Sticker ENTRADA

FORMULARIO ÚNICO DE RADICACIÓN DE TRÁMITES

Superintendencia de Sociedades

2026-01-709135

AL CONTESTAR CITE: 2026-01-709135

TIPO: ENTRADA **FECHA:** 24-09-2026 16:33:54
REMITENTE: 52962675 - YEIMY SALAZAR CALDERON
FOLIOS: 7 **ANEXOS:** NO

Radicado: 2026-01-709135 **OPE / FURT**

Datos Generales del Trámite

Fecha Radicación:	24/9/2026
Nombre del Trámite:	INFORME DEL LIQUIDADOR
Clase de Proceso:	INFORME DEL LIQUIDADOR
Dependencia:	DIRECCIÓN DE PROCESOS DE LIQUIDACIÓN I
Proceso Existente:	No
Número de Proceso:	

Descripción del Trámite

INFORMES DEL LIQUIDADOR EN PROCESOS DE LIQUIDACION LEY 1116 DE 2006

Información de la Persona Natural / Jurídica

Tipo de Solicitante:	Organizaciones
Nombre o Razón Social:	DISPEZ RIO Y MAR SA EN LIQUIDACION JUDICIAL
Tipo de Identificación:	NIT
Número de Identificación:	900126024
Teléfono:	2442111
Correo Electrónico:	contabilidad@dispez.com
Dirección:	CR 24 22 23

Ubicación (País / Depto / Municipio):	COLOMBIA / BOGOTÁ, D. C. / BOGOTÁ, D.C.

Información del Remitente

Nombre o Razón Social:	YEIMY SALAZAR CALDERON
Tipo de Identificación:	CÉDULA
Número de Identificación:	52962675
Teléfono:	3238884041
Correo Electrónico:	infosociedadesyempresas@gmail.com
Dirección:	CLL 116 21 73 OF 103
Ubicación (País / Depto / Municipio):	COLOMBIA / BOGOTÁ, D. C. / BOGOTÁ, D.C.

Correo de Notificación del Trámite: infosociedadesyempresas@gmail.com

Este documento es el comprobante oficial de la solicitud de trámite OPE radicada ante la Superintendencia de Sociedades. El número de radicado asignado debe utilizarse para realizar el seguimiento del trámite en la Baranda Virtual o a través de nuestros canales oficiales de atención.

Generado automáticamente el: 24/09/2026 16:33

DISPEZ RÍO Y MAR S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL.
NIT 900.126.024-3.

Bogotá D.C, 24 de septiembre de 2026.
DR&M-264-2026.

Doctora:
MARIA ANDREA CAMPO RODRIGUEZ
Directora de Procesos de Liquidación I
SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES.
Ciudad.

REF.: INVENTARIO VALORADO DE ACTIVOS.

DISPEZ RIO Y MAR S.A. EN LIQUIDACION JUDICIAL- NIT 900.126.024-3.

EXP. 66128

YEIMY YOLIMA SALAZAR CALDERÓN, identificada con cedula de ciudadanía No. 52.962.675 de Bogotá, actuando en mi calidad de liquidadora de la sociedad **DISPEZ RÍO Y MAR S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL,** debidamente designada por la Superintendencia de Sociedades, mediante Auto No 2025-01-801562 del 20 de noviembre de 2025, por medio de la presente me permito presentar:

El **INVENTARIO VALORADO DE BIENES DE LA SOCIEDAD DISPEZ RÍO Y MAR S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL** suscrito por el contador y el liquidador con sus respectivos con sus respectivos soportes.

Anexos: Lo enunciado

Lo anterior para su conocimiento y fines pertinentes,

Atentamente,

YEIMY YOLIMA SALAZAR CALDERÓN.
C.C. No 52.962.675 DE BOGOTA.
LIQUIDADORA.

DISPEZ RIO Y MAR S.A. EN LIQUDIACION JUDICIAL
NIT 900.126.024-3

INVENTARIO VALORADO DE ACTIVOS		
ACTIVO	***VALOR DEL ACTIVO***	***ANEXO***
DEPOSITOS JUDICIALES SUPERSOCIEDADES 2026-01-567734	***$50.067.599***	***1***
BIENES INMUEBLES	**$1.072.098.960**	**2**
FMI 50C-506611- CALLE 22 A No.22-95 BOGOTÁ	$822.988.800	2A
FMI 370-862696- LOTE 435- CALLE 3A NO 21-131 MANZANA 10 JAMUNDI	$141.315.840	2B
FMI 400-4658- CRA 12 NO 5-352/ KR 12 NO 4A-334 LETICIA	$107.794.320	2C
BIENES MUEBLES	**$72.195.300**	**3**
MUEBLES DE LA SOCIEDAD BOGOTA	$56.276.300	3A
MUEBLES DE LA SOCIEDAD BOGOTA ADICION	$1.435.000	3B
MUEBLES DE LA SOCIEDAD LETICIA	$14.484.000	3C
MOTOCICLETA DE PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD (PLACA)	**$495.000**	**4**
GYY02G	$495.000	
ACCIONES	***$128.554.449***	***5***
ACUICOLA DE COLOMBIA SAS NIT 900.632.555	$0	*5A*
CULTIPESCA LTDA	$128.554.449	*5B*
MARCAS DE LA SOCIEDAD	**$0**	***6***
DISPEZ EXPRESS. Certificado de registro No. 695499.	$0	6A
DISPEZ MAGIC FOOD SITE. Certificado de registro No. 583918.	$0	6B
DISPEZ ALIEMNTOS SALUDABLES. Certificado de registro No. 559133.	$0	6C
DISPEZ MARKET. Certificado de registro No. 695500	$0	6D
LA CASA DEL PESCADO FRESCO. Certificado de registro No.701489	$0	6E
SIDO ENTREGADO - EXREPRESENTANTE INFORMA QUE FUERON VENDIDOS	**$0**	**7**
JVA10C	$0	
CYS93F	$0	
PGC51F	$0	
OLR47G	$0	
UXM17D	$0	
TOTAL ACTIVO	**$1.323.411.308**	

DISPEZ RIO Y MAR S.A. EN LIQUDIACION JUDICIAL
NIT 900.126.024-3

ACTIVOS CONDICIONALES

DEPOSITOS JUDICIALES BANCO AGRARIOS	**$419.746.308**	**8**
JUZGADO 53 CIVIL CIRCUITO BOGOTA DEMANDANTE: YERSON MAURICIO RIVERA	$418.526.418	
ALCALDIA NEIVA	$1.219.890	

CUENTAS BANCARIAS	**$2.000.000**	**9**
Fondo FAM del BBVA	$2.000.000	
DERECHOS DE LEASING SOBRE INMUEBLE	**$3.236.011.708**	**10**
FMI 50C-1502354 - CRA 24 22 23 AVALUO	$6.169.162.660	10A
VALOR ESTIMADO PAGO OPCIÓN DE COMPRA DAVIVIENDA AL 30 SEP 2026	-$2.933.150.952	10B

CUENTAS POR COBRAR SOCIEDADES EN PROCESO DE REORGANIZACION	**$13.099.635.081**	**11**
MAGDALENA RIVER SEA FOOD SAS - NIT 900604250 CAPITAL	154.802.630	11A
ACUICOLA DE COLOMBIA SAS - NIT 900632555 - CAPITAL	9.904.238.901	11B
ACUICOLA DE COLOMBIA SAS- NIT 900632555 -INTERESES Y PROV INDEXACIÓN	3.040.593.550	

TOTAL ACTIVOS CONDICIONALES	***$16.757.393.097***

ACTIVOS LITIGIOSOS

MARCAS - PROCESO DE CANCELACIÓN ANTE LA SIC INTERPUESTO POR PARTE DEL RIO Y DEL MAR SAS	***2.350.000***	**12**
DISPEZ RIO Y MAR (RIO Y MAR SON EXPLICATIVAS) Mixta. Certificado de registro No. 318831	2.350.000	12A
DISPEZ RIO Y MAR Certificado de registro No. 686354	0	12B

YEIMY YOLIMA SALAZAR CALDERÓN
LIQUIDADOR
CC. 52.962.675 de Bogota.

DINA JISSETH MOLINA BARRIOS
CONTADORA PUBLICA
CC No 53.141.022 de Bogotá.
T.P.No 200254-TP

ANEXO 1

Bogotá D.C.,

Doctora
Yeimy Yolima Salazar Calderón
infosociedadesyempresas@gmail.com
Vía Email

Ref.: Respuesta al radicado No. 2026-01-523385 del 08 de julio de 2026

El Grupo de Apoyo Judicial de la Superintendencia de Sociedades, se refiere a su escrito radicado con el número y fecha de la referencia, a través del cual, en su condición de liquidadora de la sociedad Dispez Rio Mar S.A. en Liquidación Judicial, solicita se le informe *"…la relación de títulos judiciales existentes a la fecha, a favor de…"* la mencionada sociedad.

Sobre el particular, nos permitimos remitirle, respecto de la mencionada sociedad, la relación de títulos disponibles, a cargo del proceso objeto de su interés:

Cuenta	No. Expediente Bancario	Nit	Sociedad	No. Título	Valor	Fecha de Reporte Ingreso	Situación actual
110019196110	110019196110-02542766128	9001260243	DISPEZ RIO Y MAR S A	400100010473675	$ 47.770.959,00	30/01/2026	DISPONIBLE
110019196110	110019196110-02542766128	9001260243	DISPEZ RIO Y MAR S A	400100010584232	$ 1.945.273,00	25/03/2026	DISPONIBLE
110019196110	110019196110-02542766128	9001260243	DISPEZ RIO Y MAR S A	400100010641719	$ 351.367,48	23/04/2026	DISPONIBLE

Adicionalmente, es importante advertirle que, deberá confrontar la referida información con la de los activos de la sociedad, toda vez que esta información corresponde a la reportada por el Banco Agrario al Grupo de Apoyo Judicial, razón por la cual este Grupo no se hace responsable de la misma.

En los anteriores términos, se da respuesta a su petición.

Cordialmente,

Claudia Patricia Olarte Ávila
Secretaria Administrativa Grupo de Apoyo Judicial

Trd. Actuaciones
Rad. 2026-01-523385
Cód. Func. P0282
29-07-2026

Resolución Firma Digital 2025-01-149411
Mfa6-84M0-7#61-71e0-7dP1-71e0

En la Superintendencia de Sociedades trabajamos para promover empresas innovadoras, productivas y sostenibles.
www.supersociedades.gov.co
webmaster@supersociedades.gov.co
Línea única de atención al ciudadano: 01-8000 - 11 43 10
Tel Bogotá: (601) 2201000
Colombia

ELABORADOR(ES):
NOMBRE: P0282
CARGO: FUNCIONARIO
REVISOR(ES) :
NOMBRE: O4643
CARGO: Funcioanria del Grupo de Apoyo Judicial
APROBADOR(ES) :
NOMBRE: OLARTE AVILA CLAUDIA PATRICIA
CARGO: Funcioanria del Grupo de Apoyo Judicial

Resolución Firma Digital 2025-01-149411
Mfa6-84M0-7#61-71e0-7dP1-71e0

En la Superintendencia de Sociedades trabajamos para promover empresas innovadoras, productivas y sostenibles.
www.supersociedades.gov.co
webmaster@supersociedades.gov.co
Línea única de atención al ciudadano: 01-8000 - 11 43 10
Tel Bogotá: (601) 2201000
Colombia

ANEXO 2A

AVALÚO COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES URBANOS



DISPEZ RIO Y MAR S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL
BOGOTÁ D. C., MAYO 20 DE 2026

OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

AVALÚO COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES URBANOS



INMUEBLE UBICADO EN:

CALLE 22 A No. 22 - 95
BOGOTÁ D. C.

PROPIETARIO:

DISPEZ RIO Y MAR S.A.S.
EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

AVALÚO COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES URBANOS

PROPIETARIO:

DISPEZ RIO Y MAR S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

ELABORÓ:

OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA. AVAL-79110696

INMUEBLE UBICADO EN:

CALLE 22 A No. 22 - 95
BOGOTÁ D. C.

SOLICITANTE:

Dra. YEIMI YOLIMA SALAZAR CALDERÓN
LIQUIDADORA

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:

SON: OCHOCIENTOS VEINTIDOS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS PESOS MDA. LEGAL COLOMBIANA – (COP $822 988 800,00)

Bogotá, D.C., 20 de mayo de 2026

OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

INFORME AVALÚO

Fecha: Bogotá, D.C. 20 de mayo de 2026

Fecha de Inspección: 6 de marzo de 2026

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

Solicitante: Dra. Yeimi Y. Salazar Calderón

1. CONSIDERACIONES INICIALES

1.1. PROPOSITO DEL AVALÚO

Entregar el valor más probable de un inmueble urbano con destinación comercial, en cumplimiento de la solicitud para practicar el avalúo comercial de una casa comercial, ubicado en el Barrio Samper Mendoza, sector Paloquemao, de la ciudad de Bogotá D. C., sujetos a las normas valuatorias y su metodología, según las establecidas en la Resolución 620 de 2008 IGAC- y las normas internacionales regidas por la IVSC, teniendo en cuenta principalmente, los principios éticos que obligan al Valuador a dar el mayor valor y el mejor uso y los principios de sustitución y de conformidad, especialmente.

1.2. 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. Expediente: 66128

2. INFORMACIÓN BÁSICA

- **DEPARTAMENTO:** Bogotá D.C.
- **CIUDAD:** Bogotá
- **NOMBRE PROPIETARIO:** Dispez Rio y Mar S.A. en Liquidación
- **IDENTIFICACIÓN:** 900.126.024-3
- **CLASIFICACIÓN:** Casa comercial
- **DIRECCIÓN:** CL 22 A 22 95 (Dirección Catastral)
- **MATRICULA INMOBILIARIA:** 50C-506611

3. DOCUMENTOS DE PROPIEDAD EVALUADOS

- Certificado de Tradición y Libertad No. 050C-506611
- Información Catastral vigencia 2026 (SINUPOT)
- Recibo de pago de impuesto predial de 2026
- Registros fotográficos del proceso.

4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

4.1 LOCALIZACIÓN:

La localidad (14) de Los Mártires se ubica en el centro comercial, institucional e histórico de Bogotá y forma el centro originario y tradicional de la ciudad. El barrio o sector de Paloquemao comparte con barrios y sectores reconocidos como Samper Mendoza, La Favorita, Santa Fé, Alameda y Bavaria, entre otros. La localidad está enclavada en su territorio, separada en 1991.

La localidad Los Mártires es la número 14, debe su nombre en honor a los mártires quienes perdieron su vida en las luchas por la independencia española y se encuentra ubicada en el área central de la ciudad. Limita al norte con la localidad de Teusaquillo, al sur con la localidad de Antonio Nariño, al oriente con la localidad de Santa Fe y al occidente, con la localidad de Puente Aranda.



DEMARCACIÓN DE LA LOCALIDAD 14 – LOS MÁRTIRES – Googlemaps.com

Paloquemao, ubicado en la localidad de los Mártires, es un barrio de gran reconocimiento en la ciudad de Bogotá. El sector surge a mediados del siglo XX de la mano de la Plaza de Mercado, un espacio que con el tiempo se volvería no solo referente del barrio, sino de la misma capital colombiana.

Los relatos populares cuentan que el barrio recibe su nombre debido a un tronco que fue alcanzado por un rayo y ardió en llamas. Este mismo estuvo muchos años en la zona, y por facilidad para denominar el sector, las personas hacían referencia al ‘’palo quemado’’ que allí se encontraba.

4.2. LOCALIZACION DEL INMUEBLE.

El inmueble se ubica en el barrio catastral Samper Mendoza (sector Paloquemao), centro histórico de Bogotá, pertenece a la UPL-23 Centro Histórico, según el Decreto 555 de 2021. Ubicación privilegiada dentro la dinámica urbana y socioeconómica de la ciudad.

4.3. ALINDERACIÓN: Los linderos generales del predio son los que aparecen claramente definidos en los Certificados de Tradición y Libertad y en las Escrituras Públicas de propiedad.

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
UN LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA DE HABITACION EN EL CONSTRUIDA CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 300.00 V2 COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: NORTE: CON LA CALLE 22A, OCCIDENTE: CARRERA 24, SUR: CON PROPIEDAD DE LIBORIO SANCHEZ ORIENTE; CON RAMONA DE PEDRAZA.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO

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

INMUEBLE	ÁREAS (m²)
EDIFICIO	
Área Construida	**384,0**
Área Terreno (Lote)	**192,0**
ÁREAS PARA AVALÚO	LAS REGISTRADAS

TABLA DE ÁREAS DEL INMUEBLE A AVALUAR - FUENTE: DOCUMENTOS DEL INMUEBLE EVALUADOS



UBICACIÓN EN EL SECTOR Y DEMARCACION DEL INMUEBLE – www.googleearth.com

4.4. ACCESO AL PREDIO Y TRANSPORTE.

Su buena ubicación dentro del tradicional sector del Centro - Paloquemao, representa y ofrece todas las facilidades de acceso. Por tal condición, allí confluyen todas las posibilidades para su ingreso y movilidad. Estas calles y accesos son mantenidos en buenas condiciones debido al denso flujo vehicular en vías arterias como: Avenida

Ciudad de Quito o NQS, las mas próximas al predio, junto con la Avenida Ciudad de Lima o Calle 19. Además la Avenida Eldorado (Cl 26), Krs 24 y 27, Avenida Caracas y Avenida Centenario o Calle 13, por mencionar las más importantes.

La localidad está excelentemente bien servida por rutas de servicio público de transporte colectivo urbano (SITP) complementarias y adicionales al servicio de Trans-Milenio por las Avenida Caracas, NQS y Avenida Centenario. Servicios que conducen a todas las localidades de la ciudad con buenas características de frecuencia y calidad de servicio. Adicionalmente, existe un servicio local de taxis y otras modalidades de transporte.

La movilidad en Bogotá se ve influenciada por diversos factores sociales, como la concepción de bienestar, la cual, gracias a los modelos de desarrollo, ha potenciado la compra de vehículos, como elemento que brinda "bienestar" o "estatus social". Actualmente, varios países del mundo como Dinamarca, Holanda, Alemania, Bélgica, Estados Unidos (Gotschi, 2011) y algunas ciudades latinoamericanas como Bogotá (Suero et al.,2006; Bocarejo, 2009), están implementando sistemas de transporte limpios y eficientes como la bicicleta. Estas ciudades han tenido excelentes experiencias con este medio de transporte, obteniendo beneficios tanto económicos (Cavill et al., 2007; Gotschi, 2011), como también a la salud de los usuarios.

4.5. SERVICIOS PÚBLICOS:

SERVICIO	***DESCRIPCIÓN***
➢ ALCANTARILLADO	Conexión a colectores del Alcantarillado de Bogotá
➢ ACUEDUCTO	Acometida y contador suministrado por EAAB
➢ ENERGÍA	Acometida y contador suministrada por Codensa.
➢ ALUMBRADO PÚBLICO	Servido por Codensa en óptima calidad
➢ TELÉFONO	Telefónía fija y Celular óptimas
➢ BASURAS	Recolección programada

5. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

El inmueble tiene un uso comercial de acuerdo con su distribución espacial. El predio esta sobre un lote esquinero, en forma rectangular y de topografía plana. Se ubica dentro de las manzanas contiguas a la Plaza de Paloquemao con fuerte actividad de comercio de carnes y sus derivados.

Otra clara condición a tener en cuenta, es el tipo de USO que tiene el predio. Su uso corresponde a COMERCIAL, pues, además sus construcciones interiores, están diseñados para actividades en el proceso de alimentos, con instalaciones acorde con su uso.

Las características constructivas del edificio, en resumen son las siguientes:

- **Niveles o pisos**: Dos (2) pisos, usados en su totalidad para el manejo, manipulación, procesamiento y almacenamiento de productos cárnicos, especialmente, frutos de mar y rio.



VISTA DE LAS INSTALACIONES DE ÁREA DE PRODUCCIÓN

- **Cimentación:** de concreto en placa de cimentación con pilotes
- **Estructura:** El predio cuenta con una estructura de vigas, columnas y placas en concreto reforzado.
- **Muros:** En ladrillo y bloque revocados, estucados y pintados. Algunos muros divisorios en Dry Wall y divisiones modulares con reja metálica tipo malla.
- **Pisos:** En baldosas cerámica de varios tipos para zonas comunes; baldosa cerámica para baños y cocinas.
- **Puertas:** Exteriores con puerta en lámina de acero común o con persianas verticales para puertas y ventanas. Interiores en madera o MDF.
- **Ventanas:** Perfil de acero común y vidrio.
- **Cielo raso:** En varios tipos de cubiertas en gran parte de los espacios.
- **Baños:** En cerámica convencional, equipos línea media.
- **Cubierta:** Varios tipos
- **Fachada:** En ladrillo de arcilla a la vista con columnas y vigas a la vista pintadas.
- **Equipos:** redes hidráulicas y eléctricas en mal estado.

6. EDAD Y ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:

El total de la estructura que compone el inmueble en general, se observa en estado de conservación aceptable, aunque ya presenta fallas en la cubierta por la aparición de goteras, daños en pisos por circulación peatonal y de vehículos y deterioro en pintura y algunos acabados. Construido con materiales y accesorios de buena calidad y seguridad y acordes con la necesidad técnica de su uso que cumplen con las exigencias de las normas constructivas de sismo-resistencia y certificación de redes eléctricas (RETIE), y en general cumple para las actividades comerciales que tiene (venta y consumo gastronómico).

- Edad del bien: Treinta (30) años
- Vida Técnica Útil: Cien (100) años
- Vida remanente: Setenta (70) años
- Estado de conservación: Malo



UBICACIÓN DEL INMUEBLE – www.googlemaps.com

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:** 50C-506611, certificado emanado de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro.
- **CÓDIGO CATASTRAL o CÓDIGO HOMOLOGADO DE IDENTIFICACIÓN PREDIAL (C.H.I.P.)**: AAA0072ZXXS
- **MANZANA CATASTRAL** 00610804
- **LOTE CATASTRAL**: 0061080415
- **ESCRITURA PUBLICA** 643 DEL 29-03-2010. NOTARIA 54 DE BOGOTÁ



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

8.1. Uso de suelo:

Los usos permitidos según el POT, Decreto 555 de 2021, tenemos:

Localidad:	14 - LOS MARTIRES
Barrio Catastral:	006108 - SAMPER MENDOZA
Manzana Catastral:	00610809
Lote Catastral:	0061080928
UPZ:	102 - LA SABANA
Las consultas por dirección, manzana, CHIP y selección espacial del predio corresponden a la información del mapa predial catastral de Bogotá, que suministra la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia	

Norma Urbana

UPL (POT 555):	UPL23 - Centro Histórico
Área de actividad (POT 555):	Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social
Tratamiento (POT 555):	Renovación
Altura máxima (POT 555):	
Tipología (POT 555):	
Antejardines Dimensión (POT 555):	0
Antejardines Nota (POT 555):	N/A
Actuación Estrategica (POT 555):	Pieza Reencuentro
UPZ (POT 190):	102 - LA SABANA
Sector Normativo (POT 190):	Código Sector: 31 Sector Demanda: C Decreto: Dec 187 de 2002 Mod.=Res 649 de 2006, 348 de 2007, Dec 335 de 2009, Res 2296 de 2010, Dec 602/2018
Subsector Uso (POT 190):	II
Subsector de Edificabilidad (POT 190):	A
Excepciones de Norma (POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Acuerdo 6 de 1990:	Actividad6: Tratamiento6: Decretos: 1042 de 1987 Tipología:
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Norma Urbana, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

Tratamiento: RENOVACIÓN
Modalidad: CON DENSIFICACIÓN MODERADA
Área de Actividad: AAE- Receptora de vivienda de interés social
Zona:
Localidad: LOS MÁRTIRES (14)
UPL: 23 – CENTRO HISTORICO
Barrio Catastral: SAMPER MENDOZA

8.2. Reservas: reserva vía: Ninguna conocida.

8.3. Riesgo: tiene riesgo bajo de remoción en masa, y por avenidas torrenciales y por encharcamiento.

8.4. Estratificación: Estrato: Comercial; Normativa: DEC. 551 12/09/2019

8.5. Uso Actual del Predio: El uso actual es comercial y de servicios.

INFORMACIÓN DEL PREDIO CHIP: AAA0072ZXXS	
Dirección:	**CL 22A 22 95**
Código de lote:	**0061080415**
Predio se ubica en Propiedad Horizontal:	**NO**
Tipo de suelo:	**SUELO URBANO**
Localidad:	**LOS MARTIRES**
Unidad de Planeamiento Local - UPL:	**CENTRO HISTÓRICO**

NORMA DEL PREDIO	
Área de Actividad:	**ÁREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE - AAE - RECEPTORA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**
Tratamiento Urbanístico:	**RENOVACION**
Movilidad	
Lote con Frente a Tipo de Vía:	**LOCAL**
Predio se ubica en Red de Infraestructura Vial:	**NO**
Patrimonio	
Predio es Bien de Interés Cultural:	**NO**
Predio se ubica en Sector de Interés Urbanístico:	**NO**
Predio se ubica en Área de Protección de Entorno Patrimonial:	**NO**
Otras características normativas	
Predio se ubica en Sector de Uso Residencial Neto:	**NO**
Predio se ubica en Sector Incompatible con el uso Residencial:	**NO**
Predio se ubica en Áreas Sujetas al parágrafo 2 del artículo 'Implantación de Parques Industriales Ecoeficientes PIE':	**NO**
Predio se ubica en Áreas de Desarrollo Naranja 'ADN':	**NO**
Predio se ubica en Sectores de Producción Artesanal:	**NO**
Predio se ubica en Sector en Actuación Estratégica:	**SI**
Predio se ubica en zona de Influencia Directa Aeroportuaria:	**NO**
Predio se ubica en zona de Influencia Indirecta Aeroportuaria:	**NO**
Fuente: Decreto Distrital 555 de 2021 y sus reglamentarios. La base de datos geográfica empleada para este reporte es la vigente para la Secretaría Distrital de Planeación, para la fecha de emisión del reporte.	

De conformidad con su consulta, el uso definido como **INDUSTRIA LIVIANA**. Se podría clasificar según el artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021, como un uso **COMPLEMENTARIO** de **INDUSTRIA LIVIANA** de **TIPO 2**, **Entre 500 y 4.000 m2**, el cual, **SI** figura como permitido para el **ÁREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE**, que es la zona donde se localiza el predio objeto de la consulta. Siempre que cumpla con las condiciones descritas en las siguientes páginas.

TABLA DE USOS DE SUELO - Fuente: SINUPOT

9. OFERTA Y DEMANDA:

Este tipo de inmuebles, tienen buen movimiento en los negocios inmobiliarios, especialmente por la ubicación, facilidades logísticas, calidad vial, cercanía a centros y sectores comerciales de importancia, a entidades administrativas e institucionales de la ciudad y compatibilidad con uso de otros inmuebles, etc.

Presenta buenas posibilidades por su estado, ubicación y especialmente por su área. Aunque es importante registrarlo, las circunstancias y posibilidades de mercado han tenido que sufrir varias y muy diversas afectaciones, especialmente de carácter socio-económico.

La dinámica actual se caracteriza por una absorción selectiva de unidades, donde los activos que ofrecen multifuncionalidad o uso mixto han superado en un 15% el ritmo de colocación de las unidades exclusivamente residenciales. De acuerdo con datos del **Banco de la República**, el índice de precios de la vivienda nueva y usada ha mantenido una tendencia alcista moderada, alineada con la meta de inflación, lo que garantiza que los activos inmobiliarios conserven su poder adquisitivo en términos reales. Las instituciones financieras han flexibilizado los indicadores de relación préstamo-valor (LTV), lo que ha permitido una reactivación de la demanda en los

estratos medios, quienes buscan inmuebles con potencial de generación de renta o adecuación comercial, factores que hoy definen la liquidez del mercado bogotano.

En este contexto, la tipología de predios urbanos «No Propiedad Horizontal» ha cobrado una relevancia estratégica. La ausencia de reglamentos de copropiedad y cuotas de administración, sumada a la autonomía constructiva para futuras ampliaciones o adecuaciones, ha convertido a estas estructuras en activos de alta deseabilidad para inversionistas institucionales y personas naturales. Según las estadísticas de **Catastro Distrital**, el valor del suelo en áreas de consolidación ha reportado una valorización técnica promedio del 7.4% anual, impulsada por la mejora en la infraestructura pública y la simplificación de trámites para el reconocimiento de edificaciones bajo el nuevo marco del **POT 555**, permitiendo que la arquitectura tradicional se integre eficientemente a la economía formal de la ciudad.



VISTA DE PARTE DE LA FACHADA POR LA CARRERA 24.

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 (Artículo 10 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*.»

El presente avalúo se ha elaborado en estricto cumplimiento del marco legal y técnico vigente en la República de Colombia, garantizando la idoneidad del resultado para ser utilizado dentro del proceso de Liquidación Judicial bajo el Expediente 106095 de la Superintendencia de Sociedades. Las normas rectoras aplicadas son:

10.1. Marco Técnico-Valuatorio (IGAC)

- **Decreto 1420 de 1998:** Por el cual se reglamentan los procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales.
- **Resolución 620 de 2008 (Instituto Geográfico Agustín Codazzi):** Establece los procedimientos técnicos para los avalúos urbanos, definiendo los métodos de mercado, costo de reposición y capitalización de rentas.

10.2. Marco Urbanístico y Local

- **Ley 388 de 1997:** Marco general de ordenamiento territorial en Colombia.
- **Decreto 555 de 2021 (POT de Bogotá):** Norma urbanística vigente para cada predio en la parte de Uso del Suelo.

11. MÉTODOS APLICADOS

Para 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 tuvieron en cuenta métodos como: Método de Comparación o de Mercado, por indagación de los precios del sector y el Método de Reposición que incluye el cálculo de costos de obra para el área construida del predio.

11.1. ANÁLISIS Y PROCEDIMIENTO

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

11.1.1. FORMACIÓN DEL VALOR - MÉTODOS DE VALORACIÓN

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

11.1.2. ELEMENTOS DE JUICIO

Los métodos empleados en el presente Avalúo fueron el **Comparativo o de Mercado** para el cálculo del valor por predio, basados en los datos estadísticos, con los cuales se hace una comparación directa con las ventas de propiedades similares o comparables, y así poder determinar el valor del metro cuadrado. Dicha comparación puede valerse de muchos medios, aun incluyendo costos y rentas.

Para determinar este valor, se realizaron las inspecciones en el sitio, a fin de verificar valores en el contorno, como también, se indagó en las oficinas inmobiliarias, banco de datos de las Lonjas, un banco de datos de propiedad del perito valuador, comparación de avalúos similares en zonas adyacentes con iguales características y referencias de operaciones de compraventa de inmuebles similares al inmueble en estudio.

11.1.3. 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.
- MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

12. 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.

De acuerdo con Sentencia C-245/06 de la Corte Constitucional, del 29 de marzo de 2006, donde básicamente se dice que la estimación valuatoria de los bienes raíces no podrá ser inferior al avalúo catastral vigente y solo se podrá acudir a esta situación si la autoridad catastral la encuentra justificada por mutaciones físicas, valorización, o cambios de uso. Lo que significa que el inmueble en estudio no podrá valuarse comercialmente por menos del Valor de Avalúo Catastral vigente para el año 2026, es decir, la suma de **$ 1 061 281 000**. Seguido a esto, se procede a valorar, de acuerdo con las normas establecidas, el inmueble en estudio.

12.1. ANÁLISIS DEL MERCADO - VALOR POR METRO CUADRADO DEL INMUEBLE.

Para la aplicación de este método, se consultaron los inmuebles comparables por características y ubicación similares, que aparecen en la tabla anexa.

Se pudieron obtener nueve (9) muestras con condiciones de uso, ubicación y áreas similares que pudieran ser homologables para obtener un Valor Mas Probable para el lote de terreno del edificio en estudio.

Tan solo cuatro (4) muestras nos dieron un cálculo de valor con tendencia central que no sobrepasara un Coeficiente de variación permitido, que e el 7,5%.

Con las 9 muestras se obtuvo un Coeficiente de Variación de 25,27%, es decir, muy por encima de lo permitido. Así las cosas, se fueron descartando los valores mas dispersos hasta obtener un Coeficiente inferior al 7;5%, mencionado.

De todas maneras, se presenta la información de las nueve muestras obtenidas para efectos de verificar el resultado final para determinar el valor del metro cuadrado de terreno para el inmueble en estudio.

MERCADO COMPARATIVO DE OFERTAS						
PREDIO UBICACION	DESCRIPCION	AREA EN m²	VALOR DE OFERTA	VALOR PORMETRO CUADRADO		FUENTE O CONTACTO
LOTE URBANO ZONA CENTRO	Terreno urbano en venta en el Centro Internacional de Teusaquillo. Lote de quinientos cuarenta y cinco metros cuadrados aproximados, con disponibilidad inmediata y vocación para usos comerciales, parqueadero y servicios. Ubicado sobre la calle veintiocho A, con cercanía a ejes como la avenida el dorado, la caracas, la carrera trece y la avenida carrera diez, lo que asegura conectividad y acceso a transporte masivo.	545	$ 3.216.608.400	$ 5.902.034		https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-teusaquillo-bogota/193437618
LOTE URBANO ZONA CENTRO	Lote de 1.000 metros cuadrados (20 x 50) con ubicación privilegiada en pleno sector comercial del centro de Bogotá, a tan solo dos cuadras de la futura estación del metro. La propiedad cuenta con tres frentes y seis locales comerciales que generan actualmente una renta aproximada de 15 millones de pesos mensuales, lo que la convierte en una inversión segura y rentable. Su frente principal sobre la Calle 6 y el entorno rodeado de nuevos proyectos de vivienda le otorgan un gran potencial de valorización	1000	$ 4.200.000.000	$ 4.200.000		https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-zona-centro-bogota/193752255
LOTE URBANO ZONA CENTRO	Dos lotes contiguos que suman 1200 metros cuadrados, Zona comercial y de servicio sobre la carrera, perfecto para tienda por departamento. USO DEL SUELO COMERCIO Y SERVICIOS	1200	$ 5.500.000.000	$ 4.583.333		https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-santa-isabel-bogota/193363810
LOTE URBANO ZONA CENTRO	Lote en barrio Samper Mendoza, localidad de Los Mártires. Área de 476m2, frente de 11 m y fondo 43.30 metros. Está ubicado en una zona caracterizada principalmente por el comercio, servicios, bodegas, entre otros, y cerca a vías principales	476	$ 2.500.000.000	$ 5.252.101		https://www.fincaraiz.com.co/casa-lote-en-venta-en-samper-mendoza-bogota/193507965
LOTE URBANO ZONA CENTRO	Casa lote en venta sector Samper Mendoza, localidad Los Martires. A pocos minutos del Parque Centro de Memoria Paz y Reconciliación, Av Calle 26. Cercania a Centro de Bogota	305	$ 1.300.000.000	$ 4.262.295		https://www.fincaraiz.com.co/casa-lote-en-venta-en-santa-fe-bogota/193491788
LOTE URBANO ZONA CENTRO	VENTA CASA LOTE EN ALAMEDA DEL CENTRO. AREA.L: 8.50X30.5: 259.30 M2 ESTRATO 2.	259,2	$ 1.400.000.000	$ 5.401.235		https://www.fincaraiz.com.co/casa-lote-en-venta-en-la-alameda-centro-bogota/192865351
LOTE URBANO ZONA CENTRO	casa Lote en venta sobre una vía principal, el cual cuenta con divisiones para dos locales, un área libre, portón para camión	1000	$ 4.500.000.000	$ 4.500.000		https://www.fincaraiz.com.co/casa-lote-en-venta-en-ricaurte-bogota/193524297
LOTE URBANO ZONA CENTRO	Lote ubicado en una zona muy comercial de Bogotá. Al respaldo de un gran centro comercial, para vivienda	2504	$ 6.000.000.000	$ 2.396.166		https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-paloquemao-bogota/192965783
LOTE URBANO ZONA CENTRO	Bodega espaciosa en el sector de los mártires; Cuenta con dos frentes por el norte con 20mts cuadrados y el por el sur de 17, 30.	1744	$ 5.350.000.000	$ 3.067.661		https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-samper-mendoza-bogota/6850694

P R E D I O : CL 22 A 22 95, BOGOTA	
SUMATORIA	**$17 545 628**
MEDIA	**$4 386 407**
No. DE DATOS O MUESTRAS	**4**
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	**184 241,30**
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	**4,20%**
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	**0,0760**
LÍMITE SUPERIOR	**$4 570 648**
LÍMITE INFERIOR	**$4 202 166**
VALOR POR m² ADOPTADO PARA AVALÚO	**$4 500 000**

Habiendo cumplido con las condiciones estadísticas de mercado en el sector; y considerando que el valor del C.V. es menor a 7,50% (4,20%). Entonces con esta muestra se determina el valor adoptado para el m^2 de lote de terreno del inmueble en estudio, teniendo en cuenta, lo mencionado párrafo arriba sobre el procedimiento para obtener el valor mas probable para el metro cuadrado de terreno.

- **CONSIDERACIONES ADICIONALES:**
  - 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 posible.
  - Los valores de mercado encontrados, se refieren a ofertas existentes en el sector. Adicionalmente, por ser ofertas en un mercado abierto, éstas por sí mismas pueden generar un “Factor de Negociación”, es decir, pueden estar 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 Valuador, 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.

12.2. VALOR BASE PARA EL TERRENO DEL INMUEBLE – EDIFICIO

P R E D I O: CASA CL 22 A 22 95 UPL 23 CENTRO HISTÓRICO – BARRIO SAMPER MENDOZA BOGOTÁ			
INMUEBLE	**VALOR DETERMINADO DE MERCADO POR m²**	**ÁREA m²**	**VALOR DEPURADO**
TERRENO DEL INMUEBLE	**$ 4 500 000**	**192,0**	$ 864 000 000
VALOR TOTAL DEL TERRENO			**$ 864 000 000**

12.3. VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES - MÉTODO 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.

Como se estableció en el numeral 11., de este avaluó, es el método que se usa para hacer la valoración de las construcciones. La aplicación de este método se justifica en la medida que es necesario determinar dicho valor, considerando que el área construida es menor que el área del lote de terreno y de no hacerlo así se generaría una descompensación en el avalúo, contrariando así el principio de determinar el mejor valor posible del inmueble que rige esta actividad.

La resolución 620 de 2008 del IGAC en su "ARTÍCULO 3o. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada."

Después, se aplica lo expresado en el parágrafo del mencionado artículo: "Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas)." y su ecuación.

Considerando la Ecuación que nos da la Resolución mencionada

$$A = V_n - (V_n * Y) + V_t$$

A = avalúo del bien.
Vn = valor nuevo de la construcción
Vt = valor del terreno = Precio del lote, (= precio de m² de terreno x área de terreno)
Y = valor porcentual a descontar. Según la tabla de depreciación de Fitto y Corvini (de dicha resolución), entonces:

La calificación por su estado de 4,5 significa según las tablas de Fitto & Corvini, relacionadas en la Resolución 620 de 2008 – IGAC-, Numeral 9., Artículo 37, que:

- *Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.*
- *Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento*.
- *Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.*
- *Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.*
- *Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100%, conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini*.

Por tanto, la calificación otorgada de 4,5 para el estado general de las construcciones, significa que, como se evidencia, tiene problemas de pisos, cambio en la cubierta parcialmente y mantenimiento y embellecimiento de muros y fachadas.

La edad máxima será según dicha resolución de una construcción que tenga estructura de muros de carga es de 70 años. (Art. 2 – "Parágrafo. - Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.").

Para obtener el valor de construcción nueva por metro cuadrado, se acude al reporte de TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS del IGAC, 2025; y se discriminan los tipos de construcción (edificaciones, plataformas, bodegas, entre otros). Y sobre esa base de información, se calcula el costo de las construcciones en estudio, por Método de Costo de Reposición.

ITEM	*EDAD*	*VIDA ÚTIL*	*EDAD EN % DE VIDA*	*ESTA-DO*	*DEPRE-CIACIÓN*	*VALOR REPOSICIÓN*	*VALOR DEPRECIADO*	*VALOR FINAL*	*VALOR ADOPTADO*
CASA	*30*	*100*	*30,0%*	*4,5*	*80,04%*	*$2 847 625*	*$2 279 239*	*$568 368*	***$570 000***

Con base en el valor obtenido para las construcciones, se le entrega un valor que representa el valor obtenido menos los costos de modificación o adecuación.

P R E D I O : CASA - CL 22 A 22-95, BOGOTA			
DESCRIPCIÓN	**ÁREA EN m²**	**VR. METRO CUADRADO**	**VALOR**
CONSTRUCCION CASA	**384,0**	$570 000	**$218 880 000,-**
➢ **VALOR BASE PARA LA CONSTRUCCION**			**$218 880 000,-**

12.4. VALOR TOTAL DEL INMUEBLE – CASA.

P R E D I O: CASA - CL 22 A 22-95, BOGOTA		
DESCRIPCIÓN	**ÁREA EN m²**	**VALOR TOTAL**
TERRENO.	**192,0**	**$864 000 000,-**
CONSTRUCCIONES	**384,0**	**$218 880 000.-**
➢ **VALOR BASE DEL PREDIO PARA LIQUIDACIÓN**		**$1 082 880 000,-**

13. VALOR NETO DE LIQUIDACIÓN

Existen otros factores que van a incidir en la enajenación del bien en estudio. Estos factores son: el de Negociabilidad y el de Venta Forzosa, adicionales a los costos que se tienen por no pago de impuestos prediales y sus sanciones e intereses, costos de mantenimiento, vigilancia y control del inmueble durante el periodo del proceso y la administración.

El Factor de Negociabilidad se presenta en todos los casos de compra y venta de bienes, especialmente, en el mercado de bienes usados, aunque esto también ocurre en negociaciones de bienes nuevos. Es una costumbre universal y el inmueble en estudio no es ajeno a esa realidad comercial.

Como se ha venido registrando en este informe y como toda la comunidad de comerciantes y agentes inmobiliarios conocen, la economía registra un freno o una ralentización en la oferta y demanda de bienes, ha estallado la burbuja inmobiliaria que se venía presentando con un incremento de precios de bienes en general, que debido a esta crisis han tenido que revisar y ajustar los precios a la baja. Y, por otra parte, también es sabido en el mundo mercantil, que no es lo mismo negociar bienes con el pago de contado, como es el caso de las liquidaciones o remates que pactar formas y plazos de pago que alivian las finanzas del comprador, específicamente.

Dejar claro también, que el Factor de Negociabilidad es una parte importante del valor aquí determinado. Las condiciones de negociación y pago del bien enajenado, por ejemplo, debe ser de «contado», es decir, no existen plazos ni ningún otro tipo de canjes, permutas o formas de pago en general, solo es el pago absoluto y de origen probado y bancarizado, lo que dificulta o selecciona el tipo del potencial comprador.

Para el caso en estudio (casa urbana), por ejemplo, la deuda en pago de impuesto predial asciende a una suma cercana a los $12 millones, equivalente a un 2,0% del valor de avalúo catastral, aproximadamente. Lo que significa que parte del descuento por Venta Forzada es de al menos, un 17%, adicional al Factor de Negociabilidad. Y la otra gran parte en la situación de venta forzada esta condicionada al estado del inmueble, que en este caso, un potencial comprador tendrá que intervenir adecuando y renovando la estructura y los espacios que como se viene mencionando están en mal estado de mantenimiento y conservación.

Así las cosas, a estos valores obtenidos se les aplicará este factor (Negociabilidad). De igual manera, el Factor de Venta Forzosa, se refiere justamente, a las condiciones forzadas con que se debe enajenar el bien como a la condición que establece el Decreto 2101 de 2016, Por el cual se adiciona un título 5, denominado Normas de Información Financiera para Entidades que no Cumplen la Hipótesis de Negocio en Marcha, a la Parte 1 del Libro 1 del Decreto 2420 de 2015, Único Reglamentario de las Normas de Contabilidad, Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, y se dictan otras disposiciones.

ARTÍCULO 2º. Aplicación preferente del marco legal especial de los procesos de liquidación. Lo dispuesto en regímenes especiales sobre procesos de liquidación, será aplicable preferentemente sobre las disposiciones contenidas en el presente Decreto, en cuanto a lo que se refiera a aspectos distintos a los de contabilidad e información financiera.

PRINCIPIO DE MEDICIÓN: El valor neto de liquidación de un activo es el valor estimado de efectivo u otra contraprestación que una entidad espera obtener por la venta o disposición forzada de un activo al llevar a cabo su plan de liquidación, menos los costos estimados de terminación y los costos estimados necesarios para realizar la venta.

De esta manera se llega al VALOR NETO DE LIQUIDACIÓN, aplicando estos dos factores descritos que están dentro de los códigos comerciales para poder obtener un valor acorde con la realidad del bien en liquidación.

P R E D I O: CASA CALLE 22 A 22 95 BARRIO SAMPER MENDOZA, SECTOR PALOQUEMAO, BOGOTÁ				
DESCRIPCIÓN	**VALOR BASE CALCULADO**	**FACTOR DE NEGOCIAC.**	**COSTOS Y VENTA FORZADA**	**VALOR NETO DE LIQUIDACIÓN**
INMUEBLE URBANO M.I. 50C-506611	$ 1 082 880 000	8 %	16 %	**$ 822 988 800**
VALOR NETO DE LIQUIDACIÓN DEL INMUEBLE				**$ 822 988 800.-**

NOTA ACLARATORIA: Para determinar los COSTOS Y VENTA FORZADA descrita en el cuadro anterior, se tienen en cuenta los siguientes factores:

- Con la obtención de un valor comercial ajustado a la normatividad que se ha dictado al respecto por la Corte Constitucional en su Sentencia C-245/06 de 2006, se analiza o referente al Valor Neto de Liquidación, teniendo en cuenta principalmente, su estado, deudas por tributos y los gastos inherentes al proceso administrativo de la liquidación, tal como lo establece el Decreto 2101 de 2016.
- Venta Forzada que define: «VALOR DE LIQUIDACIÓN FORZOSA: El importe total de dinero que podría razonablemente percibirse por concepto de una venta pública debidamente anunciada y llevada a cabo, en la que el vendedor se ve en la necesidad de vender de inmediato sobre una base “tal como está y donde está”.»
- Para el caso específico de las ventas en los procesos liquidatorios se deben considerar varios factores: a) La compra debe hacerse de contado y no hay posibilidad alguna que existan trueques, permutas o plazos. B) El comprador debe acreditar el origen de sus dineros o lo que se llama, que el dinero este bancarizado. C) El plazo otorgado por la Superintendencia de Sociedades es de tan solo dos (2) meses, lo que se hace muy complejo para vendedor y comprador cuando la cuantía es alta o considerable. Lo anterior limita las posibilidades de venta y, por lo tanto, se deben tener en cuenta algunas facilidades y eso se puede lograr únicamente con lo atractivo del valor.
- El Valor Neto de Liquidación explica las necesidades dentro del proceso de cumplir con los gastos que ella demanda. Y se expone claramente con ese PRINCIPIO DE MEDICIÓN registrado anteriormente.



13. VALOR DE NETO DE LIQUIDACIÓN DEL INMUEBLE.

VALOR NETO DE LIQUIDACIÓN	
C O N C E P T O	**VALOR NETO DE LIQUIDACIÓN**
VALOR TOTAL DEL PREDIO IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 50C-506611, CON DIRECCIÓN CATASTRAL CL 22 A 22 95, DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ Y PROPIEDAD DE DISPEZ RIO Y MAR S.A. EN LIQUIDACION JUDICIAL	**$822 988 800,-**
T O T A L	**$822 988 800,-**

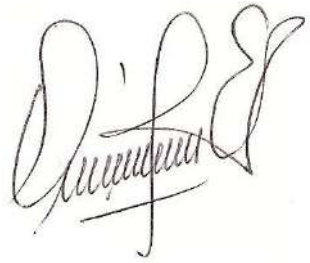
SON: OCHOCIENTOS VEINTIDOS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS PESOS MDA. LEGAL COLOMBIANA
(COP $822 988 800,00)

El presente Informe se elabora bajo absoluta responsabilidad profesional del Avaluador y una de las normas jurídicas que lo respalda es el Decreto 266 del 2002.

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 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.

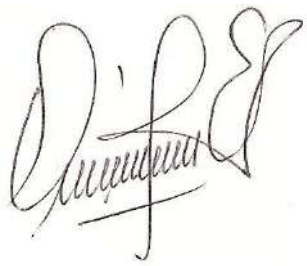
Cordialmente,



OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
Perito Avaluador
RAA: AVAL-79110696

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.

a. Las descripciones de hechos presentados en el presente informe son correctas hasta donde el perito alcanza 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 tiene experiencia en el mercado local y la tipología del bien que se están valorando.
d. El perito realizó visita y verificación personal al vehículo 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. Declaro que No tengo interés presente ni futuro, en el vehículo objeto del informe. No he 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. Confirmo 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 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 el perito 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. Declaro que no sostengo 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. Mi 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
Perito Avaluador
RAA: AVAL-79110696

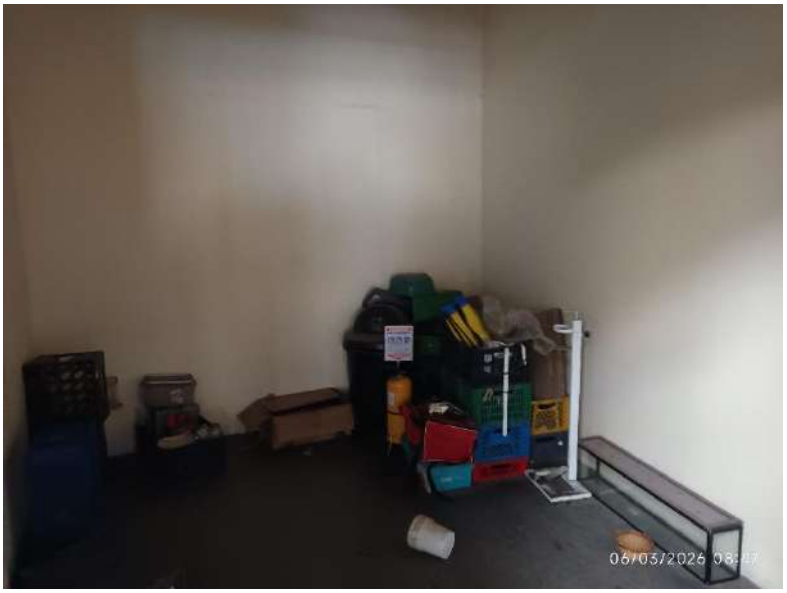
OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

REGISTRO FOTOGRÁFICO





OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696







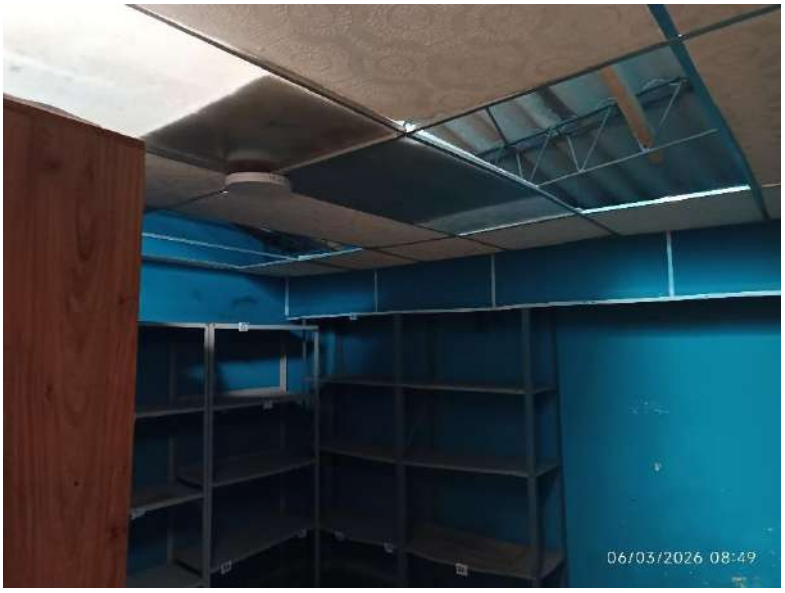
OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696







OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696







OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696







OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

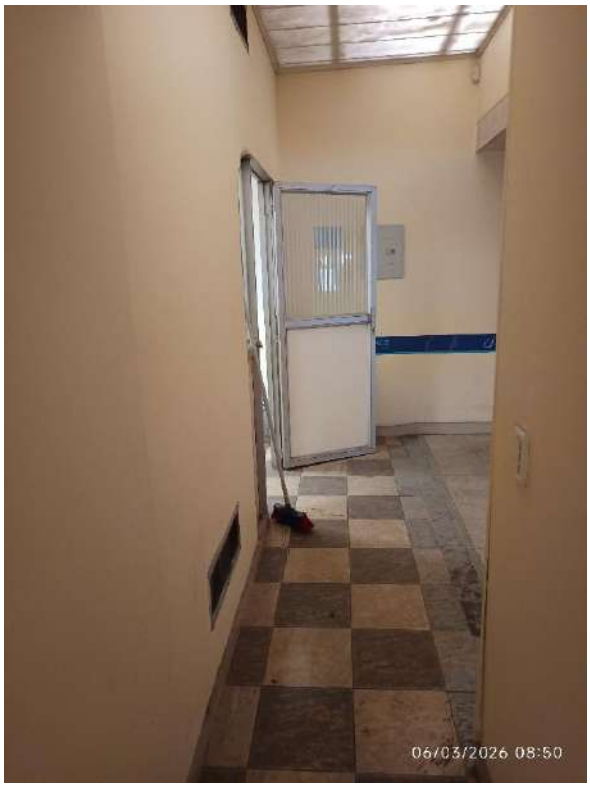








OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696









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 – Decreto 555 de 2021
• Legislación pertinente al caso valuatorio: Dec. 3050 de 2013; Dec. 1420 de 1998; Ley 388 de 1997, Resolución 620 de 2008 IGAC.
• RESUMEN DE VALORES DE REPOSICIÓN- TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS. Subdirección de Avalúos, Dirección de Gestión Catastral, IGAC. 2025
• Estabilidad financiera: "ANÁLISIS DE CARTERA Y DEL MERCADO INMOBILIARIO EN COLOMBIA". Banco de la República
• DOCUMENTOS DE PROPIEDAD DE LOS BIENES INMUEBLES
• BANCO DE DATOS DE LOS AVALUADORES
• PÁGINAS WEB ESPECIALIZADAS EN MERCADO INMOBILIARIO
• ENTERVISTAS CON PROFESIONALES ESPECIALIZADOS
• NORMAS Y LEGISLACIÓN PERTINENTE
• www.wikiwand.com/es/Chia
• REVISTA CONTEXTO, gonzalezfsandralucia@miugca.edu.co., contexto.ugca.edu.co. – Investigación 2014
• www.es.wikipedia.com

ANEXO 2B

AVALÚO COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES URBANOS



DISPEZ RIO Y MAR S.A.S.
EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL
BOGOTÁ D. C.,
MAYO 20 DE 2026

OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

AVALÚO COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES URBANOS



INMUEBLE UBICADO EN:

LOTE 435
CALLE 3A # 21-131 MANZANA 10
JAMUNDÍ - VALLE DEL CAUCA

PROPIETARIO:

DISPEZ RIO Y MAR S.A.S.
EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

AVALÚO COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES URBANOS

PROPIETARIO:

DISPEZ RIO Y MAR S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

ELABORÓ:

OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA. AVAL-79110696

INMUEBLE UBICADO EN:

LOTE PROYECTO UNIFAMILIAR Y COMERCIAL LOS ANTURIOS
LOTE 435 CALLE 3 A 21 131 MANZANA 10
JAMUNDÍ – VALLE DEL CAUCA

SOLICITANTE:

Dra. YEIMI YOLIMA SALAZAR CALDERÓN
LIQUIDADORA

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:

SON: CIENTO CUARENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS QUINCE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA. - ($ 141 315 840.-)

Bogotá, D.C., 20 de mayo de 2026

OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

INFORME AVALÚO

Fecha:	Bogotá, D.C. 20 de mayo de 2026
Fecha de Inspección:	14 de abril de 2026
Valuador:	Oscar E. Castillo Rubiano – Reg. RAA: AVAL-79110696.
Solicitante:	Dra. Yeimi Y. Salazar Calderón

1. CONSIDERACIONES INICIALES

1.1. PROPÓSITO DEL AVALÚO

Entregar el valor más probable de un inmueble urbano con destinación comercial, en cumplimiento de la solicitud para practicar el avalúo comercial de un lote urbano, ubicado en el Municipio de Jamundí, departamento del valle del Cauca, sujetos a las normas valuatorias y su metodología, según las establecidas en la Resolución 620 de 2008 IGAC- y las normas internacionales regidas por la IVSC, teniendo en cuenta principalmente, los principios éticos que obligan al Valuador a dar el mayor valor y el mejor uso y los principios de sustitución y de conformidad, especialmente.

1.2. 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. Expediente: 66128

1.3. INFORMACIÓN BÁSICA

- **DEPARTAMENTO:** Valle del Cauca
- **MUNICIPIO:** Jamundí
- **NOMBRE PROPIETARIO:** Dispez Rio y Mar S.A. en Liquidación
- **IDENTIFICACIÓN:** 900.126.024-3
- **CLASIFICACIÓN:** Lote urbano
- **DIRECCIÓN CATASTRAL:** Lote Proyecto Unifamiliar Y Comercial Los Anturios Lote 435 Calle 3 A 21 131 Manzana 10
- **MATRICULA INMOBILIARIA:** 370-862696
- **CÓDIGO CATASTRAL – NURPRE:** CCW0006TNED

1.4. DOCUMENTOS DE PROPIEDAD EVALUADOS

- Certificado de Tradición y Libertad No. 370-862696
- Información Catastral vigencia 2026
- Recibo de pago de impuesto predial de 2026

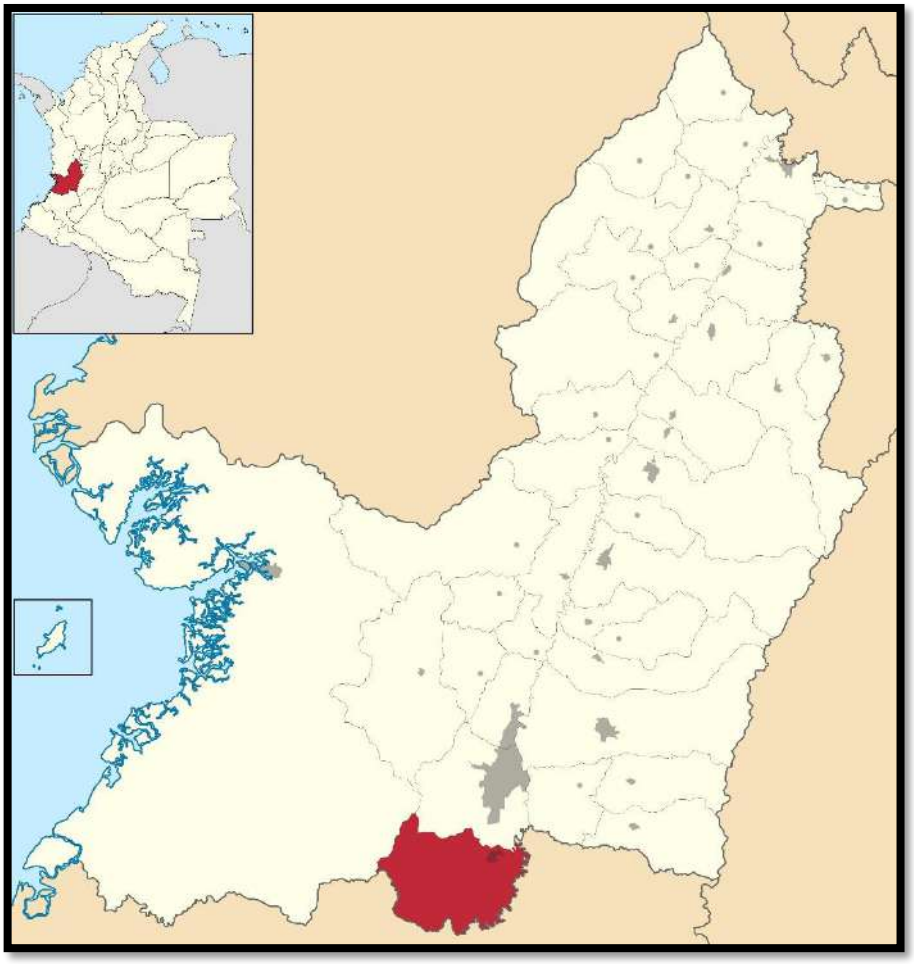
- Registros fotográficos del proceso.

2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL MUNICIPIO Y EL INMUEBLE

2.1. BREVE RESEÑA SOBRE JAMUNDÍ

El municipio de Jamundí, fundado el 23 de marzo de 1536 por los capitanes Pedro de Añasco y Juan de Ampudia bajo las órdenes de Francisco Pizarro, se localiza en la región sur del departamento del Valle del Cauca, formando parte integral del área metropolitana de Santiago de Cali. Con una extensión territorial aproximada de 577 km^2, su geografía transita desde las llanuras fértiles del valle del río Cauca hasta las estribaciones de la Cordillera Occidental en el Parque Nacional Natural Farallones de Cali. La cabecera municipal se sitúa a una altura promedio de 975 metros sobre el nivel del mar, registrando una temperatura media de 24°C, característica de un clima cálido subhúmedo que favorece el desarrollo urbano y la oferta paisajística. Estratégicamente conectado a través de la Vía Panamericana y la Avenida Cañasgordas, el municipio limita al norte con Santiago de Cali, al sur con los municipios de Santander de Quilichao y Buenos Aires (Cauca), al este con Puerto Tejada (Cauca) teniendo como frontera natural el río Cauca, y al oeste con Buenaventura.

OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696



Demarcación y ubicación del Municipio de Jamundí en el Valle del Cauca

Demográficamente, Jamundí ha experimentado un crecimiento acelerado en su cabecera municipal, consolidándose como una de las principales "ciudades dormitorio" y zonas de expansión residencial del sur del Valle del Cauca. Su economía, históricamente vinculada a la actividad agropecuaria en el sector rural con cultivos tecnificados de caña de azúcar, arroz y cacao, ha migrado con fuerza hacia los sectores del comercio, los servicios y la construcción civil en el área urbana. Este dinamismo ha transformado el paisaje inmobiliario mediante el desarrollo de proyectos de vivienda unifamiliar y multifamiliar de estratos medios y altos, impulsando una robusta infraestructura comercial compuesta por grandes superficies, centros comerciales locales y nodos de servicios que atienden la demanda de una población que supera los 130.000 habitantes.

El componente cultural y turístico del municipio se sustenta tanto en su patrimonio histórico como en su riqueza hídrica y gastronómica, elementos que dinamizan los flujos de visitantes hacia la periferia y el centro urbano. Jamundí es ampliamente reconocido como la «Tierra del Cholado», manifestación culinaria tradicional que dinamiza la economía popular en la cabecera, además de albergar celebraciones emblemáticas como la Fiesta del Cacique Jamundí. En el ámbito rural y de piedemonte, el territorio destaca por sus atractivos ecoturísticos vinculados a

balnearios naturales y ríos como el Jordán, Jamundí, Pance y Claro, los cuales configuran una oferta recreativa de gran valor regional que complementa el desarrollo residencial e incrementa el atractivo de inversión en la zona.

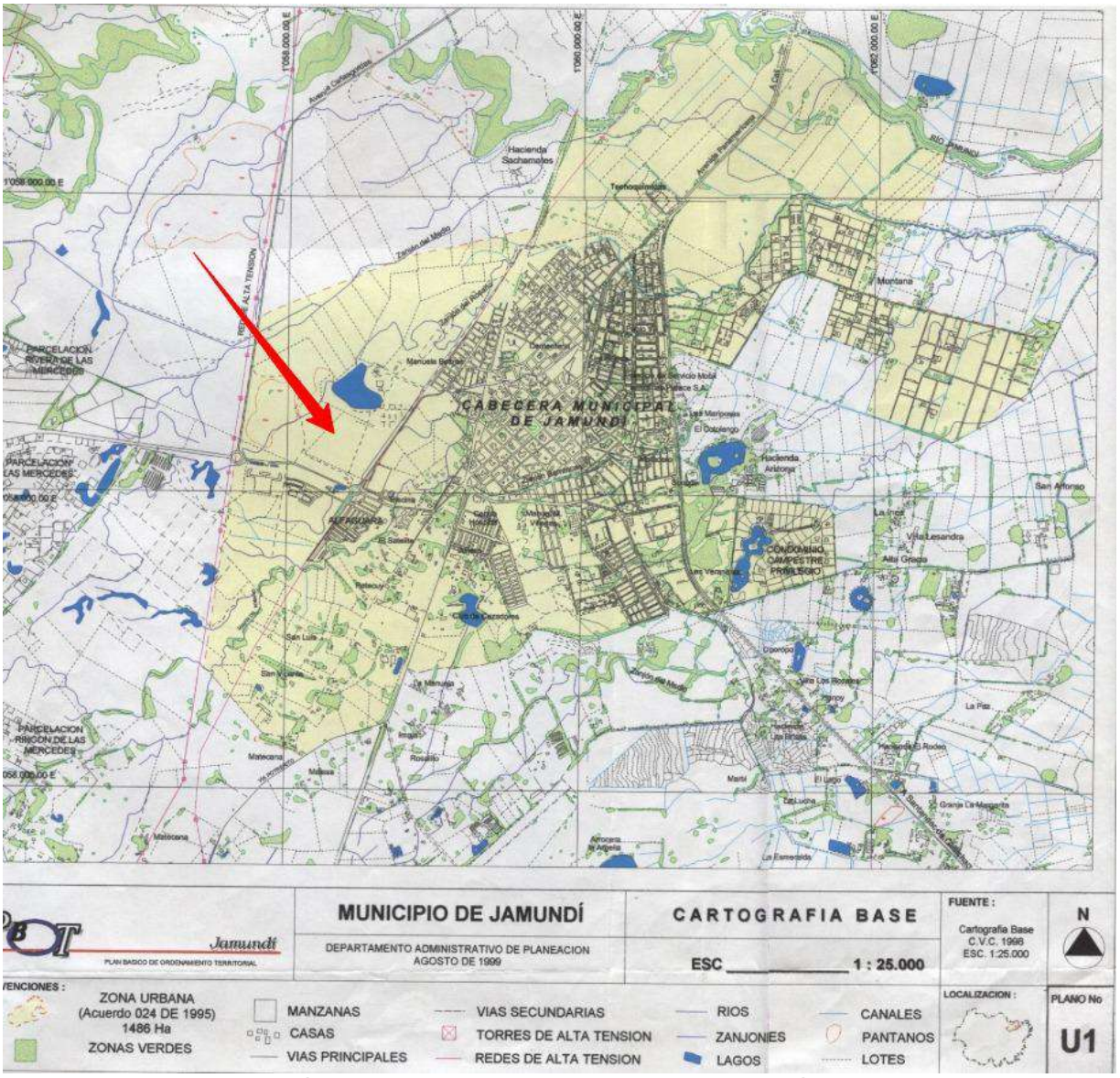
La cabecera municipal se caracteriza por una morfología urbana en continuo proceso de consolidación, combinando sectores tradicionales de manzana regular con nuevas ciudadelas planificadas que incorporan altos estándares urbanísticos. Las vías de acceso principales aseguran una conectividad fluida con los centros de empleo y educación superior del sur de Cali, lo que sostiene una demanda constante de suelo urbanizable. Este tejido urbano cuenta con una cobertura estable de servicios públicos domiciliarios e infraestructura vial interna en proceso de optimización, factores que mitigan los riesgos de obsolescencia espacial y garantizan que los lotes sin construir dentro del casco urbano retengan un óptimo potencial de desarrollo residencial y comercial conforme a las proyecciones del planeamiento territorial vigente.

2.2. LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

El bien inmueble objeto de valoración corresponde al denominado Lote 435 de la Manzana 10, inscrito formalmente dentro del desarrollo urbanístico «Proyecto Unifamiliar y Comercial Los Anturios», situado en el sector sudoccidental de la cabecera municipal de Jamundí, departamento del Valle del Cauca. El entorno inmediato del predio se caracteriza por ser una zona de uso predominantemente residencial, con tipologías constructivas consolidadas de uno y dos pisos destinadas a vivienda unifamiliar y bifamiliar, intercaladas con dinámicas comerciales de cobertura local sobre los ejes viales secundarios. Geográficamente, el sector se encuentra plenamente integrado a la malla urbana del municipio, limitando con desarrollos habitacionales similares que denotan un proceso de ocupación formalizado y planificado.

El predio cuenta con un frente directo sobre la Calle 3A, demarcado catastralmente con el número 21-131, lo cual le confiere una accesibilidad vial óptima y una conexión directa con las arterias principales que conducen hacia el centro tradicional del municipio y hacia las rutas de salida intermunicipal. La infraestructura vial perimetral e interna del sector se encuentra provista de calzadas pavimentadas en asfalto y concreto hidráulico, acompañadas de redes peatonales (andenes) y un sistema de alumbrado público operativo. La topografía del lote y de su entorno inmediato es esencialmente plana, condición física que mitiga los costos asociados a movimientos de tierra o adecuaciones especiales de ingeniería para el despliegue de proyectos constructivos.

OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696



Demarcación de la cabecera municipal del Municipio de Jamundí y del predio

En materia de servicios públicos, el entorno del inmueble dispone de una cobertura total y consolidada en las redes matrices de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial, energía eléctrica y redes de distribución de gas domiciliario, todas operadas por las empresas prestadoras de la región. El nivel socioeconómico asignado por las bases de datos catastrales oficiales para los efectos tributarios y tarifarios del sector corresponde al Estrato V2, lo cual califica la zona dentro de un rango residencial de ingresos medios, caracterizado por una baja tasa de morosidad inmobiliaria y una demanda sostenida en el mercado secundario de tierras.

El equipamiento urbano complementario en el área de influencia directa e indirecta del predio incluye establecimientos educativos de nivel básico y medio, centros asistenciales de salud de primer nivel, áreas de recreación activa y pasiva (parques barriales) y un comercio vecinal diversificado. Esta consolidación del entorno urbano

le otorga al predio una estabilidad jurídica y económica óptima, minimizando factores de depreciación ambiental o social, y maximizando su potencial de desarrollo residencial unifamiliar o comercial de baja escala, de acuerdo con las tendencias macroeconómicas validadas para el municipio de Jamundí.

3. DESCRIPCIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DEL INMUEBLE

3.1. ALINDERACIÓN

Para dar cumplimiento estricto a las exigencias regulatorias de la **Superintendencia de Sociedades** dentro del marco de la Ley 1116 de 2006 (Insolvencia), la individualización física y jurídica del activo debe mitigar cualquier riesgo de indeterminación o confusión material.

Revisado el Certificado de Libertad y Tradición (Matrícula **370-862696**), los linderos generales del predio están «*Contenidos en ESCRITURA Nro 1380 de fecha 28-07-2011 en NOTARIA 15 de CALI LOTE 435 CALLE 3 A # 21-131 MANZANA 10 con area de 125,28M2. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). .POR ESCRITURA 0609 DEL 16-04-2012 NOT.15 CALI, SE CORRIGIO LA DIVISION MATERIAL Y RELOTEO, LA CUAL SE REGISTRO SIMULTANEAMENTE CON ESCR.1380 DEL 28-07-2011 NOT.15.EL AREA Y NOMENCLATURA CITADAS EN ESTE BLOQUE SON LA CORRECTAS, TOMADAS DE LA ESCR.0609/12.*»

- **Por el Norte (Frente):** En longitud determinada con frente directo sobre la Calle 3A, eje vial de acceso principal al inmueble.
- **Por el Sur (Respaldo):** En longitud equivalente limitando determinada lindando con el Lote número 423 de la misma Manzana 10.
- **Por el Oriente (Costado Derecho):** En longitud determinada lindando con el Lote número 437 de la misma Manzana 10.
- **Por el Occidente (Costado Izquierdo):** En longitud determinada lindando con el Lote número 434 de la misma Manzana 10.

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
Contenidos en ESCRITURA Nro 1380 de fecha 28-07-2011 en NOTARIA 15 de CALI LOTE 435 CALLE 3 A # 21-131 MANZANA 10 con area de 125,28M2. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). .POR ESCRITURA 0609 DEL 16-04-2012 NOT.15 CALI, SE CORRIGIO LA DIVISION MATERIAL Y RELOTEO, LA CUAL SE REGISTRO SIMULTANEAMENTE CON ESCR.1380 DEL 28-07-2011 NOT.15.EL AREA Y NOMENCLATURA CITADAS EN ESTE BLOQUE SON LA CORRECTAS, TOMADAS DE LA ESCR.0609/12.

SUPERINTENDENCIA

3.2. ÁREAS DEL INMUEBLE

Según los documentos de identificación y descripción del inmueble anexos, se tiene:

INMUEBLE	ÁREA (m²)
LOTE 435 DE LA MANZANA 10 - CALLE 3A # 21-131	**370-862696**
Área Terreno según M.I. 370-862696	**125.28**
Área Construida	**0.0**
ÁREA ADOPTADA PARA AVALÚO DE TERRENO	**125.28**



Ubicación del inmueble dentro del sector y manzana. Tomado del Catastro de Jamundí

3.3. ACCESO AL PREDIO, MOVILIDAD Y TRANSPORTE

El predio objeto de evaluación, identificado con la dirección oficial **Lote 435, Calle 3A # 21-131 de la Manzana 10**, se localiza en el barrio o desarrollo urbanístico denominado «Proyecto Unifamiliar y Comercial Los Anturios», una zona estratégica de la cabecera municipal de Jamundí. El acceso vehicular y peatonal principal al lote se realiza de forma directa a través de la Calle 3A, un eje vial secundario de tráfico local perfectamente conectado con las arterias colectoras del municipio, como la Carrera 21 y la Calle 1. Esta ubicación le confiere una posición geográfica altamente competitiva dentro del casco urbano, facilitando el desplazamiento ágil hacia el centro administrativo, los nodos institucionales y las zonas comerciales consolidadas de la localidad en un tiempo estimado menor a diez minutos.

La movilidad en el sector combina de manera eficiente la infraestructura para transporte particular y los sistemas de transporte público. Para el tráfico vehicular privado, las vías perimetrales presentan un perfil urbano adecuado, con calzadas pavimentadas en asfalto y concreto hidráulico que se encuentran en un estado de conservación de bueno a aceptable, disponiendo además de señalización básica y andenes peatonales continuos. En lo referente al transporte público, el área cuenta con una cobertura constante de rutas de buses urbanos e intermunicipales, taxis de servicio público y colectivos que integran de forma directa el sector de Los Anturios con la terminal de transportes local y con el sur de Santiago de Cali, facilitando el traslado diario de la población flotante y de los residentes hacia centros de empleo y educación superior.

En concordancia con las políticas de movilidad sostenible implementadas en el Valle del Cauca, el entorno del predio se beneficia de la proximidad a corredores e infraestructura para el transporte no motorizado. Los ejes viales principales del municipio de Jamundí que circundan el sector incorporan redes de ciclorrutas y bermas segregadas que incentivan el uso de la bicicleta como medio de transporte alternativo y ecológico, conectando los desarrollos residenciales del sur con las zonas comerciales. Esta integralidad en las condiciones de acceso, sumada al estado operativo de la malla vial circundante y la diversidad de opciones de transporte, mitiga los impactos de segregación espacial y consolida al predio como un activo inmobiliario de excelente conectividad y alta resiliencia urbana.

3.4. SERVICIOS PÚBLICOS

SERVICIO	***DESCRIPCIÓN***
➢ ALCANTARILLADO	Sin conexión a colectores del alcantarillado
➢ ACUEDUCTO	Sin acometida
➢ ENERGÍA	Sin acometida
➢ TELÉFONO	Telefónía fija y Celular óptimas
➢ BASURAS	Recolección programada
➢ ALUMBRADO PÚBLICO	Óptimo servicio público

3.5. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

El bien inmueble objeto de valoración corresponde a un lote de terreno sin construir (vacante) emplazado en suelo urbano, el cual posee características físicas e intrínsecas altamente homogéneas y favorables para la edificación. Físicamente, el predio presenta una **topografía completamente plana**, condición que se extiende uniformemente en toda su área superficial y que elimina la necesidad de ejecutar movimientos de tierra complejos, nivelaciones o estructuras hidráulicas especiales para el manejo de escorrentías. Esta estabilidad topográfica representa una ventaja comparativa en el mercado local, al garantizar que la totalidad de los 125.28 m^2 de superficie sean útiles de manera inmediata para cualquier desarrollo civil.

En lo referente a su morfología, el terreno cuenta con una **configuración geométrica regular de tipo rectangular**, caracterizada por una relación de proporcionalidad óptima entre su frente y su fondo. Esta regularidad formal permite un aprovechamiento máximo del suelo, facilitando la distribución arquitectónica y el diseño estructural sin generar remanentes o áreas muertas de difícil utilización, lo que maximiza la eficiencia constructiva del lote. Asimismo, el activo se clasifica técnicamente como un **predio medianero**, situándose sobre la continuidad de la manzana número 10, compartiendo sus límites laterales con desarrollos habitacionales preexistentes o proyectados (lotes 434 y 437), orientando de forma exclusiva su frente de desarrollo hacia la Calle 3A.

El suelo del lote se encuentra descapotado, libre de malezas densas, escombros o afloramientos rocosos que afecten su capacidad portante aparente. No se evidencian servidumbres pasivas, afectaciones ambientales por cuerpos de agua, ni riesgos geológicos o de inundación que restrinjan su estabilidad física. La consistencia del

terreno y su cota de nivel respecto al eje de la vía pública aseguran condiciones óptimas para el despliegue de fundaciones convencionales y la posterior conexión a las redes de servicios públicos domiciliarios disponibles en el frente del predio, consolidándolo como una porción de tierra urbanizada apta para su absorción por el mercado inmobiliario.

3.6. EDAD Y ESTADO DEL INMUEBLE

El bien inmueble objeto del presente dictamen pericial corresponde en su totalidad a un lote de terreno urbano baldío o vacante, el cual carece por completo de unidades habitacionales, estructuras civiles permanentes o mejoras arquitectónicas adheridas a su superficie. En consecuencia, desde la perspectiva técnica pericial y en estricto cumplimiento de la normativa valuatoria nacional dictada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), **no es procedente la aplicación de factores de depreciación por edad, vetustez o estado de conservación**, tales como los coeficientes tabulados en la matriz de Fitto y Corvini.

El estado del componente físico evaluado (el suelo) se califica como óptimo y en condiciones operativas de absorción inmediata por el mercado. El terreno no evidencia signos de degradación ambiental, erosión, contaminación por vertimientos, ni afectaciones antrópicas que desmejoren su calidad agrológica o portante. Al mantener una condición de vacancia sobre una zona plenamente urbanizada del casco urbano de Jamundí, el activo conserva intacto su potencial de desarrollo a nuevo, registrando una vida útil remanente indefinida en su condición de tierra soporte.

4. 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.

INFORMACIÓN LEGAL	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	370-862696
CÓDIGO CATASTRAL - NUPRE	CCW0006TNED
CÓDIGO CATASTRAL	763640100000009920035000000000

4.1. Estudio de Títulos y Tracto Sucesivo

El estudio de los antecedentes jurídicos del inmueble denominado Lote 435 de la Manzana 10 del Proyecto Los Anturios, con base en el Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 370-862696, demuestra una cadena de tradición debidamente registrada y sin rupturas en el tracto sucesivo. El derecho pleno de dominio sobre la cabida superficiaria de 125.28 m^2 se encuentra inscrito formalmente a favor de la persona jurídica Dispez Rio y Mar S.A. (NIT 900.126.024-3). El título originario de adquisición de la propiedad por parte de la sociedad concursada corresponde a un

negocio jurídico de compraventa perfeccionado mediante instrumento público e inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

4.2. Gravámenes, Limitaciones al Dominio y Situación Concursal

El activo presenta la condición jurídica propia de los bienes integrados a la masa de la liquidación de una persona jurídica en los términos de la Ley 1116 de 2006. Se constata la inscripción de los autos de apertura del proceso insolvencia proferidos por la Superintendencia de Sociedades (Expediente 66128), medida que saca el activo de los circuitos comerciales ordinarios para someterlo a las reglas de liquidación judicial, ordenando el levantamiento de medidas cautelares previas de ejecución individual y priorizando la valoración pericial del predio para la posterior adjudicación o venta forzada.

El inmueble se encuentra libre de limitaciones civiles al dominio tales como usufructo, condiciones resolutorias explícitas, fideicomisos, patrimonio de familia inembargable o afectación a vivienda familiar. De igual forma, no reporta la vigencia de servidumbres pasivas registradas que restrinjan el uso del suelo urbano, ni gravámenes de tipo hipotecario con entidades financieras. En conclusión, el activo se reporta jurídicamente apto, saneado y disponible para ser objeto de enajenación o dación en pago dentro de las etapas procesales que adelanta el despacho de la Superintendencia de Sociedades, teniendo como base el valor comercial determinado en este informe.

