autorización temporal No RDM-08031 (Materiales de construcción).
Auto PAR-Cali 388	Carta	22/05/2020	Contrato de concesión No FK8-081 (Bauxita)
Auto PAR-Cali 763	Carta	7/10/2019	Contrato de concesión No FK8-081 (Bauxita)
Auto PAR-Cali 907	Carta	5/11/2019	Contrato de concesión No FK8-081 (Bauxita)
RNM_FK8-081	Certificado Minero	26/12/2017	Certificado de registro minero, contrato de concesión L685
NTF-142-19	Notificación	30/09/2019	Citación a notificación personal No 142-19 título minero No FK8-081



REFERENCIA Expediente	DOCUMENTOS CONSULTADOS		
	Documento	Fecha	Descripción
PLECLO2020-000110	Correo	22/05/2020	Envío de planilla con numero de identificación PLECLO2020-000110.
20211000970712	Correo	27/01/2021	Solicitud copias completas No 20211000970712
20211000970712	Respuesta Solicitud	3/02/2021	Respuesta solicitud título minero FK8-081
CT-PAR-CALI-266-2020	Autorización	29/04/2020	Autorización temporal No RDM-08031 (Materiales de construcción).
CT-PAR-CALI-300	Carta	8/05/2020	Contrato de concesión No FK8-081 (Bauxita)
CT-PAR-CALI-444	Carta	26/09/2019	Contrato de concesión No FK8-081 (Bauxita)
PARC-365-20	Solicitud	25/06/2020	Solicitud Auto PARC-365-20 y concepto técnico PARCALI-300
FK8-081	Solicitud	7/10/2009	Solicitud de legalización de minería de hecho FK8-081
FK8-081	Póliza	21/01/2019	Póliza contrato concesión FK8-081, con número 101003189.
FK8-081	Consulta	21/01/2019	Entrega de requisitos planta beneficio.
FK8-081	Acuse de recibido	21/01/2019	Acuse de recibido No 20199050343752.
INF-VIS-PAR-CALI-373	Informe de visita	1/11/2019	Visita realizada al área de contrato FK8-081
FK8-081	Legalización	9/01/2015	Reevaluación técnica de solicitudes mineras, solicitud de legalización de minería de hecho ley 685 de 2001.
Auto GLM000104	Requerimiento	20/04/2015	Por medio del cual se realiza un requerimiento para firma de minuta.
FK8-081	Legalización	3/02/2015	Solicitud de legalización de minería de hecho, Concepto jurídico.



REFERENCIA Expediente	DOCUMENTOS CONSULTADOS		
	Documento	Fecha	Descripción
FK8-081	Correo	22/04/2015	Solicitud de acercamiento a la agencia nacional de minería a firmar contrato de concesión del expediente FK8-081
Auto GLM000104	Notificación	23/04/2015	Notificación por estado jurídico 057.
FK8-081	Guía	27/04/2015	Guía de devolución.
20152120101841	Notificación	22/04/2015	Notificación por estado.
C-VCT-GIAM-01506	Comunicado	20/06/2015	Comunicado que hace constar que los expedientes: FHK-112, EAN-114, EET161, FK8-081, FLV-09U, 015-44, LH0227-17 Y JJO-08411, fueron requeridos mediante estado jurídico.
FK8-081	Catastro minero	7/12/2015	Radicado 2015-58-17238
FK8-081	Catastro minero	29/07/2009	Radicado 2009-3-2742
FK8-081	Catastro minero	17/12/2015	Radicado 2015-58-17730 derecho de petición 54 folios.
ANM20162110001671	Respuesta Solicitud	8/01/2016	Respuesta derecho de petición bajo radicado 20159050039672 del 17 de diciembre de 2015, legalización minera.
FK8-081	Concepto jurídico	7/04/2016	Coordinación de legalización minera.
FK8-081	Catastro minero	17/05/2016	Radicado 2016-58-8313 Respuesta oficina AMN20162110108511, 1 Folio.
83376690	Certificado de antecedente	3/06/2016	Certificado de antecedentes procuraduría a cedula 6336655.
FK8-081	Catastro minero	7/07/2016	Radicado 2016-58-11131 presentación minera del material bauxita.
20162110258861	Respuesta Solicitud	19/07/2016	Respuesta de oficio radicado No 20169050022592.



REFERENCIA Expediente	DOCUMENTOS CONSULTADOS		
	Documento	Fecha	Descripción
FK8-081	Testigo documental	12/01/2017	Javier Mafla García y otro, 2008-3-520.
FK8-081	Testigo documental	12/01/2017	Javier Mafla García y otro, 2008-3-1082.
FK8-081	Testigo documental	12/01/2017	Javier Mafla García y otro 2008-3-1083.
FK8-081	Testigo documental	12/01/2017	Javier Mafla García y otro 2008-3-2082.
FK8-081	Testigo documental	12/01/2017	Javier Mafla García y otro 2009-3-4487.
FK8-081	Testigo documental	12/01/2017	Javier Mafla García y otro 2009-3-1654.
FK8-081	Testigo documental	12/01/2017	Javier Mafla García y otro 2009-3-2742.
FK8-081	Referencia Cruzada	12/01/2017	Reubicado plano 4, 118-121, plano de obras de explotación subterránea.
FK8-081	Referencia Cruzada	12/01/2017	Reubicado plano 4, 114-117, plano de obras de explotación subterránea.
FK8-081	Referencia Cruzada	12/01/2017	Reubicado plano 4, 112-113 plano topográfico, de infraestructura.
FK8-081	Conceptos técnicos	15/02/2017	entrega de conceptos técnicos con actualización de minerales.
FK8-081	Conceptos técnicos	16/03/2017	Concepto técnico (Regalías).
Auto GLM000041	Legalización	27/03/2017	Efectúa un requerimiento dentro de la solicitud de legalización de minería de hecho No FK8-081.
FK8-081	Conceptos técnicos	16/03/2017	Solicitud de legalización de minería de hecho FK8-081
FK8-081	Acta	4/07/2017	Comité de contratación minera No 01-2017.
FK8-081	Evaluación Técnica	31/07/2021	Evaluación técnica de solicitudes mineras.



REFERENCIA Expediente	DOCUMENTOS CONSULTADOS		
	Documento	Fecha	Descripción
FK8-081	Concepto jurídico	21/09/2017	Coordinación de legalización minera.
Auto GLM000137	Legalización	30/10/2017	por medio de la cual se efectúa un requerimiento dentro del expediente No FK8-081.
Auto GLM000137	Legalización	30/10/2017	Por medio del cual se realiza un requerimiento para firma de minuta.
AMN20172120282811	Comunicado	15/11/2017	Comunicación expediente FK8-081
FK8-081	Catastro minero	16/11/2017	Radicado 2017-58-15898 solicitud de envío de minuta del contrato para que sea firmada en la ciudad de Cali.
AMN20172120287383	Memorando	24/11/2017	Envío de minuta original EXP. FK8-081.
FK8-081	Contrato	26/12/2017	Contrato de concesión No FK8-081 (Bauxita.
VCT-GIAM-08-0296	Comunicado	19/12/2017	Publicación de la comunicación FK8-081.
L685	Certificado	26/12/2017	Contrato de concesión L685.
FK8-081	Testigo documental	15/01/2018	Javier Mafla García y otro, 20189050232372.
FK8-081	Formulario pago de regalías.	15/01/2018	Presentación de formato y consignación pago regalías FK8-081
Auto PAR-CALI-214	Contrato	20/03/2019	Contrato de concesión FK8-081.
FK8-081	Testigo documental	20/03/2018	Javier Mafla García y otro 20189050295002
PAR-CALI-334-18	Acto Administrativo	5/04/2018	Acto administrativo de organización documental contrato concesión FK8-081.
FK8-081	Formulario pago de regalías.	25/04/2018	Presentación de formato y consignación pago regalías FK8-081, comprobante de pago 20180423145736.



REFERENCIA Expediente	DOCUMENTOS CONSULTADOS		
	Documento	Fecha	Descripción
FK8-081	Testigo documental	25/04/2018	Javier Mafla García y otro 20189050301832.
CT-PAR-CALI-320-2018	Evaluación Integral	22/06/2018	Evaluación integral del expediente.
Auto PARC-681-2018	Acto Administrativo	26/11/2017	Contrato concesión FK8-081.
PAR-CALI-226-2018	Informe de visita	17/07/2018	Visita realizada al área de contrato FK8-081.
Auto PARC-780-2018	Contrato	23/07/2018	Contrato de concesión FK8-081. (Bauxita)
Auto PARC-780-2018	Notificación	23/07/2018	Contrato de concesión FK8-081
20189050315522	Comunicado	18/06/2018	Presentación de copia del plano 1.
20189050315522	Comunicado	18/06/2018	Presentación de copia del plano 1.
20189050315522	Comunicado	18/06/2018	Presentación de copia del plano 1.
20189050318982	Comunicado	13/08/2018	Radicación de formulario de pago de regalías. ®
20189050330792	Comunicado	24/10/2018	Radicación de formulario de pago de regalías, 20181023161602.
20189050330792	Comunicado	23/10/2018	Radicación de formulario de pago de regalías, 20181023161602.

12. PÓLIZA MINERO AMBIENTAL

Consultados los documentos base del avalúo, se pudo evidenciar que mediante Auto PARC-214-19 del 15 de abril de 2019, numeral 2.1 la Agencia Nacional de Minería aprobó la póliza de cumplimiento N° 45-43-101003189 de Seguros del Estado S.A., con una vigencia desde el 16 de enero de 2019 hasta 16 de enero de 2020, tomada por el señor JAVIER MAFLA GARCIA, a favor de la Agencia Nacional de Minería, dentro del Contrato de Concesión No. FK8-081, de conformidad con lo concluido en el numeral 5.2 del concepto técnico PARC-206-2019 del 18 de marzo de 2019. Es pertinente efectuar la renovación de la póliza minero ambiental la cual estuvo vigente hasta 16/01/2020. Revisar vigencia



13. PROGRAMA DE TRABAJOS Y OBRAS - PTO

Consultados los documentos base del avalúo, mediante AUTO GLM No. 0026 del 05 de febrero de 2010, la Agencia Nacional de Minería – ANM aprobó el programa de trabajo y obras – PTO con una producción de 12.672 m³/año para el mineral de Bauxita.

14. REGALÍAS

Consultados los documentos base del análisis, se pudo establecer que se han pagado regalías, con base en los precios base de liquidación vigentes al momento de su liquidación, como se muestra a continuación:

TRIMESTRE	ACTO DE APROBACIÓN
I, II, III y IV de 2018	Auto PARC-214-19 del 15/04/2019
I,II,III y IV de 2019	Sin aprobación

DECLARACIÓN DE PRODUCCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE REGALÍAS								
TRIMESTRE	MINERAL	PRODUCCIÓN m ³	PRECIO BASE LIQUIDACIÓN UPME	% REGALÍAS	VALOR A PAGAR (\$)	VALOR PAGADO (\$)	DIFERENCIA (\$)	FECHA PAGO OPORTUNO
I-2019	Bauxita	0	\$28.383	3	0	0	0	
II-2019	Bauxita	460	\$29.393.01	3	405623.53	405628	4	17/10/2019
III-2019	Bauxita	700	\$29.393.01	3	617253.21	617260	0	07/11/2019
IV-2019	Bauxita	800	\$29.393.01	3	705432.24	705440	7	22/01/2020

15. ESTIMACIÓN DE LAS RESERVAS

El Estándar Colombiano para el Reporte Público de Resultados de Exploración, Recursos y Reservas Minerales (ECRR) establece una relación directa en doble vía, entre los Recursos Minerales Indicados y las Reservas Minerales Probables y entre los Recursos Minerales Medidos y las Reservas Minerales Probadas. En otras palabras, el nivel de confianza geológica para las Reservas Minerales Probables es el mismo que se requiere para la determinación de los Recursos Minerales Indicados. El nivel de confianza geológica para las Reservas Minerales Probadas es el mismo que se requiere para determinar los Recursos Minerales Medidos. Los Recursos Minerales Inferidos siempre son adicionales a las Reservas Minerales.

El ECRR también contempla una relación en doble vía entre los Recursos Minerales Medidos y las Reservas Minerales Probables. Esto es para cubrir una situación en la que las incertidumbres asociadas con cualquiera de los Factores Modificadores considerados al convertir los Recursos Minerales en Reservas Minerales, puedan resultar en un menor grado de confianza en las Reservas Minerales que en los Recursos Minerales correspondientes. Tal conversión no implica una reducción en el nivel de conocimiento geológico o en la confianza. La estimación de Reservas Minerales no es un cálculo preciso. El reporte del tonelaje y el tenor debe reflejar la incertidumbre relativa de la estimación por el redondeo a cifras significativas apropiadas.



