

	ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE SONSON DESPACHO DEL ALCALDE	CODIGO: 100.34.03
		FECHA ACTUALIZACION: Resolución 032 de marzo 15 de 2016
		VERSIÓN:3

RESOLUCIÓN No. 261

(Agosto 17 de 2021)

“POR LA CUAL SE FIJA UNA INDEMNIZACIÓN POR CAUSA DEL ESTABLECIMIENTO Y USO DE UNA SERVIDUMBRE”

El alcalde del municipio de Sonsón – Antioquia, en uso de sus las atribuciones que le confiere la constitución y la ley, en especial la ley 685 de 2001 y

CONSIDERANDO

A. El artículo 58 de la Constitución Política establece que: “Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social”

B. Que el artículo 13 de la ley 685 de 2001 por medio de la cual se expide el código de minas y se dictan otras disposiciones, establece que: “En desarrollo del artículo 58 de la Constitución Política, declárase de utilidad pública e interés social la industria minera en todas sus ramas y fases. Por tanto, podrán decretarse a su favor, a solicitud de parte interesada y por los procedimientos establecidos en este Código, las expropiaciones de la propiedad de los bienes inmuebles y demás derechos constituidos sobre los mismos, que sean necesarios para su ejercicio y eficiente desarrollo. La expropiación consagrada en este artículo, en ningún caso procederá sobre los bienes adquiridos, construidos o destinados por los beneficiarios de un título minero, para su exploración o explotación o para el ejercicio de sus correspondientes servidumbres.”

C. Que el artículo 285 ibidem establece el procedimiento administrativo para las servidumbres, estableciendo que” Cuando por motivo del ejercicio de las servidumbres legales, necesarias para el uso y beneficio de las obras y trabajos mineros, el propietario o poseedor de los terrenos sirvientes pidiere ante el alcalde se fije una caución al minero en los términos del artículo 184 de este Código, se ordenará que por un perito se estime su monto dentro del término de treinta (30) días. Una vez rendido el dictamen, el alcalde

Alcaldía de Sonsón

Carrera 6 N° 6 - 58. Palacio Municipal, Parque Principal "Ruiz y Zapata"

Teléfono +57 (4) 869 4444 Fax +57 (4) 869 4052

Correo electrónico: alcaldia@sonson-antioquia.gov.co | Código postal 054 820

www.sonson-antioquia.gov.co

EL FUTURO
Es ahora

	ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE SONSON DESPACHO DEL ALCALDE	CODIGO: 100.34.03
		FECHA ACTUALIZACION: Resolución 032 de marzo 15 de 2016
		VERSIÓN:3

señalará dicha caución en los cinco (5) días siguientes. La decisión será apelable ante el Gobernador en el efecto devolutivo y solo se concederá si el interesado constituye provisionalmente tal garantía, en la cuantía fijada por el alcalde. La cuantía de la caución, una vez en firme, podrá ser revisada por el juez del lugar de ubicación de los predios de acuerdo con las reglas generales de competencia y de trámite del Código de Procedimiento Civil"

D. Que el día 18 de enero de 2010, se firmó contrato de concesión minera Nro. 4363 entre el Departamento de Antioquia y la Asociación de Marmoleros de la Danta "ASOMARDANT" con el objeto de realizar por parte del concesionario, la explotación económica de una mina de mármol y roca o piedra caliza en bruto, en un área que comprende una superficie de total de 348,74 hectáreas.

E. Que por medio de la resolución 112-2544 del 01 de junio de 2011, la corporación autónoma regional de las cuencas de los ríos Negro y Nare "CORNARE", otorgó licencia ambiental para un proyecto minero a la empresa denominada "ASOMARDANT" en el corregimiento de La Danta, municipio de Sonsón, para la explotación de mármol caliza y demás minerales concesibles.

F. Que la señora SULEIMA ANDREA PAMPLONA CIRO es propietaria de un 50% de un inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 028-3908 y código catastral 75620600001000019000000000, predio identificado como "El Tesoro" ubicado en el Corregimiento La Danta, zona rural del municipio de Sonsón, departamento de Antioquia, con un área total de 24.9 hectáreas; alinderado así: "Punto de partida: se toma como tal el delta 10 situado al Noroeste, donde concurren las colindancias de Alcides Giraldo G. la danta a la orilla Israel Aguirre y el adjudicatario. Colinda así: Norte con Alcides Giraldo. o. La danta del delta 10 a 12 en 205 metros, noreste con Ramón Gómez de delta 12 al 17 en 408 metros. este y sur con Severiano González del delta 17 al 1 en 721 metros. Oeste con Israel Aguirre, del delta 1 al 10 punto de partida en 706 metros".

G. Que el contrato de concesión otorgado a la Asociación de Marmoleros de la Danta "ASOMARDANT", recae sobre un área total de 20.8 Ha. de las 24.9 Ha. que comprende el predio descrito en el literal anterior.

H. Que la señora SULEIMA ANDREA PAMPLONA CIRO en calidad de propietaria del inmueble descrito en el literal F, el día 29 de octubre de 2020 radicó en el despacho de

Alcaldía de Sonsón

Carrera 6 N° 6 - 58. Palacio Municipal, Parque Principal "Ruiz y Zapata"

Teléfono +57 (4) 869 4444 Fax +57 (4) 869 4052

Correo electrónico: alcaldia@sonsón-antioquia.gov.co | Código postal 054 820

www.sonsón-antioquia.gov.co

EL FUTURO
Es ahora

	ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE SONSÓN DESPACHO DEL ALCALDE	CODIGO: 100.34.03
		FECHA ACTUALIZACION: Resolución 032 de marzo 15 de 2016
		VERSIÓN:3

la alcaldía de Sonsón, solicitud de fijación de indemnización y caución de servidumbre minera, con ocasión a la explotación que, en predio de su propiedad, viene realizando la Asociación de Marmoleros de la Danta "ASOMARDANT".

I. Que mediante resolución N° 141 del 29 de abril de 2021 la Alcaldía de Sonsón designó al señor LUIS FERNANDO QUINTERO QUINTERO identificado con C.C. N° 8.061.854 y R.N.A. 3468 – R.A.A. - AVAL-8.061.854 como perito evaluador para estimar el monto de la indemnización con ocasión a la servidumbre de explotación minera que viene realizando la Asociación de Marmoleros de la Danta "ASOMARDANT" en el predio denominado "El Tesoro" ubicado en el corregimiento La Danta de Sonsón.

J. Que el día 09 de agosto de 2021 se recibe por parte del señor LUIS FERNANDO QUINTERO QUINTERO informe de Avalúo P&V-082021-301 en el cual se estima el monto de la indemnización con ocasión a la servidumbre de explotación minera que viene realizando la Asociación de Marmoleros de la Danta "ASOMARDANT" en el predio denominado "El Tesoro" ubicado en el corregimiento La Danta de Sonsón.

En mérito de lo anteriormente expuesto el Alcalde del Municipio de Sonsón Antioquia,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Acceder a la solicitud de fijación de indemnización y caución de servidumbre minera, radicada en este despacho el día 29 de octubre de 2020 por intermedio del apoderado de la señora SULEIMA ANDREA PAMPLONA CIRO identificada con la cédula de ciudadanía Nro. 1.012.398.538 con ocasión a la explotación que, en predio de su propiedad, denominado "El Tesoro" ubicado en el corregimiento La Danta de Sonsón, viene realizando la Asociación de Marmoleros de la Danta "ASOMARDANT" de conformidad con el contrato de concesión Nro 4363 celebrado con el Departamento de Antioquia

ARTÍCULO SEGUNDO. Aprobar el informe de Avalúo P&V-082021-301 en el cual se estima el monto de la indemnización con ocasión a la servidumbre de explotación minera que viene realizando la Asociación de Marmoleros de la Danta "ASOMARDANT" en el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 028-3908 y código catastral 75620600001000019000000000, predio identificado como "El Tesoro" ubicado en el

Alcaldía de Sonsón

Carrera 6 N° 6 - 58. Palacio Municipal, Parque Principal "Ruiz y Zapata"
 Teléfono +57 (4) 869 4444 Fax +57 (4) 869 4052
 Correo electrónico: alcaldiasonsón-antioquia.gov.co | Código postal 054 820
 www.sonsón-antioquia.gov.co

EL FUTURO
Es ahora

	ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE SONSÓN DESPACHO DEL ALCALDE	CODIGO: 100.34.03
		FECHA ACTUALIZACION: Resolución 032 de marzo 15 de 2016
		VERSIÓN:3

Corregimiento La Danta, zona rural del Municipio de Sonsón, departamento de Antioquia, suscrito y elaborado por el perito LUIS FERNANDO QUINTERO QUINTERO.