5. USOS ECONÓMICOS DEL PREDIO - USO DEL SUELO, RESERVAS, PLUSVALÍA, ESTRATIFICACIÓN, SEGÚN EL PBOT:

5.1. Uso de suelo: En estricto cumplimiento del régimen de usos determinado por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) de Jamundí para el sector donde se implanta el «Proyecto Unifamiliar y Comercial Los Anturios», las potencialidades y restricciones del lote se estructuran bajo un modelo de mixtura controlada. El uso principal definido por la norma local es Residencial, permitiendo el despliegue de soluciones habitacionales bajo la tipología de vivienda unifamiliar o bifamiliar integrada al contexto urbanístico del barrio. Como uso compatible o complementario, se autoriza el Comercio y Servicios de Cobertura Local (Escala Vecinal), lo cual faculta legalmente la habilitación de locales comerciales en el primer nivel de la edificación (tales como tiendas de conveniencia, farmacias u oficinas de servicios), concordando con la naturaleza comercial de la sociedad concursada. Quedan estrictamente prohibidos los usos de escala industrial mediana o pesada, el bodegaje de alto flujo y cualquier actividad que genere impactos ambientales o acústicos negativos sobre el entorno habitacional. En materia de edificabilidad, los parámetros generales autorizan perfiles de construcción con una altura máxima permitida de dos (2) a tres (3) pisos, supeditados al cumplimiento de los índices de ocupación y líneas de paramento establecidas por Planeación Municipal sobre el eje de la Calle 3A.

5.2. Reservas: Revisada la cartografía oficial del PBOT de Jamundí, el plano de afectaciones viales y las redes matrices de servicios públicos del municipio, se determina que el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 370-862696 **no se**

encuentra afectado por reservas de suelo destinadas a la ampliación de la malla vial principal, planes de infraestructura de transporte o servidumbres públicas forzosas. De igual manera, el lote se halla fuera de las franjas de reserva o aislamiento ambiental obligatorio asociadas a la cuenca de ríos, zanjones o humedales de la cabecera municipal, y no registra afectaciones por proyectos de utilidad pública declarados que restrinjan o limiten el libre ejercicio del derecho de propiedad en los procesos de enajenación judicial.

5.3. Riesgo: De conformidad con el mapa de amenazas y riesgos naturales e hidrológicos incorporado en el Acuerdo 002 de 2002, el área correspondiente a la Manzana 10 del Proyecto Los Anturios se localiza en una **zona calificada como de riesgo bajo o mitigado**. La topografía plana del lote elimina la amenaza por fenómenos de remoción en masa (deslizamientos), mientras que las obras de canalización y el sistema de alcantarillado pluvial de la malla urbana perimetral previenen escenarios de inundación por desbordamiento de cuerpos hídricos superficiales. No se evidencian fallas geológicas activas ni restricciones por pasivos ambientales que comprometan la estabilidad del terreno o encarezcan las obras civiles de cimentación requeridas para su desarrollo a nuevo.

5.4. Estratificación: De acuerdo con las bases de datos de la Subsecretaría de Catastro y Planeación del Municipio de Jamundí, reflejadas formalmente en la facturación del Impuesto Predial Unificado para la vigencia fiscal del año 2026, al inmueble se le ha asignado una **estratificación socioeconómica residencial de nivel V2**. Este indicador califica al sector dentro de un rango de ingresos medios con dinámicas de consolidación urbana formal. Esta estratificación garantiza un equilibrio óptimo en la liquidación de tasas de servicios públicos domiciliarios y contribuciones tributarias, manteniendo el atractivo comercial del lote para inversionistas del sector inmobiliario local. La estratificación solo aplica para inmuebles residenciales (Ley 142 de 1994).

No. Predial: 76364010000000992003500000000		**No. Predio Anterior:** 370-862696	
Dirección del Predio: LOTE PROYECTO UNIFAMILIAR Y COMERCIAL LOS ANTURIOS LOTE 435 CALLE 3 A 21 131 MANZANA 10			
Dirección de Correspondencia: C 3A 21 131 Lo 435 Mz 10 LOS ANTUR			
Avalúo Actual: $ 67,659,000		**Avalúo Anterior:** $ 65,688,000	
Estrato: V2 **Destino:** S **Tarifa:** 0.033		**Área Terreno en M:**	**Área Construida en M:** 0
Nombre propietario (titular): DISPEZ RIO Y MAR S A			
Nit./CC. Propietario: 9001260243		**No. Propietarios:**	
Estado Juridico: PE	**Acuerdo No.:**	**Valor Acuerdo:**	**Saldo Acuerdo:**
Ultimo Pago: 17-04-2026	**Trimestre Actual:** ENE-2026 / DIC-2026		**Tasa de Interés:** 0.02476

Facsímil tomado del Recibo de Impuesto Predial Unificado 2026 expedido por el Municipio de Jamundí

5.5. Uso Actual del Predio: tiene uso Residencial - Urbanizable. Al momento de la inspección técnica efectuada para el presente dictamen valuatorio, el lote de terreno se encuentra en condición de **suelo urbano vacante (sin construir o baldío)**, concordando plenamente con el código de destino "S" parametrizado por la autoridad catastral competente. El predio se halla descapotado, libre de edificaciones provisionales, mejoras o actividades económicas informales en ejecución. Esta condición de vacancia física implica que el activo está disponible para su absorción

inmediata por el mercado de la construcción, sin necesidad de asumir costos financieros o logísticos asociados a demoliciones previas o procesos de desalojo civil.

6. EL PROCESO DE URBANIZACIÓN DEL MUNICIPIO

El proceso de urbanización del municipio de Jamundí ha estado históricamente ligado a su proximidad con Santiago de Cali y a su rol como eje de conectividad con el departamento del Cauca. Durante la mayor parte del siglo XX, la morfología urbana se concentró en un núcleo tradicional de manzana regular alrededor de su plaza principal, con una economía soportada en la actividad agrícola y la explotación de agregados pétreos. Sin embargo, a partir de las últimas dos décadas, el municipio experimentó una profunda metamorfosis espacial impulsada por la escasez de suelo urbanizable en el sur de Cali y el encarecimiento de la propiedad raíz en la capital departamental. Este fenómeno migratorio habitacional transformó la vocación del suelo jamundeño, propiciando la anexión de antiguas fincas y haciendas cañeras al perímetro urbano formal.

La consolidación del desarrollo urbano contemporáneo en Jamundí se caracteriza por el despliegue de grandes ciudadelas planificadas y proyectos de urbanización cerrada, orientados principalmente a estratos medios y altos. Este patrón de crecimiento no se dio de forma aislada, sino mediante el encadenamiento de macroproyectos unifamiliares y multifamiliares que reconfiguraron las periferias de la cabecera municipal, especialmente hacia los corredores de las avenidas Cañasgordas y Panamericana. El sector donde se localiza el «Proyecto Unifamiliar y Comercial Los Anturios» hace parte de esta dinámica de densificación, donde las parcelaciones ordenadas han sustituido los terrenos vacantes por tejidos residenciales formales dotados de vías vehiculares jerarquizadas y zonas verdes integradas.

Este acelerado crecimiento demográfico y habitacional generó una fuerte presión sobre la administración local para la extensión de las redes matrices de servicios públicos y el equipamiento urbano. El municipio de Jamundí logró responder mediante la ejecución de planes de inversión en infraestructura hídrica, subestaciones eléctricas y la ampliación de coberturas de saneamiento básico, garantizando que los nuevos sectores urbanizados nacieran con plenas condiciones de habitabilidad. Asimismo, el auge de la vivienda atrajo capitales del sector terciario, detonando la construcción de centros comerciales, hipermercados y complejos de servicios médicos y educativos que hoy le otorgan autonomía funcional a la cabecera municipal, reduciendo la dependencia absoluta del núcleo metropolitano de Cali.

En la actualidad, el desarrollo urbano de Jamundí se encuentra regulado bajo criterios que buscan mitigar los impactos de la conurbación y promover la sostenibilidad ambiental. Las dinámicas de absorción del mercado inmobiliario local muestran una tendencia sostenida hacia la valoración del suelo urbano remanente, dado que la disponibilidad de lotes urbanizados y listos para la edificación, como el lote objeto de este avalúo, es cada vez más limitada dentro del casco consolidado. Este panorama de consolidación urbana formalizada garantiza que los activos inmobiliarios situados en su cabecera no solo retengan su valor comercial, sino que se proyecten como

inversiones seguras dentro de los planes de ordenamiento y absorción macroeconómica de la región.

7. BREVE ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN INMOBILIARIA

El mercado inmobiliario en el área urbana de Jamundí se consolida durante el bienio 2025-2026 como uno de los ejes de mayor dinamismo y expansión habitacional dentro del nodo sur del área metropolitana del Valle del Cauca. Datos estadísticos consolidados por Camacol Valle del Cauca y el Banco de la República revelan que el municipio registra una tasa de absorción de suelo urbanizable del 7.8% anual, impulsada por la saturación de los indicadores de densidad habitacional de la zona adyacente del sur de Cali. Los reportes de la Secretaría de Hacienda y Hábitat local reflejan un incremento del 11.2% en el licenciamiento de proyectos de construcción individuales y una base de recaudo del Impuesto Predial Unificado que se expandió un 4.5% en términos reales. Este comportamiento macroeconómico está fuertemente soportado por un inventario de suelo urbano dotado de coberturas de servicios públicos matrices que superan el 98.5%, factor que ejerce una atracción constante sobre capitales de inversión privada y mitiga los riesgos de contracción en el mercado de activos de tierra firme.

En el microentorno específico del desarrollo urbanístico «Proyecto Unifamiliar y Comercial Los Anturios» y sus barrios circundantes dentro de la zona sudoccidental del casco urbano, la dinámica del mercado se concentra de forma preeminente en predios urbanos clasificados como No VIS (Vivienda de Interés Social) y bajo un régimen de tenencia individual o No Propiedad Horizontal (No PH). Los indicadores técnicos inmobiliarios para el periodo de análisis señalan que la demanda de lotes con áreas modulares entre los 100 m^2 y los 150 m^2 creció un 6.2%, sustentada en la preferencia de los adquirentes por estructuras que admitan un desarrollo volumétrico progresivo y un uso flexible del suelo. La tipología constructiva dominante en este sector perimetral se define por edificaciones individuales formalizadas de uno a tres pisos de altura con sistemas de mampostería confinada y fachadas independientes, registrando un índice de ocupación efectiva de la tierra que alcanza el 82% en las manzanas consolidadas del proyecto habitacional.

Este mercado de características homogéneas al predio objeto de estudio se ve altamente favorecido por las condiciones ambientales, geográficas y de conectividad vial que tipifican al sur de Jamundí. La estratificación socioeconómica formalizada en el nivel V2 (Estrato Medio) actúa como un estabilizador de los costos de urbanismo y tarifas de servicios, manteniendo la tasa de rotación de ofertas de lotes vacantes en un promedio técnico de 120 a 140 días en vitrina inmobiliaria. Asimismo, la cercanía a corredores hídricos y paisajísticos de la región, combinada con la continuidad física de la malla vial interna pavimentada en concreto asfáltico y su integración directa a las ciclorrutas locales, incrementa el atractivo geoeconómico del suelo urbano. La correlación entre una oferta de lotes individuales urbanizados cada vez más escasa y una demanda que se mantiene firme en un 5.8% superior a las tasas de absorción del norte del municipio, configura un escenario de estabilidad técnica y bajo riesgo comercial para el inventario de tierras vacantes situadas en este sector específico.



8. 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 1 y 10 de la Res. 620 de 2008 IGAC).
El Artículo 1 de la Resolución 620 de 2008 indica que: «*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.*»

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*»**.**

9. MÉTODOS APLICADOS

Con el avalúo del inmueble en cuestión, se procede según las normas establecidas 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 hoy regentadas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio; y de acuerdo con las normativas establecidas en la Resolución 620 del 2008 del Instituto Geográfico «Agustín Codazzi» – IGAC-, donde se determina la forma y métodos permitidos de la actividad valuatoria en Colombia.

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, exclusivamente (Artículos 1 y 10 de la Res. 620 de 2008 IGAC).

9.1. ANÁLISIS Y PROCEDIMIENTO

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

9.1.1. FORMACIÓN DEL VALOR - MÉTODOS DE VALORACIÓN

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

9.1.2. ELEMENTOS DE JUICIO

El método empleado en el presente Avalúo es el Comparativo, para el cálculo del valor por predio, basados en los datos estadísticos, con los cuales se hace una comparación directa con las ventas u ofertas de propiedades similares o comparables, y así poder determinar el valor del metro cuadrado. Dicha comparación puede valerse de muchos medios, aun incluyendo costos y rentas.

Para determinar este valor, se realizaron las inspecciones en el sitio, a fin de verificar valores en el contorno, como también, se indagó en las oficinas inmobiliarias, banco de datos de propiedad del perito valuador, comparación de avalúos similares en zonas adyacentes con iguales características y referencias de operaciones de compraventa de inmuebles similares a los inmuebles en estudio.

9.1.3. DEFINICIÓN 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, apartamentos, oficinas, consultorios, bodegas, fincas de recreo y opcionalmente lotes de terreno. Este tipo de inmuebles representa el mayor 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.

10. 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 y bajo el principio de que un avalúo se ejecuta en «**una fecha determinada**», se presenta el siguiente valor de avalúo para el predio en estudio.

10.1. ANÁLISIS DEL MERCADO Y CÁLCULO DE VALOR

Preliminarmente se debe determinar como base de valor, cuál es el valor entregado por la oficina de Hacienda del Municipio de Dosquebradas para el año 2026. Aquí, presentamos el Recibo del Pago de Impuesto Predial:

MUNICIPIO DE JAMUNDÍ
Nit: 890.399.046.0
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Numero de Factura 12648439
Fecha de Expedición 13-04-2026

No. Predial: 763640100000009920035000000000 **No. Predio Anterior:** 370-862696
Dirección del Predio: LOTE PROYECTO UNIFAMILIAR Y COMERCIAL LOS ANTURIOS LOTE 435 CALLE 3 A 21 131 MANZANA 10
Dirección de Correspondencia: C 3A 21 131 Lo 435 Mz 10 LOS ANTUR
Avalúo Actual: $ 67,659,000 **Avalúo Anterior:** $ 65,688,000
Estrato: V2 **Destino:** S **Tarifa:** 0.033 **Área Terreno en M:** **Área Construida en M:** 0
Nombre propietario (titular): DISPEZ RIO Y MAR S A
Nit./CC. Propietario: 9001260243 **No. Propietarios:**
Estado Juridico: PE **Acuerdo No.:** **Valor Acuerdo:** **Saldo Acuerdo:**
Ultimo Pago: 17-04-2026 **Trimestre Actual:** ENE-2026 / DIC-2026 **Tasa de Interés:** 0.02476

De acuerdo con Sentencia C-245/06 de la Corte Constitucional, del 29 de marzo de 2006, donde básicamente se dice que la estimación valuatoria de los bienes raíces no podrá ser inferior al avalúo catastral vigente y solo se podrá acudir a esta situación si la autoridad catastral la encuentra justificada por mutaciones físicas, valorización, o cambios de uso. Lo que significa que el inmueble en estudio no podrá valuarse comercialmente por menos del Valor de Avalúo Catastral vigente para el año 2026, es decir, la suma de **$ 67 659 000**. Seguido a esto, se procede a valorar, de acuerdo con las normas establecidas, el inmueble en estudio.

Para efectos de determinar el valor del lote de terreno, se tuvo en cuenta que el inmueble en estudio es un predio de tipo lote urbano, por tanto, se comparó con inmuebles con las mismas características y condiciones, a partir de información de ofertas de inmuebles en el mismo sector y los sectores aledaños.

MERCADO COMPARATIVO DE OFERTAS						
PREDIO UBICACION	**DESCRIPCION**	**AREA EN m²**	**VALOR DE OFERTA**	**VALOR PORMETRO CUADRADO**		**FUENTE O CONTACTO**
LOTE URBANO JAUNDÍ	Oferta de lote medianero en venta, con disponibilidad de acceso a servicios públicos básicos, listo para solicitud y trámite de licencia de construcción, construcción libre. estrato 4.	125	$ 189 232 000	$ 1 513 856		Guillermo Moncada 3113905170 /3207270694/3113904200
LOTE URBANO JAUNDÍ	Oferta de lote medianero en venta, con disponibilidad de acceso a servicios públicos básicos, listo para solicitud y trámite de licencia de construcción, construcción libre. estrato 4.	125	$ 164 000 000	$ 1 312 000		Fabio Marín 3216092289
LOTE URBANO JAUNDÍ	LOTE en alfaguara Jamundí, en el barrio recanto, cerca de mini markets, restaurantes, ferreterías, bombas de gasolina, supermercado la gran colombia y el centro comercial alfaguara	125	$ 170 000 000	$ 1 360 000		https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-alfaguara-jamundi/191404467
LOTE URBANO JAUNDÍ	Oferta de lote medianero en venta, con disponibilidad de acceso a servicios públicos básicos, listo para solicitud y trámite de licencia de construcción, construcción libre. estrato 4.	125.2	$ 164 000 000	$ 1 309 904		Carlos Hurtado 3117962110
LOTE URBANO JAUNDÍ	Oferta de lote medianero en venta, con disponibilidad de acceso a servicios públicos básicos, listo para solicitud y trámite de licencia de construcción, construcción libre. estrato 4.	125	$ 189 200 000	$ 1 513 600		3218430064

P R E D I O: LOTE 435 CALLE 3 A 21 131 MANZANA 10 LOTE PROYECTO UNIFAMILIAR Y COMERCIAL LOS ANTURIOS JAMUNDÍ – VALLE DEL CAUCA	
SUMATORIA	**$ 7 009 360**
PROMEDIO	**$ 1 401 872**
N° DE DATOS	**5**
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	**$ 104 058**
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	**0.451845179**
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	**7.42 %**
LÍMITE SUPERIOR	**$ 1 513 856**
LÍMITE INFERIOR	**$ 1 309 904**
VALOR COMERCIAL DEL m² ADOPTADO PARA EL LOTE	**$ 1 410 000.-**

10.2. Metodología de Homogeneización Temporal e Indexación de Muestras

Justificación Técnica del Ajuste Multivariable. De conformidad con los preceptos de la **Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)**, el empleo de ofertas comerciales o transacciones extemporáneas dentro de un estudio comparativo exige la aplicación obligatoria de un procedimiento de homogeneización temporal. Este análisis econométrico purga los valores nominales de los efectos inflacionarios y, simultáneamente, captura la dinámica de valorización real del suelo

inducida por el desarrollo progresivo del entorno urbano, fenómeno denominado técnicamente como **Plusvalía por Consolidación Espacial**.

Con el propósito de estructurar un soporte riguroso, técnico y sustentable ante las autoridades de control jurisdiccional y la **Superintendencia de Sociedades**, el procedimiento de actualización se divide en dos fases conceptuales y matemáticas:

1. **Ajuste por Inflación (Indexación por IPC):** Consiste en la corrección del poder adquisitivo de la moneda mediante la aplicación de los índices absolutos oficiales reportados por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Este factor neutraliza la pérdida de valor del dinero en el tiempo entre la fecha de captura de la muestra y la fecha de corte del avalúo pericial.

2. **Prima por Consolidación Urbana (Valorización Real de la Tierra):** Aísla el comportamiento puramente inflacionario para reconocer el incremento real en el valor intrínseco del suelo. Este componente responde a variables macroeconómicas e institucionales del sector (como los indicadores sectoriales de Camacol), asociadas a la consolidación de infraestructura, la densificación habitacional, el aumento de la demanda local y la consecuente reducción de inventario de lotes vacantes en la zona de influencia.

10.3. Formulación Matemática General del Modelo

Para transformar los valores históricos a pesos corrientes y reales de la vigencia presente, se aplica un modelo matemático de capitalización compuesta que integra ambas variables temporales. La ecuación general que rige la homogeneización de la base muestral se define de la siguiente manera:

$$V_p = V_h \times \left(\frac{\text{IPC}_{2026}}{\text{IPC}_{2024}} \right) \times (1 + i_v)^n$$

Donde las componentes del modelo corresponden a:

- **V_p (Valor Presente Homologado):** Es el resultado económico final que representa el valor ajustado y corregido por tiempo de la muestra, expresado en la vigencia actual del dictamen pericial.
- **V_h (Valor Histórico de Referencia):** Es el precio nominal original de la oferta o transacción inmobiliaria capturada en el periodo retrospectivo.
- **F_{IPC} (Factor de Indexación por Inflación):** Determinado por la relación matemática de los índices de precios al consumidor oficiales entre la fecha final de análisis y la fecha de origen del dato:

$$\text{Factor IPC } (F_{\text{IPC}}) = \frac{\text{IPC}_{\text{Fecha Final (Actual)}}}{\text{IPC}_{\text{Fecha Inicial (Origen)}}}$$

- **F_v (Factor de Valorización Real por Consolidación):** Calculado mediante la función de interés compuesto para reconocer la tasa de plusvalía real anualizada sobre el tiempo fraccionario transcurrido:

$$\text{Factor de Valorización } (F_v) = (1 + i_v)^n$$

Donde **i_v** representa la tasa de valorización real anual del suelo (libre de inflación) dictada por las condiciones del mercado inmobiliario regional, y **n** corresponde al tiempo transcurrido expresado en años o fracciones de año entre ambos periodos.
A través de esta formulación multivariable, cada dato incorporado en la matriz de mercado es depurado técnicamente, garantizando que el promedio final ponderado del suelo no presente distorsiones por extemporaneidad y refleje con fidelidad científica la realidad económica del activo de la masa en liquidación.

10.4. CONSIDERACIONES

- **Distinción entre Precio y Valor de Referencia:** Todos los bienes inmuebles de naturaleza urbana (lotes vacantes) analizados y registrados en la base de datos pericial están ofrecidos en el mercado abierto bajo la figura de «Precio de Oferta Comercial», el cual incorpora de manera intrínseca un margen de negociación o sobreprecio por expectativa del vendedor. Por su parte, el encargo valuatorio determina rigurosamente el «Valor Comercial». El valor presentado en este informe constituye un valor de referencia técnico-corporativo, considerando que, por principios de la ciencia tasatoria y la ingeniería de valor, el proceso de homogeneización debe decantar los sesgos especulativos para reflejar la realidad del mercado inmobiliario homogéneo de tierras unifamiliares en el municipio de Jamundí.
- **Componentes de la Evaluación Pericial:** Bajo la premisa metodológica precedente, el estudio se estructura mediante una evaluación de tipo objetivo, identificable y medible matemáticamente a través de las variables físicas, topográficas y geométricas del entorno; y, de otra parte, incorpora una evaluación cualitativa y analítica como aporte basado en la experiencia del avaluador corporativo y el conocimiento de las dinámicas de expansión local en el sector residencial del Proyecto Los Anturios. Estas variables representan un factor de ponderación crítico en la calificación y descripción de las especificidades del lote (condición de vacancia, morfología regular y frente sobre corredor local). Por lo tanto, el valor asignado al metro cuadrado y al inmueble en general contiene una apreciación técnica indexada con el peso relativo de la realidad física y el potencial del activo.
- **Principio del Mayor y Mejor Uso:** Este dictamen técnico se acoge al principio valuatorio obligatorio de entregar el escenario que represente «EL MEJOR USO Y EL MAYOR VALOR» físicamente posible, legalmente permitido y económicamente viable para el activo bajo la norma urbanística vigente del PBOT de Jamundí (Acuerdo 002 de 2002). Por tanto, se asume para el informe definitivo el Valor Más Probable del inmueble en estudio de los obtenidos mediante los modelos regulados, siendo el **Método de Comparación de Mercado** el enfoque que mejor captura la

absorción, transferibilidad y liquidez comercial para suelos urbanos destinados a desarrollos unifamiliares No PH consolidados o en proceso de consolidación.

- **Restricción de Ofertas y Consulta Institucional Especializada:** Durante la fase de investigación de campo y levantamiento de información secundaria, el cuerpo pericial constató la existencia de muy pocas, reducidas y prácticamente escasas ofertas activas de inmuebles con características físicas, jurídicas y de destinación similares al predio objeto de estudio en el sector de Los Anturios. Ante la inviabilidad de estructurar una base muestral contemporánea estadísticamente representativa debido a la nula rotación de lotes vacantes equivalentes en los portales comerciales abiertos, se procedió a elevar una consulta técnica ante las bases de datos de la **Subsecretaría de Catastro de Jamundí**. A partir de este registro institucional, se obtuvieron los folios de transacciones y registros históricos oficiales correspondientes al año 2024, los cuales constituyeron la base de datos base y sobre los que se ejecutó rigurosamente el procedimiento analítico de indexación temporal multivariable para proyectarlos a valor presente.
- **Ajustes por Desarrollo del Entorno y Estado de Vacancia:** Durante la fase de auditoría de la muestra, se verificó que la dinámica inmobiliaria circundante se encuentra impulsada por la consolidación de nuevas obras civiles y edificaciones residenciales terminadas. Dado que el lote objeto de estudio se mantiene como un terreno vacante (con un área construida de cero metros cuadrados (0 m^2) reflejada en su ficha catastral), se ejecutó un riguroso proceso de homologación espacial y temporal. Los coeficientes técnicos aplicados permitieron equilibrar las asimetrías de infraestructura frente a porciones de suelo parcialmente urbanizadas, justificando técnicamente la adopción de un valor unitario objetivo y coherente con el estado actual de absorción del microentorno para la vigencia de corte de la masa de liquidación.
- **Análisis Estadístico de la Distribución de la Muestra:** El procesamiento econométrico de los precios de oferta por metro cuadrado arroja un coeficiente de curtosis de -3.17099 y un coeficiente de asimetría de 0.45185. Estos indicadores señalan una distribución platicúrtica y con una leve asimetría positiva, lo cual denota que el mercado de tierras en Jamundí tiende a valorar con un sesgo alcista aquellos lotes que presentan optimizaciones físicas o cercanía inmediata a vías principales consolidadas. El rango muestral de $203 952 delimitado entre un valor mínimo presente de $1 309 904 y un máximo de $1 513 856 obliga al perito a actuar con prudencia tasatoria, aislando las puntas especulativas superiores para no sobrevalorar el activo base de la liquidación judicial.
- **Confiabilidad del Modelo (Coeficiente de Variación):** El coeficiente de variación obtenido se situó de forma exacta en **7.42%**, constituyendo el descriptor estadístico más relevante para validar la solidez del presente dictamen. De acuerdo con los parámetros técnicos de la **Resolución 620 de 2008 del IGAC**, un coeficiente de variación que se mantenga por debajo del umbral del 7.5% demuestra un grado óptimo de homogeneidad, representatividad y consistencia en la recolección de los datos de mercado para un tamaño de muestra de 5 unidades efectivas analizadas tras la depuración. El resultado de 7.42% confirma que la información recolectada es altamente confiable y carece de dispersiones anómalas que invaliden el cálculo matemático.

- **Sustentación del Valor Adoptado:** Las fuentes de información primarias consultadas corresponden a lotes urbanos vacantes dentro del municipio de Jamundí. Al sopesar las variables competitivas del activo frente a los indicadores estadísticos de la muestra los cuales registran una media de $1 401 872 y una mediana de $1 360 000, se justifica plenamente desde el punto de vista de la ingeniería de valor la adopción de un **Valor Unitario Comercial de Un millón cuatrocientos un mil ochocientos pesos m/cte. ($1 401 800 COP/m^2)**.

10.5. VALOR BASE CALCULADO DEL TERRENO - LOTE

P R E D I O: LOTE 435 CALLE 3 A 21 131 MANZANA 10 LOTE PROYECTO UNIFAMILIAR Y COMERCIAL LOS ANTURIOS JAMUNDÍ – VALLE DEL CAUCA			
INMUEBLE	**ÁREA (m²)**	**VALOR DETERMINADO DE MERCADO POR m²**	**VALOR DEPURADO**
VALOR LOTE M.I. 370-862696	**125.28**	**$ 1 410 000**	**$ 176 644 800,-**
VALOR DEL TERRENO			**$ 176 644 800,-**

11. VALOR NETO DE LIQUIDACIÓN

Existen factores exógenos y macroeconómicos de naturaleza crítica que inciden de manera directa en la enajenación del bien inmueble objeto de estudio dentro del marco procesal actual. Estos elementos corresponden al **Factor de Negociabilidad** y al **Factor de Venta Forzosa (Valor Neto de Liquidación - VNL)**, los cuales actúan de forma adicional y complementaria a las cargas financieras inherentes que pesan sobre el activo, tales como las deudas acumuladas por concepto de impuesto predial unificado, sus respectivas sanciones por extemporaneidad e intereses moratorios, así como los costos estimados de mantenimiento, cerramiento, vigilancia y control material del lote de terreno durante el periodo que demande el proceso de liquidación judicial.

El **Factor de Negociabilidad** se presenta en la totalidad de los escenarios de compraventa de bienes raíces, operando con especial fuerza en el mercado secundario de tierras urbanas y lotes vacantes. Es una práctica comercial y consuetudinaria universal, por lo que el lote bajo análisis, ubicado en el Proyecto Unifamiliar y Comercial Los Anturios en Jamundí, no es ajeno a dicha realidad del entorno inmobiliario.

Como se ha venido registrando a lo largo de este informe pericial, la economía inmobiliaria regional registra un freno y una ralentización en los ciclos de absorción de oferta y demanda de bienes raíces. La corrección en los precios del suelo urbano ha obligado a los agentes del mercado a revisar sus expectativas y a estructurar ajustes a la baja para viabilizar el cierre de transacciones. Por otra parte, dentro del mundo mercantil es un axioma técnico que las dinámicas de negociación difieren sustancialmente cuando se exige un pago absoluto de contado —como ocurre de forma obligatoria en los procesos de liquidación judicial o remates— frente a los

canales comerciales tradicionales que permiten pactar formas de pago flexibles, permutas o plazos financieros que alivian el flujo de caja del comprador.

Bajo este lineamiento, el Factor de Negociabilidad constituye una variable fundamental del valor final dictaminado. Las condiciones de enajenación del lote exigen un pago rigurosamente de **"contado"**, excluyendo de plano cualquier posibilidad de otorgar plazos, canjes, permutas o fórmulas alternativas de financiación. El requerimiento de un pago único, absoluto, de origen plenamente probado y bancarizado, actúa como un filtro restrictivo que selecciona y reduce drásticamente el universo de potenciales compradores calificados en el municipio de Jamundí.

Para el caso específico del inmueble en estudio (**Lote de terreno vacante No PH**), la carga financiera por concepto de pasivos fiscales es un elemento material de afectación. De acuerdo con la información oficial obtenida, el predio registra una deuda acumulada por Impuesto Predial Unificado ante el Municipio de Jamundí. Estos valores acumulados, sumados a las sanciones e intereses de mora legal que se siguen causando mes a mes, representan un detrimento directo sobre el flujo libre de caja de la enajenación. Lo anterior significa que, para compensar estos pasivos fiscales y los costos de oportunidad de un lote sin construir (que genera gastos de conservación pero cero rentabilidad inmediata), se hace técnicamente necesario aplicar un descuento consolidado por **Venta Forzosa del 10% (VNL)**, el cual absorbe y engloba conceptualmente el Factor de Negociabilidad y el castigo por realización inmediata.

A partir de estas premisas, a los valores comerciales brutos obtenidos mediante el método de comparación se les aplica de forma indexada este factor de corrección. El **Factor de Venta Forzosa** responde estrictamente a las condiciones de obligatoriedad e inmediatez en la enajenación, en total concordancia con el marco normativo del **Decreto 2101 de 2016** (el cual adicionó el Título 5 a la Parte 1 del Libro 1 del Decreto 2420 de 2015), que regula los marcos de información financiera para entidades que no cumplen la hipótesis de negocio en marcha:

«**ARTÍCULO 2º. Aplicación preferente del marco legal especial de los procesos de liquidación.** Lo dispuesto en regímenes especiales sobre procesos de liquidación, será aplicable preferentemente sobre las disposiciones contenidas en el presente Decreto, en cuanto a lo que se refiera a aspectos distintos a los de contabilidad e información financiera.»

«**PRINCIPIO DE MEDICIÓN:** El valor neto de liquidación de un activo es el valor estimado de efectivo u otra contraprestación que una entidad espera obtener por la venta o disposición forzada de un activo al llevar a cabo su plan de liquidación, menos los costos estimados de terminación y los costos estimados necesarios para realizar la venta.»

Mediante la aplicación estricta de este principio de medición contable y jurídica, se calcula el **VALOR NETO DE LIQUIDACIÓN (VNL)**, garantizando un resultado técnico acorde con la realidad socioeconómica y procesal del bien inmueble de la masa.

OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

Nota Aclaratoria sobre los Parámetros de Liquidación Forzosa

Para la determinación definitiva de los costos y el porcentaje de castigo por venta forzada detallado en los modelos de este informe, el perito avaluador ha tomado en consideración de manera integral los siguientes factores de mercado e ingeniería legal:

- **Definición del Valor de Liquidación Forzosa:** Se entiende técnicamente como el importe total de dinero en efectivo que podría razonablemente percibirse por concepto de una venta pública debidamente anunciada y llevada a cabo, en la que el sujeto vendedor (la sociedad en liquidación judicial) se ve en la necesidad legal y perentoria de vender de inmediato sobre una base estricta de «*tal como está y donde está*», liberando al proceso de garantías de saneamiento comercial ulteriores.

- **Restricciones Operativas del Proceso Liquidatorio:** En el análisis del microentorno de Jamundí, se cuantificaron tres variables restrictivas que limitan las posibilidades de absorción del lote:

    1. **Exclusividad de Contado:** La transacción no admite trueques, permutas, bienes en parte de pago ni plazos de ninguna naturaleza.
    2. **Bancarización y Compliance:** El adquirente debe acreditar rigurosamente el origen lícito de los fondos a través del sistema financiero, lo que limita la participación de compradores informales de tierra.
    3. **Premura Temporal Exigida:** El plazo óptimo de realización otorgado bajo las directrices regulatorias de la Superintendencia de Sociedades para la venta directa es de tan solo **dos (2) meses**. Colocar un lote de terreno vacante de una sociedad en liquidación en un término de 60 días calendario es una operación de alta complejidad, lo que restringe el universo de oferentes y obliga a fijar un valor netamente atractivo (castigado mediante el factor VNL del 20%) para incentivar la captura de liquidez inmediata.

- **Sustentación del Principio de Medición:** El Valor Neto de Liquidación obtenido permite atender de manera oportuna las obligaciones de la masa (gastos de administración de la liquidación, créditos de primera clase y pasivos fiscales preferentes como el predial del municipio). Este valor final constituye la métrica oficial bajo la cual se registrará el activo en los estados financieros de la liquidación, cumpliendo con los estándares de transparencia y rigor técnico exigidos por la ley concursal colombiana (**Ley 1116 de 2006**).

OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

INMUEBLE	VALOR BASE CALCULADO	FACTOR DE NEGOCIAC.	COSTOS Y VENTA FORZADA	VALOR NETO DE LIQUIDACIÓN
VALOR LOTE M.I. 370-862696	$ 176 644 800	5 %	15 %	$ 141 315 840
VALOR ADOPTADO DEL TERRENO				$ 141 315 840.-



12. VALOR NETO DE LIQUIDACIÓN DEL AVALÚO

VALOR NETO DE LIQUIDACIÓN	
C O N C E P T O	**VALOR NETO DE LIQUIDACIÓN**
VALOR TOTAL DEL LOTE IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 370-862696, UBICADO EN LOTE PROYECTO UNIFAMILIAR Y COMERCIAL LOS ANTURIOS LOTE 435 CALLE 3 A 21 131 MANZANA 10, DEL MUNICIPIO DE JAMUNDÍ, VALLE DEL CAUCA; PROPIEDAD DE DISPEZ RIO Y MAR S A EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL.	**$ 141 315 840.-**
T O T A L	**$ 141 315 840.-**

SON: CIENTO CUARENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS QUINCE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.
($ 141 315 840.-)

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

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 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 No. AVAL-79110696

OSCAR EMERSON 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. Los peritos Avaluadores tiene experiencia en el mercado local y la tipología del bien que se están valorando.

d. Los peritos Avaluadores realizaron visita y verificación personal al inmueble objeto de este informe.

e. Los peritos Avaluadores no son ni serán responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten la propiedad o al título legal de la misma.

f. Los peritos Avaluadores no presentan 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.

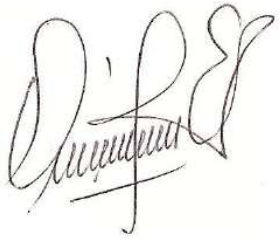
h. Confirmo que este informe es confidencial entre las partes hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo.

i. Los peritos Avaluadores 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

OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

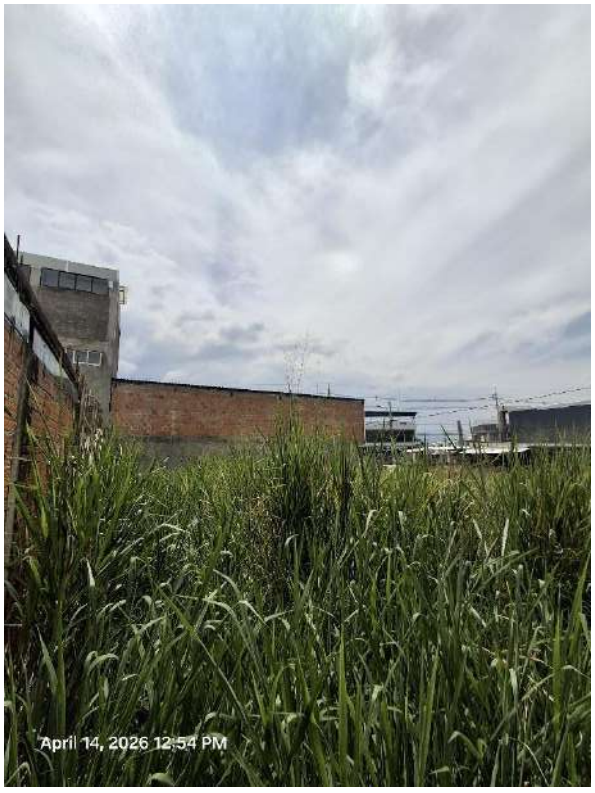
ANEXO 1. REGISTRO FOTOGRÁFICO





OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696







OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696







OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696





OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696





OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696





OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696





OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

ANEXO 2. FUENTES DE INFORMACIÓN

FUENTES DE INFORMACIÓN
• (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
• PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.
• Corporación Autónoma Regional del Valle
• Instituto geográfico Agustín Codazzi – IGAC
• Alcaldía Municipal de Calima El Darién
• 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
• www.puntopropiedad.com

ANEXO 2C

2026

AVALÚO COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES URBANOS



DISPEZ RIO Y MAR S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

LETICIA, AMAZONAS.

22-7-2026

OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
AVALUADOR
RAA: AVAL-79110696

AVALÚO COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES URBANOS



INMUEBLE UBICADO EN:

CARRERA 12 No. 5 – 352
LETICIA, AMAZONAS

PROPIETARIO:

DISPEZ RIO Y MAR S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
AVALUADOR
RAA: AVAL-79110696

AVALÚO COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES URBANOS

PROPIETARIO:

DISPEZ RIO Y MAR S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

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

INMUEBLE UBICADO EN:

CARRERA 12 No. 5 - 352
LETICIA, AMAZONAS

SOLICITANTE:

Dra. YEIMI Y. SALAZAR CALDERÓN

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:

SON: **CIENTO SIETE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS VEINTE MIL PESOS MDA. CTE. ($107 794 320,00)**

Leticia. 22 de julio de 2026

OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
AVALUADOR
RAA: AVAL-79110696

INFORME AVALÚO COMERCIAL

Fecha:	Julio 22 de 2026
Fecha de Inspección:	Marzo 11 de 2026
Avaluador:	Oscar Emerson Castillo Rubiano RAA. AVAL-79110696
Solicitante:	Yeimi Y. Salazar Calderón - Liquidadora.

---

1. PROPOSITO DEL AVALÚO

El presente informe tiene como objetivo dar cumplimiento a la solicitud para practicar el avalúo comercial de una casa con uso comercial, ubicada en la ciudad de Leticia, Amazonas, sujetos a la norma nacional (Resolución 620 de 2008 IGAC) sobre procedimientos y metodologías valuatorias y las normas internacionales que rigen la actividad valuatoria, teniendo en cuenta principalmente, los principios éticos que obligan al valuador a dar el *mayor valor y el mejor uso,* a los bienes valorados.

2. 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. Expediente: 66128

3. INFORMACIÓN BÁSICA

3.1. DEPARTAMENTO: Amazonas
3.2. CIUDAD: Leticia
3.3. NOMBRE PROPIETARIO: Dispez Rio y Mar S.A.S. en Liquidación
3.4. IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO: 900.126.024-3
3.5. CLASIFICACIÓN: Casa comercial urbana.
3.6. DIRECCIÓN: Carrera 12 No. 5 - 352
3.7. MATRICULA INMOBILIARIA: 400-4658

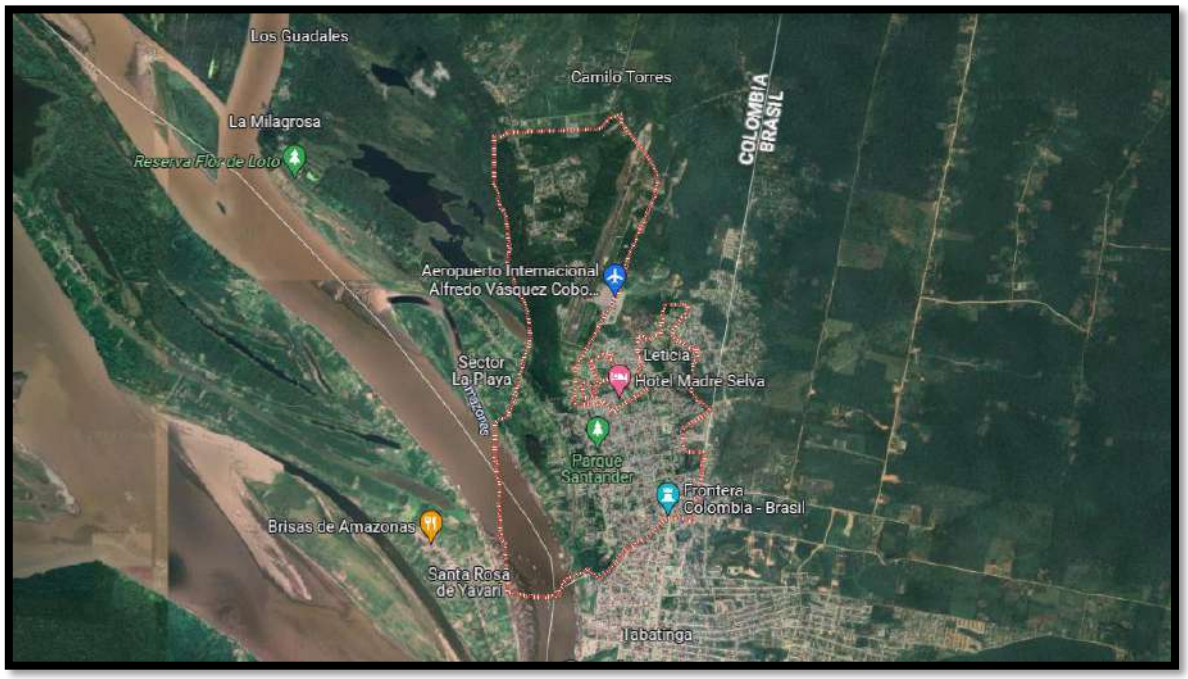
4. DOCUMENTOS DE PROPIEDAD EVALUADOS

- Certificados de Tradición y Libertad
- Recibos de pago del Impuesto predial
- Escritura Pública No. 746 del 2017-11-29, Notaria Única de Leticia –
- Información Catastral vigencia 2026

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LETICIA

El casco urbano del municipio es un puerto fluvial fundado el 25 de abril de 1867, a orillas del cauce principal del río Amazonas, en la región conocida como Hito tripartito por ser zona de triple frontera con Perú y Brasil. Éste se encuentra conurbado al oriente con Tabatinga, en el estado Amazonas (Brasil), y al sur separado por el río Amazonas, con la localidad de Santa Rosa de Yavarí, una provincia de Mariscal Ramón Castilla, departamento de Loreto (Perú).

En el municipio de Leticia se encuentran treinta y dos (32) barrios, los Barrios El Águila, Victoria Regia y parte del Centro se localizan dentro de la zona inundable del río Amazonas. Así mismo, los barrios ubicados en el límite oriental del municipio de Leticia colindan con los siguientes barrios del municipio de Tabatinga, ellos son: María Izaltina, Vilanova, Xingu II, Vale do Sol, Santa Rosa, GM3 y Sao Francisco.



MUNICIPIO DE LETICIA – DEMARCACION DEL CASCO URBANO (www.googlemaps.com)

La Amazonia es una región de topografía plana, con elevaciones menores a 300 msnm, su vegetación corresponde a selva húmeda tropical y sus fuentes hídricas drenan al río Amazonas (Mesa, Poveda, Carvajal, & Salazar, 1997). Entre los Andes y la cuenca Amazónica existe una retroalimentación positiva, ya que los vientos alisios del sureste transportan gran cantidad de humedad hacia los Andes, la cual contribuye a la precipitación sobre el piedemonte Andino, y éste a su vez nutre los caudales (agua, sedimentos y nutrientes) de los ríos de la Amazonia Colombiana (Poveda, 2004). Esta doble retroalimentación contribuye a la riqueza hidro-ecológica y de biodiversidad de ambas regiones, grandemente amenazadas. Así mismo, la interacción suelo-vegetación-atmosfera también cumple una función fundamental en la regulación del clima tropical (Poveda, 2004). El porcentaje de precipitación reciclada, es decir, aquella que se origina en los procesos de evapotranspiración local, es del orden del 35 al 50% en la Amazonia (Eltahir & Bras, 1994). Según Cuartas y Poveda (2002) entre el 30 y 40% de la precipitación reciclada estimada

proviene de la humedad evaporada por el suelo y la vegetación, lo cual prioriza la gran amenaza hidrológica y climática impuesta por la deforestación de los bosques colombianos.

5.1. LOCALIZACION CATASTRAL DEL INMUEBLE:

La casa está ubicada en la zona sur-occidental de Leticia, Barrio Águila pero muy cerca de la zona centro del casco urbano y a pocos metros de la orilla del rio Amazonas sobre una zona inundable. El municipio de Leticia es la capital de Amazonas, localizándose en el extremo sur de este departamento (0°20’ N, 4°14’ S, 69°30’ E y 74°20’ O), al sur del área no municipalizada de Tarapacá y al oriente del municipio de Puerto Nariño. Dirección Catastral: KR 12 5 352.

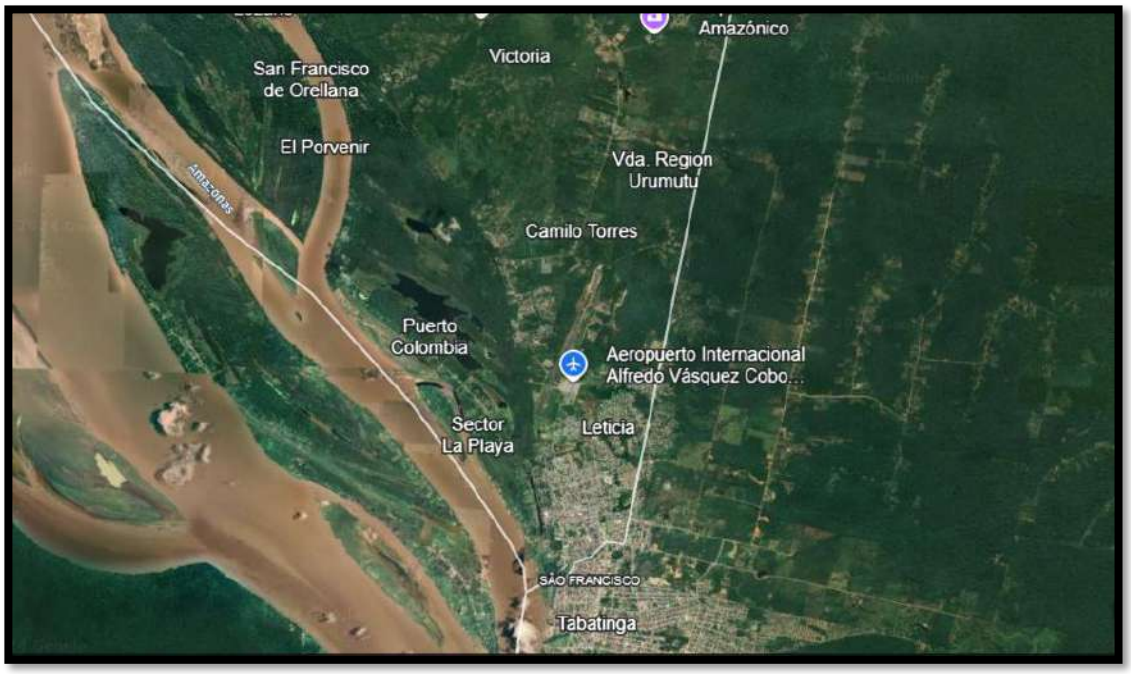


IMAGEN SATELITAL GENERAL DE LA CIUDAD DE LETICIA (www.googlemaps.com)

5.2. ASPECTOS SOCIO-ECONOMICOS DE LETICIA

Según el Informe de Estudio Económico del municipio de Leticia del año 2018 (Cámara de Comercio del Amazonas, 2019), la base de su economía es la agricultura, la explotación forestal de la madera, el turismo ecológico, la pesca y el comercio fronterizo. De acuerdo con el valor agregado por rama de actividad económica, se estableció que la actividad de Servicios Sociales y Personales es la que más predomina con un 42.21%, seguido de la actividad Comercio, Reparación, Restaurantes y Hoteles con el 28.17%.

Aún con la delimitación de las fronteras amazónicas y la articulación de sus economías locales, los espacios amazónicos fronterizos continúan siendo de las regiones más vulnerables de Colombia, Brasil y Perú, quizás porque los intereses nacionales se han enfocado a preservar la soberanía y seguridad, dejando en segundo plano prácticas eficientes de integración fronteriza, con acciones conjuntas y coordinadas con los países vecinos, que a pesar de estar al otro lado de los límites

nacionales, sus pobladores interactúan social, económica y culturalmente, y hacen de las fronteras sólo un imaginario (Zárate, y otros, 2012; Zárate Botía, 2017).



DISTRIBUCIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LETICIA (SECRETARÍA DE PLANEACIÓN)

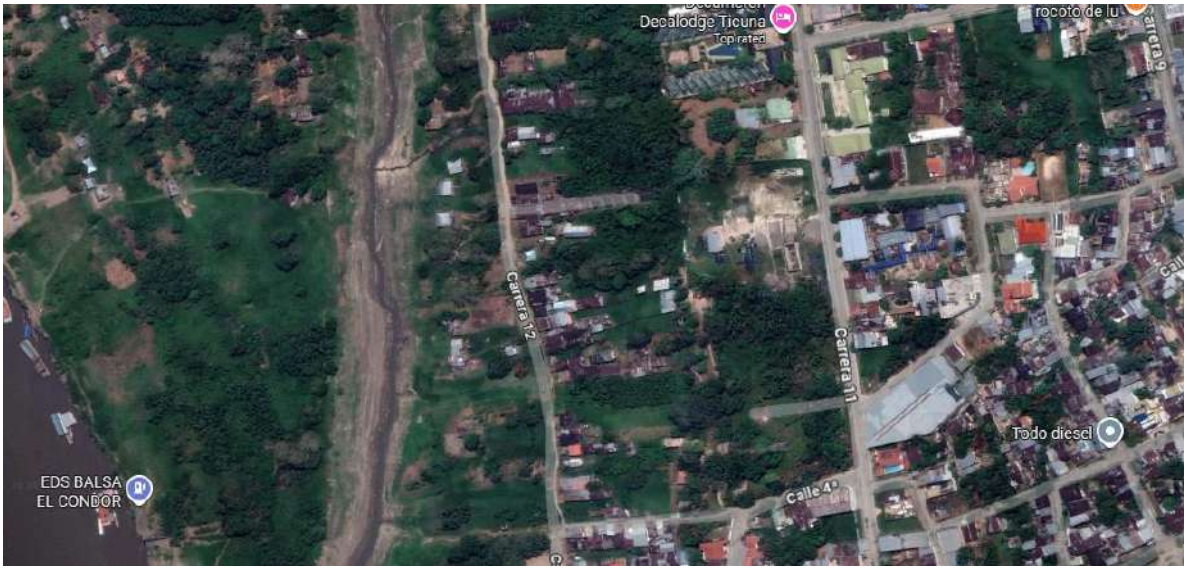
6. CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE.

6.1. LOCALIZACION.

El barrio Águila, se localiza en la parte centro (sur-oeste) de Leticia, a pocos metros de la zona de influencia de las riberas del rio Amazonas, que corresponde a una de las más antiguas zonas de ubicación de predios para uso comercial por su actividad pesquera existente en el casco urbano de Leticia, con un desarrollo urbanístico no consolidado debido a las condiciones ambientales que limitan su uso por efecto de

las rondas hidráulicas sobre cuerpos de agua que se legisla en Colombia, lo que determina dichas limitaciones de impacto negativo por el uso y posible valorización.

El predio objeto de avaluó es medianero, se accede por la carrera 12 y las calles 3ª. y 7ª., muy cerca del centro y de todos los equipamientos urbanos.



SECTOR DE UBICACIÓN DEL PREDIO – CARRERA 12

6.2. ALINDERACIÓN.

Los linderos generales del predio son los que aparecen claramente definidos en Certificado de Tradición, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Leticia y en la Escritura Pública No. 644 del 2010-03-29, Notaria 54 de Bogotá.

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
LOTE DE TERRENO; POR EL NORTE: CON PREDIO MUNICIPAL EN EXTENSION DE 118.00 METROS. POR EL SUR: CON NUBIA MORALES EN EXTENSION DE 118.00 METROS. POR EL ORIENTE: CON MIKE STALIKIS EN EXTENSION DE 7.80 METROS. POR EL OCCIDENTE: CON LA CARRERA 12 EN EXTENSION DE 7.80 METROS.

SUPERINTENDENCIA

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

INMUEBLE	ÁREA (m²)
Área Construida – según IGAC (predial)	**374,0**
Área Lote de Terreno.	**920,4**
ÁREA ADOPTADA PARA AVALÚO	**LO REGISTRADO**



DISTRIBUCION INTERNA DE LA CASA

6.4. ACCESO AL PREDIO Y FACILIDADES DE TRANSPORTE:

Se puede acceder a este sector por la carrera 12 o calles 3ª. y 7a. El pueblo Leticiano se transporta por necesidad en vehículos que no gozan de una organización y permiso de operación tales como motocarros (346 Registrados en el organismo de Transito de Leticia), moto taxis (no censados) y bicicletas tradicionales y, se cuenta con tres cooperativas de TAXIS que cuentan con un parque automotor de 58 vehículos y una empresa de transporte público con una flota de 19 buses para transportar a los ciudadanos.

Dentro de los problemas del sector se encuentran: Deterioro significativo de la malla vial del municipio de Leticia Baja existencia y deterioro significativo de andenes peatonales para el correcto tránsito de personas Abandono de la malla vial del sector rural del municipio. Andenes peatonales mal elaborados Deficientes vías de acceso (andenes, puentes y vías terciarias) a las comunidades rurales.

6.5. SERVICIOS PÚBLICOS:

SERVICIO	***DESCRIPCIÓN***
➢ ALCANTARILLADO	No hay conexión a colectores del Alcantarillado
➢ ACUEDUCTO	Acometida y contador
➢ ENERGÍA	Acometida y contador.
➢ TELÉFONO	Telefónía fija y Celular aceptables
➢ BASURAS	Recolección programada

7. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

La casa tiene un uso comercial, de topografía plana, lote medianero de forma regular y rectangular, pero construido sobre palafitos para protección de inundaciones por cercanía a ribera del rio Amazonas.

 Área construida: 900,0 m² en total, según la verificación del inmueble y como se ha venido registrando en el presente informe, corresponde a una construcción sobre palafitos o una estructura en madera que soporta una construcción de tipo casa en un solo piso conformada específicamente de una sección para oficinas y otra, que funciona como bodega; y como se ha dicho, construida en su totalidad en madera.

El área administrativa y comercial esta revestida en su interior por un enchape, también, en madera de listón machihembrado, pisos en tablón de madera natural y sus vigas, columnas, cerchas y traviesas, igualmente, en madera rolliza.

8. EDAD Y ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:

El inmueble como unidad (Casa-bodega), se encuentra en un área de topografía plana, de forma regular; con posición medianera dentro del área de la manzana y calle; y en general se observa en mal estado de conservación incluyendo áreas externas y acceso a los interiores.

Razón básica, la proximidad y la influencia directa de las condiciones ambientales, climáticas (alta humedad) y de ubicación hacia las riberas del rio Amazonas coo gran caudal acuífero y a un pequeño brazo que bordea la Carrera 12, que consecuentemente, es zona directa de las Rondas de Río.

Ley 2811 de 1974, dice: «*Que de acuerdo con el artículo 83, literal d) del Decreto Ley 2811 de 1974, salvo derechos adquiridos por particulares, son bienes inalienables e imprescriptibles del Estado, entre otros, la faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos, hasta de treinta (30) metros de ancho.*

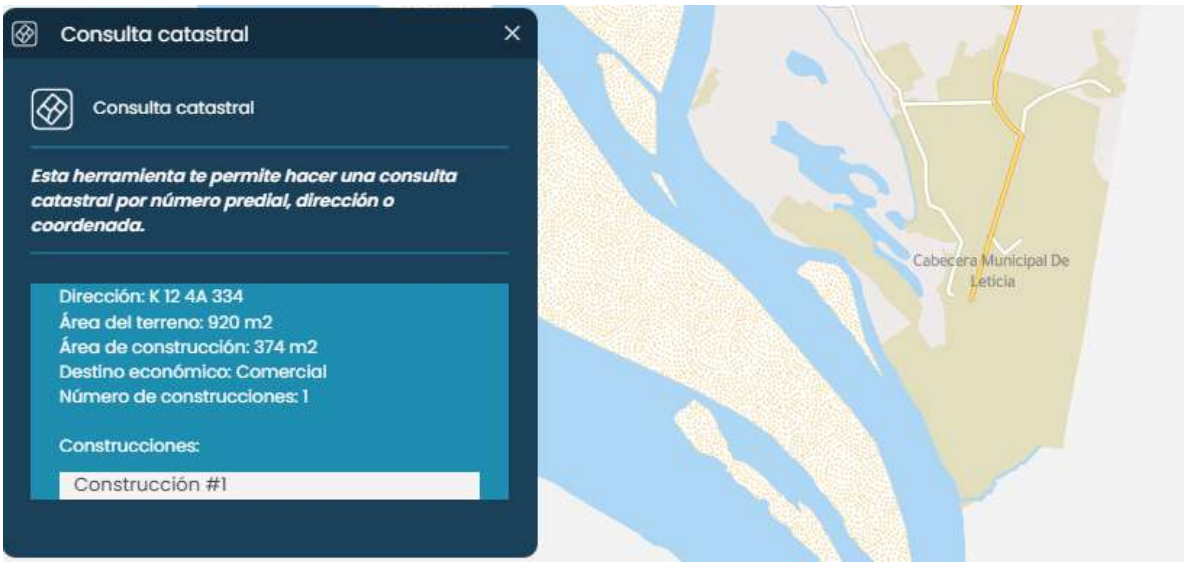
Que la definición contenida en el artículo citado en el considerando anterior debe leerse en armonía con lo dispuesto en el artículo 42 del mismo Decreto Ley 2811, que dice: "Pertenecen a la Nación los recursos naturales renovables y demás elementos ambientales que se encuentran dentro del territorio nacional y que son regulados por el Código de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente".»

- ***Edad de la construcción:*** ***Veintisiete (27)* años**
- ***Vida Técnica Útil:*** ***Cincuenta (500) años***
- ***Vida Remanente:*** ***Veintitrés (23) años***.

9. 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.

INFORMACIÓN LEGAL	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	400-4658
CÓD. CATASTRAL –	910010100000000560043000000000
ESCRITURA PUBLICA No.	644 del 2010-03-29, Notaria 54 de Bogotá
DIRECCION CATASTRAL	KR 12 5 352



CONSULTA CATASTRAL DEL PREDIO – GEOPORTAL IGAC

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

Uso de suelo: Los usos permitidos según el PBOT (ACUERDO 032 DE 2002), que lo reglamenta, tenemos:

ARTÍCULO 115. División Zonal. Para un mayor entendimiento, gestión y ordenamiento en materia del uso del suelo la ciudad de Leticia se divide zonalmente y cada zona contará con un centro secundario así: …

***Zona 1**:*
*Esta zona está conformada por los barrios: Centro, PuntaBrava, SanAntonio, Porvenir, Castañal, y los sectores de la Unión, el **Águila**, y del Muelle.*
Centro secundario: de la calle 7 a la 9 entre las carreras 11 y 9.

ARTÍCULO 116. Uso Principal
Comprende la actividad o actividades aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad de la zona.
Zona1: como uso principal dentro de la zona 1 está el institucional y de servicios, también principal pero con una dinámica diferente al de las demás zonas. Esta el uso residencial aplicable más que todo en la parte sur. Esta zona es la que presentará mayores actividades y flujos debido a la importancia institucional que podría robustecerse más con la intervención de nuevas actividades financieras y reorganizando las actuales en puntos específicos de la zona, para que así no se encuentren dispersas las dependencias municipales y departamentales, como mínimo se debe mantener la actividad residencial en un 40% para lograr un equilibrio de cargas funcionales sobre el suelo y así no tener problemas de deterioro como muchos centros de ciudad en todo el país.

ARTÍCULO 117. Uso Complementario
Zona1*: complementario al uso principal está el uso Comercial que plantea una estructura concentrada en unos puntos, segregada en otros y mal manejada en ciertos sectores, pero que complementa la dinámica socioeconómica de la zona. El desarrollo de esta actividad hacia el futuro debe condicionarse a ciertas normas mínimas de utilización del espacio público y del manejo de publicidad, el comercio menor (supermercados, insumos, ferreterías, tiendas, panaderías, carnicerías, cigarrerías.) son implementados dentro de un uso complementario al residencial siempre y cuando cumpla con las normas mínimas de saneamiento y estén bajo el aval de la comunidad*.

10.2. Reservas: No tiene reserva vial, pero se encuentra en ronda del río Amazonas.

10.3. Riesgo: Tiene alto riesgo por inundación.

10.4. Estratificación: La estratificación solo aplica para inmuebles residenciales (Ley142 de1994).

10.5. Reserva Vial: No tiene reserva vial

10.6. USO ACTUAL DEL PREDIO: El uso actual es Comercial.

11. NORMATIVIDAD VALUATORIA DE BIENES EN PROPIEDAD HORIZONTAL:

Para efecto de avaluar los inmuebles (apartamentos en P.H.), 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*.*".*



IMAGEN DE LA ESTRUCTURA DE SOPORTE DE LA CONSTRUCCIÓN

12. VARIABLES QUE DETERMINAN EL AVALÚO

Los determinantes principales en la valuación del predio se relacionan a continuación y están basadas en lo descrito en este informe; y son las que siguen.

La oferta de terrenos, de construcciones comerciales o institucionales y de vivienda, por este sector y por toda la ciudad de Leticia es baja, y la demanda es cada vez más alta, esta situación hace que se incremente el precio del m² de terreno, valorizado por la ubicación estratégica, el factor comercial y el potencial de desarrollo. Este sector donde está ubicado el inmueble, tiene una demanda media-alta para predios para uso residencial, por la ubicación estratégica del terreno y por las características del vecindario. Las construcciones de viviendas como la del objeto de este avalúo tienen valores promedios altos en Leticia, dado por las condiciones atípicas del transporte desde el interior del país, la escases de materiales de construcción de buena calidad, equipos, herramientas y mano de obra óptima para realizarla; así que la demanda por este tipo de vivienda es mediana y con tendencia a incrementarse.

Hoy, Leticia se expande como quien abre un camino a machete: sin mapa, sin brújula. Crece a punta de construcciones improvisadas, de barrios que se levantan en la orilla de los caños y en la sombra de los árboles talados. Esa expansión, desordenada y apremiante, no sólo presiona a la selva y a sus aguas: también altera la manera en que la gente vive, comercia, se mueve, celebra.

13. MÉTODOS APLICADOS:

Con el avalúo del inmueble en cuestión, se procede según las normas establecidas 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 hoy regentadas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio; y de acuerdo con las normativas establecidas en la Resolución 620 del 2008 del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" – IGAC-, donde se determina la forma y métodos permitidos de la actividad valuatoria en Colombia.

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, exclusivamente (Artículos 10 y 18 de la Res. 620 de 2008 IGAC).

13.1. ANÁLISIS Y PROCEDIMIENTO

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

13.1.1. FORMACIÓN DEL VALOR - MÉTODOS DE VALORACIÓN

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

13.1.2. ELEMENTOS DE JUICIO

Los métodos empleados en el presente Avalúo fueron el **Comparativo o de Mercado** para el cálculo del valor por predio, basados en los datos estadísticos, con los cuales se hace una comparación directa con las ventas de propiedades similares o comparables, y así poder determinar el valor del metro cuadrado. Dicha comparación puede valerse de muchos medios, aun incluyendo costos y rentas.

El presente avalúo se ha elaborado en estricto cumplimiento del marco legal y técnico vigente en la República de Colombia, garantizando la idoneidad del resultado para ser utilizado dentro del proceso de Liquidación Judicial bajo el Expediente 106095 de la Superintendencia de Sociedades. Las normas rectoras aplicadas son:

13.1.3. Marco Técnico-Valuatorio

- **Decreto 1420 de 1998:** Por el cual se reglamentan los procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales.
- **Resolución 620 de 2008 (Instituto Geográfico Agustín Codazzi):** Establece los procedimientos técnicos para los avalúos urbanos, definiendo los métodos de mercado, costo de reposición y capitalización de rentas.

13.1.4. Marco Urbanístico y Local

- **Ley 388 de 1997:** Marco general de ordenamiento territorial en Colombia.
- **Acuerdo 032 de 2002 (PBOT de Leticia):** Norma urbanística vigente para cada predio en la parte de Uso del Suelo.

14. DEFINICIÓN 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.
- MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.



15. 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.

Para el caso que nos ocupa, el terreno por su factores de ubicación, uso del suelo, área y forma del terreno y otros factores de mercado y el potencial que pueda tener, sin que se tuviese en cuenta el futuro cambio de legislación en el PBOT que tenga en cuenta las limitaciones de uso por su ubicación y riesgo frente al tema de cercanía a las riberas del rio Amazonas hacen que el metro cuadrado en este sector de la ciudad, logre tener el mayor valor comercial.

15.1. ANÁLISIS Y CÁLCULO DE VALOR.

- **VALOR DEL LOTE DE TERRENO**

Basados en información muy reciente de encargos valuatorios solicitados por la empresa AECSA S.A.S. (Abogados Especializados en Cobranzas S.A.S.), quienes

solicitaron dichos avalúos para procesos de cobro y/o embargo en la ciudad de Leticia, se entrega el siguiente Comparativo de mercado que nos determina el valor mas probable para el inmueble en estudio, propiedad de DISPEZ RIO Y MAR S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL.

MERCADO COMPARATIVO DE OFERTAS						
PREDIO UBICACION	DESCRIPCION	AREA EN m².	VALOR DE OFERTA	VALOR PORMETRO CUADRADO		FUENTE O CONTACTO
LOTE LETICIA	Lote en barrio Simón Bolívar, zona de desarrollo urbano, con uso de suelo mixto, de forma regular con forma geométrica casi cuadrada y de topografía plana. M.I. 400-5826	275	$ 41.250.000	$ 127.273		AECSA S.A.S. - @aecsa.co / encargo valuatorio para la empresa de cobranzas en julio de 2025
LOTE LETICIA	Lote de casa construida en barrio Victoria Regia(Cl 13 - Kr 11), en zona de uso residencial - comercial,	250	$ 31.625.000	$ 126.500		Propietaria: sra. Rebeca de la Cruz Pacheco. C.C. 51.830.778
LOTE LETICIA	Lote Kr 12 - Cl 7. De forma regular, y topografía plana. Ubicado en zona inundable. Cuenta con costrucciones que incrementan valor del lote	230	$ 30.000.000	$ 130.435		https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-suroriente-leticia/194172472
LOTE LETICIA	PALMAR DE ASAÍ es un proyecto de parcelación que cuenta con licencia municipal y esta ubicado sobre la vía Leticia - Tarapacá a la altura del km 3,5 sobre el margen derecho	395	$ 49.375.000	$ 125.000		periodicoumari/posts/venta-de-lotes-en-leticia-amazonaspalmar-de-asaí-es-un-proyecto-de-parcelación-q/13289330

P R E D I O : KR 12 5 352, LETICIA	
SUMATORIA	**$509 208**
MEDIA	**$127 302**
No. DE DATOS O MUESTRAS	**4**
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	**2291,93**
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	**1,80%**
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	**0,9988**
LÍMITE SUPERIOR	**$129 594**
LÍMITE INFERIOR	**$125 010**
VALOR POR m² ADOPTADO PARA AVALÚO	**$125 000**

Habiendo cumplido con las condiciones estadísticas de mercado en el sector; y considerando que el valor del C.V. es menor a 7,50% (6,8%). Entonces con esta muestra se determina el valor adoptado para el m^2 de lote de terreno del inmueble en estudio, teniendo en cuenta, lo mencionado párrafo arriba, sobre el procedimiento para obtener el valor mas probable para el metro cuadrado de terreno, se tiene:

INMUEBLE	VALOR TOTAL POR m² TERRENO	AREA DEL TERRENO	VALOR NETO DEL LOTE POR MÉTODO RESIDUAL
TERRENO M.I. 400-4658	$125.000,-	920 m²	**$115 000 000,00**

11.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN - 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.

Como se estableció en el numeral 8.1.3., de este avaluó, es el método que se usa para hacer la valoración de las construcciones. La aplicación de este método se justifica en la medida que es necesario determinar dicho valor, considerando que el área construida es menor que el área del lote de terreno y de no hacerlo así se generaría una descompensación en el avalúo, contrariando así el principio de determinar el mejor valor posible del inmueble que rige esta actividad.

La resolución 620 de 2008 del IGAC en su "ARTÍCULO 3o. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada."

Después, se aplica lo expresado en el parágrafo del mencionado artículo: "Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas)." y su ecuación.

Considerando la Ecuación que nos da la Resolución mencionada

$$A = V_n - (V_n * Y) + V_t$$

A = avalúo del bien.
Vn = valor nuevo de la construcción
Vt = valor del terreno = Precio del lote, (= precio de m² de terreno x área de terreno)
Y = valor porcentual a descontar. Según la tabla de depreciación de Fitto y Corvini (de dicha resolución), entonces:

La edad máxima será según dicha resolución de una construcción que tenga estructura metálica o de concreto es de 100 años. (Art. 2 – “Parágrafo. - Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años); y para los que tengan estructura palafítica en madera y su construcción en madera, será máximo de 50 años, si se le realiza un constante mantenimiento y revisión de estructura.

Y para obtener un valor válido para las construcciones, se acude al «Resumen de Valores de Reposición Tipologías Constructivas», de la Subdirección de Avalúos, Dirección de Gestión Catastral del IGAC, 2025. – Región Amazonía.

ITEM		*EDAD*	*VIDA ÚTIL*	*EDAD EN % DE VIDA*	*ESTA-DO*	*DEPRE-CIACIÓN*	*VALOR REPOSICIÓN*	*VALOR DEPRECIADO*	*VALOR FINAL*	*VALOR ADOPTADO*
CASA		*27*	*50*	*54%*	*4,5*	*85,51%*	*$560 188*	*$479 017*	*$81 171*	***$82 000***

AVALÚO COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES			
CÁLCULO DE VALOR - CONSTRUCCIONES			
DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN	**ÁREA CONSTRUIDA (m²)**	**VALOR POR METRO CUADRADO**	**VALOR TOTAL DE AVALÚO - CONSTRUCCIONES**
CASA	**374,0**	**$82 000**	**$30 668 000**
VALOR BASE DE LIQUIDACIÓN			**$30 668 000,-**

11.3. VALOR DEL PREDIO BASE PARA LIQUIDACIÓN

P R E D I O : CARRERA 12 No. 5 - 352, LETICIA			
DESCRIPCIÓN	**ÁREA (m²)**	**VALOR POR METRO CUADRADO**	**VALOR TOTAL**
LOTE DETERRENO	**920,0**	$125 000	**$115 000 000,-**
CONSTRUCCIÓN	**374,0**	$82 000	**$30 668 000,-**
➢ **VALOR TOTAL DEL INMUEBLE**			**$145 668 000,-**



LETICIA Y EL RIO AMAZONAS (https://es.dreamstime.com/photos-images/leticia.html)

13. VALOR NETO DE LIQUIDACIÓN

Existen otros factores que van a incidir en la enajenación del bien en estudio. Estos factores son: el de Negociabilidad y el de Venta Forzosa, adicionales a los costos que se tienen por no pago de impuestos prediales y sus sanciones e intereses, costos de mantenimiento, vigilancia y control del inmueble durante el periodo del proceso y la administración.

El Factor de Negociabilidad se presenta en todos los casos de compra y venta de bienes, especialmente, en el mercado de bienes usados, aunque esto también ocurre en negociaciones de bienes nuevos. Es una costumbre universal y el inmueble en estudio no es ajeno a esa realidad comercial.

Como se ha venido registrando en este informe y como toda la comunidad de comerciantes y agentes inmobiliarios conocen, la economía registra un freno o una ralentización en la oferta y demanda de bienes, ha estallado la burbuja inmobiliaria que se venía presentando con un incremento de precios de bienes en general, que debido a esta crisis han tenido que revisar y ajustar los precios a la baja. Y, por otra parte, también es sabido en el mundo mercantil, que no es lo mismo negociar bienes con el pago de contado, como es el caso de las liquidaciones o remates que pactar formas y plazos de pago que alivian las finanzas del comprador, específicamente.

Dejar claro también, que el Factor de Negociabilidad es una parte importante del valor aquí determinado. Las condiciones de negociación y pago del bien enajenado, por ejemplo, debe ser de «contado», es decir, no existen plazos ni ningún otro tipo de canjes, permutas o formas de pago en general, solo es el pago absoluto y de origen probado y bancarizado, lo que dificulta o selecciona el tipo del potencial comprador.

Para el caso en estudio (casa urbana), por ejemplo, la deuda en pago de impuesto predial asciende a una suma mayor a los $2,2 millones. Valor que hace parte de los gastos en que se incurren al momento de la venta incluyendo otros gastos, tal como lo determina el Decreto 2101 de 2016, sobre los negocios que nodcumplen la hipótesis de negocio en marcha. Por lo tanto, el porcentaje de descuento por Venta Forzada es de al menos, un 15%, adicional al Factor de Negociabilidad. Y la otra gran parte en la situación de venta forzada esta condicionada al estado del inmueble, que, aunque ya se consideró en el valor de las construcciones y que en este caso, a un potencial comprador se le tendrá que concientizar que intervenir dicha construcción con una demolición podría ser mas viable que intervenir adecuando, remodelando y renovando la estructura y los espacios que la componen.

Así las cosas, a estos valores obtenidos se les aplicará este factor (Negociabilidad). De igual manera, el Factor de Venta Forzosa, se refiere justamente, a las condiciones forzadas con que se debe enajenar el bien como a la condición que establece el Decreto 2101 de 2016, Por el cual se adiciona un título 5, denominado Normas de Información Financiera para Entidades que no Cumplen la Hipótesis de Negocio en Marcha, a la Parte 1 del Libro 1 del Decreto 2420 de 2015, Único Reglamentario de las Normas de Contabilidad, Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, y se dictan otras disposiciones.

ARTÍCULO 2º. Aplicación preferente del marco legal especial de los procesos de liquidación. Lo dispuesto en regímenes especiales sobre procesos de liquidación, será aplicable preferentemente sobre las disposiciones contenidas en el presente Decreto, en cuanto a lo que se refiera a aspectos distintos a los de contabilidad e información financiera.

PRINCIPIO DE MEDICIÓN: El valor neto de liquidación de un activo es el valor estimado de efectivo u otra contraprestación que una entidad espera obtener por la venta o disposición forzada de un activo al llevar a cabo su plan de liquidación, menos los costos estimados de terminación y los costos estimados necesarios para realizar la venta.

De esta manera se llega al VALOR NETO DE LIQUIDACIÓN, aplicando estos dos factores descritos que están dentro de los códigos comerciales para poder obtener un valor acorde con la realidad del bien en liquidación.

P R E D I O: CARRERA 12 5 352 SECTOR EL ÁGUILA, LETICIA, AMAZONAS				
DESCRIPCIÓN	**VALOR BASE CALCULADO**	**FACTOR DE NEGOCIAC.**	**COSTOS Y VENTA FORZADA**	**VALOR NETO DE LIQUIDACIÓN**
INMUEBLE URBANO M.I. 400-4658	$ 145 668 000	10 %	16 %	**$ 107 794 320**
VALOR NETO DE LIQUIDACIÓN DEL INMUEBLE				**$ 107 794 320.-**

NOTA ACLARATORIA: Para determinar los COSTOS Y VENTA FORZADA descrita en el cuadro anterior, se tienen en cuenta los siguientes factores:

- Venta Forzada que define: «VALOR DE LIQUIDACIÓN FORZOSA: El importe total de dinero que podría razonablemente percibirse por concepto de una venta pública debidamente anunciada y llevada a cabo, en la que el vendedor se ve en la necesidad de vender de inmediato sobre una base “tal como está y donde está”.»
- Para el caso específico de las ventas en los procesos liquidatorios se deben considerar varios factores: a) La compra debe hacerse de contado y no hay posibilidad alguna que existan trueques, permutas o plazos. B) El comprador debe acreditar el origen de sus dineros o lo que se llama, que el dinero este bancarizado. C) El plazo otorgado por la Superintendencia de Sociedades es de tan solo dos (2) meses, lo que se hace muy complejo para vendedor y comprador cuando la cuantía es alta o considerable. Lo anterior limita las posibilidades de venta y, por lo tanto, se deben tener en cuenta algunas facilidades y eso se puede lograr únicamente con lo atractivo del valor.
- El Valor Neto de Liquidación explica las necesidades dentro del proceso de cumplir con los gastos que ella demanda. Y se expone claramente con ese PRINCIPIO DE MEDICIÓN registrado anteriormente.

16. VALOR NETO DE LIQUIDACIÓN.

VALOR NETO DE LIQUIDACIÓN		
IDENTIFICACIÓN INMUEBLE		**VALOR NETO DE LIQUIDACIÓN**
• **CASA CON DIRECCIÓN: CARRERA 12 No. 5 - 352, EN LA CIUDAD DE LETICIA, PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD DISPEZ RIOY MAR S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL**		**$107 794 320,-**
T O T A L		**$107 794 320,-**

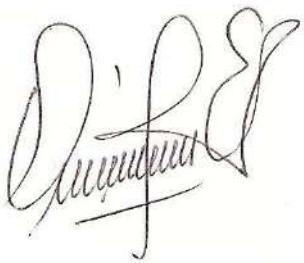
SON: CIENTO SIETE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS MDA. CTE. ($107 794 320,00)

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

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 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.

