

**PERSONA NATURAL COMERCIANTE EDWIN ISAIAS CÉSPEDES ROJAS EN
LIQUIDACIÓN JUDICIAL
C.C. 91.112.496**

Bogotá D.C, 16 de junio de 2023
EC- 21 -2023

Doctor:
JOHANN ALFREDO MANRIQUE GARCIA.
INTENDENTE REGIONAL DE BUCARAMANGA.
SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES.
Ciudad.

REF: INVENTARIO NETO DE LIQUIDACION.

**PERSONA NATURAL COMERCIANTE EDWIN ISAIAS CÉSPEDES ROJAS EN
LIQUIDACIÓN JUDICIAL SIMPLIFICADA CON C.C. 91.112.496 - EXP. 106101.**

YEIMY YOLIMA SALAZAR CALDERÓN, identificado con cedula de ciudadanía No. 52.962.675 de Bogotá, actuando en mi calidad de liquidadora de la sociedad **PERSONA NATURAL COMERCIANTE EDWIN ISAIAS CÉSPEDES ROJAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL SIMPLIFICADA**, debidamente designada por esta Intendencia Regional de Bucaramanga, mediante Auto No. 2023-06-001550 del 10 de marzo de 2023, por medio de la presente, me dirijo a su despacho con el fin de manifestarle:

1. Mediante Auto No. 2023-06-001014 del 20 de febrero del año 2023, la Intendencia Regional de Bucaramanga- Superintendencia de Sociedades decreto la terminación del proceso de reorganización abreviada y ordeno la apertura del proceso de liquidación judicial simplificada de la persona natural comerciante **EDWIN ISAIAS CESPEDES ROJAS EN LIQUIDACION JUDICIAL SIMPLIFICADA.**
2. Mediante Auto No 2023-01-001500 del 10 de marzo del año 2023, la Intendencia Regional de Bucaramanga, me designo como liquidadora dentro del proceso de liquidacion judicial simplificada de la persona natural comerciante **EDWIN ISAIAS CESPEDES ROJAS EN LIQUIDACION JUDICIAL SIMPLIFICADA.**
3. Que mediante Auto con radicado No 2023-06-002898 del 2 de mayo del año 2023, el despacho resolvió fijar como fecha para la práctica de la diligencia de embargo y secuestro de los bienes de la concursada, y aprehensión de libros y documentos contables, los días 25 y 26 de mayo de 2023 a partir de las 2:00 PM.
4. En virtud de lo anterior me permito remitir inventario neto de liquidacion de la concursada, de acuerdo con los bienes embargados y secuestrados en la diligencia celebrada los días 25 y 26 de mayo del presente año, suscrito por el contador y liquidadora.

Dirección del Liquidador: Calle 116 No.21-73 oficina 103 edificio Stella – Bogotá.
Correo electrónico: info@sociedadesyempresas.com.co

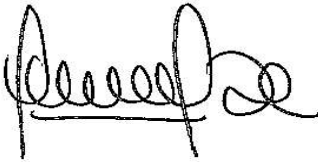
**PERSONA NATURAL COMERCIANTE EDWIN ISAIAS CÉSPEDES ROJAS EN
LIQUIDACIÓN JUDICIAL
C.C. 91.112.496**

Anexos:

1. Inventario neto de liquidación.
2. Avalúo comercial FMI 300-325976
3. Avalúo comercial FMI 321-8412
4. Soporte valor del vehículo.

Para su conocimiento y fines pertinentes.

Atentamente,



**YEIMY SALAZAR CALDERÓN
C.C.52.962.675 DE BOGOTÁ.
LIQUIDADORA**

ANEXOS.

ANEXO 1 .

EDWIN ISAIAS CÉSPEDES ROJAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL
C.C. 91.112.496

INVENTARIO VALORADO DE ACTIVOS
Al 20 de febrero de 2023

ACTIVO

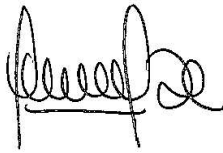
VALOR DEL ACTIVO

BIENES INMUEBLES:			
DIRECCION	FMI	CIUDAD	VALOR AVALUO
DIAGONAL 36 No 34- 135 casa 14 . CONJUNTO RESIDENCIAL TOWNHOUSES- CAÑAVERAL PANAMERICANO	300-325976	FLORIDABLANCA	407.291.000
CARRERA 14 No 18-79- LOTE 1	321-8412	SOCORRO	108.244.500

VEHICULOS:			
DESCRIPCION	PLACA	MODELO	VALOR
MAZDA 3	DUT 764	2.017	74.000.000

TOTAL ACTIVO

589.535.500



YEIMY YOLIMA SALAZAR C.
LIQUIDADOR

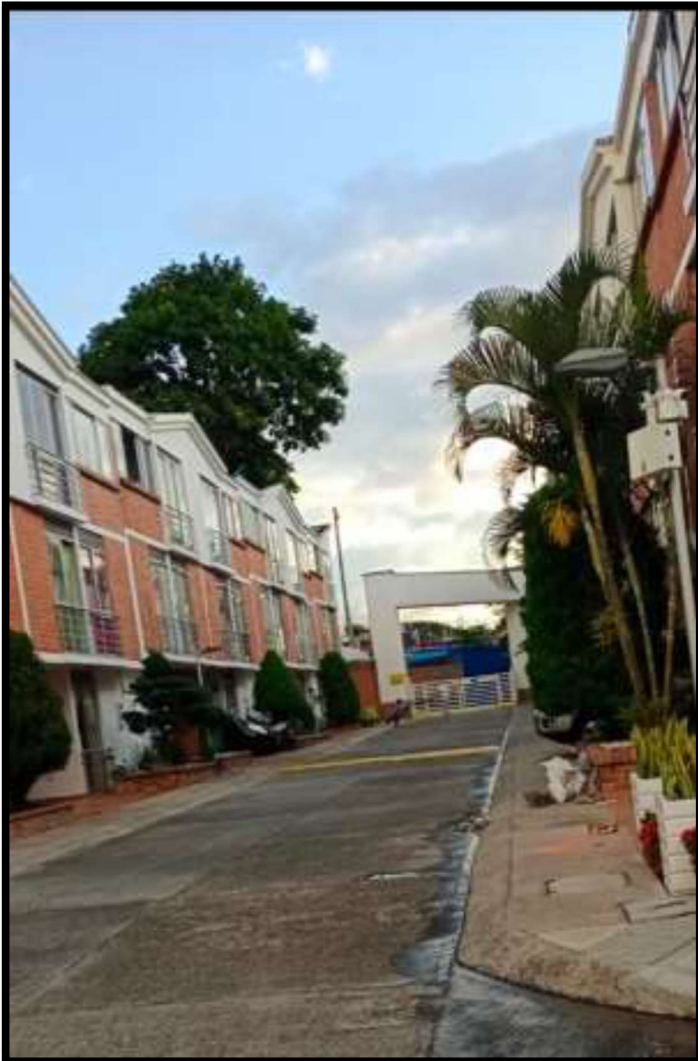


FAIDY BETSABE MOLINA BARRIOS
CONTADORA PÚBLICA
T.P.No. 229973

ANEXO 2.

2023

**EDWIN ISAÍAS CÉSPEDES ROJAS,
EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL
SIMPLIFICADA**



**AVALÚO COMERCIAL
DE BIENES INMUEBLES
URBANOS EN
LIQUIDACIÓN.
BUCARAMANGA,
JUNIO 15 DE 2023**

AVALÚO COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES URBANOS EN LIQUIDACIÓN



INMUEBLE UBICADO EN:

**DIAGONAL 36 No. 34 - 135
FLORIDABLANCA, SDER.**

PROPIETARIO:

**EDWIN ISAÍAS CÉSPEDES ROJAS
EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL SIMPLIFICADA**

**AVALÚO COMERCIAL DE BIENES
INMUEBLES URBANOS**

OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

PROPIETARIO:
EDWIN ISAÍAS CÉSPEDES ROJAS
EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL SIMPLIFICADA.

ELABORÓ:
OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA. AVAL-79110696

INMUEBLE UBICADO EN:
DIAGONAL 36 No. 34 – 135
LOTE CON CONSTRUCCIÓN No. 14
CONJUNTO “TOWNHOUSES CAÑAVERAL PANAMERICANO” P.H.
FLORIDABLANCA

SOLICITANTE:
Dra. YEIMI YOLIMA SALAZAR CALDERÓN
LIQUIDADORA

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:
SON: CUATROCIENTOS SIETE MILLONES DOSCIENTOS
NOVENTA Y UN MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.
(\$407.291.000,00)

Bucaramanga, 15 de Junio de 2023

INFORME AVALÚO COMERCIAL

Fecha: Junio 15 de 2023

Fecha de Inspección: Mayo 26 de 2023

Avaluador: Oscar E. Castillo Rubiano – Reg. RAA: AVAL-79110696.

Solicitante: Dra. Yeimi Y. Salazar Calderón - Liquidadora.

➤ PROPÓSITO DEL AVALÚO

El presente informe tiene como objetivo dar cumplimiento a la solicitud para realizar el avalúo comercial de una casa con uso residencial. Lo anterior, para establecer un valor de referencia acorde con la actual condición de mercado, estado legal y físico del bien y facilidades de mercado, a partir de una identificación técnica, completa y clara. Lo anterior, para cumplir con las exigencias de las normas legales de actualización contable; y sujetos a las normas y metodologías establecidas mediante la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

➤ DESTINO DEL AVALÚO.

Presentar un documento valuatorio para cumplir con lo exigido en la Ley 1116 de 2006 – Ley de Insolvencias; y el Decreto 1074 de 2015, ante la Superintendencia de Sociedades, en el proceso de liquidación judicial. Expediente No. 106101.