ARTÍCULO TERCERO. Fijar como indemnización a favor de la señora SULEIMA ANDREA PAMPLONA CIRO, identificada con cédula de ciudadanía N° 1.012.398.538 de Bogotá, la suma de **CIENTO VEINTICINCO MILLONES QUINIENTOS DOCE MIL CUATROCIENTOS OCHO PESOS (\$125.512.408)** con ocasión al establecimiento de la servidumbre de explotación minera, realizada en predio de su propiedad, inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 028-3908 y código catastral 75620600001000019000000000, identificado como "El Tesoro" ubicado en el Corregimiento La Danta, zona rural del municipio de Sonsón, departamento de Antioquia, por la Asociación de Marmoleros de la Danta "ASOMARDANT".

PARÁGRAFO: Lo anterior, teniendo en cuenta que la solicitante SULEIMA ANDREA PAMPLONA CIRO, es propietaria de un 50% en común y proindiviso del predio que se menciona en el artículo segundo.

ARTÍCULO CUARTO: Notificar personalmente, el presente acto administrativo a la Asociación de Marmoleros de la Danta "ASOMARDANT", haciéndole entrega de una copia del mismo, como lo dispone la ley 1437 de 2011. De no ser posible la notificación personal se hará en los términos de la mencionada ley.

ARTÍCULO QUINTO: Comunicar el presente acto administrativo a la Señora SULEIMA ANDREA PAMPLONA CIRO identificada con cédula de ciudadanía N° 1.012.398.538.

ARTÍCULO SEXTO: RECURSO: De acuerdo con el artículo 285 de la ley 685 de 2001, contra el presente acto administrativo procede el recurso de apelación dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación ante el Gobernador de Antioquia, el cual se concederá solo si el interesado constituye provisionalmente una garantía por el valor descrito en el artículo tercero de este acto administrativo.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Hace parte integral de la presente resolución el informe de Avalúo P&V-082021-301, certificado de afiliación a la lonja de propiedad raíz de Medellín y Antioquia y certificado del registro abierto de avaluadores RAA.

Alcaldía de Sonsón

Camera 6 N° 6 - 58. Palacio Municipal, Parque Principal "Ruiz y Zapata"

Teléfono +57 (4) 869 4444 Fax +57 (4) 869 4052

Correo electrónico: alcaldia@sonsón-antioquia.gov.co | Código postal 054 820

www.sonsón-antioquia.gov.co

EL FUTURO
Es ahora

	ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE SONSÓN DESPACHO DEL ALCALDE	CODIGO: 100.34.03
		FECHA ACTUALIZACION: Resolución 032 de marzo 15 de 2016
		VERSIÓN:3

ARTÍCULO OCTAVO: ORDENAR la publicación de la presente actuación a través de la página web www.sonson-antioquia.gov.co.

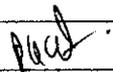
ARTÍCULO NOVENO. El presente acto administrativo empieza a regir a partir de la ejecutoria del mismo.

Dada en el Municipio de Sonsón Antioquia, el día diecisiete (17) del mes de agosto de 2021

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



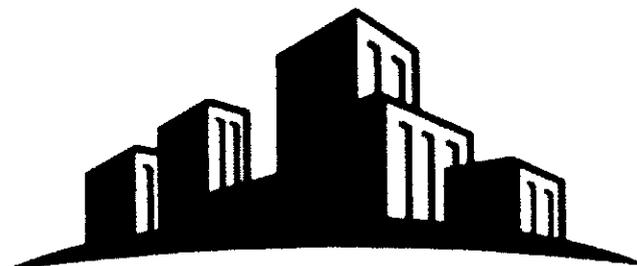
EDWIN ANDRES MONTES HENAO
Alcalde Municipal

	Funcionario o contratista	Firma	Fecha
Elaboró:	Jesús Antonio Henao Henao -- Asesor Jurídico Ambiental		17/08/2021
Revisó:	Paola Carmona Toro -- Profesional Universitaria		17/08/2021
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad, lo presentamos para la firma.			

Alcaldía de Sonsón

Carrera 6 N° 6 - 58. Palacio Municipal, Parque Principal "Ruiz y Zapata"
 Teléfono +57 (4) 869 4444 Fax +57 (4) 869 4052
 Correo electrónico: alcaldia@sonson-antioquia.gov.co | Código postal 054 820
www.sonson-antioquia.gov.co

EL FUTURO
Es ahora



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

AVALÚO TECNICO
SERVIDUMBRE DE EXPLOTACIÓN MINERA
MATRICULA INMOBILIARIA 028-3908
CÓDIGO CATASTRAL 75620600001000019000000000
EL TESORO
VEREDA LA DANTA
SONSÓN - ANTIOQUIA
2021

	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
	SERVIDUMBRE DE EXPLOTACIÓN MINERA	
	ÁREAS	
	ÁREA TOTAL DEL LOTE	24,9 Has
ÁREA SERVIDUMBRE DE EXPLOTACIÓN MINERA	20,8 Has	
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$251.024.817	



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

Medellín, 01 de Agosto de 2021.



Señor:
Edwin Montes Henao
Alcalde Municipio de Sonsón - Antioquia
Sonsón - Antioquia

ALCALDIA MUNICIPAL
SONSÓN ANTIQUIA
RADICADO: 003334
FECHA: 13 AGO 2021
HORA: 10:17 AM
FOLIOS: 1 Carpeta
FIRMA: *[Signature]*

Referencia: Informe de Avalúo P&V-082021-301

Adjunto estamos remitiendo el avalúo comercial correspondiente a la servidumbre de explotación minera, ubicada en el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 028-3908 y código catastral 75620600001000019000000000, predio identificado como "El Tesoro" ubicado en la vereda La Danta, zona rural del municipio de Sonsón, departamento de Antioquia.

Valoración realizada con fines comerciales.

Cordialmente,

Luis Fernando Quintero Quintero
Gerente Valoración de Inmuebles
Proyectos & Valoraciones S.A.S
R.N.A. 3468 - R.A.A. - AVAL-8.061.854



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S



ÍTEM	CONTENIDO TEMA
1.	GENERALIDADES DE LA SOLICITUD
2.	DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA
3.	INFORMACION CATASTRAL DEL INMUEBLE
4.	DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR
5.	LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE
6.	REGLAMENTACIÓN URBANISTICA
7.	GENERALIDADES DEL INMUEBLE
7.1	Características del terreno
7.2	Características de la construcción
7.3	Información jurídica
7.4	Resumen de áreas
8.	METODO DE AVALUO
9.	ANALISIS DE AVALÚOS ANTERIORES
10.	CONSIDERACIONES GENERALES
11.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA
12.	DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL
13.	POLITICAS Y CLAUSULAS
14.	ANEXOS



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

**1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD**

FECHA DE LA SOLICITUD	27 de Mayo de 2021.
NOMBRE DEL SOLICITANTE	Administración Municipal de Sonsón.
IDENTIFICACIÓN SOLICITANTE	NIT. 890.980.357-7
TIPO DE AVALÚO	Avalúo Comercial.
OBJETO DE LA VALORACIÓN	Determinar el valor comercial correspondiente a la servidumbre de explotación minera, ubicada en el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 028-3908 y código catastral 75620600001000019000000000, predio identificado como "El Tesoro" ubicado en la vereda La Danta, zona rural del municipio de Sonsón, departamento de Antioquia.
INMUEBLE EN ESTUDIO	Servidumbre de explotación minera, ubicada en el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 028-3908 y código catastral 75620600001000019000000000, predio identificado como "El Tesoro" ubicado en la vereda La Danta, zona rural del municipio de Sonsón, departamento de Antioquia. Título de explotación de una mina de mármol y roca o piedra caliza en bruto, celebrado entre el gobernador del departamento de Antioquia y la asociación de marmoleros del corregimiento de La Danta ASOMARDANT, mediante título minero L4584005, con una duración de 30 años contados a partir de la fecha de inscripción en el registro minero nacional para la etapa de explotación, el cual se podrá prorrogar por 30 años más.
DIRECCIÓN	Inmueble denominado "El Tesoro" ubicado en la vereda La Danta, zona rural del municipio de Sonsón, departamento de Antioquia.
MUNICIPIO - DEPARTAMENTO	Sonsón – Antioquia.
FECHA DE VISITA	03 de Junio de 2021.
RESPONSABLE DE LA VISITA	Luis Fernando Quintero Avaluador Comisionado.
ATENDIDO POR:	Antonio Henao.