Una Reserva Mineral el resultado final siempre debe ser referido como una estimación y no como un cálculo.

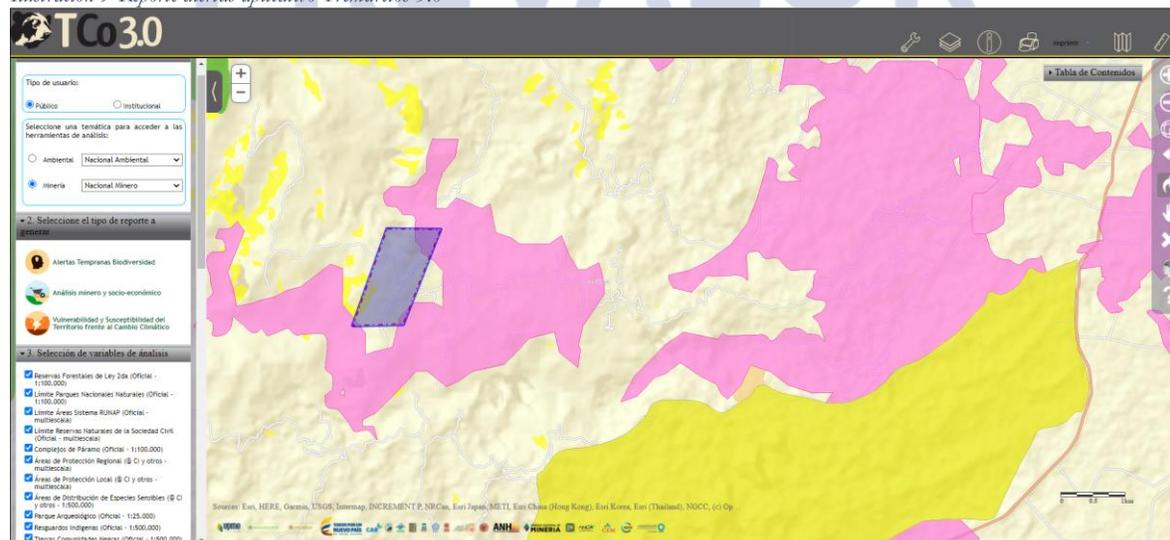
Tomando como base la información formal de la Agencia Nacional de Minería mediante AUTO GLM No. 0026 del 05 de febrero de 2010, aprobó el programa de trabajo y obras – PTO con una producción de 12.672 m³/año para el mineral de Bauxita.

16. ANALISIS SENSIBILIDAD AMBIENTAL TREMARTOS 3.0

A partir de la aplicación TREMARTOS 3.0 COLOMBIA avalada por Conservación internacional Colombia 2015., quienes a partir de información cartográfica oficial evalúan preliminarmente la vulnerabilidad sobre el ambiente que generan las obras de infraestructura y minería "screening" y provee recomendaciones sobre las eventuales compensaciones que un determinado proyecto deberá asumir.

Como resultado del cruce de capas de información tales como Parques Nacionales, Reservas forestales de Ley segunda, Limite de Áreas del Registro Único de Áreas Protegidas RUNAP, áreas de protección local, regional, Parques Arqueológicos, resguardos indígenas, tierras de comunidades negras y mapa de especies sensibles provenientes de las entidades generadoras de los datos, como Conservación Internacional, el Ministerio de Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible, la CAR, la UPME y el Ministerio de Minas, a continuación se presenta el reporte producto del resultado Ilustración 9 del aplicativo.

Ilustración 9 Reporte alertas aplicativo Tremartos 3.0



El resultado anterior muestra que en el suroccidente del polígono se pueda presentar un posible ecosistema en estado (VU) vulnerable.



En color rosado se muestra un traslape con el vértice nororiental en una pequeña porción del área del título, esta hace referencia a un área de distribución de especies sensibles, entre las cuales se encuentran algunas aves y reptiles, en el siguiente cuadro se muestra el listado que se reporta para esta área.

Tabla 3 especies sensibles en áreas de distribución cercanas al título

Clase	Genero	Especie	Categoria	Amenaza	Endemica	Migratoria
Aves	<i>Catharus</i>	<i>ustulatus</i>			0	1
Aves	<i>Chlorochrysa</i>	<i>nitidissima</i>	VU	VU	1	0
Aves	<i>Picumnus</i>	<i>granadensis</i>			1	0
Reptilia	<i>Anolis</i>	<i>ventrimaculatus</i>			1	0
Reptilia	<i>Dipsas</i>	<i>sanctiioannis</i>			1	0

El anterior indica que sobre la zona no existen restricciones para el desarrollo de las áreas mineras frente a temas ambientales, lo que permite un desarrollo minero en el 100% del área.

17. MÉTODO DE VALORACIÓN

Una vez analizada la información y características presentadas en los numerales anteriores, para la determinación objetiva del valor comercial del contrato de concesión FK8-081, se utilizaron los siguientes métodos aceptados por la CRIRSCO (Committee for Mineral Reserves International Reporting Standards), la Unidad de Planeación Minero energética- UPME- y la Agencia Nacional de Minería- ANM, estimando el valor comercial conforme a la información del Plan de Trabajo y Obras PTO, en lo referente a los volúmenes de reserva presentados, así como los años 29 años de vigencia del título.

Un proceso de valoración de un título minero, en su condición de intangibilidad e importancia necesarias para el logro de los objetivos planteados, sugiere la selección del método de valoración dependiendo de los datos de entrada que se tienen. Proceso de valoración del título por medios contables para el caso de daño emergente y lucro cesante o exigencias tipo NIIF, para este caso no son posibles pues no se cuenta con la información de soporte.

Para este caso en particular se parte del pronunciamiento formal de la entidad reguladora, se ha tomado la información formal de la Agencia Nacional de Minería mediante AUTO GLM No. 0026 del 05 de febrero de 2010, que aprobó el Programa de Trabajo y Obras – PTO con una producción de 12.672 m³/año para el mineral de Bauxita, del precio de 32.353,62 fijado del mineral bauxita, por la Unidad de Planeación Minero Energética- UPME- mediante la resolución No. UPME 00077 de 2021, con el que se liquidan las regalías, y finalmente con los valores de venta por tonelada publicados en el portal de la UPME.



El contrato de concesión minera fue registrado el 26 de diciembre de 2017 con una duración total de 29 años, es decir a la fecha de expedición del presente documento se toma como tiempo faltante para la extracción del mineral de 25 años más dos meses, es decir 25,17 años.

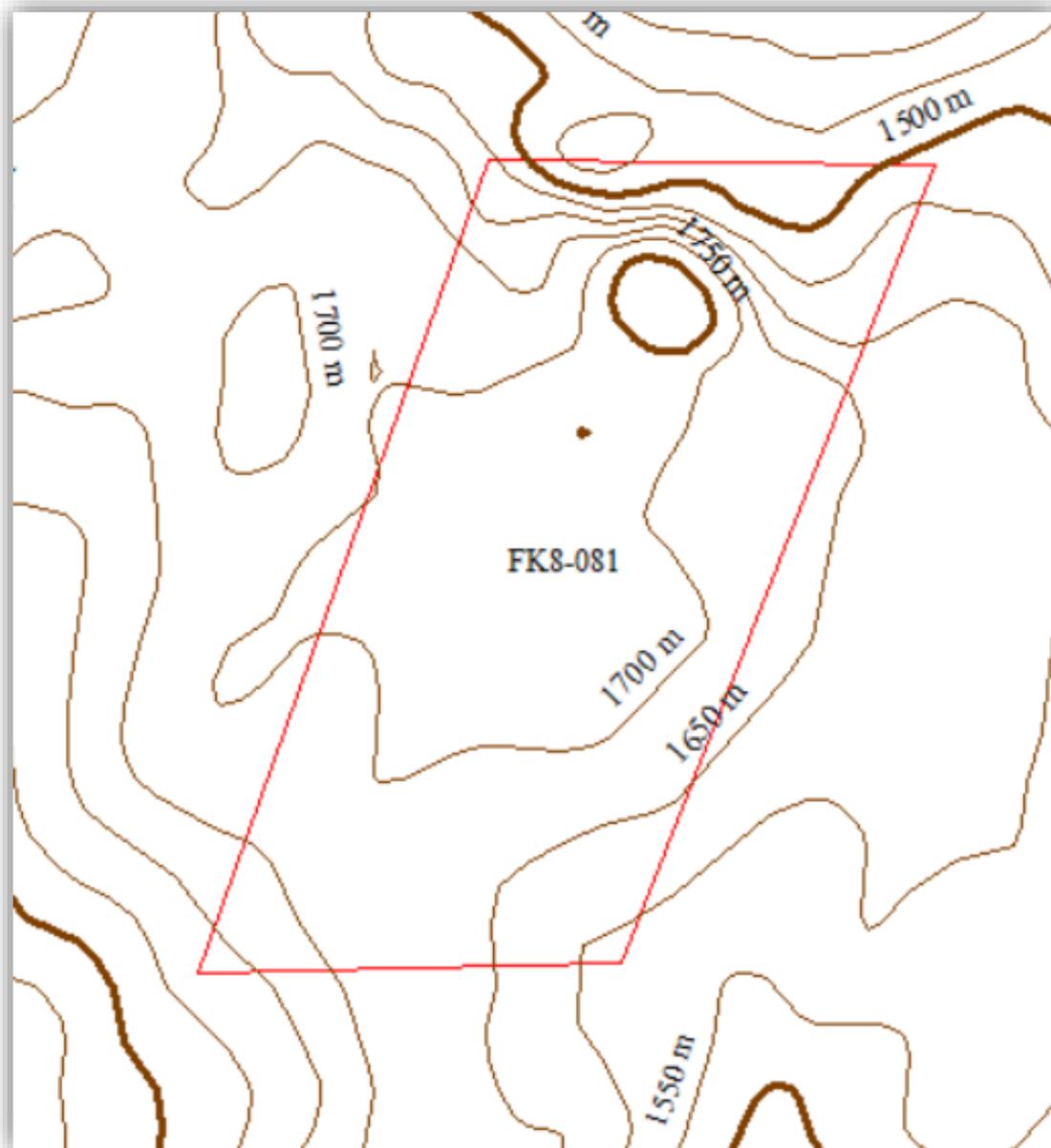
Si bien es cierto que la concesión minera no otorga derechos reales, es decir los que se tienen sobre una cosa independiente de la persona, (En Código Civil Artículo 665, derecho real) sino un derecho personal o crédito, que solo puede reclamarse de ciertas personas que por hecho suyo o por disposición de la ley han contraído las obligaciones correlativas, (en Código Civil, Artículo 666, derechos personales o créditos) pues su derecho se limita a la exploración y explotación del recurso minero, cuya propiedad está en cabeza del Estado Colombiano; sin embargo, por tratarse de un derecho, entra en su patrimonio, sumándose a la prenda común que gozan los acreedores, y puede ser embargado, y en consecuencia puede ser objeto de remate en un proceso judicial. Aunado a lo anterior, el derecho del titular minero puede ser dado en garantía, y en este último caso también puede ser embargado. (Ley 685 artículos 15, 45 y 238).

Para el caso que nos ocupa se realiza una valoración económica de la reserva de minerales, certificada por la Agencia Nacional de Minería más no de los elementos físicos que pudiesen llegar a existir dentro de las actividades de extracción del mineral ni tampoco sobre los bienes muebles, inmuebles o insumos y/o establecimientos de comercio.