2. INFORMACIÓN BÁSICA

- | | |
|---|--|
| 2.1. DEPARTAMENTO: | Santander |
| 2.2. CIUDAD: | Bucaramanga. |
| 2.3. NOMBRE PROPIETARIO: | Edwin Isaías Céspedes Rojas en Liquidación Judicial Simplificada |
| 2.4. IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO: | 91.112.496 |
| 2.5. CLASIFICACIÓN: | Casa residencial |
| 2.6. DIRECCIÓN: | Diag. 36 No. 34 – 135, Floridablanca |
| 2.7. MATRICULA INMOBILIARIA: | 300-325976 |

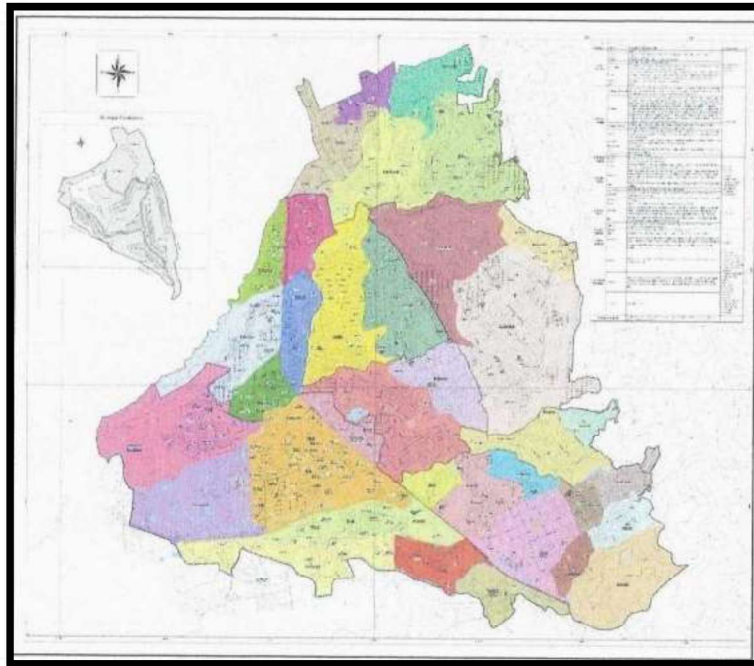
3. DOCUMENTOS DE PROPIEDAD EVALUADOS

- Certificados de Tradición y Libertad
- Información Catastral vigencia 2023 Catastro Bucaramanga - AMB
- Recibo de pago de impuesto predial del 2023
- Escritura Pública No. 6183 de 4-12-2008, Notaría 5ª. de Bucaramanga

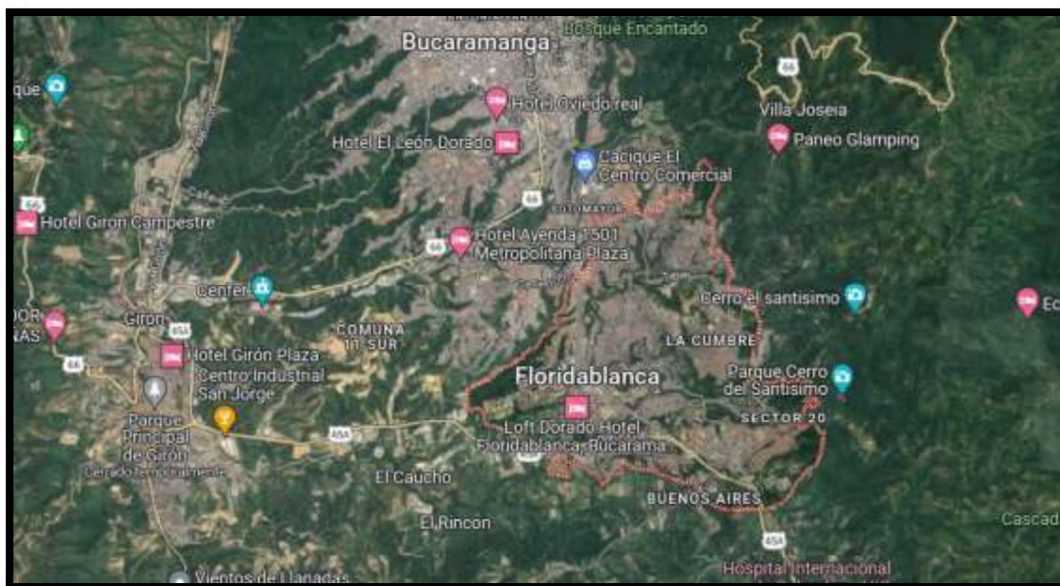
4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

4.1 LOCALIZACION:

La construcción de tipo casa residencial dentro del Condominio “Townhouses Cañaveral Panamericano” P.H.; está ubicado en el Barrio Catastral Cañaveral Oriental; de la Comuna Dos (2) de Floridablanca, municipio que junto con los municipios de Bucaramanga, Girón y Piedecuesta conforman el Área Integral Metropolitana de Bucaramanga.



DELIMITACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL CASCO URBANO DE FLORIDABLANCA, SANTANDER



DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA DE FLORIDABLANCA, SANTANDER (www.googlemaps.com)

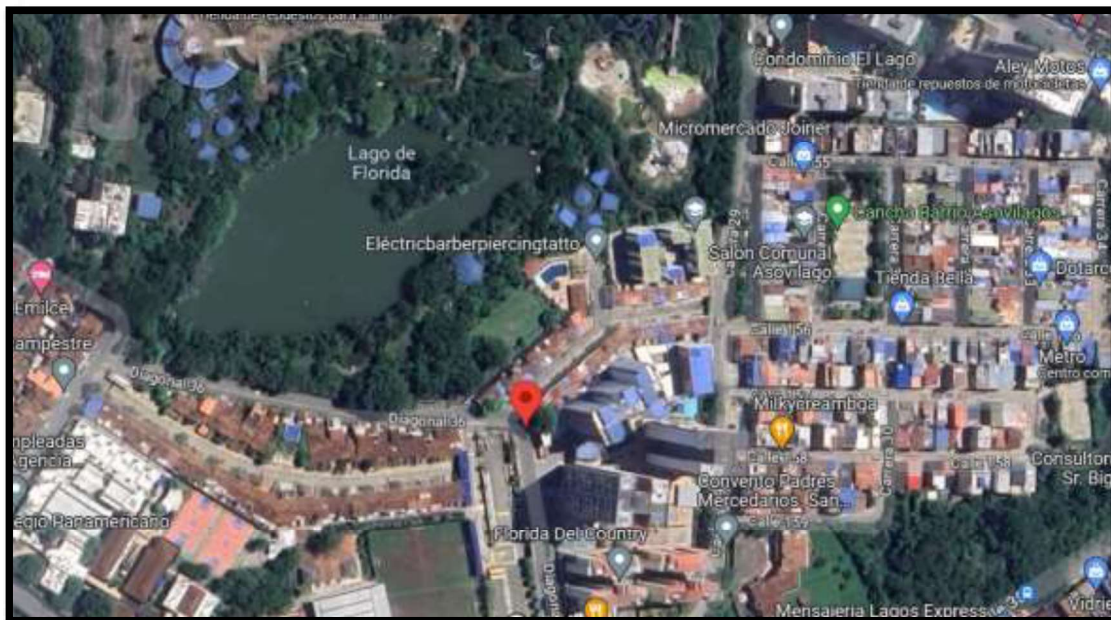
Floridablanca es un municipio vecino de la capital departamental, Bucaramanga; cuenta con una extensión territorial de 98,68 Km², altura media de 925 m.s.n.m., con promedio de temperatura de 23°C; y cuyos límites municipales son: por el Norte con Bucaramanga y Tona; Oriente, con Tona y Piedecuesta; Sur con Piedecuesta y Occidente con Girón y Bucaramanga.

4.2. ALINDERACIÓN.

Los linderos generales de los predios son los que aparecen claramente definidos en el Certificado de Tradición y Libertad y en la Escritura Pública No. 6183 de 4-12-2008, Notaría 5ª. de Bucaramanga (Anotación No. 1: Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal).

4.3. ÁREAS DEL INMUEBLE: Según los documentos de identificación y descripción del inmueble anexos, se tiene:

INMUEBLE	ÁREAS (m²)
CASA RESIDENCIAL	300-325976
Área Construida	110,67
Área Construida Libre	21,04
Área Terreno (Lote)	55,44
Coefficiente de Copropiedad	2,95%
ÁREA PARA AVALÚO	131,71



UBICACIÓN CON IMAGEN SATELITAL DEL INMUEBLE – “TOWNHOUSES CAÑAVERAL PANAMERICANO” (GOOGLE MAPS)

4.4. ACCESO AL PREDIO, MOVILIDAD Y TRANSPORTE:

El inmueble tiene una ubicación favorable, pues se encuentra muy cerca de las Avenidas Floridablanca y Anillo Vial, lo que le ofrece facilidades de movilidad y transporte con la ciudad de Bucaramanga y demás zonas urbanas del área metropolitana.

La estructura del sistema de movilidad tiene como finalidad atender los requerimientos de movilización de pasajeros y de carga en la zona urbana, de expansión y rural del Municipio al igual que conectar la ciudad con la red de ciudades del Área Metropolitana, la región y el país.

El transporte público masivo para el Área Metropolitana de Bucaramanga se denomina Metrolínea; está conformado por el sistema de rutas y estaciones (estaciones de transferencia, estaciones de parada, paraderos y portales, patios y talleres). Las siguientes son las estaciones de parada sobre los corredores troncales: 1. Estación Lagos; 2. Estación cañaveral; 3. Estación Molinos Occidental; 4. Estación Molinos Oriental; 5. Estación Hormigueros Occidental; 6. Estación Hormigueros Oriental; y 7. Estación Payador.

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS:

SERVICIO	DESCRIPCIÓN
➤ ALCANTARILLADO	Conexión a colectores del Alcantarillado
➤ ACUEDUCTO	Acometida y contador
➤ ENERGÍA	Acometida y contador
➤ ALUMBRADO PÚBLICO	Servido de buena calidad
➤ TELÉFONO	Telefonía Celular con buena señal
➤ BASURAS	Recolección programada

5. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

La casa esta sobre un lote medianero, en forma regular con relación Frente/ Fondo adecuado y de topografía ligeramente inclinada. Consta de dos niveles o pisos.