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S



2. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA

DOCUMENTO	SUMINISTRADO	NO SUMINISTRADO
ESCRITURA PUBLICA		X
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD	X	
FORMATO DE LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL	X	
FICHA PREDIAL		X

NOTA: La presente valoración se hace con referencia en la documentación suministrada por el solicitante del avalúo.

3. INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE

MATRICULA	CODIGO CATASTRAL	VIGENCIA	AVALÚO CATASTRAL
028-3908	75620600001000019000000000	2. Trim/2021	\$ 59.003.850

Fuente: Factura de Impuesto predial No. 202100044385

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

INFORMACIÓN DEL SECTOR	<p>Sonsón es un municipio de Colombia localizado al sur del departamento de Antioquia, en la jurisdicción de la región Oriente. Limita al norte con los municipios de El Carmen de Viboral, Cocomá, Puerto Triunfo y San Francisco; al occidente con Abejorral y con el departamento de Caldas; al oriente con el departamento de Boyacá y al sur con los municipios de Argelia, Nariño y el departamento de Caldas.</p> <p>El inmueble objeto del presente informe, se encuentra ubicado en la vereda La Danta, zona rural del municipio de Sonsón, departamento de Antioquia; vereda en la cual predomina el uso agropecuario.</p>
SERVICIOS PÚBLICOS	<p>El sector está dotado de los siguientes servicios públicos o tiene facilidad de acceder a ellos: acueducto veredal y energía.</p>
ESTRATO SOCIOECONÓMICO VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA EN EL SECTOR	<p>No suministrado.</p> <p>La principal vía del sector es: La autopista Medellín – Bogotá; como vía secundaria se tiene la vía hacia el</p>

5



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S



	<p>centro poblado La Danta (aproximadamente a 13 kilómetros), vías en buen estado de conservación y mantenimiento.</p>
<p>INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR</p>	<p>El amoblamiento del sector está representado en vía principal pavimentada, arborización y postes de alumbrado público. En el sector se encuentran como referentes: El Parque principal de la Danta, El Hotel Campestre Experiencia Viva, Las Cabañas las Dracenas, Salas Estudio Centro Comercial.</p>
<p>SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO</p>	<p>El servicio de transporte del cual la zona se sirve está compuesto por rutas de buses y mototaxis que circulan con una frecuencia moderada por las principales vías.</p>
<p>VALORIZACIÓN</p>	<p>Las perspectivas de valorización se consideran estables dado que el sector se encuentra consolidado en el uso actual.</p>

5. LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE



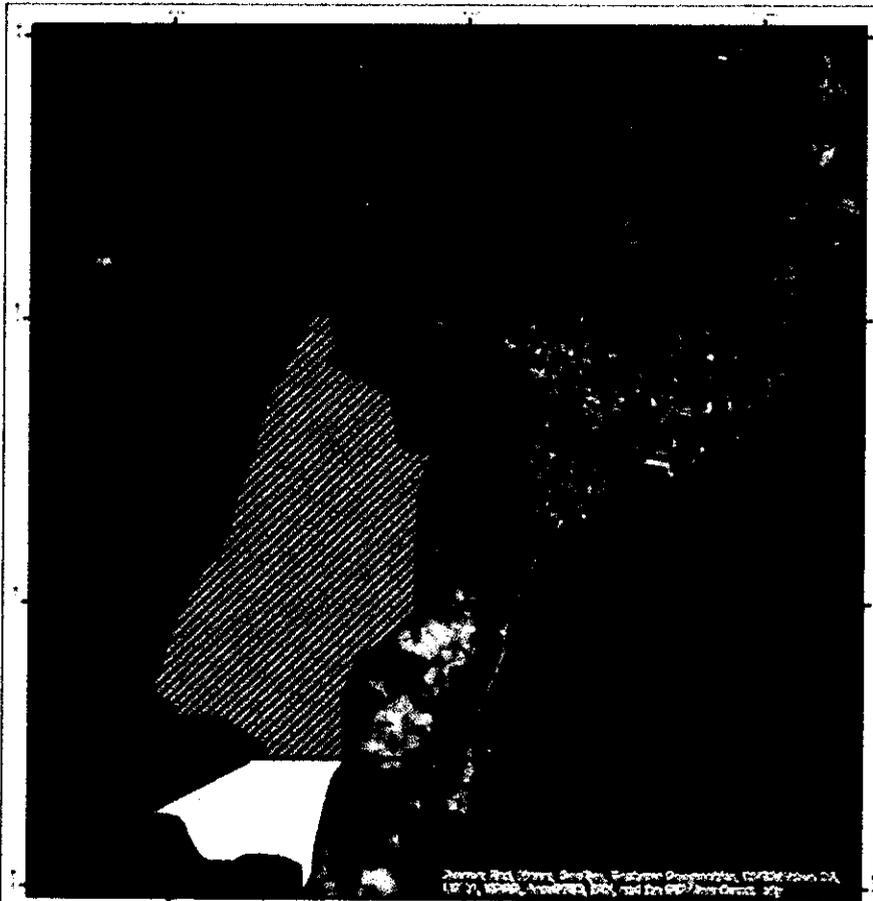
Fuente: Google Earth – Base Catastral del Municipio de Sonsón – Antioquia.



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S



Localización Servidumbre de Explotación Minera



<p>UBICACIÓN COORDENADAS GEOGRAFICAS TITULO MINERO ADJUDICANT L4584005 Municipio de Sanzen Corregimiento La Danta</p>	<p>LEYENDA</p> <p>○ La Danta</p> <p>□ Titulo_Minero_L4584005</p> <p>▨ Predio_Servidumbre</p> <p>PK_PREDIOS</p> <p>□ 7562006000001000019</p>	<p>SISTEMA DE REFERENCIA</p> <p>PROYECTO DE TIENDA</p> <p>LUGARES DE REFERENCIA</p> <p>PROYECTO DE TIENDA</p>
<p><u>Área Titulo Minero: 82.4 Ha</u> <u>Área Predio Servidumbre: 29.8 Ha</u> Área Predio: 24.9 Ha</p> <p>Fecha de Elaboración Junio 20 de 2021</p>		

Fuente: Información suministrada por el solicitante del avalúo.



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S



6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

De acuerdo al Plan básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Sonsón - Antioquia, adoptado mediante Acuerdo 030 de 2001.

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE SONSON

HACE CONSTAR

Que según el Plan Básico de Ordenamiento Territorial aprobado por el Concejo Municipal bajo el Acuerdo 030 de octubre 11 de 2001. Componente Rural ítem 4.2 "Áreas de uso múltiple", y por CORNARE bajo la Resolución 3131 del 28 de septiembre de 2001, y desde la Secretaría de Planeación Municipal, basados en el componente Rural y Usos del Suelo se expone lo siguiente:

Código catastral:	7562005000001000019
Matricula inmobiliaria:	028 - 3908
Ubicación:	Corregimiento La Florida
Fincas:	"El Tesoro"
Solicitante:	Norma Andrea Empalme Oro
Destinación:	Reserva de la biodiversidad y conservación de servidumbre

USO POTENCIAL

- Cultivos permanentes semi-intensivos

VOCACION

- Agrícola

COBERTURA PRINCIPAL 2017

- Vegetación secundaria y en transición
- Pastos limpios

USO PRINCIPAL 2017

- Protección - Producción
- Pastoreo intensivo y semi-intensivo

USO PRINCIPAL PERMITIDO

Producción agropecuaria, sistemas agroforestales tanto comercial como de subsistencia, con manejo adecuado en las zonas de pendientes medias y altas.