Tomando como base lo anterior se validó la capacidad de explotación dentro del área minera, generando un modelo topográfico como se muestra a continuación:

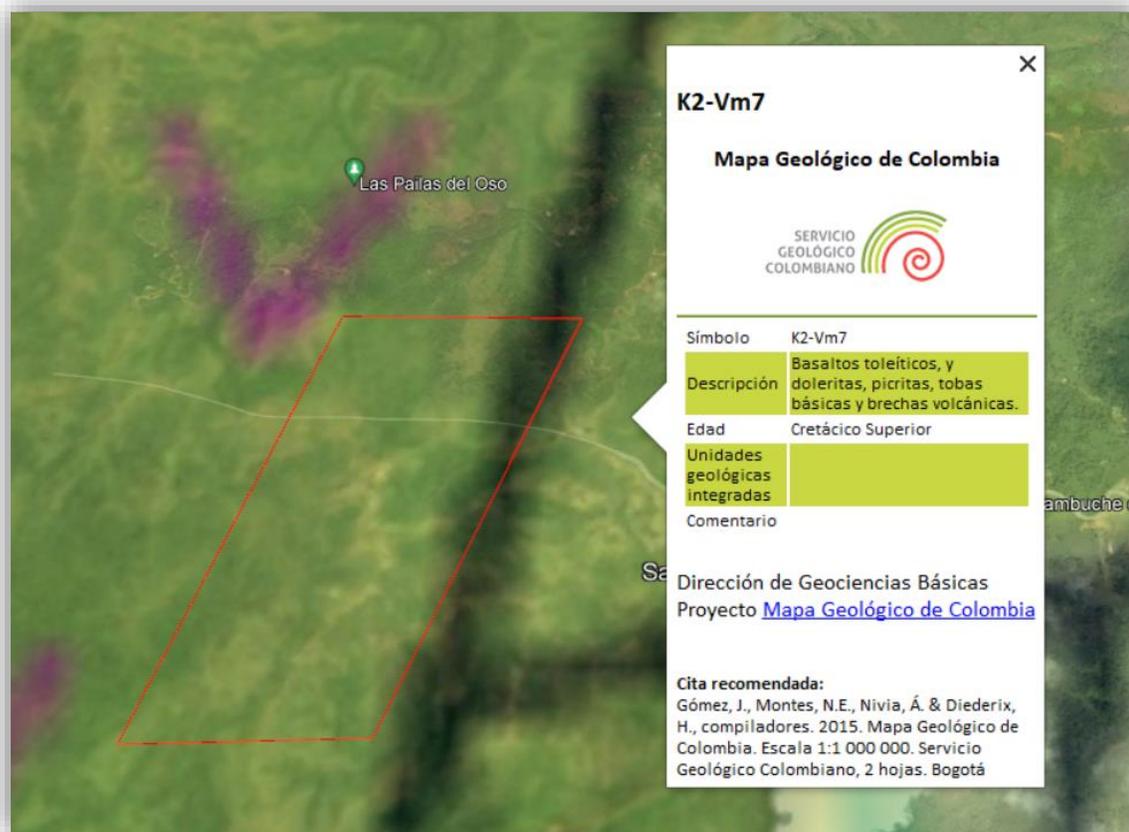
PREVALOR®

Gestión Predial + Consultoría + Valuación



Modelo topográfico (Elaboración propia) Área del título 121,23 Hectáreas

Posteriormente se validó que las litologías del área minera correspondan a aquellas unidades que contienen las bauxitas. Según el mapa geológico colombiano, como se evidencia a continuación, el polígono de la concesión se encuentra en su totalidad sobre una sola unidad litológica, lo que garantiza un desarrollo minero sin restricciones litológicas.



Geología del polígono FJ8-081 de acuerdo con el Servicio Geológico Colombiano (octubre de 2021).

Complementario se validó ante el catastro minero colombiano la duración del contrato de concesión, como se evidencia a continuación:

Fecha: 20 de Octubre de 2021

Inicio | Consulta Expediente | Radicación propuestas | Contactenos

Consulta expedientes					
<ul style="list-style-type: none"> Información General Información Geográfica Notificación Nueva Consulta 					
Información General					
Código Expediente	FK8-081	Clasificación	TITULO	Modalidad Actual	CONTRATO DE CONCESION (L 685)
Estado Jurídico Actual	TITULO VIGENTE-EN EJECUCION	Grupo de Trabajo	PAR CALI		
Detalle Expediente					
Fecha de Contrato	19/12/2017 00:00:00	Fecha Inscripción	26/12/2017 16:32:38		
Grupo de Trabajo	PAR CALI	Código RMN	FK8-081		
Categoría		Código Anterior	FK8-081		
Duración Total Meses	359	Duración Total Años	29		
Observación					
Información Etapas					
Nombre		Duración Meses			
EXPLOTACION					

Estado actual del título minero FK8-081, octubre de 2021

El reporte señala entonces una duración restante o remanente de 25,17 años. Es decir, 25 años y 62 días.

Ante la imposibilidad de la valoración del título por las metodologías descritas y sus también mencionadas carencias de información, se tomó la alternativa de valorar este derecho de explotación minera como un contrato, empresa o negocio, aplicando la metodología del Flujo de Caja Libre descontado, la cual se describe en detalle a continuación.

El método más utilizado para valoración de inversiones, empresas o negocios es el de Flujo de Caja Libre Descontado, (FCLD), el cual se basa en la premisa de que una inversión tiene valor en la medida en que sea capaz de generar un flujo de caja líquido para su tenedor. Esta metodología involucra tres etapas críticas a saber:

17.1 Proyectar Los Flujos De Caja Libre Operativos A Futuro

Existen dos formas de calcular el flujo de caja libre:

- Opción 1

Utilidad antes de intereses e impuestos UAII

- Impuestos en efectivo sobre UAII

+ Cargos que no son en efectivo (depreciación y ajustes inflación)

- Aumento Capital de trabajo

- Inversión en activos fijos



= FLUJO DE CAJA LIBRE

Esta metodología no aplica, porque no vamos a valorar propiamente una empresa sino un negocio concreto, una línea de actividad, por lo cual no es apropiado para esta valoración.

- Opción 2

También se puede calcular el Flujo de Caja directo así:

+ Recaudos Operacionales

- Pagos Operacionales:

- Nómina

- Proveedores

- Servicios

- Otros

- Impuestos Operativos (no aplican)

Esta ha sido la metodología aplicada.

17.2 Definir La Estructura De Capital y La Tasa De Descuento Apropriada

De acuerdo con la composición de deuda financiera y capital que hasta la fecha de valoración ha utilizado la compañía para financiar el crecimiento de sus activos, se determina la razón Deuda/Capital, la cual se usa para ponderar el costo de dichas fuentes de financiación. En la medida en que la estructura de capital tenga predominio de patrimonio (Equity), la tasa de descuento para los flujos será mayor, y viceversa, si es la deuda la principal fuente de financiación de la compañía. Lo anterior obedece a que el capital accionario exige mayores retornos dado el riesgo propio de cada compañía, mientras que los proveedores de deuda exigen tasas/retornos menores al tener prioridad de pago, fuentes de pago, garantías, etc. y no incluir dentro de su tasa de retorno, el riesgo propio del negocio.

El cálculo realizado está basado en el modelo CAPM, el modelo de valoración de activos financieros de amplio reconocimiento y aceptación internacional, denominada en inglés Capital Asset Pricing Model es un modelo introducido por Jack L. Treynor, William Sharpe, John Lintner y Jan Mossin de forma independiente. (Fuente, Damodaran NYU Stern).



Así, el costo del capital puede ser expresado como el promedio ponderado del costo de la deuda y del capital de los accionistas de la siguiente manera:

$$WACC = K_e \frac{CAA}{CAA + D} + K_d(1 - T) \frac{D}{CAA + D}$$

Donde WACC representa el costo promedio ponderado del capital, E es el valor del capital de los accionistas, D, es el valor de la deuda, y ke y kd los costos del capital de los accionistas y de la deuda, respectivamente.

Los recursos de deuda y de capital de los accionistas tienen riesgos diferentes, por lo que las tasas de rendimientos requeridas también lo son. La expresión muestra que esos costos se ponderan según su participación relativa en la financiación total del proyecto. Así, E/(D+E) es la proporción del capital de los accionistas sobre el capital total y D/(D+E) el de la deuda sobre ese capital total. Para el caso de la presente valoración, se utilizó una proporción deuda/ (deuda + capital) de 0%, ya que la compañía a pesar de tener deuda, está en proceso de liquidación.

El costo de la deuda kd es deducible de impuestos, lo cual implica que el financiamiento con recursos de deuda permite a la empresa disminuir el monto de impuesto de renta a pagar, generando un escudo tributario. Por lo tanto, el costo efectivo de la deuda no es kd sino su expresión “después de impuestos” $k_d \cdot (1 - t_x)$, donde tx es la tasa de impuesto a la renta. La expresión del costo promedio del capital queda de la siguiente manera:

$$WACC = \frac{E}{D + E} \cdot k_e + \frac{D}{D + E} \cdot k_d \cdot (1 - t_x)$$

17.3 Costo De Capital

El cálculo del costo de capital requiere estimar el retorno que un potencial inversionista espera recibir de acuerdo a lo que invierte. La teoría financiera ha propuesto diversos modelos para estimar el costo del capital propio, siendo el más utilizado el modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model).



La teoría postula que todo inversionista exige de una inversión un rendimiento mínimo, que está en función del rendimiento que obtendría de una inversión en un activo libre de riesgo, más una prima que compensa el riesgo asumido, expresado matemáticamente así:

$$K^e = R_f + PR$$

Donde K^e es la tasa de rendimiento esperada por el accionista, R_f la tasa de rendimiento de un instrumento libre de riesgo y PR la rentabilidad adicional, o prima de riesgo, que se espera recibir adicional al rendimiento libre de riesgo por invertir en un activo riesgoso.

En la prima de riesgo se busca recoger el riesgo asociado al desarrollo de una actividad específica, es decir, el riesgo en el que incurriría el inversionista privado al emprender un proyecto en el sector específicamente analizado. Al construir la prima de riesgo tomando como punto de referencia el mercado de Estados Unidos, es necesario hacer un ajuste adicional para reconocer el riesgo de realizar la misma actividad en Colombia. De esta forma, la tasa de rendimiento esperada por el accionista o costo de capital para el accionista se puede expresar de la siguiente manera:

$$k_e = R_f + PAE + PP$$

Donde PAE y PP son la prima por actividad económica y la prima de ajuste por el riesgo país, respectivamente.

En la prima por actividad económica se contemplan dos elementos, una prima de mercado que recoge la diferencia entre la tasa libre de riesgo y el rendimiento de todas las actividades económicas en su conjunto, así como un factor beta (β) que mide la cantidad de riesgo no diversificable atribuible a una actividad económica específica ¹.

De este modo, el rendimiento requerido por el accionista estimado se define como:

$$k_e^{USD} = R_f + \beta_L \cdot \left[\frac{1}{N} \cdot \sum_{t=1}^N (Rm_t - Rf_t) \right] + PRP_{cds}$$

Dónde:

R_f Es la tasa de rendimiento de un instrumento libre de riesgo. Para efectos del cálculo se tomó la tasa promedio de los bonos del Tesoro de USA, usando el Yield Bonos USA a 10 años, para el período (1928 – 2020), y equivalente a 2,34%. Esta tasa libre de riesgo debe ajustarse por el riesgo país, sumando el PRP_{cds} , es decir, el Spread de los Bonos República de

¹ Formalmente, el parámetro beta mide qué tan sensible es el rendimiento del sector, respecto al rendimiento del mercado: $\beta_i = \frac{\text{cov}(Rm, R_i)}{\text{var}(Rm)}$.



Colombia, equivalente a corte de diciembre 2020 a 1,84%, en la página de Aswath Damodaran del NYU Stern.

Rm Es la tasa de rendimiento del mercado. Para efectos del cálculo se consideró el rendimiento anual promedio del índice americano S&P 500, de los últimos 10 años, es decir desde 2010 hasta 2020, equivalente a 9.59%.

$$\frac{1}{N} \sum_{t=1}^N (Rm_t - Rf_t)$$

Es el promedio de la diferencia entre el rendimiento del índice de mercado y el rendimiento del activo libre de riesgo, que se traduce en la rentabilidad adicional, o prima de riesgo, que se espera recibir adicional al rendimiento libre de riesgo por invertir en un activo riesgoso que para la presente valoración es 4,9%.

β_L Es el beta apalancado del proyecto a analizar. Las estimaciones del parámetro beta como medida del riesgo sistemático de un negocio, comúnmente llamado beta de los activos, debe ser ajustado por el nivel de endeudamiento de la compañía. Si, como en el caso del apalancamiento operativo, se consideran los servicios de la deuda como un costo fijo, una mayor deuda (que implica una mayor carga de intereses) conduce hacia una mayor volatilidad del flujo de fondos destinado a los accionistas. La siguiente expresión, que se origina en el análisis de Modigliani y

Miller (1958), es comúnmente empleada para corregir el parámetro beta por el impacto de la estructura de capital de la firma:

$$\beta_L = \beta_U \cdot \left[1 + \frac{D}{E} (1 - t_x) \right]$$

En la presente valoración se consideró el Beta desapalancado para el Sector Minero y de Metales, para mercados emergentes, según los datos publicados por Aswath Damodaran para octubre 2021 y el cual es equivalente a 0,9%. Con la razón D/E de 0%, el beta apalancado es el mismo de 0,90%.