Las características constructivas de la casa, son:

- Estructura:** construida con estructura de muros de carga sobre pilotes y cimentación portante para niveles a ras de calle.
- Muros:**
 - Perimetrales y divisorios: muros en bloque de arcilla, pañetados y pintados. Algunas muros con enchape en piedra decorativa.
 - Fachada de ingreso a la casa: en ladrillo de arcilla a la vista y/o revestido con pañete y pintura.
- Pisos:** En baldosa porcelanato y otras áreas con baldosa cerámica.
- Techo y Cubierta:** La cubierta con teja de fibro-cemento.
 - Techos interiores del primer y segundo piso son pañetados, estucados y pintados.

- Carpintería:** - EXTERIOR: puertas de ingreso en lámina y perfil de aluminio. – INTERIOR: Para las puertas interiores en carpintería de madera. Y las ventanas en aluminio
- Baños:** Baños en formato estándar con enchapes y accesorios de buena calidad.
- Equipamiento:** Todos los sistemas de redes eléctricas, hidráulicas y otros en buen estado de funcionamiento.
- Servicios:** Parqueaderos abiertos, portería, zonas y construcciones para usos recreativos y jardines ornamentales.

6. EDAD Y ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:

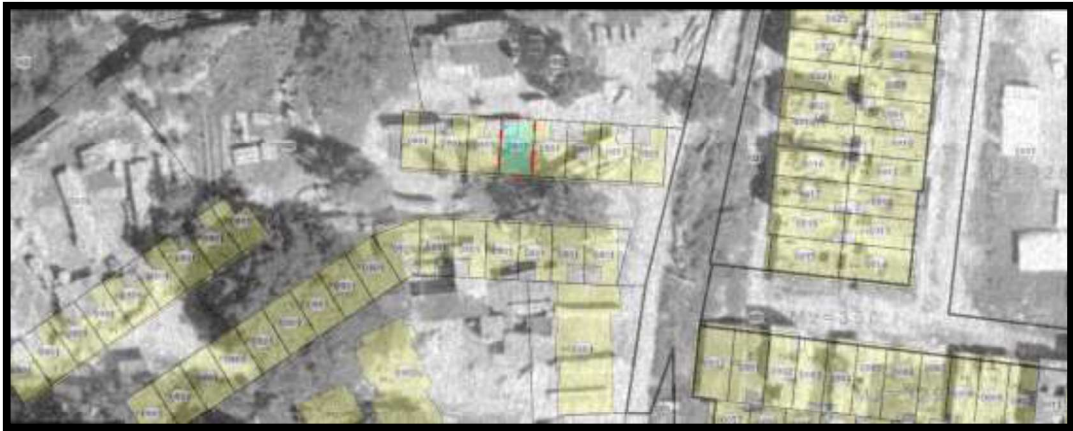
El total de la estructura que compone el inmueble en general, se observa en buen estado de conservación, construido con materiales y accesorios de calidad estandar.

- Edad del bien: - Quince (15) años
- Vida Técnica Útil: - Cien (100) años
- Vida remanente: - Ochenta y cinco (85) años

7. TITULACIÓN

El presente informe no constituye **estudio de títulos**; por lo tanto, los linderos, áreas y medidas aquí determinados, serán tenidos en cuenta única y exclusivamente para efectos de cálculos y demás relacionados con el presente avalúo.

- **MATRICULA INMOBILIARIA:** 300-325976, certificado emanado de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.
- **CÓDIGO CATASTRAL:** 68276010103520027801
- **NUPRE:** 2020289



IDENTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN DEL PREDIO DENTRO DEL CONDOMINIO (<https://ciudadano.bcgs-amb.com/bcgs/>)

8. USOS ECONÓMICOS DEL PREDIO - USO DEL SUELO, RESERVAS, PLUSVALÍA, ESTRATIFICACIÓN, SEGÚN EL POT:

8.1. Uso de suelo: Los usos permitidos según el POT (Acuerdo 035 de 2018), tenemos:

2.1.1. Situación Actual. *El análisis de la situación actual se realiza a partir de la lectura e interpretación de los contenidos del Decreto 078 de 2008 y de la verificación en campo de la aplicación de la norma vigente en cada uno de los sectores de la ciudad. Así mismo, estos análisis permiten establecer las relaciones o las inconsistencias entre los sistemas estructurantes, las normas de ocupación del suelo y las normas urbanísticas específicas.*

Artículo 286°. Definición de áreas de actividad. *Son áreas del suelo en las cuales se observan condiciones y características similares que orientan y fortalecen la vocación del sector a partir de la asignación de los usos que se permiten, restringen y/o prohíben, definiendo su aprovechamiento.*

Artículo 287°. Áreas de actividad residencial. *Son aquellas áreas destinadas exclusivamente para la vivienda o lugar de habitación como uso principal, en las cuales puede existir presencia controlada de otros usos. Según el tipo de zona residencial, se permite la localización de actividades económicas y de pequeña industria con mayor o menor intensidad.*

Artículo 288°. Zona residencial (R-1). *Corresponde a aquellas áreas dedicadas exclusivamente al uso residencial o habitacional donde se permite la localización puntual de comercio y servicios básicos que facilitan el desarrollo de la vida diaria. En estas zonas no se permite ningún tipo de actividad industrial, cualquiera sea la escala.*

AREA ACTIVIDAD	CATEGORIAS	USO				
		TIPO	GRUPO		ESCALA	CODIGO POT
Residencial Neta	Principal	Vivienda o Residencial				
		Comercio	Liviano o al por menor	Doméstico	Local y Zonal	1
	Compatible o Complementario	Servicios	Generales	Parqueaderos	Zonal	14
				Técnicos y Especializados	Local	20
		Dotacional	Servicios Sociales	Educación	Local	55
			Servicios de Gobierno	A la Comunidad	Local y Zonal	79, 83
	Restringido	Servicios	Generales	Alimentario	Local	16, 17
				Educación	Local y Zonal	56,57
		Dotacional	Servicios Sociales	Salud	Local	60
				Bienestar social	Local y Zonal	64, 65
				Cultural	Local	67
				Culto	Zonal y Metropolitano	71
Complementarios o Generales		Transporte	Local	91		

Artículo 306°. Definición del uso de vivienda. *Corresponde a las áreas definidas como lugar de habitación que proporcionan alojamiento o residencia a las personas y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo. Comprende las diferentes formas de vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar. Este uso se permite en todas las áreas de actividad a excepción de las áreas de Actividad Industriales y en la zona de influencia del radio de aislamiento de la PTAR de Río Frío.*

8.2. Estratificación: La estratificación solo aplica para inmuebles residenciales (Ley 142 de 1994). Estrato 3

8.6. Uso Actual del Predio: El uso actual es Residencial.

Radicar	Ver Predio	Fecha	Dirección Inmueble	Información Ubicación	NPH
+	+	20211215	D 36.34 135 CS 14 CONJ RES TOWN HD	D 36.34 135 CS 14 CONJ RES TOWN HD	682760101000002328801800000027

CONSULTA CATASTRAL DEL PREDIO (<https://ciudadano.bcgs-amb.com/bcgs/>)

9. OFERTA Y DEMANDA:

Antes de la situación presentada por la pandemia del Covid-19, la proyección de desarrollo y crecimiento de la ciudad, tenía una dinámica económica aceptable.

Para mejor entendimiento de la situación actual de la actividad constructora y específicamente, de la actividad inmobiliaria nacional, se remite a un análisis hecho por el presidente de ANIF, respecto de lo referido en cuanto a la oferta de bienes inmuebles:

“Comportamiento del mercado de vivienda nueva y usada. El estudio del comportamiento del mercado de vivienda nueva y usada es útil en la medida en que permite entender el contexto en el cual se genera la dinámica de sus precios. Es por lo anterior que esta sección presenta indicadores que buscan medir el comportamiento de la demanda y oferta en este mercado.

No cabe duda que los dos últimos años han sido retadores para todas las actividades productivas. Los cierres de establecimientos, oficinas, y en general la vida cotidiana durante 2020, que desembocaron en una contracción económica global; en 2021 el mundo se enfrentó a grandes retos en materia logística, de provisión de bienes y materias primas, y en 2022 se han materializado las presiones de precios al alza, y con el conflicto entre Rusia y Ucrania se acrecienta la incertidumbre sobre la disponibilidad de *commodities* energéticos e insumos para la industria agropecuaria. En pocas palabras, se ha formado la tormenta perfecta para una inflación creciente que es evidente en este 2023, donde esos factores sumados han causado una fuerte recesión económica mundial que al sentir del Banco Mundial y el FMI, proyectan un muy ligero o leve crecimiento mundial.

10. NORMATIVIDAD VALUATORIA DE BIENES INMUEBLES:

Para efecto de avaluar los inmuebles, se tiene en cuenta el Método de Comparación o De Mercado, por indagación de los precios del sector, exclusivamente (Artículos 10 y 18 de la Res. 620 de 2008 IGAC).

El Artículo 10 de la Resolución 620 de 2008 indica que: *“Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción”*.

Y el Artículo 18 de la Resolución 620 de 2008, también señala que: **“Avalúos de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad”**.

Dentro del mismo Artículo 18, en los numerales 3. y 4., aclaran:

“3. Cuando el bien se refiera a parqueaderos o garajes es necesario establecer si tienen restricciones tales como servidumbres, o se refieren a bienes comunes de uso exclusivo, que aun cuando influyen en el avalúo, no se les debe asignar valor independiente”.

“4. Los bienes comunes son inseparables de las áreas de derecho privado, lo que restringe su comercialización independiente y esto influye en su valor comercial, así estos sean de uso exclusivo”.