Ganadería con pavitos y pastos, maridales, cultivos de plátano, cítricos, caña de azúcar

USO COMPLEMENTARIO

- Protección y conservación del recurso hídrico, faunístico, florístico y paisajístico
- Reforestación con especies nativas con fines de protección y producción
- Ecoturismo dirigido
- Construcción de infraestructura vial y energético

USO RESTRINGIDO

- Ecoturismo activo
- Extracción de fauna y flora
- Producción agropecuaria en zonas que presentan alta susceptibilidad a la erosión



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S



USO PROHIBIDO:

- Cualquier tipo de actividades tanto productivas como de infraestructura en las zonas de riego y nacimientos de aguas
- Producción agropecuaria en áreas que aún conserven bosque en cualquier estado sucesional
- Ganadería extensiva como intensiva sobre áreas que conserven cualquier cobertura arbórea

Clasificación: Uso y tratamiento del suelo para las áreas de uso múltiple

Normas Ambientales de superior jerarquía y obligatorio cumplimiento

- ✓ Acuerdo 261 de 2011 "Por medio del cual se fijan los Determinantes Ambientales para la reglamentación de las rentas hídricas y las áreas de protección o conservación afines a las corrientes hídricas y nacimientos de agua en el Oriente del Departamento de Antioquia, jurisdicción de CORNARE"
- ✓ Acuerdo 265 de 2011 "Por el cual se establecen normas de aprovechamiento, protección y conservación del suelo en la jurisdicción de CORNARE"
- ✓ El predio se encuentra enmarcado en el Plan de ordenación y manejo de la cuenca hidrográfica del Río Cocorna y Decreta al Magdalena Categoría de Ordenación "Uso Múltiple" zona de uso de manejo ambiental "Áreas para la producción agrícola, ganadera y de uso sostenible de Recursos Naturales", subzona de uso y manejo "Áreas Agroindustriales" por lo tanto deben acogerse a lo establecido en el régimen de usos al interior de la zonificación ambiental de este "OVC4"
- ✓ Se deben tramitar ante la entidad ambiental de la jurisdicción, todo lo concerniente con permisos ambientales para el aprovechamiento de los recursos naturales agua, aire, suelo, bosque y biodiversidad y normas ambientales
- ✓ Tener en cuenta la normativa de reforestación, conciencia ambiental del ciudadano y la responsabilidad civil ambiental de las empresas

Bosón, Mayo 18 de 2021

CARLO MONTOYA RAMIREZ
Secretario de Planeación
Municipio de Bosón

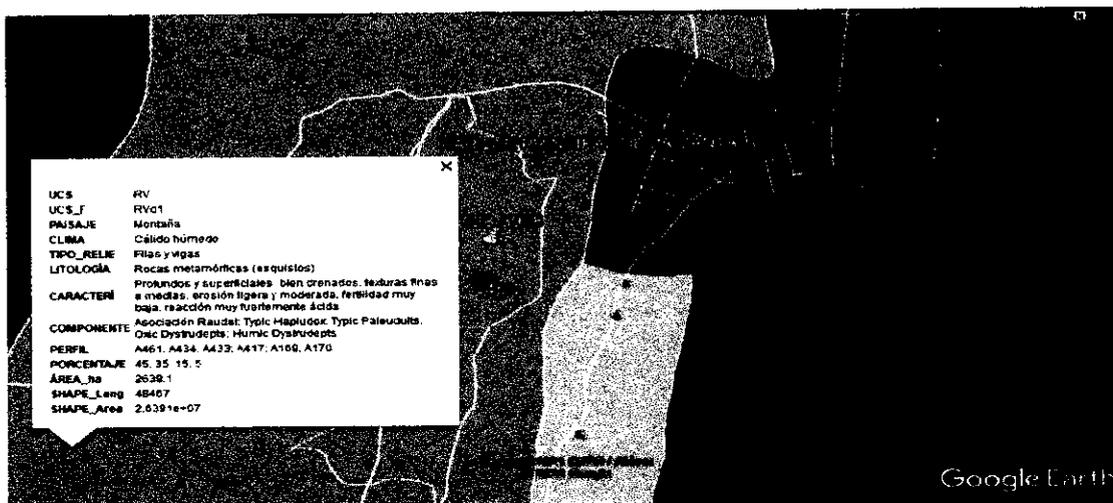
Proyecto: San Vito



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S



ZONA AGROLOGICA: 4P-2



Ubicación	Indicadores de suelos	Factores de limitación de la productividad	Principales limitaciones de uso	Usos recomendados	Requisitos de manejo	Superficie (ha)
4p-2	AMd1 CLd1 Rvd RVc1 VSd VSc1 CLd	Clima cálido húmedo, relieve fuertemente ondulado a ligeramente quebrado, suelos bien drenados, de texturas moderadamente gruesas a finas, moderadamente profundos, fuerte a moderadamente ácidos, alta saturación de aluminio y fertilidad baja a moderada, ligeramente erosionados	Pendientes fuertemente inclinadas, erosión ligera, moderada susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa, moderada profundidad efectiva de los suelos, fuerte acidez, alta saturación de aluminio y baja fertilidad	Agricultura con cultivos semilimpio, densos, de semibosque sistemas agroforestales y ganadería	Sembrar a través de las pendientes, en curva de nivel, en fajas, aplicar fertilizantes químicos de acuerdo con la disponibilidad de nutrientes en el suelo y los requerimientos de los cultivos, adición de abonos orgánicos y de enmiendas, establecer la capacidad de carga adecuada, eliminar las malezas del pastizal, evitar el sobrepastoreo, propiciar el pastoreo mixto y sembrar árboles para sombra y abono de los animales. Las zonas erosionadas evitarlas y propiciar la regeneración de la vegetación.	33283.28



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S



Subclase 4p-2 Esta subclase de tierras está formada por las unidades AMD1 de la asociación Aguas Prietas, CLd y CLd1 de la consolidación Calderas, RVd y RVd1 de la asociación Raudal, VSd y VSd1 de la asociación Volcanes de clima cálido húmedo. Geomorfológicamente esta unidad de tierras hace parte de las terrazas de la planicie aluvial, glacis, filas-vigas y espinazos de montaña. El relieve es fuertemente ondulado a moderadamente quebrado, con pendientes 12-25%.

Presentan erosión ligera y pocos a moderados movimientos en masa (pata de vaca). El material parental corresponde a aluviones mixtos, coludios, esquistos y arcilloitas. Los suelos son profundos y moderadamente profundos, bien drenados, de texturas variadas: finas a medias, a veces con fragmentos de roca, reacción fuertemente ácida y fertilidad baja. Estos suelos tienen limitaciones por pendientes moderadamente inclinadas a quebradas, susceptibilidad a la erosión, erosión ligera, frecuentes patas de vaca, reacción fuertemente ácida y fertilidad baja.

El uso generalizado de esta unidad es la ganadería de tipo extensivo, con algunas explotaciones forestales y cultivos de subsistencia. Esta subclase tiene aptitud para ganadería con pastos nativos o introducidos, con prácticas de manejo tendientes a prevenir la erosión. Las prácticas deben dirigirse al manejo de los pastos y el ganado tales como evitar el sobrepastoreo y la sobrecarga con ganado.

Los cultivos en esta subclase de tierras requieren prácticas cuidadosas de laboreo y de conservación como labranza y siembra en sentido transversal a la pendiente, construcción de acequias de ladera, fertilización y adición de abonos orgánicos. Otra alternativa para el uso de estas tierras es establecer sistemas agroforestales que permitan la protección del suelo y eviten la erosión.

Ley 685 de 2001 – Código de Minas

Servidumbres mineras

Artículo 166. Disfrute de servidumbres. Para el ejercicio eficiente de la industria minera en todas sus fases y etapas, podrán establecerse las servidumbres que sean necesarias sobre los predios ubicados dentro o fuera del área objeto del título minero. Cuando, para la construcción, el montaje, la explotación, el acopio y el beneficio, en ejercicio de las servidumbres se requiera usar recursos naturales renovables, será indispensable que dicho uso este autorizado por la autoridad ambiental, cuando la ley así lo exija.

Parágrafo. También procede el establecimiento de servidumbre sobre zonas, objeto de otros títulos mineros. Tales gravámenes no podrán impedir o dificultar la exploración o la explotación de la concesión que los soporte.



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S



Artículo 167. Beneficio y transporte. El establecimiento de las servidumbres de que trata el presente Capítulo procederán también a favor del beneficio y transporte de minerales aun en el caso de ser realizados por personas distintas del beneficiario del título minero.