Al costo del patrimonio en dólares resultante de la Rf de 4,2% + la prima de riesgo de Inversión en el Sector 4,9%, se le agrega el riesgo compañía. Con este factor se busca incorporar al costo del Patrimonio, el riesgo inherente a cada empresa. Este factor debe ser mayor o menor dependiendo de una gran cantidad de aspectos como localización geográfica, calidad de los administradores, competidores, posición en el mercado, antigüedad de la empresa, entre otros. Se debe ingresar un factor a criterio de cada usuario para llegar al costo de patrimonio que exigen los accionistas actuales o potenciales de la empresa. En la prima de riesgo de la compañía le incluimos todos los riesgos que afectan la valoración, para lo cual se hace un cálculo ponderado de acuerdo a la siguiente matriz.



Factor	Puntaje 0-4	Mayor Riesgo				
		0	1	2	3	4
Tamaño de la compañía	1	Multinacional	Muy grande	Grande	Mediana	Pequeña
Acceso a capital patrimonial	2	Transa en Bolsa	Grupo Ec.	S.A.	Limitada	Unipersonal
Acceso a capital financiero	2	Muy fácil	Fácil	Difícil	Muy Difícil	Imposible
Participación de mercado	2	Monopolio	Oligopolio	Líder	Medio	Pequeño
Nivel de la gerencia	2	Muy preparado				Experiencial
Dependencia de empleados claves	3	Atomización				Único gerente
Capacidad de acceso a publicidad y merca	2	Disponibilidad ilimitada				No disponibilidad
Flexibilidad líneas de producción	3	Muy flexible				Rigidez absoluta
Producción propia	4	100%				0%
Concentración proveedores	1	Atomización				Único proveedor
Concentración de clientes	3	Atomización				Único cliente
Posibilidad de economías de escala	4	Alta				Nula
Capacidad de distribución	1	Cobertura ilimitada				Difícil cobertura
Manejo de información integrada	2	SI Integrado				Información manual
Sistema de auditoría	2	Permanente				Inexistente
Sistemas de Calidad	3	Certificado				No existente
Riesgo geográfico	3	Zona de alta seguridad				Zona de baja seguridad
Sistema de manejo ambiental	3	Certificado				No existente
Prima máxima	4,00%					
Total prima compañía	2,4%					

Finalmente, como los cálculos de los índices han sido tomados con base en datos de mercado de los Estados Unidos se deben ajustar a términos de pesos colombianos, por medio de una deflactación de esta tasa, por lo que se ajusta con el diferencial de la inflación de 2020 de USA vs la de Colombia del 2,4%.

17.4 Costo De La Deuda

Como la empresa no tiene deuda financiera, no se consideró para la presente valoración.

17.5 Cálculo WACC y Valor Terminal

A fin de calcular el Valor residual (VR) se aplicará la siguiente expresión:

$$\frac{F_n * (1 + g)}{(WACC - g)}$$

Siendo:

F_n : el valor del flujo de caja libre del último año de proyección

g : tasa de crecimiento estimada de crecimiento de los flujos a perpetuidad, que para la presente valoración se estimó en 0,0% pues no hay mas colocación de carteras nuevas.

*WACC: costo promedio ponderado de capital.



SUPUESTOS DE VALORACIÓN

CIFRAS EN MILLONES DE PESOS

	2021
1. COSTO DE PATRIMONIO	
Yield Bonos USA 25 años (1995-2020)	2,34%
Spread Bonos Republica de Colombia	1,84%
(=) Tasa Libre de Riesgo USD	4,2%
(+) Beta Apalancado	0,90
Beta Total Desapalancado Sector Metals & Mining	0,90
Deuda Financiera/Equity	
Tasa Impositiva	35%
(X) Prima Mercado Accionario USA	4,9%
(=) Prima Inversión	4,4%
(+) Prima Riesgo Compañía	2,4%
(=) Costo de Patrimonio Nominal USD	11,0%
(+) Diferencial Inflación COP / USA	1,3%
(=) Costo de Patrimonio Nominal COP	12,5%
2. COSTO DEUDA	
Costo de Mercado Deuda en Pesos (E.A.)	0,0%
Tasa de referencia (EA)	0,0%
Spread (EA)	
Beneficio Tributario	0,0%
Costo Promedio Deuda en Pesos, con Beneficio Tributario (E.A.)	0,0%
3. ESTRUCTURA DE CAPITAL	
Patrimonio	100,0%
Deuda en Pesos	0,0%
COSTO PROMEDIO PONDERADO DE CAPITAL-WACC (Nominal en P 12,5%	

17.6 Descontar los Flujos de Caja Proyectados y el Valor A Perpetuidad

El valor del derecho de explotación se obtiene entonces calculando el valor presente neto de los flujos de caja proyectados en un escenario determinado, y debería sumársele el valor a perpetuidad, pero como el contrato de concesión tiene un periodo definido, se toma este plazo como el horizonte de tiempo para los cálculos.



De esta forma el valor presente de los flujos futuros se calcula matemáticamente así:

$$DCF = \frac{CF_1}{(1+r)^1} + \frac{CF_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+r)^n}$$

CF = Flujo de caja

r = discount rate (WACC)

Y el valor presente de los flujos a perpetuidad descontados a valor presente se calcula así:

$$\frac{FC_n (1 + g)}{(T - g)}$$

Fuente <http://www.blogdelinversor.com/wp-content/uploads/2008/10/perpetuityvalue.jpg>

Se toma el último flujo de caja (FC) proyectado creciendo a una tasa de crecimiento de largo plazo y se descuenta a valor presente con la tasa promedio ponderada del capital (T = WACC) menos la tasa g de crecimiento a perpetuidad.

El paso siguiente consiste en restar al Valor de la Firma, el valor de la deuda y obtener así al valor del capital accionario (VE).

$$VE = VAO - VD$$

Donde: VE es el valor del capital accionario

VD es el valor de la deuda, que en este caso tomamos el valor cero, pues, aunque la empresa posee una deuda importante, como solo se está valorando uno de sus activos, en este caso suponemos que el contrato no tiene deuda asociada.

Los modelos de valoración que se basan en el FCLD, por tratarse de flujos de caja futuros, tienen implícito un nivel de incertidumbre que varía dependiendo del riesgo asociado al activo que está siendo valorado. Así mismo, el resultado que se obtiene de un modelo de valoración está afectado por circunstancias específicas del activo, del mercado y de la economía, que se deben reflejar en los supuestos de valoración. Por esta razón, el valor nunca es estático ni definitivo en el tiempo y debe ser actualizado cada vez que se produzcan cambios relevantes en los supuestos de proyección.

18. PRECIO DE REFERENCIA PARA LA BAUXITA

El comercio de minerales está afectado por unas tarifas de referencia sobre las que se calculan las regalías que deben pagarse al estado, duelo del subsuelo. No obstante, las tarifas con las que

se vende el material extraído, depende varios factores y, aunque no están reguladas y son de libre mercado, son objeto de registros antes los diferentes organismos de control y monitoreo del estado colombiano, como es el caso de la UPME – Unidad de Planeación Minero Energética, la cual lleva registro de los volúmenes y valores transados de material minero. Son estas tarifas aplicadas a bauxita exportada las que tomamos como referencia del valor por tonelada de material extraído para calcular la base de ingreso sobre el que se soporta la valoración.

Consultando las tarifas por tonelada de bauxita exportada encontramos que en 2021 se registra una exportación a Venezuela a razón de USD1530/Tn, procedente de Bogotá.

Fuente <https://www1.upme.gov.co/simco/Cifras-Sectoriales/Paginas/bauxita.aspx>

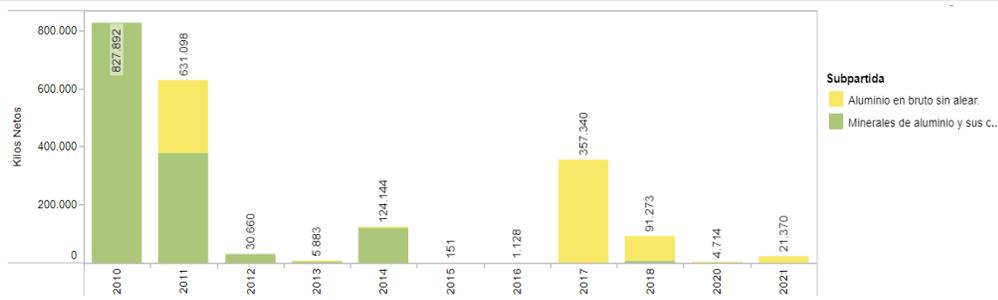
Bauxita

Producción Regalías **Exportaciones** Importaciones

País destino



Partida arancelaria

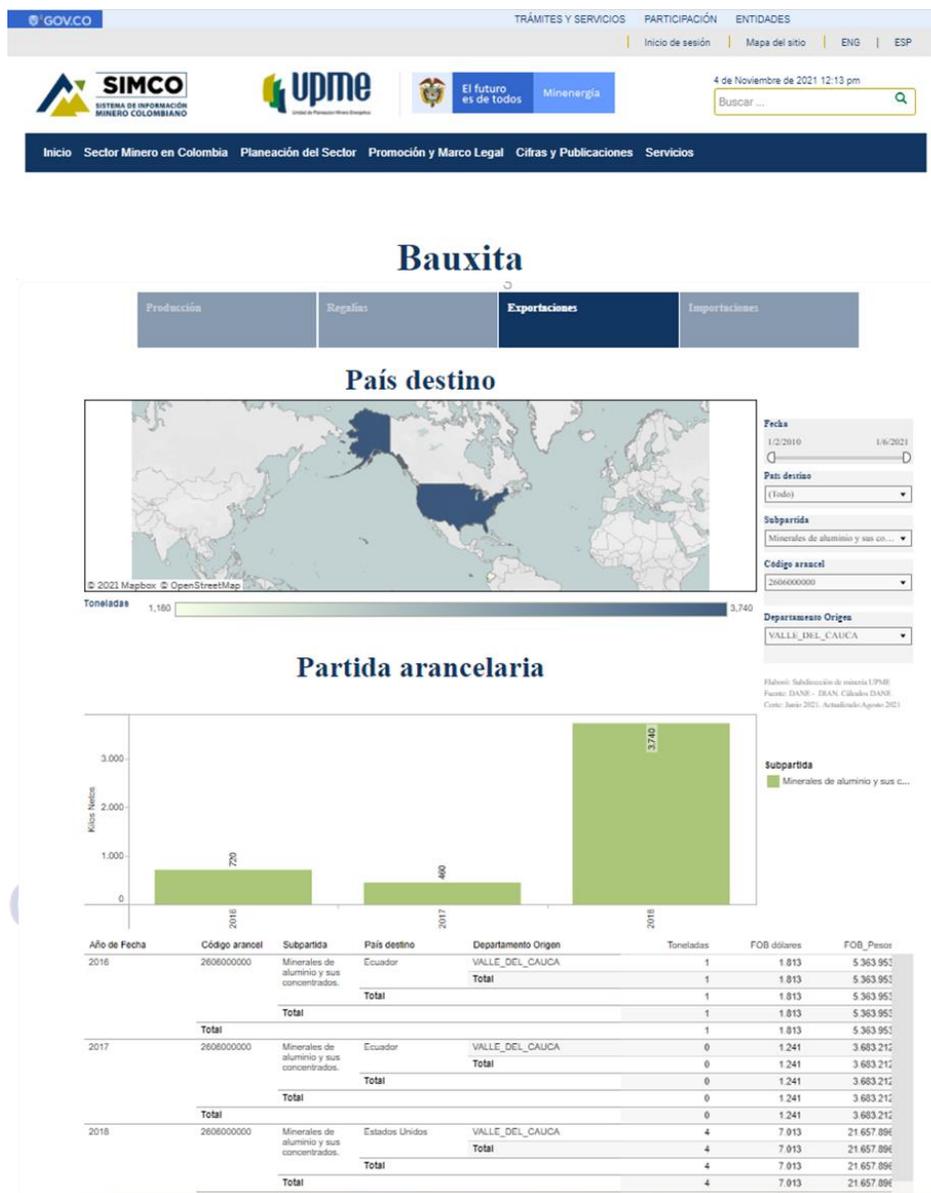


En cu
Cauca
en 20

el
n
la

Año de Fecha	Código arancel	Subpartida	País destino	Departamento Origen	Toneladas	FOB dólares	FOB_Pesos
Total					0	4.339	16.198.659
Total					0	4.339	16.198.659
Total					5	13.834	51.766.633
2021	2606000000	Minerales de aluminio y sus concentrados.	Ecuador	BOLIVAR	0	988	3.594.569
Total					0	988	3.594.569
Total					1	1.530	5.547.811
Total					1	1.530	5.547.811
Total					1	2.518	9.142.380

coincidente procedencia del material con del título minero objeto de esta valoración, y de estas hemos tomado el valor más bajo por tonelada de bauxita exportada, es decir USD1241/Tn.



Fuente <https://www1.upme.gov.co/simco/Cifras-Sectoriales/Paginas/bauxita.aspx>

Igualmente, la Superintendencia de Industria y Comercio, a través de la Superintendencia Delegada para Asuntos Económicos y Contables, publica periódicamente unos análisis sectoriales, abarcando al sector minero, entre los que se incluye la extracción de minerales, con el apartado referente a los minerales no metálicos como es el caso de la Bauxita.



Encontramos estas publicaciones en los siguientes enlaces.

2018

https://www.supersociedades.gov.co/delegatura_aec/estudios_financieros/Documents/Estudio_Sector_Minero_2018VIII09.pdf

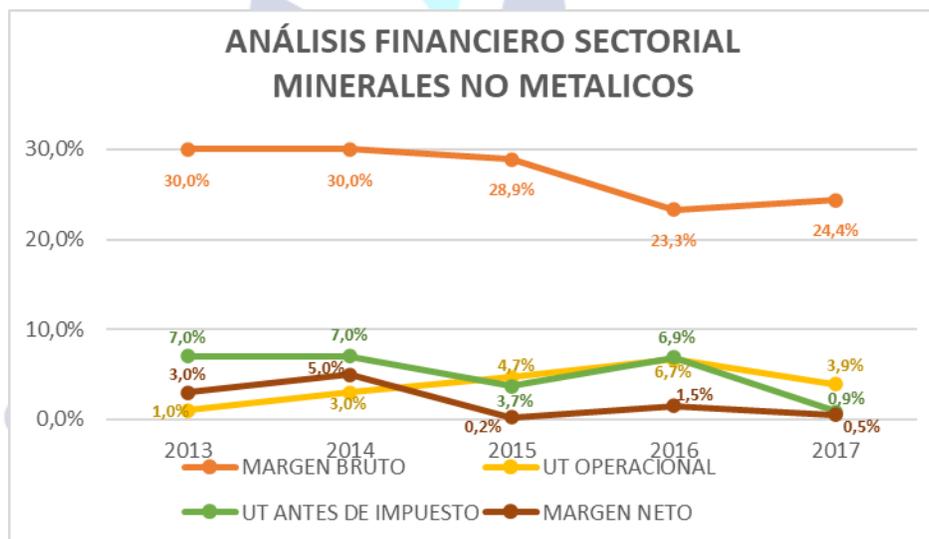
2017

https://www.supersociedades.gov.co/delegatura_aec/estudios_financieros/Documents/Sectores%20Econ%C3%B3micos/Estudio%20Sector%20Minero%202016%20v3.pdf

2016

https://www.supersociedades.gov.co/delegatura_aec/estudios_financieros/Documents/Sectores%20Econ%C3%B3micos/EE2-%20Sector%20Minero-%202016%20VIII%2029.pdf

De la información contenida en los citados informes se extrajo el indicador Margen Bruto Operacional, con el cual, al promediarlo, se proyectaron los análisis financieros.



Fuente: Supersociedades. Cálculos Grupo de Estudios Económicos y Financieros

Nota: Margen Bruto= Ganancia bruta/ Ingreso Operacional; Margen Operacional= Ganancia (pérdida) por actividad de operación/ Ingreso Operacional; Margen antes de impuestos= Ganancia (pérdidas) antes de impuestos/ Ingreso Operacional; Margen neto= Ganancia (pérdida) / Ingreso Operacional

Teniendo en cuenta el área de extracción, litologías y duración de la explotación, se estableció la producción esperada para el tiempo faltante del contrato de concesión en metros cúbicos:

$$V_t = V_{PTO} \times Tr$$

Donde

V_t : Volumen total de producción esperado

V_{PTO}: Volumen de material por año, aprobado en el Programa de Trabajos y Obras-PTO (Bauxita)

Tr : Tiempo restante del contrato de concesión FK8-081

Así las cosas, Tendríamos

$$V_t = 12.672 \text{ m}^3/\text{año} \times 2.5 \text{ Tn}/\text{m}^3 \times 25,17 \text{ años} = 797.385$$

Entonces se proyectan 797.385 Toneladas a ser extraídas en los 25 años y dos meses que le quedan de vigencia a la concesión.

19. FLUJO DE CAJA PROYECTADO

Así las cosas, se proyecta el siguiente flujo de caja DE INGRESOS, de la siguiente manera.

	2021	2022	2023	2024
PRECIO POR Tn	\$ 4.695.944	\$ 4.695.944	\$ 4.695.944	\$ 4.695.944
TONELADAS AÑO	5381	31680	31680	31680
INGRESO BRUTO	\$ 25.270.096.896	\$ 148.767.505.920	\$ 148.767.505.920	\$ 148.767.505.920

2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
\$ 4.695.944	\$ 4.695.944	\$ 4.695.944	\$ 4.695.944	\$ 4.695.944	\$ 4.695.944	\$ 4.695.944	\$ 4.695.944
31680	31680	31680	31680	31680	31680	31680	31680
\$ 148.767.505.920	\$ 148.767.505.920	\$ 148.767.505.920	\$ 148.767.505.920	\$ 148.767.505.920	\$ 148.767.505.920	\$ 148.767.505.920	\$ 148.767.505.920

2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
\$ 4.695.944	\$ 4.695.944	\$ 4.695.944	\$ 4.695.944	\$ 4.695.944	\$ 4.695.944	\$ 4.695.944
31680	31680	31680	31680	31680	31680	31680
\$ 148.767.505.920	\$ 148.767.505.920	\$ 148.767.505.920	\$ 148.767.505.920	\$ 148.767.505.920	\$ 148.767.505.920	\$ 148.767.505.920

2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
\$ 4.695.944	\$ 4.695.944	\$ 4.695.944	\$ 4.695.944	\$ 4.695.944	\$ 4.695.944	\$ 4.695.944
31680	31680	31680	31680	31680	31680	31680
\$ 148.767.505.920	\$ 148.767.505.920	\$ 148.767.505.920	\$ 148.767.505.920	\$ 148.767.505.920	\$ 148.767.505.920	\$ 148.767.505.920

Igualmente, se combinaron supuestos con datos verificables de fuentes de acceso público para construir un modelo de flujo de caja que permitiera ver los flujos positivos y negativos de una operación de extracción de mineral con destino a las ventas de exportación. Por lo cual, al margen bruto debió cargársele una partida de costos administrativos del 8%, la cual es bastante generosa pues arroja casi 12mil millones de pesos por año únicamente para gastos de orden administrativo. En el mismo sentido se cargaron costos de venta por fletes y logística, a razón de 34mil pesos por Tonelada vendida.

20. FLUJO DE CAJA PROYECTADO DE LA OPERACIÓN

	2021	2022	2023	2024	2025
PRECIO POR Tn	\$ 4.695.944	\$ 4.695.944	\$ 4.695.944	\$ 4.695.944	\$ 4.695.944
TONELADAS AÑO	5381	31680	31680	31680	31680
INGRESO BRUTO	\$ 25.270.096.896	\$ 148.767.505.920	\$ 148.767.505.920	\$ 148.767.505.920	\$ 148.767.505.920
MARGEN BRUTO SIC 27,3%	\$ 6.898.736.453	\$ 40.613.529.116	\$ 40.613.529.116	\$ 40.613.529.116	\$ 40.613.529.116
GASTOS ADITIVOS 8%	\$ 2.021.607.752	\$ 11.901.400.474	\$ 11.901.400.474	\$ 11.901.400.474	\$ 11.901.400.474
COSTOS VENTA FOB	\$ 182.962.849	\$ 1.077.120.000	\$ 1.077.120.000	\$ 1.077.120.000	\$ 1.077.120.000
REGALÍAS 3%	\$ 5.224.450	\$ 30.756.845	\$ 30.756.845	\$ 30.756.845	\$ 30.756.845
IMPONENTA 33%	\$ 2.943.713.587	\$ 17.329.926.765	\$ 17.329.926.765	\$ 17.329.926.765	\$ 17.329.926.765
UT DESPUES DE IMPUESTOS	\$ 1.745.227.814	\$ 10.274.325.033	\$ 10.274.325.033	\$ 10.274.325.033	\$ 10.274.325.033

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
\$ 4.695.944	\$ 4.695.944	\$ 4.695.944	\$ 4.695.944	\$ 4.695.944	\$ 4.695.944	\$ 4.695.944
31680	31680	31680	31680	31680	31680	31680
\$ 148.767.505.920	\$ 148.767.505.920	\$ 148.767.505.920	\$ 148.767.505.920	\$ 148.767.505.920	\$ 148.767.505.920	\$ 148.767.505.920
\$ 40.613.529.116	\$ 40.613.529.116	\$ 40.613.529.116	\$ 40.613.529.116	\$ 40.613.529.116	\$ 40.613.529.116	\$ 40.613.529.116
\$ 11.901.400.474	\$ 11.901.400.474	\$ 11.901.400.474	\$ 11.901.400.474	\$ 11.901.400.474	\$ 11.901.400.474	\$ 11.901.400.474
\$ 1.077.120.000	\$ 1.077.120.000	\$ 1.077.120.000	\$ 1.077.120.000	\$ 1.077.120.000	\$ 1.077.120.000	\$ 1.077.120.000
\$ 30.756.845	\$ 30.756.845	\$ 30.756.845	\$ 30.756.845	\$ 30.756.845	\$ 30.756.845	\$ 30.756.845
\$ 17.329.926.765	\$ 17.329.926.765	\$ 17.329.926.765	\$ 17.329.926.765	\$ 17.329.926.765	\$ 17.329.926.765	\$ 17.329.926.765
\$ 10.274.325.033	\$ 10.274.325.033	\$ 10.274.325.033	\$ 10.274.325.033	\$ 10.274.325.033	\$ 10.274.325.033	\$ 10.274.325.033

2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
\$ 4.695.944	\$ 4.695.944	\$ 4.695.944	\$ 4.695.944	\$ 4.695.944	\$ 4.695.944	\$ 4.695.944
31680	31680	31680	31680	31680	31680	31680
\$ 148.767.505.920	\$ 148.767.505.920	\$ 148.767.505.920	\$ 148.767.505.920	\$ 148.767.505.920	\$ 148.767.505.920	\$ 148.767.505.920
\$ 40.613.529.116	\$ 40.613.529.116	\$ 40.613.529.116	\$ 40.613.529.116	\$ 40.613.529.116	\$ 40.613.529.116	\$ 40.613.529.116
\$ 11.901.400.474	\$ 11.901.400.474	\$ 11.901.400.474	\$ 11.901.400.474	\$ 11.901.400.474	\$ 11.901.400.474	\$ 11.901.400.474
\$ 1.077.120.000	\$ 1.077.120.000	\$ 1.077.120.000	\$ 1.077.120.000	\$ 1.077.120.000	\$ 1.077.120.000	\$ 1.077.120.000
\$ 30.756.845	\$ 30.756.845	\$ 30.756.845	\$ 30.756.845	\$ 30.756.845	\$ 30.756.845	\$ 30.756.845
\$ 17.329.926.765	\$ 17.329.926.765	\$ 17.329.926.765	\$ 17.329.926.765	\$ 17.329.926.765	\$ 17.329.926.765	\$ 17.329.926.765
\$ 10.274.325.033	\$ 10.274.325.033	\$ 10.274.325.033	\$ 10.274.325.033	\$ 10.274.325.033	\$ 10.274.325.033	\$ 10.274.325.033

2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
\$ 4.695.944	\$ 4.695.944	\$ 4.695.944	\$ 4.695.944	\$ 4.695.944	\$ 4.695.944	\$ 4.695.944
31680	31680	31680	31680	31680	31680	31680
\$ 148.767.505.920	\$ 148.767.505.920	\$ 148.767.505.920	\$ 148.767.505.920	\$ 148.767.505.920	\$ 148.767.505.920	\$ 148.767.505.920
\$ 40.613.529.116	\$ 40.613.529.116	\$ 40.613.529.116	\$ 40.613.529.116	\$ 40.613.529.116	\$ 40.613.529.116	\$ 40.613.529.116
\$ 11.901.400.474	\$ 11.901.400.474	\$ 11.901.400.474	\$ 11.901.400.474	\$ 11.901.400.474	\$ 11.901.400.474	\$ 11.901.400.474
\$ 1.077.120.000	\$ 1.077.120.000	\$ 1.077.120.000	\$ 1.077.120.000	\$ 1.077.120.000	\$ 1.077.120.000	\$ 1.077.120.000
\$ 30.756.845	\$ 30.756.845	\$ 30.756.845	\$ 30.756.845	\$ 30.756.845	\$ 30.756.845	\$ 30.756.845
\$ 17.329.926.765	\$ 17.329.926.765	\$ 17.329.926.765	\$ 17.329.926.765	\$ 17.329.926.765	\$ 17.329.926.765	\$ 17.329.926.765
\$ 10.274.325.033	\$ 10.274.325.033	\$ 10.274.325.033	\$ 10.274.325.033	\$ 10.274.325.033	\$ 10.274.325.033	\$ 10.274.325.033

Como se mencionó anteriormente, y puede apreciarse con claridad en las imágenes precedentes, esos valores se encuentran proyectados y en el futuro, por lo cual es necesario traerlos a valor presente, con el objeto de conocer cuánto representan hoy esos dineros que están en el futuro, para ello se les aplica la tasa de descuento de 12,5%, calculada en el numeral 17.5, lo cual arroja estos resultados para el cierre proyectado de cada año.