11. MÉTODOS APLICADOS:

Con el avalúo del inmueble en cuestión, se procede según las normas establecidas por la Resolución 620 de 2008 del IGAC, especialmente; y por el numeral No. 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de Marzo 8 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, hoy Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y de acuerdo con las normativas establecidas en el Decreto 1074 de 2015, expedido por los Ministerios de Hacienda y Crédito Público y de Comercio, Industria y Turismo.

Para efecto de avaluar el predio en estudio, se tuvo en cuenta el Método de Comparación o De Mercado, por indagación de los precios del sector, de acuerdo con lo que dicta la norma para este tipo de bienes inmuebles (en Propiedad Horizontal).

12.1. ANÁLISIS Y PROCEDIMIENTO

Se desarrolla el mismo análisis y se genera el mismo procedimiento de valoración.

12.1.1. FORMACIÓN DEL VALOR - MÉTODOS DE VALORACIÓN

➤ COMPARATIVO O DE MERCADO (X)	➤ DE LA RENTA ()
➤ DE REPOSICIÓN O ADITIVO ()	➤ RESIDUAL ()

12.1.2. DESCRIPCIÓN DE LOS MÉTODOS UTILIZADOS.

- **MÉTODO COMPARATIVO:** Es útil para la mayoría de los bienes inmuebles, eso sí, con la condición de que exista información del mercado - operaciones de venta, avalúos, ofertas, etc.-, para bienes iguales, similares o de alguna manera comparables.

Los inmuebles que se avalúan con este método son: casas, edificios, apartamentos, oficinas, consultorios, bodegas, fincas de recreo y opcionalmente lotes de terreno. Este tipo de inmuebles representa buen porcentaje de las transacciones inmobiliarias; y por lo tanto, conforma una muestra representativa a la cual se le puede aplicar de manera confiable la técnica estadística.

13. CÁLCULO DE AVALÚO.

Aplicando los principios de mayor valor y mejor uso posibles, el de conformidad y el principio del equilibrio, para dar valor lo más cercano posible a un concepto de equilibrio, se presenta el siguiente valor de avalúo para el predio en estudio.

13.1. ANÁLISIS DEL MERCADO - VALOR POR METRO CUADRADO.

P R E D I O: DIAGONAL 36 No. 34 – 135, CASA 14				
INMUEBLE	EDAD DEL BIEN	ÁREA (m²)	VALOR POR METRO CUADRADO	CONTACTO
CASA SECTOR CENTRO	9-15 AÑOS	115	\$3.434.783	fincaraiz. – COD. 10078685
CASA B. EL CARMEN	9-15 AÑOS	100	\$3.500.000	fincaraiz. – COD. 7192296
CASA PORTAL DEL BOSQ.	9-15 AÑOS	98	\$3.010.000	fincaraiz. – COD. 10080682
CASA LAGOS II – COMUNA 2	9-15 AÑOS	84	\$3.571.429	fincaraiz. – COD. 10050124
CASA CAÑAVERAL	9-15 AÑOS	92	\$2.934.783	fincaraiz. – COD. 7461084
CASA CAÑAVERAL	9-15 AÑOS	100	\$3.100.000	fincaraiz. – COD. 7533083
CASA B. EL CARMEN	9-15 AÑOS	70	\$3.000.000	fincaraiz. – COD. 8012673
CASA VILLA DE SAN DIEGO	9-15 AÑOS	101	\$3.663.366	fincaraiz. – COD. 10047469
CASA PIEMONTE	9-15 AÑOS	98	\$3.367.347	fincaraiz. – COD. 10115642
CASA VALVERDI LA HACIEND	9-15 AÑOS	100	\$3.200.000	fincaraiz. – COD. 7829744

Desarrollando una primera iteración de valores, se encuentra que no se cumple con el rango de aprobación para el Coeficiente de Variación que debe ser igual o inferior a 7,5%; en este caso se obtuvo una Varianza de 8,01%. Realizando una depuración de muestras, se encuentra descartando un valor que sea el menor y un valor que esté mas alto, y así sucesivamente hasta obtener una varianza igual o inferior al 7,5%. Así mas factible y certera se concentra en los siguientes datos:

P R E D I O : DIAGONAL 36 No. 34 – 135, CASA 14			
INMUEBLE	EDAD DEL BIEN	ÁREA (m²)	VALOR POR METRO CUADRADO
CASA SECTOR CENTRO	9-15 AÑOS	115	\$3.434.783
CASA B. EL CARMEN	9-15 AÑOS	100	\$3.500.000
CASA PORTAL DEL BOSQ.	9-15 AÑOS	98	\$3.010.000
CASA LAGOS II – COMUNA 2	9-15 AÑOS	84	\$3.571.429
CASA CAÑAVERAL	9-15 AÑOS	100	\$3.100.000
CASA B. EL CARMEN	9-15 AÑOS	70	\$3.000.000
CASA PIEMONTI	9-15 AÑOS	98	\$3.367.347
CASA VALVERDI LA HACIEND	9-15 AÑOS	100	\$3.200.000
➤ VALOR MEDIO DEL MERCADO			\$3.272.945
SUMATORIA			\$26.183.559
PROMEDIO			\$3.272.945
No. DE DATOS			8
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			225.077,745
COEFICIENTE DE VARIACIÓN			6,87%
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA			-0,0116
LÍMITE SUPERIOR			\$3.498.023
LÍMITE INFERIOR			\$3.047.867
VALOR OBTENIDO PARA AVALÚO POR m²			\$3.300.000

13.2. VALOR DEL PREDIO POR MÉTODO DE MERCADO

P R E D I O : DIAGONAL 36 No. 34 – 135, CASA 14			
DESCRIPCIÓN	ÁREA EN m²	VALOR m² OBTENIDO	VALOR METRO CUADRADO DEPURADO
CASA M.I. 300-325976	110,67	\$3.300.000	\$3.300.000
ÁREA LIBRE CASA	21,04	\$2.000.000	\$2.000.000

➤ **CONSIDERACIONES.**

- Todos los bienes analizados y registrados están ofrecidos en el mercado con un “Precio”; y el avalúo se refiere a un “Valor”. Por eso, el valor presentado, es un valor de referencia, considerando que, por principios de avalúo, se debe entregar el mayor valor.
- Los valores de mercado encontrados, se refieren a ofertas existentes en el sector. Adicionalmente, por ser ofertas en un mercado abierto, éstas por si mismas generan un “Factor de Negociación”, es decir, están sujetas a conceder un descuento por parte del vendedor y a proponer unas condiciones favorables, tanto de precio como de forma de pago, por parte del comprador.
- El inmueble se califica por la media aritmética del valor por metro cuadrado, debido a que el inmueble cuenta con características que lo ubican en esa franja de calidad (ver Coeficiente de Asimetría).

- Teniendo en cuenta que la condición legal por efecto de la Ley 1116 de 2006 –Ley de Insolvencia – (Bienes en Liquidación), genera una condición desfavorable para la comercialización y venta de los bienes de las personas o sociedades en esta situación y que adicionalmente, como se estableció en las consideraciones preliminares, en que la investigación del mercado se basa en Ofertas de bienes inmuebles similares y homologables pero con condiciones de negociación muy diferentes, donde 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 han actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacciones, donde existe la posibilidad de plantear formas de pago, intercambio o trueque o parte de pago en especie o simplemente, plazos o formas de pago para trazar un inmueble o un bien.

13.3. VALOR DEL PREDIO CALCULADO POR MÉTODO DE REPOSICIÓN.

P R E D I O : C A S A R E S I D E N C I A L – D I A G O N A L 3 6 N o . 3 4 – 1 3 5 , C A S A 1 4			
DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)	VALOR METRO CUADRADO	VALOR TOTAL
ÁREA CONSTRUIDA CASA 14	110,67	\$3.300.000	\$365.211.000,-
ÁREA LIBRE CONSTRUIDA CASA 14	21,04	\$2.000.000	\$42.080.000,-
➤ VALOR TOTAL DEL INMUEBLE			\$407.291.000,-



➤ AVALÚO TOTAL

VALOR TOTAL DEL AVALÚO	
CONCEPTO	VALOR RAZONABLE
VALOR TOTAL DE LA CASA, IDENTIFICADA CON MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 300-325986, CON DIRECCIÓN CATASTRAL DIAGONAL 36 N No. 34-135, CASA No. 14 DEL CONDOMINIO "TOWNHOUSES CAÑAVERAL PANAMERICANO" P.H., DE LA CIUDAD DE FLORIDABLANCA Y PROPIEDAD DE EDWIN ISAÍAS CÉSPEDES ROJAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL SIMPLIFICADA	\$407.291.000,-
TOTAL	\$407.291.000,-

SON: CUATROCIENTOS SIETE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y UN MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

El presente Informe de Avalúo tiene validez de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición. Decreto 1420 de 1998; Artículo 19°.

El presente Informe se elabora bajo absoluta responsabilidad profesional del Avaluador, quien está sujeto a la Ley 1673 de 2013 – Ley del Avaluador.

El Avaluador declara que no tiene ningún interés directo o indirecto en el resultado del estudio de valoración o en sus posibles utilizaciones. Artículo 2.2.2.13.1.3.; Sección 1; Capítulo 13 del Decreto 1074 de 2015.



OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.