Artículo 168. Carácter legal. Las servidumbres en beneficio de la minería son legales o forzosas. La mención que de algunas de ellas se hace en los artículos siguientes es meramente enunciativa.

Artículo 169. Época para el establecimiento de las servidumbres. Las servidumbres necesarias para las obras y trabajos de exploración podrán ejercitarse desde el perfeccionamiento del contrato de concesión y las que se requieran para la construcción, montaje, explotación, acopio, beneficio y transformación desde cuando quede aprobado el Programa de Obras y Trabajos y otorgada la Licencia Ambiental, si esta fuere necesaria. Todo sin perjuicio de lo que se acuerde con el dueño o poseedor del predio sirviente.

Artículo 170. Minería irregular. No habrá servidumbre alguna en beneficio de obras y trabajos de exploración o explotación sin un título minero vigente. Si de hecho se estableciere con el consentimiento de los dueños y poseedores de los predios, ese acuerdo adolecerá de nulidad absoluta por objeto ilícito.

Artículo 171. Extensión de las servidumbres. Habrá lugar al ejercicio de servidumbres mineras para la construcción, instalación y operación de obras y trabajos de acopio, beneficio, transporte y embarque que única y específicamente se hayan destinado y diseñado para minerales, aunque los dueños y operadores de dichas obras y actividades no sean beneficiarios de títulos mineros.

Artículo 172. Prohibiciones y restricciones. No podrán establecerse servidumbres en zonas y lugares excluidos de la exploración y explotación por disposición de este Código. En las zonas y lugares restringidos para la minería en los que se requiera de autorización o de conceptos favorables previos de otras personas o entidades de acuerdo con el artículo 35 de este Código, el establecimiento de las servidumbres deberá llenar también este requisito.

Artículo 173. Utilización de Recursos Naturales Renovables. El uso de recursos naturales renovables, existentes en terrenos de cualquier clase requerirá autorización de la autoridad ambiental competente.

Artículo 174. Pagos y garantías. Si para el establecimiento y ejercicio de las servidumbres, el dueño o poseedor del predio sirviente exigiere el pago de los perjuicios que se le causen o su garantía, así se procederá de inmediato, de acuerdo con las reglas que se señalan en el presente Capítulo.



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S



Artículo 175. División del título. Cuando hubiere división material del área objeto del título minero por cesión en favor de un tercero, este, sin ningún requisito o gestión adicionales, tendrá derecho al uso de las servidumbres que fueren necesarias para la explotación de la zona cedida, en las mismas condiciones en que fueron establecidas para el área inicialmente amparada con dicho título.

Artículo 176. Duración. Salvo que con el dueño o poseedor del predio sirviente se hubiere acordado otra cosa, el uso y disfrute de las servidumbres tendrá una duración igual a la del título minero, sus prorrogas y de las labores necesarias para realizar las obras y labores de readecuación o sustitución de terrenos.

Artículo 177. Ocupación de terrenos. Habrá servidumbre de uso de terrenos. El interesado acordara con el dueño o poseedor el plazo y la correspondiente retribución. Se entenderá que esta servidumbre comprende el derecho a construir e instalar todas las obras y servicios propios de la exploración, construcción, montaje, extracción, acopio y beneficio de los minerales y del ejercicio de las demás servidumbres.

Artículo 178. Ventilación. Para que haya suficiente ventilación en las minas subterráneas, se podrán abrir túneles, conductos u otras obras similares previstas en el diseño minero y de acuerdo con la profundidad, número y extensión de los frentes de explotación.

Artículo 179. Comunicaciones y tránsito. El beneficiario de un título minero goza de las servidumbres necesarias para establecer su propio sistema de comunicaciones y los medios apropiados para el transite de personas y para el cargue, transporte, descargue y embarque de los minerales. Las construcciones e instalaciones de las obras y servicios necesarios para el ejercicio de estas servidumbres podrán tener la magnitud y especificaciones acordes con las dimensiones del proyecto y de su eventual expansión. Para el establecimiento de la servidumbre de transite no se requiere que la mina este desprovista de acceso a la vía pública, sino que la ocupación que con ella se haga del predio sirviente sea requerida para una eficiente operación de cargue, descargue, transporte y embarque.

Artículo 180. Obras de embarque. Para la construcción de puertos y otras obras e instalaciones para la operación de naves y artefactos navales o para la ocupación por cualquier medio de playas, terrenos de bajamar y aguas marinas se requerirá permiso o concesión de la Superintendencia General de Puertos o de la Dirección General Marítima del Ministerio de Defensa Nacional y su utilización estará sometida a las regulaciones especiales sobre la materia. Lo anterior sin perjuicio del instrumento administrativo ambiental que corresponda de acuerdo con las disposiciones pertinentes.



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S



Artículo 181. Usos comunitarios y compartidos. El uso por terceros, de las obras e instalaciones construidas o adquiridas por el minero para el ejercicio de las servidumbres, no las convierte en servicios públicos, bien que dicho empleo se hubiere acordado con los usuarios o se origine en la mera tolerancia de sus dueños. Si dichos terceros hicieren uso de las obras e instalaciones para fines distintos a las actividades mineras, sus relaciones con el dueño o poseedor de los terrenos se regirán por las disposiciones sobre servidumbres del Código Civil.

Artículo 182. Convenios sobre infraestructura. La entidad concedente, a solicitud de terceros explotadores, podrá convenir con el concesionario darles acceso a la infraestructura de transporte extremo y embarque que hubiere construido para su servicio, siempre que para esa causa no se dificulte o se afecte la movilización y manejo eficiente de sus propias operaciones. Las condiciones, términos y modalidades de tal acceso se acordarán por la entidad concedente, el concesionario y los terceros. En caso de no llegar a un acuerdo entre la entidad concedente y el dueño de la infraestructura, el diferendo se resolverá conforme al artículo 294 de este Código.

Artículo 183. Rehabilitación de bienes. Sin perjuicio de lo que se hubiere acordado con el dueño o poseedor de los inmuebles sirvientes y de los pagos e indemnizaciones en su favor, el interesado está obligado a hacer la readecuación de los terrenos o a ponerlos en condiciones de ser destinados a su uso normal o a otros usos alternativos. Esta obligación se cumplirá o garantizará en el curso de la liquidación del contrato de concesión.

Artículo 184. Indemnizaciones y caución. En la fijación de las indemnizaciones y del monto de la caución a que está obligado el minero por causa del establecimiento y uso de las servidumbres, serán de observancia por los interesados, los peritos y las autoridades, las siguientes reglas y criterios:

a) Para la estimación del valor comercial del terreno, se tendrán en cuenta sus condiciones objetivas de ubicación, calidad y destino normal y ordinario y no las características y posibles rendimientos del proyecto minero, la potencial abundancia o riqueza del subsuelo del mismo o la capacidad económica de los concesionarios.

b) La ocupación parcial del terreno solo dará lugar al reconocimiento y pago de la indemnización en cuantía proporcional al uso de la parte afectada, a menos que dicha ocupación afecte el valor y el uso de las zonas no afectadas.

c) Salvo acuerdo en contrario, si la ocupación de los terrenos fuere transitoria y no mayor de dos (2) años, los pagos por su uso, al dueño o poseedor, se harán por trimestres anticipados; si la ocupación fuere por más tiempo, el pago se hará al contado y en forma anticipada.

Artículo 185. Servidumbres entre mineros. Las servidumbres de ocupación de terrenos, ventilación, comunicaciones, transite y visita, también se podrán establecer sobre predios



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S



ocupados por otros concesionarios de minas siempre que con su ejercicio no interfieran las obras y labores de estos.