21. FLUJO DE CAJA DESCONTADO PARA VALORACIÓN

Tasa de descuento	12,456%	1	2	3	4	5	6	7
2021	\$ 1.707.789.187							
2022	\$ 8.774.150.286	\$ 8.774.150.286	\$ 8.774.150.286	\$ 8.774.150.286	\$ 8.774.150.286	\$ 8.774.150.286	\$ 8.774.150.286	\$ 8.774.150.286
2023	\$ 7.681.242.127	\$ 7.681.242.127	\$ 7.681.242.127	\$ 7.681.242.127	\$ 7.681.242.127	\$ 7.681.242.127	\$ 7.681.242.127	\$ 7.681.242.127
2024	\$ 6.724.466.607		\$ 6.724.466.607	\$ 6.724.466.607	\$ 6.724.466.607	\$ 6.724.466.607	\$ 6.724.466.607	\$ 6.724.466.607
2025	\$ 5.886.867.047			\$ 5.886.867.047	\$ 5.886.867.047	\$ 5.886.867.047	\$ 5.886.867.047	\$ 5.886.867.047
2026	\$ 5.153.598.887				\$ 5.153.598.887	\$ 5.153.598.887	\$ 5.153.598.887	\$ 5.153.598.887
2027	\$ 4.511.666.610					\$ 4.511.666.610	\$ 4.511.666.610	\$ 4.511.666.610
2028	\$ 3.949.693.417						\$ 3.949.693.417	\$ 3.949.693.417
2029	\$ 3.457.719.605							\$ 3.457.719.605

Tasa de descuento	12,456%	8	9	10	11	12	13	14	15
2021	\$ 1.760.447.402								
2022	\$ 9.044.693.685	\$ 9.044.693.685	\$ 9.044.693.685	\$ 9.044.693.685	\$ 9.044.693.685	\$ 9.044.693.685	\$ 9.044.693.685	\$ 9.044.693.685	\$ 9.044.693.685
2023	\$ 7.918.086.639	\$ 7.918.086.639	\$ 7.918.086.639	\$ 7.918.086.639	\$ 7.918.086.639	\$ 7.918.086.639	\$ 7.918.086.639	\$ 7.918.086.639	\$ 7.918.086.639
2024	\$ 6.931.809.768	\$ 6.931.809.768	\$ 6.931.809.768	\$ 6.931.809.768	\$ 6.931.809.768	\$ 6.931.809.768	\$ 6.931.809.768	\$ 6.931.809.768	\$ 6.931.809.768
2025	\$ 6.068.383.543	\$ 6.068.383.543	\$ 6.068.383.543	\$ 6.068.383.543	\$ 6.068.383.543	\$ 6.068.383.543	\$ 6.068.383.543	\$ 6.068.383.543	\$ 6.068.383.543
2026	\$ 5.312.505.689	\$ 5.312.505.689	\$ 5.312.505.689	\$ 5.312.505.689	\$ 5.312.505.689	\$ 5.312.505.689	\$ 5.312.505.689	\$ 5.312.505.689	\$ 5.312.505.689
2027	\$ 4.650.779.980	\$ 4.650.779.980	\$ 4.650.779.980	\$ 4.650.779.980	\$ 4.650.779.980	\$ 4.650.779.980	\$ 4.650.779.980	\$ 4.650.779.980	\$ 4.650.779.980
2028	\$ 4.071.478.826	\$ 4.071.478.826	\$ 4.071.478.826	\$ 4.071.478.826	\$ 4.071.478.826	\$ 4.071.478.826	\$ 4.071.478.826	\$ 4.071.478.826	\$ 4.071.478.826
2029	\$ 3.564.335.423	\$ 3.564.335.423	\$ 3.564.335.423	\$ 3.564.335.423	\$ 3.564.335.423	\$ 3.564.335.423	\$ 3.564.335.423	\$ 3.564.335.423	\$ 3.564.335.423
2030	\$ 3.120.361.803		\$ 3.120.361.803	\$ 3.120.361.803	\$ 3.120.361.803	\$ 3.120.361.803	\$ 3.120.361.803	\$ 3.120.361.803	\$ 3.120.361.803
2031	\$ 2.731.689.537			\$ 2.731.689.537	\$ 2.731.689.537	\$ 2.731.689.537	\$ 2.731.689.537	\$ 2.731.689.537	\$ 2.731.689.537
2032	\$ 2.391.430.288				\$ 2.391.430.288	\$ 2.391.430.288	\$ 2.391.430.288	\$ 2.391.430.288	\$ 2.391.430.288
2033	\$ 2.093.553.731					\$ 2.093.553.731	\$ 2.093.553.731	\$ 2.093.553.731	\$ 2.093.553.731
2034	\$ 1.832.780.679						\$ 1.832.780.679	\$ 1.832.780.679	\$ 1.832.780.679
2035	\$ 1.604.489.517							\$ 1.604.489.517	\$ 1.604.489.517
2036	\$ 1.404.634.303								\$ 1.404.634.303

Tasa de descuento	12,456%	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
2021	\$ 1.760.447.402										
2022	\$ 9.044.693.685	\$ 9.044.693.685	\$ 9.044.693.685	\$ 9.044.693.685	\$ 9.044.693.685	\$ 9.044.693.685	\$ 9.044.693.685	\$ 9.044.693.685	\$ 9.044.693.685	\$ 9.044.693.685	\$ 9.044.693.685
2023	\$ 7.918.086.639	\$ 7.918.086.639	\$ 7.918.086.639	\$ 7.918.086.639	\$ 7.918.086.639	\$ 7.918.086.639	\$ 7.918.086.639	\$ 7.918.086.639	\$ 7.918.086.639	\$ 7.918.086.639	\$ 7.918.086.639
2024	\$ 6.931.809.768	\$ 6.931.809.768	\$ 6.931.809.768	\$ 6.931.809.768	\$ 6.931.809.768	\$ 6.931.809.768	\$ 6.931.809.768	\$ 6.931.809.768	\$ 6.931.809.768	\$ 6.931.809.768	\$ 6.931.809.768
2025	\$ 6.068.383.543	\$ 6.068.383.543	\$ 6.068.383.543	\$ 6.068.383.543	\$ 6.068.383.543	\$ 6.068.383.543	\$ 6.068.383.543	\$ 6.068.383.543	\$ 6.068.383.543	\$ 6.068.383.543	\$ 6.068.383.543
2026	\$ 5.312.505.689	\$ 5.312.505.689	\$ 5.312.505.689	\$ 5.312.505.689	\$ 5.312.505.689	\$ 5.312.505.689	\$ 5.312.505.689	\$ 5.312.505.689	\$ 5.312.505.689	\$ 5.312.505.689	\$ 5.312.505.689
2027	\$ 4.650.779.980	\$ 4.650.779.980	\$ 4.650.779.980	\$ 4.650.779.980	\$ 4.650.779.980	\$ 4.650.779.980	\$ 4.650.779.980	\$ 4.650.779.980	\$ 4.650.779.980	\$ 4.650.779.980	\$ 4.650.779.980
2028	\$ 4.071.478.826	\$ 4.071.478.826	\$ 4.071.478.826	\$ 4.071.478.826	\$ 4.071.478.826	\$ 4.071.478.826	\$ 4.071.478.826	\$ 4.071.478.826	\$ 4.071.478.826	\$ 4.071.478.826	\$ 4.071.478.826
2029	\$ 3.564.335.423	\$ 3.564.335.423	\$ 3.564.335.423	\$ 3.564.335.423	\$ 3.564.335.423	\$ 3.564.335.423	\$ 3.564.335.423	\$ 3.564.335.423	\$ 3.564.335.423	\$ 3.564.335.423	\$ 3.564.335.423
2030	\$ 3.120.361.803	\$ 3.120.361.803	\$ 3.120.361.803	\$ 3.120.361.803	\$ 3.120.361.803	\$ 3.120.361.803	\$ 3.120.361.803	\$ 3.120.361.803	\$ 3.120.361.803	\$ 3.120.361.803	\$ 3.120.361.803
2031	\$ 2.731.689.537	\$ 2.731.689.537	\$ 2.731.689.537	\$ 2.731.689.537	\$ 2.731.689.537	\$ 2.731.689.537	\$ 2.731.689.537	\$ 2.731.689.537	\$ 2.731.689.537	\$ 2.731.689.537	\$ 2.731.689.537
2032	\$ 2.391.430.288	\$ 2.391.430.288	\$ 2.391.430.288	\$ 2.391.430.288	\$ 2.391.430.288	\$ 2.391.430.288	\$ 2.391.430.288	\$ 2.391.430.288	\$ 2.391.430.288	\$ 2.391.430.288	\$ 2.391.430.288
2033	\$ 2.093.553.731	\$ 2.093.553.731	\$ 2.093.553.731	\$ 2.093.553.731	\$ 2.093.553.731	\$ 2.093.553.731	\$ 2.093.553.731	\$ 2.093.553.731	\$ 2.093.553.731	\$ 2.093.553.731	\$ 2.093.553.731
2034	\$ 1.832.780.679	\$ 1.832.780.679	\$ 1.832.780.679	\$ 1.832.780.679	\$ 1.832.780.679	\$ 1.832.780.679	\$ 1.832.780.679	\$ 1.832.780.679	\$ 1.832.780.679	\$ 1.832.780.679	\$ 1.832.780.679
2035	\$ 1.604.489.517	\$ 1.604.489.517	\$ 1.604.489.517	\$ 1.604.489.517	\$ 1.604.489.517	\$ 1.604.489.517	\$ 1.604.489.517	\$ 1.604.489.517	\$ 1.604.489.517	\$ 1.604.489.517	\$ 1.604.489.517
2036	\$ 1.404.634.303	\$ 1.404.634.303	\$ 1.404.634.303	\$ 1.404.634.303	\$ 1.404.634.303	\$ 1.404.634.303	\$ 1.404.634.303	\$ 1.404.634.303	\$ 1.404.634.303	\$ 1.404.634.303	\$ 1.404.634.303
2037	\$ 1.229.673.054	\$ 1.229.673.054	\$ 1.229.673.054	\$ 1.229.673.054	\$ 1.229.673.054	\$ 1.229.673.054	\$ 1.229.673.054	\$ 1.229.673.054	\$ 1.229.673.054	\$ 1.229.673.054	\$ 1.229.673.054
2038	\$ 1.076.504.979	\$ 1.076.504.979	\$ 1.076.504.979	\$ 1.076.504.979	\$ 1.076.504.979	\$ 1.076.504.979	\$ 1.076.504.979	\$ 1.076.504.979	\$ 1.076.504.979	\$ 1.076.504.979	\$ 1.076.504.979
2039	\$ 942.415.518		\$ 942.415.518	\$ 942.415.518	\$ 942.415.518	\$ 942.415.518	\$ 942.415.518	\$ 942.415.518	\$ 942.415.518	\$ 942.415.518	\$ 942.415.518
2040	\$ 825.028.241			\$ 825.028.241	\$ 825.028.241	\$ 825.028.241	\$ 825.028.241	\$ 825.028.241	\$ 825.028.241	\$ 825.028.241	\$ 825.028.241
2041	\$ 722.262.724				\$ 722.262.724	\$ 722.262.724	\$ 722.262.724	\$ 722.262.724	\$ 722.262.724	\$ 722.262.724	\$ 722.262.724
2042	\$ 632.297.679					\$ 632.297.679	\$ 632.297.679	\$ 632.297.679	\$ 632.297.679	\$ 632.297.679	\$ 632.297.679
2044	\$ 553.538.680						\$ 553.538.680	\$ 553.538.680	\$ 553.538.680	\$ 553.538.680	\$ 553.538.680
2045	\$ 484.589.902							\$ 484.589.902	\$ 484.589.902	\$ 484.589.902	\$ 484.589.902
2046	\$ 424.229.384								\$ 424.229.384	\$ 424.229.384	\$ 424.229.384
2047	\$ 371.387.372										\$ 371.387.372

Finalmente, puestos esos flujos futuros en el 30 de Octubre de 2021, tenemos los siguientes resultados.

Tasa de descuento	12,456%
2021	\$ 1.760.447.402
2022	\$ 9.044.693.685
2023	\$ 7.918.086.639
2024	\$ 6.931.809.768
2025	\$ 6.068.383.543
2026	\$ 5.312.505.689
2027	\$ 4.650.779.980
2028	\$ 4.071.478.826
2029	\$ 3.564.335.423
2030	\$ 3.120.361.803
2031	\$ 2.731.689.537
2032	\$ 2.391.430.288
2033	\$ 2.093.553.731
2034	\$ 1.832.780.679
2035	\$ 1.604.489.517
2036	\$ 1.404.634.303
2037	\$ 1.229.673.054
2038	\$ 1.076.504.979
2039	\$ 942.415.518
2040	\$ 825.028.241
2041	\$ 722.262.724
2042	\$ 632.297.679
2044	\$ 553.538.680
2045	\$ 484.589.902
2046	\$ 424.229.384
2047	\$ 371.387.372
TOTAL 2021	\$ 71.763.388.346

22. DISCRIMINACIÓN DEL APORTE DEL TÍTULO MINERO

Con base en el flujo de caja proyecta se ha concluido que la operación total de este contrato de concesión podría generar unos retornos de dinero que puestos en octubre 30 de 2021 equivalen a Setenta y un mil setecientos sesenta y tres millones trescientos ochenta y ocho mil trescientos cuarenta y seis pesos colombianos (COP71.763'388.346), pero para que este supuesto se vuelva una realidad se deben conjugar diversos factores, que inician con la obtención del derecho de explotación pero que cobran vida con la implementación del PTO, la operación y extracción del material de interés, la disposición del material estéril (denominación dada al resto del material extraído), a la operación administrativa y comercial de la empresa que permita la administración y la comercialización del mineral extraído, la logística de entrega y despacho, el pago de regalías e impuestos, y otros más, que obviamente requieren una altísima inversión y asumir el riesgo asociado a una operación minera.



Como se mencionó en el numeral 18, la UPME – Unidad de Planeación Minero Energética, a través del SIMCO – Sistema de Información Minero Colombiano, registra en 27,3% los márgenes brutos de operación para compañías mineras extractoras de minerales no metálicos, con lo cual se puede ver claramente que este es un negocio de un altísimo volumen de inversión, y es esta inversión la que le permite iniciar la operación con el objetivo de materializar los retornos al lograr vender el material que permite extraer el título minero. Es decir, que por un lado el capital y el conocimiento de minería no pueden volverse una compañía minera pero análogamente el título de extracción tampoco puede serlo sin involucrar a la inversión y al conocimiento minero, por lo cual son complementarios, pero también excluyentes, puesto que la inversión podría elegir otro proyecto como destino, pero no el título de concesión minera. Puestas las cosas en estos términos, puede concluirse que el riesgo y la inversión son los que le dan vida al derecho de extracción que concede el título minero, por lo cual este deberá estar representado en una porción de ese total calculado como VPN Valor Presente Neto de las Utilidades Proyectadas en el Flujo de Caja Proyectado de la Operación.

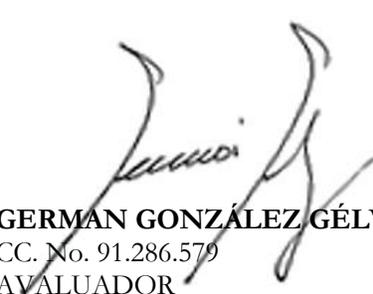
Consultando la información disponible en diversos portales especializados e indagando con actores reales del mercado de la minería y de diversas entidades de planeación, seguimiento y control, pudo concluirse que no existe un parámetro oficial para fijar un precio o proporción de valor sobre los ingresos proyectados por las ventas asociadas a las reservas probadas, estando aún en el subsuelo, es decir, antes de ser explotadas. Sin embargo, por la misma consulta múltiple efectuada a estos expertos pudo concluirse que asignarle al derecho de extracción un peso del 3-5% sobre el VPN de las utilidades proyectadas podría ser un rango aceptable razonablemente en una negociación de esta naturaleza y condiciones, dada la marcada diferencia entre las posibles alternativas que puede tener el minero inversionista frente al titular del derecho de extracción. Así las cosas, al asignarle al valor porcentual más bajo, es decir el 3%, tendríamos que:

23. VALOR FINAL Y CONCLUSIONES

Descripción del activo	Concepto	Valor en Pesos	Valor en Letras
Derecho de extracción concedido a través del Contrato de Concesión Minera FK8-081, del Catastro Minero Colombiano.	Valoración económica del Título de explotación, por el plazo desde Oct 30 2021 hasta su terminación.	COP2.152'901.650	Dos mil ciento cincuenta y dos millones novecientos un mil, seiscientos cincuenta pesos colombianos.

A este valor debemos hacerle las siguientes precisiones:

- La fecha de corte de esta valoración es Octubre 30 de 2021. La vigencia de esta es de un (1) año, siempre y cuando no se presenten cambios sustanciales en el contexto en el que fue realizada la valoración.
- El tipo de cambio del Dólar de los Estados Unidos de Norteamérica es el del 30 de Octubre de 2021.
- Cualquier cambio importante en las condiciones económicas del país o del negocio, que sucedan después de esta valoración, pueden afectar de manera sustancial la fiabilidad del resultado.
- Este valor no garantiza una oferta por parte de un comprador a un precio similar, pues una negociación tiene implícito un componente de subjetividad de acuerdo a las condiciones propias de cada interviniente.
- La valoración está basada en un ejercicio financiero, que combina supuestos con información verificable, aplicando metodologías generalmente aceptadas para tal fin, situación que afecta los resultados.
- Este informe valuatorio se realizó en observancia de las consideraciones establecidas en la Norma Técnica Sectorial NTS S03 y NTS S04, y de las aplicables en este tipo de trabajos proferidas por el IVSC International Valuation Standards Council, y por la USN AVSA, Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y el Servicio de Avaluos.
- El Geólogo Henry Contreras Jaramillo participa en este informe valuatorio, en las actividades relacionadas con la materia propia de su especialidad del conocimiento, en cuanto al análisis y revisión de los conceptos de minería.



GERMAN GONZÁLEZ GÉLVEZ
CC. No. 91.286.579
AVALUADOR
R.A.A. AVAL-91286579



HENRY CONTRERAS JARAMILLO
CC. No.
T. P del Consejo Profesional de Geología No.



24. BIBLIOGRAFÍA

CCRR. (2018). Estándar Colombiano para el Reporte Público de Resultados de Exploración, Recursos y Reservas Minerales. Ccrr, 74.

<https://annamineria.anm.gov.co/Html5Viewer/index.html?viewer=SIGMExt&locale=es-CO&appAcronym=sigm>

Plan Básico De Ordenamiento Territorial PBOT Jamundí acuerdo 002- de 2002

Parque, E., Nacional, N., Naturales, R., Naturales, R., & Naturales, R. (n.d.). 0 3 . Componente Rural Dimensión Ambiental – Diagnostico Biofisico 3.1 Zonificación Ambiental.

Unidad de Planeación Minero Energética- UPME- Resolución No. 000077 dek 30-03-2021
<https://www1.upme.gov.co/Normatividad/077-2021.pdf>

Codigo De Estandares De Reporte Para Informar Sobre Recursos Minerales Y Reservas De Mena

<http://biblioteca.unmsm.edu.pe/redlieds/recursos/archivos/Legislacion/Peru/seccion6%20con%20el%20Link.pdf>

Valoración Económica De Yacimientos, Manuel Vieras. Ingeniero Civil Minas – Qualified-Person. Doctor en Economía Minera y Finanzas Internacionales

<https://comisionminera.com/documentacion/category/112-estimacion-y-valorizacion-de-recursos-y-reservas-mineras-19-jun?download=1018:6-valorizacion-yacimientos-con-lean-m-viera-metaproject>

Código Colombiano Para El Reporte Público De Resultados De Exploración, Estimación Y Clasificación De Recursos Minerales Y Reservas Mineras

https://www.anm.gov.co/sites/default/files/DocumentosAnm/ccrr_v1.docx.pdf

25. ANEXOS

1. Documento de identidad de los autores del dictamen pericial
2. Registro Abierto de Avaluador RAA-Aval 91286579 de Germán González Gélvez
3. Tarjeta Profesional de Geólogo Henry Contreras Jaramillo No.1414
4. Documentos que acreditan la profesión y registro de los autores del dictamen pericial
5. Soportes de la documentación base del dictamen.

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **91.286.579**

GONZALEZ GELVEZ

APELLIDOS
GERMAN AUGUSTO

GENERO

FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO **17-OCT-1972**

BUCARAMANGA
(SANTANDER)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.70
ESTATURA

A+
G.S. RH

M
SEXO

30-NOV-1990 BUCARAMANGA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sanchez Torres
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES

INDICE DERECHO



A-2700100-00144285-M-0091286579-20081229 0009103726A.1 26324007

Y EN SU NOMBRE

LA UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER

CONFIERE EL TITULO DE
INGENIERO INDUSTRIAL

A

GERMAN AUGUSTO GONZALEZ GELVEZ

C.C. No. 91,286,579 expedida en BUCARAMANGA

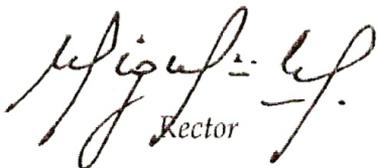
Quien cumplió satisfactoriamente los requisitos académicos exigidos.

En testimonio de ello le otorga el presente

DIPLOMA

En la ciudad de Bucaramanga, 29 DE MAYO del 20 01

Registrado al folio 961 Libro 12-A Diplomas de Grado


Rector


Secretaria General

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE BUCARAMANGA

República de Colombia

El Consejo Académico y el Rector de la Universidad Autónoma de Bucaramanga,
en atención a que

GERMAN AUGUSTO GONZALEZ GELVEZ

C.C. 91.286.579 de Bucaramanga



ha cumplido los requisitos académicos exigidos por la Universidad, le otorgan con los derechos, obligaciones y prerrogativas correspondientes, el presente Diploma de

ESPECIALISTA EN GESTION ESTRATEGICA DE MERCADEO

El Rector 

El Decano de la Facultad 

El Secretario General 



El Presidente de IE certifica que
The President of IE certifies that

Germán Augusto González Gélvez

ha superado todos los requisitos del programa Executive MBA,
especialidad en Advanced Global Management, exigidos por la Junta de Calificaciones
por lo que se le confiere el título de

has fulfilled all the requirements of the Executive MBA program,
with a concentration in Advanced Global Management, as stipulated
by the Examination Board and has been awarded the title of

Executive MBA

El Presidente
The President

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Germán Augusto González Gélvez'.

El Decano
The Dean

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Juan Manuel Martínez'.



Madrid, 14 de Marzo de 2014

Madrid, 14 March 2014



**Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación
UPAV**

Por cuanto la

Sociedad Colombiana de Avaluadores

SCDA

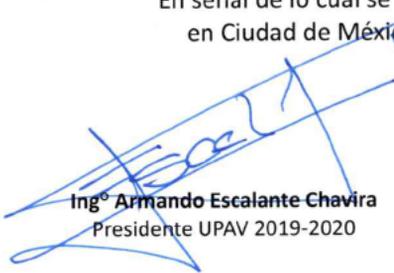
Ha hecho constar que el

Ing° Ind. Germán A. González Gelvez

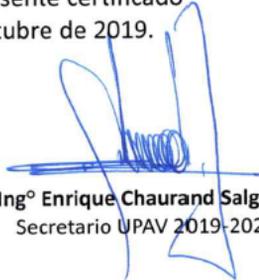
está inscrito en sus registros y cumple con los requisitos exigidos al efecto,
se le ha concedido la credencial de

**VALUADOR PANAMERICANO
N° 1215**

En señal de lo cual se expide el presente certificado
en Ciudad de México, 14 de Octubre de 2019.



Ing° Armando Escalante Chavira
Presidente UPAV 2019-2020



Ing° Enrique Chaurand Salgado
Secretario UPAV 2019-2020



PIN de Validación: a9f30ab3



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) GERMÁN AUGUSTO GONZALEZ GÉLVEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91286579, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91286579.

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

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	30 Ago 2021	Régimen Académico	
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. 	03 Nov 2020	Régimen Académico	
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 	03 Nov 2020	Régimen Académico	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	03 Nov 2020	Régimen Académico	
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, 	03 Nov 2020	Régimen	



PIN de Validación: a9f30ab3


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


<p>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.</p>	Académico						
<p>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Alcance</th> <th style="text-align: right;">Fecha</th> <th style="text-align: right;">Regimen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> • Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. </td> <td style="vertical-align: top; text-align: right;">03 Nov 2020</td> <td style="vertical-align: top; text-align: right;">Régimen Académico</td> </tr> </tbody> </table>		Alcance	Fecha	Regimen	<ul style="list-style-type: none"> • Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. 	03 Nov 2020	Régimen Académico
Alcance	Fecha	Regimen					
<ul style="list-style-type: none"> • Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. 	03 Nov 2020	Régimen Académico					
<p>Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Alcance</th> <th style="text-align: right;">Fecha</th> <th style="text-align: right;">Regimen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> • Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares. </td> <td style="vertical-align: top; text-align: right;">03 Nov 2020</td> <td style="vertical-align: top; text-align: right;">Régimen Académico</td> </tr> </tbody> </table>		Alcance	Fecha	Regimen	<ul style="list-style-type: none"> • Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares. 	03 Nov 2020	Régimen Académico
Alcance	Fecha	Regimen					
<ul style="list-style-type: none"> • Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares. 	03 Nov 2020	Régimen Académico					
<p>Categoría 10 Semovientes y Animales</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Alcance</th> <th style="text-align: right;">Fecha</th> <th style="text-align: right;">Regimen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. </td> <td style="vertical-align: top; text-align: right;">03 Nov 2020</td> <td style="vertical-align: top; text-align: right;">Régimen Académico</td> </tr> </tbody> </table>		Alcance	Fecha	Regimen	<ul style="list-style-type: none"> • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. 	03 Nov 2020	Régimen Académico
Alcance	Fecha	Regimen					
<ul style="list-style-type: none"> • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. 	03 Nov 2020	Régimen Académico					
<p>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Alcance</th> <th style="text-align: right;">Fecha</th> <th style="text-align: right;">Regimen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> • Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. </td> <td style="vertical-align: top; text-align: right;">07 Feb 2018</td> <td style="vertical-align: top; text-align: right;">Régimen Académico</td> </tr> </tbody> </table>		Alcance	Fecha	Regimen	<ul style="list-style-type: none"> • Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 	07 Feb 2018	Régimen Académico
Alcance	Fecha	Regimen					
<ul style="list-style-type: none"> • Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 	07 Feb 2018	Régimen Académico					
<p>Categoría 12 Intangibles</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Alcance</th> <th style="text-align: right;">Fecha</th> <th style="text-align: right;">Regimen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> • Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. </td> <td style="vertical-align: top; text-align: right;">07 Feb 2018</td> <td style="vertical-align: top; text-align: right;">Régimen Académico</td> </tr> </tbody> </table>		Alcance	Fecha	Regimen	<ul style="list-style-type: none"> • Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. 	07 Feb 2018	Régimen Académico
Alcance	Fecha	Regimen					
<ul style="list-style-type: none"> • Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. 	07 Feb 2018	Régimen Académico					
<p>Categoría 13 Intangibles Especiales</p>							



PIN de Validación: a9f30ab3



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



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
07 Feb 2018

Regimen
Régimen
Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER

Dirección: CALLE 45 # 29-27

Teléfono: 3204996410

Correo Electrónico: germanglz@yahoo.es

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Ingeniero Industrial - La Universidad Industrial de Santander.

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) GERMÁN AUGUSTO GONZALEZ GÉLVEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91286579.

El(la) señor(a) GERMÁN AUGUSTO GONZALEZ GÉLVEZ 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

a9f30ab3

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 Noviembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: a9f30ab3



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



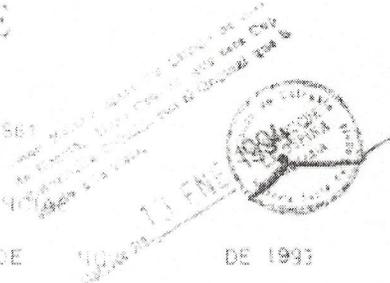
Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

HENRY CONTRERAS JARAMILLO
GEOLOGO - ESP. GERENCIA DEL MEDIO AMBIENTE
AUDITOR LIDER EMS ISO 14000, AUDITOR INTERNO BVQI SIG ISO 9000, ISO 14001, OHSAS 18001,
AUDITOR RESPONSABILIDAD SOCIAL NORMA SA8000
Última Actualización: 30 de Octubre 2006

UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA
FACULTAD DE
CIENCIAS

ACTA DE GRADO NUMERO 861



EL CONSEJO DIRECTIVO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS
EN SU SESION DEL DIA 25 DE OCTUBRE DE 1993

ACTA No. 40 CONSIDERANDO QUE

HENRY ALBERTO CONTRERAS JARAMILLO

C.C. No. 25 510 007 ROSCETA

CUMPLIO SATISFACTORIAMENTE TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LOS
ACUERDOS Y REGLAMENTOS DE LA UNIVERSIDAD RESUELVE OTORGARLE EL
TITULO DE

GEOLOGO

EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL Y DE LA
REPUBLICA DE COLOMBIA Y PREVIO EL JURAMENTO DE RIGOR, EL DECANO
DE LA FACULTAD HIZO ENTREGA DEL DIPLOMA CORRESPONDIENTE
REGISTRADO AL FOLIO No. 861

ACUERDO No. 156 DE 1980 DEL CONSEJO SUPERIOR UNIVERSITARIO

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR SE FIRMA LA PRESENTE ACTA DE GRADO
EN LA CIUDAD DE SANTA FE DE BOGOTA A LOS 25 DIAS DEL MES DE OCTUBRE DE 1993

[Signature]
PRESIDENTE DEL CONSEJO
DIRECTIVO

4983

[Signature]
SECRETARIO DEL CONSEJO
DIRECTIVO

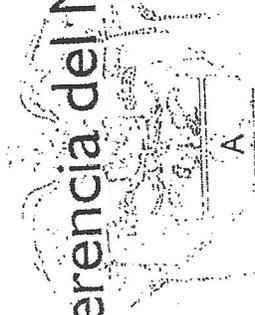
República de Colombia



Personería Jurídica N° 11677 del 12 de julio de 1979
Resolución de reconocimiento N° 3948 del 26 de diciembre de 1997
Ministerio de Educación Nacional

Confiere el título de

Especialista en Gerencia del Medio Ambiente



Henry Alberto Contreras Jaramillo

C.C. 79.510.007 de Bogotá, D.E.

En testimonio de ello le expide el presente diploma y lo refrenda con el sello de la Universidad en la ciudad de Santiago de Cali, Valle del Cauca, República de Colombia, a los veintidós días del mes de febrero de 2004

[Signature]
El Rector

[Signature]
El Secretario

[Signature]
La Secretaría General

Registrado al folio No. 135-190 del libro de Diplomas de la Universidad Icesi, a los veintidós días del mes de febrero de 2004

0001342

281

CPG CONSEJO PROFESIONAL DE GEOLOGIA

DUPLICADO
 MATRICULA PROFESIONAL 1414

HENRY ALBERTO
CONTRERAS JARAMILLO

C.C. 79.510.007 BOGOTA

Sangre: O Rh: +



Michael Heras
 PRESIDENTE DEL CONSEJO

Henry Alberto Contreras Jaramillo
 FIRMA DEL GEOLOGO

Este carne es personal e intransferible y se expide de conformidad con la Ley 9a. de Septiembre de 1974.

El Consejo Profesional de Geología solicita a las autoridades y a la ciudadanía prestar su colaboración al Geólogo portador del presente carne para el cumplimiento de sus labores.

En caso de encontrar este carne, agradecemos devolverlo a la siguiente dirección:

INGEOMINAS: Diagonal 53 No. 54-53 Oficina 110
 Tel/Fax: 2210151 ó 2200078



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
DE SENTENCIAS DE CALI

Auto No. 102

Radicación: 760013103-0019-2019-00020-00
Demandante: Banco Itaú Corpbanca Colombia S.A.
Demandado: Miguel Angel Gutiérrez Rubiano
Proceso: Ejecutivo Singular

Santiago de Cali, tres (03) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

En cumplimiento a lo dispuesto en el Acuerdo No. PSAA15-10402 de 29 de octubre de 2015 emitido por el C.S. de la J., modificado y ajustado por el Acuerdo No. PSAA15-10412 del 26 de noviembre de 2015, en concordancia con la circular CSJC15-145 del 7 de diciembre de 2015, emitida por la Sala Administrativa del Consejo Seccional de la Judicatura del Valle del Cauca, se avocará el conocimiento del presente proceso.

De otro lado, la parte actora allega liquidación del crédito, motivo por el que se ordenará que por conducto de la Oficina de Apoyo se corra traslado a la misma de la forma prevista en el artículo 110 del C.G.P., conforme lo descrito en el artículo 446 ibídem.

De igual manera, se observa a índice digital No. 6 del expediente digital, que el Juzgado Cuarenta y Ocho Civil Municipal de Bogotá D.C., allega el Despacho Comisorio No. 002 del 05 de noviembre de 2019, debidamente diligenciado, motivo por el que se agregará al expediente para que obre y conste.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: AVOCAR conocimiento del presente proceso.

SEGUNDO: ORDENAR que por conducto de la Oficina de Apoyo se corra traslado de la liquidación del crédito presentada por la parte actora, visible en el índice 04 del expediente digital, de la forma prevista en el artículo 110 del C.G.P., conforme el artículo 446 ibídem.

TERCERO: AGREGAR al plenario el Despacho Comisorio No 002 del 05 de noviembre de 2019, debidamente diligenciado por parte del Juzgado Cuarenta y Ocho Civil Municipal de

Bogotá D.C, para que obre y conste lo que allí se expresa y quede para conocimiento de los interesados, mismo que se encuentra visible a índice digital No.6.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
ADRIANA CABAL TALERO
Juez

Firmado Por:
Adriana Cabal Talero
Juez
Juzgado De Circuito
Ejecución 003 Sentencias
Cali - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **706c1ac1de90b27359e132c3d3e6eb420d1c771794ac08aefd57205d06a39d60**

Documento generado en 06/02/2023 10:43:03 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

RV: DEVOLUCION DESPACHO COMISORIO 2019-0020

Secretaria Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Seccional Cali
<secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 10/11/2021 14:30



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia



Juzgados Civiles de Ejecución
de Sentencias
Cali - Valle del Cauca

SIGCMA

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO
DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI

Atento saludo.

Remito para respectivo registro.

Cordialmente,



PAOLA ANDREA VALENZUELA GARZÓN
Asistente Administrativo.

Calle 8 No. 1-16, Oficina 404, Edificio Entreceibas
Teléfonos: (2) 889 1593
Correo electrónico: secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co



CO-SC5780-178

De: Juzgado 19 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali <j19ccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Enviado: miércoles, 10 de noviembre de 2021 13:42

Para: Secretaria Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Seccional Cali
<secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Juzgado 48 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C.
<cmpl48bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: RV: DEVOLUCION DESPACHO COMISORIO 2019-0020

Cordial saludo, se reenvía el correo que antecede correspondiente al proceso 019-2019-00020, remitido a sus órdenes con auto de seguir adelante la ejecución el 03 de

noviembre de 2020.



Erica Martínez Latorre | Asistente Judicial

Juzgado 19 Civil del Circuito de Cali

Dirección: Calle 8 No. 1-16 Edificio Entreceibas Piso 5

Teléfono: 8802339

Sitio Web: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-019-civil-del-circuito-de-cali

De: Juzgado 48 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl48bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Enviado: lunes, 8 de noviembre de 2021 11:59

Para: Juzgado 19 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali <j19cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: DEVOLUCION DESPACHO COMISORIO 2019-0020

Buenas tardes

de manera atenta se devuelve despacho comisorio de la referencia de conformidad con lo ordenado en auto del 07 de Octubre del año 2021

 [DespachoComisorio 2019-00020](#)

va en un (1) cuaderno de (43) folios útiles.

Se solicita sea agendada cita con el fin de remitir despacho comisorio en físico.



JUZGADO 48 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

**Cra. 10 N° 14-33 Piso 19 Ed. Hernando
Morales.**

cmpl48bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.