- a. Las descripciones de hechos presentados en el presente informe son correctas hasta donde los peritos Avaluadores alcanzan a conocer, por lo tanto, se parte del principio de la buena fe por parte de la parte solicitante en cuanto a la veracidad de la información suministrada por el personal encargado de la misma.
- b. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- c. El perito Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del bien que se están valorando.
- d. El perito Avaluador realizó visita y verificación personal al inmueble objeto de este informe.
- e. El perito Avaluador no es ni será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten la propiedad o al título legal de la misma.
- f. El perito Avaluador no presenta ninguna clase de interés relacionado con los activos objeto del avalúo ni con los resultados del proceso.
- g. Declaramos que No tenemos interés presente ni futuro, en el inmueble objeto del informe. No hemos recibido ninguna propuesta por parte del solicitante ni de terceros para comercializar estos y me abstengo de celebrar negociación alguna sin la debida autorización escrita que así me lo permita.
- h. Confirmando que este informe es confidencial entre las partes hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo.
- i. El perito Avaluador no acepta ninguna responsabilidad ante ningún tercero, y no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe o las asesorías que se puedan dar a partir del contenido aquí expresado.
- j. Por la elaboración de este informe los peritos Avaluadores no se hace responsable de las negociaciones que realice el propietario o solicitante de este, pues el contenido de este documento es meramente de información.
- k. Declaramos que no sostenemos ningún vínculo con el solicitante de este avalúo o persona encargada, por lo que este informe se elabora sin coacción alguna más que la premura en su presentación.
- l. El Registro de Avaluador profesional se encuentra vigente y en caso de que este documento nos sea el del mes corriente esta experticia no tendrá ninguna validez.

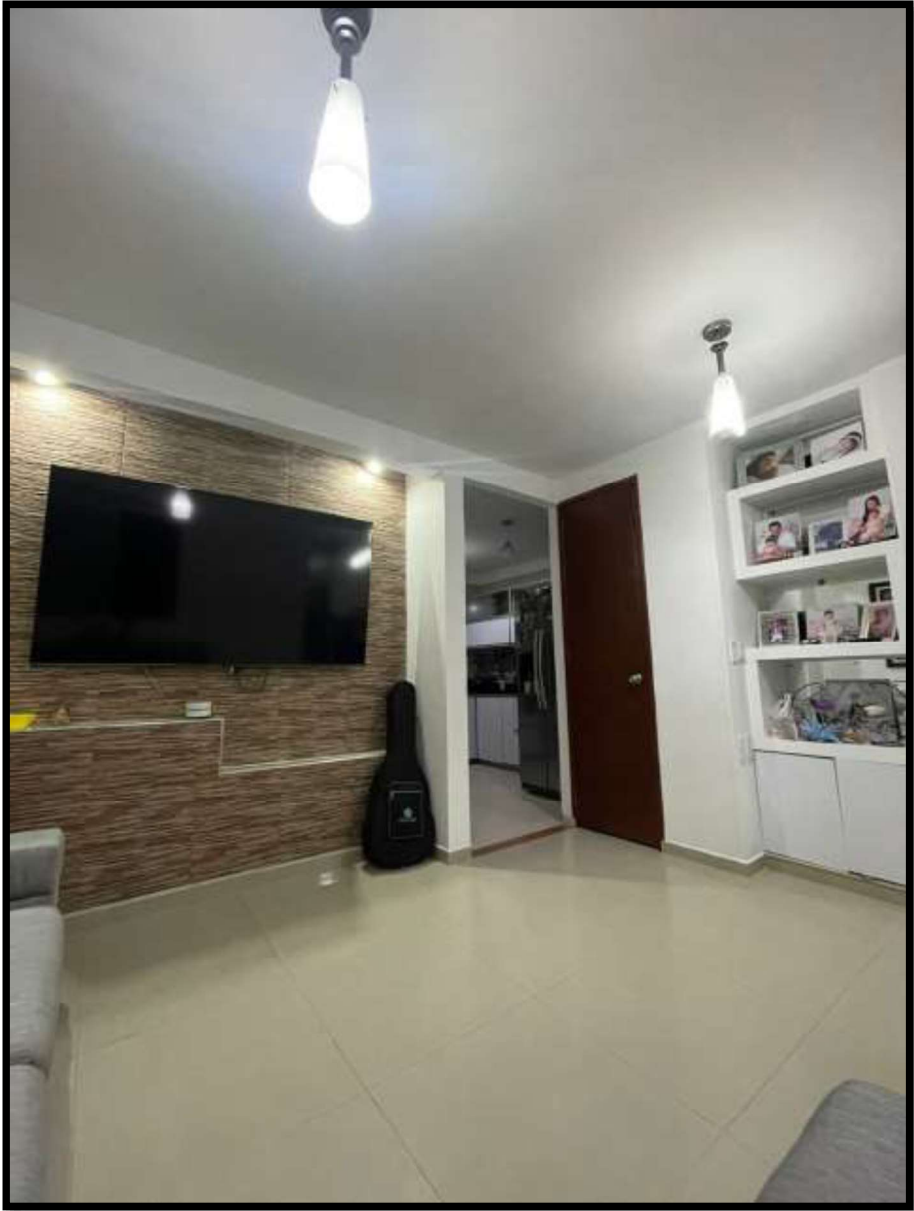


OSCAR E. CASTILLO RUBIANO

RAA: AVAL-7911069

Perito Avaluador

REGISTRO FOTOGRÁFICO



OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696



OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696



OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696



ANEXO No. 2



FUENTES DE INFORMACIÓN
• (1) – García S., Oscar León. Valoración de Empresas, Gerencia de valor y EVA.
• (2) – Robledo, William. Avalúos, Generalidades y Métodos. Bogotá D. C. 2005
• (3) - Enriquez de Rivera, Sylvia Meljem et Alcalá Canto, María Iztchel. Instituto Tecnológico Autónomo de México. México D. F. 2002.
• (4) – Alonso S., Ramón et Villa Pérez, Aurelio. Valoración de Empresas. Madrid, 2007
• (5) – PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. DE FLORIDABLANCA.
• Revista Construdata 2023
• Santamaría, Mauricio. “Desempeño Reciente del Sector Construcción y Perspectivas 2020”. Bogotá, 2020-04-15. La República
• Estabilidad financiera: “ANÁLISIS DE CARTERA Y DEL MERCADO INMOBILIARIO EN COLOMBIA”. Banco de la República
• DOCUMENTOS DE PROPIEDAD DEL BIEN
• BANCO DE DATOS DE LOS AVALUADORES
• PÁGINAS WEB ESPECIALIZADAS EN MERCADO INMOBILIARIO
• ENTREVISTAS CON PROFESIONALES ESPECIALIZADOS
• NORMAS Y LEGISLACIÓN PERTINENTE
• www.fincaraiz.com.co/
• www.ciencuadras.com
• www.metrocuadrado.com.co

ANEXO 3.

2023

**EDWIN ISAÍAS CÉSPEDES ROJAS,
EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL
SIMPLIFICADA**



**AVALÚO COMERCIAL
DE BIENES INMUEBLES
URBANOS EN
LIQUIDACIÓN.
BUCARAMANGA,
JUNIO 13 DE 2023**

AVALÚO COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES URBANOS EN LIQUIDACIÓN



INMUEBLE UBICADO EN:
CARRERA 14 No. 18 - 79
EL SOCORRO, SDER.

PROPIETARIO:
EDWIN ISAÍAS CÉSPEDES ROJAS
EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL SIMPLIFICADA

**AVALÚO COMERCIAL DE BIENES
INMUEBLES URBANOS**

PROPIETARIO:

**EDWIN ISAÍAS CÉSPEDES ROJAS
EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL SIMPLIFICADA.**

ELABORÓ:

OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA. AVAL-79110696

INMUEBLE UBICADO EN:

**CARRERA 14 No. 18 - 79
EL SOCORRO, SANTANDER**

SOLICITANTE:

Dra. YEIMI YOLIMA SALAZAR CALDERÓN
LIQUIDADORA

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:

**SON: CIENTO OCHO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y
CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA LEGAL
COLOMBIANA. (\$108.244.500,00)**

Bucaramanga, 13 de Junio de 2023

INFORME AVALÚO COMERCIAL

Fecha: Junio 13 de 2023

Fecha de Inspección: Mayo 26 de 2023

Avaluador: Oscar E. Castillo Rubiano – Reg. RAA: AVAL-79110696.

Solicitante: Dra. Yeimi Y. Salazar Calderón - Liquidadora.

➤ PROPÓSITO DEL AVALÚO

El presente informe tiene como objetivo dar cumplimiento a la solicitud para realizar el avalúo comercial de una casa con uso residencial. Lo anterior, para establecer un valor de referencia acorde con la actual condición de mercado, estado legal y físico del bien y facilidades de mercado, a partir de una identificación técnica, completa y clara. Lo anterior, para cumplir con las exigencias de las normas legales de actualización contable; y sujetos a las normas y metodologías establecidas mediante la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

➤ DESTINO DEL AVALÚO.

Presentar un documento valuatorio para cumplir con lo exigido en la Ley 1116 de 2006 – Ley de Insolvencias; y el Decreto 1074 de 2015, ante la Superintendencia de Sociedades, en el proceso de liquidación judicial. Expediente No. 106101.

2. INFORMACIÓN BÁSICA

- | | |
|---|--|
| 2.1. DEPARTAMENTO: | Santander |
| 2.2. CIUDAD: | El Socorro. |
| 2.3. NOMBRE PROPIETARIO: | Edwin Isaías Céspedes Rojas en Liquidación Judicial Simplificada |
| 2.4. IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO: | 91.112.496 |
| 2.5. CLASIFICACIÓN: | Casa |
| 2.6. DIRECCIÓN: | Carrera14 No. 18 – 79, El Socorro |
| 2.7. MATRICULA INMOBILIARIA: | 321-8412 |

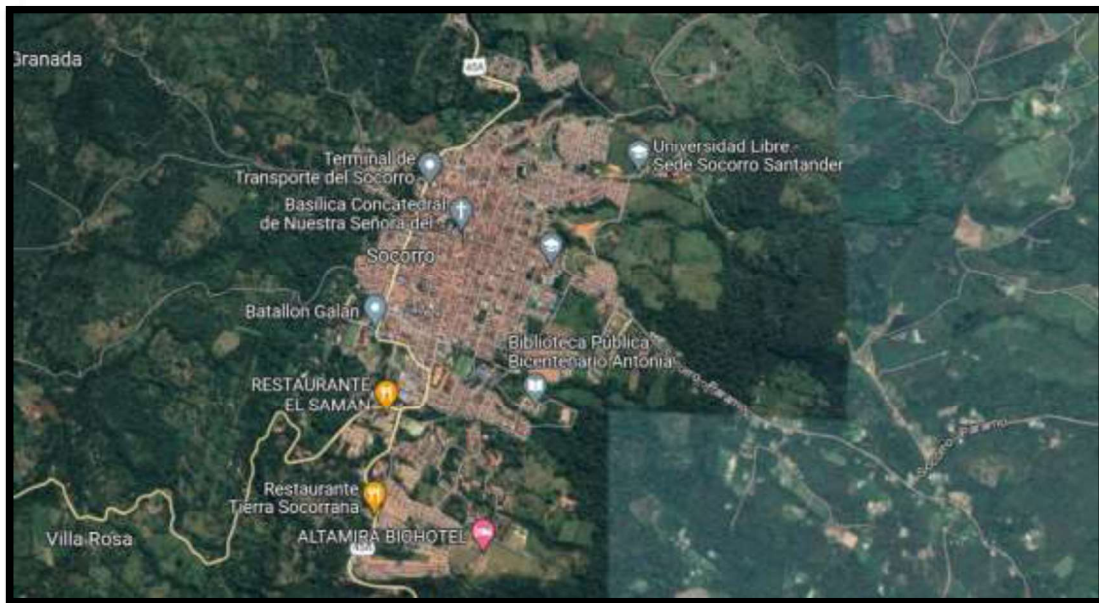
3. DOCUMENTOS DE PROPIEDAD EVALUADOS

- Certificados de Tradición y Libertad
- Información Catastral vigencia 2023 Catastro
- Recibo de pago de impuesto predial del 2023
- Escritura Pública No. 215 de 19-03-2013, Notaría 1ª. de Socorro

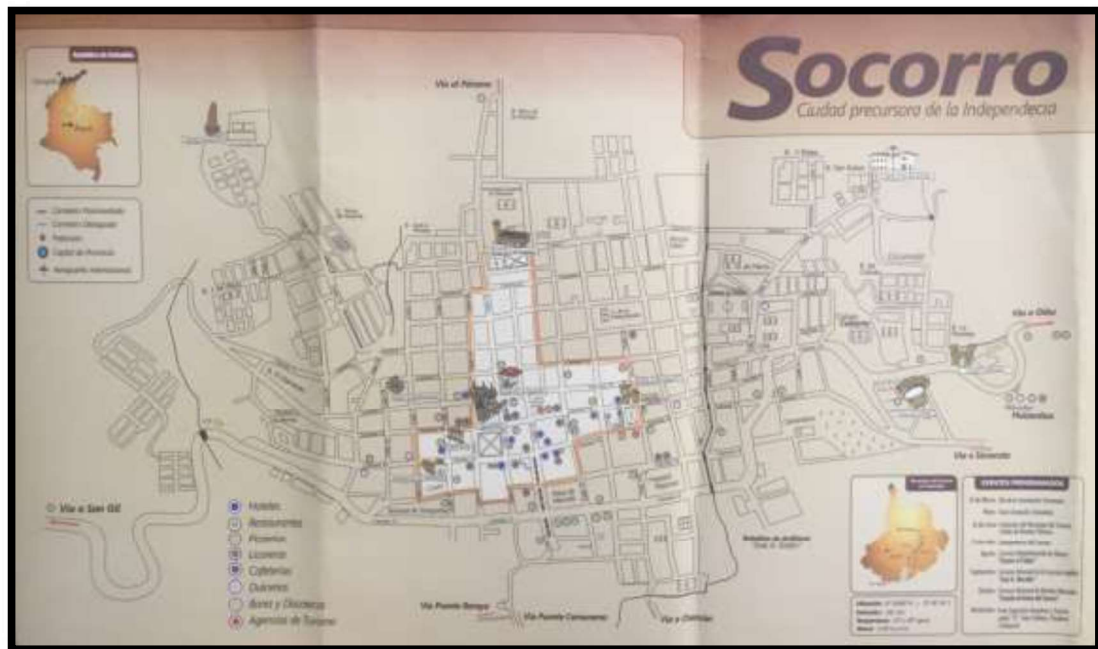
4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

4.1 LOCALIZACION:

La construcción de tipo casa con destinación mixta (residencial – comercial); está ubicado en zona central y antigua del casco urbano del municipio.



DELIMITACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL CASCO URBANO DE SOCORRO, SANTANDER (www.googlemaps.com)



PLANO DEL ÁREA URBANA DE SOCORRO, SANTANDER (www.google.com)

El Socorro es la capital de la Provincia Comunera en el departamento de Santander, tiene una gran influencia en la historia colombiana, pues en él se llevó a cabo una serie de hechos importantes encaminados a la Independencia de Colombia, como lo fue la insurrección de los Comuneros en marzo de 1781.

Limita al norte con los municipios de Pinchote y Cabrera, al oriente con el municipio de Paramo al sur con los municipios de Confines y Palmas del Socorro y al occidente con los municipios de Simacota y Palmar. El municipio posee una superficie de 13.120 hectáreas (319,5 en área urbana y 12.800,5 en área rural). La localidad se extiende sobre un plano inclinado a una altura de 1.230 metros sobre el nivel del mar, su mayor altura alcanza los 1.700 metros y la mínima los 800 metros y cuenta con una población según censo DANE 2018 de 29.997 habitantes.

4.2. ALINDERACIÓN.

Los linderos generales del predio son los que aparecen claramente definidos en el Certificado de Tradición y Libertad y en la Escritura Pública No. 215 de 19-03-2013, Notaría 1ª. de Socorro (Anotación No. 18: Compraventa); y en Escritura Pública No. 342 del 17-06-1982, Notaría 2ª. de Socorro (Anotación No. 003: Compraventa Parcial Lote 6,10 Mts. Por 11 X 7,20).

Linda: POR EL ORIENTE: EN TODA SU EXTENSION CON LA CARRERA 14; NORTE: TAPIAS AL MEDIO CON LA CALLE 18, ANTES QUEBRADA LA JABONCILLA; SUR: TAPIAS Y TABIQUE AL MEDIO, ANTES DE MARCOS BARRAGAN, HOY DE REINALDO MARIN; Y OCCIDENTE: LINEA DIVISORIA AL MEDIO CON EL LOTE NUMERO DOS ASIGNADO AL COMUNERO LUIS HERNANDO ARGUELLO SALAS.



UBICACIÓN CON IMAGEN SATELITAL DEL INMUEBLE – (www.googlemaps.com)

4.3. ÁREAS DEL INMUEBLE: Según los documentos de identificación y descripción del inmueble anexos, se tiene:

INMUEBLE	ÁREAS (m²)
CASA RESIDENCIAL	321-8412
Área Construida	55,51
Área Terreno (Lote)	55,51
ÁREA PARA AVALÚO	55,51

4.4. ACCESO AL PREDIO, MOVILIDAD Y TRANSPORTE:

La casa esta ubicada en el sector central y antiguo de la población; a escasa una cuadra de lo que determinan con centro histórico, institucional y comercial del municipio, lo que coloca en una localización aceptable.

Con respecto a las vías regionales y/o nacionales, la carretera Central (Nacional) que une a la capital del país con Santander, la Costa Atlántica y Norte de Santander se encuentran en buen estado y en la actualidad se está requiriendo la construcción de la variante de El Socorro, para reducir el riesgo de accidentalidad y mejorar la movilidad del casco urbano del municipio.

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS:

SERVICIO	DESCRIPCIÓN
➤ ALCANTARILLADO	Conexión a colectores del Alcantarillado
➤ ACUEDUCTO	Acometida y contador
➤ ENERGÍA	Acometida y contador
➤ ALUMBRADO PÚBLICO	Servido de buena calidad
➤ TELÉFONO	Telefonía Celular con buena señal
➤ BASURAS	Recolección programada

5. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

La casa esta sobre un lote esquinero, en forma regular con relación Frente/ Fondo adecuado y de topografía inclinada. Consta de un nivel o piso, con dos (2) locales comerciales y un espacio interior pequeño con patio y baño.

6. EDAD Y ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:

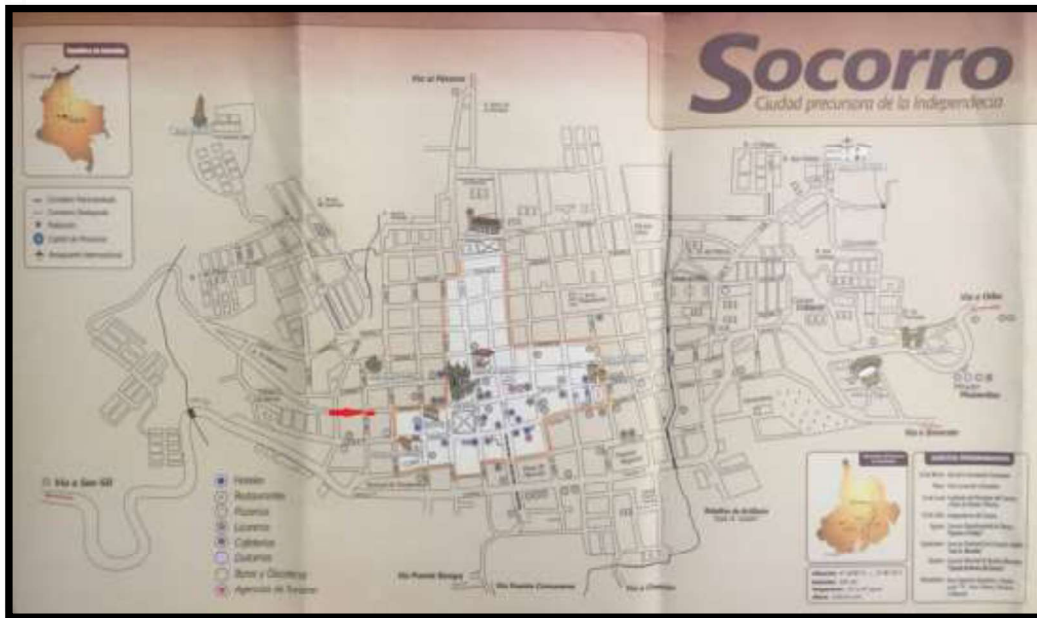
El total de la estructura que compone el inmueble en general, se observa en aceptable estado de conservación, construido con materiales y accesorios de calidad estándar para la época de su construcción y con remodelaciones que generan una prolongación adecuada de sus construcciones.

- Edad del bien: - Setenta y un (71) años
- Vida Técnica Útil: - Setenta (70) años
- Vida remanente por remodelaciones: - Treinta (30) años

7. TITULACIÓN

El presente informe no constituye **estudio de títulos**; por lo tanto, los linderos, áreas y medidas aquí determinados, serán tenidos en cuenta única y exclusivamente para efectos de cálculos y demás relacionados con el presente avalúo.

- **MATRICULA INMOBILIARIA:** 321-8412, certificado emanado de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Socorro.
- **CÓDIGO CATASTRAL:** 687550100000000090002000000000
- **NUPRE:** S/I



IDENTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN DEL PREDIO DENTRO CASCO URBANO - (www.googlemaps.com)

8. USOS ECONÓMICOS DEL PREDIO - USO DEL SUELO, RESERVAS, PLUSVALÍA, ESTRATIFICACIÓN, SEGÚN EL POT:

8.1. Uso de suelo: Los usos permitidos según el POT (Acuerdo 011 de 2003, modificado por Acuerdo 026 de 2011), tenemos:

ARTICULO 26. SUELO URBANO *Son las áreas del territorio municipal que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación. Pertenecen a esta categoría las zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidas en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral consideradas en el Esquema de Ordenamiento Territorial.*

Del Acuerdo 026 de 2011, se tiene: **Artículo 11°.** El artículo 109 del Acuerdo 011 de 2003, quedará de la siguiente manera:

ZONA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE O MIXTA NIVIENDA—COMERCIO (ZAM). Está conformada por áreas o zonas que tienen una alta tendencia de mezcla de uso comercial y residencial.

ARTICULO 120. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN. *Los procesos de desarrollo, rehabilitación y redesarrollo se adelantan con total respeto de los valores históricos, ambientales y arquitectónicos. El tratamiento de conservación es aquel a ser aplicado en predios o en sectores desarrollados que requieren de normas tendientes a mantener el espacio urbano, en los usos y estructuras actuales, por estar de acuerdo con la forma y estructura urbana propuesta.*

Los valores a preservar se subdividen en:

a) Conservación Histórica y del Patrimonio.

b) Conservación Arquitectónico – Urbanística. *Es el tratamiento orientado a mantener las características de uso y estructura en zonas de desarrollo reciente que presenten un alto grado de homogeneidad y/o consolidación y que estén cumpliendo una función adecuada dentro de la estructura urbana propuesta, requiriendo únicamente un tratamiento de rehabilitación leve sobre sus ejes viales que les permita actualizar sus estructuras, en uso e intensidad.*

c) Recuperación y Conservación Ambiental.

CLASIFICACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS MUNICIPIO DE SOCORRO (Documento formulación Acuerdo 011 de 2003)	
Su localización dependerá de la actividad específica que se desarrolle, de su compatibilidad con otros usos y de su impacto ambiental y social:	
ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS:	
Su uso comercial puede ser compatible con un uso residencial, siempre y cuando no altere negativamente la estética del lugar y la tranquilidad de los habitantes de la zona. Los establecimientos de uso comercial se clasifican en dos categorías: de acuerdo con el tipo de bienes o servicios que distribuyen y de acuerdo con la forma en que se desarrolla ese comercio. Los establecimientos comerciales de bienes o Servicios se dividen en:	
CLASIFICACION ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES	
COMERCIO GRUPO 1	
Son aquellos establecimientos comerciales de cubrimiento local y bajo impacto urbano ambiental y social que no requieren gran área interna ni externa, no requieren expansión sobre el espacio de uso público, no generan gran concentración ni permanencia de flujos personales y vehiculares, ni producen ruidos ni olores contaminantes. Este grupo es altamente compatible con la vivienda y puede aparecer mezclado con ella al nivel de área de predio y al nivel de sector.	En este grupo tenemos: Venta de bienes al detal: Alimentos y bebidas de consumo diario, artículos farmacéuticos y cosméticos, artículos variados (miscelánea y boutiques), artículos de librería y papelería. Venta de Servicios Locales: Servicios personales (salón de belleza, peluquería, lavanderías y tintorerías locales). Servicios alimenticios (cafeterías y fuentes de soda). Servicios Florales (floristerías y similares).

ANEXO 1 DEL ACUERDO 026 DE 2011 – MODIFICANDO EOT EL SOCORRO (ACUERDO 011 DE 2003)

8.6. Uso Actual del Predio: El uso actual es Comercial.

9. OFERTA Y DEMANDA:

Para mejor entendimiento de la situación actual de la actividad constructora y específicamente, de la actividad inmobiliaria nacional, se remite a un análisis hecho por el presidente de ANIF, respecto de lo referido en cuanto a la oferta de bienes inmuebles:

“Comportamiento del mercado de vivienda nueva y usada. El estudio del comportamiento del mercado de vivienda nueva y usada es útil en la medida en que permite entender el contexto en el cual se genera la dinámica de sus precios. Es por lo anterior que esta sección presenta indicadores que buscan medir el comportamiento de la demanda y oferta en este mercado.

***Perspectivas.** El panorama macroeconómico ha cambiado radicalmente en los últimos meses (años) por cuenta de los choques generados, además de la propagación del SARS-Cov2, las nuevas crisis mundiales de guerra, recesión de la economía mundial, freno en el desarrollo de países desarrollados que proyectan un crecimiento inferior de máximo un 1,7% en la economía colombiana para este 2023.*

10. NORMATIVIDAD VALUATORIA DE BIENES INMUEBLES:

Para efecto de avaluar los inmuebles, se tiene en cuenta el Método de Comparación o De Mercado, por indagación de los precios del sector, exclusivamente (Artículos 10 y 18 de la Res. 620 de 2008 IGAC).

El Artículo 10 de la Resolución 620 de 2008 indica que: *“Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.”.*

Por tanto, para obtener el valor de las construcciones, se debe utilizar el Método de Reposición.

11. MÉTODOS APLICADOS:

Con el avalúo del inmueble en cuestión, se procede según las normas establecidas por la Resolución 620 de 2008 del IGAC, especialmente; y por el numeral No. 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de Marzo 8 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, hoy Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y de acuerdo con las normativas establecidas en el Decreto 1074 de 2015, expedido por los Ministerios de Hacienda y Crédito Público y de Comercio, Industria y Turismo.

Para efecto de avaluar el predio en estudio, se tuvo en cuenta el Método de Comparación o De Mercado, por indagación de los precios del sector, de acuerdo con lo que dicta la norma para este tipo de bienes inmuebles (en Propiedad Horizontal).

12.1. ANÁLISIS Y PROCEDIMIENTO

Se desarrolla el mismo análisis y se genera el mismo procedimiento de valoración.

12.1.1. FORMACIÓN DEL VALOR - MÉTODOS DE VALORACIÓN

➤ COMPARATIVO O DE MERCADO (X)	➤ DE LA RENTA ()
➤ DE REPOSICIÓN O ADITIVO (X)	➤ RESIDUAL ()

12.1.2. DESCRIPCIÓN DE LOS MÉTODOS UTILIZADOS.

- **MÉTODO COMPARATIVO:** Es útil para la mayoría de los bienes inmuebles, eso sí, con la condición de que exista información del mercado - operaciones de venta, avalúos, ofertas, etc.-, para bienes iguales, similares o de alguna manera comparables.

Los inmuebles que se avalúan con este método son: casas, edificios, apartamentos, oficinas, consultorios, bodegas, fincas de recreo y opcionalmente lotes de terreno. Este tipo de inmuebles representa buen porcentaje de las transacciones inmobiliarias; y por lo tanto, conforma una muestra representativa a la cual se le puede aplicar de manera confiable la técnica estadística.

➤ **MÉTODO DE REPOSICIÓN:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. (Artículo 3º. de Resolución 620 de 2008 – IGAC)

13. CÁLCULO DE AVALÚO.

Aplicando los principios de mayor valor y mejor uso posibles, el de conformidad y el principio del equilibrio, para dar valor lo más cercano posible a un concepto de equilibrio, se presenta el siguiente valor de avalúo para el predio en estudio.

13.1. ANÁLISIS DEL MERCADO - VALOR POR METRO CUADRADO.

P R E D I O: CARRERA 14 No. 18 – 79 (TERRENO)				
INMUEBLE	VALOR VENTA	ÁREA (m²)	VALOR POR METRO CUADRADO	CONTACTO
LOTE EL SOCORRO	\$122.000.000	224	\$544.643	mitula.com – COD. 3933343
LOTE EL SOCORRO	\$52.500.000	72	\$729.167	mitula. – COD. LOV197310
LOTE EL SOCORRO	\$55.000.000	84	\$654.762	mitula.com – COD. 6316397
LOTE EL SOCORRO	\$95.000.000	116	\$737.069	mitula.com – COD. 3452856

Desarrollando una primera iteración de valores, se encuentra que no se cumple con el rango de aprobación para el Coeficiente de Variación que debe ser igual o inferior a 7,5%; en este caso se obtuvo una Varianza de 13,39%. Realizando una depuración de muestras, se encuentra que la mas factible y certera se concentra en los siguientes datos:

P R E D I O : CASA – CARRERA 14 No. 18 – 79, SOCORRO				
INMUEBLE	Vr. OFERTA POR METRO CUADRADO	ÁREA (m²)	FACTOR DE NEGOCIACIÓN	VALOR POR METRO CUADRADO DEPURADO
LOTE EL SOCORRO	\$729.167	72	5%	\$692.710
LOTE EL SOCORRO	\$654.762	84	3%	\$635.120
LOTE EL SOCORRO	\$737.069	116	5%	\$700.215
SUMATORIA				\$2.028.045
PROMEDIO				\$676.015
No. DE DATOS				3
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				35614,35
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				5,26%
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				-1,6490
LÍMITE SUPERIOR				\$711.629
LÍMITE INFERIOR				\$640.401
VALOR OBTENIDO PARA AVALÚO POR m²				\$700.000

13.2. VALOR DEL PREDIO POR MÉTODO DE MERCADO

P R E D I O : CASA – CARRERA 14 No. 18 – 79, SOCORRO			
DESCRIPCIÓN	ÁREA EN m²	VALOR m² OBTENIDO	VALOR TOTAL DEL TERRENO
TERRENO M.I. 321-8412	55,51	\$700.000	\$38.857.000
➤ VALOR DEL LOTE DE TERRENO DEL INMUEBLE			\$38.857.000

➤ **CONSIDERACIONES.**

- Todos los bienes analizados y registrados están ofrecidos en el mercado con un “Precio”; y el avalúo se refiere a un “Valor”. Por eso, el valor presentado, es un valor de referencia, considerando que, por principios de avalúo, se debe entregar el mayor valor.
- Los valores de mercado encontrados, se refieren a ofertas existentes en el sector. Adicionalmente, por ser ofertas en un mercado abierto, éstas por si mismas generan un “Factor de Negociación”, es decir, están sujetas a conceder un descuento por parte del vendedor y a proponer unas condiciones favorables, tanto de precio como de forma de pago, por parte del comprador.
- Bajo la anterior premisa, el estudio se estructura mediante una evaluación de tipo objetivo, identificable y medible; y de otra parte, una evaluación subjetiva como aporte basado en la experiencia del Avaluador, el conocimiento del mercado y en las diferentes posibilidades que ofrece el sector, que representan un valor importante en la calificación y descripción de los detalles o especificidades de la valoración. Por tanto, el valor asignado al metro cuadrado y al inmueble en general, tendrá una apreciación con mucho peso subjetivo.

13.3. CALCULO DE LAS CONSTRUCCIONES METODO COSTO DE REPOSICIÓN.

El valor de las construcciones se calcula aplicando el Método de Reposición, el cual consiste en determinar el valor actual o nuevo de cada edificación y restarle la depreciación acumulada. La depreciación se calcula utilizando las fórmulas de Fitto y Corvini, las cuales tienen en cuenta la edad y el estado de conservación de cada construcción.

Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CASA	40	70	57,14%	2,5	49,36%	\$2.467.202	\$1.217.811	\$1.249.391	\$1.250.000

ITEM CONSTRUCCIÓN	ÁREA CONSTRUIDA EN m ²	VALOR ADOPTADO POR m ²	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN
CONSTRUCCIÓN DE LA CASA	55,51	\$1.250.000	\$69.387.500
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES			\$69.387.500

14. VALOR FINAL CALCULADO DEL PREDIO.

P R E D I O: CASA NO P.H. – CASA – CARRERA 14 No. 18 – 79, SOCORRO	
DESCRIPCIÓN	M.I. 321-8412
VALOR TERRENO (LOTE)	\$38.857.000,-
VALOR CONSTRUCCIONES	\$69.387.500,-
TOTAL DEL INMUEBLE	\$108.244.500,-

- El inmueble se califica por la media aritmética del valor por metro cuadrado, debido a que el inmueble cuenta con características que lo ubican en esa franja de calidad.
- Teniendo en cuenta que la condición legal por efecto de la Ley 1116 de 2006 –Ley de Insolvencia – (Bienes en Liquidación), genera una condición desfavorable para la comercialización y venta de los bienes de las personas o sociedades en esta situación y que adicionalmente, como se estableció en las consideraciones preliminares, en que la investigación del mercado se basa en Ofertas de bienes inmuebles similares y homologables pero con condiciones de negociación muy diferentes, donde 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 han actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacciones, donde existe la posibilidad de plantear formas de pago, intercambio o trueque o parte de pago en especie o simplemente, plazos o formas de pago para tranzar un inmueble o un bien.

➤ **AVALÚO TOTAL**

VALOR TOTAL DEL AVALÚO	
CONCEPTO	VALOR RAZONABLE
VALOR TOTAL DE LA CASA, IDENTIFICADA CON MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 321-8412, CON DIRECCIÓN CATASTRAL CARRERA 14 No. 18-79, MUNICIPIO DE EL SOCORRO, SANTANDER; PROPIEDAD DE EDWIN ISAÍAS CÉSPEDES ROJAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL SIMPLIFICADA	\$108.244.500,-
TOTAL	\$108.244.500,-

SON: CIENTO OCHO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

El presente Informe de Avalúo tiene validez de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición. Decreto 1420 de 1998; Artículo 19°.

El presente Informe se elabora bajo absoluta responsabilidad profesional del Avaluador, quien está sujeto a la Ley 1673 de 2013 – Ley del Avaluador.

El Avaluador declara que no tiene ningún interés directo o indirecto en el resultado del estudio de valoración o en sus posibles utilizaciones. Artículo 2.2.2.13.1.3.; Sección 1; Capítulo 13 del Decreto 1074 de 2015.



OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.

- a. Las descripciones de hechos presentados en el presente informe son correctas hasta donde los peritos Avaluadores alcanzan a conocer, por lo tanto, se parte del principio de la buena fe por parte de la parte solicitante en cuanto a la veracidad de la información suministrada por el personal encargado de la misma.
- b. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- c. El perito Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del bien que se están valorando.
- d. El perito Avaluador realizó visita y verificación personal al inmueble objeto de este informe.
- e. El perito Avaluador no es ni será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten la propiedad o al título legal de la misma.
- f. El perito Avaluador no presenta ninguna clase de interés relacionado con los activos objeto del avalúo ni con los resultados del proceso.
- g. Declaramos que No tenemos interés presente ni futuro, en el inmueble objeto del informe. No hemos recibido ninguna propuesta por parte del solicitante ni de terceros para comercializar estos y me abstengo de celebrar negociación alguna sin la debida autorización escrita que así me lo permita.
- h. Confirmando que este informe es confidencial entre las partes hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo.
- i. El perito Avaluador no acepta ninguna responsabilidad ante ningún tercero, y no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe o las asesorías que se puedan dar a partir del contenido aquí expresado.
- j. Por la elaboración de este informe los peritos Avaluadores no se hace responsable de las negociaciones que realice el propietario o solicitante de este, pues el contenido de este documento es meramente de información.
- k. Declaramos que no sostenemos ningún vínculo con el solicitante de este avalúo o persona encargada, por lo que este informe se elabora sin coacción alguna más que la premura en su presentación.
- l. El Registro de Avaluador profesional se encuentra vigente y en caso de que este documento nos sea el del mes corriente esta experticia no tendrá ninguna validez.



OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-7911069
Perito Avaluador

REGISTRO FOTOGRÁFICO





OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696





ANEXO No. 2

FUENTES DE INFORMACIÓN
• (1) – García S., Oscar León. Valoración de Empresas, Gerencia de valor y EVA.
• (2) – Robledo, William. Avalúos, Generalidades y Métodos. Bogotá D. C. 2005
• (3) - Enriquez de Rivera, Sylvia Meljem et Alcalá Canto, María Iztchel. Instituto Tecnológico Autónomo de México. México D. F. 2002.
• (4) – Alonso S., Ramón et Villa Pérez, Aurelio. Valoración de Empresas. Madrid, 2007
• (5) – PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. DE EL SOCORRO.
• Revista Construdata 2023
• Santamaría, Mauricio. “Desempeño Reciente del Sector Construcción y Perspectivas 2020”. Bogotá, 2020-04-15. La República
• Estabilidad financiera: “ANÁLISIS DE CARTERA Y DEL MERCADO INMOBILIARIO EN COLOMBIA”. Banco de la República
• DOCUMENTOS DE PROPIEDAD DEL BIEN
• BANCO DE DATOS DE LOS AVALUADORES
• PÁGINAS WEB ESPECIALIZADAS EN MERCADO INMOBILIARIO
• ENTREVISTAS CON PROFESIONALES ESPECIALIZADOS
• NORMAS Y LEGISLACIÓN PERTINENTE
• www.mitula.com.co
• www.ciencuadras.com
• www.metrocuadrado.com.co

ANEXO 4.

La siguiente consulta se realizado en la pagina web de tu carro, con el siguiente link

<https://listado.tucarro.com.co/mazda-3-gran-tuoring-lx-modelo-2017#DJA:mazda%203%20gran%20tuoring%20lx%20modelo%202017>



\$ 74.000.000

2017 | 75.000 Km

Mazda 3 2.0 Grand Touring Lx



\$ 72.000.000

2017 | 73.139 Km

Mazda 3 2.0 Grand Touring Lx

Envigado - Antioquia



\$ 73.500.000

2017 | 76.000 Km

Mazda 3 2.0 Grand Touring Lx



\$ 74.900.000

2017 | 64.000 Km

Mazda 3 2.0 Grand Touring Lx

Igualmente, se procedió a consulta en fasecolta en el siguiente link

<https://fasecolda.com/guia-de-valores/>



CF: 05633078
CH: 05601143

**MAZDA 3 [3]
GRAND TOURING
TP 2000CC CT TC**

 Sedan

 1998 cm ³	 Gasolina
 4x2	 153 hp
 5	 Delantera
 1320 kg	 4

Modelo 2017 Usado

\$75,200.000



CF: 05633080
CH: 05601159

**MAZDA 3 [3]
GRAND TOURING LX
TP 2000CC CT TC**

 Sedan

 1998 cm ³	 Gasolina
 4x2	 153 hp
 5	 Delantera
 1320 kg	 4

Modelo 2017 Usado

\$76,600.000