7. GENERALIDADES DEL INMUEBLE

7.1 Características del terreno

UBICACIÓN	Servidumbre de explotación minera, ubicada en el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 028-3908 y código catastral 75620600001000019000000000, predio identificado como "El Tesoro" ubicado en la vereda La Danta, zona rural del municipio de Sonsón, departamento de Antioquia; aproximadamente a 700 metros del centro poblado La Danta.
ÁREAS DE TERRENO	Área Total del Lote: 24,9 Has Área Servidumbre de Explotación Minera: 20,8 Has Fuente: Información suministrada por el solicitante del avalúo. Nota: "Las áreas esta sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria".
TOPOGRAFIA Y RELIEVE	La topografía del sector donde se encuentra ubicado el inmueble es en promedio fuertemente ondulada, con gradientes de pendiente entre el 12% y el 25%.
SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	El inmueble está dotado de los siguientes servicios públicos o tiene facilidad de acceder a ellos: acueducto veredal y energía.
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Explotación Minera – Agropecuario (por norma de usos del suelo).
LINDEROS Fuente: M.I. 028-3908.	Un lote de terreno, delimitado así: "Punto de partida: se toma como tal el delta 10 situado al Noroeste, donde concurren las colindancias de Alcides Giraldo G. la danta a la orilla Israel Aguirre y el adjudicatario. Colinda así: Norte con Alcides Giraldo. o. La danta del delta 10 a 12 en 205 metros, noreste con Ramón Gómez de delta 12 al 17 en 408 metros. este y sur con Severiano González del delta 17 al 1 en 721 metros. Oeste con



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S



<p>FORMA RELACION - FRENTE FONDO</p>	<p>Israel Aguirre, del delta 1 al 10 punto de partida en 706 metros".</p>
<p>VIA DE ACCESO, CLASIFICACIÓN Y ESTADO</p>	<p>La forma del lote es irregular. La principal vía del sector es: La autopista Medellín – Bogotá (pavimentada); como vía secundaria se tiene la vía hacia el centro poblado La Danta (aproximadamente a 13 kilómetros, vía destapada), vías en buen estado de conservación y mantenimiento.</p>

FORMA CATASTRAL DEL LOTE



Fuente: Google Earth – Base catastral del Municipio de Sonsón – Antioquia.

7.2 Características generales de la construcción

No aplica para la presente valoración.



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S



7.3 INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIO	Suleima Andrea Pamplona Ciro – 50,00% Luis Hernando Pamplona Rendón – 50,00%
ESCRITURA O TÍTULO DE PROPIEDAD	Sentencia No. 02 del 06 de Octubre de 2016, Juzgado Promiscuo de Familia de Sonsón.
MODO DE ADQUISICIÓN	Adjudicación en Sucesión.
MATRICULA INMOBILIARIA	028-3908
ESCRITURA DE R.P.H.	No Aplica.
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada.
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	Anotación No. 2: Embargo de la sucesión medida Cautelar, según Oficio 415 del 23 de Abril de 2007, Juzgado Promiscuo Familia de Sonsón. Anotación No. 3: Demanda en proceso de pertenencia, según oficio 275 del 06 de Julio de 2012, Juzgado Civil del Circuito de Sonsón.
FECHA DE EXPEDICIÓN DE LA MATRICULA INMOBILIARIA	01 de Agosto de 2021.

Nota: La información anterior no constituye estudio jurídico.

7.4 Resumen de áreas

Área Total del Lote	24,9 Has
Área Servidumbre Minera	20,8 Has
Fuente	Información suministrada por el solicitante del avalúo.

8. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación de valor comercial de este inmueble se utilizaron los siguientes métodos para obtención del valor, según la normatividad vigente que regula la metodología valuatoria en Colombia (Resolución 620 de 2008):

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.



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S



Método de Capitalización de Rentas o Ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

9. CONSIDERACIONES GENERALES

- Factor de ubicación.
- Transporte Público y vías de acceso.
- Perspectivas de valorización y dinámica inmobiliaria del sector.
- Infraestructura de servicios públicos de la zona y particularmente del bien Avaluado.
- Topografía del inmueble en estudio.
- Comercialización de bienes comparables.

Nota: En el informe no se ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pudiera haber influido en el resultado del informe técnico.

10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

Método de Mercado: Para hallar el valor del lote.

Nº	Lote	Ubicación	Valor de Ofertas	Porcentaje	Valor de Ofertas	Valor de Ofertas	Valor de Ofertas
1	Lote	La Dama - Sersén	\$ 2.400.000.000	10%	146.000.000	3.020.000.000,00	192,00
2	Lote	San Miguel - Sersén	\$ 1.900.000.000	10%	230.000.000	1.390.000.000,00	121,00
3	Lote	San Miguel - Piedra Blanca - Sersén	\$ 2.612.500.000	10%	76.000.000	2.464.250.000,00	228,00
4	Lote	Hogueras Medio - Sersén	\$ 7.480.000.000	10%	340.000.000	4.472.000.000,00	440,00
							\$ 10.837.224
							\$ 482.814,43
							4,44%
							\$ 11.220.038,43
							\$ 10.354.700
							1,00
							\$ 10.340.000

Notas:

- A las ofertas de mercado relacionadas en el cuadro anterior, se les descontó las respectivas construcciones por el método del costo de reposición, para así determinar el valor del terreno.
- Para la determinación del valor por m² del lote, se realizó una investigación de mercado en el sector en estudio; en dicha investigación se tuvieron en cuenta factores tales como, localización, topografía, vías de acceso y condiciones de uso. Cabe resaltar que dicha investigación de mercado cumple con lo establecido en la resolución 620 de 2008 la cual expresa lo siguiente:



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S



"Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien".

Para Corroborar la información anterior, se consulto a diferentes personas que se mueven en el tema inmobiliario y se les pregunto sobre el posible valor de la tierra objeto del presente informe, a lo cual dichas personas conceptuaron de la siguiente forma:

No.	VALOR DESCONTANDO CONSTRUCCIONES	V/HAS	TELEFONO
1	Orlando Patiño - Corredor Inmobiliario	Entre \$10.500.000 y \$11.000.000	<u>321 815 45 55</u>
2	Jhovany Castillo - Avaluador	Entre \$11.000.000 y \$12.000.000	<u>314 776 84 27</u>
3	Libardo Velez Moreno - Corredor Inmobiliario	Entre \$10.000.0000 y \$11.000.000	<u>310 598 21 53</u>
4	Nataly Ortiz - Avaluadora	Entre \$10.000.0000 y \$11.000.000	<u>310 824 96 66</u>

Construcción de la Tasa de Rentabilidad:

Deposito a Terminio Fijo (CDT 360)	3,14%
Prima Riesgo de Mercado/ Risk Premium	1,60%
Beta	3,16
Tasa de Descuento Nominal	8,20%
Tasa de Descuento real	5,35%
Tasa de Rentabilidad Mensual	0,44%

Fuente: <https://www.banrep.gov.co/es/estadísticas/tasas-captacion-semanales-y-mensuales> - <https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

**Método de Renta:****Estimación del Canon de Arrendamiento Mensual**

DESCRIPCIÓN	VALORES
(1) Valor Hectarea	\$ 10.840.000,00
(2) Tasa de Rentabilidad	0,44%
(3)=(1)*(2) Renta Mensual Hectarea	\$ 47.195,27
(4) No. De Hectareas Afectadas Por La Servidumbre	20,80
(5)=(3)*(4) Renta Total Mensual Hectareas Afectadas Por La Servidumbre	\$ 981.661,59

Nota: El cálculo presentado anteriormente corresponde a valores actuales, es decir al año 2021.

CONSIDERACIONES GENERALES DE LA SERVIDUMBRE DE EXPLOTACIÓN MINERA

- La servidumbre de explotación minera corresponde a un título (L4584005) de explotación de una mina de mármol y roca o piedra caliza en bruto.
- El título minero L4584005 cuenta con una duración de 30 años contados a partir de la fecha de inscripción en el registro minero nacional para la etapa de explotación, el cual se podrá prorrogar por 30 años más.

Información General

Código Expediente	L4584005	Clasificación	TITULO	Modalidad Actual	CONTRATO DE CONCESION L.658.
Estado Jurídico Actual	TITULO VIGENTE EN EJECUCION	Grupo de Trabajo	GOBERNACION DE ANTIOQUIA		

Detalle Expediente

Fecha de Contrato	22.04.1999 00:00:00	Fecha inscripción	28.08.2000 09:10:01
Grupo de Trabajo	GOBERNACION DE ANTIOQUIA	Código RMN	HC-C-75
Categoría		Código Anterior	4584
Duración Total Meses	450	Duración Total Años	30
Observación			

Información Etapas

Fuente: <http://www.cmc.gov.co:8080/CmcFrontEnd/consulta/detalleExpedienteTitulo.cmc>

- Si bien en el contrato se estima una duración de 30 años, el mismo solo conto con las debidas aprobaciones hasta el año 2010 (fecha en la que firmo el contrato entre las partes), por lo cual, en la imagen anterior en el ítem duración se establecen 38 años (información extractada de la pagina web de catastro minero colombiano).