Cordialmente,



OSCAR EMERSON 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. Los peritos Avaluadores tiene experiencia en el mercado local y la tipología del bien que se están valorando.

d. Los peritos Avaluadores realizaron visita y verificación personal al inmueble objeto de este informe.

e. Los peritos Avaluadores no son ni serán responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten la propiedad o al título legal de la misma.

f. Los peritos Avaluadores no presentan 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. Confirmo que este informe es confidencial entre las partes hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo.

i. Los peritos Avaluadores 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

OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
AVALUADOR
RAA: AVAL-79110696

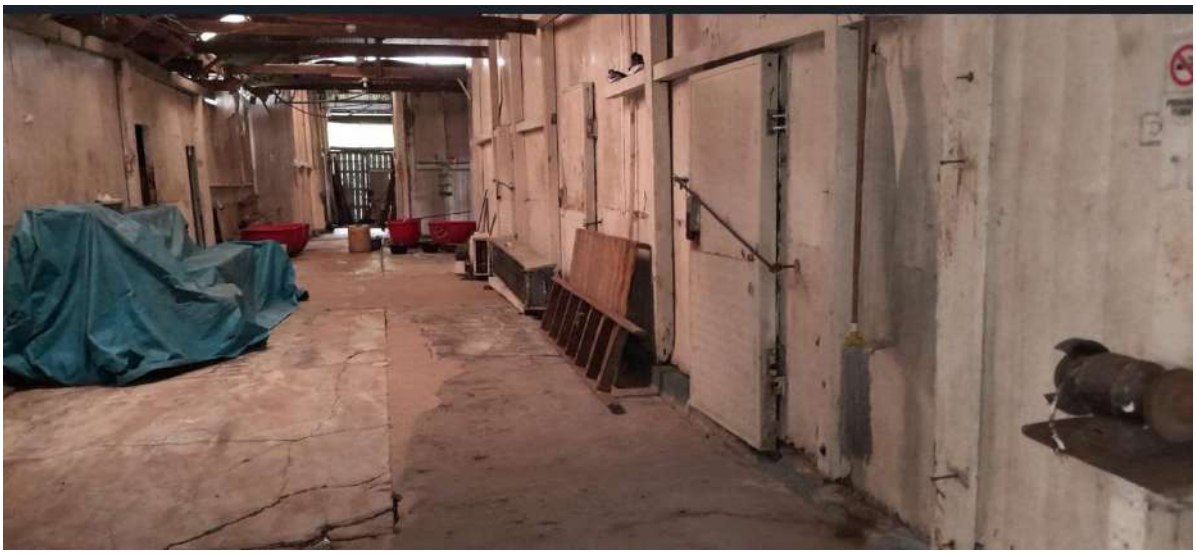
ANEXO No. 1





OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
AVALUADOR
RAA: AVAL-79110696







OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
AVALUADOR
RAA: AVAL-79110696













OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
AVALUADOR
RAA: AVAL-79110696







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 BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. ACUERDO 032 DE 2002
• TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS – IGAC, 2025
• https://consonante.org/noticia/leticia-una-ciudad-que-crece-en-desarmonia-con-la-amazonia
• 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
• ENTERVISTAS CON PROFESIONALES ESPECIALIZADOS
• NORMAS Y LEGISLACIÓN PERTINENTE
• www.fincaraiz.com.co/
• www.ciencuadras.com
• www.metrocuadrado.com.co

ANEXO 3A

DISPEZ RIO Y MAR SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL



AVALÚO COMERCIAL DE BIENES MUEBLES

EQUIPO PARA PROCESAMIENTO DE ALIMENTOS, MOBILIARIO, TECNOLOGÍA Y OTROS

BOGOTÁ, SEPTIEMBRE 11 DE 2026

AVALÚO TÉCNICO DE BIENES MUEBLES

DISPEZ RIO Y MAR S.A.S.
EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

SOLICITANTE:

Dra. YEIMI YOLIMA SALAZAR CALDERÓN
LIQUIDADORA

ELABORÓ:

OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

VALOR TOTAL DE AVALÚO

CINCUENTA YSEIS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y UN MIL TRESCIENTOS PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA. – ($56 771 300,00)

Bogotá D.C., 11 de septiembre de 2026

OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

INFORME DE AVALÚO TÉCNICO

FECHA	SEPTIEMBRE 11 DE 2026
FECHA DE INSPECCIÓN	ABRIL 10 DE 2026
SOLICITANTE	Dra. YEIMI Y. SALAZAR CALDERÓN
CARGO	LIQUIDADOR
DIRECCIÓN	CARRERA 24 No. 22 – 23, BOGOTÁ
AVALUADOR	OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO
REGISTRO	RAA: AVAL-79110696

GENERALIDADES

PROPÓSITO	Determinar el valor de los bienes muebles, específicamente, MAQUINARIA Y EQUIPOS PROCESAMIENTO DE ALIMENTOS, MOBILIARIO, TECNOLOGÍA Y EQUIPOS DE APOYO LOGÍSTICO, propiedad de la empresa DISPEZ RIO Y MAR S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL; para definir su valor comercial actual bajo las condiciones de mercado en función de su estado, edad y condición legal, para que la empresa, cumpla con el proceso de liquidación judicial, ante la Superintendencia de Sociedades.
DESTINO DEL AVALÚO	Servir como guía y elemento de información para la señora Liquidadora en el proceso de liquidación que se lleva a cabo ante la Superintendencia de Sociedades; y entregar el valor más probable a través de un Informe de Avalúo, del Inventario Valorado, para que pueda enajenarlo y agregar el valor en dinero obtenido con su venta, para el pago de acreedores.
INFORMACIÓN DE LA LIQUIDACIÓN	Nombre de la empresa: DISPEZ RIO Y MAR S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL NIT: 900.126.024-3 EXPEDIENTE: 66128
UBICACIÓN DE LOS BIENES	El total de los bienes en inventario se encuentran en las instalaciones donde funcionó la empresa, localizada en el sector de Paloquemao en Bogotá.
ESTADO DE LOS BIENES	Su estado, en descripción general, se puede calificar como de Regular a Malo, por las condiciones de uso.
APLICACIÓN LEGAL	Sujetos a lo establecido en el Decreto 2101 de 2016, Por el cual se adiciona un título 5, denominado Normas de Información Financiera para Entidades que *no Cumplen la Hipótesis de Negocio en Marcha*, a la Parte 1 del Libro 1 del Decreto 2420 de 2015, Único Reglamentario de las Normas de Contabilidad, Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, y se dictan otras disposiciones. Norma elaborada por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública, tiene como objetivo proporcionar a los preparadores y a los usuarios de la información financiera de entidades que apliquen la base contable del valor neto de liquidación, ya sean entidades cotizadas o no cotizadas en bolsa, entidades del sector privado con o sin ánimo de lucro, en contratos de

	colaboración y para los comerciantes en general, un marco técnico normativo de información financiera para el reconocimiento, medición, presentación y revelación en los estados financieros preparados por entidades que no cumplen la hipótesis de negocio en marcha. ARTÍCULO 2º. Aplicación preferente del marco legal especial de los procesos de liquidación. Lo dispuesto en regímenes especiales sobre procesos de liquidación, será aplicable preferentemente sobre las disposiciones contenidas en el presente Decreto (2101 de 2016), en cuanto a lo que se refiera a aspectos distintos a los de contabilidad e información financiera
DEFINICIÓN DE AVALÚO	*E*s una opinión imparcial del valor de una propiedad previamente identificada la cual se hace mediante la elaboración de un documento en el que se consigna el valor determinado de un bien, de acuerdo con lineamientos, criterios, metodología y principios generalmente aceptados en el ámbito de la valuación.
FACTORES INCIDENTES EN EL PROCESO METODOLÓGICO	Para determinar el valor de bienes inventariados y registrados, se tienen en cuenta los siguientes parámetros que rigen el sistema valuatorio, con énfasis en criterios técnicos que a continuación se enumeran: ➢ Estado físico ➢ Estado operativo ➢ Tecnología y Obsolescencia (es el cambio o mejoramiento técnico o tecnológico que sufre un producto en aras de un mejor rendimiento y eficiencia) ➢ Vida Útil y Vida Remanente (cualquier bien en condiciones normales debe ser productivo durante 'n' años. La vida útil nos representa una serie de factores de rendimiento según el plazo de longevidad del bien). ➢ Origen y año de fabricación ➢ Capacidad y/o Tamaño ➢ Depreciación total o acumulada ➢ Condiciones de Mantenimiento o Conservación ➢ Instalaciones en lugares apropiados para el trabajo a realizar y su usufructo (preferencia a conservar su estado y lugar de instalación que a ser reubicada con las consecuencias, riesgos y costos que esto conlleva). ➢ Lugar de almacenamiento (instalaciones adecuadas con condiciones que logren mantener su estado de conservación) ➢ Valor de reposición a activo nuevo (Utilidad económica) ➢ Valor de reposición a activo funcional, y ➢ Valor de salvamento.

ESTADO DE MANTENIMIENTO	**Calificación de estado de funcionalidad y conservación del bien**. Aspecto importante a tener en cuenta con base en los elementos considerados hasta el momento, como son el mantenimiento y el uso que se realiza del equipo, basados en la política de la empresa que conlleva el sistema y los métodos de depreciación, porque con base en ellos, se logran calificar los diferentes elementos que determinan la situación del bien al momento del avalúo. Para la determinación del valor de avalúo de los bienes muebles sujetos a estas condiciones se deben tener en cuenta los siguientes factores: a. Las características de las máquinas y/o los equipos b. Estado actual de funcionamiento: Estado, Tiempo o Grado de Uso o Capacidad Productiva y Modelo c. Marca y Representación de las máquinas d. Mantenimiento. Si estuvo bajo un programa Predictivo, Preventivo o Correctivo e. Tecnología. Avances tecnológicos f. Depreciación por Línea Recta o si se conoce la asumida por el propietario g. **Grado de comercialización de la maquinaria**. Destinación y Comercialización o Grado de Negociabilidad h. **Grado de Operatividad (Go)**: coeficiente aplicado para obtener el valor de Reposición de un bien cuando no exista un mercado de repuestos y accesorios, ni capacidad de ampliación o modernización ni confiabilidad; debiéndose tener en cuenta la escala de factores establecida para los avalúos. i. Criterios para la aplicación del Grado de Operatividad. El Grado de Operatividad es igual a la Unidad (Go = 1), cuando los bienes cuentan en el mercado con repuestos, accesorios, capacidad de ampliación o modernización y confiabilidad. En caso contrario, se suman los valores obtenidos de cada uno de estos factores y el resultado de la suma se resta a la unidad. Cuando el Valor de Reposición de un bien sea menor a que el Valor Residual al aplicar el Grado de Operatividad, se toma como Valor de Reposición el Valor Residual. j. **Coeficiente de Obsolescencia Tecnológica**. Se aplica al **Valor Similar Nuevo**, cuando no existen en el mercado bienes similares o los que existen están diseñados con nuevas tecnologías con respecto al bien a tasar y que realizan el mismo trabajo con mayor eficiencia o tienen complementos que simplifican varios procesos de fabricación o producción. k. Los valores pueden cambiar según la cotización de la moneda extranjera. Esto para bienes importados o bienes fabricados con accesorios y partes importadas que inciden fuertemente en el costo de producción de dicho equipo o máquina.

<table>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><th colspan="3">CALIFICACION POR ESTADO DE MANTENIMIENTO</th></tr>
<tr><td>EXCELENTE</td><td>1,00</td><td>0,90</td></tr>
<tr><td>MUY BUENO</td><td>0,89</td><td>0,71</td></tr>
<tr><td>BUENO</td><td>0,70</td><td>0,51</td></tr>
<tr><td>REGULAR</td><td>0,50</td><td>0,31</td></tr>
<tr><td>MALO</td><td>0,30</td><td>0,16</td></tr>
<tr><td>INSERVIBLE</td><td>0,15</td><td>0,00</td></tr>
</table>

La tabla de calificación establecida, muestra un criterio básico para establecer el estado de mantenimiento en que se encuentra el bien a valorar. Sin embrago, el criterio cuenta con un concepto subjetivo aportado por el Valuador.</td></tr>
<tr><td>EDAD Y VIDA TÉCNICA ÚTIL DE LOS BIENES</td><td>Mucho se ha dicho respecto de la Vida Técnica Útil de un bien mueble (activos). Este concepto está claro en los bienes inmuebles y aun así, existen criterios o posturas sobre la vida de un bien, teniendo en cuenta, por ejemplo, bienes que han resistido al paso del tiempo.

Sin embargo, respecto de los bienes fabricados o productos de manufactura y elaboración, hecha con técnicas y procesos que el hombre ha desarrollado, no es lo mismo, dado que los materiales con que se construyen o fabrican, también cuentan con una vida útil, su uso genera desgaste o fatiga de los materiales o los sistemas y procesos se transforman o mejoran dejando dichos bienes en equipos o sistemas obsoletos.

La Vida Útil Estimada es el tiempo total estimado generalmente en años, que se espera que se vaya a disponer de un bien en condiciones aceptables para la producción. En este punto nos referimos a la vida física de la maquina en condiciones de prestar servicios a la producción. (Restrepo López, Luis F.; «Tasación de Maquinaria, Planta y Equipo»; 2010).

A cada máquina, equipo o activo se le pueden determinar periodos de vida útil con base a sus condiciones particulares de operación, régimen de mantenimiento, experiencia y criterios respecto a las mejoras tecnológicas.

Por su parte, el Artículo 128 del estatuto Tributario, expresa sobre la posibilidad de utilizar una vida útil diferente que, «si el contribuyente considera que la vida útil fijada en el reglamento no corresponde a la realidad de su caso particular, puede previa autorización de la Dirección de Impuestos Nacionales, fijar una vida útil distinta, con base en conceptos o tablas de depreciación de reconocido valor técnico».</td></tr>
</table>

OBSOLESCENCIA	Un análisis más acucioso del término permite identificar que existen diferentes tipos de obsolescencia tales como, la natural, programada, percibida, planificada o incluso por decreto. La obsolescencia de los objetos y servicios ha jugado un papel importante dentro del modelo de mercado consumista. La salida de un objeto del mercado, de manera natural o inducida, y la inserción de un nuevo bien que ocupe su lugar, puede desencadenar múltiples efectos, de carácter tanto positivo, como negativo, e incluso llevar a una revolución objetual no considerada de antemano. La obsolescencia puede deberse a diferentes causas, aunque todas ellas con un trasfondo netamente económico: **Obsolescencia artificial o inducida.** Se refiere a la caducidad forzada de un objeto de diseño, lo cual implica su salida del mercado y por ende la sustitución por uno nuevo. El modelo consumista actual, utiliza de manera recurrente esta práctica con la finalidad de mantener la producción y consumo de mercancías de manera constante. Se infiere la existencia de una conspiración empresarial que busca a todas luces suprimir el uso de un objeto catalogándolo en el imaginario colectivo como; anticuado, feo, pasado de moda, no aplicable, sin remplazo, etc., para que sea sucedido por otro que representa lo novedoso, bello, actual. Haciendo creer al consumidor que el objeto a caducado de manera natural y por ello debe de ser sustituido. **Obsolescencia natural.** El término se refiere a cuando un objeto envejece de manera tal que queda imposibilitado para desarrollar de manera parcial o total, las funciones de uso para las cuales fue diseñado originalmente. Es decir, que el objeto verifica con un período de vida durante el cual se asume cumplió con las expectativas de uso y posesión del consumidor. De manera análoga, en el ámbito de la maquinaria y los equipos industriales, la obsolescencia natural se manifiesta cuando la tecnología, los materiales, los sistemas de control, los mecanismos de operación o el software con los que fue concebido originalmente un equipo resultan progresivamente incompatibles con los avances tecnológicos del sector productivo. Esta situación se evidencia cuando surgen nuevas generaciones de maquinaria con mayores niveles de automatización, eficiencia energética, capacidad productiva, trazabilidad o integración digital, desplazando a los modelos anteriores. En este contexto también se incluyen los componentes, repuestos y sistemas auxiliares de los equipos industriales que, debido a la evolución de los procesos productivos y a la sustitución tecnológica, dejan de ser fabricarse o

	comercializarse de forma regular. A medida que la base instalada de determinados modelos disminuye, la disponibilidad de partes, soporte técnico y actualizaciones se reduce, incrementando los costos de mantenimiento y operación. Como consecuencia, aun cuando la maquinaria pueda conservar condiciones físicas aceptables, su utilidad económica y competitiva se ve afectada, generando una pérdida progresiva de valor derivada no del desgaste material, sino de su desalineación con las exigencias técnicas, normativas y comerciales del mercado actual. **Obsolescencia Planificada.** Se trata de la temporalidad de uso que un objeto tendrá, planificado de antemano por la empresa manufacturera. Esta durabilidad difiere de la permanencia real que el objeto pudiera tener en la vida del consumidor. **Obsolescencia Tecnológica.** En el análisis de la obsolescencia tecnológica de la maquinaria industrial se evalúa el impacto que tienen los avances en automatización, control, materiales, software, eficiencia energética y capacidad productiva sobre los equipos existentes. Este fenómeno se presenta cuando una tecnología es superada por desarrollos más recientes que ofrecen mejores niveles de desempeño, precisión, seguridad, trazabilidad, integración digital y cumplimiento normativo, haciendo que los equipos anteriores resulten menos competitivos frente a los estándares actuales del mercado. La obsolescencia tecnológica no depende únicamente del estado físico de la maquinaria, sino de su capacidad de adaptarse a nuevas exigencias operativas, regulatorias y comerciales. La aparición de nuevas aplicaciones industriales, sistemas de control más eficientes, conectividad industrial (Industria 4.0), automatización avanzada y optimización energética reduce progresivamente la vigencia funcional de los equipos existentes. En consecuencia, aunque una máquina pueda continuar operando, su rendimiento relativo frente a tecnologías más modernas disminuye, afectando su productividad, costos de operación y valor económico dentro de un proceso de valoración técnica o de liquidación. Cuando se diseñan planes de desarrollo tecnológico y se adquieren sistemas y artículos de cómputo, es importante estimar la duración de la tecnología y desarrollar una estrategia para hacer frente a su obsolescencia. A medida que se acelera el desarrollo de la tecnología computacional, un equipo puede ser clasificado como «obsoleto» (en términos de los desarrollos más recientes) a la vuelta de uno o dos años de su compra. Esta posibilidad debe ser tomada en cuenta cuando se adquiere e implanta cualquier tecnología. En su momento hay que decidir si se sigue usando la tecnología una vez que se ha vuelto obsoleta o si

	vale la pena actualizarla o mejorarla conforme a los estándares actuales. **Obsolescencia Digital.** Tres son los puntos que se deben citar al referir este estudio, los cuales son de primordial importancia: • Envejecimiento de los recursos físicos que almacenan los recursos informáticos digitales. • Obsolescencia de los formatos digitales. • Incompatibilidad entre las nuevas y Viejas aplicaciones informáticas. La situación se plantea un tanto sombría si nos ponemos a analizar que estamos ante un gran peligro, aunado a que no se prevé y los productores no emergen con políticas que nos aclaren y nos brinden seguridad en este respecto (la pérdida de la información). Un ejemplo claro es Microsoft los cuales presentan sistemas operativos y aplicaciones que en promedio tienen una vida útil en el Mercado de seis años, y los cuales abarcan un 90% del Mercado mundial con Windows a la cabeza, y no suelen ofrecer compatibilidad con los sistemas obsoletos. Es necesario establecer ciertas políticas de preservación digital con lineamientos claros. **Obsolescencia Percibida.** El diseñador industrial norteamericano, Clifford Brooks Stevens, acuñó el término a mediados de la década de los años 50 del siglo pasado, en referencia a la percepción que el consumidor puede tener sobre un objeto, y como dicha apreciación dicta la salida o permanencia de los objetos en el mercado. «*Implantar en el consumidor el deseo de poseer algo un poco más nuevo, un poco mejor, un poco antes de que sea realmente necesario*.»
FACTORES OBJETIVOS ADICIONALES EN LA VALORACIÓN	Existen otros factores a considerar y que afectan o benefician, según sea el caso, el valor de los bienes, eso sí, dependiendo del tipo de avalúo que se practique. Como se ha podido establecer por la experiencia en este tipo de casos, los gastos y costos adicionales, pueden ser: Costos (L): ✓ Puesta en funcionamiento ✓ Reposición o reparación de equipos y elementos para su nueva puesta en funcionamiento ✓ Clasificación y almacenamiento ✓ Fecha de vencimiento de producto o Vida Útil ✓ Expiración de la Licencia de operación, de matrícula o de registro, ✓ Cargue y movilizaciones internas ✓ Transporte ✓ Logística y Vigilancia ✓ Pérdidas por daño, deterioro, manipulación o desuso.

RANGO DE VALORES	Dependiendo del propósito del avalúo, se determina cual deberá de ser el valor a estimar. Es responsabilidad del valuador recomendar los valores a estimar de acuerdo con la necesidad, de tal forma, que se tenga una garantía de que los valores estimados le servirán de la mejor manera para sus requerimientos. Los valores a estimar normalmente son los siguientes en lo que se conoce como el Rango de Valor:  Se selecciona el VALOR DE LIQUIDACIÓN ORDENADA, porque son activos que aún son funcionales y muchos de ellos, están en calidad óptima. Por tanto, están en condiciones de comercialización, pero presentan básicamente, una situación de parálisis de operación que las hace generar deterioro.
VALORACIÓN DE LOS BIENES DE UN INVENTARIO	Basados en los criterios establecidos en el Decreto 422 del 8 de marzo de 2000, del Ministerio de Desarrollo Económico (hoy Ministerio de Comercio, Industria y Turismo), los avalúos se sujetarán a los criterios de Objetividad, Certeza de las Fuentes, Transparencia, Integridad y Suficiencia, Independencia y Profesionalidad. Con los trabajos de verificación de inventario, descripción y registro de su estado, se puede establecer, bajo el criterio que permite el Decreto 3019 de 1989, respecto de la vida útil y qué tanto es su vida remanente, dadas las condiciones y tipo de uso del equipo o bien, origen del producto, de los materiales de fabricación y de su calidad y diseño técnico. Finalmente, y bajo los criterios y normas que existen tanto en la Resolución 941 de 2026 del IGAC y el Decreto Presidencial No. 1420 de 1998, se ejecuta y presenta el informe del Inventario Valorado. Se entenderá como el valor del bien en un mercado abierto y competitivo, que es el reflejo de las operaciones realizadas con equipos, sistemas y mobiliarios similares. la investigación de mercado referente a compraventas, de opiniones de expertos y comerciantes de este tipo de bienes del mercado local y de la experiencia adquirida durante la vida profesional del Avaluador que recibió el encargo.

MÉTODOS DE AVALÚO	Los métodos se basan en la búsqueda a partir de la información recolectada, tal como, el valor histórico o valor de compra de cada activo o bien, grado de mantenimiento, tiempo de uso, tecnología, vida de activos similares o comparables que han sido vendidos o que se encuentran para venta en el mercado usado. Al comparar estos bienes valuados con bienes similares que han sido recientemente vendidos o que se están ofreciendo en venta, es posible hacer un estimado del «Valor Justo de Mercado». Este método es el Método Comparativo o de Mercado. Pero la mayoría de las veces y especialmente, en casos de activos que son muy específicos o de uso restringido para ciertas instalaciones fabriles o procesadoras de bienes, se encuentran activos que no tiene posibilidad de ser comparables por razones de edad, uso, tecnología o exclusividad de operación o manejo o la combinación de los anteriores factores, que no permiten encontrar bienes similares para su valuación. Otro método aplicable, es el Método de Reposición a Nuevo. Este método se basa en que a partir de valores de nuevo del equipo se le aplica una depreciación, con base en su edad y vida útil. Y para lograr un valor más probable de un activo o bien mueble, el método más adecuado de aplicar es el Método de Costo Depreciado mediante la formulación basada en la edad del bien, su vida técnica útil y su grado de mantenimiento a partir de un valor de un bien similar en modelo y tecnología. Este método consiste en determinar el valor del bien, bajo circunstancias y condiciones de información técnica aceptable, con datos de valor histórico; que la Norma IVS-1 «*Bases de Valor de Mercado*» e IVS-2 «*Bases de Valor Distintas al Mercado*» establece, presenta diversas definiciones de valor, cuya base conceptual es aplicable a la valuación de bienes de cualquier naturaleza, sean muebles o inmuebles, tangibles o intangibles. Para la aplicación de este método, el Comité Internacional de Normas de Valuación (IVSC), Londres, 1981, propone una fórmula de cálculo que incluye factores que inciden en su valor, tales como: estado de mantenimiento, edad del bien, vida útil del bien y valor de salvamento. Método especialmente utilizado para la valoración de Maquinaria, Equipos, Sistemas y bienes con características técnicas específicas y no tan genéricas. La estimación de valor se refiere a equipos en uso, en consecuencia, se considera el alcance de la depreciación o pérdida de valor en relación a un bien nuevo de las mismas características. Partiendo de las fórmulas valuatorias, avaladas por el Comité Internacional de Normas de Valuación (IVSC), Londres, 1981; y de información obtenida de otras fuentes certificadas como Factory Mutual Marshall Valuation Service, Munchener Ru, Banco de la República, DANE y otros, para obtener un valor sustentado, tenemos:

	➢ Fórmula aplicada: ***Costo de reposición depreciado*** $$Vx = (P - Vs)[1 - ½(E/n + E^2/n^2)](1 - F) + Vs$$ Donde: Vx = Valor obtenido del bien E = Edad del bien Vs = Valor de salvamento n = Vida útil calculada F = Factor del estado de mantenimiento
OTRAS DEFINICIONES BÁSICAS	Con base en estas referencias y con el propósito de aplicar correctamente el método más apropiado para desarrollar este proceso, se tienen que tener en cuenta las siguientes definiciones, que señalan el camino a seguir. • VALOR RAZONABLE: Es la cuantía por la cual un activo podría ser intercambiado entre partes interesadas en una transacción libre. Y del «Glosario NIC – NIIF», se extrae la siguiente definición: El importe por el cual podría ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo entre partes interesadas debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua. • VALOR DE MERCADO: es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes han actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacciones. • VALOR RESIDUAL: Es el importe estimado que la entidad podría obtener actualmente por la enajenación o disposición por otra vía del activo, después de deducir los costos estimados por tal enajenación o disposición, si el activo ya hubiera alcanzado la antigüedad y las demás condiciones esperadas al término de su vida útil. «Glosario NIC – NIIF; NIC 16 (6) y NIC 38 (8)» • VIDA ECONÓMICA: Es (a) el periodo durante el cual un activo se espera que sea utilizable económicamente, por parte de uno o más usuarios; o (b) la cantidad de unidades de producción o similares que se espera obtener del activo por parte de uno o más usuarios. «Glosario NIC – NIIF; NIC 17 (4)» • VIDA ÚTIL: (a) el periodo durante el cual se espera utilizar el activo amortizable por parte de la entidad; o bien (b) el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de la entidad. «Glosario NIC – NIIF; NIC 16 (6), 36 (6) y NIC 38 (8)» • VIDA REMANENTE: Es el período probable, expresado en años, que se estima funcionará un bien en el futuro, a partir de una determinada fecha de manera redituable, o sea dentro de los límites de eficiencia

	productiva, útil y económica, para el propietario o poseedor. • DEPRECIACIÓN (PARA FINES DE AVALÚO): La pérdida real de valor de una propiedad debido a su antigüedad, desgaste, servicio, uso, obsolescencia, etc. • VALOR DE RECUPERACIÓN –SALVAMENTO–: La suma de dinero que se espera obtener por concepto de la venta total de bien, o de un componente del mismo, que se haya retirado de servicio; o que pueda utilizarse en otra parte. • VALOR DE REALIZACIÓN*:* Importe en efectivo o el equivalente mediante el cual se espera sea convertido un activo o liquidado un pasivo, en condiciones normales. (cfr. Diccionario de Términos de Contabilidad Pública de la CGN). • OBSOLESCENCIA: La obsolescencia es la caída en desuso de máquinas, equipos y tecnologías motivada no por un mal funcionamiento del mismo, sin por un insuficiente desempeño de sus funciones en comparación con las nuevas máquinas, equipos y tecnologías introducidos en el mercado. • ACTIVO FIJO: Propiedad permanente sinónimo de «Bienes de Capital». Por lo general consiste de terreno, edificios, maquinaria y equipo que se emplean de manera permanente con objeto de proporcionar un servicio o manufacturar un producto. • *UNIDAD MÍNIMA INDIVISIBLE:* aquella unidad de maquinaria integrada por el equipo propiamente dicho, accionado por un determinado mecanismo o transmisión, seguido, en su caso, de equipos o instalaciones menores, así como su ingeniería, directamente relacionados con este equipo, como son: instalaciones de ingeniería civil, mecánica, eléctrica, bombas, válvulas, tuberías, instrumentos, etc., y que por lo tanto definan una capacidad productiva. No se deben incluir aquellas refacciones o partes no instaladas, cuando éstas se encuentren formando parte del almacén de refacciones o hayan sido ya cargadas a resultados. «**Guía Técnica Sectorial Colombiana .- GTS E 03», Icontec 2009, sobre valuación**
PRINCIPIO PARA LA VALORACIÓN	Para un buen proceso valuatorio se debe acudir a un método que logre un valor que tenga fuerza y certeza, según sea el bien mueble o inmueble o título valor o signo distintivo, que se está avaluando. Así, los métodos a aplicar, sean los menos convencionales pero que estén autorizados y probados para el avalúo.
OTROS PRINCIPIOS PARA LA VALUACIÓN DE BIENES EN GENERAL	Bajo las anteriores premisas, 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 mercado; que representan un valor importante en la calificación y descripción

	de los detalles o especificidades de la valoración. Por tanto, el valor asignado al bien en general, tendrá una apreciación con un algún grado de subjetividad. El «Principio de Mayor Valor y Mejor Uso», para un bien, es aquel que, siendo físicamente posible, legalmente permitido y económicamente viable, resulta en el mayor valor del bien que se está valuando. Y el «Principio de Sustitución», se basa en una teoría económica que dice que un comprador prudente no pagaría más por el bien, que el costo de adquirir un substituto igual o semejante. El más probable costo de adquisición de la mejor alternativa, sea de un sustituto o una réplica, tiende a establecer el Valor Justo de Mercado.





LEGISLACIÓN

NORMATIVIDAD PERTINENTE SOBRE AVALÚOS
• Ley 1673 de 2013, Ley del Avaluador. Normas regulatorias para la actividad del Avaluador • Ley 1564 de 2012 – Código General del Proceso • Ley 1116 de 2006, donde se establece el Régimen de Insolvencia Empresarial • Ley 510 de 1999; Donde se involucra la actividad valuatoria. • Ley 1450 de 16 de junio de 2011. Artículo 237: Avalúo de Bienes. • Decreto 1074 de 2015; Título 2; Capítulo 13; Sección 1. Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo. • De acuerdo con las directrices emanadas del Decreto 1730 del 15 de mayo de 2009, para la presentación de Informes de Inventario, Avalúo y Rendición de Cuentas, este Informe de Avalúo tendrá tres (3) escenarios de presentación de los valores encontrados. • Decreto 3019 de 1989 (Artículo 2º.). Vida útil de los Activos Fijos Depreciables • Decreto 1420 de 1998; Artículo 19°: Vigencia de los avalúos en Colombia. Y se reglamenta la base legal del tema de Avalúos en Colombia. • El Decreto 422 del 8 de marzo de 2000, del Ministerio de Desarrollo Económico (hoy Ministerio de Comercio, Industria y Turismo), establece los criterios que enmarcan el desarrollo de los avalúos. Estos son: *Objetividad, Certeza de las Fuentes, Transparencia, Integridad y Suficiencia, Independencia y Profesionalidad*. • Resolución No. 941 de 2026 del Instituto Geográfico «Agustín Codazzi» –IGAC-, donde se determina la forma y métodos permitidos de la actividad valuatoria en Colombia. • Decreto 2649 de 1993 (Art.: 64), modificado por Decreto Reglamentario 1536 de 2007 (Art.:2°), que establece los requerimientos para la realización de avalúos técnicos de propiedad, planta y equipo. • Decreto 2101 de 2016. *Por el cual se adiciona un título 5, denominado Normas de Información Financiera para Entidades que no Cumplen la Hipótesis de Negocio en Marcha.*

CONSIDERACIONES PARA LA VALORACIÓN

FACTORES DE ANÁLISIS	
ANÁLISIS DEL PROPÓSITO DEL AVALÚO	Existe un término que da claridad en lo referente al Propósito, que se basa en el USO DEL AVALÚO; esto es, la forma en que el informe de avalúo es empleado por quien realiza el encargo valuatorio. Un avalúo requiere dentro del dictamen, que se especifique en cuales operaciones sería aplicado el avalúo, según las necesidades del cliente. El propósito fundamental de un avalúo es la determinación de un valor. El valor normalmente buscado es el VALOR COMERCIAL; sin embargo, existen otros tipos de valores que dependen del uso o destino por el cual, el cliente requiere el avalúo. (*tesis.uson.mx/cap.2*). La necesidad de solicitar un avalúo puede surgir por muchas razones, tales como: un traslado de dominio, para un financiamiento o crédito, para determinar la justa indemnización de una expropiación, para el establecimiento de una base para impuestos, para determinar el valor de un seguro, como un valor contable o para OBTENER UN VALOR NETO DE LIQUIDACIÓN.
COMERCIALIZACIÓN O GRADO DE NEGOCIABILIDAD	Por norma, a todo avalúo comercial, se le debe incluir un componente básico dentro de la valoración. Este factor se denomina «*Facilidad del Intercambio*»; porque como se mencionó inicialmente, la tasación de bienes sirve para mediar entre la compra y la venta. Sin embargo, como se ha planteado desde un principio; y como este caso corresponde a un proceso libre de negociación o comercialización, es dable incluir una utilidad o ventaja que beneficie o favorezca al propietario, aunque no se haga necesario hacerlo porque se trata, en este caso, de bienes activos que se están retirando de una comercialización abierta y se trata de recuperar algún dinero para beneficio de la empresa. La liquidación genera una condición desfavorable para la comercialización y venta de los bienes de las personas o sociedades en esta situación. Teniendo en cuenta que no es una transacción libre, con 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 (vehículos, mercancías o inmueble de menor o mayor valor, según sea el caso) o

	simplemente, plazos o formas de pago para tranzar un inmueble o un bien; el proceso de enajenación debe contar con mejores condiciones de «precio», es decir, debe contar con factores de descuento por ser de venta forzada, por tratarse de bienes usados, por ser inventarios con volúmenes altos de productos o bienes (lo que se denomina economía de escala), a mayor cantidad negociada, menor es el valor por unidad, tener en cuenta los costos que se acarrean en seguridad, almacenamiento, tiempos muertos del proceso y el consecuente deterioro de los bienes, etc. Así las cosas, por los cambios de comportamiento y la tendencia, que se explican a lo largo del presente informe, este inventario debe ser declarado con alto grado de dificultad de comercialización. Por tanto, el asunto es entregar un valor de referencia muy ajustado con la realidad comercial y legal del bien para que los interesados logren acordar un PRECIO razonable con base en la condición del bien. Definitivamente el precio no es igual al valor y constantemente existe una brecha enorme entre ambos. El **precio** es el dinero que tienes que pagar para adquirir determinado producto, mientras que el **valor** es el dinero que ganarás de una utilidad por adquirir ese producto. Como se registró previamente, existe un RANGO DE VALORES, en los que se debe ubicar la situación del bien en avalúo para así determinar, cuál es su VALOR MAS PROBABLE, que se ajuste a su condición de estado, capacidad de uso, modelo, destinación y GRADO DE NEGOCIABILIDAD. Así las cosas, para este caso, el valor ofrecido en valuación será aquel que imponga la situación, que justamente como es bien establecido, se está, ante un **VALOR NETO DE LIQUIDACIÓN.**
TRAZABILIDAD	Es tener la historia completa del bien a valuar, tanto desde punto de vista histórico como desde el punto de vista técnico, en especial, teniendo en cuenta los parámetros de mantenimiento, que determinan la conservación del bien, los niveles de depreciación basados en la ficha técnica del mismo. Este factor, que, dicho sea de paso, es muy importante en este tipo de bienes muebles (Equipos

	de cómputo y periféricos, Sistemas, Partes, etc.), a veces se hace extremadamente difícil de encontrar en un proceso valuatorio debido a que, generalmente, los documentos de propiedad y compra no se encuentran en archivos.
FUNCIONALIDAD	Otro factor de favorabilidad o afectación en el valor de avalúo de cualquier bien fabricado, es la **depreciación o pérdida de eficiencia**. Todas las causas de depreciación disminuyen el valor. Generalmente se conocen tres causas que originan la depreciación. Estos son: **DETERIORO FÍSICO, PÉRDIDA DE UTILIDAD FUNCIONAL y PÉRDIDA DE UTILIDAD ECONÓMICA**. En este caso, todas estas causas son aplicables a los bienes activos de este inventario, ya que, para volver a ponerlos en circulación del mercado de bienes nuevos o usados, se tiene que realizar un trabajo de recuperación o de mercadeo orientado a un nicho de compradores muy específicos o especiales. Otros factores adicionales para su venta, representa al comprador. Éstos generalmente, buscan o exigen que los bienes en venta estén en las mejores condiciones posibles para ser adquiridos y requieren que exista un respaldo técnico de garantías y servicio técnico.
VIDA ÚTIL EN FUNCIÓN DE SU ESTADO	En general, todos los bienes están en condición de Utilidad, pero con un mínimo de cuidado y mantenimiento, más su desgaste por uso y depreciación, al que se le suma el tiempo de almacenamiento e inoperatividad. Pero en lo referente a las estructuras que forman cada línea de producción y/o proceso, éstas se encuentran en buen estado salvo las condiciones de parálisis de producción. En general, es una planta moderna, con muy poca edad de instalación y funcionamiento (5 a 6 años de edad) y con los mejores estándares de calidad en sus componentes. La **Vida Técnica Útil**, de acuerdo con el Decreto 3019 de 1989, Artículo 2º. – Vida Útil de los Activos Fijos, para activos de Tecnología, es de tres a cinco (3-5) años. Por tanto, el valor determinado para el inventario de bienes de Tecnología, se basa en una proyección de los valores de mercado que sean referencia de equipos con alguna similitud, especialmente de uso. Se hace casi imposible encontrar bienes similares con marca, modelo, edad y otros factores de semejanza que nos determinen un mercado comparable.

	En lo que respecta a los demás bienes muebles, diferentes a los de Tecnología, la Vida Técnica Útil es mayor, especialmente, la maquinaria de procesos, el mobiliario, equipos de laboratorio, equipos de apoyo o auxiliares y equipos para sistemas de riego, bombeo, cuartos de maduración o almacenamiento, etc., pero que se ve afectado por la Obsolescencia Artificial o Inducida.
VISIBILIDAD	Mantener en las mejores condiciones de almacenamiento, limpieza y exposición los bienes en oferta o comercialización, es la manera más recomendable de darles esa visibilidad y calidad para su enajenación. De tal manera que, lograr tener esas condiciones, es la mejor manera de resolver el proceso de comercialización y venta de los bienes, por tanto, logísticamente como económicamente, resultará favorable.
VALOR SUBJETIVO	Con el Valor Subjetivo se valoran los bienes según la rentabilidad que espera un inversionista en función de sus expectativas y teniendo en cuenta sus costos de oportunidad. En cierta medida es un valor de rendimiento particularizado para un cierto sujeto. Al variar el sujeto cambian sus planes sobre el mismo bien y aparecerán tantos valores para ese bien como sujetos con planes diferentes sobre el mismo que aborden su valoración.
INVENTARIO	Se clasificaron, atendiendo a lo ordenado por el Decreto 1730 de 2009, modificado por decreto 1074 de 2015: - Inventario de bienes en Bogotá: 239 ítems divididos en tres (3) grupos homogéneos
CONDICIÓN FÍSICA GENERAL DEL INVENTARIO	En general y sin excepción, los bienes muebles, se encuentran en regular a mal estado, pero específicamente, los bienes del grupo de Tecnología cuentan con fuerte grado de obsolescencia, aunque en la mayoría de los casos podrían ser usados. Razones aparentes de su estado, se da por ineficiencia técnica o tecnológica, políticas de outsourcing, cumplimiento de su vida técnica útil y en algunos casos, limitación de la capacidad de uso como reemplazo en nuevos modelos o declaración de inservible del bien. Además de la calificación por el grado de mantenimiento que se determina con la tabla arriba presentada, en la matriz de valoración que se presenta en cuadro Excel adjunto, se registra una columna con la apreciación subjetiva sobre su ESTADO. Dicha columna, se dará un concepto sobre su estado: **Bueno**, **Regular** o **Malo**, en términos generales. Una vez, consultado, compilada la información básica y específica, también, realizada la inspección

	y verificación física de cada bien, se procede, de manera clara, a entregar una información tabulada que refleje tanto valor objetivo establecido como la situación o estado, de cada uno de los bienes en inventario.
CONDICIÓN SUJETA A LA LOGÍSTICA REQUERIDA PARA RECUPERAR BIENES	De otra parte y a tener en cuenta, como se mencionó en la sección de los Factores Incidentes en la valoración de bienes, la ubicación geográfica y la ubicación física de almacenamiento o posición. Esto, siempre afectará al valor del bien, pues no es lo mismo encontrar un bien almacenado en ciudades con grandes posibilidades de comercializar como Bogotá a tener que limitarse en posibilidades de ubicación, estado y necesidades como Leticia. Encontrar bienes muebles a nivel de piso donde los riesgos son menores que los que se hallan a una altura de almacenamiento en un estante con dificultades para manipularlo o montado, que requerirá personal y cuidado para su desmonte, que una con sus anclajes y conexiones sin retirar resulta mas costoso y dificultoso. De igual manera, no será igual, el trabajo de alistamiento, cargue y traslado de equipos o productos de pequeño tamaño y peso, a otros de gran tamaño o volumen con pesos que requieren de equipos de izaje, montacargas o grúas y diferente será, el traslado de partes o máquinas ubicadas dentro de bodegas de difícil acceso a otros que se encuentren en patios abiertos o bodegas amplias.



Vista del estado de un área de procesamiento

OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

AVALÚO DE BIENES MUEBLES

MÉTODOS APLICABLES PARA EL AVALÚO
• «*Para muchos propósitos, incluyendo el cumplimiento de las IFRS (International Financial Reporting Standards) –NIIF-, la base más apropiada de valor es el* ***Valor de Mercado****. Sin embargo, el Valor de Mercado plantea simplemente la suposición de que se realizará un intercambio en una transacción libre entre partes conocedoras e interesadas…*» GTS E 03 – GUÍA TÉCNICA SECTORIAL COLOMBIANA – ICONTEC, 2009. • *DE COSTO DEPRECIADO:* El Método de Costo Depreciado, que la Norma IVS-1 «*Bases de Valor de Mercado*» e IVS-2 «*Bases de Valor Distintas al Mercado*» establece, presenta diversas definiciones de valor, cuya base conceptual es aplicable a la valuación de bienes de cualquier naturaleza, sean muebles o inmuebles, tangibles o intangibles. Para la aplicación de este método, el Comité Internacional de Normas de Valuación (IVSC), Londres, 1981, propone una fórmula de cálculo que incluye factores que inciden en su valor. • *DEL MERCADO o COMPARATIVO*: Es útil para la mayoría de los bienes muebles e 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 bienes que se valúan con este método son variados y muy diversos, es decir, casi todos los que son objeto de valoración. 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.



RELACIÓN DEL INVENTARIO VALORADO

Se detallan los valores asignados a cada uno de los bienes, propiedad de la empresa DISPEZ RIO Y MAR S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL**,** objeto del presente trabajo de avalúo y ceñidos a los parámetros que para este efecto han dictado las normas reguladoras colombianas de la actividad valuatoria y con base en el Decreto 1074 de 2015, en las actividades y responsabilidades en la presentación de avalúos y otros documentos.

Las consideraciones, condiciones y factores de análisis para la obtención del Valor Neto de Liquidación, fueron tenidas en cuenta, es decir, su estado, visibilidad, obsolescencia, ubicación, gastos de administración establecidos en el Decreto 2101 de 2016, facilidad de enajenación, tipo de equipos e interés comercial de potenciales compradores. Lo que resulta en un valor que logre la atención para que haya un proceso liquidatorio que cumpla con su objetivo que es, el de honrar el pago a los acreedores de la empresa.

El presente informe valuatorio también, recoge el inventario de bienes muebles que se encuentran ubicados en las ciudades de Bogotá y Leticia y como tal, se entrega un inventario individualizado por cada localidad.

1. AVALÚO DETALLADO POR ÍTEM DE INVENTARIO

La relación del Inventario Valorado, ítem por ítem, según la relación recibida para tal fin, se encuentran en hoja de Excel adjunta a este Informe de Avalúo.

2. AVALÚO POR GRUPOS O BLOQUES DE INVENTARIO

Es el resultado obtenido de la sumatoria de todos y cada uno de los ítems relacionados en los grupos conformados.

2.1. INVENTARIO EN BOGOTÁ

2.1.1. Avalúo de Mobiliario y Equipos para Procesamiento de Alimentos

C O N C E P T O	V A L O R
MOBILIARIO Y EQUIPOS	**$ 50 918 000,-**

2.1.2. Avalúo de tecnología y Comunicaciones

C O N C E P T O	V A L O R
TECNOLOGÍA Y COMUNICACIONES	**$5 358 300,-**

2.1.3. Avalúo de Vehículo

C O N C E P T O	V A L O R
VEHÍCULO	**$ 495 000,-**

OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

➢ RESUMEN DE VALORES POR GRUPOS DE INVENTARIO

VALOR TOTAL DEL AVALÚO	
TIPO DE BIEN O GRUPO	**VALOR TOTAL**
• MOBILIARIO Y EQUIPOS - BOGOTÁ	$50 918 000,-
• TECNOLOGÍA Y COMUNICACIONES - BOGOTÁ	$5 358 300,-
• VEHÍCULO - BOGOTÁ	$495 000,-
T O T A L	**$ 56 771 300,-**



- **VALOR NETO DE LIQUIDACIÓN**

VALOR NETO DE LIQUIDACIÓN	
C O N C E P T O	**VALOR NETO DE LIQUIDACIÓN**
VALOR TOTAL DEL INVENTARIO DE BIENES MUEBLES, PROPIEDAD DE LA EMPRESA «DISPEZ RIO Y MAR S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL», CON NIT. 900.126.024-3	$ 56 771 300,-
T O T A L	**$56 771 300,-**

SON: CINCUENTA YSEIS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y UN MIL TRESCIENTOS PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

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

Nos acogemos al «Principio de Mejor Uso y Mayor Valor» que se debe entregar, para un bien, cuando por diferentes métodos, se obtienen diferentes valores.

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 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
RUT 79110696 – 5

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. Los peritos Avaluadores tiene experiencia en el mercado local y la tipología del bien que se están valorando.

d. Los peritos Avaluadores realizaron visita y verificación personal al inmueble objeto de este informe.

e. Los peritos Avaluadores no son ni serán responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten la propiedad o al título legal de la misma.

f. Los peritos Avaluadores no presentan 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. Confirmo que este informe es confidencial entre las partes hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo.

i. Los peritos Avaluadores 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

OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

REGISTRO FOTOGRÁFICO





OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696







OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696







OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696







OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696







OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696









OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

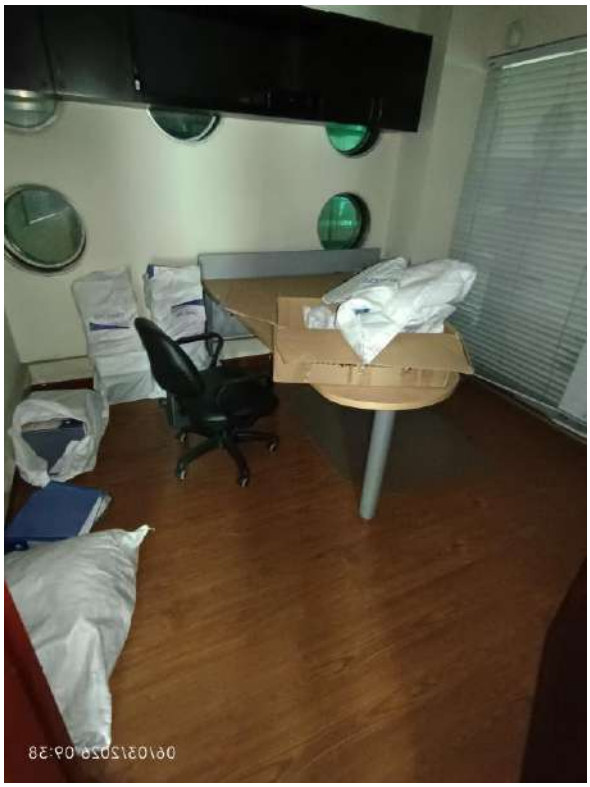








OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696









OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696









OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

ANEXO – FUENTES DE INFORMACIÓN

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
• DCI COLOMBIA. Manual de Avalúo de Maquinaria y Equipo. Bogotá, 2011
• INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL. 2017 – Traducción. Normas Internacionales de Valuación.
• DECRETO 991 DE 2018. INVENTARIOS, AVALÚOS, PERITOS Y AVALUADORES. SECCIÓN 1.
• Escuela politécnica nacional, ecuador. Guía para la Tasación de Equipos
• Lozano Medina, Alexis. «Análisis del ciclo de vida como instrumento de desarrollo de la ecología industrial: aplicación de un proceso de fabricación». Universidad de las Palmas de Gran Canaria, Departamento de Ingeniería de Procesos. 2014
• Gómez Zapata, Humberto. Avaluador. Teoría
• Documentos de propiedad de los bienes
• Banco de datos de avaluadores
• Páginas web especializadas en repuestos automotores y similares
• Entrevistas con profesionales especializados
• Normas y legislación pertinente
• www.ebay.com
• www.mercadolibre.com.co
• www.zauba.com
• www.machinio.com/ecrm/
• www.indiamart.com/proddetail/ctp-violet
• Decreto 2147 de 2016
• Constitución Política de Colombia
• Estatuto Tributario
• Resoluciones DIAN
• Ley 1004 de 2005

ANEXO 3B

DISPEZ RIO Y MAR SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL



AVALÚO ADICIONAL DE BIENES MUEBLES

EQUIPO PARA PROCESAMIENTO DE ALIMENTOS, MOBILIARIO, TECNOLOGÍA Y OTROS

BOGOTÁ D. C., SETIEMBRE 4 DE 2026

AVALÚO ADICIONAL DE BIENES MUEBLES

DISPEZ RIO Y MAR S.A.S.
EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

SOLICITANTE:

Dra. YEIMI YOLIMA SALAZAR CALDERÓN
LIQUIDADORA

ELABORÓ:

OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

VALOR TOTAL DE AVALÚO DE BIENES MUEBLES ADICIONALES:

UN MILLÓN CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.
- ($1 435 000,00)

Bogotá D.C., 4 de septiembre de 2026

INFORME DE AVALÚO TÉCNICO

FECHA	SEPTIEMBRE 4 DE 2026
FECHA DE INSPECCIÓN	AGOSTO 24 DE 2026
SOLICITANTE	Dra. YEIMI Y. SALAZAR CALDERÓN
CARGO	LIQUIDADORA
DIRECCIÓN	CARRERA 12 No. 5 – 31, LETICIA, AMAZONAS
AVALUADOR	OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO
REGISTRO	RAA: AVAL-79110696

GENERALIDADES

PROPÓSITO	Determinar el valor de los bienes muebles adicionales de EQUIPOS DE TECNOLOGÍA, propiedad de la empresa DISPEZ RIO Y MAR S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL; ubicados en Bogotá, para definir su valor comercial actual bajo las condiciones de mercado en función de su estado, edad y condición legal, para que la empresa, cumpla con el proceso de liquidación judicial, ante la Superintendencia de Sociedades. NOTA: Son bienes adicionales porque en una revisión y verificación final del inventario, se encontraron unos elementos que se registran en el presente avalúo para incorporarlos a la masa de bienes muebles de la sociedad.
DESTINO DEL AVALÚO	Servir como guía y elemento de información para la señora Liquidadora en el proceso de liquidación que se lleva a cabo ante la Superintendencia de Sociedades; y entregar el valor más probable a través de un Informe de Avalúo, del Inventario Valorado, para que pueda enajenarlo y agregar el valor en dinero obtenido con su venta, para el pago de acreedores.
INFORMACIÓN DE LA LIQUIDACIÓN	Nombre de la empresa: DISPEZ RIO Y MAR S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL NIT: 900.126.024-3 EXPEDIENTE: 66128
UBICACIÓN DE LOS BIENES	Los bienes adicionales al inventario, se encuentran en las instalaciones donde funcionó la empresa, localizada en el sector de Paloquemao de la ciudad de Bogotá.
ESTADO DE LOS BIENES	Su estado, en descripción general, se puede calificar como de Regular, por las condiciones de uso y su obsolescencia.
APLICACIÓN LEGAL	Sujetos a lo establecido en el Decreto 2101 de 2016, Por el cual se adiciona un título 5, denominado Normas de Información Financiera para Entidades que *no Cumplen la Hipótesis de Negocio en Marcha*, a la Parte 1 del Libro 1 del Decreto 2420 de 2015, Único Reglamentario de las Normas de Contabilidad, Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, y se dictan otras disposiciones. Norma elaborada por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública, tiene como objetivo proporcionar a los preparadores

	y a los usuarios de la información financiera de entidades que apliquen la base contable del valor neto de liquidación, ya sean entidades cotizadas o no cotizadas en bolsa, entidades del sector privado con o sin ánimo de lucro, en contratos de colaboración y para los comerciantes en general, un marco técnico normativo de información financiera para el reconocimiento, medición, presentación y revelación en los estados financieros preparados por entidades que no cumplen la hipótesis de negocio en marcha. ARTÍCULO 2º. Aplicación preferente del marco legal especial de los procesos de liquidación. Lo dispuesto en regímenes especiales sobre procesos de liquidación, será aplicable preferentemente sobre las disposiciones contenidas en el presente Decreto (2101 de 2016), en cuanto a lo que se refiera a aspectos distintos a los de contabilidad e información financiera
DEFINICIÓN DE AVALÚO	*E*s una opinión imparcial del valor de una propiedad previamente identificada la cual se hace mediante la elaboración de un documento en el que se consigna el valor determinado de un bien, de acuerdo con lineamientos, criterios, metodología y principios generalmente aceptados en el ámbito de la valuación.
FACTORES INCIDENTES EN EL PROCESO METODOLÓGICO	Para determinar el valor de bienes inventariados y registrados, se tienen en cuenta los siguientes parámetros que rigen el sistema valuatorio, con énfasis en criterios técnicos que a continuación se enumeran: ➢ Estado físico ➢ Estado operativo ➢ Tecnología y Obsolescencia (es el cambio o mejoramiento técnico o tecnológico que sufre un producto en aras de un mejor rendimiento y eficiencia) ➢ Vida Útil y Vida Remanente (cualquier bien en condiciones normales debe ser productivo durante 'n' años. La vida útil nos representa una serie de factores de rendimiento según el plazo de longevidad del bien). ➢ Origen y año de fabricación ➢ Capacidad y/o Tamaño ➢ Depreciación total o acumulada ➢ Condiciones de Mantenimiento o Conservación ➢ Instalaciones en lugares apropiados para el trabajo a realizar y su usufructo (preferencia a conservar su estado y lugar de instalación que a ser reubicada con las consecuencias, riesgos y costos que esto conlleva). ➢ Lugar de almacenamiento (instalaciones adecuadas con condiciones que logren mantener su estado de conservación) ➢ Valor de reposición a activo nuevo (Utilidad económica) ➢ Valor de reposición a activo funcional, y ➢ Valor de salvamento.

ESTADO DE MANTENIMIENTO	**Calificación de estado de funcionalidad y conservación del bien**. Aspecto importante a tener en cuenta con base en los elementos considerados hasta el momento, como son el mantenimiento y el uso que se realiza del equipo, basados en la política de la empresa que conlleva el sistema y los métodos de depreciación, porque con base en ellos, se logran calificar los diferentes elementos que determinan la situación del bien al momento del avalúo. Para la determinación del valor de avalúo de los bienes muebles sujetos a estas condiciones se deben tener en cuenta los siguientes factores: a. Las características de las máquinas y/o los equipos b. Estado actual de funcionamiento: Estado, Tiempo o Grado de Uso o Capacidad Productiva y Modelo c. Marca y Representación de las máquinas d. Mantenimiento. Si estuvo bajo un programa Predictivo, Preventivo o Correctivo e. Tecnología. Avances tecnológicos f. Depreciación por Línea Recta o si se conoce la asumida por el propietario g. **Grado de comercialización de la maquinaria**. Destinación y Comercialización o Grado de Negociabilidad h. **Grado de Operatividad (Go)**: coeficiente aplicado para obtener el valor de Reposición de un bien cuando no exista un mercado de repuestos y accesorios, ni capacidad de ampliación o modernización ni confiabilidad; debiéndose tener en cuenta la escala de factores establecida para los avalúos. i. Criterios para la aplicación del Grado de Operatividad. El Grado de Operatividad es igual a la Unidad (Go = 1), cuando los bienes cuentan en el mercado con repuestos, accesorios, capacidad de ampliación o modernización y confiabilidad. En caso contrario, se suman los valores obtenidos de cada uno de estos factores y el resultado de la suma se resta a la unidad. Cuando el Valor de Reposición de un bien sea menor a que el Valor Residual al aplicar el Grado de Operatividad, se toma como Valor de Reposición el Valor Residual. j. **Coeficiente de Obsolescencia Tecnológica**. Se aplica al **Valor Similar Nuevo**, cuando no existen en el mercado bienes similares o los que existen están diseñados con nuevas tecnologías con respecto al bien a tasar y que realizan el mismo trabajo con mayor eficiencia o tienen complementos que simplifican varios procesos de fabricación o producción. k. Los valores pueden cambiar según la cotización de la moneda extranjera. Esto para bienes importados o bienes fabricados con accesorios y partes importadas que inciden fuertemente en el costo de producción de dicho equipo o máquina.

<table>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><th colspan="3">CALIFICACION POR ESTADO DE MANTENIMIENTO</th></tr>
<tr><td>EXCELENTE</td><td>1,00</td><td>0,90</td></tr>
<tr><td>MUY BUENO</td><td>0,89</td><td>0,71</td></tr>
<tr><td>BUENO</td><td>0,70</td><td>0,51</td></tr>
<tr><td>REGULAR</td><td>0,50</td><td>0,31</td></tr>
<tr><td>MALO</td><td>0,30</td><td>0,16</td></tr>
<tr><td>INSERVIBLE</td><td>0,15</td><td>0,00</td></tr>
</table>

La tabla de calificación establecida, muestra un criterio básico para establecer el estado de mantenimiento en que se encuentra el bien a valorar. Sin embrago, el criterio cuenta con un concepto subjetivo aportado por el Valuador.</td></tr>
<tr><td>EDAD Y VIDA TÉCNICA ÚTIL DE LOS BIENES</td><td>Mucho se ha dicho respecto de la Vida Técnica Útil de un bien mueble (activos). Este concepto está claro en los bienes inmuebles y aun así, existen criterios o posturas sobre la vida de un bien, teniendo en cuenta, por ejemplo, bienes que han resistido al paso del tiempo.

Sin embargo, respecto de los bienes fabricados o productos de manufactura y elaboración, hecha con técnicas y procesos que el hombre ha desarrollado, no es lo mismo, dado que los materiales con que se construyen o fabrican, también cuentan con una vida útil, su uso genera desgaste o fatiga de los materiales o los sistemas y procesos se transforman o mejoran dejando dichos bienes en equipos o sistemas obsoletos.

La Vida Útil Estimada es el tiempo total estimado generalmente en años, que se espera que se vaya a disponer de un bien en condiciones aceptables para la producción. En este punto nos referimos a la vida física de la maquina en condiciones de prestar servicios a la producción. (Restrepo López, Luis F.; «Tasación de Maquinaria, Planta y Equipo»; 2010).

A cada máquina, equipo o activo se le pueden determinar periodos de vida útil con base a sus condiciones particulares de operación, régimen de mantenimiento, experiencia y criterios respecto a las mejoras tecnológicas.

Por su parte, el Artículo 128 del estatuto Tributario, expresa sobre la posibilidad de utilizar una vida útil diferente que, «si el contribuyente considera que la vida útil fijada en el reglamento no corresponde a la realidad de su caso particular, puede previa autorización de la Dirección de Impuestos Nacionales, fijar una vida útil distinta, con base en conceptos o tablas de depreciación de reconocido valor técnico».</td></tr>
</table>

OBSOLESCENCIA	Un análisis más acucioso del término permite identificar que existen diferentes tipos de obsolescencia tales como, la natural, programada, percibida, planificada o incluso por decreto. La obsolescencia de los objetos y servicios ha jugado un papel importante dentro del modelo de mercado consumista. La salida de un objeto del mercado, de manera natural o inducida, y la inserción de un nuevo bien que ocupe su lugar, puede desencadenar múltiples efectos, de carácter tanto positivo, como negativo, e incluso llevar a una revolución objetual no considerada de antemano. La obsolescencia puede deberse a diferentes causas, aunque todas ellas con un trasfondo netamente económico: **Obsolescencia artificial o inducida.** Se refiere a la caducidad forzada de un objeto de diseño, lo cual implica su salida del mercado y por ende la sustitución por uno nuevo. El modelo consumista actual, utiliza de manera recurrente esta práctica con la finalidad de mantener la producción y consumo de mercancías de manera constante. Se infiere la existencia de una conspiración empresarial que busca a todas luces suprimir el uso de un objeto catalogándolo en el imaginario colectivo como; anticuado, feo, pasado de moda, no aplicable, sin remplazo, etc., para que sea sucedido por otro que representa lo novedoso, bello, actual. Haciendo creer al consumidor que el objeto a caducado de manera natural y por ello debe de ser sustituido. **Obsolescencia natural.** El término se refiere a cuando un objeto envejece de manera tal que queda imposibilitado para desarrollar de manera parcial o total, las funciones de uso para las cuales fue diseñado originalmente. Es decir, que el objeto verifica con un período de vida durante el cual se asume cumplió con las expectativas de uso y posesión del consumidor. **Obsolescencia Planificada.** Se trata de la temporalidad de uso que un objeto tendrá, planificado de antemano por la empresa manufacturera. Esta durabilidad difiere de la permanencia real que el objeto pudiera tener en la vida del consumidor. **Obsolescencia Tecnológica.** En el análisis de la obsolescencia tecnológica de la maquinaria y equipos, se evalúa el impacto que tienen los avances en automatización, control, materiales, software, eficiencia energética y capacidad productiva o capacidad de respuesta y almacenamiento sobre los equipos existentes. Este fenómeno se presenta cuando una tecnología es superada por desarrollos más recientes que ofrecen mejores niveles de desempeño, precisión, seguridad, trazabilidad, integración digital y cumplimiento normativo, haciendo que los equipos anteriores resulten menos competitivos frente a los estándares actuales del mercado.

	La obsolescencia tecnológica no depende únicamente del estado físico del bien, sino de su capacidad de adaptarse a nuevas exigencias operativas, regulatorias y comerciales. Cuando se diseñan planes de desarrollo tecnológico y se adquieren sistemas y artículos de cómputo, es importante estimar la duración de la tecnología y desarrollar una estrategia para hacer frente a su obsolescencia. A medida que se acelera el desarrollo de la tecnología computacional, un equipo puede ser clasificado como «obsoleto» (en términos de los desarrollos más recientes) a la vuelta de uno o dos años de su compra. Esta posibilidad debe ser tomada en cuenta cuando se adquiere e implanta cualquier tecnología. En su momento hay que decidir si se sigue usando la tecnología una vez que se ha vuelto obsoleta o si vale la pena actualizarla o mejorarla conforme a los estándares actuales. **Obsolescencia Digital.** Tres son los puntos que se deben citar al referir este estudio, los cuales son de primordial importancia: • Envejecimiento de los recursos físicos que almacenan los recursos informáticos digitales. • Obsolescencia de los formatos digitales. • Incompatibilidad entre las nuevas y Viejas aplicaciones informáticas. La situación se plantea un tanto sombría si nos ponemos a analizar que estamos ante un gran peligro, aunado a que no se prevé y los productores no emergen con políticas que nos aclaren y nos brinden seguridad en este respecto (la pérdida de la información). Un ejemplo claro es Microsoft los cuales presentan sistemas operativos y aplicaciones que en promedio tienen una vida útil en el Mercado de seis años, y los cuales abarcan un 90% del Mercado mundial con Windows a la cabeza, y no suelen ofrecer compatibilidad con los sistemas obsoletos. Es necesario establecer ciertas políticas de preservación digital con lineamientos claros.
FACTORES OBJETIVOS ADICIONALES EN LA VALORACIÓN	Existen otros factores a considerar y que afectan o benefician, según sea el caso, el valor de los bienes, eso sí, dependiendo del tipo de avalúo que se practique. Como se ha podido establecer por la experiencia en este tipo de casos, los gastos y costos adicionales, pueden ser: Costos (L): ✓ Puesta en funcionamiento ✓ Reposición o reparación de equipos y elementos para su nueva puesta en funcionamiento ✓ Pérdidas por daño, deterioro, manipulación o desuso.

RANGO DE VALORES	Dependiendo del propósito del avalúo, se determina cual deberá de ser el valor a estimar. Es responsabilidad del valuador recomendar los valores a estimar de acuerdo con la necesidad, de tal forma, que se tenga una garantía de que los valores estimados le servirán de la mejor manera para sus requerimientos. Los valores a estimar normalmente son los siguientes en lo que se conoce como el Rango de Valor:  Se selecciona el VALOR DE LIQUIDACIÓN ORDENADA, porque son activos que aún son funcionales y muchos de ellos, están en calidad óptima. Por tanto, están en condiciones de comercialización, pero presentan básicamente, una situación de parálisis de operación que las hace generar deterioro.
VALORACIÓN DE LOS BIENES DE UN INVENTARIO	Basados en los criterios establecidos en el Decreto 422 del 8 de marzo de 2000, del Ministerio de Desarrollo Económico (hoy Ministerio de Comercio, Industria y Turismo), los avalúos se sujetarán a los criterios de Objetividad, Certeza de las Fuentes, Transparencia, Integridad y Suficiencia, Independencia y Profesionalidad. Con los trabajos de verificación de inventario, descripción y registro de su estado, se puede establecer, bajo el criterio que permite el Decreto 3019 de 1989, respecto de la vida útil y qué tanto es su vida remanente, dadas las condiciones y tipo de uso del equipo o bien, origen del producto, de los materiales de fabricación y de su calidad y diseño técnico. Finalmente, y bajo los criterios y normas que existen tanto en la Resolución 620 de 2008 del IGAC y el Decreto Presidencial No. 1420 de 1998, se ejecuta y presenta el informe del Inventario Valorado. Se entenderá como el valor del bien en un mercado abierto y competitivo, que es el reflejo de las operaciones realizadas con equipos, sistemas y mobiliarios similares. la investigación de mercado referente a compraventas, de opiniones de expertos y comerciantes de este tipo de bienes del mercado local y de la experiencia adquirida durante la vida profesional del Avaluador que recibió el encargo.

MÉTODOS DE AVALÚO	Los métodos se basan en la búsqueda a partir de la información recolectada, tal como, el valor histórico o valor de compra de cada activo o bien, grado de mantenimiento, tiempo de uso, tecnología, vida de activos similares o comparables que han sido vendidos o que se encuentran para venta en el mercado usado. Al comparar estos bienes valuados con bienes similares que han sido recientemente vendidos o que se están ofreciendo en venta, es posible hacer un estimado del «Valor Justo de Mercado». Este método es el Método Comparativo o de Mercado.
OTRAS DEFINICIONES BÁSICAS	Con base en estas referencias y con el propósito de aplicar correctamente el método más apropiado para desarrollar este proceso, se tienen que tener en cuenta las siguientes definiciones, que señalan el camino a seguir. • VALOR DE MERCADO: es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes han actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacciones. • VALOR RESIDUAL: Es el importe estimado que la entidad podría obtener actualmente por la enajenación o disposición por otra vía del activo, después de deducir los costos estimados por tal enajenación o disposición, si el activo ya hubiera alcanzado la antigüedad y las demás condiciones esperadas al término de su vida útil. «Glosario NIC – NIIF; NIC 16 (6) y NIC 38 (8)» • VIDA ECONÓMICA: Es (a) el periodo durante el cual un activo se espera que sea utilizable económicamente, por parte de uno o más usuarios; o (b) la cantidad de unidades de producción o similares que se espera obtener del activo por parte de uno o más usuarios. «Glosario NIC – NIIF; NIC 17 (4)» • VIDA ÚTIL: (a) el periodo durante el cual se espera utilizar el activo amortizable por parte de la entidad; o bien (b) el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de la entidad. «Glosario NIC – NIIF; NIC 16 (6), 36 (6) y NIC 38 (8)» • VIDA REMANENTE: Es el período probable, expresado en años, que se estima funcionará un bien en el futuro, a partir de una determinada fecha de manera redituable, o sea dentro de los límites de eficiencia productiva, útil y económica, para el propietario o poseedor. • DEPRECIACIÓN (PARA FINES DE AVALÚO): La pérdida real de valor de una propiedad debido a su antigüedad, desgaste, servicio, uso, obsolescencia, etc.
PRINCIPIO PARA LA VALORACIÓN	Para un buen proceso valuatorio se debe acudir a un método que logre un valor que tenga fuerza y certeza, según sea el bien mueble o inmueble o título valor o signo distintivo, que se está avaluando. Así, los métodos a aplicar, sean los menos convencionales pero que estén autorizados y probados para el avalúo.

OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

LEGISLACIÓN

NORMATIVIDAD PERTINENTE SOBRE AVALÚOS
• Ley 1673 de 2013, Ley del Avaluador. Normas regulatorias para la actividad del Avaluador • Ley 1564 de 2012 – Código General del Proceso • Ley 1116 de 2006, donde se establece el Régimen de Insolvencia Empresarial • Ley 510 de 1999; Donde se involucra la actividad valuatoria. • Ley 1450 de 16 de junio de 2011. Artículo 237: Avalúo de Bienes. • Decreto 1074 de 2015; Título 2; Capítulo 13; Sección 1. Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo. • De acuerdo con las directrices emanadas del Decreto 1730 del 15 de mayo de 2009, para la presentación de Informes de Inventario, Avalúo y Rendición de Cuentas, este Informe de Avalúo tendrá tres (3) escenarios de presentación de los valores encontrados. • Decreto 3019 de 1989 (Artículo 2º.). Vida útil de los Activos Fijos Depreciables • Decreto 1420 de 1998; Artículo 19°: Vigencia de los avalúos en Colombia. Y se reglamenta la base legal del tema de Avalúos en Colombia. • El Decreto 422 del 8 de marzo de 2000, del Ministerio de Desarrollo Económico (hoy Ministerio de Comercio, Industria y Turismo), establece los criterios que enmarcan el desarrollo de los avalúos. Estos son: *Objetividad, Certeza de las Fuentes, Transparencia, Integridad y Suficiencia, Independencia y Profesionalidad*. • Resolución No. 620 del 2008 del Instituto Geográfico «Agustín Codazzi» –IGAC-, donde se determina la forma y métodos permitidos de la actividad valuatoria en Colombia. • Decreto 2649 de 1993 (Art.: 64), modificado por Decreto Reglamentario 1536 de 2007 (Art.:2°), que establece los requerimientos para la realización de avalúos técnicos de propiedad, planta y equipo. • Decreto 2101 de 2016. *Por el cual se adiciona un título 5, denominado Normas de Información Financiera para Entidades que no Cumplen la Hipótesis de Negocio en Marcha.*

OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

CONSIDERACIONES PARA LA VALORACIÓN

Dado que este informe corresponde a un adicional de algunos bienes muebles que no fueron registrados en el avalúo inicial fechado el 8 de julio de 2026, donde se exponen las consideraciones particulares para este inventario general, no se hace necesario trascribirlas para este documento que es una adición al mencionado.

Como dato a tener en cuenta, estos bienes adicionales, todos, se encontraron en el cuarto de sistemas, que en el momento de la inspección no pudo ser abierto y quedó sin verificar y relacionar su contenido.

Por lo tanto, se entrega con la información obligatoria según la normatividad establecida para los encargos valuatorios y registra el valor adicional encontrado.

AVALÚO DE BIENES MUEBLES

MÉTODOS APLICABLES PARA EL AVALÚO
• «*Para muchos propósitos, incluyendo el cumplimiento de las IFRS (International Financial Reporting Standards) –NIIF-, la base más apropiada de valor es el* ***Valor de Mercado****. Sin embargo, el Valor de Mercado plantea simplemente la suposición de que se realizará un intercambio en una transacción libre entre partes conocedoras e interesadas…*» GTS E 03 – GUÍA TÉCNICA SECTORIAL COLOMBIANA – ICONTEC, 2009. • *DEL MERCADO o COMPARATIVO*: Es útil para la mayoría de los bienes muebles e 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 bienes que se valúan con este método son variados y muy diversos, es decir, casi todos los que son objeto de valoración. 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.

OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

RELACIÓN DEL INVENTARIO VALORADO

Se detallan los valores asignados a cada uno de los bienes, propiedad de la empresa DISPEZ RIO Y MAR S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL**,** objeto del presente trabajo de avalúo y ceñidos a los parámetros que para este efecto han dictado las normas reguladoras colombianas de la actividad valuatoria y con base en el Decreto 1074 de 2015, en las actividades y responsabilidades en la presentación de avalúos y otros documentos.

Las consideraciones, condiciones y factores de análisis para la obtención del Valor Neto de Liquidación, fueron tenidas en cuenta, es decir, su estado, visibilidad, obsolescencia, ubicación, gastos de administración establecidos en el Decreto 2101 de 2016, facilidad de enajenación, tipo de equipos e interés comercial de potenciales compradores. Lo que resulta en un valor que logre la atención para que haya un proceso liquidatorio que cumpla con su objetivo que es, el de honrar el pago a los acreedores de la empresa.

El presente informe valuatorio también, recoge el inventario de bienes muebles que se encuentran ubicados en la ciudad de Leticia.

1. AVALÚO DETALLADO POR ÍTEM DE INVENTARIO

DISPEZ RIO Y MAR S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL							
INVENTARIO VALORADO DE P.P.&E.							
ITEM	ID	REFERENCIA	MARCA	QTY.	ESTADO	CONDICIÓN	VALOR NETO DE LIQUIDACIÓN
1		CPU ThinkCentre	LENOVO	1	REGULAR	OBSOLETO	$ 80.000
2		AURICULARES Coodio HT700 Headset & telephone		2	REGULAR	OBSOLETO	$ 40.000
3		Impresora EPSON C362A Y EPSON 267	EPSON	2	REGULAR	OBSOLETO	$ 102.000
4		Lector de barras digital pos		2	REGULAR	OBSOLETO	$ 50.000
5		LECTOR DE BARRAS SAT	SAT	1	REGULAR	OBSOLETO	$ 25.000
6		Lector de barras symbol		1	REGULAR	OBSOLETO	$ 25.000
7		Parlante system byg		1	REGULAR	OBSOLETO	$ 80.000
8		Router Huawei EchoLife EG8245W5-6T	HUAWEI	1	REGULAR	OBSOLETO	$ 60.000
9		Router Huawei MA5675	HUAWEI	1	REGULAR	OBSOLETO	$ 60.000
10		Router ZTE ZXHN F680	ZTE	1	REGULAR	OBSOLETO	$ 54.000
11		Router ZTE ZXHN H168N	ZTE	1	REGULAR	OBSOLETO	$ 54.000
12		SERVIDOR THINKSYSTEM SAP B1-50 USER		1	REGULAR	OBSOLETO	$ 190.000
13		SWITCH TP-Link EAP115	TP-LINK	1	REGULAR	OBSOLETO	$ 175.000
14		IMPRESORA TIQUETEADORA	BIXOLON	1	REGULAR	OBSOLETO	$ 75.000
15		IMPRESORA TIQUETEADORA	POS	1	REGULAR	OBSOLETO	$ 68.000
16		ALL-ON-ONE COMPUTADOR		2	REGULAR	OBSOLETO	$ 240.000
		EQUIPOS DE TECNOLOGÍA Y COMUNICACIONES					**$ 1.378.000**
17		CONSUMIBLES		57	REGULAR	USADOS	$ 57.000
		CONSUMIBLES					**$ 57.000**
		VALOR NETO DE LIQUIDACION BIENES ADICIONALES DISPEZ RIO Y MAR S.A.S.					**$ 1.435.000**

- **VALOR NETO DE LIQUIDACIÓN**

VALOR NETO DE LIQUIDACIÓN	
C O N C E P T O	**VALOR NETO DE LIQUIDACIÓN**
VALOR TOTAL DEL INVENTARIO DE BIENES MUEBLES ADICIONALES, UBICADOS EN BOGOTÁ, PROPIEDAD DE LA EMPRESA «DISPEZ RIO Y MAR S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL», CON NIT. 900.126.024-3	$1 435 000,-
T O T A L	**$1 435 000,-**

SON: UN MILLÓN CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

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

Nos acogemos al «Principio de Mejor Uso y Mayor Valor» que se debe entregar, para un bien, cuando por diferentes métodos, se obtienen diferentes valores.

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 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
RUT 79110696 – 5

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. Los peritos Avaluadores tiene experiencia en el mercado local y la tipología del bien que se están valorando.

d. Los peritos Avaluadores realizaron visita y verificación personal al inmueble objeto de este informe.

e. Los peritos Avaluadores no son ni serán responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten la propiedad o al título legal de la misma.

f. Los peritos Avaluadores no presentan 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. Confirmo que este informe es confidencial entre las partes hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo.

i. Los peritos Avaluadores 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

OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

Perito Avaluador

ANEXO 3C

DISPEZ RIO Y MAR SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL



AVALÚO COMERCIAL DE BIENES MUEBLES

EQUIPO PARA PROCESAMIENTO DE ALIMENTOS, MOBILIARIO, TECNOLOGÍA Y OTROS

LETICIA, AMAZONAS
SETIEMBRE 7 DE 2026

AVALÚO TÉCNICO DE BIENES MUEBLES

DISPEZ RIO Y MAR S.A.S.
EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

SOLICITANTE:

Dra. YEIMI YOLIMA SALAZAR CALDERÓN
LIQUIDADORA

ELABORÓ:

OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

VALOR TOTAL DE AVALÚO DE BIENES MUEBLES EN LETICIA:

CATORCE MILLONES OCHOCIENTOS CATORCE MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA. - ($14 814 000,00)

Leticia, Amazonas, 7 de septiembre de 2026

OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

INFORME DE AVALÚO TÉCNICO

FECHA	SEPTIEMBRE 7 DE 2026
FECHA DE INSPECCIÓN	AGOSTO 24 DE 2026
SOLICITANTE	Dra. YEIMI Y. SALAZAR CALDERÓN
CARGO	LIQUIDADORA
DIRECCIÓN	CARRERA 12 No. 5 – 31, LETICIA, AMAZONAS
AVALUADOR	OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO
REGISTRO	RAA: AVAL-79110696

GENERALIDADES

PROPÓSITO	Determinar el valor de los bienes muebles, específicamente, MAQUINARIA Y EQUIPOS PROCESAMIENTO DE ALIMENTOS, MOBILIARIO, TECNOLOGÍA Y EQUIPOS DE APOYO LOGÍSTICO, propiedad de la empresa DISPEZ RIO Y MAR S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL; ubicados en Leticia, Amazonas, para definir su valor comercial actual bajo las condiciones de mercado en función de su estado, edad y condición legal, para que la empresa, cumpla con el proceso de liquidación judicial, ante la Superintendencia de Sociedades.
DESTINO DEL AVALÚO	Servir como guía y elemento de información para la señora Liquidadora en el proceso de liquidación que se lleva a cabo ante la Superintendencia de Sociedades; y entregar el valor más probable a través de un Informe de Avalúo, del Inventario Valorado, para que pueda enajenarlo y agregar el valor en dinero obtenido con su venta, para el pago de acreedores.
INFORMACIÓN DE LA LIQUIDACIÓN	Nombre de la empresa: DISPEZ RIO Y MAR S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL NIT: 900.126.024-3 EXPEDIENTE: 66128
UBICACIÓN DE LOS BIENES	El total de los bienes en inventario se encuentran en las instalaciones donde funcionó la empresa, localizada en el inmueble donde funcionó la empresa en la ciudad de Leticia.
ESTADO DE LOS BIENES	Su estado, en descripción general, se puede calificar como de Regular a Malo, por las condiciones de uso.
APLICACIÓN LEGAL	Sujetos a lo establecido en el Decreto 2101 de 2016, Por el cual se adiciona un título 5, denominado Normas de Información Financiera para Entidades que *no Cumplen la Hipótesis de Negocio en Marcha*, a la Parte 1 del Libro 1 del Decreto 2420 de 2015, Único Reglamentario de las Normas de Contabilidad, Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, y se dictan otras disposiciones. Norma elaborada por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública, tiene como objetivo proporcionar a los preparadores y a los usuarios de la información financiera de entidades que apliquen la base contable del valor neto de liquidación, ya sean entidades cotizadas o no cotizadas en bolsa, entidades

	del sector privado con o sin ánimo de lucro, en contratos de colaboración y para los comerciantes en general, un marco técnico normativo de información financiera para el reconocimiento, medición, presentación y revelación en los estados financieros preparados por entidades que no cumplen la hipótesis de negocio en marcha. ARTÍCULO 2º. Aplicación preferente del marco legal especial de los procesos de liquidación. Lo dispuesto en regímenes especiales sobre procesos de liquidación, será aplicable preferentemente sobre las disposiciones contenidas en el presente Decreto (2101 de 2016), en cuanto a lo que se refiera a aspectos distintos a los de contabilidad e información financiera
DEFINICIÓN DE AVALÚO	*E*s una opinión imparcial del valor de una propiedad previamente identificada la cual se hace mediante la elaboración de un documento en el que se consigna el valor determinado de un bien, de acuerdo con lineamientos, criterios, metodología y principios generalmente aceptados en el ámbito de la valuación.
FACTORES INCIDENTES EN EL PROCESO METODOLÓGICO	Para determinar el valor de bienes inventariados y registrados, se tienen en cuenta los siguientes parámetros que rigen el sistema valuatorio, con énfasis en criterios técnicos que a continuación se enumeran: ➢ Estado físico ➢ Estado operativo ➢ Tecnología y Obsolescencia (es el cambio o mejoramiento técnico o tecnológico que sufre un producto en aras de un mejor rendimiento y eficiencia) ➢ Vida Útil y Vida Remanente (cualquier bien en condiciones normales debe ser productivo durante 'n' años. La vida útil nos representa una serie de factores de rendimiento según el plazo de longevidad del bien). ➢ Origen y año de fabricación ➢ Capacidad y/o Tamaño ➢ Depreciación total o acumulada ➢ Condiciones de Mantenimiento o Conservación ➢ Instalaciones en lugares apropiados para el trabajo a realizar y su usufructo (preferencia a conservar su estado y lugar de instalación que a ser reubicada con las consecuencias, riesgos y costos que esto conlleva). ➢ Lugar de almacenamiento (instalaciones adecuadas con condiciones que logren mantener su estado de conservación) ➢ Valor de reposición a activo nuevo (Utilidad económica) ➢ Valor de reposición a activo funcional, y ➢ Valor de salvamento.

ESTADO DE MANTENIMIENTO	**Calificación de estado de funcionalidad y conservación del bien**. Aspecto importante a tener en cuenta con base en los elementos considerados hasta el momento, como son el mantenimiento y el uso que se realiza del equipo, basados en la política de la empresa que conlleva el sistema y los métodos de depreciación, porque con base en ellos, se logran calificar los diferentes elementos que determinan la situación del bien al momento del avalúo. Para la determinación del valor de avalúo de los bienes muebles sujetos a estas condiciones se deben tener en cuenta los siguientes factores: a. Las características de las máquinas y/o los equipos b. Estado actual de funcionamiento: Estado, Tiempo o Grado de Uso o Capacidad Productiva y Modelo c. Marca y Representación de las máquinas d. Mantenimiento. Si estuvo bajo un programa Predictivo, Preventivo o Correctivo e. Tecnología. Avances tecnológicos f. Depreciación por Línea Recta o si se conoce la asumida por el propietario g. **Grado de comercialización de la maquinaria**. Destinación y Comercialización o Grado de Negociabilidad h. **Grado de Operatividad (Go)**: coeficiente aplicado para obtener el valor de Reposición de un bien cuando no exista un mercado de repuestos y accesorios, ni capacidad de ampliación o modernización ni confiabilidad; debiéndose tener en cuenta la escala de factores establecida para los avalúos. i. Criterios para la aplicación del Grado de Operatividad. El Grado de Operatividad es igual a la Unidad (Go = 1), cuando los bienes cuentan en el mercado con repuestos, accesorios, capacidad de ampliación o modernización y confiabilidad. En caso contrario, se suman los valores obtenidos de cada uno de estos factores y el resultado de la suma se resta a la unidad. Cuando el Valor de Reposición de un bien sea menor a que el Valor Residual al aplicar el Grado de Operatividad, se toma como Valor de Reposición el Valor Residual. j. **Coeficiente de Obsolescencia Tecnológica**. Se aplica al **Valor Similar Nuevo**, cuando no existen en el mercado bienes similares o los que existen están diseñados con nuevas tecnologías con respecto al bien a tasar y que realizan el mismo trabajo con mayor eficiencia o tienen complementos que simplifican varios procesos de fabricación o producción. k. Los valores pueden cambiar según la cotización de la moneda extranjera. Esto para bienes importados o bienes fabricados con accesorios y partes importadas que inciden fuertemente en el costo de producción de dicho equipo o máquina.

<table>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><th colspan="3">CALIFICACION POR ESTADO DE MANTENIMIENTO</th></tr>
<tr><td>EXCELENTE</td><td>1,00</td><td>0,90</td></tr>
<tr><td>MUY BUENO</td><td>0,89</td><td>0,71</td></tr>
<tr><td>BUENO</td><td>0,70</td><td>0,51</td></tr>
<tr><td>REGULAR</td><td>0,50</td><td>0,31</td></tr>
<tr><td>MALO</td><td>0,30</td><td>0,16</td></tr>
<tr><td>INSERVIBLE</td><td>0,15</td><td>0,00</td></tr>
</table>

La tabla de calificación establecida, muestra un criterio básico para establecer el estado de mantenimiento en que se encuentra el bien a valorar. Sin embrago, el criterio cuenta con un concepto subjetivo aportado por el Valuador.</td></tr>
<tr><td>EDAD Y VIDA TÉCNICA ÚTIL DE LOS BIENES</td><td>Mucho se ha dicho respecto de la Vida Técnica Útil de un bien mueble (activos). Este concepto está claro en los bienes inmuebles y aun así, existen criterios o posturas sobre la vida de un bien, teniendo en cuenta, por ejemplo, bienes que han resistido al paso del tiempo.

Sin embargo, respecto de los bienes fabricados o productos de manufactura y elaboración, hecha con técnicas y procesos que el hombre ha desarrollado, no es lo mismo, dado que los materiales con que se construyen o fabrican, también cuentan con una vida útil, su uso genera desgaste o fatiga de los materiales o los sistemas y procesos se transforman o mejoran dejando dichos bienes en equipos o sistemas obsoletos.

La Vida Útil Estimada es el tiempo total estimado generalmente en años, que se espera que se vaya a disponer de un bien en condiciones aceptables para la producción. En este punto nos referimos a la vida física de la maquina en condiciones de prestar servicios a la producción. (Restrepo López, Luis F.; «Tasación de Maquinaria, Planta y Equipo»; 2010).

A cada máquina, equipo o activo se le pueden determinar periodos de vida útil con base a sus condiciones particulares de operación, régimen de mantenimiento, experiencia y criterios respecto a las mejoras tecnológicas.

Por su parte, el Artículo 128 del estatuto Tributario, expresa sobre la posibilidad de utilizar una vida útil diferente que, «si el contribuyente considera que la vida útil fijada en el reglamento no corresponde a la realidad de su caso particular, puede previa autorización de la Dirección de Impuestos Nacionales, fijar una vida útil distinta, con base en conceptos o tablas de depreciación de reconocido valor técnico».</td></tr>
</table>

OBSOLESCENCIA	Un análisis más acucioso del término permite identificar que existen diferentes tipos de obsolescencia tales como, la natural, programada, percibida, planificada o incluso por decreto. La obsolescencia de los objetos y servicios ha jugado un papel importante dentro del modelo de mercado consumista. La salida de un objeto del mercado, de manera natural o inducida, y la inserción de un nuevo bien que ocupe su lugar, puede desencadenar múltiples efectos, de carácter tanto positivo, como negativo, e incluso llevar a una revolución objetual no considerada de antemano. La obsolescencia puede deberse a diferentes causas, aunque todas ellas con un trasfondo netamente económico: **Obsolescencia artificial o inducida.** Se refiere a la caducidad forzada de un objeto de diseño, lo cual implica su salida del mercado y por ende la sustitución por uno nuevo. El modelo consumista actual, utiliza de manera recurrente esta práctica con la finalidad de mantener la producción y consumo de mercancías de manera constante. Se infiere la existencia de una conspiración empresarial que busca a todas luces suprimir el uso de un objeto catalogándolo en el imaginario colectivo como; anticuado, feo, pasado de moda, no aplicable, sin remplazo, etc., para que sea sucedido por otro que representa lo novedoso, bello, actual. Haciendo creer al consumidor que el objeto a caducado de manera natural y por ello debe de ser sustituido. **Obsolescencia natural.** El término se refiere a cuando un objeto envejece de manera tal que queda imposibilitado para desarrollar de manera parcial o total, las funciones de uso para las cuales fue diseñado originalmente. Es decir, que el objeto verifica con un período de vida durante el cual se asume cumplió con las expectativas de uso y posesión del consumidor. De manera análoga, en el ámbito de la maquinaria y los equipos industriales, la obsolescencia natural se manifiesta cuando la tecnología, los materiales, los sistemas de control, los mecanismos de operación o el software con los que fue concebido originalmente un equipo resultan progresivamente incompatibles con los avances tecnológicos del sector productivo. Esta situación se evidencia cuando surgen nuevas generaciones de maquinaria con mayores niveles de automatización, eficiencia energética, capacidad productiva, trazabilidad o integración digital, desplazando a los modelos anteriores. En este contexto también se incluyen los componentes, repuestos y sistemas auxiliares de los equipos industriales que, debido a la evolución de los procesos productivos y a la sustitución tecnológica, dejan de ser fabricarse o

	comercializarse de forma regular. A medida que la base instalada de determinados modelos disminuye, la disponibilidad de partes, soporte técnico y actualizaciones se reduce, incrementando los costos de mantenimiento y operación. Como consecuencia, aun cuando la maquinaria pueda conservar condiciones físicas aceptables, su utilidad económica y competitiva se ve afectada, generando una pérdida progresiva de valor derivada no del desgaste material, sino de su desalineación con las exigencias técnicas, normativas y comerciales del mercado actual. **Obsolescencia Planificada.** Se trata de la temporalidad de uso que un objeto tendrá, planificado de antemano por la empresa manufacturera. Esta durabilidad difiere de la permanencia real que el objeto pudiera tener en la vida del consumidor. **Obsolescencia Tecnológica.** En el análisis de la obsolescencia tecnológica de la maquinaria industrial se evalúa el impacto que tienen los avances en automatización, control, materiales, software, eficiencia energética y capacidad productiva sobre los equipos existentes. Este fenómeno se presenta cuando una tecnología es superada por desarrollos más recientes que ofrecen mejores niveles de desempeño, precisión, seguridad, trazabilidad, integración digital y cumplimiento normativo, haciendo que los equipos anteriores resulten menos competitivos frente a los estándares actuales del mercado. La obsolescencia tecnológica no depende únicamente del estado físico de la maquinaria, sino de su capacidad de adaptarse a nuevas exigencias operativas, regulatorias y comerciales. La aparición de nuevas aplicaciones industriales, sistemas de control más eficientes, conectividad industrial (Industria 4.0), automatización avanzada y optimización energética reduce progresivamente la vigencia funcional de los equipos existentes. En consecuencia, aunque una máquina pueda continuar operando, su rendimiento relativo frente a tecnologías más modernas disminuye, afectando su productividad, costos de operación y valor económico dentro de un proceso de valoración técnica o de liquidación. Cuando se diseñan planes de desarrollo tecnológico y se adquieren sistemas y artículos de cómputo, es importante estimar la duración de la tecnología y desarrollar una estrategia para hacer frente a su obsolescencia. A medida que se acelera el desarrollo de la tecnología computacional, un equipo puede ser clasificado como «obsoleto» (en términos de los desarrollos más recientes) a la vuelta de uno o dos años de su compra. Esta posibilidad debe ser tomada en cuenta cuando se adquiere e implanta cualquier tecnología. En su momento hay que decidir si se sigue usando la tecnología una vez que se ha vuelto obsoleta o si

	vale la pena actualizarla o mejorarla conforme a los estándares actuales. **Obsolescencia Digital.** Tres son los puntos que se deben citar al referir este estudio, los cuales son de primordial importancia: • Envejecimiento de los recursos físicos que almacenan los recursos informáticos digitales. • Obsolescencia de los formatos digitales. • Incompatibilidad entre las nuevas y Viejas aplicaciones informáticas. La situación se plantea un tanto sombría si nos ponemos a analizar que estamos ante un gran peligro, aunado a que no se prevé y los productores no emergen con políticas que nos aclaren y nos brinden seguridad en este respecto (la pérdida de la información). Un ejemplo claro es Microsoft los cuales presentan sistemas operativos y aplicaciones que en promedio tienen una vida útil en el Mercado de seis años, y los cuales abarcan un 90% del Mercado mundial con Windows a la cabeza, y no suelen ofrecer compatibilidad con los sistemas obsoletos. Es necesario establecer ciertas políticas de preservación digital con lineamientos claros. **Obsolescencia Percibida.** El diseñador industrial norteamericano, Clifford Brooks Stevens, acuñó el término a mediados de la década de los años 50 del siglo pasado, en referencia a la percepción que el consumidor puede tener sobre un objeto, y como dicha apreciación dicta la salida o permanencia de los objetos en el mercado. «*Implantar en el consumidor el deseo de poseer algo un poco más nuevo, un poco mejor, un poco antes de que sea realmente necesario*.»
FACTORES OBJETIVOS ADICIONALES EN LA VALORACIÓN	Existen otros factores a considerar y que afectan o benefician, según sea el caso, el valor de los bienes, eso sí, dependiendo del tipo de avalúo que se practique. Como se ha podido establecer por la experiencia en este tipo de casos, los gastos y costos adicionales, pueden ser: Costos (L): ✓ Puesta en funcionamiento ✓ Reposición o reparación de equipos y elementos para su nueva puesta en funcionamiento ✓ Clasificación y almacenamiento ✓ Fecha de vencimiento de producto o Vida Útil ✓ Expiración de la Licencia de operación, de matrícula o de registro, ✓ Cargue y movilizaciones internas ✓ Transporte ✓ Logística y Vigilancia ✓ Pérdidas por daño, deterioro, manipulación o desuso.

RANGO DE VALORES	Dependiendo del propósito del avalúo, se determina cual deberá de ser el valor a estimar. Es responsabilidad del valuador recomendar los valores a estimar de acuerdo con la necesidad, de tal forma, que se tenga una garantía de que los valores estimados le servirán de la mejor manera para sus requerimientos. Los valores a estimar normalmente son los siguientes en lo que se conoce como el Rango de Valor:  Se selecciona el VALOR DE LIQUIDACIÓN ORDENADA, porque son activos que aún son funcionales y muchos de ellos, están en calidad óptima. Por tanto, están en condiciones de comercialización, pero presentan básicamente, una situación de parálisis de operación que las hace generar deterioro.
VALORACIÓN DE LOS BIENES DE UN INVENTARIO	Basados en los criterios establecidos en el Decreto 422 del 8 de marzo de 2000, del Ministerio de Desarrollo Económico (hoy Ministerio de Comercio, Industria y Turismo), los avalúos se sujetarán a los criterios de Objetividad, Certeza de las Fuentes, Transparencia, Integridad y Suficiencia, Independencia y Profesionalidad. Con los trabajos de verificación de inventario, descripción y registro de su estado, se puede establecer, bajo el criterio que permite el Decreto 3019 de 1989, respecto de la vida útil y qué tanto es su vida remanente, dadas las condiciones y tipo de uso del equipo o bien, origen del producto, de los materiales de fabricación y de su calidad y diseño técnico. Finalmente, y bajo los criterios y normas que existen tanto en la Resolución 620 de 2008 del IGAC y el Decreto Presidencial No. 1420 de 1998, se ejecuta y presenta el informe del Inventario Valorado. Se entenderá como el valor del bien en un mercado abierto y competitivo, que es el reflejo de las operaciones realizadas con equipos, sistemas y mobiliarios similares. la investigación de mercado referente a compraventas, de opiniones de expertos y comerciantes de este tipo de bienes del mercado local y de la experiencia adquirida durante la vida profesional del Avaluador que recibió el encargo.

MÉTODOS DE AVALÚO	Los métodos se basan en la búsqueda a partir de la información recolectada, tal como, el valor histórico o valor de compra de cada activo o bien, grado de mantenimiento, tiempo de uso, tecnología, vida de activos similares o comparables que han sido vendidos o que se encuentran para venta en el mercado usado. Al comparar estos bienes valuados con bienes similares que han sido recientemente vendidos o que se están ofreciendo en venta, es posible hacer un estimado del «Valor Justo de Mercado». Este método es el Método Comparativo o de Mercado. Pero la mayoría de las veces y especialmente, en casos de activos que son muy específicos o de uso restringido para ciertas instalaciones fabriles o procesadoras de bienes, se encuentran activos que no tiene posibilidad de ser comparables por razones de edad, uso, tecnología o exclusividad de operación o manejo o la combinación de los anteriores factores, que no permiten encontrar bienes similares para su valuación. Otro método aplicable, es el Método de Reposición a Nuevo. Este método se basa en que a partir de valores de nuevo del equipo se le aplica una depreciación, con base en su edad y vida útil. Y para lograr un valor más probable de un activo o bien mueble, el método más adecuado de aplicar es el Método de Costo Depreciado mediante la formulación basada en la edad del bien, su vida técnica útil y su grado de mantenimiento a partir de un valor de un bien similar en modelo y tecnología. Este método consiste en determinar el valor del bien, bajo circunstancias y condiciones de información técnica aceptable, con datos de valor histórico; que la Norma IVS-1 «*Bases de Valor de Mercado*» e IVS-2 «*Bases de Valor Distintas al Mercado*» establece, presenta diversas definiciones de valor, cuya base conceptual es aplicable a la valuación de bienes de cualquier naturaleza, sean muebles o inmuebles, tangibles o intangibles. Para la aplicación de este método, el Comité Internacional de Normas de Valuación (IVSC), Londres, 1981, propone una fórmula de cálculo que incluye factores que inciden en su valor, tales como: estado de mantenimiento, edad del bien, vida útil del bien y valor de salvamento. Método especialmente utilizado para la valoración de Maquinaria, Equipos, Sistemas y bienes con características técnicas específicas y no tan genéricas. La estimación de valor se refiere a equipos en uso, en consecuencia, se considera el alcance de la depreciación o pérdida de valor en relación a un bien nuevo de las mismas características. Partiendo de las fórmulas valuatorias, avaladas por el Comité Internacional de Normas de Valuación (IVSC), Londres, 1981; y de información obtenida de otras fuentes certificadas como Factory Mutual Marshall Valuation Service, Munchener Ru, Banco de la República, DANE y otros, para obtener un valor sustentado, tenemos:

	➢ Fórmula aplicada: ***Costo de reposición depreciado*** $$Vx = (P - Vs)[1 - ½(E/n + E^2/n^2)](1 - F) + Vs$$ Donde: Vx = Valor obtenido del bien E = Edad del bien Vs = Valor de salvamento n = Vida útil calculada F = Factor del estado de mantenimiento
OTRAS DEFINICIONES BÁSICAS	Con base en estas referencias y con el propósito de aplicar correctamente el método más apropiado para desarrollar este proceso, se tienen que tener en cuenta las siguientes definiciones, que señalan el camino a seguir. • VALOR RAZONABLE: Es la cuantía por la cual un activo podría ser intercambiado entre partes interesadas en una transacción libre. Y del «Glosario NIC – NIIF», se extrae la siguiente definición: El importe por el cual podría ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo entre partes interesadas debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua. • VALOR DE MERCADO: es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes han actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacciones. • VALOR RESIDUAL: Es el importe estimado que la entidad podría obtener actualmente por la enajenación o disposición por otra vía del activo, después de deducir los costos estimados por tal enajenación o disposición, si el activo ya hubiera alcanzado la antigüedad y las demás condiciones esperadas al término de su vida útil. «Glosario NIC – NIIF; NIC 16 (6) y NIC 38 (8)» • VIDA ECONÓMICA: Es (a) el periodo durante el cual un activo se espera que sea utilizable económicamente, por parte de uno o más usuarios; o (b) la cantidad de unidades de producción o similares que se espera obtener del activo por parte de uno o más usuarios. «Glosario NIC – NIIF; NIC 17 (4)» • VIDA ÚTIL: (a) el periodo durante el cual se espera utilizar el activo amortizable por parte de la entidad; o bien (b) el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de la entidad. «Glosario NIC – NIIF; NIC 16 (6), 36 (6) y NIC 38 (8)» • VIDA REMANENTE: Es el período probable, expresado en años, que se estima funcionará un bien en el futuro, a partir de una determinada fecha de manera redituable, o sea dentro de los límites de eficiencia

	productiva, útil y económica, para el propietario o poseedor. • DEPRECIACIÓN (PARA FINES DE AVALÚO): La pérdida real de valor de una propiedad debido a su antigüedad, desgaste, servicio, uso, obsolescencia, etc. • VALOR DE RECUPERACIÓN –SALVAMENTO–: La suma de dinero que se espera obtener por concepto de la venta total de bien, o de un componente del mismo, que se haya retirado de servicio; o que pueda utilizarse en otra parte. • VALOR DE REALIZACIÓN*:* Importe en efectivo o el equivalente mediante el cual se espera sea convertido un activo o liquidado un pasivo, en condiciones normales. (cfr. Diccionario de Términos de Contabilidad Pública de la CGN). • OBSOLESCENCIA: La obsolescencia es la caída en desuso de máquinas, equipos y tecnologías motivada no por un mal funcionamiento del mismo, sin por un insuficiente desempeño de sus funciones en comparación con las nuevas máquinas, equipos y tecnologías introducidos en el mercado. • ACTIVO FIJO: Propiedad permanente sinónimo de «Bienes de Capital». Por lo general consiste de terreno, edificios, maquinaria y equipo que se emplean de manera permanente con objeto de proporcionar un servicio o manufacturar un producto. • *UNIDAD MÍNIMA INDIVISIBLE:* aquella unidad de maquinaria integrada por el equipo propiamente dicho, accionado por un determinado mecanismo o transmisión, seguido, en su caso, de equipos o instalaciones menores, así como su ingeniería, directamente relacionados con este equipo, como son: instalaciones de ingeniería civil, mecánica, eléctrica, bombas, válvulas, tuberías, instrumentos, etc., y que por lo tanto definan una capacidad productiva. No se deben incluir aquellas refacciones o partes no instaladas, cuando éstas se encuentren formando parte del almacén de refacciones o hayan sido ya cargadas a resultados. «**Guía Técnica Sectorial Colombiana .- GTS E 03», Icontec 2009, sobre valuación**
PRINCIPIO PARA LA VALORACIÓN	Para un buen proceso valuatorio se debe acudir a un método que logre un valor que tenga fuerza y certeza, según sea el bien mueble o inmueble o título valor o signo distintivo, que se está avaluando. Así, los métodos a aplicar, sean los menos convencionales pero que estén autorizados y probados para el avalúo.
OTROS PRINCIPIOS PARA LA VALUACIÓN DE BIENES EN GENERAL	Bajo las anteriores premisas, 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 mercado; que representan un valor importante en la calificación y descripción

	de los detalles o especificidades de la valoración. Por tanto, el valor asignado al bien en general, tendrá una apreciación con un algún grado de subjetividad. El «Principio de Mayor Valor y Mejor Uso», para un bien, es aquel que, siendo físicamente posible, legalmente permitido y económicamente viable, resulta en el mayor valor del bien que se está valuando. Y el «Principio de Sustitución», se basa en una teoría económica que dice que un comprador prudente no pagaría más por el bien, que el costo de adquirir un substituto igual o semejante. El más probable costo de adquisición de la mejor alternativa, sea de un sustituto o una réplica, tiende a establecer el Valor Justo de Mercado.





OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

LEGISLACIÓN

NORMATIVIDAD PERTINENTE SOBRE AVALÚOS
• Ley 1673 de 2013, Ley del Avaluador. Normas regulatorias para la actividad del Avaluador • Ley 1564 de 2012 – Código General del Proceso • Ley 1116 de 2006, donde se establece el Régimen de Insolvencia Empresarial • Ley 510 de 1999; Donde se involucra la actividad valuatoria. • Ley 1450 de 16 de junio de 2011. Artículo 237: Avalúo de Bienes. • Decreto 1074 de 2015; Título 2; Capítulo 13; Sección 1. Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo. • De acuerdo con las directrices emanadas del Decreto 1730 del 15 de mayo de 2009, para la presentación de Informes de Inventario, Avalúo y Rendición de Cuentas, este Informe de Avalúo tendrá tres (3) escenarios de presentación de los valores encontrados. • Decreto 3019 de 1989 (Artículo 2º.). Vida útil de los Activos Fijos Depreciables • Decreto 1420 de 1998; Artículo 19°: Vigencia de los avalúos en Colombia. Y se reglamenta la base legal del tema de Avalúos en Colombia. • El Decreto 422 del 8 de marzo de 2000, del Ministerio de Desarrollo Económico (hoy Ministerio de Comercio, Industria y Turismo), establece los criterios que enmarcan el desarrollo de los avalúos. Estos son: *Objetividad, Certeza de las Fuentes, Transparencia, Integridad y Suficiencia, Independencia y Profesionalidad*. • Resolución No. 620 del 2008 del Instituto Geográfico «Agustín Codazzi» –IGAC-, donde se determina la forma y métodos permitidos de la actividad valuatoria en Colombia. • Decreto 2649 de 1993 (Art.: 64), modificado por Decreto Reglamentario 1536 de 2007 (Art.:2°), que establece los requerimientos para la realización de avalúos técnicos de propiedad, planta y equipo. • Decreto 2101 de 2016. *Por el cual se adiciona un título 5, denominado Normas de Información Financiera para Entidades que no Cumplen la Hipótesis de Negocio en Marcha.*



CONSIDERACIONES PARA LA VALORACIÓN

FACTORES DE ANÁLISIS	
ANÁLISIS DEL PROPÓSITO DEL AVALÚO	Existe un término que da claridad en lo referente al Propósito, que se basa en el USO DEL AVALÚO; esto es, la forma en que el informe de avalúo es empleado por quien realiza el encargo valuatorio. Un avalúo requiere dentro del dictamen, que se especifique en cuales operaciones sería aplicado el avalúo, según las necesidades del cliente. El propósito fundamental de un avalúo es la determinación de un valor. El valor normalmente buscado es el VALOR COMERCIAL; sin embargo, existen otros tipos de valores que dependen del uso o destino por el cual, el cliente requiere el avalúo. (*tesis.uson.mx/cap.2*). La necesidad de solicitar un avalúo puede surgir por muchas razones, tales como: un traslado de dominio, para un financiamiento o crédito, para determinar la justa indemnización de una expropiación, para el establecimiento de una base para impuestos, para determinar el valor de un seguro, como un valor contable o para OBTENER UN VALOR NETO DE LIQUIDACIÓN.
COMERCIALIZACIÓN O GRADO DE NEGOCIABILIDAD	Por norma, a todo avalúo comercial, se le debe incluir un componente básico dentro de la valoración. Este factor se denomina «*Facilidad del Intercambio*»; porque como se mencionó inicialmente, la tasación de bienes sirve para mediar entre la compra y la venta. Sin embargo, como se ha planteado desde un principio; y como este caso corresponde a un proceso libre de negociación o comercialización, es dable incluir una utilidad o ventaja que beneficie o favorezca al propietario, aunque no se haga necesario hacerlo porque se trata, en este caso, de bienes activos que se están retirando de una comercialización abierta y se trata de recuperar algún dinero para beneficio de la empresa. La liquidación genera una condición desfavorable para la comercialización y venta de los bienes de las personas o sociedades en esta situación. Teniendo en cuenta que no es una transacción libre, con 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 (vehículos, mercancías o inmueble de menor o mayor valor, según sea el caso) o

	simplemente, plazos o formas de pago para tranzar un inmueble o un bien; el proceso de enajenación debe contar con mejores condiciones de «precio», es decir, debe contar con factores de descuento por ser de venta forzada, por tratarse de bienes usados, por ser inventarios con volúmenes altos de productos o bienes (lo que se denomina economía de escala), a mayor cantidad negociada, menor es el valor por unidad, tener en cuenta los costos que se acarrean en seguridad, almacenamiento, tiempos muertos del proceso y el consecuente deterioro de los bienes, etc. Así las cosas, por los cambios de comportamiento y la tendencia, que se explican a lo largo del presente informe, este inventario debe ser declarado con alto grado de dificultad de comercialización. Por tanto, el asunto es entregar un valor de referencia muy ajustado con la realidad comercial y legal del bien para que los interesados logren acordar un PRECIO razonable con base en la condición del bien. Definitivamente el precio no es igual al valor y constantemente existe una brecha enorme entre ambos. El **precio** es el dinero que tienes que pagar para adquirir determinado producto, mientras que el **valor** es el dinero que ganarás de una utilidad por adquirir ese producto. Como se registró previamente, existe un RANGO DE VALORES, en los que se debe ubicar la situación del bien en avalúo para así determinar, cuál es su VALOR MAS PROBABLE, que se ajuste a su condición de estado, capacidad de uso, modelo, destinación y GRADO DE NEGOCIABILIDAD. Así las cosas, para este caso, el valor ofrecido en valuación será aquel que imponga la situación, que justamente como es bien establecido, se está, ante un **VALOR NETO DE LIQUIDACIÓN.**
TRAZABILIDAD	Es tener la historia completa del bien a valuar, tanto desde punto de vista histórico como desde el punto de vista técnico, en especial, teniendo en cuenta los parámetros de mantenimiento, que determinan la conservación del bien, los niveles de depreciación basados en la ficha técnica del mismo. Este factor, que, dicho sea de paso, es muy importante en este tipo de bienes muebles (Equipos

	de cómputo y periféricos, Sistemas, Partes, etc.), a veces se hace extremadamente difícil de encontrar en un proceso valuatorio debido a que, generalmente, los documentos de propiedad y compra no se encuentran en archivos.
FUNCIONALIDAD	Otro factor de favorabilidad o afectación en el valor de avalúo de cualquier bien fabricado, es la **depreciación o pérdida de eficiencia**. Todas las causas de depreciación disminuyen el valor. Generalmente se conocen tres causas que originan la depreciación. Estos son: **DETERIORO FÍSICO, PÉRDIDA DE UTILIDAD FUNCIONAL y PÉRDIDA DE UTILIDAD ECONÓMICA**. En este caso, todas estas causas son aplicables a los bienes activos de este inventario, ya que, para volver a ponerlos en circulación del mercado de bienes nuevos o usados, se tiene que realizar un trabajo de recuperación o de mercadeo orientado a un nicho de compradores muy específicos o especiales. Otros factores adicionales para su venta, representa al comprador. Éstos generalmente, buscan o exigen que los bienes en venta estén en las mejores condiciones posibles para ser adquiridos y requieren que exista un respaldo técnico de garantías y servicio técnico.
VIDA ÚTIL EN FUNCIÓN DE SU ESTADO	En general, todos los bienes están en condición de Utilidad, pero con un mínimo de cuidado y mantenimiento, más su desgaste por uso y depreciación, al que se le suma el tiempo de almacenamiento e inoperatividad. Pero en lo referente a las estructuras que forman cada línea de producción y/o proceso, éstas se encuentran en buen estado salvo las condiciones de parálisis de producción. En general, es una planta moderna, con muy poca edad de instalación y funcionamiento (5 a 6 años de edad) y con los mejores estándares de calidad en sus componentes. La **Vida Técnica Útil**, de acuerdo con el Decreto 3019 de 1989, Artículo 2º. – Vida Útil de los Activos Fijos, para activos de Tecnología, es de tres a cinco (3-5) años. Por tanto, el valor determinado para el inventario de bienes de Tecnología, se basa en una proyección de los valores de mercado que sean referencia de equipos con alguna similitud, especialmente de uso. Se hace casi imposible encontrar bienes similares con marca, modelo, edad y otros factores de semejanza que nos determinen un mercado comparable.

	En lo que respecta a los demás bienes muebles, diferentes a los de Tecnología, la Vida Técnica Útil es mayor, especialmente, la maquinaria de procesos, el mobiliario, equipos de laboratorio, equipos de apoyo o auxiliares y equipos para sistemas de riego, bombeo, cuartos de maduración o almacenamiento, etc., pero que se ve afectado por la Obsolescencia Artificial o Inducida.
VISIBILIDAD	Mantener en las mejores condiciones de almacenamiento, limpieza y exposición los bienes en oferta o comercialización, es la manera más recomendable de darles esa visibilidad y calidad para su enajenación. De tal manera que, lograr tener esas condiciones, es la mejor manera de resolver el proceso de comercialización y venta de los bienes, por tanto, logísticamente como económicamente, resultará favorable.
VALOR SUBJETIVO	Con el Valor Subjetivo se valoran los bienes según la rentabilidad que espera un inversionista en función de sus expectativas y teniendo en cuenta sus costos de oportunidad. En cierta medida es un valor de rendimiento particularizado para un cierto sujeto. Al variar el sujeto cambian sus planes sobre el mismo bien y aparecerán tantos valores para ese bien como sujetos con planes diferentes sobre el mismo que aborden su valoración.
INVENTARIO	Se clasificaron, atendiendo a lo ordenado por el Decreto 1730 de 2009, modificado por decreto 1074 de 2015: - Inventario de bienes en Leticia: 79 ítems divididos en cuatro (4) grupos homogéneos
CONDICIÓN FÍSICA GENERAL DEL INVENTARIO	En general y sin excepción, los bienes muebles, se encuentran en regular a mal estado, pero específicamente, los bienes del grupo de Tecnología cuentan con fuerte grado de obsolescencia, aunque en la mayoría de los casos podrían ser usados. Razones aparentes de su estado, se da por ineficiencia técnica o tecnológica, políticas de outsourcing, cumplimiento de su vida técnica útil y en algunos casos, limitación de la capacidad de uso como reemplazo en nuevos modelos o declaración de inservible del bien. Además de la calificación por el grado de mantenimiento que se determina con la tabla arriba presentada, en la matriz de valoración que se presenta en cuadro Excel adjunto, se registra una columna con la apreciación subjetiva sobre su ESTADO. Dicha columna, se dará un concepto sobre su estado: **Bueno**, **Regular** o **Malo**, en términos generales. Una vez, consultado, compilada la información básica y específica, también, realizada la inspección y verificación física de cada bien, se procede, de

	manera clara, a entregar una información tabulada que refleje tanto valor objetivo establecido como la situación o estado, de cada uno de los bienes en inventario.
CONDICIÓN SUJETA A LA LOGÍSTICA REQUERIDA PARA RECUPERAR BIENES	De otra parte y a tener en cuenta, como se mencionó en la sección de los Factores Incidentes en la valoración de bienes, la ubicación geográfica y la ubicación física de almacenamiento o posición. Esto, siempre afectará al valor del bien, pues no es lo mismo encontrar un bien almacenado en ciudades con grandes posibilidades de comercializar como Bogotá a tener que limitarse en posibilidades de ubicación, estado y necesidades como Leticia. Encontrar bienes muebles a nivel de piso donde los riesgos son menores que los que se hallan a una altura de almacenamiento en un estante con dificultades para manipularlo o montado, que requerirá personal y cuidado para su desmonte, que una con sus anclajes y conexiones sin retirar resulta mas costoso y dificultoso. De igual manera, no será igual, el trabajo de alistamiento, cargue y traslado de equipos o productos de pequeño tamaño y peso, a otros de gran tamaño o volumen con pesos que requieren de equipos de izaje, montacargas o grúas y diferente será, el traslado de partes o máquinas ubicadas dentro de bodegas de difícil acceso a otros que se encuentren en patios abiertos o bodegas amplias.



OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

AVALÚO DE BIENES MUEBLES

MÉTODOS APLICABLES PARA EL AVALÚO
• «*Para muchos propósitos, incluyendo el cumplimiento de las IFRS (International Financial Reporting Standards) –NIIF-, la base más apropiada de valor es el* ***Valor de Mercado****. Sin embargo, el Valor de Mercado plantea simplemente la suposición de que se realizará un intercambio en una transacción libre entre partes conocedoras e interesadas…*» GTS E 03 – GUÍA TÉCNICA SECTORIAL COLOMBIANA – ICONTEC, 2009. • *DE COSTO DEPRECIADO:* El Método de Costo Depreciado, que la Norma IVS-1 «*Bases de Valor de Mercado*» e IVS-2 «*Bases de Valor Distintas al Mercado*» establece, presenta diversas definiciones de valor, cuya base conceptual es aplicable a la valuación de bienes de cualquier naturaleza, sean muebles o inmuebles, tangibles o intangibles. Para la aplicación de este método, el Comité Internacional de Normas de Valuación (IVSC), Londres, 1981, propone una fórmula de cálculo que incluye factores que inciden en su valor. • *DEL MERCADO o COMPARATIVO*: Es útil para la mayoría de los bienes muebles e 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 bienes que se valúan con este método son variados y muy diversos, es decir, casi todos los que son objeto de valoración. 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.



RELACIÓN DEL INVENTARIO VALORADO

Se detallan los valores asignados a cada uno de los bienes, propiedad de la empresa DISPEZ RIO Y MAR S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL**,** objeto del presente trabajo de avalúo y ceñidos a los parámetros que para este efecto han dictado las normas reguladoras colombianas de la actividad valuatoria y con base en el Decreto 1074 de 2015, en las actividades y responsabilidades en la presentación de avalúos y otros documentos.

Las consideraciones, condiciones y factores de análisis para la obtención del Valor Neto de Liquidación, fueron tenidas en cuenta, es decir, su estado, visibilidad, obsolescencia, ubicación, gastos de administración establecidos en el Decreto 2101 de 2016, facilidad de enajenación, tipo de equipos e interés comercial de potenciales compradores. Lo que resulta en un valor que logre la atención para que haya un proceso liquidatorio que cumpla con su objetivo que es, el de honrar el pago a los acreedores de la empresa.

El presente informe valuatorio también, recoge el inventario de bienes muebles que se encuentran ubicados en la ciudad de Leticia.

1. AVALÚO DETALLADO POR ÍTEM DE INVENTARIO

La relación del Inventario Valorado, ítem por ítem, según la relación recibida para tal fin, se encuentran en hoja de Excel adjunta a este Informe de Avalúo.

2. AVALÚO POR GRUPOS O BLOQUES DE INVENTARIO

Es el resultado obtenido de la sumatoria de todos y cada uno de los ítems relacionados en los grupos conformados.

2.1. INVENTARIO EN LETICIA

2.1.1. Avalúo de Maquinaria y Equipos

C O N C E P T O	V A L O R
MOBILIARIO Y EQUIPOS	**12 360 000,-**

2.1.2. Avalúo de Mobiliario

C O N C E P T O	V A L O R
MOBILIARIO	**$1 122 000,-**

2.1.2. Avalúo de Equipos de Tecnología

C O N C E P T O	V A L O R
EQUIPOS TECNOLOGÍA	**$930 000,-**

2.1.3. Avalúo de Varios

C O N C E P T O	V A L O R
VARIOS	**$ 402 000,-**

OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

➢ RESUMEN DE VALORES POR GRUPOS DE INVENTARIO

VALOR TOTAL DEL AVALÚO	
TIPO DE BIEN O GRUPO	**VALOR TOTAL**
• AQUINARIA Y EQUIPOS	$ 12 360 000,-
• MOBILIARIO	$ 1 122 000,-
• QUIPOS DE TECNOLOGÍA	$ 930 000,-
• VARIOS	$ 402 000,-
T O T A L	**$ 14 814 000,-**







- **VALOR NETO DE LIQUIDACIÓN**

VALOR NETO DE LIQUIDACIÓN	
C O N C E P T O	**VALOR NETO DE LIQUIDACIÓN**
VALOR TOTAL DEL INVENTARIO DE BIENES MUEBLES UBICADOS EN LETICIA, AMAZONAS, PROPIEDAD DE LA EMPRESA «DISPEZ RIO Y MAR S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL», CON NIT. 900.126.024-3	$14 814 000,-
T O T A L	**$14 814 000,-**

SON: CATORCE MILLONES OCHOCIENTOS CATORCE MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

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

Nos acogemos al «Principio de Mejor Uso y Mayor Valor» que se debe entregar, para un bien, cuando por diferentes métodos, se obtienen diferentes valores.

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 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
RUT 79110696 – 5

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. Los peritos Avaluadores tiene experiencia en el mercado local y la tipología del bien que se están valorando.

d. Los peritos Avaluadores realizaron visita y verificación personal al inmueble objeto de este informe.

e. Los peritos Avaluadores no son ni serán responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten la propiedad o al título legal de la misma.

f. Los peritos Avaluadores no presentan 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. Confirmo que este informe es confidencial entre las partes hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo.

i. Los peritos Avaluadores 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

OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

REGISTRO FOTOGRÁFICO








OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696









OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696







OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696









OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696









OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696










OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696















OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

ANEXO – FUENTES DE INFORMACIÓN

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
• DCI COLOMBIA. Manual de Avalúo de Maquinaria y Equipo. Bogotá, 2011
• INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL. 2017 – Traducción. Normas Internacionales de Valuación.
• DECRETO 991 DE 2018. INVENTARIOS, AVALÚOS, PERITOS Y AVALUADORES. SECCIÓN 1.
• Escuela politécnica nacional, ecuador. Guía para la Tasación de Equipos
• Lozano Medina, Alexis. «Análisis del ciclo de vida como instrumento de desarrollo de la ecología industrial: aplicación de un proceso de fabricación». Universidad de las Palmas de Gran Canaria, Departamento de Ingeniería de Procesos. 2014
• Gómez Zapata, Humberto. Avaluador. Teoría
• Documentos de propiedad de los bienes
• Banco de datos de avaluadores
• Páginas web especializadas en repuestos automotores y similares
• Entrevistas con profesionales especializados
• Normas y legislación pertinente
• www.ebay.com
• www.mercadolibre.com.co
• www.zauba.com
• www.machinio.com/ecrm/
• www.indiamart.com/proddetail/ctp-violet
• Decreto 2147 de 2016
• Constitución Política de Colombia
• Estatuto Tributario
• Resoluciones DIAN
• Ley 1004 de 2005

ANEXO 4

DISPEZ RIO Y MAR SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL



AVALÚO COMERCIAL DE BIENES MUEBLES

EQUIPO PARA PROCESAMIENTO DE ALIMENTOS, MOBILIARIO, TECNOLOGÍA Y OTROS

BOGOTÁ, SEPTIEMBRE 11 DE 2026

AVALÚO TÉCNICO DE BIENES MUEBLES

DISPEZ RIO Y MAR S.A.S.
EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

SOLICITANTE:

Dra. YEIMI YOLIMA SALAZAR CALDERÓN
LIQUIDADORA

ELABORÓ:

OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

VALOR TOTAL DE AVALÚO

CINCUENTA YSEIS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y UN MIL TRESCIENTOS PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA. – ($56 771 300,00)

Bogotá D.C., 11 de septiembre de 2026

OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

INFORME DE AVALÚO TÉCNICO

FECHA	SEPTIEMBRE 11 DE 2026
FECHA DE INSPECCIÓN	ABRIL 10 DE 2026
SOLICITANTE	Dra. YEIMI Y. SALAZAR CALDERÓN
CARGO	LIQUIDADOR
DIRECCIÓN	CARRERA 24 No. 22 – 23, BOGOTÁ
AVALUADOR	OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO
REGISTRO	RAA: AVAL-79110696

GENERALIDADES

PROPÓSITO	Determinar el valor de los bienes muebles, específicamente, MAQUINARIA Y EQUIPOS PROCESAMIENTO DE ALIMENTOS, MOBILIARIO, TECNOLOGÍA Y EQUIPOS DE APOYO LOGÍSTICO, propiedad de la empresa DISPEZ RIO Y MAR S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL; para definir su valor comercial actual bajo las condiciones de mercado en función de su estado, edad y condición legal, para que la empresa, cumpla con el proceso de liquidación judicial, ante la Superintendencia de Sociedades.
DESTINO DEL AVALÚO	Servir como guía y elemento de información para la señora Liquidadora en el proceso de liquidación que se lleva a cabo ante la Superintendencia de Sociedades; y entregar el valor más probable a través de un Informe de Avalúo, del Inventario Valorado, para que pueda enajenarlo y agregar el valor en dinero obtenido con su venta, para el pago de acreedores.
INFORMACIÓN DE LA LIQUIDACIÓN	Nombre de la empresa: DISPEZ RIO Y MAR S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL NIT: 900.126.024-3 EXPEDIENTE: 66128
UBICACIÓN DE LOS BIENES	El total de los bienes en inventario se encuentran en las instalaciones donde funcionó la empresa, localizada en el sector de Paloquemao en Bogotá.
ESTADO DE LOS BIENES	Su estado, en descripción general, se puede calificar como de Regular a Malo, por las condiciones de uso.
APLICACIÓN LEGAL	Sujetos a lo establecido en el Decreto 2101 de 2016, Por el cual se adiciona un título 5, denominado Normas de Información Financiera para Entidades que *no Cumplen la Hipótesis de Negocio en Marcha*, a la Parte 1 del Libro 1 del Decreto 2420 de 2015, Único Reglamentario de las Normas de Contabilidad, Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, y se dictan otras disposiciones. Norma elaborada por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública, tiene como objetivo proporcionar a los preparadores y a los usuarios de la información financiera de entidades que apliquen la base contable del valor neto de liquidación, ya sean entidades cotizadas o no cotizadas en bolsa, entidades del sector privado con o sin ánimo de lucro, en contratos de

	colaboración y para los comerciantes en general, un marco técnico normativo de información financiera para el reconocimiento, medición, presentación y revelación en los estados financieros preparados por entidades que no cumplen la hipótesis de negocio en marcha. ARTÍCULO 2º. Aplicación preferente del marco legal especial de los procesos de liquidación. Lo dispuesto en regímenes especiales sobre procesos de liquidación, será aplicable preferentemente sobre las disposiciones contenidas en el presente Decreto (2101 de 2016), en cuanto a lo que se refiera a aspectos distintos a los de contabilidad e información financiera
DEFINICIÓN DE AVALÚO	*E*s una opinión imparcial del valor de una propiedad previamente identificada la cual se hace mediante la elaboración de un documento en el que se consigna el valor determinado de un bien, de acuerdo con lineamientos, criterios, metodología y principios generalmente aceptados en el ámbito de la valuación.
FACTORES INCIDENTES EN EL PROCESO METODOLÓGICO	Para determinar el valor de bienes inventariados y registrados, se tienen en cuenta los siguientes parámetros que rigen el sistema valuatorio, con énfasis en criterios técnicos que a continuación se enumeran: ➢ Estado físico ➢ Estado operativo ➢ Tecnología y Obsolescencia (es el cambio o mejoramiento técnico o tecnológico que sufre un producto en aras de un mejor rendimiento y eficiencia) ➢ Vida Útil y Vida Remanente (cualquier bien en condiciones normales debe ser productivo durante 'n' años. La vida útil nos representa una serie de factores de rendimiento según el plazo de longevidad del bien). ➢ Origen y año de fabricación ➢ Capacidad y/o Tamaño ➢ Depreciación total o acumulada ➢ Condiciones de Mantenimiento o Conservación ➢ Instalaciones en lugares apropiados para el trabajo a realizar y su usufructo (preferencia a conservar su estado y lugar de instalación que a ser reubicada con las consecuencias, riesgos y costos que esto conlleva). ➢ Lugar de almacenamiento (instalaciones adecuadas con condiciones que logren mantener su estado de conservación) ➢ Valor de reposición a activo nuevo (Utilidad económica) ➢ Valor de reposición a activo funcional, y ➢ Valor de salvamento.

ESTADO DE MANTENIMIENTO	**Calificación de estado de funcionalidad y conservación del bien**. Aspecto importante a tener en cuenta con base en los elementos considerados hasta el momento, como son el mantenimiento y el uso que se realiza del equipo, basados en la política de la empresa que conlleva el sistema y los métodos de depreciación, porque con base en ellos, se logran calificar los diferentes elementos que determinan la situación del bien al momento del avalúo. Para la determinación del valor de avalúo de los bienes muebles sujetos a estas condiciones se deben tener en cuenta los siguientes factores: a. Las características de las máquinas y/o los equipos b. Estado actual de funcionamiento: Estado, Tiempo o Grado de Uso o Capacidad Productiva y Modelo c. Marca y Representación de las máquinas d. Mantenimiento. Si estuvo bajo un programa Predictivo, Preventivo o Correctivo e. Tecnología. Avances tecnológicos f. Depreciación por Línea Recta o si se conoce la asumida por el propietario g. **Grado de comercialización de la maquinaria**. Destinación y Comercialización o Grado de Negociabilidad h. **Grado de Operatividad (Go)**: coeficiente aplicado para obtener el valor de Reposición de un bien cuando no exista un mercado de repuestos y accesorios, ni capacidad de ampliación o modernización ni confiabilidad; debiéndose tener en cuenta la escala de factores establecida para los avalúos. i. Criterios para la aplicación del Grado de Operatividad. El Grado de Operatividad es igual a la Unidad (Go = 1), cuando los bienes cuentan en el mercado con repuestos, accesorios, capacidad de ampliación o modernización y confiabilidad. En caso contrario, se suman los valores obtenidos de cada uno de estos factores y el resultado de la suma se resta a la unidad. Cuando el Valor de Reposición de un bien sea menor a que el Valor Residual al aplicar el Grado de Operatividad, se toma como Valor de Reposición el Valor Residual. j. **Coeficiente de Obsolescencia Tecnológica**. Se aplica al **Valor Similar Nuevo**, cuando no existen en el mercado bienes similares o los que existen están diseñados con nuevas tecnologías con respecto al bien a tasar y que realizan el mismo trabajo con mayor eficiencia o tienen complementos que simplifican varios procesos de fabricación o producción. k. Los valores pueden cambiar según la cotización de la moneda extranjera. Esto para bienes importados o bienes fabricados con accesorios y partes importadas que inciden fuertemente en el costo de producción de dicho equipo o máquina.

<table>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><th colspan="3">CALIFICACION POR ESTADO DE MANTENIMIENTO</th></tr>
<tr><td>EXCELENTE</td><td>1,00</td><td>0,90</td></tr>
<tr><td>MUY BUENO</td><td>0,89</td><td>0,71</td></tr>
<tr><td>BUENO</td><td>0,70</td><td>0,51</td></tr>
<tr><td>REGULAR</td><td>0,50</td><td>0,31</td></tr>
<tr><td>MALO</td><td>0,30</td><td>0,16</td></tr>
<tr><td>INSERVIBLE</td><td>0,15</td><td>0,00</td></tr>
</table>

La tabla de calificación establecida, muestra un criterio básico para establecer el estado de mantenimiento en que se encuentra el bien a valorar. Sin embrago, el criterio cuenta con un concepto subjetivo aportado por el Valuador.</td></tr>
<tr><td>EDAD Y VIDA TÉCNICA ÚTIL DE LOS BIENES</td><td>Mucho se ha dicho respecto de la Vida Técnica Útil de un bien mueble (activos). Este concepto está claro en los bienes inmuebles y aun así, existen criterios o posturas sobre la vida de un bien, teniendo en cuenta, por ejemplo, bienes que han resistido al paso del tiempo.

Sin embargo, respecto de los bienes fabricados o productos de manufactura y elaboración, hecha con técnicas y procesos que el hombre ha desarrollado, no es lo mismo, dado que los materiales con que se construyen o fabrican, también cuentan con una vida útil, su uso genera desgaste o fatiga de los materiales o los sistemas y procesos se transforman o mejoran dejando dichos bienes en equipos o sistemas obsoletos.

La Vida Útil Estimada es el tiempo total estimado generalmente en años, que se espera que se vaya a disponer de un bien en condiciones aceptables para la producción. En este punto nos referimos a la vida física de la maquina en condiciones de prestar servicios a la producción. (Restrepo López, Luis F.; «Tasación de Maquinaria, Planta y Equipo»; 2010).

A cada máquina, equipo o activo se le pueden determinar periodos de vida útil con base a sus condiciones particulares de operación, régimen de mantenimiento, experiencia y criterios respecto a las mejoras tecnológicas.

Por su parte, el Artículo 128 del estatuto Tributario, expresa sobre la posibilidad de utilizar una vida útil diferente que, «si el contribuyente considera que la vida útil fijada en el reglamento no corresponde a la realidad de su caso particular, puede previa autorización de la Dirección de Impuestos Nacionales, fijar una vida útil distinta, con base en conceptos o tablas de depreciación de reconocido valor técnico».</td></tr>
</table>

OBSOLESCENCIA	Un análisis más acucioso del término permite identificar que existen diferentes tipos de obsolescencia tales como, la natural, programada, percibida, planificada o incluso por decreto. La obsolescencia de los objetos y servicios ha jugado un papel importante dentro del modelo de mercado consumista. La salida de un objeto del mercado, de manera natural o inducida, y la inserción de un nuevo bien que ocupe su lugar, puede desencadenar múltiples efectos, de carácter tanto positivo, como negativo, e incluso llevar a una revolución objetual no considerada de antemano. La obsolescencia puede deberse a diferentes causas, aunque todas ellas con un trasfondo netamente económico: **Obsolescencia artificial o inducida.** Se refiere a la caducidad forzada de un objeto de diseño, lo cual implica su salida del mercado y por ende la sustitución por uno nuevo. El modelo consumista actual, utiliza de manera recurrente esta práctica con la finalidad de mantener la producción y consumo de mercancías de manera constante. Se infiere la existencia de una conspiración empresarial que busca a todas luces suprimir el uso de un objeto catalogándolo en el imaginario colectivo como; anticuado, feo, pasado de moda, no aplicable, sin remplazo, etc., para que sea sucedido por otro que representa lo novedoso, bello, actual. Haciendo creer al consumidor que el objeto a caducado de manera natural y por ello debe de ser sustituido. **Obsolescencia natural.** El término se refiere a cuando un objeto envejece de manera tal que queda imposibilitado para desarrollar de manera parcial o total, las funciones de uso para las cuales fue diseñado originalmente. Es decir, que el objeto verifica con un período de vida durante el cual se asume cumplió con las expectativas de uso y posesión del consumidor. De manera análoga, en el ámbito de la maquinaria y los equipos industriales, la obsolescencia natural se manifiesta cuando la tecnología, los materiales, los sistemas de control, los mecanismos de operación o el software con los que fue concebido originalmente un equipo resultan progresivamente incompatibles con los avances tecnológicos del sector productivo. Esta situación se evidencia cuando surgen nuevas generaciones de maquinaria con mayores niveles de automatización, eficiencia energética, capacidad productiva, trazabilidad o integración digital, desplazando a los modelos anteriores. En este contexto también se incluyen los componentes, repuestos y sistemas auxiliares de los equipos industriales que, debido a la evolución de los procesos productivos y a la sustitución tecnológica, dejan de ser fabricarse o

	comercializarse de forma regular. A medida que la base instalada de determinados modelos disminuye, la disponibilidad de partes, soporte técnico y actualizaciones se reduce, incrementando los costos de mantenimiento y operación. Como consecuencia, aun cuando la maquinaria pueda conservar condiciones físicas aceptables, su utilidad económica y competitiva se ve afectada, generando una pérdida progresiva de valor derivada no del desgaste material, sino de su desalineación con las exigencias técnicas, normativas y comerciales del mercado actual. **Obsolescencia Planificada.** Se trata de la temporalidad de uso que un objeto tendrá, planificado de antemano por la empresa manufacturera. Esta durabilidad difiere de la permanencia real que el objeto pudiera tener en la vida del consumidor. **Obsolescencia Tecnológica.** En el análisis de la obsolescencia tecnológica de la maquinaria industrial se evalúa el impacto que tienen los avances en automatización, control, materiales, software, eficiencia energética y capacidad productiva sobre los equipos existentes. Este fenómeno se presenta cuando una tecnología es superada por desarrollos más recientes que ofrecen mejores niveles de desempeño, precisión, seguridad, trazabilidad, integración digital y cumplimiento normativo, haciendo que los equipos anteriores resulten menos competitivos frente a los estándares actuales del mercado. La obsolescencia tecnológica no depende únicamente del estado físico de la maquinaria, sino de su capacidad de adaptarse a nuevas exigencias operativas, regulatorias y comerciales. La aparición de nuevas aplicaciones industriales, sistemas de control más eficientes, conectividad industrial (Industria 4.0), automatización avanzada y optimización energética reduce progresivamente la vigencia funcional de los equipos existentes. En consecuencia, aunque una máquina pueda continuar operando, su rendimiento relativo frente a tecnologías más modernas disminuye, afectando su productividad, costos de operación y valor económico dentro de un proceso de valoración técnica o de liquidación. Cuando se diseñan planes de desarrollo tecnológico y se adquieren sistemas y artículos de cómputo, es importante estimar la duración de la tecnología y desarrollar una estrategia para hacer frente a su obsolescencia. A medida que se acelera el desarrollo de la tecnología computacional, un equipo puede ser clasificado como «obsoleto» (en términos de los desarrollos más recientes) a la vuelta de uno o dos años de su compra. Esta posibilidad debe ser tomada en cuenta cuando se adquiere e implanta cualquier tecnología. En su momento hay que decidir si se sigue usando la tecnología una vez que se ha vuelto obsoleta o si

	vale la pena actualizarla o mejorarla conforme a los estándares actuales. **Obsolescencia Digital.** Tres son los puntos que se deben citar al referir este estudio, los cuales son de primordial importancia: • Envejecimiento de los recursos físicos que almacenan los recursos informáticos digitales. • Obsolescencia de los formatos digitales. • Incompatibilidad entre las nuevas y Viejas aplicaciones informáticas. La situación se plantea un tanto sombría si nos ponemos a analizar que estamos ante un gran peligro, aunado a que no se prevé y los productores no emergen con políticas que nos aclaren y nos brinden seguridad en este respecto (la pérdida de la información). Un ejemplo claro es Microsoft los cuales presentan sistemas operativos y aplicaciones que en promedio tienen una vida útil en el Mercado de seis años, y los cuales abarcan un 90% del Mercado mundial con Windows a la cabeza, y no suelen ofrecer compatibilidad con los sistemas obsoletos. Es necesario establecer ciertas políticas de preservación digital con lineamientos claros. **Obsolescencia Percibida.** El diseñador industrial norteamericano, Clifford Brooks Stevens, acuñó el término a mediados de la década de los años 50 del siglo pasado, en referencia a la percepción que el consumidor puede tener sobre un objeto, y como dicha apreciación dicta la salida o permanencia de los objetos en el mercado. «*Implantar en el consumidor el deseo de poseer algo un poco más nuevo, un poco mejor, un poco antes de que sea realmente necesario*.»
FACTORES OBJETIVOS ADICIONALES EN LA VALORACIÓN	Existen otros factores a considerar y que afectan o benefician, según sea el caso, el valor de los bienes, eso sí, dependiendo del tipo de avalúo que se practique. Como se ha podido establecer por la experiencia en este tipo de casos, los gastos y costos adicionales, pueden ser: Costos (L): ✓ Puesta en funcionamiento ✓ Reposición o reparación de equipos y elementos para su nueva puesta en funcionamiento ✓ Clasificación y almacenamiento ✓ Fecha de vencimiento de producto o Vida Útil ✓ Expiración de la Licencia de operación, de matrícula o de registro, ✓ Cargue y movilizaciones internas ✓ Transporte ✓ Logística y Vigilancia ✓ Pérdidas por daño, deterioro, manipulación o desuso.

RANGO DE VALORES	Dependiendo del propósito del avalúo, se determina cual deberá de ser el valor a estimar. Es responsabilidad del valuador recomendar los valores a estimar de acuerdo con la necesidad, de tal forma, que se tenga una garantía de que los valores estimados le servirán de la mejor manera para sus requerimientos. Los valores a estimar normalmente son los siguientes en lo que se conoce como el Rango de Valor:  Se selecciona el VALOR DE LIQUIDACIÓN ORDENADA, porque son activos que aún son funcionales y muchos de ellos, están en calidad óptima. Por tanto, están en condiciones de comercialización, pero presentan básicamente, una situación de parálisis de operación que las hace generar deterioro.
VALORACIÓN DE LOS BIENES DE UN INVENTARIO	Basados en los criterios establecidos en el Decreto 422 del 8 de marzo de 2000, del Ministerio de Desarrollo Económico (hoy Ministerio de Comercio, Industria y Turismo), los avalúos se sujetarán a los criterios de Objetividad, Certeza de las Fuentes, Transparencia, Integridad y Suficiencia, Independencia y Profesionalidad. Con los trabajos de verificación de inventario, descripción y registro de su estado, se puede establecer, bajo el criterio que permite el Decreto 3019 de 1989, respecto de la vida útil y qué tanto es su vida remanente, dadas las condiciones y tipo de uso del equipo o bien, origen del producto, de los materiales de fabricación y de su calidad y diseño técnico. Finalmente, y bajo los criterios y normas que existen tanto en la Resolución 941 de 2026 del IGAC y el Decreto Presidencial No. 1420 de 1998, se ejecuta y presenta el informe del Inventario Valorado. Se entenderá como el valor del bien en un mercado abierto y competitivo, que es el reflejo de las operaciones realizadas con equipos, sistemas y mobiliarios similares. la investigación de mercado referente a compraventas, de opiniones de expertos y comerciantes de este tipo de bienes del mercado local y de la experiencia adquirida durante la vida profesional del Avaluador que recibió el encargo.

MÉTODOS DE AVALÚO	Los métodos se basan en la búsqueda a partir de la información recolectada, tal como, el valor histórico o valor de compra de cada activo o bien, grado de mantenimiento, tiempo de uso, tecnología, vida de activos similares o comparables que han sido vendidos o que se encuentran para venta en el mercado usado. Al comparar estos bienes valuados con bienes similares que han sido recientemente vendidos o que se están ofreciendo en venta, es posible hacer un estimado del «Valor Justo de Mercado». Este método es el Método Comparativo o de Mercado. Pero la mayoría de las veces y especialmente, en casos de activos que son muy específicos o de uso restringido para ciertas instalaciones fabriles o procesadoras de bienes, se encuentran activos que no tiene posibilidad de ser comparables por razones de edad, uso, tecnología o exclusividad de operación o manejo o la combinación de los anteriores factores, que no permiten encontrar bienes similares para su valuación. Otro método aplicable, es el Método de Reposición a Nuevo. Este método se basa en que a partir de valores de nuevo del equipo se le aplica una depreciación, con base en su edad y vida útil. Y para lograr un valor más probable de un activo o bien mueble, el método más adecuado de aplicar es el Método de Costo Depreciado mediante la formulación basada en la edad del bien, su vida técnica útil y su grado de mantenimiento a partir de un valor de un bien similar en modelo y tecnología. Este método consiste en determinar el valor del bien, bajo circunstancias y condiciones de información técnica aceptable, con datos de valor histórico; que la Norma IVS-1 «*Bases de Valor de Mercado*» e IVS-2 «*Bases de Valor Distintas al Mercado*» establece, presenta diversas definiciones de valor, cuya base conceptual es aplicable a la valuación de bienes de cualquier naturaleza, sean muebles o inmuebles, tangibles o intangibles. Para la aplicación de este método, el Comité Internacional de Normas de Valuación (IVSC), Londres, 1981, propone una fórmula de cálculo que incluye factores que inciden en su valor, tales como: estado de mantenimiento, edad del bien, vida útil del bien y valor de salvamento. Método especialmente utilizado para la valoración de Maquinaria, Equipos, Sistemas y bienes con características técnicas específicas y no tan genéricas. La estimación de valor se refiere a equipos en uso, en consecuencia, se considera el alcance de la depreciación o pérdida de valor en relación a un bien nuevo de las mismas características. Partiendo de las fórmulas valuatorias, avaladas por el Comité Internacional de Normas de Valuación (IVSC), Londres, 1981; y de información obtenida de otras fuentes certificadas como Factory Mutual Marshall Valuation Service, Munchener Ru, Banco de la República, DANE y otros, para obtener un valor sustentado, tenemos:

	➢ Fórmula aplicada: ***Costo de reposición depreciado*** $$Vx = (P - Vs)[1 - ½(E/n + E^2/n^2)](1 - F) + Vs$$ Donde: Vx = Valor obtenido del bien E = Edad del bien Vs = Valor de salvamento n = Vida útil calculada F = Factor del estado de mantenimiento
OTRAS DEFINICIONES BÁSICAS	Con base en estas referencias y con el propósito de aplicar correctamente el método más apropiado para desarrollar este proceso, se tienen que tener en cuenta las siguientes definiciones, que señalan el camino a seguir. • VALOR RAZONABLE: Es la cuantía por la cual un activo podría ser intercambiado entre partes interesadas en una transacción libre. Y del «Glosario NIC – NIIF», se extrae la siguiente definición: El importe por el cual podría ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo entre partes interesadas debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua. • VALOR DE MERCADO: es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes han actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacciones. • VALOR RESIDUAL: Es el importe estimado que la entidad podría obtener actualmente por la enajenación o disposición por otra vía del activo, después de deducir los costos estimados por tal enajenación o disposición, si el activo ya hubiera alcanzado la antigüedad y las demás condiciones esperadas al término de su vida útil. «Glosario NIC – NIIF; NIC 16 (6) y NIC 38 (8)» • VIDA ECONÓMICA: Es (a) el periodo durante el cual un activo se espera que sea utilizable económicamente, por parte de uno o más usuarios; o (b) la cantidad de unidades de producción o similares que se espera obtener del activo por parte de uno o más usuarios. «Glosario NIC – NIIF; NIC 17 (4)» • VIDA ÚTIL: (a) el periodo durante el cual se espera utilizar el activo amortizable por parte de la entidad; o bien (b) el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de la entidad. «Glosario NIC – NIIF; NIC 16 (6), 36 (6) y NIC 38 (8)» • VIDA REMANENTE: Es el período probable, expresado en años, que se estima funcionará un bien en el futuro, a partir de una determinada fecha de manera redituable, o sea dentro de los límites de eficiencia

	productiva, útil y económica, para el propietario o poseedor. • DEPRECIACIÓN (PARA FINES DE AVALÚO): La pérdida real de valor de una propiedad debido a su antigüedad, desgaste, servicio, uso, obsolescencia, etc. • VALOR DE RECUPERACIÓN –SALVAMENTO–: La suma de dinero que se espera obtener por concepto de la venta total de bien, o de un componente del mismo, que se haya retirado de servicio; o que pueda utilizarse en otra parte. • VALOR DE REALIZACIÓN*:* Importe en efectivo o el equivalente mediante el cual se espera sea convertido un activo o liquidado un pasivo, en condiciones normales. (cfr. Diccionario de Términos de Contabilidad Pública de la CGN). • OBSOLESCENCIA: La obsolescencia es la caída en desuso de máquinas, equipos y tecnologías motivada no por un mal funcionamiento del mismo, sin por un insuficiente desempeño de sus funciones en comparación con las nuevas máquinas, equipos y tecnologías introducidos en el mercado. • ACTIVO FIJO: Propiedad permanente sinónimo de «Bienes de Capital». Por lo general consiste de terreno, edificios, maquinaria y equipo que se emplean de manera permanente con objeto de proporcionar un servicio o manufacturar un producto. • *UNIDAD MÍNIMA INDIVISIBLE:* aquella unidad de maquinaria integrada por el equipo propiamente dicho, accionado por un determinado mecanismo o transmisión, seguido, en su caso, de equipos o instalaciones menores, así como su ingeniería, directamente relacionados con este equipo, como son: instalaciones de ingeniería civil, mecánica, eléctrica, bombas, válvulas, tuberías, instrumentos, etc., y que por lo tanto definan una capacidad productiva. No se deben incluir aquellas refacciones o partes no instaladas, cuando éstas se encuentren formando parte del almacén de refacciones o hayan sido ya cargadas a resultados. «**Guía Técnica Sectorial Colombiana .- GTS E 03», Icontec 2009, sobre valuación**
PRINCIPIO PARA LA VALORACIÓN	Para un buen proceso valuatorio se debe acudir a un método que logre un valor que tenga fuerza y certeza, según sea el bien mueble o inmueble o título valor o signo distintivo, que se está avaluando. Así, los métodos a aplicar, sean los menos convencionales pero que estén autorizados y probados para el avalúo.
OTROS PRINCIPIOS PARA LA VALUACIÓN DE BIENES EN GENERAL	Bajo las anteriores premisas, 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 mercado; que representan un valor importante en la calificación y descripción

	de los detalles o especificidades de la valoración. Por tanto, el valor asignado al bien en general, tendrá una apreciación con un algún grado de subjetividad. El «Principio de Mayor Valor y Mejor Uso», para un bien, es aquel que, siendo físicamente posible, legalmente permitido y económicamente viable, resulta en el mayor valor del bien que se está valuando. Y el «Principio de Sustitución», se basa en una teoría económica que dice que un comprador prudente no pagaría más por el bien, que el costo de adquirir un substituto igual o semejante. El más probable costo de adquisición de la mejor alternativa, sea de un sustituto o una réplica, tiende a establecer el Valor Justo de Mercado.





LEGISLACIÓN

NORMATIVIDAD PERTINENTE SOBRE AVALÚOS
• Ley 1673 de 2013, Ley del Avaluador. Normas regulatorias para la actividad del Avaluador • Ley 1564 de 2012 – Código General del Proceso • Ley 1116 de 2006, donde se establece el Régimen de Insolvencia Empresarial • Ley 510 de 1999; Donde se involucra la actividad valuatoria. • Ley 1450 de 16 de junio de 2011. Artículo 237: Avalúo de Bienes. • Decreto 1074 de 2015; Título 2; Capítulo 13; Sección 1. Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo. • De acuerdo con las directrices emanadas del Decreto 1730 del 15 de mayo de 2009, para la presentación de Informes de Inventario, Avalúo y Rendición de Cuentas, este Informe de Avalúo tendrá tres (3) escenarios de presentación de los valores encontrados. • Decreto 3019 de 1989 (Artículo 2º.). Vida útil de los Activos Fijos Depreciables • Decreto 1420 de 1998; Artículo 19°: Vigencia de los avalúos en Colombia. Y se reglamenta la base legal del tema de Avalúos en Colombia. • El Decreto 422 del 8 de marzo de 2000, del Ministerio de Desarrollo Económico (hoy Ministerio de Comercio, Industria y Turismo), establece los criterios que enmarcan el desarrollo de los avalúos. Estos son: *Objetividad, Certeza de las Fuentes, Transparencia, Integridad y Suficiencia, Independencia y Profesionalidad*. • Resolución No. 941 de 2026 del Instituto Geográfico «Agustín Codazzi» –IGAC-, donde se determina la forma y métodos permitidos de la actividad valuatoria en Colombia. • Decreto 2649 de 1993 (Art.: 64), modificado por Decreto Reglamentario 1536 de 2007 (Art.:2°), que establece los requerimientos para la realización de avalúos técnicos de propiedad, planta y equipo. • Decreto 2101 de 2016. *Por el cual se adiciona un título 5, denominado Normas de Información Financiera para Entidades que no Cumplen la Hipótesis de Negocio en Marcha.*

CONSIDERACIONES PARA LA VALORACIÓN

FACTORES DE ANÁLISIS	
ANÁLISIS DEL PROPÓSITO DEL AVALÚO	Existe un término que da claridad en lo referente al Propósito, que se basa en el USO DEL AVALÚO; esto es, la forma en que el informe de avalúo es empleado por quien realiza el encargo valuatorio. Un avalúo requiere dentro del dictamen, que se especifique en cuales operaciones sería aplicado el avalúo, según las necesidades del cliente. El propósito fundamental de un avalúo es la determinación de un valor. El valor normalmente buscado es el VALOR COMERCIAL; sin embargo, existen otros tipos de valores que dependen del uso o destino por el cual, el cliente requiere el avalúo. (*tesis.uson.mx/cap.2*). La necesidad de solicitar un avalúo puede surgir por muchas razones, tales como: un traslado de dominio, para un financiamiento o crédito, para determinar la justa indemnización de una expropiación, para el establecimiento de una base para impuestos, para determinar el valor de un seguro, como un valor contable o para OBTENER UN VALOR NETO DE LIQUIDACIÓN.
COMERCIALIZACIÓN O GRADO DE NEGOCIABILIDAD	Por norma, a todo avalúo comercial, se le debe incluir un componente básico dentro de la valoración. Este factor se denomina «*Facilidad del Intercambio*»; porque como se mencionó inicialmente, la tasación de bienes sirve para mediar entre la compra y la venta. Sin embargo, como se ha planteado desde un principio; y como este caso corresponde a un proceso libre de negociación o comercialización, es dable incluir una utilidad o ventaja que beneficie o favorezca al propietario, aunque no se haga necesario hacerlo porque se trata, en este caso, de bienes activos que se están retirando de una comercialización abierta y se trata de recuperar algún dinero para beneficio de la empresa. La liquidación genera una condición desfavorable para la comercialización y venta de los bienes de las personas o sociedades en esta situación. Teniendo en cuenta que no es una transacción libre, con 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 (vehículos, mercancías o inmueble de menor o mayor valor, según sea el caso) o

	simplemente, plazos o formas de pago para tranzar un inmueble o un bien; el proceso de enajenación debe contar con mejores condiciones de «precio», es decir, debe contar con factores de descuento por ser de venta forzada, por tratarse de bienes usados, por ser inventarios con volúmenes altos de productos o bienes (lo que se denomina economía de escala), a mayor cantidad negociada, menor es el valor por unidad, tener en cuenta los costos que se acarrean en seguridad, almacenamiento, tiempos muertos del proceso y el consecuente deterioro de los bienes, etc. Así las cosas, por los cambios de comportamiento y la tendencia, que se explican a lo largo del presente informe, este inventario debe ser declarado con alto grado de dificultad de comercialización. Por tanto, el asunto es entregar un valor de referencia muy ajustado con la realidad comercial y legal del bien para que los interesados logren acordar un PRECIO razonable con base en la condición del bien. Definitivamente el precio no es igual al valor y constantemente existe una brecha enorme entre ambos. El **precio** es el dinero que tienes que pagar para adquirir determinado producto, mientras que el **valor** es el dinero que ganarás de una utilidad por adquirir ese producto. Como se registró previamente, existe un RANGO DE VALORES, en los que se debe ubicar la situación del bien en avalúo para así determinar, cuál es su VALOR MAS PROBABLE, que se ajuste a su condición de estado, capacidad de uso, modelo, destinación y GRADO DE NEGOCIABILIDAD. Así las cosas, para este caso, el valor ofrecido en valuación será aquel que imponga la situación, que justamente como es bien establecido, se está, ante un **VALOR NETO DE LIQUIDACIÓN.**
TRAZABILIDAD	Es tener la historia completa del bien a valuar, tanto desde punto de vista histórico como desde el punto de vista técnico, en especial, teniendo en cuenta los parámetros de mantenimiento, que determinan la conservación del bien, los niveles de depreciación basados en la ficha técnica del mismo. Este factor, que, dicho sea de paso, es muy importante en este tipo de bienes muebles (Equipos

	de cómputo y periféricos, Sistemas, Partes, etc.), a veces se hace extremadamente difícil de encontrar en un proceso valuatorio debido a que, generalmente, los documentos de propiedad y compra no se encuentran en archivos.
FUNCIONALIDAD	Otro factor de favorabilidad o afectación en el valor de avalúo de cualquier bien fabricado, es la **depreciación o pérdida de eficiencia**. Todas las causas de depreciación disminuyen el valor. Generalmente se conocen tres causas que originan la depreciación. Estos son: **DETERIORO FÍSICO, PÉRDIDA DE UTILIDAD FUNCIONAL y PÉRDIDA DE UTILIDAD ECONÓMICA**. En este caso, todas estas causas son aplicables a los bienes activos de este inventario, ya que, para volver a ponerlos en circulación del mercado de bienes nuevos o usados, se tiene que realizar un trabajo de recuperación o de mercadeo orientado a un nicho de compradores muy específicos o especiales. Otros factores adicionales para su venta, representa al comprador. Éstos generalmente, buscan o exigen que los bienes en venta estén en las mejores condiciones posibles para ser adquiridos y requieren que exista un respaldo técnico de garantías y servicio técnico.
VIDA ÚTIL EN FUNCIÓN DE SU ESTADO	En general, todos los bienes están en condición de Utilidad, pero con un mínimo de cuidado y mantenimiento, más su desgaste por uso y depreciación, al que se le suma el tiempo de almacenamiento e inoperatividad. Pero en lo referente a las estructuras que forman cada línea de producción y/o proceso, éstas se encuentran en buen estado salvo las condiciones de parálisis de producción. En general, es una planta moderna, con muy poca edad de instalación y funcionamiento (5 a 6 años de edad) y con los mejores estándares de calidad en sus componentes. La **Vida Técnica Útil**, de acuerdo con el Decreto 3019 de 1989, Artículo 2º. – Vida Útil de los Activos Fijos, para activos de Tecnología, es de tres a cinco (3-5) años. Por tanto, el valor determinado para el inventario de bienes de Tecnología, se basa en una proyección de los valores de mercado que sean referencia de equipos con alguna similitud, especialmente de uso. Se hace casi imposible encontrar bienes similares con marca, modelo, edad y otros factores de semejanza que nos determinen un mercado comparable.

	En lo que respecta a los demás bienes muebles, diferentes a los de Tecnología, la Vida Técnica Útil es mayor, especialmente, la maquinaria de procesos, el mobiliario, equipos de laboratorio, equipos de apoyo o auxiliares y equipos para sistemas de riego, bombeo, cuartos de maduración o almacenamiento, etc., pero que se ve afectado por la Obsolescencia Artificial o Inducida.
VISIBILIDAD	Mantener en las mejores condiciones de almacenamiento, limpieza y exposición los bienes en oferta o comercialización, es la manera más recomendable de darles esa visibilidad y calidad para su enajenación. De tal manera que, lograr tener esas condiciones, es la mejor manera de resolver el proceso de comercialización y venta de los bienes, por tanto, logísticamente como económicamente, resultará favorable.
VALOR SUBJETIVO	Con el Valor Subjetivo se valoran los bienes según la rentabilidad que espera un inversionista en función de sus expectativas y teniendo en cuenta sus costos de oportunidad. En cierta medida es un valor de rendimiento particularizado para un cierto sujeto. Al variar el sujeto cambian sus planes sobre el mismo bien y aparecerán tantos valores para ese bien como sujetos con planes diferentes sobre el mismo que aborden su valoración.
INVENTARIO	Se clasificaron, atendiendo a lo ordenado por el Decreto 1730 de 2009, modificado por decreto 1074 de 2015: - Inventario de bienes en Bogotá: 239 ítems divididos en tres (3) grupos homogéneos
CONDICIÓN FÍSICA GENERAL DEL INVENTARIO	En general y sin excepción, los bienes muebles, se encuentran en regular a mal estado, pero específicamente, los bienes del grupo de Tecnología cuentan con fuerte grado de obsolescencia, aunque en la mayoría de los casos podrían ser usados. Razones aparentes de su estado, se da por ineficiencia técnica o tecnológica, políticas de outsourcing, cumplimiento de su vida técnica útil y en algunos casos, limitación de la capacidad de uso como reemplazo en nuevos modelos o declaración de inservible del bien. Además de la calificación por el grado de mantenimiento que se determina con la tabla arriba presentada, en la matriz de valoración que se presenta en cuadro Excel adjunto, se registra una columna con la apreciación subjetiva sobre su ESTADO. Dicha columna, se dará un concepto sobre su estado: **Bueno**, **Regular** o **Malo**, en términos generales. Una vez, consultado, compilada la información básica y específica, también, realizada la inspección

	y verificación física de cada bien, se procede, de manera clara, a entregar una información tabulada que refleje tanto valor objetivo establecido como la situación o estado, de cada uno de los bienes en inventario.
CONDICIÓN SUJETA A LA LOGÍSTICA REQUERIDA PARA RECUPERAR BIENES	De otra parte y a tener en cuenta, como se mencionó en la sección de los Factores Incidentes en la valoración de bienes, la ubicación geográfica y la ubicación física de almacenamiento o posición. Esto, siempre afectará al valor del bien, pues no es lo mismo encontrar un bien almacenado en ciudades con grandes posibilidades de comercializar como Bogotá a tener que limitarse en posibilidades de ubicación, estado y necesidades como Leticia. Encontrar bienes muebles a nivel de piso donde los riesgos son menores que los que se hallan a una altura de almacenamiento en un estante con dificultades para manipularlo o montado, que requerirá personal y cuidado para su desmonte, que una con sus anclajes y conexiones sin retirar resulta mas costoso y dificultoso. De igual manera, no será igual, el trabajo de alistamiento, cargue y traslado de equipos o productos de pequeño tamaño y peso, a otros de gran tamaño o volumen con pesos que requieren de equipos de izaje, montacargas o grúas y diferente será, el traslado de partes o máquinas ubicadas dentro de bodegas de difícil acceso a otros que se encuentren en patios abiertos o bodegas amplias.



Vista del estado de un área de procesamiento

OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

AVALÚO DE BIENES MUEBLES

MÉTODOS APLICABLES PARA EL AVALÚO
• «*Para muchos propósitos, incluyendo el cumplimiento de las IFRS (International Financial Reporting Standards) –NIIF-, la base más apropiada de valor es el* ***Valor de Mercado****. Sin embargo, el Valor de Mercado plantea simplemente la suposición de que se realizará un intercambio en una transacción libre entre partes conocedoras e interesadas…*» GTS E 03 – GUÍA TÉCNICA SECTORIAL COLOMBIANA – ICONTEC, 2009. • *DE COSTO DEPRECIADO:* El Método de Costo Depreciado, que la Norma IVS-1 «*Bases de Valor de Mercado*» e IVS-2 «*Bases de Valor Distintas al Mercado*» establece, presenta diversas definiciones de valor, cuya base conceptual es aplicable a la valuación de bienes de cualquier naturaleza, sean muebles o inmuebles, tangibles o intangibles. Para la aplicación de este método, el Comité Internacional de Normas de Valuación (IVSC), Londres, 1981, propone una fórmula de cálculo que incluye factores que inciden en su valor. • *DEL MERCADO o COMPARATIVO*: Es útil para la mayoría de los bienes muebles e 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 bienes que se valúan con este método son variados y muy diversos, es decir, casi todos los que son objeto de valoración. 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.



RELACIÓN DEL INVENTARIO VALORADO

Se detallan los valores asignados a cada uno de los bienes, propiedad de la empresa DISPEZ RIO Y MAR S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL**,** objeto del presente trabajo de avalúo y ceñidos a los parámetros que para este efecto han dictado las normas reguladoras colombianas de la actividad valuatoria y con base en el Decreto 1074 de 2015, en las actividades y responsabilidades en la presentación de avalúos y otros documentos.

Las consideraciones, condiciones y factores de análisis para la obtención del Valor Neto de Liquidación, fueron tenidas en cuenta, es decir, su estado, visibilidad, obsolescencia, ubicación, gastos de administración establecidos en el Decreto 2101 de 2016, facilidad de enajenación, tipo de equipos e interés comercial de potenciales compradores. Lo que resulta en un valor que logre la atención para que haya un proceso liquidatorio que cumpla con su objetivo que es, el de honrar el pago a los acreedores de la empresa.

El presente informe valuatorio también, recoge el inventario de bienes muebles que se encuentran ubicados en las ciudades de Bogotá y Leticia y como tal, se entrega un inventario individualizado por cada localidad.

1. AVALÚO DETALLADO POR ÍTEM DE INVENTARIO

La relación del Inventario Valorado, ítem por ítem, según la relación recibida para tal fin, se encuentran en hoja de Excel adjunta a este Informe de Avalúo.

2. AVALÚO POR GRUPOS O BLOQUES DE INVENTARIO

Es el resultado obtenido de la sumatoria de todos y cada uno de los ítems relacionados en los grupos conformados.

2.1. INVENTARIO EN BOGOTÁ

2.1.1. Avalúo de Mobiliario y Equipos para Procesamiento de Alimentos

C O N C E P T O	V A L O R
MOBILIARIO Y EQUIPOS	**$ 50 918 000,-**

2.1.2. Avalúo de tecnología y Comunicaciones

C O N C E P T O	V A L O R
TECNOLOGÍA Y COMUNICACIONES	**$5 358 300,-**

2.1.3. Avalúo de Vehículo

C O N C E P T O	V A L O R
VEHÍCULO	**$ 495 000,-**

OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

➢ RESUMEN DE VALORES POR GRUPOS DE INVENTARIO

VALOR TOTAL DEL AVALÚO	
TIPO DE BIEN O GRUPO	**VALOR TOTAL**
• MOBILIARIO Y EQUIPOS - BOGOTÁ	$50 918 000,-
• TECNOLOGÍA Y COMUNICACIONES - BOGOTÁ	$5 358 300,-
• VEHÍCULO - BOGOTÁ	$495 000,-
T O T A L	**$ 56 771 300,-**



- **VALOR NETO DE LIQUIDACIÓN**

VALOR NETO DE LIQUIDACIÓN	
C O N C E P T O	**VALOR NETO DE LIQUIDACIÓN**
VALOR TOTAL DEL INVENTARIO DE BIENES MUEBLES, PROPIEDAD DE LA EMPRESA «DISPEZ RIO Y MAR S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL», CON NIT. 900.126.024-3	$ 56 771 300,-
T O T A L	**$56 771 300,-**

SON: CINCUENTA YSEIS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y UN MIL TRESCIENTOS PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

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

Nos acogemos al «Principio de Mejor Uso y Mayor Valor» que se debe entregar, para un bien, cuando por diferentes métodos, se obtienen diferentes valores.

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 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
RUT 79110696 – 5

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. Los peritos Avaluadores tiene experiencia en el mercado local y la tipología del bien que se están valorando.

d. Los peritos Avaluadores realizaron visita y verificación personal al inmueble objeto de este informe.

e. Los peritos Avaluadores no son ni serán responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten la propiedad o al título legal de la misma.

f. Los peritos Avaluadores no presentan 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. Confirmo que este informe es confidencial entre las partes hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo.

i. Los peritos Avaluadores 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

OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

REGISTRO FOTOGRÁFICO





OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696







OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696







OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696







OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696







OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696









OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

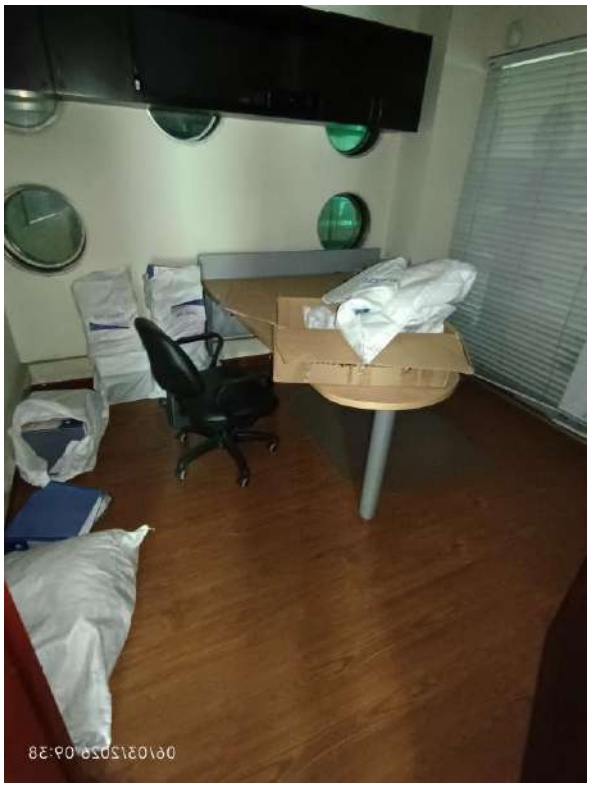








OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696









OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696









OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

ANEXO – FUENTES DE INFORMACIÓN

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
• DCI COLOMBIA. Manual de Avalúo de Maquinaria y Equipo. Bogotá, 2011
• INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL. 2017 – Traducción. Normas Internacionales de Valuación.
• DECRETO 991 DE 2018. INVENTARIOS, AVALÚOS, PERITOS Y AVALUADORES. SECCIÓN 1.
• Escuela politécnica nacional, ecuador. Guía para la Tasación de Equipos
• Lozano Medina, Alexis. «Análisis del ciclo de vida como instrumento de desarrollo de la ecología industrial: aplicación de un proceso de fabricación». Universidad de las Palmas de Gran Canaria, Departamento de Ingeniería de Procesos. 2014
• Gómez Zapata, Humberto. Avaluador. Teoría
• Documentos de propiedad de los bienes
• Banco de datos de avaluadores
• Páginas web especializadas en repuestos automotores y similares
• Entrevistas con profesionales especializados
• Normas y legislación pertinente
• www.ebay.com
• www.mercadolibre.com.co
• www.zauba.com
• www.machinio.com/ecrm/
• www.indiamart.com/proddetail/ctp-violet
• Decreto 2147 de 2016
• Constitución Política de Colombia
• Estatuto Tributario
• Resoluciones DIAN
• Ley 1004 de 2005

No.: CT-OP-VT-3488

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

DATOS VEHÍCULO

Datos básicos			
Organismo de Tránsito:	STRIA TTOYTTE MCPAL FUNZA	Placa:	**GYY02G**
Fecha matrícula inicial:	02/06/2022	Estado del vehículo:	ACTIVO
Nro. licencia de tránsito vigente:	10028468151	Fecha de expedición licencia de tránsito:	20/02/2023

INFORMACIÓN VEHÍCULO			
Clase:	MOTOCICLETA	Marca:	SUZUKI
Línea:	GN 125	Versión del vehículo:	
Modelo:	2023	Color:	ROJO
Tipo carrocería:	SIN CARROCERIA	Tipo de servicio:	Particular
Cilindraje:	125	Nro. serie:	
Nro. motor:	157FMI-3*A6C028499*	Nro. chasis:	9FSNF42DXPC109427
VIN:	9FSNF42DXPC109427	Regrabación serie:	NO
Regrabación de motor:	NO	Regrabación de chasis:	NO

SOAT

NRO. SOAT	EMPRESA ASEGURADORA	ESTADO SOAT	FECHA EXPEDICIÓN	FECHA VENCIMIENTO
91564164	COMPAÑIA MUNDIAL DE SEGUROS S A	VIGENTE	05/07/2025	05/07/2026

No.: CT-OP-VT-3488

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

REVISION TECNICO-MECANICA

FECHA DE REVISIÓN	RESULTADO ÚLTIMA REVISIÓN	TIPO DE REVISIÓN	CENTRO DE DIAGNÓSTICO AUTOMOTOR
05/07/2025	APROBADA	RTM y de Emisiones Contaminantes	CDA MOTOCENTRO

PRENDA

TIPO DOCUMENTO ACREEDOR BENEFICIARIO	NRO. DOCUMENTO ACREEDOR BENEFICIARIO	NOMBRE/RAZÓN SOCIAL ACREEDOR BENEFICIARIO	FECHA INSCRIPCIÓN ALERTA	TIPO DE ALERTA
N/A				

MEDIDAS CAUTELARES Y LIMITACIONES

ENTIDAD	LIMITACION	ESTADO	FECHA EXPEDICION
SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES	LA SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES DECRETO EL EMBARGO Y SECUESTRO DE LAS MOTOCICLETAS CYS93F, PGC51F y GYY02G POR PROCESO DE LIQUIDACIÓN JUDICIAL BAJO EXPEDIENTE No. 66128.	INSCRITA	13/11/2025

PROPIETARIO ACTUAL

Tipo documento	Nro. documento	Nombre/Razón Social	Fecha	Estado	Tipo propiedad
NIT	900126024	DISPEZ RIO Y MAR S A - EN REORGANIZACION	02/06/2022	ACTIVO	PROPIO

HISTORIAL DE PROPIETARIOS

Tipo documento	Nro. documento	Nombre/Razón Social	Fecha	Estado	Tipo propiedad
NIT	900126024	DISPEZ RIO Y MAR S A - EN REORGANIZACION	02/06/2022	ACTIVO	PROPIO

No.: CT-OP-VT-3488

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

HISTORIAL DE TRÁMITES
La siguiente información es extraída directamente del sistema RUNT, si requiere información adicional debe dirigirse ante CONCESIÓN RUNT.

Trámite	Fecha trámite	Entidad trámite	Valor inicial	Valor final
TRÁMITE DUPLICADO LICENCIA TRANSITO	20/02/2023	STRIA TTOyTTE MCPAL FUNZA	N/A	N/A
TRÁMITE MATRÍCULA INICIAL	02/06/2022	STRIA TTOyTTE MCPAL FUNZA	N/A	N/A

Se expide en Funza, Cundinamarca a los 14 días del mes de Febrero del año 2026

LAURA MOSUCA
LÍDER DE OPERACIONES

EMTRA Servicios Especializados de Tránsito y Transporte S. en C. Sociedad de economía Mixta, adjudicataria del contrato de administración integral del organismo de tránsito de Funza Cundinamarca.

SEDE EMTRA CACIQUE
ELEABORADO POR DUVAN PRIETO
31374092610 contactenos@emtra.com.co

ANEXO 5A

Acui Colombia
Piscicultura Colombiana

Acui Cultivo Acui Procesos Acui Comercio

ACUICOLA DE COLOMBIA SAS
NIT 900.632.555-2

COMPOSICION ACCIONARIA

A 31 DICIEMBRE DE 2025

CERTIFICA:

1. **Capital Social de la Sociedad**

Que: El capital social de la Empresa **ACUICOLA DE COLOMBIA SAS** se encuentra discriminado de la siguiente manera.

CAPITAL AUTORIZADO:	$ 50.000.000
CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO:	$ 50.000.000
N°. ACCIONES	5.000
VALOR NOMINAL ACCIONES	$ 10.000

Que: La composición Accionaria de la compañía es de la siguiente manera:

ACCIONISTA	NIT	PARTICIPACION
DISPEZ RIO Y MAR SA	900.126.024-3	100 %

2. Determinación del Valor Intrínseco de la Acción

El valor intrínseco de las acciones fue determinado con base en el Método de Valor Contable Ajustado, tomando referencia los estados financieros de la sociedad a corte de 31 Diciembre de 2025, y considerando los ajustes a valor razonable de los activos y pasivos.

Patrimonio Contable Ajustado $ - 8.051.255.071

Formula Aplicada: Valor Intrínseco por Acción=

Patrimonio Contable Ajustado / Número total de Acciones

Accionista	No de Acciones	% participación	Valor Nominal por Acción	Valor Nominal Total	Valor Intrínseco por Acción	Valor Intrínseco Total
DISPEZ RIO Y MAR SA	5.000	100%	10.000	50.000.000	-1.610.251	-8.051.255.071

JEFERSON LOPEZ SANCHEZ
TP 225090 -T
Contador Público
ACUICOLA DE COLOMBIA SAS

DEISI YOJANA ACOSTA IBAÑEZ
TP 156559-T
Revisoría Fiscal
ACUICOLA DE COLOMBIA SAS

ANEXO 5B

CULTIPESCA SAS
NIT 900.344.384-4

COMPOSICION ACCIONARIA

A 2 DE MARZO DE 2026

CERTIFICA:

1. Capital Social de la Sociedad

Que: El capital social de la Empresa **CULTIPESCA SAS** se encuentra discriminado de la siguiente manera.

CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO: $ 50.000.000
N°. ACCIONES 50.000
VALOR NOMINAL ACCIONES $ 1.000

Que: La composición Accionaria de la compañía es de la siguiente manera:

ACCIONISTA	NIT	PARTICIPACION
DISPEZ RIO Y MAR SA	900.126.024-3	100 %

2. Determinación del Valor Intrínseco de la Acción

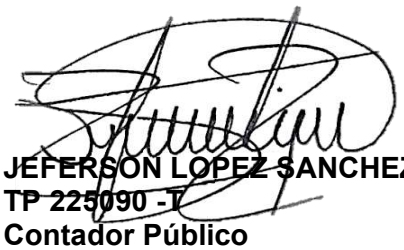
El valor intrínseco de las acciones fue determinado con base en el Método de Valor Contable Ajustado, tomando referencia los estados financieros de la sociedad a corte de 31 Diciembre de 2025, y considerando los ajustes a valor razonable de los activos y pasivos.

Patrimonio Contable Ajustado $ 128.554.449

Formula Aplicada: Valor Intrínseco por Acción=

Patrimonio Contable Ajustado / Número total de Acciones

Accionista	No de Acciones	% participación	Valor Nominal por Acción	Valor Nominal Total	Valor Intrínseco por Acción	Valor Intrínseco Total
DISPEZ RIO Y MAR SA	50.000	100%	1.000	50.000.000	2.571	128.554.449



JEFERSON LOPEZ SANCHEZ
TP 225090 -T
Contador Público
CULTIPESCA SAS



JOSE ALFONSO MORALES GUZMAN
Representante Legal
CULTIPESCA SAS

ANEXO 6A

CERTIFICACIÓN DE VALOR COMERCIAL DE LA MARCA: DISPEZ EXPRESS

A QUIEN PUEDA INTERESAR:

En mi calidad de Avaluador certificado por RAA ANA identificado con Cédula de Ciudadanía 79480261 de Bogotá, AVAL 79480261 me permito certificar que según: **Certificado de Registro de Signo Distintivo No. 695499** emitido por la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO.

Titular (es): DISPEZ RIO Y MAR S.A.
CRA 24 N 22-23
BOGOTÁ D.C. COLOMBIA
Expediente No. SD2021/0039072
Resolución No. 64663 del 5 de octubre de 2021
Vigencia 23 de noviembre de 2031.

Una vez revisados los estados financieros del periodo 2019 al 2025 de la empresa **DISPEZ RIO Y MAR S.A. EN LIQUIDACION JUDICIAL** se observó lo siguiente:

1. No existe un rubro, nota o concepto específico registrado en los estados financieros adjuntos que detalle ingresos generados por la marca **DISPEZ EXPRESS**

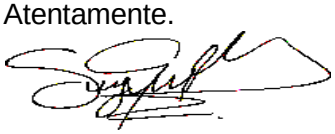
2. Ingresos Ordinarios: Se registran por actividades generales del objeto social (Pesca, Industria Manufacturera, Comercio al Por Mayor y Menor, Hoteles y Restaurantes, Venta de Envases y Empaques) sin discriminar ventas específicas asociadas al nombre o marca **DISPEZ EXPRESS**

3. Activos Intangibles: El rubro de Intangibles diferentes a la plusvalía (Nota 10) detalla únicamente licencias y servicios de software como SIIGO, Visual Seven, Consensus, entre otros, sin incluir la valoración o explotación de la marca **DISPEZ EXPRESS**

4. Otros Ingresos: Corresponden a conceptos financieros, servicios generales, recuperaciones y valorizaciones, sin mención a regalías, arrendamientos o cesión de derechos de marca.

5. **Valor Comercial:** Dada la actual situación de liquidación judicial y el déficit patrimonial existente, se certifica que la marca **DISPEZ EXPRESS** su establecimiento de comercio y/o sus activos intangibles derivados **no poseen valor comercial** en el mercado.

Para constancia de lo anterior, se firma el presente documento a los 10 días del mes de Septiembre de 2026.
Atentamente.



SERGIO GUIO MAZ
AVALUADOR PROFESIONAL
RAA 79480261

Industria y Comercio
SUPERINTENDENCIA

Certificado de Registro de Signo Distintivo
No. 695499

Marca Mixta **Dispez express**

Limitación al alcance del derecho: Solicitud de registro de marca mixta, con reivindicación de colores. La marca debe ser considerada en conjunto, es decir, las dos palabras que la conforman, el logo que contiene la imagen y los colores que la identifican.

Reivindicación de colores: Ref: 18a9c1
Ref: 334b96

Clasificación: Productos y/o servicios comprendidos en la (s) clase (s) 35 de la Edición número 11 de la Clasificación Internacional de Niza.

Clase (s): **35**: Servicios de venta mayorista en relación con pescado; servicios de venta minorista en relación con pescado.

Titular (es): DISPEZ RIO Y MAR S.A.
CRA 24 N 22-23
BOGOTÁ D.C.
COLOMBIA

Expediente No. SD2021/0039072

Resolución No. 64663 del 5 de octubre de 2021

Vigencia 23 de noviembre de 2031

El presente documento corresponde a la información sobre asignación de número de certificado del signo respectivo. Por lo anterior, a efectos de establecer su titularidad y vigencia, deberá estarse a lo dispuesto en los actos administrativos que hayan concedido el derecho, notificados de conformidad con la ley, así como a las certificaciones expedidas por la Superintendencia de Industria y Comercio.

LA SECRETARIA GENERAL AD-HOC (E)
24 de noviembre de 2021

Señor ciudadano, para hacer seguimiento a su solicitud, la entidad le ofrece los siguientes canales:
www.sic.gov.co ~ Teléfono en Bogotá: 601 592 04 00 ~ Línea gratuita a nivel nacional: 01 8000 910 165
Dirección: Cra. 13 # 27 - 00 pisos 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 10, Bogotá D.C.- Colombia
Teléfonos: ~ 601 587 00 00 ~ e-mail: contactenos@sic.gov.co
Nuestro aporte es fundamental,
al usar menos papel contribuimos con el medio ambiente
El futuro es de todos
Gobierno de Colombia

ANEXO 6B

S. G. M.
AVALUOS & ASESORIAS

CERTIFICACIÓN DE VALOR COMERCIAL DE LA MARCA: MAGIC FOOD SITE

A QUIEN PUEDA INTERESAR:

En mi calidad de Avaluador certificado por RAA ANA identificado con Cédula de Ciudadanía 79480261 de Bogotá, AVAL 79480261 me permito certificar que según: **Certificado de Registro de Signo Distintivo No.** 583918 emitido por la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO.

Titular (es): DISPEZ RIO Y MAR S.A.
CRA 24 N 22-23
BOGOTÁ D.C. COLOMBIA
Expediente No. SD2017/0041844
Resolución No. 80653 del 6 de diciembre de 2017
Vigencia 26 de enero de 2028

Una vez revisados los estados financieros del periodo 2019 al 2025 de la empresa DISPEZ RIO Y MAR S.A. EN LIQUIDACION JUDICIAL se observó lo siguiente:

1. No existe un rubro, nota o concepto específico registrado en los estados financieros adjuntos que detalle ingresos generados por la marca **MAGIC FOOD SITE**

2. Ingresos Ordinarios: Se registran por actividades generales del objeto social (Pesca, Industria Manufacturera, Comercio al Por Mayor y Menor, Hoteles y Restaurantes, Venta de Envases y Empaques) sin discriminar ventas específicas asociadas al nombre o marca **MAGIC FOOD SITE**

3. Activos Intangibles: El rubro de Intangibles diferentes a la plusvalía (Nota 10) detalla únicamente licencias y servicios de software como SIIGO, Visual Seven, Consensus, entre otros, sin incluir la valoración o explotación de la marca **MAGIC FOOD SITE**

4. Otros Ingresos: Corresponden a conceptos financieros, servicios generales, recuperaciones y valorizaciones, sin mención a regalías, arrendamientos o cesión de derechos de marca.

5. **Valor Comercial:** Dada la actual situación de liquidación judicial y el déficit patrimonial existente, se certifica que la marca **MAGIC FOOD SITE** su establecimiento de comercio y/o sus activos intangibles derivados **no poseen valor comercial** en el mercado.

Para constancia de lo anterior, se firma el presente documento a los 10 días del mes de Septiembre de 2026.

Atentamente.



SERGIO GUIO MAZ
AVALUADOR PROFESIONAL
RAA 79480261

Certificado de Registro No. 583918

Marca Mixta	**DISPEZ magic food site**



Clasificación	Productos y/o servicios comprendidos en la (s) clase (s) 43 de la Edición número 11 de la Clasificación Internacional de Niza.
Clase (s)	**43**: Prestación de servicios de restaurante; restaurantes de comidas selectas; restaurantes con servicio de reparto a domicilio; servicio de comidas y bebidas para clientes de restaurantes; servicio de comidas y bebidas en restaurantes y bares; servicios de cafés, cafeterías y restaurantes; servicios de restaurantes; servicios de restaurantes de comida japonesa; servicios de restaurantes de comidas para llevar; servicios de restaurantes y cafés.
Titular (es):	DISPEZ RIO Y MAR S.A. CARRERA 24 # 22-23 BOGOTA CUNDINAMARCA COLOMBIA
Expediente No.	SD2017/0041844
Resolución No.	80653 del 6 de diciembre de 2017
Vigencia	26 de enero de 2028

El presente documento corresponde a la información sobre asignación de número de certificado del signo respectivo. Por lo anterior, a efectos de establecer su titularidad y vigencia, deberá estarse a lo dispuesto en los actos administrativos que hayan concedido el derecho, notificados de conformidad con la ley, así como a las certificaciones expedidas por la Superintendencia de Industria y Comercio.

LA SECRETARIA GENERAL AD-HOC (E)
26 de enero de 2018

ANEXO 6C

S. G. M.
AVALUOS & ASESORIAS

CERTIFICACIÓN DE VALOR COMERCIAL DE LA MARCA: DISPEZ

A QUIEN PUEDA INTERESAR:

En mi calidad de Avaluador certificado por RAA ANA identificado con Cédula de Ciudadanía 79480261 de Bogotá, AVAL 79480261 me permito certificar que según: **Certificado de Registro de Signo Distintivo No. 559133** emitido por la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO.

Titular (es): DISPEZ RIO Y MAR S.A.
CRA 24 N 22-23
BOGOTÁ D.C. COLOMBIA
Expediente No. SD2016/0011141
Resolución No. 2592 del 30 de enero de 2017
Vigencia 30 de enero de 2027

Una vez revisados los estados financieros del periodo 2019 al 2025 de la empresa DISPEZ RIO Y MAR S.A. EN LIQUIDACION JUDICIAL se observó lo siguiente:

1. No existe un rubro, nota o concepto específico registrado en los estados financieros adjuntos que detalle ingresos generados por la marca **DISPEZ**

2. Ingresos Ordinarios: Se registran por actividades generales del objeto social (Pesca, Industria Manufacturera, Comercio al Por Mayor y Menor, Hoteles y Restaurantes, Venta de Envases y Empaques) sin discriminar ventas específicas asociadas al nombre o marca **DISPEZ**

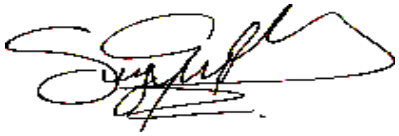
3. Activos Intangibles: El rubro de Intangibles diferentes a la plusvalía (Nota 10) detalla únicamente licencias y servicios de software como SIIGO, Visual Seven, Consensus, entre otros, sin incluir la valoración o explotación de la marca **DISPEZ**

4. Otros Ingresos: Corresponden a conceptos financieros, servicios generales, recuperaciones y valorizaciones, sin mención a regalías, arrendamientos o cesión de derechos de marca.

5. **Valor Comercial:** Dada la actual situación de liquidación judicial y el déficit patrimonial existente, se certifica que la marca **DISPEZ** su establecimiento de comercio y/o sus activos intangibles derivados **no poseen valor comercial** en el mercado.

Para constancia de lo anterior, se firma el presente documento a los 10 días del mes de Septiembre de 2026.

Atentamente.



SERGIO GUIO MAZ
AVALUADOR PROFESIONAL
RAA 79480261

Avalúos – Proyectos y Asesorías
Carrera 15 170-81 T5 OFC 104 CEL 3108075670
SGM31@HOTMAIL.COM

Certificado de Registro No. 559133

Marca Comercial Mixta	**DISPEZ**



Clasificación	Productos y/o servicios comprendidos en la (s) clase (s) 29 de la Edición número 10 de la Clasificación Internacional de Niza.
Clase (s)	**29**: Carne, pescado, carne de ave y carne de caza; extractos de carne; frutas y verduras, hortalizas y legumbres en conserva, congeladas, secas y cocidas; jaleas, confituras, compotas; huevos; leche y productos lácteos; aceites y grasas comestibles.
Titular (es):	DISPEZ RIO Y MAR S.A. CARRERA 24 Nº 22-23 BOGOTÁ D.C. COLOMBIA
Expediente No.	SD2016/0011141
Resolución No.	2592 del 30 de enero de 2017
Vigencia	30 de enero de 2027

El presente documento corresponde a la información sobre asignación de número de certificado del signo respectivo. Por lo anterior, a efectos de establecer su titularidad y vigencia, deberá estarse a lo dispuesto en los actos administrativos que hayan concedido el derecho, notificados de conformidad con la ley, así como a las certificaciones expedidas por la Superintendencia de Industria y Comercio.

LA SECRETARIA GENERAL AD-HOC (E)
28 de marzo de 2017

ANEXO 6D

CERTIFICACIÓN DE VALOR COMERCIAL DE LA MARCA: DISPEZ MARKET

A QUIEN PUEDA INTERESAR:

En mi calidad de Avaluador certificado por RAA ANA identificado con Cédula de Ciudadanía 79480261 de Bogotá, AVAL 79480261 me permito certificar que según: **Certificado de Registro de Signo Distintivo No. 695500** emitido por la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO.

Titular (es): DISPEZ RIO Y MAR S.A.
CRA 24 N 22-23
BOGOTÁ D.C. COLOMBIA
Expediente No. SD2021/0039073
Resolución No. 64664 del 5 de octubre de 2021
Vigencia 23 de noviembre de 2031

Una vez revisados los estados financieros del periodo 2019 al 2025 de la empresa DISPEZ RIO Y MAR S.A. EN LIQUIDACION JUDICIAL se observó lo siguiente:

1. No existe un rubro, nota o concepto específico registrado en los estados financieros adjuntos que detalle ingresos generados por la marca **DISPEZ MARKET**

2. Ingresos Ordinarios: Se registran por actividades generales del objeto social (Pesca, Industria Manufacturera, Comercio al Por Mayor y Menor, Hoteles y Restaurantes, Venta de Envases y Empaques) sin discriminar ventas específicas asociadas al nombre o marca **DISPEZ MARKET**

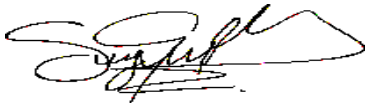
3. Activos Intangibles: El rubro de Intangibles diferentes a la plusvalía (Nota 10) detalla únicamente licencias y servicios de software como SIIGO, Visual Seven, Consensus, entre otros, sin incluir la valoración o explotación de la marca **DISPEZ MARKET**

4. Otros Ingresos: Corresponden a conceptos financieros, servicios generales, recuperaciones y valorizaciones, sin mención a regalías, arrendamientos o cesión de derechos de marca.

5. **Valor Comercial:** Dada la actual situación de liquidación judicial y el déficit patrimonial existente, se certifica que la marca **DISPEZ MARKET** su establecimiento de comercio y/o sus activos intangibles derivados **no poseen valor comercial** en el mercado.

Para constancia de lo anterior, se firma el presente documento a los 10 días del mes de Septiembre de 2026.

Atentamente.



SERGIO GUIO MAZ
AVALUADOR PROFESIONAL
RAA 79480261

Industria y Comercio
SUPERINTENDENCIA

Certificado de Registro de Signo Distintivo
No. 695500

Marca Mixta **Dispez Market**

Limitación al alcance del derecho: Solicitud de registro de marca mixta, con reivindicación de colores. La marca debe ser considerada en conjunto, es decir, las dos palabras que la conforman, el logo que contiene la figura y los colores que la identifican.

Reivindicación de colores: Ref: 18a9c1
Ref: 334b96

Clasificación: Productos y/o servicios comprendidos en la (s) clase (s) 35 de la Edición número 11 de la Clasificación Internacional de Niza.

Clase (s): **35**: Servicios de venta mayorista en relación con pescado; servicios de venta minorista en relación con pescado.

Titular (es): DISPEZ RIO Y MAR S.A.
CRA 24 N 22-23
BOGOTÁ D.C.
COLOMBIA

Expediente No. SD2021/0039073

Resolución No. 64664 del 5 de octubre de 2021

Vigencia 23 de noviembre de 2031

El presente documento corresponde a la información sobre asignación de número de certificado del signo respectivo. Por lo anterior, a efectos de establecer su titularidad y vigencia, deberá estarse a lo dispuesto en los actos administrativos que hayan concedido el derecho, notificados de conformidad con la ley, así como a las certificaciones expedidas por la Superintendencia de Industria y Comercio.

LA SECRETARIA GENERAL AD-HOC (E)
24 de noviembre de 2021

Señor ciudadano, para hacer seguimiento a su solicitud, la entidad le ofrece los siguientes canales:
www.sic.gov.co ~ Teléfono en Bogotá: 601 592 04 00 ~ Línea gratuita a nivel nacional: 01 8000 910 165
Dirección: Cra. 13 # 27 - 00 pisos 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 10, Bogotá D.C.- Colombia
Teléfonos: ~ 601 587 00 00 ~ e-mail: contactenos@sic.gov.co
Nuestro aporte es fundamental,
al usar menos papel contribuimos con el medio ambiente
El futuro es de todos
Gobierno de Colombia

ANEXO 6E

CERTIFICACIÓN DE VALOR COMERCIAL DE LA MARCA:
LA CASA DEL PEZCADO FRESCO

A QUIEN PUEDA INTERESAR:

En mi calidad de Avaluador certificado por RAA ANA identificado con Cédula de Ciudadanía 79480261 de Bogotá, AVAL 79480261 me permito certificar que según: **Certificado de Registro de Signo Distintivo No. 701489** emitido por la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO.

Titular (es): DISPEZ RIO Y MAR S.A.
CRA 24 N 22-23
BOGOTÁ D.C. COLOMBIA
Expediente No. SD2021/0039078
Resolución No. 2906 de 31 de enero de 2022
Vigencia 16 de marzo de 2032

Una vez revisados los estados financieros del periodo 2019 al 2025 de la empresa DISPEZ RIO Y MAR S.A. EN LIQUIDACION JUDICIAL se observó lo siguiente:

1. No existe un rubro, nota o concepto específico registrado en los estados financieros adjuntos que detalle ingresos generados por la marca **LA CASA DEL PEZCADO FRESCO**

2. Ingresos Ordinarios: Se registran por actividades generales del objeto social (Pesca, Industria Manufacturera, Comercio al Por Mayor y Menor, Hoteles y Restaurantes, Venta de Envases y Empaques) sin discriminar ventas específicas asociadas al nombre o marca **LA CASA DEL PEZCADO FRESCO**

3. Activos Intangibles: El rubro de Intangibles diferentes a la plusvalía (Nota 10) detalla únicamente licencias y servicios de software como SIIGO, Visual Seven, Consensus, entre otros, sin incluir la valoración o explotación de la marca **LA CASA DEL PEZCADO FRESCO.**

4. Otros Ingresos: Corresponden a conceptos financieros, servicios generales, recuperaciones y valorizaciones, sin mención a regalías, arrendamientos o cesión de derechos de marca.

5. **Valor Comercial:** Dada la actual situación de liquidación judicial y el déficit patrimonial existente, se certifica que la marca **LA CASA DEL PEZCADO FRESCO** su establecimiento de comercio y/o sus activos intangibles derivados **no poseen valor comercial** en el mercado.

Para constancia de lo anterior, se firma el presente documento a los 10 días del mes de Septiembre de 2026.

S. G. M.
AVALUOS & ASESORIAS

Atentamente.



SERGIO GUIO MAZ
AVALUADOR PROFESIONAL
RAA 79480261

Industria y Comercio
SUPERINTENDENCIA

Certificado de Registro de Signo Distintivo
No. 701489

Marca Mixta **La casa del pescado fresco**



Limitación al alcance del derecho: La solicitud de registro de marca es mixta, con reivindicación de colores. Se debe tomar en conjunto, es decir, las cinco palabras, la figura que aparece en el logo, los colores y el tipo de letra.

Reivindicación de colores: Ref: #ba9959
Ref: #044780
Ref: #041c4c
Ref: #042a5f

Clasificación: Productos y/o servicios comprendidos en la (s) clase (s) 35 de la Edición número 11 de la Clasificación Internacional de Niza.

Clase (s): **35**: Servicios de venta mayorista en relación con pescado; servicios de venta minorista en relación con pescado.

Titular (es): DISPEZ RIO Y MAR S.A.
CRA 24 N 22-23
BOGOTÁ D.C.
COLOMBIA

Expediente No. SD2021/0039078

Resolución No. 2906 de 31 de enero de 2022

Vigencia 16 de marzo de 2032

El presente documento corresponde a la información sobre asignación de número de certificado del signo respectivo. Por lo anterior, a efectos de establecer su titularidad y vigencia, deberá estarse a lo dispuesto en los actos administrativos que hayan concedido el derecho, notificados de conformidad con la ley, así como a las certificaciones expedidas por la Superintendencia de Industria y Comercio.

LA SECRETARIA GENERAL AD-HOC (E)
16 de marzo de 2022

Señor ciudadano, para hacer seguimiento a su solicitud, la entidad le ofrece los siguientes canales:
www.sic.gov.co ~ Teléfono en Bogotá: 601 592 04 00 ~ Línea gratuita a nivel nacional: 01 8000 910 165
Dirección: Cra. 13 # 27 - 00 pisos 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 10, Bogotá D.C.- Colombia
Teléfonos: ~ 601 587 00 00 ~ e-mail: contactenos@sic.gov.co
Nuestro aporte es fundamental,
al usar menos papel contribuimos con el medio ambiente
El futuro es de todos
Gobierno de Colombia

ANEXO 7

Para contestar cite:
Radicado MT No.: 20253031651811
15-12-2025

Bogotá D.C.

Señores
DISPEZ RIO Y MAR SA EN LIQUIDACION JUDICIAL
YEIMY YOLIMA SALAZAR CALDERÓN
LIQUIDADORA DESIGNADO POR LA SAE
infosociedadesyempresas@gmail.com

Asunto: Radicado MT No. 20253032144362 del 09 de diciembre de 2025

Respetados señores, reciban un cordial saludo del Grupo de Relación de Estado – Ciudadano.

Atendiendo la Resolución 1245 de 2019 "*Por la cual se adecua el reglamento interno para el trámite de peticiones, quejas, reclamos, sugerencias y denuncias en el Ministerio de Transporte y se dictan otras disposiciones*", nos permitimos informar que una vez revisada la base de datos del Registro Único Nacional de Tránsito RUNT, el 15/12/2025, se evidencia la información abajo relacionada:

RADICADO	PROCESO	DOCUMENTO	PLACA	ORGANISMO DE TRÁNSITO
20253032144362	AL CONTESTAR CITE: 2025-01-801562	NIT 900126024	JVA10C	SECRETARIA DISTRITAL DE MOVILIDAD DE BOGOTA
			CYS93F	STRIA TTOyTTE MCPAL FUNZA
			PGC51F	STRIA TTOyTTE MCPAL FUNZA
			GYY02G	STRIA TTOyTTE MCPAL FUNZA
			UXM17D	STRIA MCPAL TTOyTTE GALAPA
			OLR47G	INSP MCPAL TTOyREG VIAL LETICIA
		NIT 9001260243	NO REGISTRA	NO APLICA

Por consiguiente, le sugerimos remitirse al organismo de tránsito relacionado anteriormente, con el fin de registrar la medida cautelar y/o la actuación que se considere ordenada por su despacho de acuerdo con sus competencias.

Lo anterior teniendo en cuenta que el Ministerio de Transporte expidió la Resolución 20223040045295 del 04 de agosto del 2022 *"Por medio del cual se expide la Resolución Única Compilatoria en materia de Tránsito del Ministerio de Transporte"*, que frente a las anotaciones en los registros señala:

Documento firmado digitalmente por el Ministerio de Transporte.
Esta es una copia auténtica de documento electrónico.
Generado el: 2025-12-15
Código de verificación: corAx-62uXOb-Kwac9M-74y6-GPMkbj
www.mintransporte.gov.co

SECCIÓN 15
OTRAS DISPOSICIONES DE TRÁMITES ANTE ORGANISMOS DE TRÁNSITO

Artículo 5.3.15.2. Anotaciones en los registros. *Están sujetos a registro todo acto, contrato, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre vehículos automotores terrestres, salvo la cesión del crédito prendario. Por tanto, el organismo de tránsito deberá realizar las anotaciones a que haya lugar en el respectivo registro.*

En el caso del Registro Nacional de Conductores, el organismo de tránsito deberá realizar las anotaciones a que haya lugar en el respectivo registro, recibida una decisión judicial o administrativa que afecta o recae sobre cualquiera de los conductores registrados.

Parágrafo*. En el caso del Registro Nacional Automotor, el organismo de tránsito está obligado a expedir cuando se lo solicite cualquier ciudadano, un certificado de libertad y tradición donde se señalen las características del vehículo y un histórico donde deberán reflejarse todas las actuaciones, trámites y anotaciones realizadas en el registro, desde la fecha de la realización de la matrícula inicial*. (Subrayado fuera del texto original).

Es de aclarar que el Ministerio de Transporte funge como ente regulador de normatividad en materia de tránsito y transporte a nivel nacional, pero no ostenta la calidad de superior jerárquico de las autoridades.

Su solicitud fue atendida de acuerdo con lo establecido en la Ley 1437 de 2011 – Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Ley 1755 de 2015 – Derecho Fundamental de Petición y Resolución 1245 de 2019 – Reglamento interno para el trámite de PQRDS en el Ministerio de Transporte

Para mantenerse informado sobre temas de transporte, tránsito e infraestructura en Colombia, lo invitamos a visitar: www.mintransporte.gov.co y www.runt.gov.co

Importante: El Ministerio de Transporte **no autoriza pagos a terceros** para agilizar trámites o acceder a servicios.

Canales oficiales de atención:

- Teléfono: (+57 601) 3240800
- Línea gratuita nacional: 018000112042
- Cita presencial (Bogotá y Direcciones Territoriales): Agendar aquí https://mintransporte.gov.co/10108
- Cita por videollamada (Bogotá y Direcciones Territoriales): Agendar aquí https://mintransporte.gov.co/8625
- Portal de PQRS: Acceder aquí https://portalradicacion.mintransporte.gov.co/
- Correo electrónico: servicioalciudadano@mintransporte.gov.co (lunes a viernes, 7:00 a.m. a 4:30 p.m.)
- WhatsApp Https://wa.me/573206408930 (lunes a viernes de 08:00 a.m. a 04:00 p.m.)

Documento firmado digitalmente por el Ministerio de Transporte.
Esta es una copia auténtica de documento electrónico.
Generado el: 2025-12-15
Código de verificación: corAx-62uXOb-Kwac9M-74y6-GPMkbj
www.mintransporte.gov.co

Para contestar cite:
Radicado MT No.: 20253031651811
15-12-2025

El Ministerio de Transporte está realizando la actualización de la información registrada en su base de datos ciudadana. Si usted ha cambiado de número de teléfono o cuenta con un nuevo correo electrónico personal, le invitamos a enviar sus datos actualizados al correo electrónico: servicioalciudadano@mintransporte.gov.co:

Personas naturales:

- Nombre completo
- Número de documento de identificación
- Correo electrónico actualizado
- Número de teléfono de contacto

Personas jurídicas:

- Razón social
- Número de identificación tributari (NIT)
- Correo electrónico actualizado
- Número de teléfono de contacto

Al enviar esta información, usted autoriza expresamente al Ministerio de Transporte para el tratamiento de sus datos personales, conforme a la política de protección de datos vigente, la cual puede consultar en el sitio web oficial de la entidad.

Le recomendamos no compartir sus datos personales con terceros ni con personas ajenas al Ministerio de Transporte. Esta medida busca prevenir posibles situaciones de fraude, suplantación o uso indebido de su información.

El Ministerio no se hace responsable por el uso que terceros puedan dar a sus datos si estos han sido entregados fuera de los canales oficiales. **Para cualquier trámite o actualización, utilice exclusivamente los medios institucionales autorizados.**

Le invitamos a diligenciar una breve encuesta para ayudarnos a mejorar el servicio: https://forms.office.com/r/YkD6XXTJ3B

Cordialmente,

MARÍA DEL CARMEN VIVAS BARRAGÁN
Coordinadora Grupo de Relación Estado Ciudadano
Ministerio de Transporte

Anexo: 1 Archivo PDF

Copia: webmaster@supersociedades.gov.co

Elaboró: Johanna Marcela Aristizábal Urrea
Revisó: Laura Daniela Ávila Alcantar

Documento firmado digitalmente por el Ministerio de Transporte.
Esta es una copia auténtica de documento electrónico.
Generado el: 2025-12-15
Código de verificación: corAx-62uXOb-Kwac9M-74y6-GPMkbj
www.mintransporte.gov.co

MINTRANSPORTE

CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN PARA ENTIDAD OFICIAL

Nro. CT371702

Doctor(a):

MARIA FERNANDA CEDIEL MENDEZ

DIRECTORA DE INSOLVENCIA EN EJECUCION

SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

webmaster@supersociedades.gov.co

Bogotá D.C.

Ref:

En atención a su oficio No.0, le informamos que:

El vehículo de placas JVA10C tiene las siguientes características:

Placa:	**JVA10C**	**Modelo:**	**2011**
Marca:	**SUZUKI**	**Servicio:**	**Particular**
Color:	**AZUL**	**Motor:**	**157FMI-2*A1P47590***
Carrocería:	**SIN CARROCERIA**	**Línea:**	**GS 125**
Serie:		**Capacidad:**	**Psj: 2 Sentados: 2 Pie: 0**
Chasis:	**9FSNF41J6BC133546**	**Puertas:**	**0**
VIN:	**9FSNF41J6BC133546**	**Estado:**	**ACTIVO**
Cilindraje:	**124**	**Fecha Matrícula:**	**14-02-2011**
Nro. de Orden:	**No registra actualmente**	**Clasificación:**	
Combustible:	**GASOLINA**	**Radio de acción:**	
Clase:	**MOTOCICLETA**	**Capacidad de Carga (Kg):**	**0**
		Peso Bruto Vehicular (PBV):	**0**

Manifiesto de aduana o Acta de remate: 162010000007529 con fecha de importación 27/12/2010, 201.

Empresa Afiliadora:

Medidas cautelares vigentes

EMBARGO según oficio 0, Radicado en SDM el 13/11/2025 Nro de expediente 2025-01-785948, Proferido de SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES webmaster@supersociedades.gov.co, dentro del proceso: LIQUIDACIÓN JUDICIAL de SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES en contra de DISPEZ RIO Y MAR S A - EN REORGANIZACION

Historial de medidas cautelares

EMBARGO según oficio 202001651304, Radicado en SDM el 18/12/2020 Nro de expediente 66128, Proferido de SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES webmaster@supersociedades.gov.co, dentro del proceso: PROCESO DE REORGANIZACIÓN de en contra de fue levantada el 01/01/2020

Prenda o pignoración

No registra actualmente.

Prendas, pignoraciones o gravámenes no vigentes

No registra actualmente.

Propietario(s) Actual(es)

DISPEZ RIO Y MAR S A Nit 9001260243, domiciliado(a) en: KR 24 No. 22 - 23, telefono de

Historial de propietarios

No registra actualmente.

Historial de tarjetas de operación

No registra actualmente.

Historial de traslados.

No registra actualmente.

Observaciones:

Dado en Bogotá, a los 16 días del mes de enero de 2026 a las 12:42:40

ERNESTO GORDILLO TRIANA
Director de Atención al Ciudadano
Secretaría Distrital de Movilidad

JOHANNA CAMARGO PEREZ
Subgerente de Operaciones
Circulemos Digital

De conformidad con el artículo 12 del Decreto Nacional 2150 de 1995, Resolución 3142 del 28 de diciembre de 2001 de la Secretaría de Tránsito de Bogotá, la Resolución 133 del 31 de marzo de 2008 de la Secretaría Distrital de Movilidad y el paragrafo del Artículo 105 del Acuerdo 257 del 30 de noviembre de 2006 del Concejo de Bogotá D.C., la firma mecánica que aparece en el presente documento tiene plena validez para todos los efectos legales.

No.: CT-OP-VT-3486

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

DATOS VEHÍCULO

Datos básicos			
Organismo de Tránsito:	STRIA TTOYTTE MCPAL FUNZA	Placa:	**CYS93F**
Fecha matrícula inicial:	25/09/2019	Estado del vehículo:	ACTIVO
Nro. licencia de tránsito vigente:	10019292278	Fecha de expedición licencia de tránsito:	25/09/2019

INFORMACIÓN VEHÍCULO			
Clase:	MOTOCICLETA	Marca:	SUZUKI
Línea:	GN 125	Versión del vehículo:	
Modelo:	2020	Color:	AZUL
Tipo carrocería:	SIN CARROCERIA	Tipo de servicio:	Particular
Cilindraje:	124	Nro. serie:	
Nro. motor:	157FMI-3*B2X82417*	Nro. chasis:	9FSNF41B3LC300634
VIN:	9FSNF41B3LC300634	Regrabación serie:	NO
Regrabación de motor:	NO	Regrabación de chasis:	NO

SOAT

NRO. SOAT	EMPRESA ASEGURADORA	ESTADO SOAT	FECHA EXPEDICIÓN	FECHA VENCIMIENTO
1508006579543000	LA PREVISORA S.A.COMPAÑIA DE SEGUROS	VIGENTE	04/11/2025	07/11/2026

No.: CT-OP-VT-3486

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

REVISION TECNICO-MECANICA

FECHA DE REVISIÓN	RESULTADO ÚLTIMA REVISIÓN	TIPO DE REVISIÓN	CENTRO DE DIAGNÓSTICO AUTOMOTOR
07/11/2025	APROBADA	RTM y de Emisiones Contaminantes	CENTRO DE DIAGNOSTICO AUTOMOTRIZ CDA LOS DUJOS LTDA

PRENDA

TIPO DOCUMENTO ACREEDOR BENEFICIARIO	NRO. DOCUMENTO ACREEDOR BENEFICIARIO	NOMBRE/RAZÓN SOCIAL ACREEDOR BENEFICIARIO	FECHA INSCRIPCIÓN ALERTA	TIPO DE ALERTA
N/A				

MEDIDAS CAUTELARES Y LIMITACIONES

ENTIDAD	LIMITACION	ESTADO	FECHA EXPEDICION
SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES	LA SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES DECRETO EL EMBARGO Y SECUESTRO DE LAS MOTOCICLETAS CYS93F, PGC51F y GYY02G POR PROCESO DE LIQUIDACIÓN JUDICIAL BAJO EXPEDIENTE No. 66128.	INSCRITA	13/11/2025

PROPIETARIO ACTUAL

Tipo documento	Nro. documento	Nombre/Razón Social	Fecha	Estado	Tipo propiedad
NIT	900126024	DISPEZ RIO Y MAR S A - EN REORGANIZACION	25/09/2019	ACTIVO	PROPIO

HISTORIAL DE PROPIETARIOS

Tipo documento	Nro. documento	Nombre/Razón Social	Fecha	Estado	Tipo propiedad
NIT	900126024	DISPEZ RIO Y MAR S A - EN REORGANIZACION	25/09/2019	ACTIVO	PROPIO

SC-CER750957

No.: CT-OP-VT-3486

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

HISTORIAL DE TRÁMITES
La siguiente información es extraída directamente del sistema RUNT, si requiere información adicional debe dirigirse ante CONCESIÓN RUNT.

Trámite	Fecha trámite	Entidad trámite	Valor inicial	Valor final
TRÁMITE MATRÍCULA INICIAL	25/09/2019	STRIA TTOyTTE MCPAL FUNZA	N/A	N/A

Se expide en Funza, Cundinamarca a los 14 días del mes de Febrero del año 2026

LAURA MOSUCA
LÍDER DE OPERACIONES

EMTRA Servicios Especializados de Tránsito y Transporte S. en C. Sociedad de economía Mixta, adjudicataria del contrato de administración integral del organismo de tránsito de Funza Cundinamarca.

SEDE EMTRA CACIQUE
ELEABORADO POR DUVAN PRIETO
31374092610 contactenos@emtra.com.co

No.: CT-OP-VT-3487

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

DATOS VEHÍCULO

Datos básicos			
Organismo de Tránsito:	STRIA TTOYTTE MCPAL FUNZA	Placa:	**PGC51F**
Fecha matrícula inicial:	25/02/2021	Estado del vehículo:	ACTIVO
Nro. licencia de tránsito vigente:	10022357803	Fecha de expedición licencia de tránsito:	25/02/2021

INFORMACIÓN VEHÍCULO			
Clase:	MOTOCICLETA	Marca:	SUZUKI
Línea:	GN 125	Versión del vehículo:	
Modelo:	2022	Color:	ROJO
Tipo carrocería:	SIN CARROCERIA	Tipo de servicio:	Particular
Cilindraje:	125	Nro. serie:	
Nro. motor:	157FMI-3*A6C001089*	Nro. chasis:	9FSNF42D7NC101038
VIN:	9FSNF42D7NC101038	Regrabación serie:	NO
Regrabación de motor:	NO	Regrabación de chasis:	NO

SOAT

NRO. SOAT	EMPRESA ASEGURADORA	ESTADO SOAT	FECHA EXPEDICIÓN	FECHA VENCIMIENTO
1508006224716000	LA PREVISORA S.A.COMPAÑIA DE SEGUROS	VIGENTE	08/05/2025	11/05/2026

No.: CT-OP-VT-3487

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

REVISION TECNICO-MECANICA

FECHA DE REVISIÓN	RESULTADO ÚLTIMA REVISIÓN	TIPO DE REVISIÓN	CENTRO DE DIAGNÓSTICO AUTOMOTOR
05/06/2025	APROBADA	RTM y de Emisiones Contaminantes	CENTRO DE DIAGNOSTICO AUTOMOTRIZ CDA LOS DUJOS LTDA

PRENDA

TIPO DOCUMENTO ACREEDOR BENEFICIARIO	NRO. DOCUMENTO ACREEDOR BENEFICIARIO	NOMBRE/RAZÓN SOCIAL ACREEDOR BENEFICIARIO	FECHA INSCRIPCIÓN ALERTA	TIPO DE ALERTA
N/A				

MEDIDAS CAUTELARES Y LIMITACIONES

ENTIDAD	LIMITACION	ESTADO	FECHA EXPEDICION
SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES	LA SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES DECRETO EL EMBARGO Y SECUESTRO DE LAS MOTOCICLETAS CYS93F, PGC51F y GYY02G POR PROCESO DE LIQUIDACIÓN JUDICIAL BAJO EXPEDIENTE No. 66128.	INSCRITA	13/11/2025

PROPIETARIO ACTUAL

Tipo documento	Nro. documento	Nombre/Razón Social	Fecha	Estado	Tipo propiedad
NIT	900126024	DISPEZ RIO Y MAR S A - EN REORGANIZACION	25/02/2021	ACTIVO	PROPIO

HISTORIAL DE PROPIETARIOS

Tipo documento	Nro. documento	Nombre/Razón Social	Fecha	Estado	Tipo propiedad
NIT	900126024	DISPEZ RIO Y MAR S A - EN REORGANIZACION	25/02/2021	ACTIVO	PROPIO

No.: CT-OP-VT-3487

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

HISTORIAL DE TRÁMITES
La siguiente información es extraída directamente del sistema RUNT, si requiere información adicional debe dirigirse ante CONCESIÓN RUNT.

Trámite	Fecha trámite	Entidad trámite	Valor inicial	Valor final
TRÁMITE MATRÍCULA INICIAL	25/02/2021	STRIA TTOyTTE MCPAL FUNZA	N/A	N/A

Se expide en Funza, Cundinamarca a los 14 días del mes de Febrero del año 2026

LAURA MOSUCA
LÍDER DE OPERACIONES

EMTRA Servicios Especializados de Tránsito y Transporte S. en C. Sociedad de economía Mixta, adjudicataria del contrato de administración integral del organismo de tránsito de Funza Cundinamarca.

SEDE EMTRA CACIQUE
ELEABORADO POR DUVAN PRIETO
31374092610 contactenos@emtra.com.co

Transporte

RUNT

CERTIFICADO DE INFORMACIÓN DE UN VEHÍCULO AUTOMOTOR

No. CERTIFICADO 5106890

CIUDAD LETICIA **FECHA EXPEDICIÓN** 12/02/2026

SEÑOR
PETICIONARIO

En el Registro Nacional de Automotores del Sistema Registro Único Nacional de Tránsito - RUNT aparece la siguiente información del vehículo automotor:

LICENCIA DE TRÁNSITO

No. LICENCIA	10028317482	**FECHA DE MATRÍCULA**	01/02/2023
ORGANISMO DE TRÁNSITO	INSP MCPAL TTOyREG VIAL LETICIA		

CARACTERÍSTICAS ACTUALES DEL VEHÍCULO

NRO. PLACA	OLR47G	**MARCA**	AKT	**TIPO DE COMBUSTIBLE**	GASOLINA
NRO. MOTOR	XS1P52QMI-3A14011170	**LÍNEA**	AK 125SC	**CARROCERÍA**	SIN CARROCERIA
NRO. SERIE		**AÑO DEL MODELO**	2015	**CLASE DE VEHÍCULO**	MOTOCICLETA
NRO. CHASIS	9F2A51258FX017734	**MODALIDAD**		**CLASE DE SERVICIO**	Particular
VIN	9F2A51258FX017734	**COLOR**	BLANCO	**CILINDRADA**	124

ESTADO ACTUAL	ACTIVO	**No. TARJETA DE OPERACIÓN**	
EMPRESA TRANSPORTADORA		**CAPACIDAD**	

PROPIETARIO ACTUAL

NOMBRES / EMPRESA	DISPEZ RIO Y MAR S A - EN REORGANIZACION		
TIPO DE IDENTIFICACIÓN	NIT	**NRO. IDENTIFICACIÓN**	900126024
FECHA DE PROPIEDAD	01/02/2023	**PROPIETARIO SOLIDARIO**	NO

Los datos contenidos en el presente documento son informativos y no reemplazan las autorizaciones otorgadas por las autoridades de tránsito, ni el procesamiento y atención de los trámites sujetos al registro en el RUNT

CERTIFICADO DE INFORMACIÓN DE UN VEHÍCULO AUTOMOTOR

ESTADO ACTUAL DEL VEHÍCULO

PRENDAS	NO	**LIMITACIONES/EMBARGOS**	SI	**REPORTADO ACCIDENTES**	NO
SOAT	NO VIGENTE	**REVISIÓN TECNICO-MECÁNICA VIGENTE**	NO	**TIPO DE REVISIÓN**	
BENEFICIARIO					

INFORMACIÓN DE LA TRADICIÓN DEL VEHÍCULO **ORGANISMO DE TRÁNSITO** **INSP MCPAL TTOyREG VIAL LETICIA**

NOMBRES / EMPRESA	DISPEZ RIO Y MAR S A - EN REORGANIZACION		
TIPO / IDENTIFIACIÓN	NIT	**No. DE IDENTIFIACIÓN**	900126024
FECHA DE PROPIEDAD	01/02/2023	**PROPIETARIO SOLIDARIO**	NO

NOMBRES / EMPRESA	TATIANA MARCELA PEÑA RODRIGUEZ		
TIPO / IDENTIFIACIÓN	Cédula Ciudadanía	**No. DE IDENTIFIACIÓN**	40443789
FECHA DE PROPIEDAD	01/02/2023	**PROPIETARIO SOLIDARIO**	NO

OBSERVACIONES

HORA DE EXPEDICIÓN DEL CERTIFICADO DE INFORMACIÓN: 12/02/2026 17:26 PM

FIRMA DEL FUNCIONARIO QUE EXPIDE EL CERTIFICADO:

PARA MAYOR INFORMACIÓN DIRÍJASE AL ORGANISMO DE TRÁNSITO: INSP MCPAL TTOyREG VIAL LETICIA

Los datos contenidos en el presente documento son informativos y no reemplazan las autorizaciones otorgadas por las autoridades de tránsito, ni el procesamiento y atención de los trámites sujetos al registro en el RUNT

MUCIPIO DE LETICIA

REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE LETICIA - AMAZONAS
INSPECCIÓN MUNICIPAL DE TRANSITO
CERTIFICADO DE INGRESO VEHICULO ANTOMOR

UT "SIT" Unión Temporal de Servicios Integrados de Tránsito de Leticia

El vehículo de Placa **OLR47G** se encuentra registrado en la dependencia con las siguientes CARACTERÍSTICAS

CLASE:	MOTOCICLETA	CARROCERÍA:	SIN CARROCERÍA
MARCA:	AKT	MODELO:	2015
LINEA:	AK 125 SC	CILINDRAJE:	124 CC
COLOR:	BLANCO	MOTOR:	3A14011170
CHASIS:	9F2A51258FX017734	SERIE:	9F2A51258FX017734
CAPACIDAD:	2 PASAJEROS	SERVICIO:	PARTICULAR
MANIFIESTO DE ADUANA:	14601030596211.	FECHA:	1/02/2023
PUERTO DE ENTRADA:	MEDELLÍN	DEPARTAMENTO:	LETICIA/AMAZONAS
PENDIENTES JUDICIALES:	SI	OTRO:	NO
PRENDA SIN TENENCIA:	NO	PLACA	**OLR47G**

LIMITACIONES A LA PROPIEDAD SI

TIPO DOCUMENTO: NIT
NOMBRE: DISPEZ RIO Y MAR SA EN REORGANIZACIÓN

No DOCUMENTO: 900126024
DIRECCIÓN Cr 24 No 22-23

PENDIENTES JUDICIALES POR ANOTACIÓN DE EMBARGO SI

NUMERO DE PLACA/ NUMERO ÚNICO DE IDENTIFICACIÓN: OLR47G
NOMBRE DE LA ENTIDAD JUDICIAL: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES
No DE PROCESO: 202501785948
TIPO LIMITACIÓN: MEDIDA CAUTELAR
FECHA DE EXPEDICIÓN: 23/12/2025
MUNICIPIO: BOGOTÁ
TIPO DOCUMENTO DEMANDANTE: NIT

TIPO PROCESO: EMBARGO
FECHA REGISTRO: 04/02/2026
DEPARTAMENTO: BOGOTÁ D.C.
ESTADO: INSCRITA
No. DOCUMENTO DEMANDANTE: 900126024

FECHA	TRAMITES	TIPO DE TRAMITE
1/02/2023	LICENCIA DE TRANSITO 10028317482.	01-MATRICULA

ORGANISMO DE TRANSITO: INSP MCPAL TTOYREG VIAL LETICIA

Dado en la Ciudad de Leticia Amazonas en la Inspección Municipal de Tránsito y Transporte el día 12/02/2026

GERMAN DARÍO ARIAS OROZCO
COORDINADOR DE PROCESOS

Detalle limitación

Número de placa/ Número único de identificación: OLR47G

Entidad judicial: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

Estado: INSCRITA

Tipo limitación: MEDIDA CAUTELAR

Tipo proceso: Embargo

Nro. de oficio: 202501785948

Fecha registro: 04/02/2026

Fecha expedición: 23/12/2025

Fecha levantamiento:

Municipio: BOGOTA

Departamento: Bogota D.C.

Tipo documento demandado: N

Nro. documento demandado: 900126024

Tipo documento demandante: C

Nro. documento demandante:

Causal de la limitación:

Observaciones:

Levantar limitación a la propiedad

Regresar

ALCALDÍA DE GALAPA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

NRO: 3448

El vehículo de placas UXM17D tiene las siguientes características:

Placa:	UXM17D	**Clase:**	MOTOCICLETA
Estado:	ACTIVO	**Servicio:**	Particular
Marca:	SUZUKI	**Línea:**	GN 125
Carrocería:	SIN CARROCERIA	**Modelo:**	2016
Cilindraje:	124	**Vin:**	9FSNF41BXGC274247
Motor:	157FMI-3*B2X55999*	**Serie:**	
Chasis:	9FSNF41BXGC274247	**Color:**	ROJO
Capacidad Pasajeros:		**Pasajeros Sentados:**	2
Capacidad Carga:		**Puertas:**	
T. de Operación:		**Fecha Exp. T.O**	

MEDIDAS CAUTELARES Y LIMITACIONES

ENTIDAD	LIMITACION	ESTADO	FECHA EXPEDICION
SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES	EMBARGO	INSCRITA	23/12/2025

PRENDA O PIGNORACIÓN

PROPIETARIO(S) ACTUAL(ES)

DOCUMENTO	NOMBRE	DESDE
NIT 900126024	DISPEZ RIO Y MAR S A - EN REORGANIZACION	03/10/2015

HISTORIAL DE PROPIETARIOS

DOCUMENTO	NOMBRE	DESDE	HASTA

OBSERVACIONES

Sin observaciones

HISTORIAL DE TRÁMITES

FECHA SOLICITUD	TRÁMITE	ENTIDAD
03/10/2015 08:33:11	TRÁMITE MATRÍCULA INICIAL,	STRIA MCPAL TTOyTTE GALAPA

Dado en GALAPA, 03 de febrero de 2026 a las 10:26:47 AM

FIRMA MECANICA
SOLO cuando sea 327 de 20/05/2024
NO TIENE VALIDEZ sin la leyenda de
quien la plasma, material o proyecto

Manuel Perez Barandica
Secretaria De Tránsito

Usuario que genera el Certificado: 32801749

Transporte

RUNT

CERTIFICADO DE INFORMACIÓN DE UN VEHÍCULO AUTOMOTOR

No. CERTIFICADO 5100760

CIUDAD GALAPA **FECHA EXPEDICIÓN** 03/02/2026

SEÑOR
PETICIONARIO

En el Registro Nacional de Automotores del Sistema Registro Único Nacional de Tránsito - RUNT aparece la siguiente información del vehículo automotor:

LICENCIA DE TRÁNSITO

No. LICENCIA	10010434225	**FECHA DE MATRÍCULA**	03/10/2015
ORGANISMO DE TRÁNSITO	STRIA MCPAL TTOyTTE GALAPA		

CARACTERÍSTICAS ACTUALES DEL VEHÍCULO

NRO. PLACA	UXM17D	**MARCA**	SUZUKI	**TIPO DE COMBUSTIBLE**	GASOLINA
NRO. MOTOR	157FMI-3*B2X55999*	**LÍNEA**	GN 125	**CARROCERÍA**	SIN CARROCERIA
NRO. SERIE		**AÑO DEL MODELO**	2016	**CLASE DE VEHÍCULO**	MOTOCICLETA
NRO. CHASIS	9FSNF41BXGC274247	**MODALIDAD**		**CLASE DE SERVICIO**	Particular
VIN	9FSNF41BXGC274247	**COLOR**	ROJO	**CILINDRADA**	124

ESTADO ACTUAL	ACTIVO	**No. TARJETA DE OPERACIÓN**	
EMPRESA TRANSPORTADORA		**CAPACIDAD**	

PROPIETARIO ACTUAL

NOMBRES / EMPRESA	DISPEZ RIO Y MAR S A - EN REORGANIZACION		
TIPO DE IDENTIFICACIÓN	NIT	**NRO. IDENTIFICACIÓN**	900126024
FECHA DE PROPIEDAD	03/10/2015	**PROPIETARIO SOLIDARIO**	NO

TRANSITO DE GALAPA
NIT. 900.327.666-4
03 FEB 2026

Los datos contenidos en el presente documento son informativos y no reemplazan las autorizaciones otorgadas por las autoridades de tránsito, ni el procesamiento y atención de los trámites sujetos al registro en el RUNT

Transporte

RUNT

CERTIFICADO DE INFORMACIÓN DE UN VEHÍCULO AUTOMOTOR

ESTADO ACTUAL DEL VEHÍCULO

PRENDAS	NO	**LIMITACIONES/EMBARGOS**	SI	**REPORTADO ACCIDENTES**	NO
SOAT	NO VIGENTE	**REVISIÓN TECNICO-MECÁNICA VIGENTE**	NO	**TIPO DE REVISIÓN**	RTM y de Emisiones Contaminantes
BENEFICIARIO					

INFORMACIÓN DE LA TRADICIÓN DEL VEHÍCULO **ORGANISMO DE TRÁNSITO** **STRIA MCPAL TTOyTTE GALAPA**

NOMBRES / EMPRESA	DISPEZ RIO Y MAR S A - EN REORGANIZACION		
TIPO / IDENTIFIACIÓN	NIT	**No. DE IDENTIFIACIÓN**	900126024
FECHA DE PROPIEDAD	03/10/2015	**PROPIETARIO SOLIDARIO**	NO

OBSERVACIONES

HORA DE EXPEDICIÓN DEL CERTIFICADO DE INFORMACIÓN: 03/02/2026 10:38 AM

FIRMA DEL FUNCIONARIO QUE EXPIDE EL CERTIFICADO:

PARA MAYOR INFORMACIÓN DIRÍJASE AL ORGANISMO DE TRÁNSITO: STRIA MCPAL TTOyTTE GALAPA

TRANSITO DE GALAPA
NIT. 900.327.666-4
03 FEB. 2026

Los datos contenidos en el presente documento son informativos y no reemplazan las autorizaciones otorgadas por las autoridades de tránsito, ni el procesamiento y atención de los trámites sujetos al registro en el RUNT

ANEXO 8

VICEPRESIDENCIA DE OPERACIONES

GERENCIA OPERATIVA DE CONVENIOS - AREA ATENCION DE REQUERIMIENTOS

RELACIÓN DETALLADA DE LOS DEPÓSITOS JUDICIALES CONSTITUIDOS DONDE FIGURA COMO DEMANDANTE Y/O DEMANDADO: DISPEZ RÍO Y MAR S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL; INFORMACIÓN CON FECHA DE CORTE AL miércoles, 14 de enero de 2026

OFICINA	DATOS DEL DEPOSI		CUENTA JUDICIAL	FECHA	DEPOSITO		DATOS DEL DEMANDANTE				DATOS DEL DEMANDADO				DATOS DEL CONSIGNANTE		
ORIGEN	CLASE	CONCEPT	NOMBRE	ELABORACION	VALOR	ESTADO	TI	IDENTIFICACION	NOMBRE	APELLIDO	TI	IDENTIFICACION	NOMBRE	APELLIDO	TI	IDENTIFICACION	NOMBRE
820	1	1	053 CIVIL CIRCUITO BOGOTA	20241119	$ 101.107.557,64	PENDIENTE DE PAGO	1	86080400	YERSON MAURICIO RIVE	YERSON MAURICIO RIVE	3	9001260243	DISPEZ RIO Y MAR S A	DISPEZ RIO Y MAR S A	3	8600030201	BBVA COLOMBIA
820	1	1	053 CIVIL CIRCUITO BOGOTA	20241121	$ 13.877.137,00	PENDIENTE DE PAGO	1	86080400	YERSON MAURICIO RIVE	YERSON MAURICIO RIVE	3	9001260243	DISPEZ RIO Y MAR S A	DISPEZ RIO Y MAR S A	3	8600030201	BBVA COLOMBIA
820	1	1	053 CIVIL CIRCUITO BOGOTA	20241126	$ 94.545.490,58	PENDIENTE DE PAGO	1	86080400	YERSON MAURICIO RIVE	YERSON MAURICIO RIVE	3	9001260243	DISPEZ RIO Y MAR S A	DISPEZ RIO Y MAR S A	3	8600030201	BBVA COLOMBIA
820	1	1	053 CIVIL CIRCUITO BOGOTA	20241128	$ 1.557.952,00	PENDIENTE DE PAGO	1	86080400	YERSON MAURICIO RIVE	YERSON MAURICIO RIVE	3	9001260243	DISPEZ RIO Y MAR S A	DISPEZ RIO Y MAR S A	3	8600030201	BBVA COLOMBIA
820	1	1	053 CIVIL CIRCUITO BOGOTA	20241206	$ 168.759,00	PENDIENTE DE PAGO	1	86080400	YERSON MAURICIO RIVE	YERSON MAURICIO RIVE	3	9001260243	DISPEZ RIO Y MAR S A	DISPEZ RIO Y MAR S A	3	8600030201	BBVA COLOMBIA
30	1	1	053 CIVIL CIRCUITO BOGOTA	20241209	$ 30.708.305,26	PENDIENTE DE PAGO	1	86080400	YERSON	RIVERA	3	9001260243	DISPEZ RI	O Y MAR SA	3	8909039388	BANCOLOMBIA
30	1	1	053 CIVIL CIRCUITO BOGOTA	20241210	$ 4.202.682,06	PENDIENTE DE PAGO	1	86080400	YERSON	RIVERA	3	9001260243	DISPEZ RI	O Y MAR SA	3	8909039388	BANCOLOMBIA
30	1	1	053 CIVIL CIRCUITO BOGOTA	20241211	$ 1.033.961,78	PENDIENTE DE PAGO	1	86080400	YERSON	RIVERA	3	9001260243	DISPEZ RI	O Y MAR SA	3	8909039388	BANCOLOMBIA
30	1	1	053 CIVIL CIRCUITO BOGOTA	20241211	$ 3.319.525,48	PENDIENTE DE PAGO	1	86080400	YERSON	RIVERA	3	9001260243	DISPEZ RI	O Y MAR SA	3	8909039388	BANCOLOMBIA
30	1	1	053 CIVIL CIRCUITO BOGOTA	20241213	$ 713.866,11	PENDIENTE DE PAGO	1	86080400	YERSON	RIVERA	3	9001260243	DISPEZ RI	O Y MAR SA	3	8909039388	BANCOLOMBIA
30	1	1	053 CIVIL CIRCUITO BOGOTA	20241216	$ 90.000.809,72	PENDIENTE DE PAGO	1	86080400	YERSON	RIVERA	3	9001260243	DISPEZ RI	O Y MAR SA	3	8909039388	BANCOLOMBIA
820	1	1	053 CIVIL CIRCUITO BOGOTA	20241216	$ 1.573.248,00	PENDIENTE DE PAGO	1	86080400	YERSON MAURICIO RIVE	YERSON MAURICIO RIVE	3	9001260243	DISPEZ RIO Y MAR S A	DISPEZ RIO Y MAR S A	3	8600030201	BBVA COLOMBIA
30	1	1	053 CIVIL CIRCUITO BOGOTA	20241219	$ 1.594.520,76	PENDIENTE DE PAGO	1	86080400	YERSON	RIVERA	3	9001260243	DISPEZ RI	O Y MAR SA	3	8909039388	BANCOLOMBIA
30	1	1	053 CIVIL CIRCUITO BOGOTA	20241223	$ 5.736.521,72	PENDIENTE DE PAGO	1	86080400	YERSON	RIVERA	3	9001260243	DISPEZ RI	O Y MAR SA	3	8909039388	BANCOLOMBIA
30	1	1	053 CIVIL CIRCUITO BOGOTA	20241224	$ 9.960.091,79	PENDIENTE DE PAGO	1	86080400	YERSON	RIVERA	3	9001260243	DISPEZ RI	O Y MAR SA	3	8909039388	BANCOLOMBIA
30	1	1	053 CIVIL CIRCUITO BOGOTA	20241230	$ 1.215.187,59	PENDIENTE DE PAGO	1	86080400	YERSON	RIVERA	3	9001260243	DISPEZ RI	O Y MAR SA	3	8909039388	BANCOLOMBIA
820	1	1	053 CIVIL CIRCUITO BOGOTA	20250102	$ 1.534.154,00	PENDIENTE DE PAGO	1	86080400	YERSON MAURICIO RIVE	YERSON MAURICIO RIVE	3	9001260243	DISPEZ RIO Y MAR S A	DISPEZ RIO Y MAR S A	3	8600030201	BBVA COLOMBIA
30	1	1	053 CIVIL CIRCUITO BOGOTA	20250114	$ 3.151.455,22	PENDIENTE DE PAGO	1	86080400	YERSON	RIVERA	3	9001260243	DISPEZ RI	O Y MAR SA	3	8909039388	BANCOLOMBIA
30	1	1	053 CIVIL CIRCUITO BOGOTA	20250120	$ 936.290,42	PENDIENTE DE PAGO	1	86080400	YERSON	RIVERA	3	9001260243	DISPEZ RI	O Y MAR SA	3	8909039388	BANCOLOMBIA
820	1	1	053 CIVIL CIRCUITO BOGOTA	20250122	$ 1.300.654,00	PENDIENTE DE PAGO	1	86080400	YERSON MAURICIO RIVE	YERSON MAURICIO RIVE	3	9001260243	DISPEZ RIO Y MAR S A	DISPEZ RIO Y MAR S A	3	8600030201	BBVA COLOMBIA
30	1	1	053 CIVIL CIRCUITO BOGOTA	20250129	$ 2.809.922,22	PENDIENTE DE PAGO	1	86080400	YERSON	RIVERA	3	9001260243	DISPEZ RI	O Y MAR SA	3	8909039388	BANCOLOMBIA
30	1	1	053 CIVIL CIRCUITO BOGOTA	20250210	$ 1.434.284,96	PENDIENTE DE PAGO	1	86080400	YERSON	RIVERA	3	9001260243	DISPEZ RI	O Y MAR SA	3	8909039388	BANCOLOMBIA
820	1	1	053 CIVIL CIRCUITO BOGOTA	20250214	$ 34.520.512,00	PENDIENTE DE PAGO	1	86080400	YERSON MAURICIO RIVE	YERSON MAURICIO RIVE	3	9001260243	DISPEZ RIO Y MAR S A	DISPEZ RIO Y MAR S A	3	8600030201	BBVA COLOMBIA
30	1	1	053 CIVIL CIRCUITO BOGOTA	20250228	$ 9.431.777,43	PENDIENTE DE PAGO	1	86080400	YERSON	RIVERA	3	9001260243	DISPEZ RI	O Y MAR SA	3	8909039388	BANCOLOMBIA
30	1	1	053 CIVIL CIRCUITO BOGOTA	20250610	$ 2.091.750,92	PENDIENTE DE PAGO	1	86080400	YERSON	RIVERA	3	9001260243	DISPEZ RI	O Y MAR SA	3	8909039388	BANCOLOMBIA
70	1	2	ALCALDIA NEIVA	20221213	$ 465.263,00	PENDIENTE DE PAGO	3	8911800091	ALCALDIA NEIVA	ALCALDIA NEIVA	3	9001260243	DISPEZ RIO Y MAR S A	DISPEZ RIO Y MAR S A	3	8000378008	BANCO AGRARIO DE COL
70	1	2	ALCALDIA NEIVA	20230331	$ 754.627,00	PENDIENTE DE PAGO	3	8911800091	ALCALDIA NEIVA	ALCALDIA NEIVA	3	9001260243	DISPEZ RIO Y MAR S A	DISPEZ RIO Y MAR S A	3	8000378008	BANCO AGRARIO DE COL
			TOTAL		**$ 419.746.308**												

ANEXO 9

Información cancelación BBVA - DISPEZ RIO

JENNY ROCIO RUBIO GUERRERO <jennyrocio.rubio@bbva.com> 28 de mayo de 2026 a las 12:00 p.m.
Para: YEIMY YOLIMA SALAZAR CALDERON <infosociedadesyempresas@gmail.com>

Gracias por tu respuesta ,

si señora

Tiene el Fondo FAM D No. 191500101 Con un saldo de $2 millones.

Tienes un espacio virtual para que por favor me actualices sobre la empresa?



JENNY RUBIO
Gerente de Cuenta Banca de Empresas
jennyrocio.rubio@bbva.com
Bogotá - Colombia. BBVA - Carrera 9 # 72 - 21 Mezanine
316 6938878

[Texto citado oculto]

ANEXO 10A

AVALÚO COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES URBANOS



BANCO DAVIVIENDA S.A.
BOGOTÁ D. C.,
JULIO 30 DE 2026

OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

AVALÚO COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES URBANOS



INMUEBLE UBICADO EN:

CARRERA 24 No. 22 - 23
BOGOTÁ D. C.

PROPIETARIO:

BANCO DAVIVIENDA S.A.

AVALÚO COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES URBANOS

PROPIETARIO:

BANCO DAVIVIENDA S.A.

TENEDOR

DISPEZ RIO Y MAR S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

ELABORÓ:

OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA. AVAL-79110696

INMUEBLE UBICADO EN:

CARRERA 24 No. 22 - 23
BOGOTÁ D. C.

SOLICITANTE:

Dra. YEIMI YOLIMA SALAZAR CALDERÓN
LIQUIDADORA

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:

SON: SEIS MIL CIENTO SESENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO SESENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA PESOS MDA. LEGAL COLOMBIANA - (COP $6 169 162 660,00)

Bogotá, D.C., 30 de julio de 2026

OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

INFORME AVALÚO

Fecha: Bogotá, D.C. 30 de julio de 2026

Fecha de Inspección: 10 de abril de 2026

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

Solicitante: Dra. Yeimi Y. Salazar Calderón

1. CONSIDERACIONES INICIALES

1.1. PROPOSITO DEL AVALÚO

Entregar el valor más probable de un inmueble urbano con destinación comercial, en cumplimiento de la solicitud para practicar el avalúo comercial de un edificio comercial, ubicado en el Barrio Samper Mendoza, sector Paloquemao, de la ciudad de Bogotá D. C., sujetos a las normas valuatorias y su metodología, según las establecidas en la Resolución 620 de 2008 IGAC- y las normas internacionales regidas por la IVSC, teniendo en cuenta principalmente, los principios éticos que obligan al Valuador a dar el mayor valor y el mejor uso y los principios de sustitución y de conformidad, especialmente.

1.2. 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. Expediente: 66128

2. INFORMACIÓN BÁSICA

- **DEPARTAMENTO:** Bogotá D.C.
- **CIUDAD:** Bogotá
- **NOMBRE PROPIETARIO:** Banco Davivienda S.A.
- **TENEDOR DEL INMUEBLE** Dispez Rio y Mar S.A. en Liquidación
- **IDENTIFICACIÓN TENEDOR:** 900.126.024-3
- **CLASIFICACIÓN:** Edificio comercial
- **DIRECCIÓN:** KR 24 22 23 (Dirección Catastral)
- **MATRICULA INMOBILIARIA:** 50C-1502354

3. DOCUMENTOS DE PROPIEDAD EVALUADOS

- Certificado de Tradición y Libertad No. 050C-1502354
- Información Catastral vigencia 2026 (SINUPOT)
- Recibo de pago de impuesto predial de 2026
- Registros fotográficos del proceso.

4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

4.1 LOCALIZACIÓN:

La localidad (14) de Los Mártires se ubica en el centro comercial, institucional e histórico de Bogotá y forma el centro originario y tradicional de la ciudad. El barrio o sector de Paloquemao comparte con barrios y sectores reconocidos como Samper Mendoza, La Favorita, Santa Fé, Alameda y Bavaria, entre otros. La localidad está enclavada en su territorio, separada en 1991.

La localidad Los Mártires es la número 14, debe su nombre en honor a los mártires quienes perdieron su vida en las luchas por la independencia española y se encuentra ubicada en el área central de la ciudad. Limita al norte con la localidad de Teusaquillo, al sur con la localidad de Antonio Nariño, al oriente con la localidad de Santa Fe y al occidente, con la localidad de Puente Aranda.



DEMARCACIÓN DE LA LOCALIDAD 14 – LOS MÁRTIRES – Googlemaps.com

Paloquemao, ubicado en la localidad de los Mártires, es un barrio de gran reconocimiento en la ciudad de Bogotá. El sector surge a mediados del siglo XX de la mano de la Plaza de Mercado, un espacio que con el tiempo se volvería no solo referente del barrio, sino de la misma capital colombiana.

Los relatos populares cuentan que el barrio recibe su nombre debido a un tronco que fue alcanzado por un rayo y ardió en llamas. Este mismo estuvo muchos años en la zona, y por facilidad para denominar el sector, las personas hacían referencia al ‘’palo quemado’’ que allí se encontraba.

4.2. LOCALIZACION DEL INMUEBLE.

El inmueble se ubica en el barrio catastral Samper Mendoza (sector Paloquemao), centro histórico de Bogotá, pertenece a la UPL-23 Centro Histórico, según el Decreto 555 de 2021. Ubicación privilegiada dentro la dinámica urbana y socioeconómica de la ciudad.

4.3. ALINDERACIÓN: Los linderos generales del predio son los que aparecen claramente definidos en los Certificados de Tradición y Libertad y en las Escrituras Públicas de propiedad.

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
GLOBO DE TERRENO FORMADO POR VARIOS LOTES CON UNA AREA APROXIMADA DE: 949.75 M2, CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA # 8432 DEL 09-11-99 NOTARIA 29 DE SANTAFE DE BOGOTA. SEGUN DECRETO 1711 DEL 06-07-84.

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

INMUEBLE	ÁREAS (m²)
EDIFICIO	
Área Construida	**2140,95**
Área Terreno (Lote)	**949,75**
ÁREAS PARA AVALÚO:	
LOTE DE TERRENO	**949,75**
CONSTRUCCIÓN ÁREA EDIFICIO	**1104,95**
CONSTRUCCIÓN ÁREA PRODUCCIÓN	**1036,00**

TABLA DE ÁREAS DEL INMUEBLE A AVALUAR - FUENTE: DOCUMENTOS DEL INMUEBLE EVALUADOS



UBICACIÓN EN EL SECTOR Y DEMARCACION DEL INMUEBLE – www.googleearth.com

4.4. ACCESO AL PREDIO Y TRANSPORTE.

Su buena ubicación dentro del tradicional sector del Centro - Paloquemao, representa y ofrece todas las facilidades de acceso. Por tal condición, allí confluyen todas las posibilidades para su ingreso y movilidad. Estas calles y accesos son mantenidos en buenas condiciones debido al denso flujo vehicular en vías arterias como: Avenida Ciudad de Quito o NQS, las mas próximas al predio, junto con la Avenida Ciudad de Lima o Calle 19. Además la Avenida Eldorado (Cl 26), Krs 24 y 27, Avenida Caracas y Avenida Centenario o Calle 13, por mencionar las más importantes.

La localidad está excelentemente bien servida por rutas de servicio público de transporte colectivo urbano (SITP) complementarias y adicionales al servicio de Trans-Milenio por las Avenida Caracas, NQS y Avenida Centenario. Servicios que conducen a todas las localidades de la ciudad con buenas características de frecuencia y calidad de servicio. Adicionalmente, existe un servicio local de taxis y otras modalidades de transporte.

La movilidad en Bogotá se ve influenciada por diversos factores sociales, como la concepción de bienestar, la cual, gracias a los modelos de desarrollo, ha potenciado la compra de vehículos, como elemento que brinda “bienestar” o “estatus social”. Actualmente, varios países del mundo como Dinamarca, Holanda, Alemania, Bélgica, Estados Unidos (Gotschi, 2011) y algunas ciudades latinoamericanas como Bogotá (Suero et al.,2006; Bocarejo, 2009), están implementando sistemas de transporte limpios y eficientes como la bicicleta. Estas ciudades han tenido excelentes experiencias con este medio de transporte, obteniendo beneficios tanto económicos (Cavill et al., 2007; Gotschi, 2011), como también a la salud de los usuarios.

4.5. SERVICIOS PÚBLICOS:

SERVICIO	***DESCRIPCIÓN***
➢ ALCANTARILLADO	Conexión a colectores del Alcantarillado de Bogotá
➢ ACUEDUCTO	Acometida y contador suministrado por EAAB
➢ ENERGÍA	Acometida y contador suministrada por Codensa.
➢ ALUMBRADO PÚBLICO	Servido por Codensa en óptima calidad
➢ TELÉFONO	Telefónía fija y Celular óptimas
➢ BASURAS	Recolección programada

5. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

El inmueble tiene un uso comercial, exclusivamente. El predio esta sobre un lote esquinero, en forma rectangular y de topografía plana. Se ubica dentro de ls manzanas contiguas a la Plaza de Paloquemao con fuerte actividad de comercios de carnes y sus derivados.

Otra clara condición a tener en cuenta, es el tipo de USO que tiene el predio. Su uso corresponde a COMERCIAL, pues, además sus construcciones interiores, están diseñados para actividades gastronómicas y de comercio de alimentos, con instalaciones acorde con su uso.



VISTA DE LAS INSTALACIONES DE ÁREA DE PRODUCCIÓN

Las características constructivas del edificio, en resumen son las siguientes:

- **Niveles o pisos**: cuatro (4) pisos, en el área administrativa-comercial y un (1) piso tipo bodega triple altura en el área de producción (bodegas de almacenamiento en cuartos fríos y áreas de cargue y circulación con ingreso desde el exterior por puertas amplias y de tipo industrial.
  El sector de administración y comercial esta separado por un ingreso amplio que divide en dos alas el edificio. Un ala corresponde a todas las instalaciones administrativas y la otra ala, corresponde al espacio que sirvió como restaurante y un Market-Fich en el primer piso.
- **Cimentación:** de concreto en placa de cimentación con pilotes
- **Estructura:** El predio cuenta con una estructura de vigas, columnas y placas en concreto reforzado.
- **Muros:** En ladrillo y bloque revocados, estucados y pintados. Algunos muros divisorios en Dry Wall y divisiones modulares para oficinas.
- **Pisos:** En baldosas de porcelanato de varios tipos para zonas comunes; baldosa cerámica para baños y cocinas y madera laminada para restaurante y oficinas.
- **Puertas:** Exteriores con puertas en lámina de acero común o con persianas verticales. Interiores en madera o MDF.
- **Ventanas:** En aluminio y vidrio.
- **Cielo raso:** En Dry Wall en gran parte de los espacios.
- **Baños:** En cerámica convencional, equipos línea media-alta.
- **Cubierta:** Tejas de fibro-cemento

- **Fachada:** En ladrillo de arcilla a la vista, bloque tipo estructural y placas de fachada.
- **Ascensor:** cuenta con ascensor para el área o ala comercial.
- **Equipos:** redes hidráulicas y eléctricas en buen estado.



UBICACIÓN DEL EDIFICIO – www.googlemaps.com

6. EDAD Y ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:

El total de la estructura que compone el inmueble en general, se observa en estado de conservación aceptable, aunque ya presenta fallas en la cubierta por la aparición de goteras, daños en pisos por circulación peatonal y de vehículos y deterioro en pintura y algunos acabados. Construido con materiales y accesorios de buena calidad y seguridad y acordes con la necesidad técnica de su uso que cumplen con las exigencias de las normas constructivas de sismo-resistencia y certificación de redes eléctricas (RETIE), y en general cumple para las actividades comerciales que tiene (venta y consumo gastronómico).

- Edad del bien: Veinticinco (25) años
- Vida Técnica Útil: Cien (100) años
- Vida remanente: Setenta y cinco (75) años
- Estado de conservación: Aceptable

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:** 50C-1502354, certificado emanado de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro.

- **CÓDIGO CATASTRAL o CÓDIGO HOMOLOGADO DE IDENTIFICACIÓN PREDIAL (C.H.I.P.)**: AAA0153LEFT
- **MANZANA CATASTRAL** 00610809
- **LOTE CATASTRAL**: 0061080928
- **ESCRITURA PUBLICA** 1061 DEL 11-06-2016. NOTARIA 8 DE BOGOTÁ

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

8.1. Uso de suelo:

Los usos permitidos según el POT, Decreto 555 de 2021, tenemos:

Localidad:	14 - LOS MARTIRES
Barrio Catastral:	006108 - SAMPER MENDOZA
Manzana Catastral:	00610809
Lote Catastral:	0061080928
UPZ:	102 - LA SABANA
Las consultas por dirección, manzana, CHIP y selección espacial del predio corresponden a la información del mapa predial catastral de Bogotá, que suministra la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia	

Norma Urbana

UPL (POT 555):	UPL23 - Centro Histórico
Área de actividad (POT 555):	Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social
Tratamiento (POT 555):	Renovación
Altura máxima (POT 555):	
Tipología (POT 555):	
Antejardines Dimensión (POT 555):	0
Antejardines Nota (POT 555):	N/A
Actuación Estrategica (POT 555):	Pieza Reencuentro
UPZ (POT 190):	102 - LA SABANA
Sector Normativo (POT 190):	Código Sector: 31 Sector Demanda: C Decreto: Dec 187 de 2002 Mod.=Res 649 de 2006, 348 de 2007, Dec 335 de 2009, Res 2296 de 2010, Dec 602/2018
Subsector Uso (POT 190):	II
Subsector de Edificabilidad (POT 190):	A
Excepciones de Norma (POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Acuerdo 6 de 1990:	Actividad6: Tratamiento6: Decretos: 1042 de 1987 Tipología:
Fuente: Secretaria Distrital de Planeación - Dirección de Norma Urbana, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

Tratamiento: RENOVACIÓN
Modalidad: CON DENSIFICACIÓN MODERADA
Área de Actividad: AAE- Receptora de vivienda de interés social
Zona:
Localidad: LOS MÁRTIRES (14)
UPL: 23 – CENTRO HISTORICO
Barrio Catastral: SAMPER MENDOZA

8.2. Reservas: reserva vía: Ninguna conocida.

8.3. Riesgo: tiene riesgo bajo de remoción en masa, y por avenidas torrenciales y por encharcamiento.

8.4. Estratificación: Estrato: Comercial; Normativa: DEC. 551 12/09/2019

8.5. Uso Actual del Predio: El uso actual es comercial y de servicios.

INFORMACIÓN DEL PREDIO CHIP: AAA0153LEFT	
Dirección:	**KR 24 22 23**
Código de lote:	**0061080928**
Predio se ubica en Propiedad Horizontal:	**NO**
Tipo de suelo:	**SUELO URBANO**
Localidad:	**LOS MARTIRES**
Unidad de Planeamiento Local - UPL:	**CENTRO HISTÓRICO**

NORMA DEL PREDIO	
Área de Actividad:	**ÁREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE - AAE - RECEPTORA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**
Tratamiento Urbanístico:	**RENOVACION**
Movilidad	
Lote con Frente a Tipo de Vía:	**LOCAL**
Predio se ubica en Red de Infraestructura Vial:	**NO**
Patrimonio	
Predio es Bien de Interés Cultural:	**NO**
Predio se ubica en Sector de Interés Urbanístico:	**NO**
Predio se ubica en Área de Protección de Entorno Patrimonial:	**NO**
Otras características normativas	
Predio se ubica en Sector de Uso Residencial Neto:	**NO**
Predio se ubica en Sector Incompatible con el uso Residencial:	**NO**
Predio se ubica en Áreas Sujetas al parágrafo 2 del artículo 'Implantación de Parques Industriales Ecoeficientes PIE':	**NO**
Predio se ubica en Áreas de Desarrollo Naranja 'ADN':	**NO**
Predio se ubica en Sectores de Producción Artesanal:	**NO**
Predio se ubica en Sector en Actuación Estratégica:	**SI**
Predio se ubica en zona de Influencia Directa Aeroportuaria:	**NO**
Predio se ubica en zona de Influencia Indirecta Aeroportuaria:	**NO**
Fuente: Decreto Distrital 555 de 2021 y sus reglamentarios. La base de datos geográfica empleada para este reporte es la vigente para la Secretaría Distrital de Planeación, para la fecha de emisión del reporte.	

De conformidad con su consulta, el uso definido como **INDUSTRIA LIVIANA**. Se podría clasificar según el artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021, como un uso **COMPLEMENTARIO** de **INDUSTRIA LIVIANA** de **TIPO 2**, **Entre 500 y 4.000 m2**, el cual, **SI** figura como permitido para el **ÁREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE**, que es la zona donde se localiza el predio objeto de la consulta. Siempre que cumpla con las condiciones descritas en las siguientes páginas.

TABLA DE USOS DE SUELO - Fuente: SINUPOT

9. OFERTA Y DEMANDA:

Este tipo de inmuebles, tienen buen movimiento en los negocios inmobiliarios, especialmente por la ubicación, facilidades logísticas, calidad vial, cercanía a centros y sectores comerciales de importancia, a entidades administrativas e institucionales de la ciudad y compatibilidad con uso de otros inmuebles, etc.

Presenta buenas posibilidades por su estado, ubicación y especialmente por su área. Aunque es importante registrarlo, las circunstancias y posibilidades de mercado han tenido que sufrir varias y muy diversas afectaciones, especialmente de carácter socio-económico.

La dinámica actual se caracteriza por una absorción selectiva de unidades, donde los activos que ofrecen multifuncionalidad o uso mixto han superado en un 15% el ritmo de colocación de las unidades exclusivamente residenciales. De acuerdo con datos del **Banco de la República**, el índice de precios de la vivienda nueva y usada ha mantenido una tendencia alcista moderada, alineada con la meta de inflación, lo que garantiza que los activos inmobiliarios conserven su poder adquisitivo en términos reales. Las instituciones financieras han flexibilizado los indicadores de relación préstamo-valor (LTV), lo que ha permitido una reactivación de la demanda en los

estratos medios, quienes buscan inmuebles con potencial de generación de renta o adecuación comercial, factores que hoy definen la liquidez del mercado bogotano.

En este contexto, la tipología de predios urbanos «No Propiedad Horizontal» ha cobrado una relevancia estratégica. La ausencia de reglamentos de copropiedad y cuotas de administración, sumada a la autonomía constructiva para futuras ampliaciones o adecuaciones, ha convertido a estas estructuras en activos de alta deseabilidad para inversionistas institucionales y personas naturales. Según las estadísticas de **Catastro Distrital**, el valor del suelo en áreas de consolidación ha reportado una valorización técnica promedio del 7.4% anual, impulsada por la mejora en la infraestructura pública y la simplificación de trámites para el reconocimiento de edificaciones bajo el nuevo marco del **POT 555**, permitiendo que la arquitectura tradicional se integre eficientemente a la economía formal de la ciudad.



VISTA CARRERA 24 HACIA EL SUR DESDE LA CALLE 22 A.

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 (Artículo 10 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*.»

El presente avalúo se ha elaborado en estricto cumplimiento del marco legal y técnico vigente en la República de Colombia, garantizando la idoneidad del resultado para ser utilizado dentro del proceso de Liquidación Judicial bajo el Expediente 106095 de la Superintendencia de Sociedades. Las normas rectoras aplicadas son:

10.1. Marco Técnico-Valuatorio (IGAC)

- **Decreto 1420 de 1998:** Por el cual se reglamentan los procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales.
- **Resolución 620 de 2008 (Instituto Geográfico Agustín Codazzi):** Establece los procedimientos técnicos para los avalúos urbanos, definiendo los métodos de mercado, costo de reposición y capitalización de rentas.

10.2. Marco Urbanístico y Local

- **Ley 388 de 1997:** Marco general de ordenamiento territorial en Colombia.
- **Decreto 555 de 2021 (POT de Bogotá):** Norma urbanística vigente para cada predio en la parte de Uso del Suelo.

11. MÉTODOS APLICADOS

Para 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 tuvieron en cuenta métodos como: Método de Comparación o de Mercado, por indagación de los precios del sector y el Método de Reposición que incluye el cálculo de costos de obra para el área construida del predio.

11.1. ANÁLISIS Y PROCEDIMIENTO

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

11.1.1. FORMACIÓN DEL VALOR - MÉTODOS DE VALORACIÓN

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

11.1.2. ELEMENTOS DE JUICIO

Los métodos empleados en el presente Avalúo fueron el **Comparativo o de Mercado** para el cálculo del valor por predio, basados en los datos estadísticos, con los cuales se hace una comparación directa con las ventas de propiedades similares o comparables, y así poder determinar el valor del metro cuadrado. Dicha comparación puede valerse de muchos medios, aun incluyendo costos y rentas.

Para determinar este valor, se realizaron las inspecciones en el sitio, a fin de verificar valores en el contorno, como también, se indagó en las oficinas inmobiliarias, banco de datos de las Lonjas, un banco de datos de propiedad del perito valuador, comparación de avalúos similares en zonas adyacentes con iguales características y referencias de operaciones de compraventa de inmuebles similares al inmueble en estudio.

11.1.3. 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.
- MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

12. 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.

12.1. ANÁLISIS DEL MERCADO - VALOR POR METRO CUADRADO DEL INMUEBLE.

Para la aplicación de este método, se consultaron los inmuebles comparables por características y ubicación similares, que aparecen en la tabla anexa.

Se pudieron obtener nueve (9) muestras con condiciones de uso, ubicación y áreas similares que pudieran ser homologables para obtener un Valor Mas Probable para el lote de terreno del edificio en estudio.

Tan solo cuatro (4) muestras nos dieron un cálculo de valor con tendencia central que no sobrepasara un Coeficiente de variación permitido, que es el 7,5%.

Con las 9 muestras se obtuvo un Coeficiente de Variación de 25,27%, es decir, muy por encima de lo permitido. Así las cosas, se fueron descartando los valores mas dispersos hasta obtener un Coeficiente inferior al 7;5%, mencionado.

De todas maneras se presenta la información de las nueve muestras obtenidas para efectos de verificar el resultado final y para determinar el valor del metro cuadrado de terreno para el inmueble en estudio.

OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

MERCADO COMPARATIVO DE OFERTAS						
PREDIO UBICACION	DESCRIPCION	AREA EN m²	VALOR DE OFERTA	VALOR PORMETRO CUADRADO		FUENTE O CONTACTO
LOTE URBANO ZONA CENTRO	Terreno urbano en venta en el Centro Internacional de Teusaquillo. Lote de quinientos cuarenta y cinco metros cuadrados aproximados, con disponibilidad inmediata y vocación para usos comerciales, parqueadero y servicios. Ubicado sobre la calle veintiocho A, con cercanía a ejes como la avenida el dorado, la caracas, la carrera trece y la avenida carrera diez, lo que asegura conectividad y acceso a transporte masivo.	545	$ 3.216.608.400	$ 5.902.034		https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-teusaquillo-bogota/193437618
LOTE URBANO ZONA CENTRO	Lote de 1.000 metros cuadrados (20 x 50) con ubicación privilegiada en pleno sector comercial del centro de Bogotá, a tan solo dos cuadras de la futura estación del metro. La propiedad cuenta con tres frentes y seis locales comerciales que generan actualmente una renta aproximada de 15 millones de pesos mensuales, lo que la convierte en una inversión segura y rentable. Su frente principal sobre la Calle 6 y el entorno rodeado de nuevos proyectos de vivienda le otorgan un gran potencial de valorización	1000	$ 4.200.000.000	$ 4.200.000		https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-zona-centro-bogota/193752255
LOTE URBANO ZONA CENTRO	Dos lotes contiguos que suman 1200 metros cuadrados, Zona comercial y de servicio sobre la carrera, perfecto para tienda por departamento. USO DEL SUELO COMERCIO Y SERVICIOS	1200	$ 5.500.000.000	$ 4.583.333		https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-santa-isabel-bogota/193363810
LOTE URBANO ZONA CENTRO	Lote en barrio Samper Mendoza, localidad de Los Mártires. Área de 476m2, frente de 11 m y fondo 43.30 metros. Está ubicado en una zona caracterizada principalmente por el comercio, servicios, bodegas, entre otros, y cerca a vías principales	476	$ 2.500.000.000	$ 5.252.101		https://www.fincaraiz.com.co/casa-lote-en-venta-en-samper-mendoza-bogota/193507965
LOTE URBANO ZONA CENTRO	Casa lote en venta sector Samper Mendoza, localidad Los Martires. A pocos minutos del Parque Centro de Memoria Paz y Reconciliación, Av Calle 26. Cercania a Centro de Bogota	305	$ 1.300.000.000	$ 4.262.295		https://www.fincaraiz.com.co/casa-lote-en-venta-en-santa-fe-bogota/193491788
LOTE URBANO ZONA CENTRO	VENTA CASA LOTE EN ALAMEDA DEL CENTRO. AREA.L: 8.50X30.5: 259.30 M2 ESTRATO 2.	259,2	$ 1.400.000.000	$ 5.401.235		https://www.fincaraiz.com.co/casa-lote-en-venta-en-la-alameda-centro-bogota/192865351
LOTE URBANO ZONA CENTRO	casa Lote en venta sobre una vía principal, el cual cuenta con divisiones para dos locales, un área libre, portón para camión	1000	$ 4.500.000.000	$ 4.500.000		https://www.fincaraiz.com.co/casa-lote-en-venta-en-ricaurte-bogota/193524297
LOTE URBANO ZONA CENTRO	Lote ubicado en una zona muy comercial de Bogotá. Al respaldo de un gran centro comercial, para vivienda	2504	$ 6.000.000.000	$ 2.396.166		https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-paloquemao-bogota/192965783
LOTE URBANO ZONA CENTRO	Bodega espaciosa en el sector de los mártires; Cuenta con dos frentes por el norte con 20mts cuadrados y el por el sur de 17, 30.	1744	$ 5.350.000.000	$ 3.067.661		https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-samper-mendoza-bogota/6850694

P R E D I O : EDFC-LC KR 24 22-23, BOGOTA	
SUMATORIA	**$17 545 628**
MEDIA	**$4 386 407**
No. DE DATOS O MUESTRAS	**4**
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	**184 241,30**
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	**4,20%**
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	**0,0760**
LÍMITE SUPERIOR	**$4 570 648**
LÍMITE INFERIOR	**$4 202 166**
VALOR POR m² ADOPTADO PARA AVALÚO	**$4 400 000**

Habiendo cumplido con las condiciones estadísticas de mercado en el sector; y considerando que el valor del C.V. es menor a 7,50% (4,20%). Entonces con esta muestra se determina el valor adoptado para el m^2 de lote de terreno del inmueble en estudio, teniendo en cuenta, lo mencionado párrafo arriba sobre el procedimiento para obtener el valor mas probable para el metro cuadrado de terreno.

- **CONSIDERACIONES ADICIONALES:**
  - 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 posible.
  - Los valores de mercado encontrados, se refieren a ofertas existentes en el sector. Adicionalmente, por ser ofertas en un mercado abierto, éstas por sí mismas pueden generar un "Factor de Negociación", es decir, pueden estar 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 Valuador, 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.

12.2. VALOR BASE PARA EL TERRENO DEL INMUEBLE – EDIFICIO

P R E D I O: CASA KR 67A 4D 07 UPL 23 CENTRO HISTÓRICO – BARRIO PALOQUEMAO BOGOTÁ			
INMUEBLE	**VALOR DETERMINADO DE MERCADO POR m^2**	**ÁREA m^2**	**VALOR DEPURADO**
TERRENO DE LOTE	**$ 4 400 000**	**949,75**	$ 4 178 900 000
VALOR TOTAL DEL TERRENO			**$ 4 178 900 000**

12.3. VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES - MÉTODO 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.

Como se estableció en el numeral 11., de este avaluó, es el método que se usa para hacer la valoración de las construcciones. La aplicación de este método se justifica en la medida que es necesario determinar dicho valor, considerando que el área construida es menor que el área del lote de terreno y de no hacerlo así se generaría

una descompensación en el avalúo, contrariando así el principio de determinar el mejor valor posible del inmueble que rige esta actividad.

La resolución 620 de 2008 del IGAC en su "ARTÍCULO 3o. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada."

Después, se aplica lo expresado en el parágrafo del mencionado artículo: "Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas)." y su ecuación.

Considerando la Ecuación que nos da la Resolución mencionada

$$A = V_n - (V_n * Y) + V_t$$

A = avalúo del bien.
Vn = valor nuevo de la construcción
Vt = valor del terreno = Precio del lote, (= precio de m² de terreno x área de terreno)
Y = valor porcentual a descontar. Según la tabla de depreciación de Fitto y Corvini (de dicha resolución), entonces:

La calificación por su estado de 3,0 significa según las tablas de Fitto & Corvini, relacionadas en la Resolución 620 de 2008 – IGAC-, Numeral 9., Artículo 37, que:

- *Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.*
- *Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento*.
- *Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.*
- *Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.*
- *Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100%, conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini*.

Por tanto, la calificación otorgada de 3,0 para el estado general de las construcciones, significa que, como se evidencia, tiene problemas de pisos, cambio en la cubierta parcialmente y mantenimiento y embellecimiento de muros y fachadas.

La edad máxima será según dicha resolución de una construcción que tenga estructura de muros de carga es de 70 años. (Art. 2 – “Parágrafo. - Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.”).

Para obtener el valor de construcción nueva por metro cuadrado, se acude al reporte de TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS del IGAC, 2025; y se discriminan los tipos de construcción (edificaciones, plataformas, bodegas, entre otros). Y sobre esa base de información, se calcula el costo de las construcciones en estudio, por Método de Costo de Reposición.

ITEM	*EDAD*	*VIDA ÚTIL*	*EDAD EN % DE VIDA*	*ESTA-DO*	*DEPRE-CIACIÓN*	*VALOR REPOSICIÓN*	*VALOR DEPRECIADO*	*VALOR FINAL*	*VALOR ADOPTADO*
EDIFICIO	*25*	*100*	*25,0%*	*3,5*	*43,64%*	*$2 165 287*	*$944 931*	*$1 220 356*	***$1.220.000***
BODEGA	*25*	*100*	*25%*	*3,5*	*43,64%*	*$1 815 159*	*$792 135*	*$1 023 024*	***$1 000 000***

Con base en el valor obtenido para las construcciones, se le entrega un valor que representa el valor obtenido menos los costos de modificación o adecuación.

P R E D I O : EDIFICIO – LC KR 24 22-23, BOGOTA			
DESCRIPCIÓN	**ÁREA EN m²**	**VR. METRO CUADRADO**	**VALOR**
CONSTRUCCION EDFC.	**1104,95**	$1 220 000	**$1 348 039 000,-**
CONSTRUCCIÓN BODEGAS	**1036,0**	$1 000 000	**$1 036 000 000.-**
➢ **VALOR BASE PARA LA CONSTRUCCION**			**$2 384 039 000,-**

12.4. VALOR BASE DE AVALÚO DEL INMUEBLE – EDIFICIO.

P R E D I O: EDIFICIO – LC KR 24 22-23, BOGOTA		
DESCRIPCIÓN	**ÁREA EN m²**	**VALOR TOTAL**
TERRENO.	**949,90**	**$4 178 900 000,-**
CONSTRUCCIONES	**2140,95**	**$2 384 039 000.-**
➢ **VALOR BASE DEL PREDIO PARA LIQUIDACIÓN**		**$6 562 939 000,-**



13. VALOR AJUSTADO FINAL PARA EL INMUEBLE

Cuando un inmueble entra en un proceso de comercialización y venta, como el caso que nos ocupa, queda sometido a una negociación entre comprador y vendedor que incluye descuentos, formas de pago, plazos y otras condiciones que pueden aparecer al momento de cerrar esa negociación.

Teniendo en cuenta la coyuntura que se presenta actualmente con la economía del país a todos los niveles y actividades y especialmente, la actividad inmobiliaria que se ha ralentizado por efecto de los altos intereses que existen y las dificultades por cambios de política y enfoques de gobierno, los intercambios y negocios comerciales también, han sido afectados.

Es por eso que para este caso se presenta un Factor de Negociación que puede ser racional y acorde con las circunstancias planteadas y son específicas para este caso.

Se aplica este Factor porque como se denota en el curso del informe, en ninguna parte, se hace este análisis y descuento. Y la razón es muy simple; para la opinión del Valuador, no es apropiado suponer un factor o descuento en cada una de las muestras porque, en primer lugar, esas muestras de comparación, no son la razón del estudio y son particulares y de resorte de los propietarios de cada una de esas muestras inmobiliarias.

P R E D I O : EDIFICIO – LC KR 24 22-23, BOGOTA			
DESCRIPCIÓN	**VALOR BASE DE AVALÚO**	**FACTOR DE NEGOCIACIÓN**	**VALOR**
EDIFICIO M.I. 50C-1502354	**$ 6 562 939 000,-**	6%	**$6 169 162 660,-**
➢ **VALOR TOTAL DEL INMUEBLE**			**$6 169 162 660,-**



14. VALOR DE AVALÚO DEL INMUEBLE.

VALOR TOTAL	
C O N C E P T O	**VALOR RAZONABLE**
VALOR TOTAL DEL PREDIO IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 50C-1502354, CON DIRECCIÓN CATASTRAL KR 24 22 23, DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ Y PROPIEDAD DE BANCO DAVIVIENDA S.A.	**$ 6 169 162 660,-**
T O T A L	**$6 169 162 660,-**

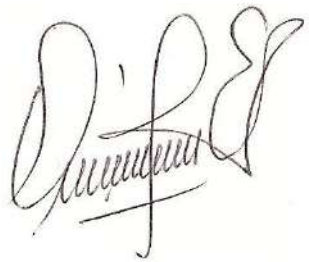
SON: SEIS MIL CIENTO SESENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO SESENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA PESOS MDA. LEGAL COLOMBIANA (COP $6 169 162 660,00)

El presente Informe se elabora bajo absoluta responsabilidad profesional del Avaluador y una de las normas jurídicas que lo respalda es el Decreto 266 del 2002.

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 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.

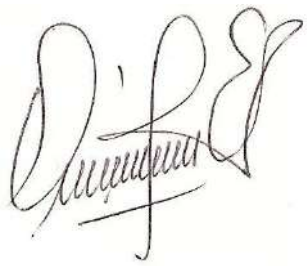
Cordialmente,



OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
Perito Avaluador
RAA: AVAL-79110696

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.

a. Las descripciones de hechos presentados en el presente informe son correctas hasta donde el perito alcanza 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 tiene experiencia en el mercado local y la tipología del bien que se están valorando.
d. El perito realizó visita y verificación personal al vehículo 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. Declaro que No tengo interés presente ni futuro, en el vehículo objeto del informe. No he 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. Confirmo 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 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 el perito 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. Declaro que no sostengo 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. Mi 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
Perito Avaluador
RAA: AVAL-79110696

OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

REGISTRO FOTOGRÁFICO





OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696







OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696







OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696







OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696







OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696







OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696







OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696







OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696







OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696







ANEXO 10B

ESPECIFICACIONES CANCELACIÓN ANTICIPADA

Cartera Vencida	$ 1,324,227,725.00
Honorarios Cartera Vencida	$ 157,583,100.00
Valor Presente Neto Por Cancelar a	$ 1,228,653,698.00
Intereses Corrientes a 30-SEP-2026	$ 5,687,683.00
Timbres	$ .00
Seguros	$ 562,132.00
Seguros de Vida	
(-) Anticipos	$ .00
Intereses de Utilizaciones por Cobrar	$ .00
Sanción por Pago Anticipado (Calculada)	$ 95,108,614.00
GASTOS JUDICIALES - JURIDICO	$ 45,000.00
IMPUESTO OPERACIONES	$ 121,283,000.00

En caso de no realizar el pago en la fecha de liquidacion registrada en este formato, la cancelacion anticipada no será efectiva y deberá solicitar la actualización del valor a pagar.
Recuerde que el pago debe ser realizado únicamente a través de los siguientes Canales:
Red de Oficinas, Davivienda.com o Portal Pyme.

Si en el periodo de tiempo que transcurre entre el pago contenido en la presente liquidación y la fecha de transferencia del activo en virtud del ejercicio de la opción de adquisición se generan cobros por concepto de impuestos, comparendos, sanciones, multas, entre otros, en virtud del contrato suscrito, el Banco podrá cobrar estos valores de manera previa a la transferencia del activa.

Línea redescuento SI [ ] NO [X] Cual: _____

Garantía otra Oper. SI [ ] NO [X] Cual: _____

Cordialmente.

BANCO DAVIVIENDA S.A.

ANEXO 11A

DERECHO DE PETICION- COBRO DE CARTERA A FAVOR DE DISPEZ RÍO Y MARS.A. ENLIQUIDACIÓN JUDICIAL NIT 900.126.024-3.

Administracion Magdalena <administracion@magdalenaseafood.co> 2 de febrero de 2026 a las 11:11 a.m.
Para: "infosociedadesyempresas@gmail.com" <infosociedadesyempresas@gmail.com>
CC: administracion <administracion@suguiaempresarial.com.co>, Yojana Acosta <subdirector@balanty.com.co>, "coordinadorBS@balanty.com.co" <coordinadorbs@balanty.com.co>

Buenos dias
YEIMY YOLIMA SALAZAR
Liquidadora - DISPEZ

Reciba un cordial saludo

En relacion a la solicitud en el correo y a la deuda de MAGDALENA RIVER a DISPEZ RIO Y MAR, adjuntamos a continuacion Soporte del pago a la cuenta de depósitos judiciales del Banco Agrario, a nombre de Magdalena realizando el pago de las cuotas segun acuerdo de Reorganizacion de Magdalena.

Se Adjunta a continuacion los documentos bajo el siguiente detalle:

1. Soporte Pago a la cuenta de Deposits judiciales
2. Acuerdo de Reorganizacion Magdalena River
3. Acta Audiencia Confirmacion Acuerdo de Reorganizacion

Quedamos atentos a sus comentarios

Cordialmente

JEFERSON LOPEZ SANCHEZ
Coordinador Administrativo
MAGDALENA RIVER SEA FOOD SAS

[Texto citado oculto]

3 archivos adjuntos

COMPROBANTE PAGO DISPEZ - A BANCO AGRARIO.pdf
2569K

OK ACUERDO DE REORGANIZACION MAGDALENA_.pdf
466K

Aacta audiencia de confirmación del acuerdo- Magdalena River.PDF
1467K

ACUERDO DE REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL DE LA SOCIEDAD MAGDALENA RIVER SEA FOOD SAS
NIT. 900904250-1

JOSE ALFONSO MORALES GUZMAN, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con No. 4.165.276, expedida en Miraflores (Boyacá), obrando en este acto en nombre y Representación Legal de la Sociedad **MAGDALENA RIVER SEA FOOD SAS, NIT. 900904250-1**, con domicilio principal en el Municipio de Aipe (Huila), con Matrícula Mercantil No. 274291, del 29 de Octubre de 2015, fue constituida por acta número 1 del 22 de octubre de 2015 suscrita por asamblea constitutiva, registrado en esta cámara de comercio bajo el número 42954 del libro IX del registro mercantil el 29 de octubre de 2015, según consta en el certificado de existencia y representación legal adjunto al presente documento, actuando debidamente facultado para la celebración del presente acuerdo, según consta en el acta de asamblea No. 11, de fecha 27 de Agosto de 2021, que se adjunta como parte integrante de este documento, y, los acreedores internos y externos de la Sociedad **MAGDALENA RIVER SEA FOOD SAS .**, quienes celebramos este acuerdo de Reorganización en los Términos de la Ley 1116 de 2.006 considerando los siguientes:

I. ANTECEDENTES

PRIMERO.- La Sociedad **MAGDALENA RIVER SEA FOOD SAS,** identificada con NIT, 900904250-1, con domicilio principal en el municipio de AIPE (Huila), con Matrícula Mercantil No. 274291 del 29 de Octubre de 2015, fue constituida por acta número 1 del 22 de octubre de 2015 suscrita por asamblea constitutiva, registrado en esta cámara de comercio bajo el número 42954 del libro IX del registro mercantil el 29 de octubre de 2015 , de conformidad con el certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio de Bogotá, y que se adjunta como **ANEXO No. 1.**

SEGUNDO.- MAGDALENA RIVER SEA FOOD SAS, tiene como objeto social principal la actividad procesamiento, maquila, elaboración de subproductos, transformación de productos pesqueros o cárnicos para el consumo humano, producción, importación, exportación y comercialización de productos pesqueros, de mariscos y cárnicos en todas sus presentaciones, también desarrollará la actividad de venta y compra de pescado y carnes a terceras personas tanto en el ámbito nacional como internacional; importación de maquinaria para nuevos proyectos que requiera la compañía.

TERCERO.- CAUSAS QUE ORIGINARON LA CRISIS. La sociedad **MAGDALENA RIVER SAS EN REORGANIZACIÓN,** solicitó la admisión al proceso concursal debido a que la situación financiera de la compañía se vio afectada, por los siguientes factores:

- Disminución dramática en los niveles de ventas.
- la constante contaminación de las distintas fuentes hídricas ya sea por la actividad minera o por la falta de implementación de sistemas de manejo de residuos y aguas negras, lo cual impactó en la disminución de las ventas pues la calidad de los peces no es lo misma y como consecuencia de esto, muchos sectores decidieron acudir a productos importados.
- La fluctuación del dólar con lo que los precios de los combustibles están en constante alza, al igual que otros insumos y elementos como redes de pesca, dispositivos para las plantas de procesamiento, alimentos para la crianza de los peces, etc., todos estos elementos necesarios y vitales para el desarrollo del objeto social.
- Las referidas situaciones se reflejaron en la baja rentabilidad que generó el negocio pues los costos de producción cada vez son más altos.
- Por otro lado, **MAGDALENA RIVER SEA FOOD SAS,** incurrió en una seria de inversiones tanto en maquinaria, instalaciones y personal, que representaron una cuantiosa perdida pues los niveles de rentabilidad fueron insuficientes para recuperar dicha inversión
- Otra circunstancia que afectó a la compañía fue la entrada en el mercado de competidores bastantes fuertes que acapararon gran parte del mercado ofreciendo calidad y buen precio.
- Como consecuencia de lo antes mencionado, empezaron a aparecer factores también como el incumplimiento por parte de los clientes en los pagos, logrando crear una cartera muy importante para recuperar, situación que puso en dificultades a la empresa.

Todas estas razones que han sido expuestas aquí llevaron a la Sociedad **MAGDALENA RIVER SAS,** a una situación de iliquidez, de suspensión y cesación parcial de pagos a los acreedores y con ello la imposibilidad de continuar con la operación en condiciones normales o por lo menos viables y rentables.

CUARTO.- SOLICITUD DE ADMISION AL PROCESO DE REORGANIZACION EMPRESARIAL.- Mediante memorial 2019-01-044082 de 27 de febrero de 2019, se solicitó admisión de la sociedad Magdalena River Sea Food S.A.S, al proceso de Reorganización.

A través de oficio 2019-01-256239 de 26 de junio de 2019, se le requirió a fin de que subsanará la información faltante, otorgándole para tal efecto un plazo de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha en que se recibiera el mismo, este fue remitido al correo electrónico informado en la solicitud de admisión.

Con memorial 2019-01-270200 de 12 de julio de 2019, el representante legal de la sociedad, dio respuesta al oficio de inadmisión.

QUINTO.- APERTURA DEL PROCESO DE REORGANIZACION Por Auto 460-007145, del 25 de Agosto de 2019, la Superintendencia de Sociedades Decretó la apertura del Proceso de Reorganización Empresarial de la Sociedad **MAGDALENA RIVER SEA FOOD SAS,** con NIT. 900904250 y domiciliada en el Municipio de Aipe (Huila), en los términos y con las formalidades establecidas en la Ley 1116 de 2.006, reformada por la Ley 1429 de 2.010 y demás normas reglamentarias.

SEXTO.- La Superintendencia de Sociedades mediante Auto 460-007145, del 25 de Agosto de 2.019, designó a la doctora **ARLYN PATRICIA NANDAR MENDIETA** identificada con cédula de ciudadanía No.52.038.096 como Promotora del acuerdo de reorganización.

SEPTIMO.- En cumplimiento del trámite establecido en la Ley 1116 de 2.006 se agotaron las siguientes etapas:

1. **Publicidad**. Por el término de cinco días hábiles, durante los días 9 al 13 de Diciembre de 2019, se fijó en la Superintendencia de Sociedades el aviso en el que se informaba acerca de la iniciación del Proceso de Reorganización Empresarial. Por su parte la Sociedad Deudora **MAGDALENA RIVER SEA FOOD SAS,** procedió a publicar dicho Aviso en un lugar visible de su sede principal en el Municipio de Aipe (Hula) y en las oficinas administrativa ubicadas en la ciudad de Bogotá D.C., y a su inscripción ante la Cámara de Comercio. Así también como mecanismo adicional de publicidad, el señalado aviso se hizo llegar a todos los acreedores internos y externos de la Sociedad deudora. De igual manera el Aviso se remitió a todos los Jueces competentes para tramitar procesos de ejecución en la jurisdicción de Aipe (Huila) y Bogotá. Todo lo anterior fue acreditado ante el juez del concurso y los gastos generados fueron asumidos por cuenta de la sociedad deudora, de conformidad con las previsiones del Artículo 19 de la Ley 1116 de 2.006.

2**. Información**. La Sociedad deudora **MAGDALENA RIVER SEA FOOD SAS,** a través de su Representante Legal, con fecha seis (6) de septiembre de 2019, mediante la radicación No. 2019-01-329481 radicó en la superintendencia de sociedades la información actualizada, con corte al 25 de Agosto de 2019.

Con fecha cuatro (4) de Marzo de 2020, la empresa hizo entrega a la promotora de la información radicada en el superintendencia de sociedades.

Posteriormente mediante auto No. 430-004940 del 14 de junio de 2020 , la Superintendencia de sociedades requirió a la sociedad deudora, para que actualizara la información con corte al 24 de Agosto de 2020.

Mediante radicación No. 2020-01-258866 el 14 de junio de 2020, la sociedad radicó la actualización de la información con corte al 24 de Agosto de 2019

3. **Reconocimiento de Créditos, Asignación de Derechos de Voto, Resolución de Objeciones**. Dentro del Término de Ley, la promotora doctora **ARLYN PATRICIA NANDAR MENDIETA** presentó los Proyectos de Calificación y Graduación de Créditos y Derechos de Voto con corte al 24 de Agosto de 2.019, mediante radicación, No. 2019-01-250390**,** del cual se corrió traslado por el Término de Cinco (5) días hábiles, de conformidad con el Artículo 36 de la ley 1429 de 2.010, reformatoria de la Ley 1116 de 2.006 , durante los días 22 al 28 de Julio de 2020.

Dentro del termino de traslado no se presentaron objeciones.

Después de surtirse el término legal pertinente la Promotora dio a conocer a la Superintendencia de Sociedades mediante Radicado No. 2020-01-522774 del 24 de Septiembre de 2020, el informe de objeciones y conciliaciones.

La Superintendencia de Sociedades, impartió aprobación al proyecto de calificación y graduación de créditos y derechos de voto, presentado por la promotora, mediante auto No. 2021-01-304175, del siete (7) de Mayo de 2021, notificado en el estado del diez (10) de Mayo de 2021.

La relación de derechos de voto y acreencias forman parte del presente acuerdo de reorganización como **ANEXO 4.**

A partir de la Ejecutoria de la anterior providencia comenzó a correr en el término de cuatro (4) meses, previsto en el artículo 31 de la Ley 1116 de 2006, para suscribir el presente Acuerdo de Reorganización.

II.- OBJETO DEL ACUERDO

1.- Objetivo del Acuerdo.- El objetivo del acuerdo de reorganización es facilitar al deudor que se encuentre en dificultades transitorias para el cumplimiento oportuno de sus obligaciones de contenido crediticio y patrimonial, el logro de un arreglo con sus acreedores en relación con las mencionadas obligaciones, facilitando el pago de nuevas condiciones mutuamente concertadas, a fin de obtener el pago total de las acreencias, la recuperación y conservación de la empresa como unidad de explotación económica, fuente generadora de empleo, siempre bajo el criterio de la

generación de valor y para una adecuada protección del crédito, la sociedad deudora y sus acreedores internos y externos aprueban un acuerdo de reorganización cuyo contenido queda en su integridad como se conviene.

La fórmula de pago que se plantea en el presente acuerdo, se sustenta sobre un flujo de caja elaborado por la sociedad deudora, proyectado a través del tiempo como fuente de pago.

En este acuerdo se pacta el pago de las acreencias de conformidad con lo preceptuado en la normatividad concursal, respetando la prelación legal de créditos, lo cual será descrito dentro del acápite "fórmula de pago de los créditos"

2.- Voluntad de suscribir un Acuerdo: Como es voluntad, de los acreedores internos y externos de la sociedad **MAGDALENA RIVER SAS.**, suscribir un texto de acuerdo de reorganización en los términos y formalidades de la Ley 1116 de 2006 y de conformidad con el artículo 31 ibídem, en el que se define una fórmula de pago de las acreencias y se adopten otras disposiciones, quienes convenimos suscribir un texto de acuerdo que se regule por las siguientes disposiciones y contenidos, el cual es vinculante tanto para los acreedores que no participaron en la votación, como para aquellos que votaron negativamente :

CAPÍTULO I
DEFINICIONES

ARTICULO PRIMERO.- **DEFINICIONES.** Exclusivamente para efectos de la aplicación y ejecución de este Acuerdo de Reorganización, adóptense las siguientes definiciones:

1. **EL ACUERDO**: Entiéndase por tal, el texto del presente acuerdo de Reorganización junto con los anexos que formen parte de él por así haberse expresado en el mismo.

2. **OBJETO**: El objeto del **ACUERDO** es la conservación, recuperación y mejoramiento de la empresa como unidad de explotación económica y fuente generadora de empleo mediante el establecimiento de obligaciones a cargo de **LA DEUDORA** tendientes al mejoramiento de las condiciones financieras, administrativas y operativas, así como el señalamiento de las condiciones bajo las cuales LA DEUDORA atenderá el pago de las obligaciones a su cargo, acorde con la situación de la misma. De igual forma se busca una protección adecuada del Crédito, mediante el pago de tales acreencias.

3. **VIGENCIA:** El término de vigencia y ejecución de **EL ACUERDO** será de diez (10) años, contados a partir del día siguiente a la aprobación del

acuerdo y hasta el día 6 de Octubre de 2031, a menos que antes de tal fecha se extingan o cancelen la totalidad de las obligaciones cobijadas por el presente acuerdo, pues en este caso éste terminará en virtud de su cumplimiento. En todo caso, en el evento, en que a la fecha de confirmación del acuerdo se hayan generado algunas cuotas por pagar según lo proyectado en la fórmula de pago de cada clase, las mismas se cancelaran dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de dicha confirmación.

4. **LA DEUDORA**: Se entiende por tal, la sociedad **MAGDALENA RIVER SEA FOOD SAS**, con las condiciones ya descritas en el primer inciso de este **ACUERDO.**

5. **PARTES:** Son partes de EL **ACUERDO**, Los Acreedores Externos, que son todas aquellas personas naturales y jurídicas que más adelante se relacionan, como titulares de Créditos a cargo de **LA DEUDORA**, al igual que los Acreedores Internos, que son los socios de **MAGDALENA RIVER SEA FOOD SAS**, que se predica únicamente en relación con sus obligaciones y derechos como socios (**ANEXO 4**).

Igualmente suscribe **EL ACUERDO** el Representante Legal de **LA DEUDORA**, quien obra con plenos poderes para el efecto, de conformidad con los Estatutos Sociales y con la Autorización impartida por los socios en el acta de asamblea de accionistas No. 11 de fecha 27 de Agosto de 2021, la cual se adjunta como parte integrante del presente acuerdo.

6. **LOS ACREEDORES**: Son todas las personas naturales y jurídicas que tienen la condición de Acreedores externos e internos según se indica en el Artículo Segundo correspondiente de este **ACUERDO** y que forman parte de la Relación de Derechos de Voto y Determinación de Acreencias del **ANEXO 4**.

7. **PASIVO A REORGANIZAR**: Lo constituyen los créditos graduados y calificados y que quedaron reconocidos mediante el auto No. 2021-01-304175, del siete (7) de Mayo de 2.021, los cuales se identifican en el ANEXO No. 4 del presente documento.

8. **GIRO ORDINARIO**: Para efectos de **EL ACUERDO**, las partes entienden por GIRO ORDINARIO de los negocios, aquellas actividades que en forma habitual u ordinaria ejecuta **LA DEUDORA** en ejercicio de su Objeto Social, de conformidad con sus Estatutos.

9. **PERIODO DE GRACIA-** Para efectos del presente **ACUERDO**, se entenderá por PERIODO DE GRACIA el lapso comprendido entre el día

siguiente de la fecha de aprobación del acuerdo, esto, es, de la audiencia de confirmación del mismo, y hasta el diez (10) de Mayo de 2022, periodo en el cual no se pagarán capital ni intereses de las obligaciones.

10. **PROYECCIONES FINANCIERAS**: Las constituyen el flujo de caja proyectado hasta el 6 de Octubre de 2031 y el plan de negocios, elaborado por la empresa, los cuales están contenidos en el **ANEXO 5** que forma parte del presente **ACUERDO**.

11. **INDEXACION** Se reconocerá y pagará a todos los acreedores una indexación generada entre la fecha de vencimiento de las obligaciones y hasta la fecha de confirmación del acuerdo según el índice de variación del IPC.

12. **INTERESES:** Es la tasa que se reconocerá y pagará a todos los acreedores de la siguiente manera: a) a los acreedores financieros de la tercera clase, se les reconocerá y pagará una tasa de interés equivalente al DTF mas tres (3) puntos, desde la fecha de confirmación del acuerdo y hasta la fecha de pago, y b) a los demás acreedores, diferentes a los hipotecarios de tercera clase, se les reconocerá y pagará una tasa de interés equivalente al Índice de Precios al Consumidor (IPC) desde la fecha de confirmación del acuerdo y hasta la fecha de pago de las obligaciones. Tanto la indexación como la tasa de interés se pagará en la última cuota de pago de cada clase respectivamente, como se muestra en la forma de pago que se discrimina más adelante.

13. Se hace la salvedad que, en virtud de que es imposible predecir el comportamiento del IPC futuro, el flujo de caja que ha servido para la proyección de los pagos futuros se calcula con el índice IPC conocido hasta Junio de 2021 para la indexación, y una tasa para los intereses proyectada del 3,6%, que deberá ser ajustada, bien sea por defecto o por exceso, dependiendo del comportamiento de tal índice según la certificación que expida el DANE para estos efectos. Para la liquidación de los intereses a los acreedores financieros se tomó como referencia el DTF equivalente al 3,05% + un spread de 3 puntos, que deberá ser ajustada, bien sea por defecto o por exceso, dependiente del comportamiento del DTF certificado por el Banco de la Republica al momento del pago.

14. **FECHA DE INICIO. -** Se entenderá como aquel día en que el presente acuerdo entrará en vigor, es decir, cuando el mismo sea confirmado por la Superintendencia de Sociedades.

CAPITULO II
OBLIGACIONES Y FORMA DE PAGO

ARTÍCULO SEGUNDO.- **VALOR DE LAS DEUDAS Y CLASIFICACIÓN DE LAS MISMAS:** Para todos los efectos y en todo caso, el valor de las deudas a pagar por **LA DEUDORA**, será el valor por capital de cada una de las acreencias definidas en la Calificación y Graduación de Créditos y Determinación de Derechos de Voto, reconocidas mediante el auto No. 2021-01-304175, del siete (7) de Mayo de 2.021,, proferida por la Superintendencia de Sociedades, relacionadas en el **ANEXO 4**, más la indexación equivalente al IPC causado desde la fecha de vencimiento y hasta la fecha de confirmación del acuerdo, y una tasa de interés equivalente al IPC equivalente desde la fecha de confirmación del acuerdo y hasta la fecha de pago de las obligaciones.

PARAGRAFO PRIMERO. – No obstante lo anterior, la sociedad deudora, mediante radicado No. 2021-01-460023, del 22 de Julio de 2021, puso en conocimiento del juez del concurso, el pago de pequeñas acreencias calificadas y graduadas , que realizó por un valor total de CINCO MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS ($ 5.767.882), razón por la cual, el valor total del pasivo a pagar en el presente acuerdo, por concepto de capital de las obligaciones calificadas y graduadas, ascienden a la suma de SEIS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA MILLONES ONCE MIL SETECIENTOS SIETE PESOS MCTE ($ 6.440.011.707).

PARAGRAFO SEGUNDO.- INDEXACION E INTERESES: Se reconocerá y pagará a todos los acreedores una indexación y tasa de interés así:

- **INDEXACION** Se reconocerá y pagará a todos los acreedores una indexación generada entre la fecha de vencimiento de las obligaciones y hasta la fecha de confirmación del acuerdo según el índice de variación del IPC.

- **INTERESES:** Es la tasa que se reconocerá y pagará a todos los acreedores de la siguiente manera: a) a los acreedores financieros de la tercera clase, se les reconocerá y pagará una tasa de interés equivalente al DTF mas tres (3) puntos, desde la fecha de confirmación del acuerdo y hasta la fecha de pago, y b) a los demás acreedores, diferentes a los hipotecarios de tercera clase, se les reconocerá y pagará una tasa de interés equivalente al Índice de Precios al Consumidor (IPC) desde la fecha de confirmación del acuerdo y hasta la fecha de pago de las obligaciones.

- Tanto la indexación como la tasa de interés se pagarán en la última cuota de pago de cada clase respectivamente, como se discrimina en la forma de pago detallada más adelante.

- Se hace la salvedad que, en virtud de que es imposible predecir el comportamiento del IPC futuro, el flujo de caja que ha servido para la proyección de los pagos futuros se calcula con el índice IPC conocido hasta Junio de 2021 para la indexación, y una tasa para los intereses proyectada del 3,6%, que deberá ser ajustada, bien sea por defecto o por exceso, dependiendo del comportamiento de tal índice según la certificación que expida el DANE para estos efectos. Para la liquidación de los intereses a los acreedores financieros se tomó como referencia el DTF equivalente al 3,05% + un spread de 3 puntos, que deberá ser ajustada, bien sea por defecto o por exceso, dependiente del comportamiento del DTF certificado por el Banco de la Republica al momento del pago.

PARAGRAFO TERCERO.- PERIODO DE GRACIA- Para efectos del presente **ACUERDO**, se entenderá por PERIODO DE GRACIA el lapso comprendido entre el día siguiente de la fecha de confirmación del acuerdo, esto, es, de la audiencia de confirmación del mismo, y hasta el 10 de Mayo de 2022, periodo en el cual, se causarán pero no se pagarán ni capital ni intereses de las obligaciones.

PARAGRAFO CUARTO.- PRELACION LEGAL.-De conformidad con lo preceptuado en el Título XL del libro cuarto del Código Civil y demás normas legales, la fórmula de pago se efectuará en el siguiente orden, sobre el cual, valga aclarar, se hace uso de los artículos 41 de la Ley 1116 de 2006 y 50 de la Ley 1676 de 2013:

- Primera Clase – Créditos fiscales.
- Segunda Clase – No hay acreedores de segunda clase
- Tercera Clase – Acreedores hipotecarios
- Cuarta Clase – Proveedores estratégicos
- Quinta Clase **–** Créditos quirografarios

ARTÍCULO TERCERO.- **FORMA DE PAGO DE LAS OBLIGACIONES**.- De conformidad con lo previsto en el presente acuerdo y en el Artículo 31 y siguientes de la Ley 1116 de 2.006, las acreencias ya relacionadas a cargo de LA DEUDORA serán pagadas en la siguiente forma:

3.1.- **CRÉDITOS DE PRIMERA CLASE**: Los Créditos de primera clase se clasifican corresponden a fiscales que se cancelarán de la siguiente forma:

3.1.1.- **CREDITOS FISCALES:**

PLAZO TOTAL	El plazo total será de 6 meses. El pago inicia al vencimiento del periodo de gracia. Esta obligación se cancelara en una sola cuota por valor de $ 8.386.251 el día 10 de Mayo de 2022. A estos acreedores se les reconocerá y pagará una indexación y tasa de interés así: a) La indexación generada entre la fecha de vencimiento de las obligaciones y hasta la fecha de confirmación del acuerdo según el índice de variación del IPC, y b) Una tasa de interés equivalente al IPC, desde la fecha de confirmación del acuerdo y hasta el día del pago. En caso de que este no sea un día hábil se pasará para el siguiente día hábil.

Hacen parte de este grupo, los acreedores que se mencionan a continuación:

NIT	ACREEDOR	VALOR GRADUADO Y CALIFICADO	IPC INDEXACION	INTERES IPC	TOTAL A PAGAR
800197268	DIRECCION NACIONAL DE IMPUESTOS	7.597.000	470.177	319.074	8.386.251
	TOTAL FISCALES	**7.597.000**	**470.177**	**319.074**	**8.386.251**

3.3.- ACREEDORES DE TERCERA CLASE

PLAZO TOTAL	El plazo total para el pago de estos créditos será de (18) meses. El pago iniciara al vencimiento de las acreencias de primera clase. Estas obligaciones se cancelaran en tres (3) cuotas, siendo la primera el 15 de Mayo de 2022, la segunda el 15 de Noviembre de 2022 y la tercera el 15 de Mayo de 2023, como se detalla en el siguiente cuadro. A este acreedor se le reconocerá y pagará una indexación y tasa de interés así: a) La indexación generada entre la fecha de vencimiento de las obligaciones y hasta la fecha de confirmación del acuerdo según el índice de variación

	del IPC, y b) Una tasa de interés equivalente al DTF más tres puntos, desde la fecha de confirmación del acuerdo y hasta el día del pago. En caso de que el día de pago no sea un día hábil se pasará para el siguiente día hábil. Tanto la indexación como la tasa de interés se pagarán en la última cuota de pago de cada clase respectivamente, como se discrimina en la forma de pago detallada a continuación:

Hace parte de este grupo de acreedores, el que se menciona a continuación:

FECHA DE PAGO	NIT	ACREEDOR	VALOR CALIFICADO Y GRADUADO	IPC INDEXACION	INTERES DTF + 3 PUNTOS	VALOR TOTAL A PAGAR
15-05-2022	890.903.938	BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.	139.845.105			139.845.105
15-11-2022	890.903.938	BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.	93.230.070			93.230.070
15-05-2023	890.903.938	BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.	233.075.176	32.844.288	33.372.481	299.291.944
TOTAL AGRARIO SOLIDARIO DE ACUICOLA			**466.150.351**	**32.844.288**	**33.372.481**	**532.367.119**

PARAGRAFO PRIMERO: En todo caso, en el evento, en que a la fecha de confirmación del acuerdo se hayan generado algunas cuotas por pagar según lo proyectado en la presente fórmula de pago, las mismas se cancelaran dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de dicha confirmación.

3.4.- CRÉDITOS DE CUARTA CLASE PROVEEDORES ESTRATEGICOS

PLAZO TOTAL	El plazo total será de 26 meses. El pago inicia al vencimiento de las acreencias de tercera clase. Esta obligación se cancelara en una sola cuota por valor de $48.293.946, el 05 de Enero de 2024. A estos acreedores se les reconocerá y pagará una indexación y tasa de interés así: a) La indexación generada entre la fecha de vencimiento de las obligaciones y hasta la fecha de confirmación del acuerdo según el índice de variación del IPC, y b) Una tasa de interés equivalente al IPC, desde la fecha de confirmación del acuerdo y hasta el día del pago En caso de que este no sea un día hábil se pasará para el siguiente día hábil.

Hacen parte de este grupo, los acreedores que se mencionan a continuación:

NIT	ACREEDOR	VALOR GRADUADO Y CALIFICADO	IPC INDEXADO	INTERES IPC	VALOR TOTAL A PAGAR
900743417	CALIDAD AGROINDUSTRIAL	634.001	47.622	72.276	753.899
900339088	CI FISH COLOMBIAN SAS	12.048.500	905.007	1.373.529	14.327.036
900661091	ENERGY METER SAS	3.739.825	280.912	426.340	4.447.077
900039603	FRINOX INGENIERIA SAS	11.000.000	826.250	1.254.000	13.080.250
901044567	INDUSTRIAS TECNICAS INDTEC SAS	1.447.100	108.697	164.969	1.720.766
900723115	RICH CHEMICAL GREEN SAS	6.718.400	504.644	765.898	7.988.941
800179073	LABORATORIO DIAGNOSTICAMOS SAS	5.025.572	377.489	572.915	5.975.976
	TOTAL PROVEEDORES	**40.613.398**	**3.050.621**	**4.629.927**	**48.293.946**

3.3.- CRÉDITOS QUINTA CLASE-QUIROGRAFARIOS

PLAZO TOTAL	El plazo total será de 31 meses, el pago inicia al vencimiento de las acreencias de cuarta clase. Esta obligación se cancelara en una cuota de $ 129.564.328., el 05 de Junio de 2024. A estos acreedores se les reconocerá y pagará una indexación y tasa de interés así: a) La indexación generada entre la fecha de vencimiento de las obligaciones y hasta la fecha de confirmación del acuerdo según el índice de variación del IPC, y b) Una tasa de interés equivalente al IPC, desde la fecha de confirmación del acuerdo y hasta el día del pago. En caso de que este no sea un día hábil se pasará para el siguiente día hábil.

Hacen parte de este grupo los que se mencionan a continuación:

NIT	ACREEDOR	VALOR GRADUADO Y CALIFICADO	IPC INDEXADO	INTERES IPC	VALOR TOTAL A PAGAR
6253830	BUENDIA GALEANO EDWARD	100.000	7.511	11.400	118.911
3159457	CHICA VIDAL MARIA AMINTA	25.000	1.878	2.850	29.728

79898475	DIAZ LOZANO EDWARD	750.000	56.335	85.500	891.835
36175056	GOMEZ MORENO ROSALIA	1.527.200	114.714	174.101	1.816.014
891104414	INDUSTRIAS QUIMICAS ASPROQUIN LTDA	2.915.900	219.024	332.413	3.467.337
860023411	INGENIERIA DE REFRIGERACION INDUSTRIAL R	860.000	64.598	98.040	1.022.638
14225770	LUGO VARON ALFREDO	1.638.260	123.056	186.762	1.948.077
12135130	MOTTA MARTINEZ JUAN YAMIL	3.053.729	229.377	348.125	3.631.231
900611443	NAVA INGENIERIA SAS	186.000	13.971	21.204	221.175
1077854897	NUÑEZ AGULAR MARLON QUERUBIN	210.000	15.774	23.940	249.714
79991926	PARRA SANCHEZ FERMIN	762.765	57.294	86.955	907.014
12124434	PERDOMO RAMIREZ JUSTINIANO	15.026	1.129	1.713	17.868
1927805	PEREZ ARISMENDY	463.500	34.815	52.839	551.154
900533379	PETROASOCIADOS SAS	296.726	22.288	33.827	352.841
830137526	POLIEMPAK SAS	3.970.320	298.225	452.616	4.721.162
900895342	REPRESENTACIONES COMPRAS VENTAS COLOM	2.474.070	185.836	282.044	2.941.950
1082216621	SALAZAR MIGUEL ANDRES	42.620	3.201	4.859	50.680
1032370563	SALDAÑA RATIVA YENY ALEXANDRA / MERCAF	4.211.741	316.359	480.138	5.008.239
83229277	SANCHEZ LOZADA CARLOS EDUARDO	3.702	278	422	4.402
80733569	SANTOS BUITRAGO DAVID	94.850	7.125	10.813	112.787
900825148	SERVICIO TÉCNICO THERMMO KING SAS	986.897	74.129	112.506	1.173.533
79597103	SUAREZ RAMIREA LUIS CARLOS	854.400	64.177	97.402	1.015.979
900471812	TELNET WIRELESS SAS	403.500	30.308	45.999	479.807
93152552	USECHE MOMTAÑ JOSE WILLIAM	675.000	50.702	76.950	802.652
830130857	VC WINNER LTDA	1.106.177	83.089	126.104	1.315.370
52778135	ACOSTA IBAÑEZ DEICI YOJANA	750.000	56.335	85.500	891.835
813001240	AGUALIMSU SAS	1.629.206	122.376	185.729	1.937.311
1058374806	ALFONSO RUBIANO ALEXANDRA CAROLINA	355.050	26.669	40.476	422.195
1003811865	ALVAREZ PEREZ JHON JAIRO	24.500	1.840	2.793	29.133
1003776963	ALVAREZ SALDAÑA BAYARDO	140.000	10.516	15.960	166.476
1109842542	ANDRADE SALAZAR DIEGO ARMANDO	1.000	75	114	1.189
93344916	APACHE COLLAZOS MARCO FIDEL	54.970	4.129	6.267	65.366
1070977382	ARDILA CAITA BRAYAN STIVEN	27.697	2.080	3.157	32.935
1075545423	ARIAS CESAR AUGUSTO	19.000	1.427	2.166	22.593
1075216980	AYA SERRATO DIANA MARCELA	500.000	37.557	57.000	594.557
1003819844	AVENDAÑO ANDRADE DEIBY YOLANDA	89.774	6.743	10.234	106.751
14208246	AYERBE ANDRADE JOSE RODRIGO	162.900	12.236	18.571	193.707
1109847258	AYERBE BAUTISTA JHON JAIR	30.299	2.276	3.454	36.029
93476868	AYERBE ROLDAN DANY	9.000	676	1.026	10.702
1110577991	BAHAMON LAURA	25.200	1.893	2.873	29.966
1109847695	BENAVIDES ROMERO EDNA MILENA	151.542	11.383	17.276	180.201
1022419001	BOCANEGRA BUCURU HAROLD JAVIER	4.000	300	456	4.756

17167816	BRICEÑO DUARTE ENERI JESUS	52.000	3.906	5.928	61.834
14138876	BUSTOS DIAZ GUILLERMO ALFONSO	25.067	1.883	2.858	29.808
1075542203	CANACUE DUSSAN YAIRCLAY	221.492	16.637	25.250	263.379
891180000	CAMARA DE COMERCIO DE NEIVA	5.043.200	378.813	574.925	5.996.938
1106776486	CAPERA LUGO EDISON	84.500	6.347	9.633	100.480
93345358	CAPERA SALAZAR JOSE WUILSON	2.500	188	285	2.973
93477770	CAPRA MELGAR PEDRO ALEJANDRO	46.584	3.499	5.311	55.394
1016046562	CARDOSO ANGIE YULISA	16.566	1.244	1.889	19.699
1109844984	CARDOZO MOTTA RAFAEL ANDRES	36.764	2.761	4.191	43.717
93443579	CASAS LONGAS ORLANDO	11.213	842	1.278	13.334
1075542354	CASTAÑEDA RUBIANO ERICK FABIAN	100.000	7.511	11.400	118.911
1081159207	CASTAÑEDA SALAZAR JOHN JADER	165.911	12.462	18.914	197.287
96354559	CASTAÑEDA VELASQUZ DIOSELINO	140.000	10.516	15.960	166.476
101240160	CASTILLO YESICA	30.000	2.253	3.420	35.673
39574537	CONDE CORDOBA MARIA YEIMY	3.000	225	342	3.567
900845300	CONFECCIONES ALYOMAR SAS	630.637	47.369	71.893	749.899
1081182866	CORTES OLAYA FABIAN	44.295	3.327	5.050	52.672
1075266281	CORTES YACUMA AZUCENA	25.157	1.890	2.868	29.915
1007680018	CRUZ YOAN SANTIAGO	15.750	1.183	1.796	18.729
1006068363	CULMA ORTIZ ANDREA	69.228	5.200	7.892	82.320
1004074932	CUMBE CHIMBACO JORGE LUIS	196.300	14.745	22.378	233.423
1134064118	DIAZ GONZALEZ MARISELA	64.628	4.854	7.368	76.850
1117458270	DIAZ JOSE ORLANDO	12.856	966	1.466	15.287
1001199170	DIAZ SANCHEZ HAMMER DAVID	12.582	945	1.434	14.961
1001409138	DUQU DUQUE GLADIS YULIETH	3.000	225	342	3.567
1081158719	DURAN FRANCY MILENA	5.500	413	627	6.540
1120361179	ESCANDON NIÑO LUIS GERARDO	27.015	2.029	3.080	32.124
830135709	FERRERERIA RHINO SA	198.863	14.937	22.670	236.471
900955723	FERRETERIA Y ELECTRICOS NEIVA FEM SAS	218.100	16.382	24.863	259.346
1193150491	FLOREZ MOTTA CRISTINA ALEJANDRA	4.600	346	524	5.470
1075542477	GIRALDO PERDOMO JUAN PABLO	3.750	282	428	4.459
65789962	GOMEZ TIMOTE BEATRIZ	3.000	225	342	3.567
1007186160	GONZALEZ JOSE GREGORIO	114.072	8.568	13.004	135.645
1075544671	GONZALEZ QUIRA JOSE EVELIO	1.000	75	114	1.189
1075282778	GONZALEZ VANEGAS WILSON ANDRES	16.656	1.251	1.899	19.806
80758981	GROSSO GUZMAN YEISON EDUARDO	750.000	56.335	85.500	891.835
1007416940	GUEPENDO ARCINIEGAS CRISTIAN JAVIER	24.459	1.837	2.788	29.085
1007416954	GULUMA ROMERO MARIA CENAIDA	45.000	3.380	5.130	53.510
1075267089	GUTIERREZ LEIVA ADRIANA	26.709	2.006	3.045	31.760
1193501566	GUTIERREZ OSCAR JULIAN	24.312	1.826	2.772	28.910

1007789900	HORTA MOTTA JHORDAN	50.400	3.786	5.746	59.931
36295077	IBARRA BONILLA MAGNOLIA MARIA	6.500	488	741	7.729
900851562	IMPERIO ELECTRICO DEL SUR SAS	193.200	14.512	22.025	229.737
900032495	INNOVAR DOTACIONES SAS	355.995	26.740	40.583	423.319
900337222	INTERNACIONAL DE ELECTRICOS E ILUMINACION	754.000	56.636	85.956	896.592
1070963576	ISAZA CUEVAS DIANA KATERINE	121.476	9.125	13.848	144.449
36305560	LAISECA SANDRA MILENA	48.964	3.678	5.582	58.224
1007106654	LONDOÑO OTAVO LEIDY DORANY	18.396	1.382	2.097	21.875
1109844830	LONGAS JUAN CAMILO	96.244	7.229	10.972	114.445
65789189	LONGAS ORTIZ ELIZABETH	16.205	1.217	1.847	19.270
1069177856	LOPEZ ALTURO ANGIE VIVIANA	46.965	3.528	5.354	55.847
26424148	LOSADA QUINTERO LINA MARIA	131.819	9.901	15.027	156.748
1116197693	MACUALO CALDERON MARIA ISABEL	15.656	1.176	1.785	18.617
93344471	MAHECHA GONZALEZ FERNELY	14.167	1.064	1.615	16.846
1321220671	MARTINEZ ROJAS JOSE ARGELIO	20.693	1.554	2.359	24.606
65791548	MAZORCO ORTIZ ANGELICA MARIA	3.000	225	342	3.567
36311732	GONZALEZ GARCIA MARCELA	1.600.000	120.182	182.400	1.902.582
444444444	MEJIA CARO YORGENDI	2.647	199	302	3.148
26607599	MOLANO GORDILLO SANDRA PATRICIA	96.500	7.248	11.001	114.749
1075541589	MONJE CONTRERAS MAICOL	5.500	413	627	6.540
65789944	MONTAÑA CAMPO MARIELA	3.000	225	342	3.567
1110538773	MORENO SILVA PEDRO LUIS	60.799	4.567	6.931	72.297
1109843197	MURCIA SANDRA MILENA	2.500	188	285	2.973
1110580365	MURILLO OYOLA ANTONIO ALEJANDRO	7.000	526	798	8.324
1075295953	OLAYA NARVAEZ LUIS HERNEY	64.500	4.845	7.353	76.698
1007789905	ORTIZ LEAL ESTEFANI	7.873	591	898	9.362
28880335	ORTIZ MONCALEANO YENNY PATRICIA	84.204	6.325	9.599	100.128
1007679815	OYOLA USECHE CESAR AUGUSTO	30.000	2.253	3.420	35.673
80191607	PABON ROBERTO BILLI ANDERSON	20.000	1.502	2.280	23.782
79991926	PARRA SANCHEZ FERMIN	413.600	31.067	47.150	491.817
1007431963	PAYANENE GOMEZ ERIKA	3.000	225	342	3.567
1075209545	PEÑUELA GONZALEZ ADISLEYDA	169.200	12.709	19.289	201.198
65788647	PEREZ GUEPENDO ROSA ELENA	25.705	1.931	2.930	30.566
1109841812	PEREZ JOSE YECID	6.700	503	764	7.967
65789901	PEREZ LEONAS ESTER JULIA	284.079	21.338	32.385	337.802
36168428	PEREZ MOSQUERA MARIA EUGENIA	12.863	966	1.466	15.296
12567309	PIÑEREZ RIOS ADISON	30.000	2.253	3.420	35.673
83168147	POLANIA RAMIREZ ALVARO	5.500	413	627	6.540
93478945	PRADA PUELLO LUIS ALEXANDER	39.201	2.945	4.469	46.614
4950407	QUESADA CORTES NESTOR	12.101	909	1.380	14.389

4949810	QUESADA VANEGAS ARTURO	18.153	1.364	2.069	21.586
1121922102	QUINTERO OSPINA DAVINSON	5.000	376	570	5.946
1083927390	RAMOS SANCHEZ MIGUEL ANDRES	120.375	9.042	13.723	143.140
900678539	REFRIPANEL SAS	760.000	57.086	86.640	903.726
1080181203	RIOS ROJAS LUIS ALBERTO	5.500	413	627	6.540
1007359823	RIVAS JUAN DAVID	211.723	15.903	24.136	251.763
1082216269	RIVERA GARCIA MARIA ALEJANDRA	170.474	12.805	19.434	202.713
1075545527	RODRIGUEZ HERNANDEZ MARIA ALEJANDRA	84.476	6.345	9.630	100.452
93478735	ROJAS ALAPE LUIS JAVIER	203.992	15.323	23.255	242.570
1109845744	SAENZ COLLAZOS YENNY PAULA	48.818	3.667	5.565	58.050
17321803	SANABRIA LONDOÑO JULIO CESAR	210.000	15.774	23.940	249.714
1075284539	SANCHEZ ARCINIEGAS CARLOS ANDRES	47.317	3.554	5.394	56.265
1007431877	SANCHEZ DIAZ SEBASTIAN	13.699	1.029	1.562	16.290
7251002	SANCHEZ JAMES	480.000	36.055	54.720	570.775
860009578	SEGUROS DEL ESTADO SA	13.729.642	1.031.284	1.565.179	16.326.105
65789514	SILVA MATOMA MARIA HISNELDA	3.000	225	342	3.567
1075544104	SILVA MORENO JOSE LUIS	551.375	41.416	62.857	655.648
65790955	SILVESTRE OTALORA SANDRA LILIANA	2.500	188	285	2.973
1109840957	SILVESTRE SOACHE MARITZA	2.500	188	285	2.973
93476951	SOACHE CAPERA AZIZ	3.000	225	342	3.567
5965559	SOACHE CARLOS HERNAN	31.971	2.401	3.645	38.017
1007679861	SOACHE ORTEGA NOFAL ALEXIS	24.385	1.832	2.780	28.997
1109843257	SOLARTE CORTAZAR LINA MARIA	20.456	1.537	2.332	24.325
901039028	SU GUIA EMPRESARIAL SAS	1.080.000	81.123	123.120	1.284.243
900299525	SYSTEMS AND COMMUNICATIONS S.A.S.	287.500	21.595	32.775	341.870
900123166	TELECOMMUNICATIONS ADVANCE GROUP SAS	606.043	45.522	69.089	720.654
5965624	TAO OLIVERIO	29.490	2.215	3.362	35.067
65788651	TAPIAS LUZ MILA	24.973	1.876	2.847	29.696
900471812	TEL NET WIRELESS SAS	805.000	60.466	91.770	957.236
1079180179	TIMOTE BOCANEGRA YENIFER	111.072	8.343	12.662	132.077
65791266	TIQUE CANACUE LUZ MARINA	3.000	225	342	3.567
1109844030	TIQUE CARTAGENA YEIMY ALEXANDRA	3.000	225	342	3.567
1109845498	TIQUE NAVARRO ALEXIS DAVID	3.000	225	342	3.567
1109841878	TIQUE YACUMA ADRIANA LUCIA	48.818	3.667	5.565	58.050
65788810	TOCAREMA GUZMAN GLADIZ	3.000	225	342	3.567
1023910200	TOLE TOLE LUIS FERNANDO	20.333	1.527	2.318	24.178
1213899900	TORRES TORRES JHON EDINSON	7.001	526	798	8.325
1006068314	TRUJILLO JHOJAN DAVID	106.909	8.030	12.188	127.127
93345640	TRUJILLO JOSE GUILLERMO	65.000	4.882	7.410	77.292
39797094	TRUJILLO RODRIGUEZ SANDRA LUCIA	5.500	413	627	6.540

1006070159	TRUJILLO VERA DARWIN	23.466	1.763	2.675	27.904
65788987	USECHE MARY LUZ	2.500	188	285	2.973
1082217064	VALBUENA FERNANDO	6.265	471	714	7.450
1081183696	VANEGAS CALDERON DIEGO	19.473	1.463	2.220	23.156
26601246	VANEGAS RICARDO CONSTANZA	4.300	323	490	5.113
26600970	VANEGAS RICARDO FERMINA	18.153	1.364	2.069	21.586
7723322	VANEGAS VANEGAS JUAN MANUEL	5.500	413	627	6.540
55216726	VANEGAS VANEGAS NEIDA JIMENA	16.203	1.217	1.847	19.267
55158632	VARGAS ELSA NUR	30.400	2.283	3.466	36.149
26600509	VARGAS GONZALEZ AMELIA	16.205	1.217	1.847	19.270
1109847236	VARGAS POVEDA MIGUEL ANGEL	90.365	6.788	10.302	107.454
1109847813	VEGA BUSTOS MARIA LUCIA	16.205	1.217	1.847	19.270
1094276928	VEGA VEGA ELMER	4.000	300	456	4.756
63327298	VERA DELGADO EMILSEN	2.500	188	285	2.973
1012438141	VERA YINA TATIANA	45.000	3.380	5.130	53.510
1057305139	VILLEGAS SOTO GERMAN DARIO	44.191	3.319	5.038	52.548
55159310	YARA GOMEZ NIDIA SOCORRO	33.254	2.498	3.791	39.543
41641277	YAÑEZ PERDOMO MARTHA AUGENIA	566.400	42.544	64.570	673.514
1007679595	YARA TOLE JONATHAN JULIAN	41.282	3.101	4.706	49.089
5964798	YATE CAPERA NELSON	19.225	1.444	2.192	22.861
1003819244	YOLANDA DERBY	5.500	413	627	6.540
1075286736	MANRIQUE SANCHEZ KAREN DE JESUS	18.000	1.352	2.052	21.404
	ELECTRIFICADORA DEL HUILA SA ESP	35.688.330	2.680.681	4.068.470	42.437.481
51822798	GUZMAN CARDENAS JACKELINE	4.371.450	328.356	498.345	5.198.151
7706749	LIZCANO CARDOZO ROBINSON	647.380	48.627	73.801	769.808
1022347977	MANTILLA CASTILLA RICARDO	486.000	36.505	55.404	577.909
900855204	QUALITY FISH SAS	428.887	32.215	48.893	509.995
901026884	TOLIMA FISH FARMING SAS	245.904	18.471	28.033	292.408
900359521	INVERSIONES SALAMINA SAS	179.061	13.450	20.413	212.924
901245181	COMERCIALIZADORA DE PECES Y MARISCOS NEW F	167.623	12.591	19.109	199.323
1075248402	BERROCAL LEAL NICOLAS DAVID	148.500	11.154	16.929	176.583
65790681	BETANCUR SANDRA MILENA	76.184	5.722	8.685	90.591
901020716	GREEN LINE FISH SAS	69.694	5.235	7.945	82.874
1109847533	GUEPENDO CAPERA ANGIE PAOLA	68.987	5.182	7.865	82.033
900246424	SOCIEDAD AGROINDUSTRIAL RVG LTDA	58.530	4.396	6.672	69.599
55216386	VERA BAUTISTA MARICELA	50.790	3.815	5.790	60.395
1073714010	MUÑOZ SANCHEZ JUAN DAVID	50.789	3.815	5.790	60.394
901115358	COMERCIALIZADORA PEZ DEL HUILA SAS	46.505	3.493	5.302	55.300
79213967	GONZALEZ TOVAR WALTER	36.889	2.771	4.205	43.865
900479031	COMERCIALIZADORA TILAPIAS CMA SAS	31.238	2.346	3.561	37.146

1069726335	JIMENEZ ANDRADE MIGUEL ANGEL	31.000	2.329	3.534	36.863
1075238031	CARDOZO MARISOL	27.304	2.051	3.113	32.468
900342245	GUSTAPEZ SAS	22.328	1.677	2.545	26.551
52956682	RUIZ GAONA ANDREA	18.000	1.352	2.052	21.404
1006070186	ONATRA CUTIVA NOFAL ALXIS	18.000	1.352	2.052	21.404
7695605	HERNANEZ ARAUJO HECTOR JAVIER	5.048	379	575	6.003
	TOTAL ACREEDORES EXTERNOS	**108.958.742**	**8.184.290**	**12.421.297**	**129.564.328**

PARAGRAFO SEGUNDO.- VALIDACIÓN DE PAGO Y AJUSTES DE ACREENCIAS. Previo a realizar los pagos de los acreedores según la clase que corresponda, la sociedad concursada podrá adelantar las gestiones de validación y conciliación contables que estime pertinentes, con miras a establecer si para la fecha del pago no han operado eventos de depuración, compensación o anticipos que hubieren afectado los saldos de estas acreencias. En caso que alguno de estos eventos se haya presentado con anterioridad y siempre y cuando se cuente con el respectivo paz y salvo expedido por parte del acreedor, la concursada podrá prescindir de hacer el pago de la acreencia en la fecha que le correspondía según la clase en la que estaba graduada, con el único fin de evitar que se generen pagos dobles. No obstante, si la compañía a pesar de haber realizado todas las gestiones a su alcance no puede obtener el paz y salvo del acreedor por situaciones de fuerza mayor, deberá exhibir los soportes idóneos certificados por el contador y revisor fiscal de la compañía ante el Juez del concurso quedando en todo caso, sometidos al control de las demás partes del proceso. En caso de no contar con el paz y salvo o con el soporte idóneo certificado por el contador y revisor fiscal de la compañía, se deberá acreditar el pago de la acreencia en los términos del presente acuerdo de reorganización.

3.-6 CREDITOS LEGALMENTE POSTERGADOS

El pago de estos créditos se realizará en ocho (8) cuotas anuales, iniciando al vencimiento del pago de la quinta clase, siendo la primera el 10 de noviembre de 2024 y la última el 6 de Octubre de 2031, a estos acreedores se les reconocerá y pagará una indexación generada entre la fecha de vencimiento de las obligaciones y hasta la fecha de confirmación del acuerdo según el índice de variación del IPC, abonando inicialmente a capital y el valor de la indexación causado será pagado solamente en la cuota siete (7).

Hacen parte de este grupo los que se mencionan a continuación:

FECHA DE PAGO	NIT	ACREEDOR	VALOR CALIFICADO Y GRADUADO	IPC INDEXACION	VALOR TOTAL A PAGAR

10/11/2024	900632555	ACUICOLA DE COLOMBIA SAS (vinculado)	580.771.722		580.771.722
10/11/2024	900312484	PISCICOLA COOLFISH SAS (vinculado)	97.996.741		97.996.741
10/11/2024	900126024	DISPEZ RIO Y MAR S A (vinculado)	19.074.108		19.074.108
10/11/2024	900126024	DISPEZ RIO Y MAR S A (vinculado)	2.157.429		2.157.429
10/11/2025	900632555	ACUICOLA DE COLOMBIA SAS (vinculado)	550.964.652		550.964.652
10/11/2025	900312484	PISCICOLA COOLFISH SAS (vinculado)	122.495.926		122.495.926
10/11/2025	900126024	DISPEZ RIO Y MAR S A (vinculado)	23.842.635		23.842.635
10/11/2025	900126024	DISPEZ RIO Y MAR S A	2.696.787		2.696.787
10/11/2026	900632555	ACUICOLA DE COLOMBIA SAS (vinculado)	410.578.791		410.578.791
10/11/2026	900312484	PISCICOLA COOLFISH SAS (vinculado)	73.497.555		73.497.555
10/11/2026	900126024	DISPEZ RIO Y MAR S A (vinculado)	14.305.581		14.305.581
10/11/2026	900126024	DISPEZ RIO Y MAR S A	1.618.072		1.618.072
10/11/2027	900632555	ACUICOLA DE COLOMBIA SAS (vinculado)	445.675.257		445.675.257
10/11/2027	900312484	PISCICOLA COOLFISH SAS (vinculado)	85.747.148		85.747.148
10/11/2027	900126024	DISPEZ RIO Y MAR S A (vinculado)	16.689.845		16.689.845
10/11/2027	900126024	DISPEZ RIO Y MAR S A	1.887.751		1.887.751
10/11/2028	900632555	ACUICOLA DE COLOMBIA SAS (vinculado)	686.061.118		686.061.118
10/11/2028	900312484	PISCICOLA COOLFISH SAS (vinculado)	134.745.518		134.745.518
10/11/2028	900126024	DISPEZ RIO Y MAR S A (vinculado)	26.226.899		26.226.899
10/11/2028	900126024	DISPEZ RIO Y MAR S A (vinculado)	2.966.465		2.966.465
10/11/2029	900632555	ACUICOLA DE COLOMBIA SAS (vinculado)	650.964.652		650.964.652
10/11/2029	900312484	PISCICOLA COOLFISH SAS (vinculado)	122.495.926		122.495.926
10/11/2029	900126024	DISPEZ RIO Y MAR S A (vinculado)	23.842.635		23.842.635
10/11/2029	900126024	DISPEZ RIO Y MAR S A (vinculado)	2.696.787		2.696.787
10/11/2030	900632555	ACUICOLA DE COLOMBIA SAS (vinculado)	650.964.652	329.679.044	980.643.697
10/11/2030	900312484	PISCICOLA COOLFISH SAS (vinculado)	122.495.926	70.235.665	192.731.591
10/11/2030	900126024	DISPEZ RIO Y MAR S A (vinculado)	23.842.635	13.670.686	37.513.321
10/11/2030	900126024	DISPEZ RIO Y MAR S A (vinculado)	2.696.787	1.673.860	4.370.647
06/10/2031	900632555	ACUICOLA DE COLOMBIA SAS (vinculado)	703.067.269		703.067.269
06/10/2031	900312484	PISCICOLA COOLFISH SAS (vinculado)	175.583.753		175.583.753
06/10/2031	900126024	DISPEZ RIO Y MAR S A (vinculado)	34.175.662		34.175.662
06/10/2031	900126024	DISPEZ RIO Y MAR S A (vinculado)	3.865.532		3.865.532
TOTAL POSTERGADOS – Vinculados			**5.816.692.217**	**415.259.255**	**6.231.951.472**

PARAGRAFO PRIMERO.- Los acreedores postergados, manifiestan de manera expresa, que con el fin de contribuir con el propósito de que la empresa logre el

cumplimiento del presente acuerdo, sus obligaciones no causaran intereses desde la fecha de confirmación del acuerdo de reorganización empresarial y hasta la fecha de pago.

PARAGRAFO SEGUNDO.- Todos los pagos a los acreedores, se realizaran en el domicilio principal de la sociedad deudora, mediante consignación o transferencia a la cuenta bancaria personal o corporativa del acreedor.

ARTICULO CUARTO.- ENERVAMIENTO DE LA CAUSAL DE DISOLUCION POR PERDIDAS.-La Deudora desde la fecha de admisión al proceso de reorganización empresarial, se encuentra en causal de disolución por pérdidas, pues con corte al 24 de agosto de 2019, fecha de admisión al proceso de reorganización empresarial, registraba un patrimonio negativo por valor de $979.761.000, con unas pérdidas de $1.879.761.000, y con corte al 31 de Marzo de 2021, registra un patrimonio liquido negativo de $1.026.108.000 y perdidas de $1.926.108.000, lo cual evidencia unas pérdidas superiores al 50% del capital, el cual corresponde a la suma de NOVECIENTOS MILLONES DE PESOS ($900.000.000).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 459 del Código de Comercio, la asamblea de accionistas de LA DEUDORA contaba con un plazo de seis (6) meses, desde la fecha en que quedaron consumadas las pérdidas para tomar u ordenar las medidas conducentes al restablecimiento del patrimonio. Ocurrida la admisión al proceso de reorganización, tal plazo se entiende suspendido hasta la fecha de celebración del ACUERDO.

Conforme a las estipulaciones de los Decretos Legislativos Nos. 560 y 772 de 2020, los términos para enervar la correspondiente causal de disolución se encuentran suspendidos hasta el 22 de abril de 2022.

Si bien para la fecha de suscripción del presente acuerdo de reorganización, la causal de disolución por pérdidas o no cumplimiento de la hipótesis de negocio en marcha se encuentra suspendida conforme al decreto 560 de abril de 2020, LA CONCURSADA, en asamblea de accionistas llevada a cabo el pasado 27 de Agosto de 2021. ha planteado adoptar las siguientes medidas con el fin de enervar el acaecimiento de esta causal, lo cual no es óbice para que los administradores puedan implementar medidas adicionales para superar cualquier evento que, de origen a la misma, conforme a la situación financiera y a la ejecución del plan de negocios que presente LA CONCURSADA:

4.1.- CAPITALIZACION DE PASIVOS

A partir de la fecha de confirmación del acuerdo y con base en las fórmulas y montos establecidos en el plan de pagos, LA EMPRESA y los ACREEDORES podrán convenir la CAPITALIZACIÓN de sus acreencias como forma de extinción de las obligaciones a cargo de LA EMPRESA.

Para ello, se deberán tener en cuenta las fórmulas de pago incluidas en el presente acuerdo y calculadas al momento de realizarse la capitalización de las acreencias convenidas, incluyendo la indexación e intereses causados hasta la fecha en que se acuerde dicha capitalización.

4.2 Del pasivo que presenta actualmente LA CONCURSADA con el acreedor vinculado ACUICOLA DE COLOMBIA SAS, se capitalizará la suma de **DOS MIL MILLONES DE PESOS** M/CTE ($2.000.000.000.oo), dentro de un plazo de dieciocho (18) meses contados a partir de la fecha de confirmación del acuerdo de reorganización y en todo caso antes de cumplirse la fecha de pago programada para el acreedor vinculado ACUICOLA.

PARAGRAFO: Estas medidas podrán ser implementadas y ejecutadas durante todo el término de vigencia del presente ACUERDO y no constituyen una obligación o un compromiso diferente a los pactados con los acreedores involucrados en los términos de este ACUERDO. En consecuencia, las medidas antes precitadas podrán ser modificadas, ajustadas o cambiadas conforme a la realidad de LA CONCURSADA y a las circunstancias que se presenten, sujetas en todo momento a la decisión y determinación de los administradores de LA EMPRESA, quienes deberán velar por la ejecución responsable del plan de negocios y la adopción de las medidas necesarias para enervar la causal de disolución por pérdidas o no cumplimiento de la hipótesis de negocio en marcha, sin que ello constituya ni pueda entenderse en ningún caso como una reforma al presente ACUERDO.

4.3.- REQUISITOS PARA HACER EFECTIVA LA CAPITALIZACIÓN DE ACREENCIAS.- Para hacer efectiva la capitalización de acreencias se tendrá que cumplir con los siguientes requisitos:

1. Que el ACREEDOR y LA EMPRESA CONCURSADA convengan de mutuo acuerdo capitalizar la deuda como forma de pago de las obligaciones, lo cual podrá realizarse con una antelación no menor de treinta (30) días a la fecha de pago de la obligación concreta establecida en este ACUERDO.

2. Que LA EMPRESA CONCURSADA tenga el capital autorizado y las acciones suficientes para capitalizar las obligaciones.

3. Que la Asamblea de Accionistas de LA EMPRESA CONCURSADA apruebe la capitalización de las obligaciones en cabeza del ACREEDOR.

4. LA EMPRESA CONCURSADA deberá informar al Juez del Concurso el número de acciones suscritas, los pagos efectuados por cuenta de la misma, la cifra en que se eleve el capital suscrito y pagado, los datos del acreedor (nombre, identificación y nacionalidad) que efectuó la capitalización. Igualmente, deberá cumplir ante la Cámara de Comercio con todos los requisitos necesarios para registrar la capitalización, incluida la cifra en que se eleve el capital suscrito y pagado.

En el presente ACUERDO se anexa la parte pertinente del Acta No. 11 de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas en la que se establecen las condiciones en que se subsanará la causal de disolución respectiva.

ARTICULO QUINTO:- CLÁUSULA DE PREPAGO

Con posterioridad a la fecha de confirmación del presente ACUERDO, LA DEUDORA podrá efectuar el pago anticipado de las obligaciones a que se refiere este ACUERDO, sin ningún tipo de penalidad, siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos: a) Que la DEUDORA se encuentre al día en el pago de todas las obligaciones exigibles con POSTERIORIDAD a este acuerdo y originadas en la operación de la empresa. b) Que la DEUDORA cuente con excedentes de caja y liquidez que le permitan disponer de estos recursos, sin comprometer el desarrollo del objeto social de la compañía y consecuentemente el pago de las obligaciones que en este ACUERDO se han establecido. c) Que se respete la prelación legal para el pago de los ACREEDORES acá reconocidos. Los pagos se aplicarán proporcionalmente al saldo de la obligación y se abonarán primero a capital y luego a intereses.

CAPITULO III
CODIGO DE GESTION ETICA EMPRESARIAL

ARTICULO SEXTO: **DECLARACIÓN.-LA DEUDORA** y los acreedores**,** de conformidad con lo previsto en el Artículo 78 de la Ley 1116 de 2.006, han establecidos las siguientes acciones y compromisos, para garantizar su cumplimiento y la viabilidad de la empresa: Las principales acciones y compromisos,

adicionalmente a las ya establecidas en el presente documento, son las que a continuación se incorporan en este Código de Ética Empresarial.

Son obligaciones de LA DEUDORA:

1.- Conducir los negocios y actividades sociales en forma diligente, cuidadosa y eficiente, de conformidad con la práctica comercial colombiana.

2.- Facilitar las Labores del COMITÉ DE ACREEDORES .

3.- Pagar oportunamente las tasas, contribuciones y demás impuestos o gravámenes que le impongan las autoridades fiscales y administrativas.

4.- Solicitar ante la DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DIAN, la compensación a que hubiere lugar, de cualquier suma que tenga a favor por concepto de impuestos administrados por dicha dirección, al igual que las devoluciones previstas en el Parágrafo 2° del Artículo 40 de la Ley 1116 de 2.006 y en el Decreto 2860 de 2.008, de lo cual deben informar al comité.

5.- Mantener una estructura Operacional y administrativa adecuada, para permitir la conducción de la misma dentro de los parámetros de eficiencia y rendimiento.

6.- Informar al COMITE DE ACREEDORES sobre la ocurrencia de cualquier hecho que pueda afectar la estructura y condición financiera de **LA DEUDORA**, así como su capacidad de pago.

7.- Mantener su sistema de registro contable, conforme con lo dispuesto por las normas legales y los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, y elaborar sus estados financieros de conformidad con estos principios. Igualmente se obliga a llevar libros y registros contables de acuerdo con lo dispuesto en el Código de Comercio y demás normas aplicables. La empresa declara haber realizado las reservas y provisiones exigidas por la ley y por las normas de contabilidad generalmente aceptadas.

8.- Abstenerse de otorgar o hacer prestamos de dinero, adelantos o pagos de deudas existentes a sus socios, vinculados o controlantes, ni celebrar operaciones en términos no comerciales, con terceros, socios, o demás vinculados.

9.- NO adquirir nuevos créditos durante la vigencia del presente acuerdo, que no sean de carácter indispensable para el desarrollo del negocio.

10.- Suministrar al COMITÉ DE ACREEDORES, con la periodicidad que se requiera durante la vigencia del **ACUERDO,** con no menos de 10 días anteriores a la reunión del comité todos los Estados Financieros, de conformidad con lo dispuesto en la ley 1314 de 2.009 y sus decretos reglamentarios.

11.- Observar estrictamente los principios de transparencia, igualdad y equidad en las operaciones que celebre con sus vinculados económicos los cuales deberán ajustarse estrictamente a este código.

12.- Orientar su gestión consultando siempre las bases sobre las cuales se ha celebrado el presente ACUERDO entre los acreedores internos y externos de la sociedad.

13.- Propender por la recuperación de la cartera y los inventarios que hubieren sido castigados en años anteriores, e informar al COMITÉ DE ACREEDORES sobre sus gestiones.

14.- Hacer efectivos los deberes legales de los administradores de la sociedad consagrados en el Artículo 23 de la Ley 222 de 1995, de conformidad con la forma de organización de LA DEUDORA

15.- Cumplir con las decisiones y ejecutar todos los trámites y gestiones para el desarrollo de este ACUERDO

16.- Las demás que este acuerdo o la ley le impongan

ARTÍCULO SEPTIMO. **OBLIGACIONES ESPECIALES DE NO HACER A CARGO DE LA DEUDORA.**

Durante el término de duración del ACUERDO y mientras se encuentren vigentes las ACREENCIAS objeto de reestructuración por el presente ACUERDO LA DEUDORA, no podrá:

1. Alterar la naturaleza de su actividad económica y negocios de manera que pudiere llegar a ser inconsistente con lo dispuesto en este convenio.

2. Vender, transferir, ceder y en general disponer de sus activos fijos cuya operación no pertenezca a su giro ordinario.

3. Comprometer recursos en actividades no relacionadas con el giro ordinario de sus negocios.

4. Otorgar créditos y/o garantías de obligaciones propias o ajenas que no están comprometidas dentro del giro ordinario de sus negocios.

5. Dejar de hacer negocios de su objeto social, a menos que sea por circunstancias legales insuperables, las cuales debe hacerlas conocer de manera inmediata al Comité de Acreedores.

6. Desamparar la protección de sus bienes y activos; por lo tanto, deberá mantener vigentes las pólizas de seguros sobre los bienes de su propiedad.

7. Proceder al pago de utilidades o dividendos mientras subsistan saldos por pagar de las acreencias que se reestructuran en virtud del presente Acuerdo.

8. Participar directamente o por interpuesta persona, en actividades que impliquen competencia con el ejercicio del objeto social de LA DEUDORA o en actos respecto de los cuales exista conflicto de intereses. Esta prohibición se hace extensiva a los administradores, empleados y contadores.

ARTICULO OCTAVO.- DEBERES DE INFORMACION.- Son deberes de información por parte de la deudora los siguientes:

1. Elaborar y tener a disposición de los acreedores Estados Financieros con corte trimestral, los cuales deberán estar debidamente certificados, en los términos que dispone la Ley;

2. Elaborar y tener a disposición de los acreedores Estados Financieros de fin del ejercicio, debidamente suscritos;

3. Dar aviso al Comité sobre los hechos que puedan determinar un evento de incumplimiento del presente acuerdo.

4. Informar al comité de acreedores y al juez del concurso sobre la ocurrencia de cualquier hecho que pueda afectar la estructura y condición financiera de la compañía, su capacidad de pago; o que pueda afectar adversamente la conducción de sus negocios y que recaiga sobre la ejecución del presente acuerdo;

5. Presentar los informes que solicite el Comité de Acreedores relacionados con la ejecución del presente acuerdo, así como con su situación financiera y contable

ARTICULO NOVENO.- OBLIGACIONES DE LOS SOCIOS DE MAGDALENA RIVER SEA FOOD SAS:

1. Improbar cualquier propuesta tendiente a la de distribución y/o reparto de dividendos o utilidades durante la vigencia del presente acuerdo.

2. Abstenerse de adoptar decisiones que resulten contrarias a lo dispuesto en el presente acuerdo y que vayan en perjuicio de los acreedores.

CAPITULO IV

EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO Y CLAUSULA DE SALVAGUARDA.

ARTICULO DECIMO.- **EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO**.-Serán causales de incumplimiento del presente Acuerdo las estipuladas en el Artículo 45 de la Ley 1116 de 2006

Si vencido el plazo aludido persiste el incumplimiento podrá declararse incumplido y proceder de conformidad con lo señalado en el Artículo 46 de la Ley 1116 de 2006.

ARTICULO DECIMO PRIMERO.- CLAUSULA DE SALVAGUARDA: En caso de que el deudor no pueda atender las obligaciones aquí pactadas, dentro de los términos establecidos, la empresa podrá extender los plazos para el pago de estas obligaciones siempre que no se exceda de 60 días y por un máximo de dos veces, cada una por 30 días, improrrogables, durante la vigencia del Acuerdo y sin que esto modifique el plazo final.

La segunda oportunidad en que se utilice este salvamento no podrá ser consecutiva ni acumulable; es decir, debe haberse superado la primera utilización de la condición de salvaguardia. El uso de la prerrogativa aquí contemplada, deberá ser informado mediante escrito a los acreedores y a la Superintendencia de Sociedades, con 15 días de anticipación. Así mismo, en dicha comunicación se informarán las nuevas fechas en que los pagos se realizarán, conforme a los términos aquí previstos.

CAPITULO V
COMITÉ DE ACREEDORES

ARTICULO DECIMO SEGUNDO.- CREACION Y COMPOSICIÓN.

Se establece un Comité de Acreedores que tendrá a su cargo el seguimiento y vigilancia del cumplimiento, ejecución y desarrollo del **ACUERDO,** manteniendo como criterio orientador de sus funciones el tratamiento equitativo a todos los ACREEDORES y la observancia de los principios de prudencia, responsabilidad, eficacia, bien común y buena fe contemplados en el CÓDIGO DE ÉTICA EMPRESARIAL Y DE RESPONSABILIDAD SOCIAL y servirá también de órgano de consulta de los Acreedores.

El Comité de Acreedores tendrá las características y funciones establecidas en la Ley 1116 de 2006 y las especiales derivadas de este ACUERDO

El COMITÉ DE ACREEDORES inicialmente estará conformado por cinco (5) miembros principales y cinco (5) suplentes personales así:

PRINCIPALES	SUPLENTES
ENTIDADES PUBLICAS	
DIAN	
PROVEEDORES ESTRATEGICOS	
CI FISH COLOMBIAN SAS	**FRINOX INGENIERIA SAS**
ACREEDORES FINANCIEROS	
BANCO AGRARIO	
ACREEDEDORES INTERNOS	
ACUICOLA SAS	**AGROPECES LIMITADA**
ACREEDEDORES QUIROGRAFARIOS	
DISPEZ SA	**PISCICOLA COOLFISH**

ARTICULO DECIMO TERCERO. REPRESENTACION, REUNIONES Y QUÓRUM DEL COMITÉ DE ACREEDORES

1.- Las entidades que se designan como miembros del COMITÉ DE ACREEDORES, antes de su primera reunión, informarán al Representante Legal de **LA DEUDORA**, el nombre de la persona natural que actuará en representación de la entidad. Una vez instalado el COMITÉ, el cambio de cualquiera de las personas designadas se informará por el Representante Legal de la respectiva entidad mediante comunicación escrita dirigida al Presidente del Comité y a la DEUDORA.

2. En el evento de renuncia o falta absoluta de algunos de sus miembros, o por pago total de la obligación respectiva o por inasistencia al Comité en tres (3) ocasiones consecutivas, El COMITÉ se reintegrará por el sistema de cooptación, para lo cual deberá suplir las vacantes con acreedores de la misma clase si los hubiere, pero en todo caso deberán estar representadas al menos tres clases de ACREEDORES o se mantendrán al menos tres miembros.

3. El Comité se reunirá preferentemente en forma ordinaria en el lugar del domicilio principal de **LA DEUDORA** en las oficinas donde funcione la administración de la misma, y como mínimo una vez cada seis (6) meses. La primera reunión se llevará a cabo el día treinta (30) de junio de 2.022 a la hora de las 10:00 AM, en las instalaciones de la sociedad deudora, previa convocatoria por parte del Presidente del Comité o de LA DEUDORA, sin perjuicio de que el Comité modifique la periodicidad de sus reuniones con la debida justificación. Desde que se inicie el

pago de las cuotas de capital el Comité se reunirá en forma ordinaria como mínimo una vez cada tres meses, previa convocatoria por parte del Presidente del Comité, sin perjuicio de que el Comité modifique la periodicidad de sus reuniones con la debida justificación.

4.-La convocatoria en cualquier tiempo se debe efectuar por escrito o por correo electrónico con una anticipación de ocho (8) días comunes, y en ella se precisará el objetivo de la reunión. El Comité deliberará válidamente con la presencia de tres (3) de sus miembros; y para tomar decisiones requerirá el voto afirmativo del referido número de miembros .

5.-De cada reunión se levantará un Acta que se asentará en el libro de Actas del Comité de Acreedores. Todas las Actas deberán ser suscritas por el Presidente y el Secretario.

6.-En ningún caso el representante legal de LA DEUDORA podrá actuar como representante de cualquiera de los miembros del Comité y en consecuencia tendrá sólo derecho a voz y no a voto en las deliberaciones del Comité.

7.-La Secretaría corresponde a LA DEUDORA, la cual será responsable ante los ACREEDORES por la elaboración de las actas y custodia del libro de actas. Estando presentes todos los miembros podrá sesionar el COMITÉ en cualquier lugar, sin necesidad de convocatoria previa.

8.- Las reuniones extraordinarias del Comité se llevarán a cabo cuando sean citadas por LA DEUDORA, por dos de sus miembros o por el Promotor con el objeto de verificar el cumplimiento de los términos de este ACUERDO o en los eventos previstos en este ACUERDO, cuando las circunstancias así lo aconsejen. La citación para estas reuniones se hará con no menos de tres (3) días comunes de anticipación.

9.-El PROMOTOR podrá asistir al Comité de Acreedores, previa convocatoria, con derecho a voz pero sin voto. La asistencia del PROMOTOR se remunerará con la suma de un (1) salario mínimo mensual vigente por cada reunión, los cuales serán cancelados por LA DEUDORA previa presentación de la cuenta de cobro o factura correspondiente dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de la realización de la respectiva reunión. De igual forma, corresponde a LA DEUDORA asumir todos los gastos en que incurra EL PROMOTOR para el ejercicio de sus funciones, si hubiere lugar a ello.

10.- Los miembros del Comité son representantes de los ACREEDORES, por lo tanto en ningún momento adquieren el carácter de administradores o coadministradores, ya que sus funciones se derivan exclusivamente de su condición

de ACREEDORES. La asistencia a las reuniones del Comité será ad honorem y no dará derecho a remuneración.

ARTÍCULO DECIMO CUARTO.- FUNCIONES Y ATRIBUCIONES.

Con el Objeto de realizar un seguimiento de las operaciones de LA DEUDORA, colaborar con su buen desempeño y mantener informado a los ACREEDORES sobre el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por LA DEUDORA mediante la suscripción del ACUERDO, el Comité de Acreedores además de las señaladas en otras cláusulas del ACUERDO, tendrá las siguientes funciones:

1. Expedir su propio reglamento.

2. Elegir Presidente para un período de un (1) año, pudiendo ser reelegido indefinidamente.

3. Supervisar la debida ejecución del Acuerdo.

4.-Revisar semestralmente los Estados Financieros, las proyecciones financieras, su ejecución en el tiempo de vigencia del presente ACUERDO, informando a los ACREEDORES sobre su cumplimiento, elaborando para tal fin un documento sobre el resultado de la evaluación, a fin de establecer como se están efectuando los pagos, el desarrollo del objeto social de EL DEUDOR y del mismo ACUERDO.

A su vez LA DEUDORA debe suministrar un informe trimestral al Comité de Acreedores con los cambios respectivos.

5.-. Verificar la ocurrencia de una causal de incumplimiento a efecto de adoptar el mecanismo tendiente a subsanarla en los términos de EL ACUERDO. En caso contrario, informará al Juez del Concurso sobre el incumplimiento.

6.-. En general, las que le señale la Ley.

EN NINGÚN CASO EL COMITÉ DE ACREEDORES ejercerá funciones de administración.

ARTÍCULO DECIMO QUINTO.- CONFIDENCIALIDAD. Los miembros de EL COMITÉ DE ACREEDORES y quienes en él participen están sometidos a la obligación legal de CONFIDENCIALIDAD en relación con todos los informes y documentos que conozcan en ejercicio de sus funciones. El miembro del COMITÉ, que a juicio del propio COMITÉ viole el deber legal de confidencialidad, podrá ser sustituido por otro acreedor del mismo grupo de acreedores al que pertenezca el

miembro reemplazado. Esta decisión la tomará el COMITÉ y en la decisión no podrá participar el miembro infractor. Los miembros del Comité no podrán utilizar la información recibida en actividades que impliquen competencia con el ejercicio del objeto social de LA DEUDORA o en actos respecto de los cuales exista conflicto de intereses.

CAPITULO VI

REUNION DE ACREEDORES

ARTICULO DECIMO SEXTO. REUNION ANUAL DE ACREEDORES.

Todos los años durante la vigencia del Acuerdo de Reorganización, LA DEUDORA, deberá convocar la Reunión Anual de Acreedores que ha de celebrarse en la última semana del mes de Septiembre de cada año, siendo la primera el 30 de Agosto de 2022, la hora de las 10:00 A.M., en las instalaciones de la sociedad deudora, con el fin de informar sobre la situación de EL DEUDOR y hacer seguimiento del **ACUERDO**. La fecha, hora y lugar de la reunión deberá ser informada a los acreedores por escrito o por correo electrónico o mediante aviso publicado en un diario de amplia circulación y a la Superintendencia de Sociedades mediante comunicación escrita con una antelación no inferior a ocho (8) días comunes.

CAPITULO VII
DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO DECIMO SEPTIMO.-.- **VIGENCIA DE LAS OBLIGACIONES**. No podrá invocarse por ninguna de las partes la prescripción, ni la caducidad de las obligaciones objeto del ACUERDO, ya que expresamente se reconoce la vigencia y exigibilidad de las mismas, mientras no sean canceladas y se encuentre en ejecución el ACUERDO. Para tal efecto se entenderá que la ejecución del ACUERDO obra como suspensión del término de prescripción

Con la suscripción del presente **ACUERDO**, se entiende que continúan vigentes todas las obligaciones contraídas por **LA DEUDORA**, con las modificaciones aquí establecidas en cuanto a sus condiciones de plazo, interés y se pagarán únicamente en tales condiciones.

ARTICULO DECIMO OCTAVO. **SOLIDARIDAD Y GARANTIAS:** La celebración del Acuerdo no implica la renuncia a las garantías ni a la solidaridad de los codeudores, avalistas, fiadores y cualquier otra clase de garantes, que estuviesen

constituidas antes de la promoción de este Acuerdo. Las garantías pertinentes no podrán hacerse exigibles mientras no se decrete el incumplimiento de LA DEUDORA, previo el trámite establecido para tal efecto.

ARTÍCULO DECIMO NOVENO.- **CESIÓN DE LOS CREDITOS.** Con base en las previsiones del Artículo 28 de la Ley 1116 de 2.006, podrán cederse en cualquier momento y a cualquier título los créditos y se tendrá al cesionario como sustituto del cedente, quien tendrá derecho a subrogarse en los derechos, privilegios y prelaciones para el pago que tenía el acreedor primitivo.

Una vez efectuada la cesión deberá entregarse al Representante Legal de **LA DEUDORA**, copia del documento que acredite la cesión.

De igual manera las partes deberán Informar al juez del concurso acerca de la cesión realizada.

ARTICULO VIGESIMO.- EXCLUSIÓN DE LA NOVACIÓN. La aprobación del presente Acuerdo no constituye novación de las obligaciones que se reestructuran.
.

ARTÍCULO VIGESIMO PRIMERO. GASTOS LEGALES Y COSTOS DEL ACUERDO. LA DEUDORA no reconocerá gastos legales, multas o sanciones ni honorarios, por los cobros pre jurídico, jurídico y procesos sobre las acreencias reconocidas y objeto del presente ACUERDO. Sin embargo, con la salvedad anterior, todos los costos, gastos o impuestos, que por cualquier concepto se causaren por la formalización, desarrollo o cumplimiento del presente ACUERDO son a cargo de LA DEUDORA.

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO.- INTEGRIDAD DEL ACUERDO. El presente ACUERDO se entiende integrado por el ACUERDO y todos los anexos que se relacionan. EL ACUERDO ORIGINAL Y ÚNICO será el que se encuentre suscrito por LA DEUDORA y sus acreedores, el cual debe ser aprobado por la Superintendencia de Sociedades en audiencia.

ARTICULO VIGESIMO TERCERO.- LEY APLICABLE. La celebración, interpretación y ejecución de este convenio se sujetará a las leyes de la República de Colombia.

ARTICULO VIGESIMO CUARTO.- Con la celebración de este acuerdo se conviene el levantamiento de todas las medidas cautelares que le permitirán al empresario continuar desarrollando adecuadamente su objeto social.

CAPITULO VIII

DECLARACIONES DE LA DEUDORA

ARTICULO VIGESIMO QUINTO.- DECLARACION DE LA DEUDORA

1. LA DEUDORA declara que su contabilidad se lleva de conformidad con las normas legales vigentes sobre la materia y los principios de contabilidad generalmente aceptados.

2. Las proyecciones financieras y el plan de negocios, que sirvieron de base para el presente acuerdo, que se encuentran en al ANEXO 3, fueron elaboradas por **LA DEUDORA**, bajo su responsabilidad, de manera técnica de conformidad con la información y teniendo en cuenta las condiciones de la empresa y del mercado.

3. **LA DEUDORA** declara que a la fecha no tiene pasivos pensionales, ni obligaciones por retenciones, ni aportes a la seguridad social, generadas con anterioridad a la celebración de este acuerdo.

4. De conformidad con el Artículo 4° de la Ley 1116 de 2.006, la negociación de este texto de ACUERDO DE REORGANIZACIÓN ha aplicado los principios generales del Régimen de Insolvencia.

5. El Empresario, una vez recibió el texto del Acuerdo de Reorganización, oportunamente puso este documento y sus soportes financieros en conocimiento de todos los acreedores.

6. Los abajo firmantes, quienes votaron el Acuerdo de Reorganización, ante el empresario han reconocido su firma y el contenido de este texto.

7. Este acuerdo fue celebrado y aprobado, con los votos favorables de un número plural de acreedores que representan la mayoría exigida por la ley de los votos admitidos, los cuales le fueron reconocidos por el Empresario, razón por la cual el presente Acuerdo es de obligatorio cumplimiento para el empresario y para todos los acreedores internos y externos de la empresa, incluyendo a quienes no hayan participado en la negociación del acuerdo, de cuya celebración se da noticia oportunamente a la Superintendencia de Sociedades, para lo de su competencia, en especial para las previsiones del Artículo 35 de la Lay 1116 de 2.006, en relación con la audiencia de confirmación del acuerdo de Reorganización.

8. Las estipulaciones del ACUERDO tienen un carácter general, no queda excluido ningún crédito reconocido o emitido, y, para efectos del pago, respetan la prelación, los privilegios y preferencias establecidas por la ley, al igual que contiene un tratamiento igual para todos los acreedores.

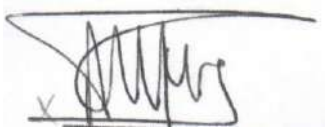
9. El Representante Legal de LA DEUDORA se encuentra debidamente autorizada para suscribir EL ACUERDO, de conformidad con la decisión del máximo órgano social de la empresa.

ARTICULO VIGESIMO SEXTO.- ANEXOS.- Son parte Integrante del Presente Acuerdo los siguientes documentos:

- **ANEXO 1.** CERTIFICADO DE LA CAMARA DE COMERCIO
- **ANEXO 2.** COPIA DE LA CEDULA DE CIUDANIA DEL REPRESENTANTE LEGAL.
- **ANEXO 3**.- ACTA No. 11 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD MAGDALENA RIVER SAS AUTORIZANDO AL REPRESENTANTE LEGAL A LA CELEBRACION DEL PRESENTE ACUERDO Y ENRVANDO LA CAUSAL DE DISOLUCION POR PERDIDAS.
- **ANEXO 4.-** CALIFICACION Y GRADUACION DE CREDITOS Y DETERMINACION DE DERECHOS DE VOTO.
- **ANEXO 5.** PLAN DE NEGOCIOS Y PROYECCIONES FINANCIERAS.
- **ANEXO 6.** ESTADOS FINANCIEROS CON CORTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019, 2020 Y 30 DE JUNIO DE 2021.
- **ANEXO 7**. CERTIFICACIÓN DEL CONTADOR, REVISOR FISCAL Y REPRESENTANTE LEGAL, DE QUE LOS PAGOS DE ADMINISTRACIÓN (GASTOS POST ACUERDO) SE ENCUENTRAN AL DÍA.
- **ANEXO 8.-** VOTOS ACREEDORES.

Para constancia de lo anterior, firma el presente acuerdo el señor JOSE ALFONSO MORALES GUZMAN, en su calidad de Representante Legal de MAGDALENA RIVER SEA FOOD SAS.

REPRESENTANTE LEGAL



JOSE ALFONSO MORALES GUZMAN
C.C. 4.165.276
MAGDALENA RIVER SEA FOOD SAS. EN REORGANIZACIÓN

Digitally signed by BETHY ELIZABETH GONZALEZ MARTINEZ
Date: 2021.10.06 20:44:54 -05:00
Reason: Firma Digital
Location: Colombia

SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

Al contestar cite el No. 2021-01-602513

Tipo: Salida Fecha: 06/10/2021 08:44:41 PM
Trámite: 16048 - ACTA DE AUDIENCIA DE CONFIRMA ACUERDO
Sociedad: 900904250 - MAGDALENA RIVER SE Exp. 89853
Remitente: 428 - DIRECCION DE PROCESOS DE REORGANIZACIO
Destino: 428 - DIRECCION DE PROCESOS DE REORGANIZACION
Folios: 4 Anexos: NO
Tipo Documental: ACTAS Consecutivo: 428-001734

ACTA

AUDIENCIA DE CONFIRMACIÓN DE ACUERDO DE REORGANIZACIÓN

FECHA	6 de octubre de 2021
HORA	9:00 a.m.
CONVOCATORIA	Auto 2021-01-585792 del 29 de septiembre de 2021
LUGAR	Superintendencia de Sociedades
SUJETO DEL PROCESO	Magdalena River Sea Food S.A.S.
PROMOTORA	Patricia Nandar Mendieta
EXPEDIENTE	89853

OBJETO DE LA AUDIENCIA

Audiencia de confirmación de Acuerdo de Reorganización.

Previo al inicio de la audiencia, se da lectura al protocolo a seguir en la misma, de acuerdo con la Resolución 100-005027 de 31 de julio de 2020, el cual también fue incluido en el auto que convoca a esta audiencia

ESTRUCTURA DE LA AUDIENCIA

(I) REANUDACIÓN DE LA AUDIENCIA
a. Solicitud de identificación de los intervinientes a la audiencia
(II) DESARROLLO
a. Verificación de cumplimiento de obligaciones del artículo 32 de la Ley 1429 de 2010 y otros
b. Control de legalidad y observaciones al Acuerdo
(III) DECISIÓN SOBRE EL ACUERDO DE REORGANIZACIÓN
(IV) CIERRE

(I) REANUDACIÓN DE LA AUDIENCIA:

Siendo las 9:00 a.m. del 6 de octubre de 2021, la Directora de Procesos de Reorganización I da inicio a la presente audiencia de confirmación de acuerdo de reorganización del artículo 35 de la Ley 1116 de 2006.

El Despacho advierte que en el acta constará la lista de asistencia a la audiencia y se anexará a la misma la grabación en medio audiovisual que contempla todo el desarrollo de la misma. En el acta también quedará la parte resolutiva de las Providencias que en la audiencia se dicten, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 107 del Código General del Proceso.

A) **SOLICITUD DE IDENTIFICACIÓN DE LOS INTERVINIENTES:**

El Despacho procede a verificar los participantes que constan en la audiencia virtual, de los cuales dieron respuesta y se presentaron, señalando los documentos y sus respectivas identificaciones, los siguientes.

No.	Nombre:	Apoderado y/o en representación de:
1.	Patricia Nandar Mendieta	Promotora
2.	José Alfonso Morales Guzmán	Representante Legal
3.	Eduardo Talero Correa	Apoderado
4.	Claudia Elena Ortega	AFP Colfondos y AFP Protección
5.	Obdulio Muñoz Ramos	Banco Agrario
6.	Manuel Moscoso	Positiva S.A.

(II) DESARROLLO:

a. VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES DEL ARTÍCULO 32 DE LA LEY 1429 DE 2010 Y OTROS:

Una vez verificada la asistencia e identificación de los presentes a la audiencia, el Despacho otorga la palabra a las entidades de retenciones y seguridad social para que informen si la concursada está al día o no con las obligaciones del artículo 32 de la Ley 1429 del 2010, o si las partes llegaron a acuerdos sobre su depuración o pago que permitan al Despacho continuar con el estudio del Acuerdo de Reorganización.

Entidad	Observación	Concursada
Colfondos y Protección	La concursada se encuentra al día en obligaciones del artículo 32 de la Ley 1429 de 2010.	Informa que se realizaron pagos la semana pasada a esta audiencia.
Positiva S.A.	La acreedora informa que la concursada adeuda un valor de COP $4.649.653 por concepto de deuda real. No se opone al estudio del acuerdo siempre que en 20 días hábiles se depure y pague la deuda correspondiente.	Está de acuerdo con el plazo de 20 días hábiles para depurar y pagar el saldo que corresponda.

b. CONTROL DE LEGALIDAD Y OBSERVACIONES AL ACUERDO DE REORGANIZACIÓN:

Agotada la etapa de verificación de obligaciones de que trata el artículo 32 de la Ley 1429 del

2010, el Despacho verifica pregunta a la Promotora si existen votación adicional. La Promotora informa sobre las votaciones adicionales al Acuerdo de Reorganización, particularmente de los acreedores Psicola Coolfish S.A.S. y Agropeces Ltda.

A continuación, el Despacho realiza una exposición del control de legalidad que se efectuó al acuerdo de reorganización, advirtiendo principalmente que éste cumple con la votación requerida y los requisitos sustanciales establecidos en la Ley 1116 del 2006.

Se concede el uso de la palabra a quienes tengan manifestaciones sobre el contenido y estructura del Acuerdo allegado. No interviene ningún acreedor, el Despacho realiza algunas precisiones sobre el acuerdo de reorganización.

Se concede el uso de la palabra a la Promotora y al apoderado de la concursada para que, se pronuncien respecto de las observaciones e indiquen los ajustes realizados al Acuerdo de Reorganización, con base en las intervenciones del Despacho.

(III) DECISIÓN SOBRE EL ACUERDO DE REORGANIZACIÓN:

Previa exposición de antecedentes y consideraciones, el Despacho profirió la decisión mediante la cual confirmó el acuerdo, de cuya providencia se transcribe la parte resolutiva, tal como se anunció al inicio de la audiencia.

En mérito de lo expuesto la Directora de Procesos de Reorganización I,

"RESUELVE

***Primero**. Confirmar el Acuerdo de Reorganización.*

***Segundo**. Ordenar el levantamiento de las medidas cautelares vigentes sobre los bienes del deudor y a órdenes de esta Superintendencia.*

***Tercero**. Ordenar la inscripción de la presente decisión en la Cámara de Comercio y demás autoridades que lo requieran.*

***Cuarto**. Expedir copia autenticada y con constancia de ejecutoria de la presente decisión con destino a las entidades y personas que lo requieran, así como del Acuerdo y el acta.*

***Quinto**. Ordenar a la promotora de la concursada, presentar el Acuerdo de reorganización en el informe 34 denominado "síntesis del Acuerdo", el cual debe ser remitido vía internet y aportado en forma impresa. El aplicativo se puede obtener en el portal de internet de la Superintendencia de Sociedades, ingresando por el vínculo software para el envío de la información. Para tal efecto, se deben seguir las instrucciones para descargar e instalar STORM USER en su computador.*

***Sexto**. Remitir copia de esta providencia a la Dirección de Acuerdos de Insolvencia en Ejecución de la Superintendencia de Sociedades para su correspondiente trámite.*

***Séptimo**. Otorgar a la concursada, de conformidad con lo acordado con Positiva un plazo de 30*

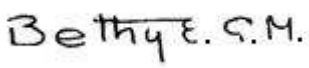
días para realizar el pago y la normalización de la obligación informada en audiencia."

Notificación en estrados

Interviene el apoderado de la sociedad deudora y solicita al Despacho corregir el término acordado con Positiva S.A. toda vez que, el acordado en audiencia fue de 20 días. El Despacho revisa y corrige el término establecido en el ordinal Séptimo de la parte resolutiva de la providencia, aclarando que se acordó 20 días hábiles y éstos son hábiles.

(IV) CIERRE:

Siendo las 9:50 a.m. se da por levantada la sesión. En constancia, firma quien presidió,



BETHY ELIZABETH GONZALEZ MARTINEZ
Directora de Procesos de Reorganización I

TRD: ACTAS- Acuerdos

ANEXO 11B

RESPUESTA DERECHOS DE PETICION ENVADOS POR CORREO ELECTRONICO 8-9 JULIO Y 3 AGOSTO- ACUICOLA DE COLOMBIA

2 mensajes

contabilidad@acuicolombia.com <contabilidad@acuicolombia.com>
Para: YEIMY YOLIMA SALAZAR CALDERON <infosociedadesyempresas@gmail.com>
CC: webmaster@supersociedades.gov.co, acuicolombia@hotmail.com

10 de agosto de 2026 a las 11:21 a.m.

Buenos dias

YEIMY YOLIMA SALAZAR CALDERÓN

Liquidadora: DISPEZ RIO Y MAR SA

Reciba un cordial saludo

Por medio del presente, nos permitimos dar respuesta a los derechos de petición remitidos mediante correo electrónico a nombre de la compañía ACUÍCOLA DE COLOMBIA, los días 8 y 9 de julio y 3 de agosto de 2026.

1. Correo 8 Julio **RV: DERECHO DE PETICIÓN- COBRO DE CARTERA A FAVOR DE DISPEZ RÍO Y MAR S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL NIT 900.126.024-3.** Para atender la solicitud efectuada, se hace necesario el siguiente contexto:

- La compañía ACUICOLA DE COLOMBIA SAS, mediante Auto 460-007147 de 25 de agosto de 2019, fue admitida al proceso de Reorganización Empresarial, conforme a lo dispuesto en la ley 1116 de 2006 y las normas que la complementan y adicionan.

- Mediante Auto No. 428-001735 de 6 de Octubre de 2021, se confirma el Acuerdo de Reorganización de la compañía ACUICOLA DE COLOMBIA SAS.

- La compañía **ACUÍCOLA DE COLOMBIA S.A.S.** presentó ante la Promotora, dentro del marco del proceso de reorganización empresarial, la obligación a favor de la sociedad **DISPEZ RÍO Y MAR S.A.** por un valor total de **$10.789.892.554**.

- Una vez surtido el proceso de revisión y validación correspondiente, la Promotora admitió como obligación reconocida la suma de **$9.904.238.901**, valor que fue posteriormente **graduado y calificado dentro del proceso de reorganización**, conforme a las disposiciones aplicables

- Con radicado 2024-01-788796 del 2 de Septiembre de 2024, la sociedad **ACUICOLA DE COLOMBIA S.AS. EN REORGANIZACION,** presentó ante el Juez del concurso reforma al acuerdo de reorganización, la cual fue confirmada por la Superintendencia de Sociedades en Acta No 2025-01-049564 del 13 de febrero del año 2025.

- En el marco de la **Reforma del Acuerdo de Reorganización**, se mantuvo reconocida la obligación a favor de la sociedad **DISPEZ RÍO Y MAR S.A.S.** por un valor de **$9.904.238.901**, la cual continuará siendo atendida conforme a los términos, condiciones y plazos establecidos.

De acuerdo con lo expuesto, si bien la obligación a favor de la sociedad DISPEZ RÍO Y MAR S.A.S., por valor de $9.904.238.901, se encuentra debidamente reconocida, graduada y calificada dentro del Acuerdo de Reorganización Empresarial, ello no implica que la sociedad ACUÍCOLA DE COLOMBIA S.A.S. se encuentre obligada a efectuar su pago total e inmediato en los términos solicitados por la liquidadora.

Por el contrario, el pago de dicha acreencia deberá sujetarse a los términos, condiciones, plazos y demás reglas establecidas en el Acuerdo de Reorganización, conforme a la graduación y calificación allí determinada.

Se relacionan a continuación los siguientes documentos adjuntos.

A. Auto admision proceso reorganizacion 25 agosto 2019

B. Texto acuerdo de reorganizacion acuicola de colombia inicial

C. Acta confirmacion de acuerdo reorganizacion 6 octubre de 2021

2. **Correo 9 Julio INFORMAR INCUMPLIMIENTO PAGO DE ACREENCIA QUINTA A FAVOR DE LA SOCIEDAD DISPEZ RÍO Y MAR S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL. ACUÍCOLA DE COLOMBIA S.A.S. EN REORGANIZACIÓN EXP 89852**

En atención a su solicitud relacionada con el presunto incumplimiento en el pago de la Acreencia de Quinta Clase a favor de la Sociedad DISPEZ RIO Y MAR S.A EN REORGANIZACION, y una vez realizada la revisión integral de la Reforma del Acuerdo de Reorganización presentada por ACUICOLA DE COLOMBIA SAS EN REORGANIZACION, nos permitimos presentar las siguientes consideraciones:

- Con radicado 2024-01-788796 del 2 de Septiembre de 2024, la sociedad **ACUICOLA DE COLOMBIA S.AS. EN REORGANIZACION** presentó ante el Juez del concurso reforma al acuerdo de reorganización, el cual fue confirmado por la Superintendencia de Sociedades en Acta No. 2025-01-049564 del 13 de febrero del año 2025.

- De acuerdo con la Reforma aprobada, los créditos reconocidos dentro de la categoría de Quinta Clase ascienden al valor de $ 1.093.788.759, como se evidencia en la siguiente imagen:

3.5.- CRÉDITOS QUINTA CLASE- Los Créditos de quinta clase corresponden a los créditos quirografarios y se cancelarán de la siguiente forma:

PLAZO TOTAL	El pago iniciará al vencimiento de las acreencias de cuarta clase y se cancelará en una única cuota por valor de **$1.093.788.759**, el dia **10 de junio de 2026 (único pago)**, conforme se detalla en el *Anexo 7- Plan de Pagos*. En caso de que el dia de pago no sea un dia hábil se pasará para el siguiente dia hábil.

- En este sentido, la relación de acreedores reconocidos y graduados dentro de la categoría de quinta clase, para los cuales se estableció como fecha de pago única el día 10 de Junio de 2026, corresponde a la programación definida y aprobada en la reforma del acuerdo de reorganización vigente, conforme a las condiciones, es la siguiente:

10/06/2026	QUINTA	BANCO AGRARIO SUBRROGADO	466,150,351	32,844,288	106,826,122	2,330,752	608,151,513
10/06/2026	QUINTA	BANCO ITAU 1	40,000,000	2,475,595	9,166,667	200,000	51,842,262
10/06/2026	QUINTA	BANCO ITAU 2	60,000,000	3,713,393	13,750,000	300,000	77,763,393
10/06/2026	QUINTA	BANCO ITAU 3	108,333,334	6,704,738	24,826,389	541,667	140,406,127
10/06/2026	QUINTA	BANCO ITAU 4	80,000,000	4,951,191	18,333,333	400,000	103,684,524
10/06/2026	QUINTA	BANCO ITAU 5	10,064,956	756,016	2,306,552	50,325	13,177,849
10/06/2026	QUINTA	BANCO ITAU 6	5,032,478	378,008	1,153,276	25,162	6,588,924
10/06/2026	QUINTA	BANCO ITAU 7	9,826,376	738,095	2,251,878	49,132	12,865,481
10/06/2026	QUINTA	ACREEDORES OTROS	60,574,259	4,549,954	13,881,601	302,871	79,308,686

- Respecto a la acreencia a favor de la sociedad **DISPEZ RIO Y MAR SA**, se precisa que esta se encuentra reconocida dentro de la categoría de Quinta Clase, por contener las previsiones del Artículo 69 de la ley 1116, la obligación adquiere la calidad de crédito legalmente postergado, la cual será atendida una vez se cancelen los demás créditos. De acuerdo al cronograma establecido, la primera cuota correspondiente a la acreencia de **DISPEZ RIO Y MAR SA**, se encuentra programada para el día 25 de junio del año 2027 por un valor de $ 1.641.406.368, según lo contemplado en la reforma del Acuerdo. (Imagen Adjunta).

3.6. CRÉDITOS LEGALMENTE POSTERGADOS

Considerando que, de conformidad con las previsiones del artículo 69 de la ley 1116 de 2006, todos los créditos cuyos acreedores estén especialmente relacionados con el deudor previstos en el parágrafo 2º. De la citada norma, serán atendidos una vez se paguen los demás créditos así:

Siete (7) cuotas anuales, iniciando al vencimiento del pago de la quinta clase, siendo la primera cuota el **25 de junio de 2027 y última el 25 de junio de 2033**, conforme se detalla en el *Anexo 7- Plan de Pagos*, correspondiendo a la suma total de **$21.161.644.523**.

Hacen parte de este grupo, los acreedores que se mencionan a continuación:

PRIMERA CUOTA

FECHA DE PAGO	CLASE	ACREEDOR	VALOR CALIFICADO Y GRADUADO	INDEXACION PAGADA	INTERES PAGADO NORMAL	INTERES PERIODO DE GRACIA	VALOR A PAGAR
25/06/2027	POSTERGADO	SARGO LTDA	40,504,682	0	17,500,000		58,004,682
25/06/2027	POSTERGADO	JACQUELINE SARMIENTO	173,591,495	0	75,000,000		248,591,495
25/06/2027	VINCULADO	MAGDALENA RIVER SEA FOOD	5,575,095	0	2,408,713		7,983,808
25/06/2027	VINCULADO	MARTINEZ MUÑOZ WILSON	462,911	0	200,000		662,911
25/06/2027	VINCULADO	YAZMIN GONZALEZ	131,483,869	0	56,807,450		188,291,319
25/06/2027	VINCULADO	JOSE ALFONSO MORALES GUZI	28,931,916	0	12,500,000		41,431,916
25/06/2027	VINCULADO	JOSE ALFONSO MORALES GUZI	34,718,299	0	15,000,000		49,718,299
25/06/2027	VINCULADO	JOSE ALFONSO MORALES GUZI	3,819,013	0	1,650,000		5,469,013
25/06/2027	VINCULADO	EDWIN GUZMAN CARDENAS	28,931,916	0	12,500,000		41,431,916
25/06/2027	VINCULADO	EDWIN GUZMAN CARDENAS	5,786,383	0	2,500,000		8,286,383
25/06/2027	VINCULADO	DISPEZ RIO Y MAR	1,146,194,423	0	495,211,945		1,641,406,368

De acuerdo con las consideraciones anteriormente expuestas, **ACUÍCOLA DE COLOMBIA S.A.S. EN REORGANIZACIÓN** informa que, a la fecha, no se configura incumplimiento respecto del pago de la primera cuota de la obligación reconocida a favor de **DISPEZ RIO Y MAR S.A.**, toda vez que, conforme a las condiciones establecidas en el **Acuerdo de Reorganización aprobado**, dicha obligación cuenta con una fecha de pago programada para el día **25 de junio de 2027**, en atención a la naturaleza y prelación asignada al crédito dentro del proceso de reorganización.

Relación Documentos adjuntos:

4. Texto Reforma Acuerdo Acuicola de Colombia
5. Acta Confirmación Reforma Acuerdo

3. Correo 3 Agosto: **DERECHO DE PETICION - SOLICITUD PAGO DE OBLIGACIONES POSTERIORES AL INICIO DEL PROCESO DE REORGANIZACIÓN DE LA SOCIEDAD ACUÍCOLA DE COLOMBIA S.A.S.**

En atención a su solicitud relacionada con la diferencia por valor de **$3.040.593.550**, resultante entre la obligación inicialmente reportada por **$12.944.832.451** y el valor reconocido, graduado y calificado dentro del proceso de reorganización por **$9.904.238.901**, nos permitimos precisar que dicha diferencia no constituye **gastos de administración**.

En consecuencia, al no ostentar la naturaleza jurídica de gasto de administración, dicho valor no se encuentra sujeto a pago preferente ni inmediato por parte de **ACUÍCOLA DE COLOMBIA S.A.S.**, sino que deberá atenderse conforme a la determinación efectuada dentro del proceso de reorganización y a las condiciones aplicables a las obligaciones reconocidas en el respectivo acuerdo.

A continuación relacionamos los concepto a los que corresponde este valor

CONCEPTO	VALOR	OBSERVACIONES

La diferencia presentada entre el valor inicialmente reportado y el monto finalmente **admitido, graduado y calificado** dentro del proceso de reorganización por parte de la Promotora corresponde a conceptos asociados a **intereses financieros causados con anterioridad al inicio del proceso**.	$ 885,653,653	Intereses Financieros causados con anterioridad al inicio del proceso de Reorganizacion
En el literal 13 del Articulo Primero del texto del Acuerdo: Se reconocerá y pagará a todos los acreedores una indexación.	$ 514,053,360	Provision: La indexación generada entre la fecha de vencimiento de las obligaciones y hasta la fecha de confirmación del Acuerdo Inicial, según el índice de variación del IPC
En el literal 13 del Articulo Primero del texto del Acuerdo: Una tasa de interés equivalente al IPC, desde la fecha de confirmación del acuerdo y hasta la fecha de pago de las obligaciones.	$ 1,640,886,537	Provisión de intereses Ajustada al IPC dependiendo del comportamiento
TOTAL	**$ 3,040,593,550**	

- De acuerdo al texto de la reforma la indexación como la tasa de interés se pagará en la última cuota de pago de cada clase.

Agradecemo su atención

Quedamos atentos a sus comentarios y/o cualquier otra información.

Cordialmente

JEFERSON LOPEZ SANCHEZ

CONTADOR PUBLICO

ACUICOLA DE COLOMBIA SAS

CEL 321 4055062

CEL 321 3238564

Acui Colombia
Piscicultura Colombiana

De: YEIMY YOLIMA SALAZAR CALDERON <infosociedadesyempresas@gmail.com>
Enviado el: jueves, 9 de julio de 2026 4:50 p. m.
Para: acuicolombia@hotmail.com; contabilidad@acuicolombia.com
CC: webmaster@supersociedades.gov.co
Asunto: INFORMAR INCUMPLIMIENTO PAGO DE ACREENCIA QUINTA A FAVOR DE LA SOCIEDAD DISPEZ RÍO Y MAR S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL. ACUÍCOLA DE COLOMBIA S.A.S. EN REORGANIZACIÓN EXP 89852

Bogotá D.C., 9 de julio de 2026.

DR&M- 86-2026

Señor:

JOSE ALFONSO MORALES GUZMAN.

Representante legal ACUÍCOLA DE COLOMBIA S.A.S.

acuicolombia@hotmail.com

contabilidad@acuicolombia.com

Ciudad.

Cc Superintendencia de Sociedades.

REF: INFORMAR INCUMPLIMIENTO PAGO DE ACREENCIA QUINTA A FAVOR DE LA SOCIEDAD DISPEZ RÍO Y MAR S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL.

ACUÍCOLA DE COLOMBIA S.A.S. EN REORGANIZACIÓN EXP 89852

YEIMY YOLIMA SALAZAR CALDERÓN, identificado con cedula de ciudadanía No. 52.962.675 de Bogotá, actuando en mi calidad de liquidadora de la sociedad **DISPEZ RÍO Y MAR S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL,** debidamente designada por la Superintendencia mediante Auto No 2025-01-801562 del 20 de noviembre de 2025, por medio de la presente, me dirijo a su despacho con el fin de manifestar:

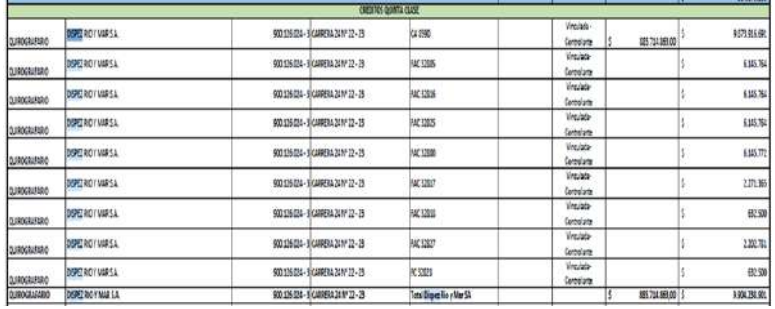
1. Mediante Acta con Radicado No. 2025-01-785948 de 13 de noviembre de 2025, la Superintendencia de Sociedades decreto la terminación del proceso de reorganización y ordeno la apertura al proceso de liquidación judicial de la sociedad **DISPEZ RÍO Y MAR S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL.**

2. Como consecuencia de lo anterior, mediante Auto con radicado No 2025-01-801562 del 20 de noviembre de 2025, la Superintendencia de Sociedades, me designo en calidad de liquidadora de la sociedad **DISPEZ RÍO Y MAR S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL**.

3. De acuerdo con el certificado accionario de la sociedad **ACUÍCOLA DE COLOMBIA S.A.S** allegado por ustedes, la sociedad **DISPEZ RÍO Y MAR S.A.** hoy **EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL,** es la única accionaria con el 100% de participación.

4. La sociedad **ACUICOLA DE COLOMBIA S.AS**. identificada con NIT 900.632.555, fue admitida por la Superintendencia de Sociedades a un proceso de reorganización empresarial a través del auto No 2017-01-314332 del 25 de agosto de 2019.

5. Dentro del proyecto de calificación y graduación de créditos de la sociedad **ACUICOLA DE COLOMBIA S.AS. EN REORGANIZACION,** quedo reconocida la sociedad **DISPEZ RÍO Y MAR S.A. HOY EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL** como reconocida como **ACREEDOR QUIROGRAFARIO** por la suma de **$9.904.238.901,** tal y como se evidencia a continuación:



6. Que la sociedad **ACUICOLA DE COLOMBIA S.AS. EN REORGANIZACION,** inicialmente presento el acuerdo de reorganización radicado 2021-01-550913 del 9 de septiembre del año 2021, el cual fue confirmado a través del acta bajo radicado No 2021-01-602937 de fecha 6 de octubre de 2021.

7. Posteriormente mediante radicado No 2024-01-788796 de fecha 30 de agosto del año 2024, la sociedad **ACUICOLA DE COLOMBIA S.AS. EN REORGANIZACION,** presento ante el Juez del concurso reforma al acuerdo de reorganización, el cual fue confirmado por la Superintendencia de Sociedades en Acta No 2025-01-030245 del 13 de febrero del año 2025.

8. Conforme a la reforma del acuerdo, los créditos de Quinta clase serian cancelados el **día 10 de junio del año 2026 (único pago),** tal y como se estipulo en la reforma del acuerdo, asi:

3.3.- CRÉDITOS QUINTA CLASE- Los Créditos de quinta clase corresponden a los créditos quirografarios y se cancelarán de la siguiente forma:

PLAZO TOTAL	El pago iniciará al vencimiento de las acreencias de cuarta clase y se cancelará en una única cuota por valor de **$1.086.788.911**, el día **10 de junio de 2026 (único pago)**, conforme se detalla en el *Anexo 7- Plan de Pagos*. En caso de que el día de pago no sea un día hábil se pasará para el siguiente día hábil.

9. Que a la fecha **no se ha realizado el pago correspondiente**, a la acreencia reconocida a favor de la sociedad **DISPEZ RÍO Y MAR S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL**

En virtud de lo anterior, presento la siguiente:

PETICION

De manera respetuosa, solicito a la sociedad **ACUÍCOLA DE COLOMBIA S.A.S.,** proceda a realizar el pago de la cuota de conformidad con el acuerdo de reorganización, dinero que deberá ser consignando el dinero a favor del proceso de liquidación judicial de la sociedad **DISPEZ RÍO Y MAR S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL**, a favor de la Superintendencia de Sociedades, en la cuenta de depósitos judiciales del Banco Agrario número de proceso judicial 110019196110- 02542766128, siguiendo las instrucciones del paso a paso, que se adjunta.

ANEXOS

1. Acta con Radicado No. 2025-01-785948 de 13 de noviembre de 2025.
2. Auto con radicado No. 2025-01-801562 del 20 de noviembre de 2025.
3. Certificado de Existencia y Representación Legal de la Sociedad.
4. Certificado accionario.
5. Instructivo para el pago en la cuenta de depósitos judiciales hay pagar.

Atentamente,

YEIMY YOLIMA SALAZAR CALDERÓN.

C.C. No 52.962.675 DE BOGOTA.

LIQUIDADORA.

---

5 archivos adjuntos

- **A. AUTO ADMISION PROCESO REORGANIZACION 25 AGOSTO 2019.pdf**
  2305K
- **B. TEXTO ACUERDO DE REORGANIZACION ACUICOLA DE COLOMBIA INICIAL.pdf**
  386K
- **C. ACTA CONFIRMACION DE ACUERDO REORGANIZACION 6 OCTUBRE DE 2021.pdf**
  1562K
- **D. TEXTO REFORMA ACUERDO ACUICOLA DE COLOMBIA.pdf**
  2372K
- **E. ACTA CONFIRMACION REFORMA ACUERDO 2025-01-049564.pdf**
  324K

WebMaster <WebMaster1@supersociedades.gov.co> 13 de agosto de 2026 a las 8:53 a.m.
Para: "contabilidad@acuicolombia.com" <contabilidad@acuicolombia.com>, YEIMY YOLIMA SALAZAR CALDERON <infosociedadesyempresas@gmail.com>
CC: webmaster <webmaster@supersociedades.gov.co>, "acuicolombia@hotmail.com" <acuicolombia@hotmail.com>

Respetado usuario:

Reciba un cordial saludo.

La ***Superintendencia de Sociedades*** se permite informar que a su solicitud se le asignó el número de radicado: 2026-01-595358.

Informamos a nuestros usuarios que mediante **Resolución No 100-026845 del 11 de agosto de 2026**, se decreta **la suspensión de términos** en todos los procesos jurisdiccionales que se adelantan ante la sede de Bogotá y ante las Intendencias Regionales Zonas Norte, Caribe y del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y Santanderes y Arauca de la Superintendencia de Sociedades, así como la suspensión de términos para todos los trámites y procedimientos administrativos y disciplinarios que se adelantan en la Superintendencia de Sociedades sede Bogotá y en las intendencias mencionadas anteriormente, hasta el día 14 de agosto de 2026, inclusive.

Así mismo infórmanos la suspensión de términos en todos los procesos jurisdiccionales que se adelantan ante las Intendencias Regionales Zonas Eje Cafetero, Occidental y Costa Pacífica, y Sur de la Superintendencia de Sociedades, así como la suspensión de términos para todos los trámites y procedimientos administrativos que se adelantan en las intendencias mencionadas anteriormente, hasta el día 21 de agosto de 2026 inclusive.

Le recomendamos adelantar el proceso de radicación a través del Formulario Único de Trámites, disponible en la sección **Servicios Digitales – Trámites de la entidad** del portal institucional.

Este canal ha sido dispuesto por la Entidad con el propósito de brindar un proceso de radicación más ágil, seguro y organizado, garantizando la correcta recepción y gestión de las solicitudes.

El acceso al portal de Servicios Digitales se encuentra disponible en el siguiente enlace: Servicios Digitales.

Es importante precisar que, si **la documentación remitida supera el límite de 40 MB establecido por Microsoft, el correo electrónico será automáticamente rechazado con todo su contenido** y, por tanto, **la documentación no será recibida por la Entidad, ni tenida en cuenta para efectos procesales. En tal virtud,** le sugerimos revisar el tamaño de los archivos antes de remitir.

Cordialmente,

Superintendencia de Sociedades
Av. El Dorado No. 51-80, Bogotá D.C 111321, Colombia
Tel. (571) 2201000

Le recomendamos incorporar la dirección webmaster@supersociedades.gov.co a su lista de contactos, ahora mismo, para asegurarse de que nuestros mensajes no sean catalogados como Correo no deseado o Spam, absténgase de responder o reenviar este mensaje.

Señor usuario si su solicitud hace referencia a trámites de autorización particular de reformas estatutarias de fusiones y/o escisiones, recuerde que podrá realizarlos a través del Formulario Único de Radicación de Trámites de la Superintendencia de Sociedades disponible en el enlace https://servicios.supersociedades.gov.co/sgs/suit/ en el cual también encontrará un instructivo descargable sobre la documentación que debe acompañar su solicitud. Para más información, lo invitamos a

visualizar el siguiente tutorial https://www.youtube.com/watch?v=JSCFAdMwlMI&t=110s

---

De: contabilidad@acuicolombia.com <contabilidad@acuicolombia.com>
Enviado: lunes, 10 de agosto de 2026 11:21
Para: 'YEIMY YOLIMA SALAZAR CALDERON' <infosociedadesyempresas@gmail.com>
Cc: webmaster <webmaster@supersociedades.gov.co>; acuicolombia@hotmail.com <acuicolombia@hotmail.com>
Asunto: RESPUESTA DERECHOS DE PETICION ENVADOS POR CORREO ELECTRONICO 8-9 JULIO Y 3 AGOSTO- ACUICOLA DE COLOMBIA

[Texto citado oculto]

Superintendencia de Sociedades
Sticker INTERNA
Bogotá D.C.
AL CONTESTAR CITE: 2025-01-049564
TIPO: INTERNA FECHA: 13-02-2025 16:52:11
TRAMITE: 16033-MODIFICACIÓN DEL ACUERDO EN EJECUCIÓN
SOCIEDAD: 900632555 - ACUICOLA DE COLOMBIA S.AS. EN REORGANIZAC
REMITENTE: 426 - DIRECCION DE ACUERDOS DE INSOLVENCIA EN EJECUC
TIPO DOCUMENTAL: Actas
CONSECUTIVO: 426-301003
FOLIOS: 7 ANEXOS: 0

Superintendencia de Sociedades

ACTA
AUDIENCIA DE REFORMA DEL ACUERDO DE REORGANIZACIÓN DE LA SOCIEDAD ACUÍCOLA DE COLOMBIA S.A.S EN REORGANIZACIÓN
NIT 900.632.555

FECHA	13 de febrero de 2025
HORA	10:00 a.m.
CONVOCATORIA	Auto 2024-01-867643 de 15 de octubre de 2024
LUGAR	Superintendencia de Sociedades – Medios Virtuales
SUJETO DEL PROCESO	Acuícola de Colombia S.A.S.
EXPEDIENTE	89852

OBJETO DE LA AUDIENCIA

Estudio para confirmación de la reforma al Acuerdo de Reorganización

ESTRUCTURA DE LA AUDIENCIA

(I) INSTALACIÓN

(II) DESARROLLO

a. Verificación de cumplimiento ordenes anterior sesión.
b. Verificación de cumplimiento de obligaciones con las entidades de la seguridad social y autoridades fiscales
c. Verificación de cumplimiento de gastos de administración
d. Estudio al texto de la reforma

(III) CONFIRMA REFORMA AL ACUERDO DE REORGANIZACIÓN

(IV) CIERRE

(I) INSTALACIÓN

Siendo las 10:41 a.m. del 13 de febrero de 2025, se continúa con la audiencia de reforma del acuerdo de reorganización de la sociedad Acuícola de Colombia S.A.S., en reorganización, en los términos establecidos en la Ley 1116 de 2006 y demás normas aplicables.

La presente diligencia está siendo presidida por la directora de Acuerdos de Insolvencia en Ejecución (E), quien actúa dentro de las facultades otorgadas por la normatividad

Validar documento Res. 325 19-01-2015
0a5e-0550-4aTe-4TT0-14D2-9b90

En la Superintendencia de Sociedades trabajamos para promover empresas innovadoras, productivas y sostenibles.
www.supersociedades.gov.co
webmaster@supersociedades.gov.co
Línea única de atención al ciudadano: 01-8000 - 11 43 10
Tel Bogotá: (601) 2201000
Colombia

vigente. Se deja constancia de que esta audiencia se lleva a cabo mediante medios virtuales, conforme al auto que dispuso su convocatoria.

Se advierte a los asistentes que, para el adecuado desarrollo de la diligencia, las cámaras y micrófonos deberán permanecer desactivados, salvo autorización expresa de este Despacho, la cual se otorgará en el momento en que se conceda el uso de la palabra.

Así las cosas, este Despacho recuerda a las partes que actúen a través de apoderado judicial que, en caso de no haber incorporado previamente el poder respectivo al expediente, deberán allegarlo a través del canal designado para tal fin, específicamente la Web Master de la Entidad.

El Despacho otorga la palabra al concursado y su apoderado, en caso de tenerlo, para que se presentaran.

Representante legal	Apoderado
José Alfonso Morales Guzmán	Valeria Gómez Rodríguez

(II) DESARROLLO

a. Verificación cumplimiento órdenes anterior sesión.

1.En la sesión del 10 de diciembre de 2024, el Despacho ordenó presentar los siguientes ajustes al texto de la reforma, así como ciertos documentos, los cuales debían ser radicados ante este Despacho a más tardar el 20 de enero de 2025.

Los ajustes requeridos fueron los siguientes:

Modificaciones al texto de la reforma:

- En el artículo primero, numeral 4, se debía ajustar la redacción para indicar que la vigencia sería contada desde la fecha de confirmación inicial del acuerdo.
- En el numeral 7, era necesario corregir el número de acta de asamblea.
- En el numeral 14, se debía precisar que la entrada en vigor correspondía a la fecha de confirmación del acuerdo inicial.

Validar documento Res. 325 19-01-2015
0a5e-0550-4aTe-4TT0-14D2-9b90

En la Superintendencia de Sociedades trabajamos para promover empresas innovadoras, productivas y sostenibles.
www.supersociedades.gov.co
webmaster@supersociedades.gov.co
Línea única de atención al ciudadano: 01-8000 - 11 43 10
Tel Bogotá: (601) 2201000
Colombia

- Se debía ajustar la información sobre el capital por pagar, ya que este no puede modificarse respecto al acuerdo inicial.

- Se debía especificar, para la clase tercera y postergados, los valores a pagar.

- Era necesario describir las obligaciones y acreencias para los acreedores legalmente postergados y vinculados.

- Debían detallarse las fechas de amortización y los saldos a prorrata que se pagarían en cada cuota correspondiente a dichas acreencias.

Documentos que debían ser aportados:

- Texto comparativo entre el acuerdo vigente y el reformado.
- Informar el medio utilizado para poner en consideración de los acreedores el texto de la reforma.

Mediante el memorial 2025-01-029057 de 30 de enero de 2025, la concursada dio respuesta a las órdenes efectuadas. En relación con ello, el Despacho tiene las siguientes observaciones:

- En el artículo primero, numeral 4°, se señala que el término de vigencia del acuerdo será de once años y ocho meses, por lo que debe corregirse el plazo indicado. Asimismo, el término de vigencia para el pago de acreencias externas de cuatro años y ocho meses, no de seis.

- Es necesario ajustar el valor de cada clase, separando claramente el pago de capital insoluto y el reconocimiento de los intereses que al momento del pago deben cancelar.

- Respecto a los créditos de tercera clase con el Banco Davivienda, se observa una discrepancia: mientras el acuerdo de reorganización registra la obligación por $1.500.000.000, la reforma señala un valor de $1.556.500.0000 como capital graduado y calificado.

- En el artículo décimo segundo, se establece la primera reunión del comité de acreedores para el 30 de junio de 2026. Sin embargo, el artículo 34 de la Ley 1116 de 2006 indica que debe realizarse al menos una reunión anual. Se

Validar documento Res. 325 19-01-2015
0a5e-0550-4aTe-4TT0-14D2-9b90

En la Superintendencia de Sociedades trabajamos para promover empresas innovadoras, productivas y sostenibles.
www.supersociedades.gov.co
webmaster@supersociedades.gov.co
Línea única de atención al ciudadano: 01-8000 - 11 43 10
Tel Bogotá: (601) 2201000
Colombia

requiere aclarar si ya se efectuó dicha reunión en el presente año o, en su defecto, corregir el texto del acuerdo.

- En el artículo décimo quinto, se señala la reunión anual de acreedores para el 31 de octubre de 2026. Esta reunión debe llevarse a cabo todos los años, por lo que se requiere aclarar si ya se efectuó dicha reunión en el presente año o, en su defecto, corregir el texto del acuerdo.

b. Verificación de cumplimiento de obligaciones con las entidades de la seguridad social y autoridades fiscales

Se le concede la palabra a los apoderados de las entidades de seguridad social, con el fin de que indiquen si a la fecha se encuentran saldos por depurar o deudas reales a favor de sus poderdantes y a cargo de la concursada, teniendo en cuenta que los aportes al sistema de seguridad social, por tratarse de una obligación de retención de carácter obligatorio, deben ser pagados de preferencia, inclusive sobre los demás gastos de administración de conformidad con lo preceptuado en el artículo 32 de la Ley 1429 de 2010.

No existiendo manifestación por parte de los apoderados de las entidades, se continuará con la audiencia.

c. Verificación de cumplimiento de gastos de administración

A continuación, el Despacho le concede la palabra a los presentes en la audiencia para que manifiesten si existen obligaciones por concepto de gastos de administración pendientes, a fin de que la concursada exhiba los respectivos soportes de pago o proponga las posibles soluciones frente a dichas reclamaciones.

No existiendo manifestación por parte de los acreedores, se continuará con la audiencia.

d. Estudio de la reforma

Se le concede el uso de la palabra a la concursada para que explique los principales aspectos de la reforma.

Validar documento Res. 325 19-01-2015
0a5e-0550-4aTe-4TT0-14D2-9b90

En la Superintendencia de Sociedades trabajamos para promover empresas innovadoras, productivas y sostenibles.
www.supersociedades.gov.co
webmaster@supersociedades.gov.co
Línea única de atención al ciudadano: 01-8000 - 11 43 10
Tel Bogotá: (601) 2201000
Colombia

Propone un periodo de gracia hasta el 30 de agosto de 2025, con el último pago del pasivo externo el 10 de junio de 2026. El plan de pagos establece: créditos fiscales en una única cuota el 30 de agosto de 2025; créditos de segunda clase el 30 de agosto de 2025; créditos de tercera clase en cuatro cuotas trimestrales, desde el 30 de agosto de 2025 hasta el 30 de mayo de 2026; créditos de cuarta clase en un único pago el 05 de junio de 2026, y los créditos de quinta clase en única cuota el 10 de junio de 2026.

Posteriormente, se cancelarán las acreencias de los créditos legalmente postergados en siete cuotas anuales, entre el 25 de junio de 2027 y el 25 de junio de 2033. Se otorga el uso de la palabra a los acreedores para observaciones, sin que se presenten manifestaciones.

(V) CONFIRMA REFORMA AL ACUERDO DE REORGANIZACIÓN

1. Confirma reforma

CONSIDERACIONES

Revisada la reforma al acuerdo de reorganización de la sociedad Acuícola de Colombia S.A.S., en reorganización, se observó que se encuentra ajustada a la legalidad y teniendo en cuenta que fue aprobada por el **95,69%** de los derechos de voto y que las observaciones de fondo y forma previstos en la Ley 1116 de 2006 fueron atendidas por el deudor, el Despacho aprobará la mencionada reforma.

En mérito de lo expuesto, la Directora de Acuerdos de Insolvencia en Ejecución (E),

RESUELVE

Primero. Confirmar la reforma al acuerdo de reorganización de la sociedad Acuícola de Colombia S.A.S., en reorganización, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 31, 35 y 36 de la Ley 1116 de 2006.

Segundo. Ordenar la inscripción de la presente decisión en la cámara de comercio y demás oficinas de registro y autoridades que lo requieran junto con la parte pertinente del acta que contenga el acuerdo.

Tercero. Ordenar a la deudora que allegue el texto definitivo de la reforma al acuerdo con las observaciones realizadas, una vez finalizada la misma y radicando los

Validar documento Res. 325 19-01-2015
0a5e-0550-4aTe-4TT0-14D2-9b90

En la Superintendencia de Sociedades trabajamos para promover empresas innovadoras, productivas y sostenibles.
www.supersociedades.gov.co
webmaster@supersociedades.gov.co
Línea única de atención al ciudadano: 01-8000 - 11 43 10
Tel Bogotá: (601) 2201000
Colombia

documentos respectivos a través del correo electrónico webmaster@supersociedades.gov.co.

La presente decisión queda notificada en estrados.

No habiéndose interpuesto recursos, ni solicitudes de aclaración ni adición, la decisión adoptada en esta audiencia queda en firme y debidamente ejecutoriada.

Siendo las 10:55 a.m., se da por terminada la audiencia.

Cordialmente,

ELABORADOR(ES):
NOMBRE: varodriguez
CARGO:
REVISOR(ES) :
NOMBRE: jcastaneda
CARGO: Directora de Acuerdos de Insolvencia en Ejecución (E)
APROBADOR(ES) :
NOMBRE: jcastaneda
CARGO: Directora de Acuerdos de Insolvencia en Ejecución (E)

Validar documento Res. 325 19-01-2015
0a5e-0550-4aTe-4TT0-14D2-9b90

En la Superintendencia de Sociedades trabajamos para promover empresas innovadoras, productivas y sostenibles.
www.supersociedades.gov.co
webmaster@supersociedades.gov.co
Línea única de atención al ciudadano: 01-8000 - 11 43 10
Tel Bogotá: (601) 2201000
Colombia

Validar documento Res. 325 19-01-2015
0a5e-0550-4aTe-4TT0-14D2-9b90

En la Superintendencia de Sociedades trabajamos para promover empresas innovadoras, productivas y sostenibles.
www.supersociedades.gov.co
webmaster@supersociedades.gov.co
Línea única de atención al ciudadano: 01-8000 - 11 43 10
Tel Bogotá: (601) 2201000
Colombia

REFORMA AL ACUERDO DE REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL DE LA SOCIEDAD ACUICOLA DE COLOMBIA SAS
NIT. 900632555-2

JOSE ALFONSO MORALES GUZMAN, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con No. 4.165.276, expedida en Miraflores (Boyacá), obrando en este acto en nombre y Representación Legal de la Sociedad **ACUICOLA DE COLOMBIA SAS,** con NIT. 900632555-2, con domicilio principal en el Municipio de Aipe (Huila), con Matrícula Mercantil No. 267139 del 28 de Marzo de 2015, fue constituida por acta número 1 del 05 de junio de 2013 suscrita por asamblea constitutiva, registrado en la Cámara de Comercio bajo el número 40321 del libro IX del registro mercantil el 28 de marzo de 2015, según consta en el certificado de existencia y representación legal adjunto al presente documento, debidamente facultado para la celebración de la presente **Reforma al Acuerdo de Reorganización**, según consta en el Acta de Asamblea No. 49 de fecha 23 de enero de 2023, y los acreedores internos y externos de la Sociedad **ACUICOLA DE COLOMBIA SAS**, quienes celebramos esta Reforma al Acuerdo de Reorganización en los términos de la Ley 1116 de 2.006 considerando los siguientes:

I. ANTECEDENTES

PRIMERO.- CONSTITUCIÓN.- La Sociedad **ACUICOLA DE COLOMBIA SAS,** identificada con NIT, 900632555, con domicilio principal en el municipio de AIPE (Huila), con Matrícula Mercantil No. 267139 del 28 de Marzo de 2015, fue constituida por acta número 1 del 05 de junio de 2013 suscrita por asamblea constitutiva, registrado en la cámara de comercio bajo el número 40321 del libro IX del registro mercantil el 28 de marzo de 2015, de conformidad con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, y que se adjunta como **ANEXO No. 8.**

SEGUNDO.- OBJETO SOCIAL.- ACUICOLA DE COLOMBIA SAS tiene como objeto social principal la actividad de acuicultura, la agricultura, el cultivo de toda clase acuícola de peces, mariscos y en general cualquier producto para el consumo humano u ornamentales, como también desarrollar actividad piscícola y demás actividades conexas, realizar ejercicio de la pesca, producción, importación, exportación y comercialización pesquera y de mariscos en todas sus presentaciones, también desarrollará la actividad de venta y compra de pescado a terceras personas tanto en el ámbito nacional como internacional, podrá comercializar toda clase de mariscos y/o productos de mar, rio o cultivo y sus derivados, la distribución directa o por medio de agentes, representantes, concesionarios o cualquier otra forma de distribución de los mismos productos de

mar, rio o cultivo y/o sus derivados, la pesca directa o con otras personas de los productos anteriormente descritos. también la empresa producirá aceite de pescado y todos sus derivados para la producción nacional como producción extranjera, tendrá su propia marca y lema comercial, o maquila del producto. Así mismo la empresa tendrá planta de procesos de pescado en cualquier lugar de Colombia y en el extranjero para realizar todo lo referente a crianza de larvas y otros productos afines al objeto social.

TERCERO.- ANTECEDENTES DE LA REFORMA. La presente reforma ha estado precedida de las siguientes etapas que se surtieron, a instancias del Proceso de Reorganización que se surtió por parte de la sociedad, a saber:

1. La sociedad adelantó proceso de reorganización ante la Superintendencia de Sociedades, el cual fue confirmado exitosamente el pasado 6 de octubre de 2021, conforme consta en Acta No. 2021-01-602937.
2. Dentro del mismo, se contempló un periodo de gracia cuyo lapso comprendió desde el día siguiente de la fecha de aprobación del acuerdo, hasta el 05 de Noviembre de 2023.
3. En vista de que el periodo de gracia ya feneció, y debe la sociedad empezar a atender las obligaciones que quedaron recogidas en el plan de pagos, nos vemos en la necesidad de presentar Reforma del Acuerdo, dado que en los últimos meses se han presentado múltiples situaciones (ajenas a nuestra voluntad), que han afectado el flujo de caja y la operación de la Compañía, las cuales serán detalladas en el acápite siguiente.

CUARTO.- CAUSAS DE LA CRISIS.- Sobre esto, bien vale la pena resaltar que ACUICOLA es una empresa pujante en la economía colombiana con más de 8 años en el mercado, reconocida por manejar productos de excelente calidad y con una salud financiera que, a pesar de las dificultades, se ha ido sobrellevando.

La sociedad ha venido desarrollando estrategias encaminadas a contrarrestar la crisis derivada de la pandemia vivida durante los años 2020 y 2021; y lograr estabilizar sus finanzas para garantizar el crecimiento y desarrollo de la operación. En atención a ello, se encuentra en ejecución de un acuerdo de reorganización de ley 1116, el cual se consiguió con éxito en el mes de octubre de 2021, después de un enorme esfuerzo que, estuvo acompañado de la mejor disposición de todos los intervinientes en el proceso incluida la autoridad concursal; logrando un acuerdo ecuánime, bien estructurado y razonable en términos de probabilidad de cumplimiento, pues fue elaborado con responsabilidad y apego a los indicadores financieros y operacionales que venía mostrando el negocio.

Desafortunadamente, a pesar del buen clima que tenían las compañías con posterioridad a los acuerdos, se han presentado situaciones de mercado y hechos

naturales que han sido externos y ajenos a la sociedad, pero que han tenido incidencia en la producción y la rentabilidad de la operación; pese a los constantes esfuerzos para sobrellevarlas, han dificultado la materialización eficiente y favorable de las estrategias adoptadas para su recuperación, como se expone a continuación:

- **ESTADO SANITARIO:** Desde el primer semestre del año 2022, se ha venido generando una grave problemática en el sector productivo piscícola a nivel Nacional, concentrándose de la región sur del país, donde se encuentra la sede de producción de la sociedad.

  La eventualidad, se debe a una epidemia causada por una bacteria llamada *estreptococos 1a*, originaria en países de Centroamérica y que por hoy se encuentra focalizada en la región. Esta bacteria ataca animales en etapa productiva principalmente en engorde, contando con un potencial de mortalidad que oscila entre el 30% al 50% de la biomasa total y variaciones en picos de ascenso de mortalidad, que incluso, han llegado a arrasar **en más de un 85% total de la producción** de **alevinos de tilapia nilótica**, llevando a niveles críticos en producción por lagos y en oferta de producto para los clientes.

  Ésta problemática ha tenido connotación Nacional, llegando incluso a la declaratoria del Estado de Emergencia Sanitaria en el territorio nacional por la presencia de *Streptococcus Agalactiae ST7 serotipo Ia*,[1] por parte del Instituto Agropecuario Colombiano – ICA. Ello implicó la adopción de medidas sanitarias de extrema urgencia e inmediatez, adecuación de procedimientos y la destinación de recursos económicos para su implementación.

[1] **RESOLUCIÓN No.00006535 del 07 de junio de 2023,** "*Por la cual se declara el Estado de Emergencia Sanitaria en el territorio nacional por la presencia de Streptococcus Agalactiae ST7 serotipo Ia*". *RESUELVE:* ***ARTÍCULO 1.- OBJETO****. Declarar el Estado de Emergencia Sanitaria en el Territorio Nacional por la presencia de "Streptococcus Agalactiae ST7 serotipo Ia" en peces de cultivo.* ***ARTÍCULO 2.- CAMPO DE APLICACIÓN****. Las disposiciones establecidas en la presente resolución serán aplicables a todas las personas naturales o jurídicas poseedoras a cualquier título de peces de las especies Oreochromis niloticus y/o Oreochromis sp, (nombres científicos de la Tilapia) así como a los comercializadores de peces de las especies Oreochromis niloticus y/o Oreochromis sp en el Territorio Nacional.* (…).





Tomado del *INFORME GENERAL DEL ESTADO SANITARIO ACTUAL EN GRANJAS VILLA MARIA Y SANTA ELENA ACUICOLA DE COLOMBIA SAS*

Actualmente, la situación ha sido parcialmente contralada, sin embargo, una de las medidas adoptadas (entre otras), conforme a los lineamientos impartidos por las autoridades sanitarias, fue la de bajar las densidades de los cultivos, colocando menos animales por metro cuadrado para poder cultivar de una forma más tranquila. Sin embargo, paralelamente ha implicado la disminución considerable de las cantidades de producción que pudieran cultivarse, según la capacidad de nuestras fincas; redundando desfavorablemente en los niveles de crecimiento que se estimaban para los años 2022 y 2023.

Pese a los esfuerzos y la atención inmediata de las recomendaciones emitidas por las autoridades sanitarias, para el caso concreto de ACUICOLA, ésta situación generó pérdidas en más de un **60% de la producción, sin contar los costos y gastos que habían sido invertidos en la misma, con la expectativa de contar con ingresos derivados de su comercialización.**

- **INCREMENTO DE COSTOS:** otro de los mayores problemas a los que se ha venido enfrentando la sociedad, es el precio elevado de las materias primas y demás costos, principalmente el concentrado el cual presentó un incremento del 36%, durante el año 2022 y 2023. También encontramos crecimiento elevado del costo de energía en un 33%, afectando considerablemente la rentabilidad y flujos de caja de la compañía, lo cual se ha pretendido contrarrestar en la eficiencia de los demás costos y gastos, para así garantizar el equilibrio de la operación. Sin embargo, estamos ante situaciones de mercado, que continúan afectando la operación y la materialización favorable de las estrategias adoptadas.

- **<u>CONDICIONES CLIMÁTICAS - FENÓMENO DEL NIÑO:</u>** finalmente, y no menos importante, se encuentra éste fenómeno natural, caracterizado principalmente por la disminución de las lluvias en relación con las precipitaciones normales y un aumento en las temperaturas del aire, aumentando considerablemente la ola de calor. El Instituto de Hidrología, Meteorología y Estudios Ambientales, IDEAM, declaró oficialmente el inicio de este fenómeno en el país el pasado 3 de noviembre y desde ese momento aseguraron que este se extendería por lo menos hasta los primeros meses de 2024.[2] Así las cosas, no se descarta el impacto que podría tener éste fenómeno en el cultivo y producción de la sociedad, por lo cual, nos encontramos tomando las medidas correspondientes, de la mano de las autoridades locales y sanitarias, para contrarrestar y mitigar sus efectos.

Así las cosas, para sobrellevar la crisis que se viene presentando y hacerle frente a las problemáticas que aquejan no sólo a nuestra Compañía, sino al sector en general, la sociedad ha venido explorando diferentes opciones de inversión a través de capitalización de pasivos, venta de acciones o inyección de capital de diversas fuentes, entre las cuales se destaca un inversionista extranjero con el cual se tienen avanzadas conversaciones de cara a materializar una negociación, teniendo como tiempo estimado para ello el año 2024 y parte del 2025. Lo anterior, sumado a la exploración de nuevos negocios y mercados como alternativas de comercialización de los productos, con lo cual se pueda garantizar la marcha de la sociedad.

Por tanto, hemos propendido por estructurar una REFORMA respetuosa y garantista para las partes, de tal manera que se permita a la sociedad la materialización de alguna de las opciones de inversión que se vienen trabajando, en aras de propender por la entrega de un acuerdo en ejecución y sin incumplimientos; así como la consolidación de nuevos mercados y negocios para el desarrollo del objeto social de la compañía, en términos más eficientes que permitan un equilibrio financiero, administrativo y operacional.

II. OBJETO DE LA REFORMA AL ACUERDO

1.- Objetivo del Acuerdo.- El objetivo de la Reforma al Acuerdo de Reorganización es facilitar al deudor que se encuentre en dificultades transitorias para el cumplimiento oportuno de sus obligaciones de contenido crediticio y patrimonial, el logro de un arreglo con sus acreedores en relación con las mencionadas obligaciones, facilitando el pago de nuevas condiciones mutuamente concertadas, a fin de obtener el pago total de las acreencias, la recuperación y conservación de la empresa como unidad de explotación económica, fuente generadora de empleo,

[2] https://caracol.com.co/2024/01/18/como-sera-el-fenomeno-del-nino-en-2024-esto-han-dicho-sobre-su-duracion/

siempre bajo el criterio de la generación de valor y para una adecuada protección del crédito, la sociedad deudora y sus acreedores internos y externos reforma al acuerdo de reorganización cuyo contenido queda en su integridad como se conviene.

La fórmula de pago que se plantea en la presente Reforma al Acuerdo, se sustenta sobre un flujo de caja elaborado por la sociedad deudora, proyectado a través del tiempo como fuente de pago.

En esta Reforma al Acuerdo se pacta el pago de las acreencias de conformidad con lo preceptuado en la normatividad concursal, respetando la prelación legal de créditos, lo cual será descrito dentro del acápite "fórmula de pago de los créditos"

2.- Voluntad de suscribir la Reforma al Acuerdo: Como es voluntad, de los acreedores internos y externos de la sociedad **ACUICOLA DE COLOMBIA SAS.**, suscribir un texto de Reforma al Acuerdo de Reorganización en los términos y formalidades de la Ley 1116 de 2006 y de conformidad con el artículo 31 ibídem, en el que se define una fórmula de pago de las acreencias y se adopten otras disposiciones, quienes convenimos suscribir un texto de Reforma del Acuerdo que se regule por las siguientes disposiciones y contenidos, el cual es vinculante tanto para los acreedores que no participaron en la votación, como para aquellos que votaron negativamente:

CAPÍTULO I
DEFINICIONES

ARTICULO PRIMERO.- **DEFINICIONES.** Exclusivamente para efectos de la aplicación y ejecución de este Acuerdo de Reorganización, adóptense las siguientes definiciones:

1. **EL ACUERDO INICIAL**: Entiéndase por tal, el texto del acuerdo de Reorganización confirmado en fecha 06 de octubre de 2021, junto con los anexos que formaron parte de él, por así haberse expresado en el mismo.

2. **REFORMA DEL/AL ACUERDO:** hará referencia al convenio consagrado en el presente escrito junto con los anexos y demás documentos complementarios.

3. **OBJETO**: El objeto de la **REFORMA DEL ACUERDO** es la conservación, recuperación y mejoramiento de la empresa como unidad de explotación económica y fuente generadora de empleo mediante el establecimiento de obligaciones a cargo de **LA DEUDORA** tendientes al mejoramiento de las condiciones financieras, administrativas y operativas, así como el

señalamiento de las condiciones bajo las cuales LA DEUDORA atenderá el pago de las obligaciones a su cargo, acorde con la situación de la misma. De igual forma se busca una protección adecuada del Crédito, mediante el pago de tales acreencias.

4. **VIGENCIA:** El término de vigencia y ejecución de la REFORMA AL ACUERDO será de **ONCE AÑOS Y SIETE MESES**, contados a partir de la confirmación del Acuerdo ante la Superintendencia de Sociedades (**06 de octubre de 2021**) y hasta el día **25 de junio de 2033**, a menos que antes de tal fecha se extingan o cancelen la totalidad de las obligaciones cobijadas por el presente acuerdo, pues en este caso éste terminará en virtud de su cumplimiento; haciendo claridad en que el término de vigencia para el pago de las acreencias externas será de CUATRO AÑOS Y SEIS MESES.

5. **LA DEUDORA**: Se entiende por tal, la sociedad **ACUICOLA DE COLOMBIA SAS**, con las condiciones ya descritas en el primer inciso de esta **REFORMA AL ACUERDO**

6. **PARTES:** Son partes de la **REFORMA AL ACUERDO**, Los Acreedores Externos, que son todas aquellas personas naturales y jurídicas que más adelante se relacionan, como titulares de Créditos a cargo de **LA DEUDORA**, al igual que los Acreedores Internos, que son los socios de **ACUICOLA DE COLOMBIA SAS.**, que se predica únicamente en relación con sus obligaciones y derechos como socios (**ANEXO 9**).

7. Igualmente suscribe **LA REFORMA AL ACUERDO** el Representante Legal de **LA DEUDORA**, quien obra con plenos poderes para el efecto, de conformidad con los Estatutos Sociales y con la Autorización impartida por los socios, según consta en el **Acta de Asamblea No. 49 de fecha 23 de enero de 2023**, que se adjunta como parte integrante del presente acuerdo.

8. **LOS ACREEDORES**: Son todas las personas naturales y jurídicas que tienen la condición de Acreedores externos e internos según se indica en el Artículo Segundo correspondiente de esta **REFORMA AL ACUERDO** y que forman parte de la Relación de Derechos de Voto y Determinación de Acreencias del **ANEXO 9**.

9. **PASIVO A REORGANIZAR**: Lo constituyen los créditos graduados y calificados y que quedaron reconocidos mediante el Acta de Resolución de objeciones No. 428-000640 del 10 de Mayo de 2.021, descontando las acreencias que ya hayan sido extinguidas en ejecución del acuerdo de reorganización, conforme a lo indicado en el artículo 31 de la Ley 1116 de 2006, los cuales se identifican en el **ANEXO No. 9** del presente documento.

10. **GIRO ORDINARIO**: Para efectos de **LA REFORMA AL ACUERDO**, las partes entienden por GIRO ORDINARIO de los negocios, aquellas actividades que en forma habitual u ordinaria ejecuta **LA DEUDORA** en ejercicio de su Objeto Social, de conformidad con sus Estatutos.

11. **PERIODO DE GRACIA-** Las partes acuerdan que se otorga un nuevo período de gracia hasta el 30 de AGOSTO de 2025, durante el cual se causarán intereses a la tasa pactada (IPC) en el acuerdo inicial más un 0,5% anual, pagaderos estos en la penúltima cuota de cada clase. Lo anterior en razón a que, en el ACUERDO INICIAL, el PERIODO DE GRACIA corrió desde el 06 de octubre de 2021, fecha de aprobación del acuerdo, hasta el 05 de noviembre de 2023, periodo en el cual no se realizaron pagos de capital ni intereses.

    En consecuencia, la tasa de interés pactada IPC+0,5% anual, para este nuevo periodo de gracia se aplicará desde el 6 de noviembre de 2023 hasta el 30 de agosto de 2025.

12. **PROYECCIONES FINANCIERAS**: Las constituyen el flujo de caja proyectado hasta el **25 de mayo de 2033** y el plan de negocios, elaborado por la empresa, los cuales están contenidos en el **ANEXO 2** que forma parte de la presente **REFORMA AL ACUERDO**.

13. **INDEXACIÓN E INTERESES:** Se reconocerá y pagará a todos los acreedores una indexación y tasa de interés, así: a) La indexación generada entre la fecha de vencimiento de las obligaciones y hasta la fecha de confirmación del Acuerdo Inicial, según el índice de variación del IPC, y b) Una tasa de interés equivalente al IPC, desde la fecha de confirmación del acuerdo y hasta la fecha de pago de las obligaciones. Tanto la indexación como la tasa de interés se pagará en la última cuota de pago de cada clase.

    No obstante, a partir de la radicación de la Reforma al Acuerdo, durante el término de UN (01) año se causarán intereses a la tasa pactada (IPC) en el acuerdo inicial más un 0,5% anual, pagaderos estos en la penúltima cuota de cada clase.

14. **FECHA DE INICIO. -** Se entenderá como aquel día en que se confirmó el Acuerdo de Reorganización ante la Superintendencia de Sociedades, esto es el 06 DE OCTUBRE DE 2021.

CAPITULO II

OBLIGACIONES Y FORMA DE PAGO

ARTÍCULO SEGUNDO.- **VALOR DE LAS DEUDAS Y CLASIFICACIÓN DE LAS MISMAS:** Para todos los efectos y en todo caso, el valor de las deudas a pagar por **LA DEUDORA**, será el valor por capital de cada una de las acreencias definidas en la Calificación y Graduación de Créditos y Determinación de Derechos de Voto, reconocidas mediante el Acta de Resolución de objeciones No. 28-000640 del 10 de Mayo de 2.021, proferida por la Superintendencia de Sociedades, descontando las acreencias que ya hayan sido extinguidas en ejecución del acuerdo de reorganización, conforme a lo indicado en el artículo 31 de la Ley 1116 de 2006, los cuales se identifican en el **ANEXO No. 9,** más una indexación según el índice de variación del IPC causado desde la fecha de vencimiento y hasta la fecha de confirmación del acuerdo, y una tasa de interés equivalente al IPC desde la fecha de confirmación del acuerdo y hasta la fecha de pago de las obligaciones.

PARAGRAFO PRIMERO. – No obstante lo anterior, la sociedad deudora, mediante radicado No. 2021-01-460113, del 22 de Julio de 2021, puso en conocimiento del juez del concurso, el pago de pequeñas acreencias calificadas y graduadas , que realizó por un valor total de QUINCE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CIENTO SESENTA Y TRES PESOS ($ 15.743.173), razón por la cual, al valor de las acreencias calificadas y graduadas, se les restó el valor de pequeñas acreencias pagadas y adicionarle el valor reconocido en audiencia a los acreedores vinculados, señora JACQUELINE AMELIA SARMIENTO y SARGO LIMITADA, por la suma de MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS ($1.850.000.000), por lo que el total del pasivo a pagar en el presente acuerdo, por concepto de capital de las obligaciones calificadas y graduadas, ascendió a la suma de DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y NIEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO pesos ($17.7452.839.458).

PARÁGRAFO SEGUNDO.- INDEXACIÓN E INTERESES : Se reconocerá y pagará a todos los acreedores una indexación y tasa de interés así: a) La indexación generada entre la fecha de vencimiento de las obligaciones y hasta la fecha de confirmación del acuerdo según el índice de variación del IPC, y b) Una tasa de interés equivalente al IPC, desde la fecha de confirmación del acuerdo y hasta la fecha de pago de las obligaciones. Tanto la indexación como la tasa de interés se pagará en la última cuota de pago de cada clase.

No obstante, a partir de la radicación de la Reforma al Acuerdo, durante el término de UN (01) año se causarán intereses a la tasa pactada (IPC) más un 0,5% anual, pagaderos estos en la penúltima cuota de cada clase.

PARÁGRAFO TERCERO.- Se hace la salvedad que, en virtud que es imposible predecir el comportamiento del IPC futuro, el flujo de caja que ha servido para la proyección de los pagos futuros se calcula con el índice IPC conocido hasta Junio de 2021 para la indexación, y una tasa para los intereses proyectada del 3,6%, que

deberá ser ajustada bien sea por defecto o por exceso dependiendo del comportamiento de tal índice según la certificación que expida el DANE para estos efectos.

PARÁGRAFO CUARTO.- PERIODO DE GRACIA- Las partes acuerdan que se otorga un nuevo período de gracia hasta el 30 de AGOSTO de 2025, durante el cual se causarán intereses a la tasa pactada (IPC) en el acuerdo inicial más un 0,5% anual, pagaderos estos en la penúltima cuota de cada clase. Lo anterior en razón a que, en el ACUERDO INICIAL, el PERIODO DE GRACIA corrió desde el 06 de octubre de 2021, fecha de aprobación del acuerdo, hasta el 05 de noviembre de 2023, periodo en el cual no se realizaron pagos de capital ni intereses.

En consecuencia, la tasa de interés pactada IPC+0,5% anual, para este nuevo periodo de gracia se aplicará desde el 6 de noviembre de 2023 hasta el 30 de agosto de 2025.

PARÁGRAFO QUINTO.- PRELACIÓN LEGAL.-De conformidad con lo preceptuado en el Título XL del libro cuarto del Código Civil y demás normas legales, la fórmula de pago se efectuará en el siguiente orden, sobre el cual, valga aclarar, se hace uso de los artículos 41 de la Ley 1116 de 2006 y 50 de la Ley 1676 de 2013:

- Primera Clase Fiscales
- Segunda Clase Acreedores garantizados
- Tercera Clase Acreedores hipotecarios
- Cuarta Clase Proveedores estratégicos
- Quinta Clase Créditos financieros y quirografarios

ARTÍCULO TERCERO.- **FORMA DE PAGO DE LAS OBLIGACIONES**.- De conformidad con lo previsto en el presente acuerdo y en el Artículo 31 y siguientes de la Ley 1116 de 2.006, las acreencias ya relacionadas a cargo de LA DEUDORA serán pagadas en la siguiente forma:

3.1.- **CRÉDITOS DE PRIMERA CLASE**: Los Créditos de primera clase corresponden a los fiscales y se cancelarán de la siguiente forma:

3.1.1.- **CREDITOS FISCALES:**

PLAZO TOTAL	Esta obligación se cancelará en una sola cuota por valor de **$91.479.283**, el día 30 de agosto de 2025 (único pago), conforme al Anexo 7- Plan de Pagos. En caso de que este no sea un día hábil se pasará para el siguiente día hábil.

Hacen parte de este grupo, los acreedores que se relacionan a continuación:

FECHA DE PAGO	CLASE	ACREEDOR	VALOR CALIFICADO Y GRADUADO	INDEXACION PAGADA	INTERES PAGADO NORMAL	INTERES PERIODO DE GRACIA	VALOR A PAGAR
30/08/2025	PRIMERA	DIAN	21,758,000	1,419,000	4,170,283	108,790	27,456,073
30/08/2025	PRIMERA	MUNICIPIO DE AIPE	47,426,000	3,341,568	9,089,983	237,130	60,094,682
30/08/2025	PRIMERA	BOGOTA DISTRITO CAPITAL	3,089,000	232,026	592,058	15,445	3,928,529

3.2.- CREDITOS DE SEGUNDA CLASE.- Los Créditos de segunda clase corresponden a los acreedores garantizados, y se cancelarán de la siguiente forma:

PLAZO TOTAL	El pago se hará una vez canceladas las acreencias fiscales, en una sola cuota por valor de **$59.955.661**, el día **30 de agosto de 2025 (único pago)**, conforme al Anexo 7- Plan de Pagos. En caso de que el día de pago no sea un día hábil se pasará para el siguiente día hábil.

Hacen parte de este grupo, los acreedores que se mencionan a continuación:

FECHA DE PAGO	CLASE	ACREEDOR	VALOR CALIFICADO Y GRADUADO	INDEXACION PAGADA	INTERES PAGADO NORMAL	INTERES PERIODO DE GRACIA	VALOR A PAGAR
30/08/2025	SEGUNDA	BANCO DAVIVIENDA	47,869,722	2,671,561	9,175,030	239,349	59,955,661

3.3.- ACREEDORES DE TERCERA CLASE.- Los Créditos de tercera clase corresponden a los acreedores hipotecarios y se cancelarán de la siguiente forma:

PLAZO TOTAL	El pago inicia una vez canceladas las acreencias de segunda clase, se realizará el pago de las Acreencias de Tercera Clase que asciende a la suma de **$2.720.877.767**, **en CUATRO (04) cuotas trimestrales**, pagaderas trimestre vencido, conforme se detalla en el *Anexo 7- Plan de Pagos*; la primera cuota el 30 de agosto de 2025 y la última el 30 de mayo de 2026. En caso de que el día de pago no sea un día hábil se pasará para el siguiente día hábil.

Hacen parte de este grupo, los acreedores que se mencionan a continuación:

FECHA DE PAGO	CLASE	ACREEDOR	VALOR CALIFICADO Y GRADUADO	INDEXACION PAGADA	INTERES PAGADO NORMAL	INTERES PERIODO DE GRACIA	VALOR A PAGAR
30/08/2025	TERCERA	BANCO DAVIVIENDA 1	51,870,534	0	0		51,870,534
30/08/2025	TERCERA	BANCO DAVIVIENDA 2	1,557,500,000	0	0		1,557,500,000
30/08/2025	TERCERA	BANCO DAVIVIENDA 3	56,250,000	0	0		56,250,000
30/11/2025	TERCERA	BANCO DAVIVIENDA 1	51,870,534	0	0		51,870,534
30/11/2025	TERCERA	BANCO DAVIVIENDA 2	57,500,000	0	0		57,500,000
30/11/2025	TERCERA	BANCO DAVIVIENDA 3	56,250,000	0	0		56,250,000
28/02/2026	TERCERA	BANCO DAVIVIENDA 1	51,870,534	11,579,368	0	1,037,411	64,487,313
28/02/2026	TERCERA	BANCO DAVIVIENDA 2	57,500,000	96,549,549	0	8,650,000	162,699,549
28/02/2026	TERCERA	BANCO DAVIVIENDA 3	56,250,000	12,557,022	0	1,125,000	69,932,022
30/05/2026	TERCERA	BANCO DAVIVIENDA 1	51,870,532	0	43,657,699		95,528,231
30/05/2026	TERCERA	BANCO DAVIVIENDA 2	57,500,000	0	335,895,833		393,395,833
30/05/2026	TERCERA	BANCO DAVIVIENDA 3	56,250,001	0	47,343,750		103,593,751

3.4.- CRÉDITOS DE CUARTA CLASE .- Los Créditos de cuarta clase corresponden a los proveedores estratégicos y se cancelarán de la siguiente forma:

PLAZO TOTAL	El pago se realizará al vencimiento de las acreencias de tercera clase, en una sola cuota por valor de $**651.012.897**, el día **05 de junio de 2026 (único pago)**. En caso de que el día de pago no sea un día hábil se pasará para el siguiente día hábil.

Hacen parte de este grupo, los acreedores que se mencionan a continuación:

FECHA DE PAGO	CLASE	ACREEDOR	VALOR CALIFICADO Y GRADUADO	INDEXACION PAGADA	INTERES PAGADO NORMAL	INTERES PERIODO DE GRACIA	VALOR A PAGAR
05/06/2026	CUARTA	ITALCOL SA	504,670,685	28,165,160	115,653,699	2,523,353	651,012,897

3.5.- **CRÉDITOS QUINTA CLASE-** Los Créditos de quinta clase corresponden a los créditos quirografarios y se cancelarán de la siguiente forma:

PLAZO TOTAL	El pago iniciará al vencimiento de las acreencias de cuarta clase y se cancelará en una única cuota por valor de **$1.093.788.759**, el día **10 de junio de 2026 (único pago)**, conforme se detalla en el *Anexo 7- Plan de Pagos*. En caso de que el día de pago no sea un día hábil se pasará para el siguiente día hábil.

Hacen parte de este grupo, los acreedores que se mencionan a continuación:

FECHA DE PAGO	CLASE	ACREEDOR	VALOR CALIFICADO Y GRADUADO	INDEXACION PAGADA	INTERES PAGADO NORMAL	INTERES PERIODO DE GRACIA	VALOR A PAGAR

10/06/2026	QUINTA	BANCO AGRARIO SUBRROGADO M	466,150,351	32,844,288	106,826,122	2,330,752	608,151,513
10/06/2026	QUINTA	BANCO ITAU 1	40,000,000	2,475,595	9,166,667	200,000	51,842,262
10/06/2026	QUINTA	BANCO ITAU 2	60,000,000	3,713,393	13,750,000	300,000	77,763,393
10/06/2026	QUINTA	BANCO ITAU 3	108,333,334	6,704,738	24,826,389	541,667	140,406,127
10/06/2026	QUINTA	BANCO ITAU 4	80,000,000	4,951,191	18,333,333	400,000	103,684,524
10/06/2026	QUINTA	BANCO ITAU 5	10,064,956	756,016	2,306,552	50,325	13,177,849
10/06/2026	QUINTA	BANCO ITAU 6	5,032,478	378,008	1,153,276	25,162	6,588,924
10/06/2026	QUINTA	BANCO ITAU 7	9,826,376	738,095	2,251,878	49,132	12,865,481
10/06/2026	QUINTA	ACREEDORES OTROS	60,574,259	4,549,954	13,881,601	302,871	79,308,686

PARAGRAFO - VALIDACIÓN DE PAGO Y AJUSTES DE ACREENCIAS. Previo a realizar los pagos de los acreedores según la clase que corresponda, la sociedad concursada podrá adelantar las gestiones de validación y conciliación contables que estime pertinentes, con miras a establecer si para la fecha del pago no han operado eventos de depuración, compensación o anticipos que hubieren afectado los saldos de estas acreencias. En caso que alguno de estos eventos se haya presentado con anterioridad y siempre y cuando se cuente con el respectivo paz y salvo expedido por parte del acreedor, la concursada podrá prescindir de hacer el pago de la acreencia en la fecha que le correspondía según la clase en la que estaba graduada, con el único fin de evitar que se generen pagos dobles. No obstante, si la compañía a pesar de haber realizado todas las gestiones a su alcance no puede obtener el paz y salvo del acreedor por situaciones de fuerza mayor, deberá exhibir los soportes idóneos certificados por el contador y revisor fiscal de la compañía ante el Juez del concurso quedando en todo caso, sometidos al control de las demás partes del proceso. En caso de no contar con el paz y salvo o con el soporte idóneo certificado por el contador y revisor fiscal de la compañía, se deberá acreditar el pago de la acreencia en los términos del presente acuerdo de reorganización.

3.6. CRÉDITOS LEGALMENTE POSTERGADOS

Considerando que, de conformidad con las previsiones del artículo 69 de la ley 1116 de 2006, todos los créditos cuyos acreedores estén especialmente relacionados con el deudor previstos en el parágrafo 2º. De la citada norma, serán atendidos una vez se paguen los demás créditos así:

Siete (7) cuotas anuales, iniciando al vencimiento del pago de la quinta clase, siendo la primera cuota el **25 de junio de 2027 y última el 25 de junio de 2033**, conforme se detalla en el *Anexo 7- Plan de Pagos*, correspondiendo a la suma total de **$21.161.644.523**.

Hacen parte de este grupo, los acreedores que se mencionan a continuación:

PRIMERA CUOTA

FECHA DE PAGO	CLASE	ACREEDOR	VALOR CALIFICADO Y GRADUADO	INDEXACION PAGADA	INTERES PAGADO NORMAL	INTERES PERIODO DE GRACIA	VALOR A PAGAR

25/06/2027	POSTERGADO	SARGO LTDA	40,504,682	0	17,500,000		58,004,682
25/06/2027	POSTERGADO	JACQUELINE SARMIENTO	173,591,495	0	75,000,000		248,591,495
25/06/2027	VINCULADO	MAGDALENA RIVER SEA FOOD SAS	5,575,095	0	2,408,713		7,983,808
25/06/2027	VINCULADO	MARTINEZ MUÑOZ WILSON	462,911	0	200,000		662,911
25/06/2027	VINCULADO	YAZMIN GONZALEZ	131,483,869	0	56,807,450		188,291,319
25/06/2027	VINCULADO	JOSE ALFONSO MORALES GUZMAN	28,931,916	0	12,500,000		41,431,916
25/06/2027	VINCULADO	JOSE ALFONSO MORALES GUZMAN	34,718,299	0	15,000,000		49,718,299
25/06/2027	VINCULADO	JOSE ALFONSO MORALES GUZMAN	3,819,013	0	1,650,000		5,469,013
25/06/2027	VINCULADO	EDWIN GUZMAN CARDENAS	28,931,916	0	12,500,000		41,431,916
25/06/2027	VINCULADO	EDWIN GUZMAN CARDENAS	5,786,383	0	2,500,000		8,286,383
25/06/2027	VINCULADO	DISPEZ RIO Y MAR	1,146,194,423	0	495,211,945		1,641,406,368

SEGUNDA CUOTA

25/06/2028	POSTERGADO	SARGO LTDA	43,036,225	0	15,474,766		58,510,991
25/06/2028	POSTERGADO	JACQUELINE SARMIENTO	184,440,963	0	66,320,425		250,761,388
25/06/2028	VINCULADO	MAGDALENA RIVER SEA FOOD SAS	5,923,538	0	2,129,958		8,053,496
25/06/2028	VINCULADO	MARTINEZ MUÑOZ WILSON	491,843	0	176,854		668,697
25/06/2028	VINCULADO	YAZMIN GONZALEZ	139,701,610	0	50,233,257		189,934,867
25/06/2028	VINCULADO	JOSE ALFONSO MORALES GUZMAN	30,740,161	0	11,053,404		41,793,565
25/06/2028	VINCULADO	JOSE ALFONSO MORALES GUZMAN	36,888,193	0	13,264,085		50,152,278
25/06/2028	VINCULADO	JOSE ALFONSO MORALES GUZMAN	4,057,701	0	1,459,049		5,516,751
25/06/2028	VINCULADO	EDWIN GUZMAN CARDENAS	30,740,161	0	11,053,404		41,793,565
25/06/2028	VINCULADO	EDWIN GUZMAN CARDENAS	6,148,032	0	2,210,681		8,358,713
25/06/2028	VINCULADO	DISPEZ RIO Y MAR	1,217,831,574	0	437,902,224		1,655,733,798

TERCERA CUOTA

25/06/2029	POSTERGADO	SARGO LTDA	45,567,767	0	13,322,955		58,890,722
25/06/2029	POSTERGADO	JACQUELINE SARMIENTO	195,290,431	0	57,098,377		252,388,809
25/06/2029	VINCULADO	MAGDALENA RIVER SEA FOOD SAS	6,271,981	0	1,833,781		8,105,763
25/06/2029	VINCULADO	MARTINEZ MUÑOZ WILSON	520,774	0	152,262		673,037
25/06/2029	VINCULADO	YAZMIN GONZALEZ	147,919,352	0	43,248,176		191,167,528
25/06/2029	VINCULADO	JOSE ALFONSO MORALES GUZMAN	32,548,405	0	9,516,396		42,064,801
25/06/2029	VINCULADO	JOSE ALFONSO MORALES GUZMAN	39,058,086	0	11,419,675		50,477,762
25/06/2029	VINCULADO	JOSE ALFONSO MORALES GUZMAN	4,296,389	0	1,256,164		5,552,554
25/06/2029	VINCULADO	EDWIN GUZMAN CARDENAS	32,548,405	0	9,516,396		42,064,801
25/06/2029	VINCULADO	EDWIN GUZMAN CARDENAS	6,509,681	0	1,903,279		8,412,960
25/06/2029	VINCULADO	DISPEZ RIO Y MAR	1,289,468,726	0	377,010,645		1,666,479,371

CUARTA CUOTA

25/06/2030	POSTERGADO	SARGO LTDA	58,225,480	0	11,044,566		69,270,047
25/06/2030	POSTERGADO	JACQUELINE SARMIENTO	249,537,774	0	47,333,856		296,871,629
25/06/2030	VINCULADO	MAGDALENA RIVER SEA FOOD SAS	8,014,199	0	1,520,182		9,534,381
25/06/2030	VINCULADO	MARTINEZ MUÑOZ WILSON	665,434	0	126,224		791,658
25/06/2030	VINCULADO	YAZMIN GONZALEZ	189,008,061	0	35,852,208		224,860,270
25/06/2030	VINCULADO	JOSE ALFONSO MORALES GUZMAN	41,589,629	0	7,888,976		49,478,605
25/06/2030	VINCULADO	JOSE ALFONSO MORALES GUZMAN	49,907,555	0	9,466,771		59,374,326
25/06/2030	VINCULADO	JOSE ALFONSO MORALES GUZMAN	5,489,831	0	1,041,345		6,531,176
25/06/2030	VINCULADO	EDWIN GUZMAN CARDENAS	41,589,629	0	7,888,976		49,478,605
25/06/2030	VINCULADO	EDWIN GUZMAN CARDENAS	8,317,926	0	1,577,795		9,895,721
25/06/2030	VINCULADO	DISPEZ RIO Y MAR	1,647,654,483	0	312,537,209		1,960,191,692

QUINTA CUOTA

25/06/2031	POSTERGADO	SARGO LTDA	64,402,445	0	8,133,292		72,535,737
25/06/2031	POSTERGADO	JACQUELINE SARMIENTO	276,010,476	0	34,856,967		310,867,443
25/06/2031	VINCULADO	MAGDALENA RIVER SEA FOOD SAS	8,864,400	0	1,119,472		9,983,873
25/06/2031	VINCULADO	MARTINEZ MUÑOZ WILSON	736,028	0	92,952		828,980
25/06/2031	VINCULADO	YAZMIN GONZALEZ	209,059,351	0	26,401,805		235,461,157
25/06/2031	VINCULADO	JOSE ALFONSO MORALES GUZMAN	46,001,746	0	5,809,494		51,811,241
25/06/2031	VINCULADO	JOSE ALFONSO MORALES GUZMAN	55,202,095	0	6,971,393		62,173,489
25/06/2031	VINCULADO	JOSE ALFONSO MORALES GUZMAN	6,072,230	0	766,853		6,839,084
25/06/2031	VINCULADO	EDWIN GUZMAN CARDENAS	46,001,746	0	5,809,494		51,811,241
25/06/2031	VINCULADO	EDWIN GUZMAN CARDENAS	9,200,349	0	1,161,899		10,362,248
25/06/2031	VINCULADO	DISPEZ RIO Y MAR	1,822,449,132	0	230,154,485		2,052,603,617

SEXTA CUOTA

25/06/2032	POSTERGADO	SARGO LTDA	53,162,395	28,459,245	4,913,170	1,750,000	88,284,810
25/06/2032	POSTERGADO	JACQUELINE SARMIENTO	227,838,837	121,968,191	21,056,443	7,500,000	378,363,471
25/06/2032	VINCULADO	MAGDALENA RIVER SEA FOOD SAS	7,317,312	2,688,557	676,252	240,871	10,922,992
25/06/2032	VINCULADO	MARTINEZ MUÑOZ WILSON	607,570	300,455	56,151	20,000	984,175
25/06/2032	VINCULADO	YAZMIN GONZALEZ	172,572,578	92,382,692	15,948,838	5,680,745	286,584,853
25/06/2032	VINCULADO	JOSE ALFONSO MORALES GUZMAN	37,973,139	20,328,032	3,509,407	1,250,000	63,060,578
25/06/2032	VINCULADO	JOSE ALFONSO MORALES GUZMAN	45,567,767	24,393,638	4,211,289	1,500,000	75,672,694
25/06/2032	VINCULADO	JOSE ALFONSO MORALES GUZMAN	5,012,454	2,683,300	463,242	165,000	8,323,996
25/06/2032	VINCULADO	EDWIN GUZMAN CARDENAS	37,973,139	20,328,032	3,509,407	1,250,000	63,060,578
25/06/2032	VINCULADO	EDWIN GUZMAN CARDENAS	7,594,628	4,065,606	701,881	250,000	12,612,116
25/06/2032	VINCULADO	DISPEZ RIO Y MAR	1,504,380,180	552,745,547	139,032,028	49,521,195	2,245,678,949

SÉPTIMA CUOTA

25/06/2033	POSTERGADO	SARGO LTDA	45,101,006	0	91,544,192		136,645,197
25/06/2033	POSTERGADO	JACQUELINE SARMIENTO	193,290,024	0	392,332,251		585,622,275
25/06/2033	VINCULADO	MAGDALENA RIVER SEA FOOD SAS	6,207,736	0	12,600,211		18,807,947
25/06/2033	VINCULADO	MARTINEZ MUÑOZ WILSON	515,440	0	1,046,219		1,561,659
25/06/2033	VINCULADO	YAZMIN GONZALEZ	146,404,178	0	297,165,263		443,569,441
25/06/2033	VINCULADO	JOSE ALFONSO MORALES GUZMAN	32,215,004	0	65,388,708		97,603,712
25/06/2033	VINCULADO	JOSE ALFONSO MORALES GUZMAN	38,658,005	0	78,466,450		117,124,455
25/06/2033	VINCULADO	JOSE ALFONSO MORALES GUZMAN	4,252,381	0	8,631,310		12,883,690
25/06/2033	VINCULADO	EDWIN GUZMAN CARDENAS	32,215,004	0	65,388,708		97,603,712
25/06/2033	VINCULADO	EDWIN GUZMAN CARDENAS	6,443,001	0	13,077,742		19,520,742
25/06/2033	VINCULADO	DISPEZ RIO Y MAR	1,276,260,384	0	2,590,501,559		3,866,761,943

PARÁGRAFO .- Todos los pagos se realizarán en moneda corriente, en el domicilio principal de la sociedad deudora, o mediante consignación o transferencia en la cuenta bancaria personal o corporativa del acreedor.

ARTICULO CUARTO.- CLÁUSULA DE PREPAGO

Con posterioridad a la fecha de ejecución de la REFORMA AL ACUERDO, LA DEUDORA podrá efectuar el pago anticipado de las obligaciones a que se refiere este REFORMA AL ACUERDO, sin ningún tipo de penalidad, siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos: a) Que la DEUDORA se encuentre al día en el pago de todas las obligaciones exigibles con POSTERIORIDAD a este acuerdo y

originadas en la operación de la empresa. b) Que la DEUDORA cuente con excedentes de caja y liquidez que le permitan disponer de estos recursos, sin comprometer el desarrollo del objeto social de la compañía y consecuentemente el pago de las obligaciones que en esta REFORMA AL ACUERDO se han establecido.
c) Que se respete la prelación legal para el pago de los ACREEDORES acá reconocidos. Los pagos se aplicarán proporcionalmente al saldo de la obligación y se abonarán primero a capital y luego a intereses.

CAPITULO III
CODIGO DE GESTIÓN ÉTICA EMPRESARIAL

ARTICULO QUNTO: **DECLARACIÓN.**- Los acreedores firmantes de este **ACUERDO** y **LA DEUDORA,** de conformidad con lo previsto en el Artículo 78 de la Ley 1116 de 2.006, han establecidos las siguientes acciones y compromisos, para garantizar su cumplimiento y la viabilidad de la empresa: Las principales acciones y

[4] Fechas sujetas a modificación, dependiendo de los tiempos de aprobación de la reforma.

compromisos, adicionalmente a las ya establecidas en el presente documento, son las que a continuación se incorporan en este Código de Ética Empresarial.

Son obligaciones de LA DEUDORA:

1.- Conducir los negocios y actividades sociales en forma diligente, cuidadosa y eficiente, de conformidad con la práctica comercial colombiana.

2.- Facilitar las Labores del COMITÉ DE ACREEDORES.

3.- Pagar oportunamente las tasas, contribuciones y demás impuestos o gravámenes que le impongan las autoridades fiscales.

4.- Solicitar ante la DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DIAN, la compensación a que hubiere lugar, de cualquier suma que tenga a favor por concepto de impuestos administrados por dicha dirección, al igual que las devoluciones previstas en el Parágrafo 2° del Artículo 40 de la Ley 1116 de 2.006 y en el Decreto 2860 de 2.008.

5.- Mantener una estructura Operacional y administrativa adecuada, para permitir la conducción de la misma dentro de los parámetros de eficiencia y rendimiento.

6.- Informar al COMITE DE ACREEDORES sobre la ocurrencia de cualquier hecho que pueda afectar la estructura y condición financiera de **LA DEUDORA**, así como su capacidad de pago.

7.- Mantener su sistema de registro contable, conforme con lo dispuesto por las normas legales y los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, y elaborar sus estados financieros de conformidad con estos principios. Igualmente se obliga a llevar libros y registros contables de acuerdo con lo dispuesto en el Código de Comercio y demás normas aplicables. La empresa declara haber realizado las reservas y provisiones exigidas por la ley y por las normas de contabilidad generalmente aceptadas.

8.- Abstenerse de otorgar o hacer prestamos de dinero, adelantos o pagos de deudas existentes a sus socios, vinculados o controlantes, ni celebrar operaciones en términos no comerciales, con terceros, socios, o demás vinculados.

9.- No adquirir nuevos créditos durante la vigencia del presente acuerdo, que no sean de carácter indispensable para el desarrollo del negocio.

10.- Suministrar al COMITÉ DE ACREEDORES, con la periodicidad que se requiera, durante la vigencia de la presente **REFORMA AL ACUERDO,** con no menos de 10 días anteriores a la reunión del comité todos los Estados Financieros,

de conformidad con lo dispuesto en la ley 1314 de 2.009 y sus decretos reglamentarios.

11.- Observar estrictamente los principios de transparencia, igualdad y equidad en las operaciones que celebre con sus vinculados económicos los cuales deberán ajustarse estrictamente a este código.

12.- Orientar su gestión consultando siempre las bases sobre las cuales se ha celebrado la REFORMA AL ACUERDO entre los acreedores internos y externos de la sociedad.

13.- Propender por la recuperación de la cartera y los inventarios que hubieren sido castigados en años anteriores, e informar al COMITÉ DE ACREEDORES sobre sus gestiones.

14.- Hacer efectivos los deberes legales de los administradores de la sociedad consagrados en el Artículo 23 de la Ley 222 de 1995, de conformidad con la forma de organización de LA DEUDORA

15.- Cumplir con las decisiones y ejecutar todos los trámites y gestiones para el desarrollo de la REFORMA DELACUERDO

16.- Las demás que este acuerdo o la ley le impongan

ARTÍCULO SEXTO. **OBLIGACIONES ESPECIALES DE NO HACER A CARGO DE LA DEUDORA.**

Durante el término de duración de de la REFORMA ALACUERDO y mientras se encuentren vigentes las ACREENCIAS objeto de reestructuración por el presente ACUERDO LA DEUDORA, no podrá:

1. Alterar la naturaleza de su actividad económica y negocios de manera que pudiere llegar a ser inconsistente con lo dispuesto en este convenio.

2. Vender, transferir, ceder y en general disponer de sus activos fijos cuya operación no pertenezca a su giro ordinario.

3. Comprometer recursos en actividades no relacionadas con el giro ordinario de sus negocios.

4. Otorgar créditos y/o garantías de obligaciones propias o ajenas que no están comprometidas dentro del giro ordinario de sus negocios.

5. Dejar de hacer negocios de su objeto social, a menos que sea por circunstancias legales insuperables, las cuales debe hacerlas conocer de manera inmediata al Comité de Acreedores.

6. Desamparar la protección de sus bienes y activos; por lo tanto, deberá mantener vigentes las pólizas de seguros sobre los bienes de su propiedad.

7. Proceder al pago de utilidades o dividendos mientras subsistan saldos por pagar de las acreencias que se reestructuran en virtud del presente Acuerdo.

8. Participar directamente o por interpuesta persona, en actividades que impliquen competencia con el ejercicio del objeto social de LA DEUDORA o en actos respecto de los cuales exista conflicto de intereses. Esta prohibición se hace extensiva a los administradores, empleados y contadores.

ARTÍCULO SÉPTIMO. - DEBERES DE INFORMACIÓN. – Son deberes de información por parte de la deudora los siguientes:

1. Elaborar y tener a disposición de los acreedores Estados Financieros con corte trimestral, los cuales deberán estar debidamente certificados, en los términos que dispone la Ley;

2. Elaborar y tener a disposición de los acreedores Estados Financieros de fin del ejercicio, debidamente suscritos;

3. Dar aviso al Comité sobre los hechos que puedan determinar un evento de incumplimiento del presente acuerdo.

4. Informar al comité de acreedores y al juez del concurso sobre la ocurrencia de cualquier hecho que pueda afectar la estructura y condición financiera de la compañía, su capacidad de pago; o que pueda afectar adversamente la conducción de sus negocios y que recaiga sobre la ejecución del presente acuerdo;

5. Presentar los informes que solicite el Comité de Acreedores relacionados con la ejecución del presente acuerdo, así como con su situación financiera y contable

ARTICULO OCTAVO.- OBLIGACIONES DE LOS SOCIOS DE ACUICOLA DE COLOMBIA SAS.

1. Improbar cualquier propuesta tendiente a la de distribución y/o reparto de dividendos o utilidades durante la vigencia del presente acuerdo.

2. Abstenerse de adoptar decisiones que resulten contrarias a lo dispuesto en el presente acuerdo y que vayan en perjuicio de los acreedores.

CAPITULO IV

EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO Y CLAUSULA DE SALVAGUARDA.

ARTICULO NOVENO.- **EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO**.-Serán causales de incumplimiento del presente Acuerdo las estipuladas en el Artículo 45 de la Ley 1116 de 2006

Si vencido el plazo aludido persiste el incumplimiento podrá declararse incumplido y proceder de conformidad con lo señalado en el Artículo 46 de la Ley 1116 de 2006.

ARTICULO DECIMO.- CLAUSULA DE SALVAGUARDA: En caso de que el deudor no pueda atender las obligaciones aquí pactadas, dentro de los términos establecidos, la empresa podrá extender los plazos para el pago de estas obligaciones siempre que no se exceda de 60 días y por un máximo de dos veces, cada una por 30 días, improrrogables, durante la vigencia del Acuerdo y sin que esto modifiquen el plazo final.

La segunda oportunidad en que se utilice este salvamento no podrá ser consecutiva ni acumulable; es decir, debe haberse superado la primera utilización de la condición de salvaguardia. El uso de la prerrogativa aquí contemplada, deberá ser informado mediante escrito a los acreedores y a la Superintendencia de Sociedades, con 15 días de anticipación. Así mismo, en dicha comunicación se informarán las nuevas fechas en que los pagos se realizarán, conforme a los términos aquí previstos.

CAPITULO V
COMITÉ DE ACREEDORES

ARTICULO DECIMO PRIMERO.- CREACIÓN Y COMPOSICIÓN.

Se establece un Comité de Acreedores que tendrá a su cargo el seguimiento y vigilancia del cumplimiento, ejecución y desarrollo de la **REFORMA AL ACUERDO,** manteniendo como criterio orientador de sus funciones el tratamiento equitativo a todos los ACREEDORES y la observancia de los principios de prudencia, responsabilidad, eficacia, bien común y buena fe contemplados en el CÓDIGO DE

ÉTICA EMPRESARIAL Y DE RESPONSABILIDAD SOCIAL y servirá también de órgano de consulta de los Acreedores.

El Comité de Acreedores tendrá las características y funciones establecidas en la Ley 1116 de 2006 y las especiales derivadas de la REFORMA DEL ACUERDO.

El COMITÉ DE ACREEDORES inicialmente estará conformado por cinco (5) miembros principales y cinco (5) suplentes personales así:

PRINCIPALES	SUPLENTES
ENTIDADES PUBLICAS	
SECRETARIA DE HACIENDA DE BOGOTA	**DIAN**
ACREEDORES FINANCIEROS	
DAVIVIENDA	**BANCO ITAU**
ACREEDEDORES INTERNOS	
DISPEZ	
ACREEDEDORES PROVEEDORES	
ITALCOL	
ACREEDORES QUIROGRAFARIOS	
YASMIN GONZALEZ	**MAGDALENA RIVER SAS**

ARTICULO DÉCIMO SEGUNDO. REPRESENTACIÓN, REUNIONES Y QUÓRUM DEL COMITÉ DE ACREEDORES

1.- Las entidades que se designan como miembros del COMITÉ DE ACREEDORES, antes de su primera reunión, informarán al Representante Legal de **LA DEUDORA**, el nombre de la persona natural que actuará en representación de la entidad. Una vez instalado el COMITÉ, el cambio de cualquiera de las personas designadas se informará por el Representante Legal de la respectiva entidad mediante comunicación escrita dirigida al Presidente del Comité y a la DEUDORA.

2. En el evento de renuncia o falta absoluta de algunos de sus miembros, o por pago total de la obligación respectiva o por inasistencia al Comité en tres (3) ocasiones consecutivas, El COMITÉ se reintegrará por el sistema de cooptación, para lo cual deberá suplir las vacantes con acreedores de la misma clase si los

hubiere, pero en todo caso deberán estar representadas al menos tres clases de ACREEDORES o se mantendrán al menos tres miembros.

3. El Comité se reunirá preferentemente en forma ordinaria en el lugar del domicilio principal de **LA DEUDORA** en las oficinas donde funcione la administración de la misma, y como mínimo una vez cada seis (6) meses. La primera reunión se llevará a cabo el día treinta (30) de Junio de 2.026 a la hora de las 10:00 AM, en las instalaciones de la sociedad deudora ubicadas en la ciudad de Bogotá, previa convocatoria por parte del Presidente del Comité o de LA DEUDORA, sin perjuicio de que el Comité modifique la periodicidad de sus reuniones con la debida justificación. Desde que se inicie el pago de las cuotas de capital el Comité se reunirá en forma ordinaria como mínimo una vez cada tres meses, previa convocatoria por parte del Presidente del Comité, sin perjuicio de que el Comité modifique la periodicidad de sus reuniones con la debida justificación.

4.-La convocatoria en cualquier tiempo se debe efectuar por escrito o por correo electrónico con una anticipación de ocho (8) días comunes, y en ella se precisará el objetivo de la reunión. El Comité deliberará válidamente con la presencia de tres (3) de sus miembros; y para tomar decisiones requerirá el voto afirmativo del referido número de miembros.

5.-De cada reunión se levantará un Acta que se asentará en el libro de Actas del Comité de Acreedores. Todas las Actas deberán ser suscritas por el Presidente y el Secretario.

6.-En ningún caso el representante legal de LA DEUDORA podrá actuar como representante de cualquiera de los miembros del Comité y en consecuencia tendrá sólo derecho a voz y no a voto en las deliberaciones del Comité.

7.-La Secretaría corresponde a LA DEUDORA, la cual será responsable ante los ACREEDORES por la elaboración de las actas y custodia del libro de actas. Estando presentes todos los miembros podrá sesionar el COMITÉ en cualquier lugar, sin necesidad de convocatoria previa.

8.- Las reuniones extraordinarias del Comité se llevarán a cabo cuando sean citadas por LA DEUDORA, por dos de sus miembros o por el Promotor con el objeto de verificar el cumplimiento de los términos de este ACUERDO o en los eventos previstos en este texto de REFORMA DEL ACUERDO, cuando las circunstancias así lo aconsejen. La citación para estas reuniones se hará con no menos de tres (3) días comunes de anticipación.

9.-El PROMOTOR podrá formar parte del Comité de Acreedores, previa convocatoria, con derecho a voz pero sin voto. La asistencia del PROMOTOR se remunerará con la suma de un (1) salario mínimo mensual vigente por cada reunión,

los cuales serán cancelados por LA DEUDORA previa presentación de la cuenta de cobro o factura correspondiente dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de la realización de la respectiva reunión. De igual forma, corresponde a LA DEUDORA asumir todos los gastos en que incurra EL PROMOTOR para el ejercicio de sus funciones, si hubiere lugar a ello.

10.- Los miembros del Comité son representantes de los ACREEDORES, por lo tanto en ningún momento adquieren el carácter de administradores o coadministradores, ya que sus funciones se derivan exclusivamente de su condición de ACREEDORES. La asistencia a las reuniones del Comité será ad honorem y no dará derecho a remuneración.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO.- FUNCIONES Y ATRIBUCIONES.

Con el Objeto de realizar un seguimiento de las operaciones de LA DEUDORA, colaborar con su buen desempeño y mantener informado a los ACREEDORES sobre el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por LA DEUDORA mediante la suscripción de la REFORMA DEL ACUERDO, el Comité de Acreedores además de las señaladas en otras cláusulas de la REFORMA DELACUERDO, tendrá las siguientes funciones:

1. Expedir su propio reglamento.

2. Elegir Presidente para un período de un (1) año, pudiendo ser reelegido indefinidamente.

3. Supervisar la debida ejecución de la REFORMA DEL ACUERDO.

4.-Revisar semestralmente los Estados Financieros, las proyecciones financieras, su ejecución en el tiempo de vigencia del presente ACUERDO, informando a los ACREEDORES sobre su cumplimiento, elaborando para tal fin un documento sobre el resultado de la evaluación, a fin de establecer como se están efectuando los pagos, el desarrollo del objeto social de EL DEUDOR y del texto de REFORMA DEL ACUERDO.

A su vez LA DEUDORA debe suministrar un informe trimestral al Comité de Acreedores con los cambios respectivos.

5.-. Verificar la ocurrencia de una causal de incumplimiento a efecto de adoptar el mecanismo tendiente a subsanarla en los términos de texto de REFORMA DEL ACUERDO. En caso contrario, informará al Juez del Concurso sobre el incumplimiento.

6.-. En general, las que le señale la Ley.

EN NINGÚN CASO EL COMITÉ DE ACREEDORES ejercerá funciones de administración.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO.- CONFIDENCIALIDAD. Los miembros de EL COMITÉ DE ACREEDORES y quienes en él participen están sometidos a la obligación legal de CONFIDENCIALIDAD en relación con todos los informes y documentos que conozcan en ejercicio de sus funciones. El miembro del COMITÉ, que a juicio del propio COMITÉ viole el deber legal de confidencialidad, podrá ser sustituido por otro acreedor del mismo grupo de acreedores al que pertenezca el miembro reemplazado. Esta decisión la tomará el COMITÉ y en la decisión no podrá participar el miembro infractor. Los miembros del Comité no podrán utilizar la información recibida en actividades que impliquen competencia con el ejercicio del objeto social de LA DEUDORA o en actos respecto de los cuales exista conflicto de intereses.

CAPITULO VI

REUNIÓN DE ACREEDORES

ARTICULO DÉCIMO QUINTO. REUNIÓN ANUAL DE ACREEDORES.

Todos los años durante la vigencia del Acuerdo de Reorganización, LA DEUDORA, deberá convocar la Reunión Anual de Acreedores que ha de celebrarse en la última semana del mes de Septiembre de cada año, siendo la primera el 31 de Octubre de 2026, la hora de las 10:00 A.M., en las instalaciones de la sociedad deudora, con el fin de informar sobre la situación de EL DEUDOR y hacer seguimiento a la **REFORMA DEL ACUERDO**. La fecha, hora y lugar de la reunión deberá ser informada a los acreedores por escrito o por correo electrónico o mediante aviso publicado en un diario de amplia circulación y a la Superintendencia de Sociedades mediante comunicación escrita con una antelación no inferior a ocho (8) días comunes.

CAPITULO VII
DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO DECIMO SEXTO.- VIGENCIA DE LAS OBLIGACIONES. No podrá invocarse por ninguna de las partes la prescripción, ni la caducidad de las obligaciones objeto del texto de REFORMA DEL ACUERDO, ya que expresamente

se reconoce la vigencia y exigibilidad de las mismas, mientras no sean canceladas y se encuentre en ejecución de la REFORMA DELACUERDO. Para tal efecto se entenderá que la ejecución del texto de REFORMA DEL ACUERDO obra como suspensión del término de prescripción

Con la suscripción del texto de **REFORMA DEL ACUERDO**, se entiende que continúan vigentes todas las obligaciones contraídas por **LA DEUDORA**, con las modificaciones aquí establecidas en cuanto a sus condiciones de plazo, interés y se pagarán únicamente en tales condiciones.

ARTICULO DECIMO SEPTIMO. **SOLIDARIDAD Y GARANTIAS:** La celebración del Acuerdo no implica la renuncia a las garantías ni a la solidaridad de los codeudores, avalistas, fiadores y cualquier otra clase de garantes, que estuviesen constituidas antes de la promoción de este Acuerdo. Las garantías pertinentes no podrán hacerse exigibles mientras no se decrete el incumplimiento de LA DEUDORA, previo el trámite establecido para tal efecto.

PARAGRAFO: - En el caso del BANCO DAVIVIENDA S.A., en su calidad de ACREEDOR GARANTIZADO de segunda clase, con privilegios de garantías mobiliarias constituidas a su favor, se incluye como parte del presente texto de REFORMA DEL ACUERDO, renunciando a ejecutar su garantía dentro del trámite del acuerdo, mientras el mismo se esté cumpliendo y no así en caso de liquidación.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO.- **CESIÓN DE LOS CRÉDITOS.** Con base en las previsiones del Artículo 28 de la Ley 1116 de 2.006, podrán cederse en cualquier momento y a cualquier título los créditos y se tendrá al cesionario como sustituto del cedente, quien tendrá derecho a subrogarse en los derechos, privilegios y prelaciones para el pago que tenía el acreedor primitivo.

Una vez efectuada la cesión deberá entregarse al Representante Legal de **LA DEUDORA**, copia del documento que acredite la cesión.

De igual manera las partes deberán Informar al juez del concurso acerca de la cesión realizada.

ARTICULO DÉCIMO NOVENO.- EXCLUSIÓN DE LA NOVACIÓN. La aprobación de la presente REFORMA AL ACUERDO no constituye novación de las obligaciones que se reestructuran.

.

ARTÍCULO VIGÉSIMO. GASTOS LEGALES Y COSTOS DE LA REFORMA DEL ACUERDO. LA DEUDORA no reconocerá gastos legales, multas o sanciones ni honorarios, por los cobros pre jurídico, jurídico y procesos sobre las acreencias reconocidas y objeto del presente texto de REFORMA DEL ACUERDO. Sin

embargo, con la salvedad anterior, todos los costos, gastos o impuestos, que por cualquier concepto se causaren por la formalización, desarrollo o cumplimiento del presente documento de REFORMA DEL ACUERDO son a cargo de LA DEUDORA.

ARTICULO VIGÉSIMO PRIMERO.- INTEGRIDAD DEL ACUERDO. La presente REFORMA AL ACUERDO se entiende integrada por la REFORMAy todos los anexos que se relacionan. Eltexto de REFORMA DEL ACUERDO ORIGINAL Y ÚNICO será el que se encuentre suscrito por LA DEUDORA y sus acreedores, el cual debe ser aprobado por la Superintendencia de Sociedades en audiencia.

ARTICULO VIGÉSIMO SEGUNDO.- LEY APLICABLE. La celebración, interpretación y ejecución de este convenio se sujetará a las leyes de la República de Colombia.

ARTICULO VIGÉSIMO TERCERO.- Con la celebración de este acuerdo se conviene el levantamiento de todas las medidas cautelares practicadas en contra de la deudora, que le permitirán al empresario continuar desarrollando adecuadamente su objeto social.

CAPITULO VIII
DECLARACIONES DE LA DEUDORA

ARTICULO VIGÉSIMO CUARTO.- DECLARACION DE LA DEUDORA

1. LA DEUDORA declara que su contabilidad se lleva de conformidad con las normas legales vigentes sobre la materia y los principios de contabilidad generalmente aceptados.

2. Las proyecciones financieras y el plan de negocios, que sirvieron de base para el presente acuerdo, que se encuentran en al ANEXO 3, fueron elaboradas por **LA DEUDORA**, bajo su responsabilidad, de manera técnica de conformidad con la información y teniendo en cuenta las condiciones de la empresa y del mercado.

3. **LA DEUDORA** declara que a la fecha no tiene pasivos pensionales, ni obligaciones por retenciones, ni aportes a la seguridad social, generadas con anterioridad a la celebración de este acuerdo.

4. De conformidad con el Artículo 4° de la Ley 1116 de 2.006, la negociación de este texto de REFORMA DEL ACUERDO DE REORGANIZACIÓN ha aplicado los principios generales del Régimen de Insolvencia.

5. El Empresario, una vez recibió el texto de REFORMA DEL ACUERDO DE REORGANIZACIÓN, oportunamente puso este documento y sus soportes financieros en conocimiento de todos los acreedores.

6. Los abajo firmantes, quienes votaron el Acuerdo de Reorganización, ante el empresario han reconocido su firma y el contenido de este texto.

7. Este texto del REFORMA DEL ACUERDO fue celebrado y aprobado, con los votos favorables de un número plural de acreedores que representan la mayoría exigida por la ley de los votos admitidos, los cuales le fueron reconocidos por el Empresario, razón por la cual la presente REFORMA DEL ACUERDO es de obligatorio cumplimiento para el empresario y para todos los acreedores internos y externos de la empresa, incluyendo a quienes no hayan participado en la negociación del mismo, de cuya celebración se da noticia oportunamente a la Superintendencia de Sociedades, para lo de su competencia, en especial para las previsiones del Artículo 35 de la Lay 1116 de 2.006, en relación con la audiencia de confirmación de la REFORMA AL ACUERDO DE REORGANIZACIÓN.

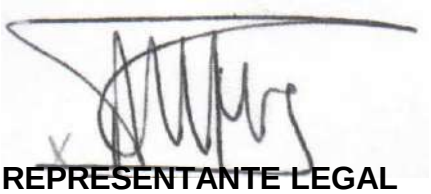
8. Las estipulaciones de la presente REFORMA AL ACUERDO tienen un carácter general, no queda excluido ningún crédito reconocido o emitido, y, para efectos del pago, respetan la prelación, los privilegios y preferencias establecidas por la ley, al igual que contiene un tratamiento igual para todos los acreedores.

9. El Representante Legal de LA DEUDORA se encuentra debidamente autorizada para suscribir la presente REFORMA DEL ACUERDO, de conformidad con la decisión del máximo órgano social de la empresa.

ARTICULO VIGÉSIMO QUINTO.- ANEXOS- Se adjuntan como parte integrante del presente Reforma al Acuerdo, los siguientes documentos:

- **ANEXO 1.-** PROPUESTA DE REFORMA (DOBLE COLUMNA).
- **ANEXO 2.-** PRESENTACIÓN PLAN DE NEGOCIOS Y PROYECCIONES FINANCIERAS.
- **ANEXO 3.-** ESTADOS FINANCIEROS CON CORTE A DICIEMBRE 2023 Y MAYO 2024.
- **ANEXO 4.-** FORMATO DE VOTO PARA LOS ACREEDORES.
- **ANEXO 5.-** ACUERDO DE REORGANIZACIÓN CONFIRMADO.
- **ANEXO 6.-** FLUJO DE CAJA PROYECTADO.
- **ANEXO 7.-** PLAN DE PAGOS.
- **ANEXO 8.-** CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL.
- **ANEXO 9.-** CALIFICACIÓN Y GRADUACIÓN DE CRÉDITOS Y DETERMINACIÓN DE DERECHOS DE VOTO.

Para constancia de lo anterior, firma el presente acuerdo el señor JOSE ALFONSO MORALES GUZMAN, en su calidad de Representante Legal de ACUICOLA DE COLOMBIA SAS.



REPRESENTANTE LEGAL
JOSE ALFONSO MORALES GUZMAN
C.C. 4.165.276
ACUICOLA DE COLOMBIA SAS EN REORGANIZACION EMPRESARIAL

ANEXO 12A

CERTIFICACIÓN DE VALOR COMERCIAL
MARCA DISPEZ RIO MAR S.A.

A QUIEN PUEDA INTERESAR:

En mi calidad de Avaluador certificado por RAA ANA identificado con Cédula de Ciudadanía 79480261 de Bogotá, AVAL 79480261 y una vez revisados los estados financieros del periodo 2019 al 2024 de la empresa **DISPEZ RIO Y MAR S.A. EN LIQUIDACION JUDICIAL** se observó lo siguiente:

1. Estado Societario: La sociedad propietaria de la marca **DISPEZ RIO MAR S.A..** se encuentra actualmente adelantando un proceso de **Liquidación Judicial**, según lo dispuesto en la Ley 1116 de 2006 (Régimen de Insolvencia Empresarial en Colombia), mediante providencia dictada por la **Superintendencia de Sociedades.**
2. Análisis estados financieros y valoración de la marca:

   Colombia, para una entidad en liquidación, la normativa contempla expresamente que ciertos intangibles, incluyendo marcas, pueden reconocerse si son identificables, pueden medirse de manera fiable y existen posibilidades reales de venta o utilización para cancelar obligaciones.

   Pero teniendo en cuenta que la sociedad se encuentra sin operación desde hace 2 años aproximadamente, su valor fue castigado de acuerdo con la tipología y comportamiento financiero adoptado para la valoración de empresas y marcas, así como las NIIF.

   De acuerdo con lo anterior, se presenta hechos significativos para efectuar el cálculo como los siguiente:

   - Proceso formal de liquidación;
   - Cese o reducción de operaciones;
   - Pérdida de capacidad para generar ingresos;
   - Pérdida de clientes;
   - Disminución de participación de mercado;
   - Posibilidad real de transferencia de la marca;
   - Existencia de compradores interesados;
   - Reconocimiento y posicionamiento de la marca;
   - Vigencia del registro marcario;
   - Obligaciones o contingencias asociadas;
   - Costos necesarios para reactivar la marca;
   - Horizonte de recuperación de la inversión.

SITUACIÓN DE LA EMPRESA	CASTIGO ORIENTATIVO
Empresa operando normalmente	0% – 20%
Empresa con dificultades financieras pero marca comercialmente activa	20% – 40%
Empresa en proceso de liquidación, pero marca reconocida y transferible	40% – 70%
Empresa en liquidación, sin operación comercial y con pérdida importante de mercado	70% – 90%
Marca sin compradores, sin explotación y sin expectativa de beneficios	**100%**

AÑO	UTILIDAD OPERATIVA	DTF%	PROYECION	UTILIDAD OPERATIVA PROYECTADA
2019	$ 1.311.291.285,00	4,47%	$ 58.614.720,44	$ 1.369.906.005,44
2020	$ 420.918.000,00	4,49%	$ 18.899.218,20	$ 439.817.218,20
2021	$ 570.857.000,00	3,21%	$ 18.324.509,70	$ 589.181.509,70
2022	$ 221.082.000,00	13,70%	$ 30.288.234,00	$ 251.370.234,00
2023	$ 136.900.000,00	12,19%	$ 16.688.110,00	$ 153.588.110,00
2024	-$ 717.615.000,00	10,22%	-$ 73.340.253,00	-$ 790.955.253,00
PROMEDIO	**$ 323.905.547,50**	8,05%		

AÑO PROYECTADO	PROYECCION DE LAS UTILIDADES
2025	$ 323.905.547,50
2026	$ 349.969.147,22
2027	$ 378.129.997,94
2028	$ 408.556.858,44
2029	$ 441.432.066,98

AÑO	VALOR PRESENTE
2021	$ 341.267.033,26
2022	$ 368.727.641,93
2023	$ 398.397.914,24
2024	$ 430.455.654,46
2025	$ 465.092.974,18

VALOR FINAL	**$ 465.092.974,18**
CASTIGO 99%	**$ 462.767.509,31**
VALOR FINAL	**$ 2.325.464,87**
VALOR REDONDEADO	**$ 2.350.000,00**



Análisis del calculo efectuado:

Durante 2019–2023 la empresa presenta utilidades operativas positivas, aunque con una tendencia descendente importante:

- 2019: $1.311 millones
- 2020: $421 millones
- 2021: $571 millones
- 2022: $221 millones
- 2023: $137 millones
- 2024: –$718 millones

El año 2024 presenta una pérdida operativa significativa, lo que evidencia un deterioro fuerte de la capacidad de generación de beneficios.

El modelo parte de un valor económico de la marca de aproximadamente $465,1 millones. Sin embargo, debido a la situación de la empresa y al deterioro de su capacidad de generar utilidades, se aplica un castigo del 99 %, obteniendo un valor final de **$2.350.000.00**

Para la determinación del valor final de la marca DISPEZ RIO MAR S.A. se considera un ajuste significativo sobre el valor obtenido mediante el método de valoración basado en la capacidad de generación de beneficios.

El ajuste se fundamenta principalmente en la situación jurídica y económica de la empresa propietaria de la marca, la cual se encuentra actualmente en proceso de liquidación y ha permanecido aproximadamente dos (2) años sin desarrollar operaciones comerciales.

Esta circunstancia afecta de manera sustancial el valor económico de la marca, debido a que el valor de un activo intangible de esta naturaleza está directamente relacionado con su capacidad para generar beneficios económicos futuros, mantener su posicionamiento en el mercado, conservar clientes y participar activamente en operaciones comerciales.

La interrupción de las actividades durante un período prolongado implica un deterioro de factores asociados a la marca, tales como el reconocimiento comercial, presencia en el mercado, relación con clientes, canales de comercialización y capacidad de generación de ingresos. Adicionalmente, el proceso de liquidación limita la expectativa de continuidad de la actividad empresarial y, por consiguiente, reduce significativamente la posibilidad de que la marca genere los beneficios económicos que históricamente pudo haber producido.

En consecuencia, el valor obtenido inicialmente mediante el modelo financiero representa un valor teórico asociado a la capacidad histórica y proyectada de generación de beneficios, el cual debe ser ajustado para reflejar las condiciones reales existentes a la fecha de valoración

Por lo anterior, se adopta un ajuste por deterioro del 99,6 %, considerando conjuntamente:

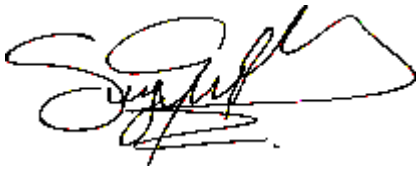
El porcentaje adoptado no corresponde a una depreciación física ni a una depreciación contable, sino a un ajuste económico por deterioro de la capacidad de generación de beneficios y por las condiciones particulares de la empresa propietaria de la marca.

Este resultado refleja que, bajo las condiciones actuales de la empresa, el valor económico de la marca se encuentra sustancialmente limitado, sin que ello implique necesariamente que el registro marcario carezca de existencia jurídica o que no pueda ser objeto de una eventual negociación o transferencia.

3. **Valor Comercial:** Dada la actual situación de liquidación judicial y el déficit patrimonial existente, se certifica que la marca DISPEZ S.A. su valor es de **$2.350.000** en el mercado.

   Para constancia de lo anterior, se firma el presente documento a los 10 días del mes de Septiembre de 2026.

Atentamente.



SERGIO GUIO MAZ
AVALUADOR PROFESIONAL
RAA 79480261

Superintendencia de Industria y Comercio

REPÚBLICA DE COLOMBIA
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

Ref. Solicitud N° IT2026/0005988

La Secretaria General Ad-Hoc de la Delegatura para la Propiedad Industrial de la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con la información contenida en el Registro Público de Propiedad Industrial

CERTIFICA:

Que, verificado el Registro Público de Propiedad Industrial, se encontró la siguiente información:

Expediente No. 05125250

Fecha de presentación 12 de diciembre de 2005

Marca DISPEZ RIO Y MAR (RIO Y MAR SON EXPLICATIVAS) Mixta



Productos y/o servicios **35**: COMERCIALIZACIÓN DE PESCADO.

Clasificación 35 **Versión** 8

Gaceta No. 560 del 31 de enero de 2006

Certificado No. 318831

Vigencia 18 de julio de 2036

Estado de trámite Registrada

Titular DISPEZ RIO Y MAR S.A.

Dirección CRA 24 N 22-23, BOGOTÁ D.C., COLOMBIA

La Superintendencia de Industria y Comercio ofrece los siguientes canales de atención:
Teléfono en Bogotá: 601 592 04 00 – Línea gratuita a nivel nacional: 01 8000 910 165 –
Dirección: calle 24 No. 7 - 43 local 108, Bogotá D.C., Colombia – Teléfono: 601 587 00 00 –
www.sic.gov.co

Nuestro aporte es fundamental al usar menos papel contribuimos con el medio ambiente

Superintendencia de Industria y Comercio

Ref. Solicitud N° IT2026/0005988

LA SECRETARIA GENERAL AD-HOC

Apoderado JOSE ALFONSO MORALES GUZMAN
CRA. 24 N. 22-23
BOGOTÁ D.C., COLOMBIA

La presente certificación se expide de acuerdo con la información que reposa en el Registro Público de Propiedad Industrial, el día 21 de julio de 2026



MARIA DEL PILAR SERNA ROMERO
SECRETARIA AD-HOC

La Superintendencia de Industria y Comercio ofrece los siguientes canales de atención:
Teléfono en Bogotá: 601 592 04 00 – Línea gratuita a nivel nacional: 01 8000 910 165 –
Dirección: calle 24 No. 7 - 43 local 108, Bogotá D.C., Colombia – Teléfono: 601 587 00 00 –
www.sic.gov.co

Nuestro aporte es fundamental al usar menos papel contribuimos con el medio ambiente

ANEXO 12B

CERTIFICACIÓN DE VALOR COMERCIAL DE LA MARCA: DISPEZ RIO Y MAR

A QUIEN PUEDA INTERESAR:

En mi calidad de Avaluador certificado por RAA ANA identificado con Cédula de Ciudadanía 79480261 de Bogotá, AVAL 79480261 me permito certificar que según: **Certificado de Registro de Signo Distintivo No. 686354** emitido por la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO.

Titular (es): DISPEZ RIO Y MAR S.A.
CRA 24 N 22-23
BOGOTÁ D.C. COLOMBIA
Expediente No. SD2020/0087842
Resolución No. 33117 del 31 de mayo de 2021
Vigencia 19 de julio de 2031

Una vez revisados los estados financieros del periodo 2019 al 2025 de la empresa DISPEZ RIO Y MAR S.A. EN LIQUIDACION JUDICIAL se observó lo siguiente:

1. No existe un rubro, nota o concepto específico registrado en los estados financieros adjuntos que detalle ingresos generados por la marca **DISPEZ RIO Y MAR**

2. Ingresos Ordinarios: Se registran por actividades generales del objeto social (Pesca, Industria Manufacturera, Comercio al Por Mayor y Menor, Hoteles y Restaurantes, Venta de Envases y Empaques) sin discriminar ventas específicas asociadas al nombre o marca **DISPEZ RIO Y MAR**

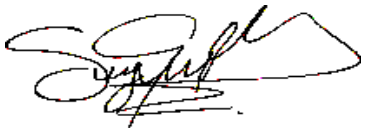
3. Activos Intangibles: El rubro de Intangibles diferentes a la plusvalía (Nota 10) detalla únicamente licencias y servicios de software como SIIGO, Visual Seven, Consensus, entre otros, sin incluir la valoración o explotación de la marca **DISPEZ RIO Y MAR**

4. Otros Ingresos: Corresponden a conceptos financieros, servicios generales, recuperaciones y valorizaciones, sin mención a regalías, arrendamientos o cesión de derechos de marca.

5. **Valor Comercial:** Dada la actual situación de liquidación judicial y el déficit patrimonial existente, se certifica que la marca **DISPEZ RIO Y MAR** su establecimiento de comercio y/o sus activos intangibles derivados **no poseen valor comercial** en el mercado.

Para constancia de lo anterior, se firma el presente documento a los 10 días del mes de Septiembre de 2026.

Atentamente.



SERGIO GUIO MAZ
AVALUADOR PROFESIONAL
RAA 79480261

Industria y Comercio
SUPERINTENDENCIA

Certificado de Registro de Signo Distintivo
No. 686354

Marca Mixta **DISPEZ RIO Y MAR**



Clasificación	Productos y/o servicios comprendidos en la (s) clase (s) 29 y 31 de la Edición número 11 de la Clasificación Internacional de Niza.
Clase (s)	**29**: Carne, pescado, carne de ave y carne de caza; extractos de carne; frutas y verduras, hortalizas y legumbres en conserva, congeladas, secas y cocidas; jaleas, confituras, compotas; huevos; leche y productos lácteos; aceites y grasas comestibles. **31**: Productos agrícolas, acuícolas, hortícolas y forestales en bruto y sin procesar; granos y semillas en bruto o sin procesar; frutas y verduras, hortalizas y legumbres frescas, hierbas aromáticas frescas; plantas y flores naturales; bulbos, plantones y semillas para plantar; animales vivos; productos alimenticios y bebidas para animales; malta.
Titular (es):	DISPEZ RIO Y MAR S.A. CRA 24 N 22-23 BOGOTÁ D.C. COLOMBIA
Expediente No.	SD2020/0087842
Resolución No.	33117 del 31 de mayo de 2021
Vigencia	19 de julio de 2031

El presente documento corresponde a la información sobre asignación de número de certificado del signo respectivo. Por lo anterior, a efectos de establecer su titularidad y vigencia, deberá estarse a lo dispuesto en los actos administrativos que hayan concedido el derecho, notificados de conformidad con la ley, así como a las certificaciones expedidas por la Superintendencia de Industria y Comercio.

Señor ciudadano, para hacer seguimiento a su solicitud, la entidad le ofrece los siguientes canales:
www.sic.gov.co ~ Teléfono en Bogotá: 5920400 ~ Línea gratuita a nivel nacional: 018000910165
Dirección: Cra. 13 # 27 - 00 pisos 1, 3, 4, 5, 6, 7 Y 10, Bogotá D.C.- Colombia
Teléfono: (571) 5870000 ~ e-mail: contactenos@sic.gov.co
Nuestro aporte es fundamental,
al usar menos papel contribuimos con el medio ambiente

El futuro es de todos
Gobierno de Colombia

Industria y Comercio
SUPERINTENDENCIA

Certificado de Registro de Signo Distintivo
No. 686354



LA SECRETARIA GENERAL AD-HOC (E)
19 de julio de 2021

Señor ciudadano, para hacer seguimiento a su solicitud, la entidad le ofrece los siguientes canales:
www.sic.gov.co ~ Teléfono en Bogotá: 5920400 ~ Línea gratuita a nivel nacional: 018000910165
Dirección: Cra. 13 # 27 - 00 pisos 1, 3, 4, 5, 6, 7 Y 10, Bogotá D.C.- Colombia
Teléfono: (571) 5870000 ~ e-mail: contactenos@sic.gov.co

Nuestro aporte es fundamental,
al usar menos papel contribuimos con el medio ambiente

El futuro es de todos
Gobierno de Colombia