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S



asociados con éstos o se obtengan como subproductos de la explotación 1.3. EL **CONCESIONARIO** se sujetará, como términos de referencia para el desarrollo de su proyecto, a los documentos presentados, avalados técnicamente por la Dirección de Titulación Minera, según concepto técnico No. 001319 del 17 de octubre de 2008, y al Programa de Trabajos y Obras - P.T.O.-, este último aprobado por EL **CONCEDENTE**, por Resolución No. 0028774 del 23 de noviembre de 2009, en los términos de las cláusulas Cuarta y Sexta; igualmente, a los Términos de Referencia adoptados por el Ministerio de Minas y Energía, mediante Resolución No. 18-0859 de agosto 20 de 2002 y a las Guías Minero Ambientales adoptadas por los Ministerios de Minas y Energía y del Medio Ambiente, por Resolución No. 18-0861 de la misma fecha; los documentos aquí referidos harán parte del presente contrato 1.4. El área objeto del presente contrato está comprendida por la siguiente alínderación:

Fuente: Información extractada del contrato de concesión minera No. 4363

Para constancia se firma este contrato por los que en él intervienen, en dos (2) ejemplares del mismo tenor, en la ciudad de Medellín, a los 18 ENE 2010

EL CONCEDENTE,

Luis Alfredo Ramos Botero

LUIS ALFREDO RAMOS BOTERO
Gobernador de Antioquia

EL CONCESIONARIO,

Néstor Iván Vásquez García

NÉSTOR IVÁN VÁSQUEZ GARCÍA
C. C. 79.141.922
Representante Legal
Asociación de Marmoleros
del Corregimiento de la Danta
ASOMARDANT

Proyecto Mina del Páramo Soano Sierra Gualá.
Regist. Minero Frente Llanos MLE 2010-071



Despacho del Gobernador
No. 428 52-106 Piso 12 oficina 1. Tel: (574) 381 67 02 - Fax: 381 65 42
Centro Administrativo Departamental José María Córdoba (E. Alajero)
Medellín - Colombia - Suramérica

Antioquia para todos.
Manos a la obra!

Fuente: Información extractada del contrato de concesión minera No. 4363



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S



- Mediante resolución No. 0028774 del 23 de Noviembre de 2009, se aprobó un área de explotación de 348,74 hectáreas.

ALINDERACIÓN EN COORDENADAS PLANAS DE GAUSS

PUNTO	COORDENADA X (N)	COORDENADA Y (E)
1	1137000	917000
2	1133030	917000
3	1133030	916020
4	1136200	916020
5	1136200	916260
6	1136680	916260
7	1136680	916920
8	1137000	916920
9	1137000	917000

Nota: El área de terreno objeto de explotación se encuentra comprendida entre las coordenadas descritas en el cuadro anterior.

ESTIMACIÓN DE LA INDEMNIZACIÓN

Para el cálculo de la indemnización por la servidumbre de explotación minera, se tienen en cuenta dos momentos; el primero, desde la fecha de legalización del contrato (18/01/2010) hasta la fecha actual (01/08/2021) y el segundo desde la fecha actual (01/08/2021) hasta la fecha de finalización del contrato (18/01/2040).

Cálculo Indemnización Momento 1:

Para este caso en particular debemos tener en cuenta los conceptos que se definen a continuación:

Valor del dinero en el tiempo: Es un concepto económico que está basado en que el dinero cambia su valor según el tiempo en que se pague o se reciba; El dinero cambia de valor con el tiempo por dos razones: inflación y tasas de interés. La inflación hace que el precio de las cosas vaya aumentando con el tiempo (el dinero vale cada vez menos). Por otra parte, la tasa de interés puede hacer que el dinero invertido genere más dinero. La tasa de interés es lo que hace que el valor del dinero con el pasar del tiempo vaya cambiando de una forma más o menos similar. Además, las tasas de interés nos permitirán conocer sobre cuánto vale nuestro dinero hoy o en el futuro. Fuente: <https://maquinafinanciera.com/que-es-el-valor-tiempo-del-dinero/>

Costo de Oportunidad: El costo de oportunidad es el costo alternativo al que se renuncia cuando se toma una decisión determinada. Este incluye los beneficios que se pudieron haber obtenido si se hubiese elegido la otra opción.



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S



En otras palabras, el costo de oportunidad comprende aquellos recursos a los que una persona renuncia al hacer una elección o tomar una decisión.

Una vez definidos los conceptos anteriores, encontramos que el contrato para la explotación del título minero se firmo el año 2010, y apenas a la fecha (2021), se está solicitando la valoración de la servidumbre (costo de oportunidad), por lo cual para este escenario, se asume el valor que se encontró actualmente como renta mensual para el área afectada, es decir, \$981.661,59 y dicho valor lo asumimos para el tiempo estimado entre la firma del contrato de explotación y la fecha actual (valor del dinero en el tiempo), a continuación se muestran los cálculos realizados:

(1) Cantidad de Meses Afectación (desde el 01/02/2010 hasta el 30/Julio/2021)	138,00
(2) Renta Total Mensual Hectareas Afectadas Por La Servidumbre	\$ 981.662
(3)=(1)*(2) Subtotal	\$ 135.469.299
(4) Cantidad de días Afectación (desde el 18/01/2010 hasta el 30/01/2010)	12,00
(5) Renta Total Diaria Hectareas Afectadas Por La Servidumbre	\$ 32.722
(6)=(4)*(5) Subtotal	\$ 392.665
(7)=(3)+(6) Valor Total	\$ 135.861.964

Cálculo Indemnización Momento 2:

Partimos del valor encontrado de renta por hectárea, proyectamos dichos datos hasta la fecha de finalización del contrato (datos proyectados vía IPC) y traemos los flujos de caja a valor presente mediante una tasa de descuento, que para la presente valoración es de 8,20%.

Proyecciones	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Inflación	2,70%	2,70%	3,00%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%

INGRESOS	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Canon de Arrendamiento	\$ 4.358.795	\$ 10.743.558	\$ 11.033.634	\$ 11.344.648	\$ 11.682.853	\$ 12.009.973	\$ 12.346.252	\$ 12.691.947	\$ 13.047.322	\$ 13.412.647

Proyecciones	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Inflación	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%

INGRESOS	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Canon de Arrendamiento	\$ 14.174.270	\$ 14.571.150	\$ 14.979.142	\$ 15.398.558	\$ 15.829.718	\$ 16.272.950	\$ 16.728.593	\$ 17.196.993	\$ 1.473.209

VPN Renta: \$ 115.162.852

Fuente: Proyecciones económicas para Colombia 2021 - Bancolombia, <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/tasas-captacion-semanales-y-mensuales> - <https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S



TOTAL INDEMNIZACIÓN

Descripción	Valor Total
Momento 1	\$ 135.861.964
Momento 2	\$ 115.162.852
Valor Total	\$ 251.024.817

11. DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL

Hechas las consideraciones anteriores, el valor comercial de la servidumbre minera, al 01 de Agosto de 2021 es:

Inmueble	Area Has	Valor Has	Valor Total
Area Servidumbre de Explotación Minera	20,80	Global	\$251.024.817
VALOR TOTAL			\$251.024.817
VALOR EN LETRAS		DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES VEINTICUATRO MIL OCHOCIENTOS DIECISIETE PESOS M.L.	

VIGENCIA DEL AVALÚO

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

Luis Fernando Quintero Quintero
Gerente Valoración de Inmuebles
Proyectos & Valoraciones S.A.S
R.N.A. 3468 – R.A.A. - AVAL-8.061.854



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

**12. POLÍTICAS Y CLÁUSULAS**

POLÍTICA
El precio que asigna Proyectos & Valoraciones S.A.S., al bien avaluado es siempre el que correspondería "al precio que será recibido por vender un activo (precio de salida) en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de elaboración del avalúo".
Para efectos de la conformación del valor del bien avaluado, Proyectos & Valoraciones S.A.S., entre otros criterios, han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que, homogéneamente, pertenece el inmueble.
El informe de avalúo de Proyectos & Valoraciones S.A.S., no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, servidumbres activas o pasivas y -en general- asuntos de carácter legal, excepto cuando quien solicita el avalúo haya informado específicamente de tal situación para que sea considerada en él.
En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, Proyectos & Valoraciones S.A.S. desechan evaluar tales criterios en el análisis, y consideran que el inmueble está sin ocupación, asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que de dicho inmueble se deriven.
Salvo las que sean perceptibles y de público conocimiento, en el avalúo presente no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, ya que para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales que no efectúan Proyectos & Valoraciones S.A.S.
NOTAS
Es muy importante hacer énfasis en la diferencia existente entre las cifras del avalúo efectuado por Proyectos & Valoraciones S.A.S. y el valor de una eventual negociación. Lo normal es que los dos valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectúan Proyectos & Valoraciones S.A.S., conduce al "Valor Objetivo" del inmueble, en el "Valor de Negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que el comprador le vaya a dar al inmueble, etc., todos los cuales, sumados, distorsionan a veces en alto porcentaje -hacia arriba o hacia abajo- el monto del avalúo.
En ningún caso podrá entenderse que el avalúo de Proyectos & Valoraciones S.A.S., pueda garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, la aprobación o concesión de créditos, o la recepción del mismo como garantía.
Se certifica que Proyectos & Valoraciones S.A.S. ni ninguno de los peritos designados para la realización de este avalúo, tienen intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.
RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR
El evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
CLÁUSULA DE PUBLICACION DEL INFORME
Se prohíbe la publicación de parte o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del evaluador, sin su consentimiento.



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

**DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO**

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

DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN

Proyectos & Valoraciones S.A.S., no tiene relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del inmueble.
 Este informe de valuación es confidencial para las partes para el propósito específico del encargo.
 No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros. No se acepta ninguna responsabilidad por la mala utilización de este informe.



PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S

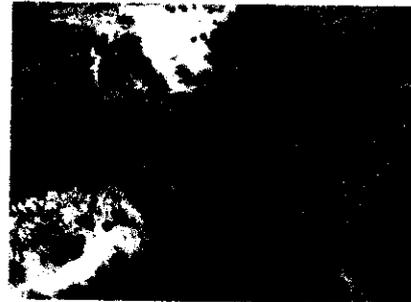


13. ANEXOS: REGISTRO FOTOGRÁFICO

VISTA GENERAL



VISTA GENERAL

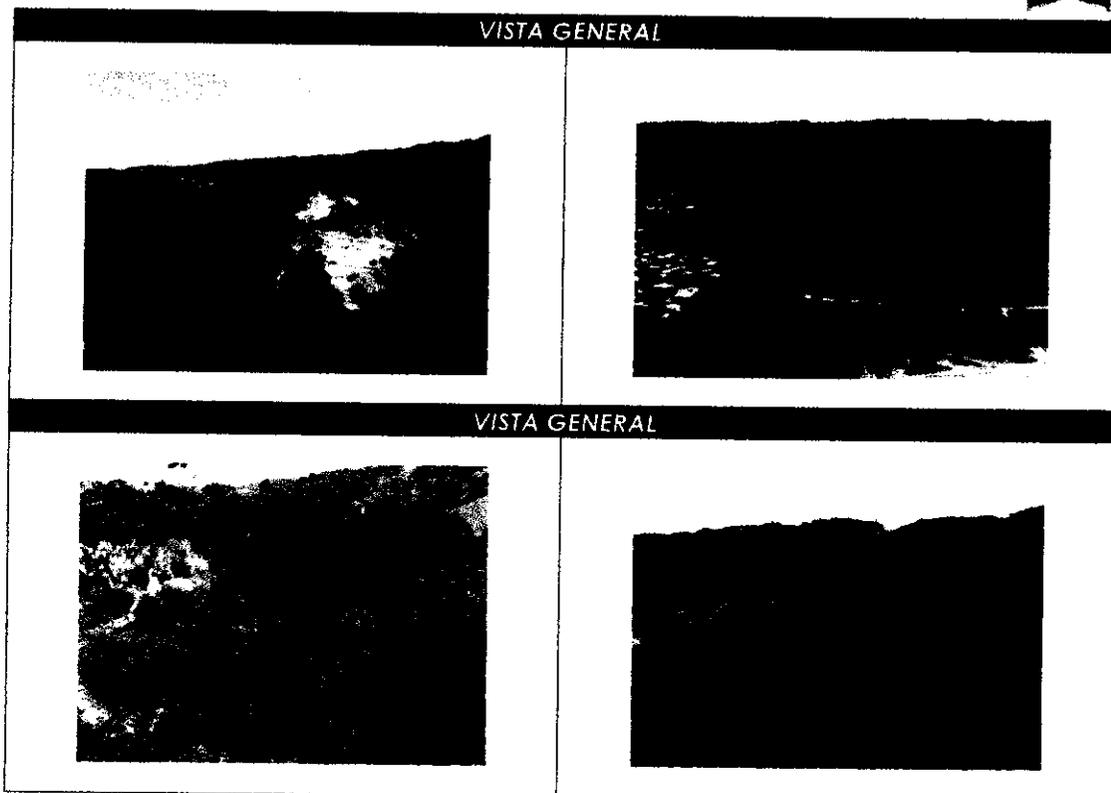


VISTA GENERAL





PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S





PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S



ÁREA TOTAL DEL LOTE SEGÚN BASE CATASTRAL DEL MUNICIPIO DE SONSÓN - ANTIOQUIA

Google Earth - Editor Polígono

Nombre:

Descripción	Estilo, color	Ver	Altitud	Medidas
Perímetro:			1.76 Mts	
Área:			25 Hectáreas	



Fuente: Google Earth – Base Catastral del municipio de Sonsón – Antioquia.

CERTIFICACIÓN

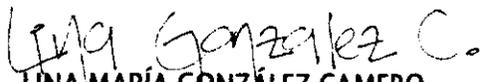
Nos permitimos certificar que la sociedad PROYECTOS Y VALORACIONES S.A.S, identificada con número de NIT 901116910-5 y representada legalmente por el señor Luis Fernando Quintero Quintero, se encuentra afiliada a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.

Durante el ejercicio de su actividad inmobiliaria ha merecido el reconocimiento general de clientes y colegas dado su trabajo serio, profesional y la aplicación de rigurosos principios éticos.

El presente certificado tiene validez de un mes. Se expide en Medellín el día 07 de julio del año 2021.

Cordialmente,

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA NIT 811016935-3


LINA MARÍA GONZÁLEZ CAMERO
Directora Comercial.



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) LUIS FERNANDO QUINTERO QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 8061854, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 21 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-8061854.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS FERNANDO QUINTERO QUINTERO 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 21 Feb 2017	Regimen Régimen de Transición
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 24 Oct 2017	Regimen Régimen de Transición
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 27 Mayo 2020	Regimen Régimen Académico
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 02 Ago 2021	Regimen Régimen Académico



https://www.ana.gov.co/

https://www.raa.gov.co/

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 27 Mayo 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 04 Mayo 2018	Regimen Régimen de Transición
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance • Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 27 Mayo 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
Alcance • Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	Fecha 27 Mayo 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance • Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.	Fecha 27 Mayo 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 27 Mayo 2020	Regimen Régimen



https://www.raa.gub.uy/

https://www.ana.gub.uy/

Académico		
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 	09 Ene 2018	Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
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. 	09 Ene 2018	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Daño emergente , Lucro cesante , Demás derechos de indemnización , Cálculos compensatorios Daño moral , Servidumbres , Derechos herenciales y litigiosos , Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores 	27 Mayo 2020 14 Jun 2019	Régimen Académico Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0616, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Julio de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado tiene fecha de renovación el 01 de Agosto de 2019, y ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Agosto de 2019 y hasta el 31 de Julio de 2023. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0528, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Agosto de 2019 y hasta el 31 de Octubre de 2021. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0145, vigente desde el 01 de Abril de 2018 hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales', vigente desde el 01 de Agosto de 2019 y hasta el 30 de Abril de 2022. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CALLE 20A NO. 76 - 33 OFICINA 214

Teléfono: 3218481482

Correo Electrónico: gerencia@proyectosyvaloraciones.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Administrador de Empresas - Universidad de Antioquia.

Especialista en Finanzas y Mercado de Capitales - Universidad de Medellín.

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) LUIS FERNANDO QUINTERO QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 8061854.

El(la) señor(a) LUIS FERNANDO QUINTERO QUINTERO 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

b1320aa9

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 cuatro (04) días del mes de Agosto del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal