AUTO 007
TRASLADO DE RECURSOS DE REPOSICIÓN PRESENTADOS
EN CONTRA DE RESOLUCIÓN No. 010 DEL 11 DE NOVIEMBRE DE 2022
Por medio de la cual se determina el inventario de los activos de propiedad de la COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA. EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA y se acepta su valoración

El liquidador, en uso de sus facultades legales y Considerando:

1. Que el Artículo 9.1.3.3.3 del Decreto 2555 de 2010 establece para el trámite de las liquidaciones forzosas administrativas que «De los recursos presentados se correrá traslado en las oficinas de la institución financiera intervenida durante los cinco (5) días siguientes al vencimiento del término para la presentación de recursos.»

2. Entre el 15 de noviembre de 2022 al 22 de noviembre de 2022 dentro del término para presentar recursos se recepcionaron 05, los cuales fueron interpuestos por los siguientes interesados dentro del proceso:

Cant.	ENTIDAD	FECHA ENVÍO POR CORREO ELECTRÓNICO	FECHA DE ENTREGA	FECHA DE RECIBO DEL RECURSO	Medio
1	BANCO DAVIVIENDA S.A.	11 de noviembre de 2022	15 de noviembre de 2022	22 de noviembre de 2022	Correo electrónico
2	Oikocredit Ecumenical Development Cooperative Society, U.A	11 de noviembre de 2022	15 de noviembre de 2022	22 de noviembre de 2022	Correo electrónico
3	INCOFIN INVESTMENT MANAGEMENT	11 de noviembre de 2022	15 de noviembre de 2022	22 de noviembre de 2022	Correo electrónico
4	BANCOLOMBIA	11 de noviembre de 2022	15 de noviembre de 2022	22 de noviembre de 2022	Correo electrónico
5	ALEXANDER TABORDA	11 de noviembre de 2022	15 de noviembre de 2022	22 de noviembre de 2022	Correo electrónico

La fecha de vencimiento del término fue el 22 de noviembre de 2022.

3. Se corre traslado a los interesados en revisar el expediente de los recursos presentados al que tendrá acceso a la información de la entidad y del proceso liquidatorio, la cual únicamente puede ser utilizada para los efectos previstos en la norma.

3. El expediente puede ser consultado en la dirección de la oficina principal de la cooperativa Carrera 50 No. 49 A – 52, segundo piso, Edificio del Café en el horario Lunes, jueves y Viernes de 8 :00 a.m. a 12 :00 p.m. y 2 :00 p.m. a 4 :00 p.m. Sábados y Domingos de 8 :00 a.m. a 12 :00 p.m. los días martes y miércoles no hay atención al público. Igualmente puede ser solicitado de manera virtual o consultado en nuestra página Web: https://cooperandes.com/ ó https://cooperandes.com/liquidaci%C3%B3n-forzosa-administrativa.html

Dado en Andes, Antioquia el 25 de noviembre de 2022.

Fecha de vencimiento del término: 02 de diciembre de 2022.

JOSÉ WILLIAM VALENCIA PEÑA
Liquidador

Señor,
COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE LOS ANDES LTDA. EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA
Atn. José William Valencia Peña
Liquidador
Andes, Antioquia

Referencia: Procedimiento de liquidación forzosa de **COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE LOS ANDES LTDA.**
NIT: 890.907.638.
Asunto: Recurso de reposición contra Resolución No. 010 del 11 de noviembre de 2022.

DIANA RIVERA ANDRADE, mayor de edad, vecina de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.260.484 y Tarjeta Profesional No. 86.129 del C.S. de la J, obrando en calidad de apoderada de **BANCO DAVIVIENDA S.A**., identificada con NIT. 860.034.313-7, de conformidad con el poder conferido y que se adjuntó con la presentación de la reclamación, mediante el presente escrito interpongo recurso de reposición contra la Resolución No. 010 del 11 de noviembre de 2022, mediante la cual el liquidador determina el inventario de los activos de propiedad de la **COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA. EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA** y se acepta su valoración, en los siguientes términos:

I. OPORTUNIDAD

La resolución No. 010 del 11 de noviembre de 2022 fue notificada mediante correo electrónico el 15 de septiembre de 2022, por lo que el término de cinco (5) días siguientes a la notificación de dicha resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.1.3.3.3 del Decreto 2555 de 2010, vencen el 22 de noviembre de 2022, razón por la cual la presentación de este recurso es oportuna y deberá ser resuelta por el Liquidador.

II. ACTO ADMINISTRATIVO OBJETO DEL RECURSO.

Mediante Resolución No. 010 del 11 de noviembre de 2022, el liquidador de la **COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA. EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA** determina el inventario de los activos de propiedad de la Cooperativa acepta su valoración.

III. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

3.1 SOBRE LA NO INCLUSIÓN DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 004-42281 DE PROPIEDAD DE COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA. EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA EN EL INVENTARIO DE BIENES.

3.1.1 MOTIVO DEL RECURSO

Se presenta recurso de reposición en contra de la Resolución No. 010 del 11 de noviembre de 2022 porque no se incluyó en el inventario de activo de la Cooperativa el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 004-42281 de propiedad de la **COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA. EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA,** tal y como consta en el certificado de tradición y libertad del inmueble.

3.1.2 FUNDAMENTO DEL RECURSO

La Ley 79 de 1988 en el numeral 2 del artículo 118 estableció el deber de los liquidadores de *"Formar inventario de los activos patrimoniales, de los pasivos de cualquier naturaleza, de los libros y los documentos y papeles."*. Siendo así, el Decreto 2555 de 2010 en el artículo 9.1.3.3.1 estableció que:

> *"Dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha en que se adoptó la medida de liquidación forzosa administrativa, el liquidador hará un inventario detallado de los activos de propiedad de la institución financiera. Este plazo podrá ser prorrogado por el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras –FOGAFIN ante circunstancias excepcionales."*

Es claro que los liquidadores tienen el deber de hacer un inventario detallado de la totalidad de los activos patrimoniales, de los pasivos de cualquier naturaleza, de los libros y los documentos y papeles. Por lo que, el liquidador, en cumplimiento de su deber legal, debe incluir en el inventario valorado de bienes Cooperativa el inmueble identificado con folio de matrícula 004-42281 de propiedad de la **COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA. EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA.**

Tal y como se puede verificar en el certificado de tradición y libertad del inmueble en mención, la **COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA. EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA** adquirió por compraventa el inmueble mediante escritura pública 5735 del 30 de octubre de 1979 de la notaría quinta de Medellín.

Es de mencionar que, en el primer informe trimestral con corte 31-03-2022 y en el segundo informe trimestral con corte 30-06-2022 que se encuentran en la página de la cooperativa (https://www.cooperandes.com/liquidaci%C3%B3n-forzosa-administrativa/category/9-informes-trimestrales.html) el mencionado inmueble se encuentra relacionado en el **ANEXO NO. 4 BIENES INMUEBLES de** la siguiente manera:

- **TERRENO EDIFICIO BETANIA MATRICULA 004-42281:** Ultimo reevaluó con fecha de 21/12/2019 por $1.330.500.000.

- **CASA Y CASETA HISPANIA MATRICULA 004-42281:** Ultimo reevaluó con fecha de 21/12/2019 por 1.383.626.305.

3.1.3 SOLICITUD

De conformidad con lo expuesto, se presenta recurso de reposición, en el sentido de solicitar que se adicione el acto administrativo, Resolución No. 010 del 11 de noviembre de 2022 para que el liquidador incluya en el inventario de bienes el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 004-42281 de propiedad de la **COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA. EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA**.

3.3. SOBRE LA NO INCLUSIÓN DE LOS INMUEBLES IDENTIFICADOS CON FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 005-10375 Y 005-5328 DE PROPIEDAD DE COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA. EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA EN EL INVENTARIO DE BIENES.

3.3.1. MOTIVO DEL RECURSO

Se presenta recurso de reposición en contra de la Resolución No. 010 del 11 de noviembre de 2022 porque no se incluyó en el inventario de activo de la Cooperativa los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 005-10375 y 005-5328 de propiedad de la **COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA. EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA,** tal y como consta en el certificado de tradición y libertad de los inmuebles.

3.3.2. FUNDAMENTO DEL RECURSO

La Ley 79 de 1988 en el numeral 2 del artículo 118 estableció el deber de los liquidadores de *"Formar inventario de los activos patrimoniales, de los pasivos de cualquier naturaleza, de los libros y los documentos y papeles."* Siendo así, el Decreto 2555 de 2010 en el artículo 9.1.3.3.1 estableció que:

> *"Dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha en que se adoptó la medida de liquidación forzosa administrativa, el liquidador hará un inventario detallado de los activos de propiedad de la institución financiera. Este plazo podrá ser prorrogado por el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras –FOGAFIN ante circunstancias excepcionales."*

Es claro que los liquidadores tienen el deber de hacer un inventario detallado de la totalidad de los activos patrimoniales, de los pasivos de cualquier naturaleza, de los libros y los documentos y papeles. Por lo que, el liquidador, en cumplimiento de su deber legal, debe incluir en el inventario valorado de bienes de la Cooperativa los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 005-10375 y 005-5328 de propiedad de la **COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA. EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA.**

Es de mencionar que, en el primer informe trimestral con corte 31-03-2022 y en el segundo informe trimestral con corte 30-06-2022 que se encuentran en la página de la cooperativa (https://www.cooperandes.com/liquidaci%C3%B3n-forzosa-administrativa/category/9-informes-

trimestrales.html) los mencionados inmuebles se encuentran relacionados en el **ANEXO NO. 4 BIENES INMUEBLES** de la siguiente manera:

- **TERRENO BODEGA BETANIA MATRICULA 005 (10375-5328):** Ultimo reevaluó con fecha de 20/03/2015 por $1.464.426.500.
- **BODEGA BETANIA MATRICULA 005 (10375-5328):** Ultimo reevaluó con fecha de 20/03/2015 por $859.200.000.

3.3.3. SOLICITUD

De conformidad con lo expuesto, se presenta recurso de reposición, en el sentido de solicitar que se adicione el acto administrativo, Resolución No. 010 del 11 de noviembre de 2022 para que el liquidador incluya en el inventario de bienes los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 005-10375 y 005-5328[1] de propiedad de la **COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA. EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA**.

3.4. SOBRRE EL MONTO DE LA GARANTÍA DE BANCO DAVIVIENDA S.A.

3.4.1. MOTIVO DEL RECURSO

Se presenta recurso de reposición en contra de la Resolución No. 010 del 11 de noviembre de 2022 porque en la Resolución No. 009 del 30 de septiembre de 2022, por medio de la cual se determinan, gradúan, califican y clasifican los pasivos de la **COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA. EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA** y se resuelven objeciones, el **BANCO DAVIVIENDA S.A.** fue reconocido como acreedor de **CUARTO ORDEN** por la suma de $37.122.269.231 y de **QUINTO ORDEN** por la suma de $795.080.310.

El 1 de junio de 2022, el Banco, en el domicilio de la Cooperativa en Andes Antioquia, presentó reclamación por las obligaciones que la **COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA. EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA** le adeuda a **BANCO DAVIVIENDA S.A.** En este sentido, solicitó ser reconocido como acreedor titular de las siguientes obligaciones:

-

[1] Los certificados de tradición y libertad de los inmuebles 005-10375 y 005-5328 no se pueden descargar de la página de la Superintendencia de Notariado y Registro (https://www.certificadotradicionylibertad.com/?gclid=Cj0KCQiAg_KbBhDLARIsANx7wAzNMbGJstAiMrl0cth8HMjleXlFucdFDq2WdX9wnUxCE8oR89iPGzAaAgk7EALw_wcB) porque se encuentran bloqueados, aun así, es de mencionar que estos documentos son de acceso público, y el liquidador puede consultarlos en cualquier momento cuando se permitan descargar.

OBLIGACIONES A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA S.A. A CARGO DE COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE LOS ANDES LTDA			
PRODUCTO	**NUMERO DE OBLIGACIÓN**	**CAPITAL**	**INTERESES**
PAGARÉ	1030001007822	-	$251.542.787
CONTRATO DE LEASING (CANONES POST)	07703396400123987	$156.478.204	-
CONTRATO DE LEASING (CANONES PRE)	07703396400123987	$154.990.146	-
CONTRATO DE LEASING (CANONES PRE)	07703396400123987	$155.666.922	-
CONTRATO DE LEASING (CANONES PRE)	07703396400123987	$164.206.541	-
CONTRATO DE LEASING (CANONES PRE)	07703396400123987	$163.738.497	-
PAGARÉ	1039587	$35.411.863.168	$2.987.890.629
PAGARÉ	1048682	$1.710.406.063	$96.626.525
TOTAL		**$37.917.349.541**	**$3.336.059.941**

- Reconocer a favor de **BANCO DAVIVIENDA S.A.,** y a cargo de **COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE LOS ANDES LTDA** los créditos causados durante el curso de la liquidación forzosa administrativa, como gastos de administración, en atención al contrato de leasing por concepto de cánones la suma de **CIENTO CINCUENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS CUATRO PESOS ($156.478.204),** así como los que se causen a futuro en los términos del artículo 2.4.2.3.4 del Decreto 2555 de 2010.

- Reconocer a favor de **BANCO DAVIVIENDA S.A.,** y a cargo de **COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE LOS ANDES LTDA** por concepto de seguros **CUARENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CIENTO SESENTA PESOS ($45.953.160)** como acreencia cierta en tercera clase.

Lo anterior para un total de **$38.119.780.905,00** por capital y **$3.336.059.941,00** de intereses.

Revisando el **ARTÍCULO PRIMERO** del resuelve de la Resolución No. 009 del 30 de septiembre de 2022, el cual contiene las reclamaciones aceptadas, se evidencia que se reconocen las obligaciones adeudadas al Banco de la siguiente manera:

- En el orden cuarto **TREINTA Y SIETE MIL CIENTO VEINTIDÓS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN PESOS ($37.122.269.231),** suma que corresponde a los valores de capital señalados en los pagarés 1039587 y 1048682.

PAGARÉS	CAPITAL
Pagaré 1039587	$ 35.411.863.168
Pagaré 1039588	$ 1.710.406.063
TOTAL	**$ 37.122.269.231**

- En el quinto orden quinto **SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES OCHENTA MIL TRESCIENTOS DIEZ PESOS ($795.080.310),** suma que corresponde a los cánones del contrato de leasing 7703396400123987.

PRODUCTO	NUMERO DE OBLIGACIÓN	CAPITAL
CONTRATO DE LEASING (CANONES DESPUES DEL INICIO DE LA LIQUIDACIÓN)	7703396400123987	$ 156.478.204
CONTRATO DE LEASING (CANONES CAUSADOS ANTES DEL INICIO DE LA LIQUIDACIÓN)	7703396400123987	$ 154.990.146
CONTRATO DE LEASING (CANONES CAUSADOS ANTES DEL INICIO DE LA LIQUIDACIÓN)	7703396400123987	$ 155.666.922
CONTRATO DE LEASING (CANONES CAUSADOS ANTES DEL INICIO DE LA LIQUIDACIÓN)	7703396400123987	$ 164.206.541
CONTRATO DE LEASING (CANONES CAUSADOS ANTES DEL INICIO DE LA LIQUIDACIÓN)	7703396400123987	$ 163.738.497
TOTAL		**$ 795.080.310**

Teniendo en cuenta que, el valor total de los inmuebles que sobre los cuales recaen las garantías del **BANCO DAVIVIENDA S.A.** suman un total de $61.421.499.367, el **BANCO DAVIVIENDA S.A.** debe ser reconocido en el **CUARTO ORDEN** por el total de la reclamación presentada, esto es, **$38.119.780.905,00** por capital, y **$3.336.059.941,00** de intereses.

3.4.2. FUNDAMENTO DEL RECURSO

En la Resolución No. 009 del 30 de septiembre de 2022, por medio de la cual se determinan, gradúan, califican y clasifican los pasivos de la **COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA. EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA** y se resuelven objeciones, el **BANCO DAVIVIENDA S.A.** fue

reconocido como acreedor de **CUARTO ORDEN** por la suma de $37.122.269.231 y no por la suma, $60.317.541.007, del valor de los avalúos de los inmuebles que hacen parte de las garantías del **BANCO DAVIVIENDA S.A.**

Respecto a las garantías del **BANCO DAVIVIENDA S.A.,** en la reclamación presentada ante la **COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA. EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA** se puso en conocimiento de la liquidación que:

3.4.2.1. SOBRE EL CONTRATO DE FIDUCIA:

3.4.2.1.1. El 31 de agosto de 2018, entre **COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE LOS ANDES LTDA.** en calidad de fideicomitente y **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** en calidad de fiduciaria, se suscribió **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA**, se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FG COOPERANDES.**

3.4.2.1.2. En el numeral sexto de la cláusula **PRIMERA** del mencionado contrato estableció que:

> "***OBLIGACIONES GARANTIZADAS****: Son todas aquellas obligaciones que indique el* ***FIDEICOMITENTE*** *y que la* ***FIDUCIARIA*** *expresamente acepte amparar con los* ***INMUEBLES*** *que conforman el* ***FIDEICOMISO*** *de conformidad con el presente contrato y* ***CERTIFICADO DE GARANTÍA***".

Siendo el **BANCO DAVIVIENDA S.A.** acreedor garantizado con el certificado de garantía No. 2, el cual cubre todas las obligaciones a favor de la entidad financiera hasta por el monto de la garantía.

3.4.2.1.3. En cuanto a los inmuebles que conforman el fideicomiso el numeral quinto de la cláusula **PRIMERA** del mencionado contrato estableció que:

> *"**INMUEBLES:** Son los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 004-1371, 004-1373, 004-1374, 004-1375, 004-1376, 004-1377, 004-16315 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Andes, que se entenderá como (1) solo y el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria nro. 004-42281 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Andes, los cuales serán transferidos por el* ***FIDEICOMITENTE*** *al* ***FIDEICOMISO*** *y que servirán de garantía para el cumplimiento de las* ***OBLIGACIONES GARANTIZADAS en virtud del CERTIFICADO DE GARANTÍA****"*

3.4.2.2. SOBRE LA HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO SIN LÍMITE EN LA CUANTÍA CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA No. 188 DEL 1 DE MARZO DE 2016:

3.4.2.2.1. Mediante escritura pública No. 188 del 1 de marzo de 2016 se constituyó por parte de **COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE LOS ANDES LTDA.** a favor de **BANCO DAVIVIENDA S.A** hipoteca abierta de primer grado y sin límite en su cuantía sobre el inmueble identificada con número de matrícula 005-3493 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ciudad Bolívar.

3.4.2.3. SOBRE LA HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO SIN LÍMITE EN LA CUANTÍA CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA No. 318 DEL 6 DE MARZO DE 2015:

3.4.2.3.1. Mediante escritura pública de hipoteca No. 318 del 6 de marzo de 2015 se constituyó por parte la **COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA – COPERAN** y a favor de **BANCO DAVIVIENDA S.A.** una hipoteca abierta de primer grado y sin límite de cuantía sobre los inmuebles identificados con número de matrícula 004-15604, 004-7568, 004-15625, 004-11496, 005-582, 005-19655, 005-19656, 005-19657, 001-995982, 001-996148 y 001-996149.

En este sentido, es claro que **BANCO DAVIVIENDA S.A** debe ser reconocido con acreedor de cuarta orden, por el total del valor de los bienes sobre los cuales recaen sus garantías, incluyendo el valor de los avalúos de los inmuebles que no fueron relacionados en el inventario y por los cuales se también se presenta este recurso de reposición y no solo por la suma de **$37.122.269.231.**

GARANTÍA	BIEN	INVENTARIO			
		AREA CONSTRUIDA	TERRENO	MAQUINARIA Y EQUIPOS FIJOS	TOTAL
HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO SIN LÍMITE EN LA CUANTÍA CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA No. 318 DEL 6 DE MARZO DE 2015	004-7568	$ 1.418.439.976	$ 17.014.000.000	$ -	**$ 18.432.439.976**
	004-42224	$ 47.958.360	$ 1.056.000.000	$ -	**$ 1.103.958.360**
	001-995982	$ 475.160.480	$ -	$ -	**$ 475.160.480**
	001-996148	$ 47.923.752	$ -	$ -	**$ 47.923.752**
	001-996149	$ 47.923.752	$ -	$ -	**$ 47.923.752**
	005-19655	$ 4.554.496.817	$ 2.571.720.000	$ -	**$ 7.126.216.817**
	005-19656				
	005-19657				
	004-11496	$ 376.005.799	$ 4.670.000.000	$ -	**$ 5.046.005.799**
	004-15625	$ 2.389.994.880	$ 2.708.000.000	$ -	**$ 5.097.994.880**
	004-15604				
HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO SIN LÍMITE EN LA CUANTÍA CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA No. 188 DEL 1 DE MARZO DE 2016	005-3493	$ 5.310.087.863	$ 276.123.000	$ 6.644.614.300	**$ 12.230.825.163**
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTÍA 004-1371, 004-1373, 004-1374, 004-1375, 004-1376, 004-1377, 004-16315 que se entenderá como (1) solo y el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria nro. 004-42281	004-1371	$ -	$ 52.185.000	$ -	**$ 52.185.000**
	004-1373, 004-1374, 004-1375, 004-1376, 004-1377	$ 4.223.805.388	$ 5.929.000.000	$ -	**$ 10.152.805.388**
	004-16315	$ 24.310.000	$ 1.583.750.000	$ -	**$ 1.608.060.000**
	004-42281	**No está relacionado**			
					$ 61.421.499.367

3.4.3. SOLICITUD:

De conformidad con lo expuesto, se presenta recurso de reposición, en el sentido de solicitar que se adicione el acto administrativo, Resolución No. 009 del 30 de septiembre de 2022 para que el liquidador establezca que reconocerá a los acreedores del cuarto orden por el total del valor de los avalúos de los bienes garantizados, y en específico reconocerá a **BANCO DAVIVIENDA S.A** como acreedor de cuarto orden, teniendo en cuenta que, el valor total de los inmuebles sobre los cuales recaen las garantías del **BANCO DAVIVIENDA S.A.** suman un total de $61.421.499.367, el **BANCO DAVIVIENDA S.A.** debe ser reconocido en el **CUARTO ORDEN** por el total de la reclamación presentada, esto es, **$38.119.780.905,00** por capital, y **$3.336.059.941,00** de intereses.

IV. SOLICITUD

Teniendo en cuenta lo establecido a lo largo del presente documento, se solicita que:

PRIMERO. – Adicionar el acto administrativo, Resolución No. 010 del 11 de noviembre de 2022 para que el liquidador incluya en el inventario de bienes el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 004-42281 de propiedad de la **COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA. EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA**.

SEGUNDA. – Adicionar el acto administrativo, Resolución No. 010 del 11 de noviembre de 2022 para que el liquidador incluya en el inventario de bienes los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 005-10375 y 005-5328, de propiedad de la **COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA. EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA**.

TERCERA. – Adicionar el acto administrativo, Resolución No. 010 del 11 de noviembre de 2022, para que el liquidador establezca que reconocerá a los acreedores del cuarto orden por el total del valor de los avalúos de los bienes garantizados, y en específico reconocerá a **BANCO DAVIVIENDA S.A** como acreedor de cuarto orden, teniendo en cuenta que, el valor total de los inmuebles sobre los cuales recaen las garantías del **BANCO DAVIVIENDA S.A.** suman un total de $61.421.499.367, el **BANCO DAVIVIENDA S.A.** debe ser reconocido en el **CUARTO ORDEN** por el total de la reclamación presentada, esto es, **$38.119.780.905,00** por capital, y **$3.336.059.941,00** de intereses.

V. PRUEBAS

Anexo No. 1. Folio de matrícula inmobiliaria No. 004-42281 del 29 de abril de 2022

Anexo No. 2. Captura de pantalla de la página de la Superintendencia de Notario y Registro en donde consta que no se puede generar certificado porque se encuentra en traslado el Folio de matrícula inmobiliaria No. 005 10375.

Anexo No. 3. Captura de pantalla de la página de la Superintendencia de Notario y Registro en donde consta que no se puede generar certificado porque se encuentra en traslado el Folio de matrícula inmobiliaria No. 005-5328.

Así mismo, se solicita que se tengan como pruebas los avalúos realizados por la liquidación y que reposan en el expediente y los demás documentos que se encuentran en el mismo y que sirven de sustento del presente recurso.

VI. ANEXOS

Las relacionadas en el acápite de pruebas.

VII. NOTIFICACIONES

Mi representada y la suscrita en los correos electrónicos: asesoriasdra@hotmail.com; drivera@raestudiojuridico.com; aguardiola@raestudiojuridico.com y tvargas@raestudiojuridico.com.

VIII. RADICACIÓN DE MEMORIALES COMO MENSAJE DE DATOS

Autorizo e informo que en el evento en que opte por radicar memoriales a través de mensaje de datos lo haré desde cualquiera de las siguientes direcciones de correo electrónico:

- drivera@raestudiojuridico.com
- aguardiola@raestudiojuridico.com
- lescobar@raestudiojuridico.com
- asesoriasdra@raestudiojuridico.com
- tvargas@raestudiojuridico.com
- mdulce@raestudiojuridico.com
- nvargas@raestudiojuridico.com
- jperez@raestudiojuridico.com
- dzambrano@raestudiojuridico.com
- rvelez@raestudiojuridico.com

Cordialmente,

DIANA RIVERA ANDRADE
Apoderada **BANCO DAVIVIENDA S.A.**
C.C. No. 52.260.484
T.P. No. 86.129 del C.S. de la J.

ANEXOS

ANEXO NO. 1

La validez de este documento podrá verificarse en la página web de Supernotariado y Registro www.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ANDES

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220429601456299169 **Nro Matricula: 004-42281**

Pagina 1 TURNO: 2022-004-1-4959

Impreso el 29 de Abril de 2022 a las 07:52:28 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 004 - ANDES DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: BETANIA VEREDA: BETANIA
FECHA APERTURA: 21-01-1980 RADICACIÓN: SIN CON. HOJAS DE CERTIFICADO DE: 21-01-1980
CODIGO CATASTRAL: 050890100000001001E0001000000000COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

INFORMACION TRASLADO DE MATRICULA

FUNDAMENTOS LEGALES

Decreto(s):

Resolución(es) de Traslados Circulo Origen: Número: 8 Fecha: 26/05/2017

Resolución(es) de Traslados Circulo Destino: Número: 11 Fecha: 26/05/2017

Circulo Registral Origen: 005 BOLIVAR Matricula Origen: 005-731

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO UBICADO EN EL MUNICIPIO DE BETANIA, ALINDADO ASI: POR EL FRENTE QUE DA AL SUR EN DOCE METROS CON SESENTA Y CINCO CENTIMETROS CON LA CARRERA QUINTA, POR EL OESTE EN TRECE METROS CON SESENTA, CON PROPIEDAD DE ROMAN VELEZ, POR EL OTRO COSTADO QUE DA AL ESTE EN TRECE METROS CON LA CALLE 13, Y POR ATRAS EN DOCE METROS CON VEINTICINCO CENTIMETROS CON PROPIEDAD DE ROMAN VELEZ. ESTE LOTE TIENE UNA EXTENSIÓN DE 687 METROS CUADRADOS CON SERVICIO DE ALCANTARILLADO, AGUA LUZ Y TELEFONO. ESTE EDIFICIO ES DE DOS PLANTAS.- 00 ANOTACION: JUNIO 18 DE 1950, ESCRITURA 109 DE FEBRERO 21 DE 1950, NOTARIA ÚNICA DE SALGAR, VALOR $ 5.000.00, NATURALEZA JURIDICA , MODO DE ADQUISICION, ESPECIFICACION: VENTA, DE: VELASQUEZ R ANIBAL, A: VELEZ ARANGO, GUILLERMO.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS
AREA PRIVADA - METROS CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA METROS CENTIMETROS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACIÓN:

01.- ANOTACION: PRIMER LOTE ENERO 4 DE 1.958, ESCRITURA # 6.127 DE NOVIEMBRE 10 DE 1.957, NOTARIA TERCERA DE MEDELLIN, VALOR $ 15.000.00, NATURALEZA JURIDICA: MODO DE ADQUISICION, ESPECIFICACION: VENTA UNA PORCION, DE: VELEZ ARANGO, GUILLERMO, A: VELEZ RESTREPO, ROMAN.- 02.-ANOTACION: JULIO 12 DE 1.944, ESCRITURA # 100 DE MAYO 6 DE 1.944, NOTARIA UNICA DE BETANIA, VALOR $ 7.000.00, NATURALEZA JURIDICA: MODO DE ADQUISICION, ESPECIFICACION: VENTA, DE: CASTRO G. RAMON A, A: VELEZ ARANGO, GUILLERMO.- 01.- ANOTACION: SEGUNDO LOTE: JULIO 14 DE 1.970, ESCRITURA # 2.973 DE JUNIO 23 DE 1.970, NOTARIA 5 MEDELLIN, VALOR $ 60.000.00, NATURALEZA JURIDICA: MODO DE ADQUISICION, ESPECIFICACION: VENTA, DE: VELEZ RESTREPO, MARIA HILDA, A: RESTREPO GONZALEZ, GABRIEL.- 02.-ANOTACION: JUNIO 18 DE 1.969, ESCRITURA # 1.989, DE MAYO 3 DE 1.968 DE LA NOTARIA 5 DE MEDELLIN, VALOR $ 20.000.00- NATURALEZA JURIDICA: MODO DE ADQUISICION, ESPECIFICACION: VENTA UNA PORCION, DE: VELEZ ARANGO, GUILLERMO, A: VELEZ RESTREPO, HILDA.- 03.- ANOTACION: JULIO 12 DE 1.944, ESCRITURA # 100 DE MAYO 6 DE 1.944, NOTARIA UNICA DE BETANIA, VALOR $ 7.000.00, NATURALEZA JURIDICA: MODO DE ADQUISICION, ESPECIFICACION: VENTA, DE: CASTRO G. ROMAN, A: VELEZ ARANGO, GUILLERMO.- 01.- ANOTACION: TERCER LOTE: JUNIO 16 DE 1.968, ESCRITURA # 1.988, DE MAYO 3 DE 1.968 DE LA NOTARIA 5 DE MEDELLIN, VALOR $ 40.000.00, NATURALEZA JURIDICA: MODO DE ADQUISICION, ESPECIFICACION: VENTA, DE: VELEZ ARANGO, GUILLERMO, A: VELEZ RESTREPO, ROMAN.- 07 ANOTACION: ABRIL 9 DE 1.951, ESCRITURA # 65 DE FEBRERO 17 DE 1.951, NOTARIA UNICA DE BETANIA, VALOR $ 1.800.00, NATURALEZA JURIDICA: MODO DE ADQUISICION, ESPECIFICACION: VENTA UNA PORCION, DE: VELEZ ARANGO GUILLERMO, A: HUSTAMANTE, DEMETRIO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

La validez de este documento podrá verificarse en la página web https://www.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ANDES

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220429601458299169 **Nro Matrícula: 004-42281**

Impreso el 29 de Abril de 2022 a las 07:52:28 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

1) CARRERA 5 X 10

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-07-1972 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 130 DEL 30-06-1972 NOTARIA UNICA DE BETANIA VALOR ACTO: $350,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 VENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: RESTREPO GONZALEZ GABRIEL X

DE: VELEZ RESTREPO ROMAN Y

A: LA FEDERACION NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA (COMITE DEPARTAMENTAL DE CAFETEROS DE ANTIOQUIA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 21-01-1980 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 5735 DEL 30-10-1979 NOTARIA 5 DE MEDELLIN VALOR ACTO: $5,750,710

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 VENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FEDERACION NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA (COMITE DEPARTAMENTAL DE CAFETEROS DE ANTIOQUIA)

A: COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-07-1995 Radicación: 958

Doc: ESCRITURA 4099 DEL 15-06-1995 NOTARIA 15 DE MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO EN CUANTIA INDETERMINADA Y CON OTROS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES X

A: FEDERACION NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA COMITE DEPARTAMENTAL DE CAFETEROS DE ANTIOQUIA

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-11-2016 Radicación: 2016-005-6-1456

Doc: ESCRITURA 4116 DEL 27-10-2016 NOTARIA VEINTE DE MEDELLIN VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No. 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0840 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELA HIPOTECA CON OTROS BIENES.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

La validez de este documento podrá verificarse en la página con todos los parámetros de ley.

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ANDES

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220429601458299169 **Nro Matrícula: 004-42281**

Impreso el 29 de Abril de 2022 a las 07:52:28 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

DE: FEDERACION NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA NIT# 8600075362

A: COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 29-10-2018 Radicación: 2018-004-8-2459

Doc: ESCRITURA 3717 DEL 26-09-2018 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0169 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL ESTE Y OTROS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA-COOPERAN LTDA- NIT# 8909076331

A: FIDEICOMISO FG COOPERANDES NIT# 900531927 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "5"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: S/N Fecha: 04-12-2012

15 AGOSTO DE 2012 SE CAMBIA LA HOJA DE CARTULINA NRO. 2 DE LA SERIE 413566 POR LA HOJA DE CARTULINA SERIE 15'3107 EN LA COMPLEMENTACION ESTA HOJA SI VALE: AH1 35 010 13(50/0)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: ICARE-2021 Fecha: 16-04-2021

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL, CON LA SUMINISTRADA POR CATASTRO DEPARTAMENTAL ANTIOQUIA, RES. 0000000068747 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 06069 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA SNR.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Reallach

TURNO: 2022-004-1-4939 FECHA: 29-04-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JUAN CAMILO PATIÑO ZAPATA

ANEXO NO. 2

Certificado de tradición y liberta

certificadotradicionylibertad.com/?gclid=Cj0KCQiAg_KbBhDLARIsANx7wAzNMbGJstAiMrI0cth8HMjleXlFucdFDq2WdX9wnUxCE8oR89iPGzAaAgk7EALw_wc8

KUSHKI

Consultar y comprar | Historial de certificados | Blog | Preguntas frecuentes

1007: No se puede Generar el certificado El Folio de Matricula se encuentra en estado Trasladado. - 40

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

Certificado de Tradición y Libertad | Certificado de No Propiedad

*Página privada operada por Kushki y autorizada para la emisión de certificados.

Kushki no pertenece orgánicamente a la Superintendencia de Notariado y Registro.

Pague con su medio preferido:

Paso 1 de 3

Consulta tu Certificado de Tradición y Libertad

Para consultar tu certificado, selecciona la oficina y luego ingresa el número de matrícula

Debes llenar los campos para realizar la consulta

Selecciona la oficina: BOLIVAR (ANTIOQUIA)

Ingrese la matrícula: 005 - 10375

Consultar

VISA KUSHKI

Compra tu **Certificado de Tradición y Libertad** con **VISA** y conoce **GRATIS** el estado jurídico de la propiedad.

*Válido para compras hechas con VISA y sean emitidas por Kushki

¿Eres una empresa y compras con frecuencia Certificados de Tradición y Libertad?

Adquiérelos en Certifikado.com

18°C Nublado | Buscar | ESP LAA | 1:12 p. m. 22/11/2022

ANEXO NO. 3

Certificado de tradición y liberta

certificadotradicionylibertad.com/?gclid=Cj0KCQiAg_KbBhDLARIsANx7wAzNMbGJstAiMrI0cth8HMjleXlFucdFDq2WdX9wnUxCE8oR89iPGzAaAgk7EALw_wc8

KUSHKI

Consultar y comprar | Historial de certificados | Blog | Preguntas frecuentes

1007: No se puede Generar el certificado El Folio de Matricula se encuentra en estado Trasladado. - 40

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

Certificado de Tradición y Libertad | Certificado de No Propiedad

*Página privada operada por Kushki y autorizada para la emisión de certificados.

Kushki no pertenece orgánicamente a la Superintendencia de Notariado y Registro.

Pague con su medio preferido:

Paso 1 de 3

Consulta tu Certificado de Tradición y Libertad

Para consultar tu certificado, selecciona la oficina y luego ingresa el número de matrícula

Debes llenar los campos para realizar la consulta

Selecciona la oficina: BOLIVAR (ANTIOQUIA)

Ingrese la matrícula: 005 - 5328

Consultar

VISA KUSHKI

Compra tu **Certificado de Tradición y Libertad** con **VISA** y conoce **GRATIS** el estado jurídico de la propiedad.

*Válido para compras hechas con VISA y sean emitidas por Kushki

¿Eres una empresa y compras con frecuencia Certificados de Tradición y Libertad?

Adquiérelos en Certifikado.com

18°C Nublado | Buscar | ESP LAA | 1:13 p. m. 22/11/2022

Bogotá D.C., 22 de noviembre de 2022

Doctor
José William Valencia Peña –
Agente especial liquidador
Cooperativa de Caficultores de los Andes Ltda.
info@delosandescooperativa.com
La ciudad

[vía correo electrónico]

Referencia. Recurso de reposición contra la Resolución No. 010 de 11 de noviembre de 2022

En calidad de apoderado de Oikocredit Ecumenical Development Cooperative Society, U.A. ("Oikocredit"), comedidamente concurro a presentar recurso de reposición en contra de la Resolución No. 010 de 11 de noviembre de 2022 " Por medio de la cual se determina el inventario de los activos de la COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA. EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA Y SE ACEPTA SU VALORACIÓN", en los siguientes términos.

(i) Hechos

1. El 16 de diciembre de 2016, Oikocredit y Cooperan suscribieron la Escritura Pública No. 1088 de la Notaría única del Círculo de Andes – Antioquia mediante la cual se realizó el acto de Hipoteca abierta sin límite de cuantía sobre los siguientes inmuebles:

    a. Lote de terrero de 28 metros, ubicado en el corregimiento de Tapartó, jurisdicción del Municipio de Andes, ubicado en la dirección carrera 51 número 49-52/66, con Folio de Matrícula Inmobiliaria 004-11237 y cedula catastral No. 10400100700011000000.

    b. Lote de terreno, ubicado en el corregimiento de Buenos Aires, ubicado en la Calle 50 # 49-28, Folio de Matricula Inmobiliaria 004-16457 y cédula catastral no. 10300101000006000000.

    c. Lote de terreno con su solar correspondiente, casa de habitación, ubicada en el área urbana del Municipio de Hispania, Departamento de Antioquia, ubicado en la carrera 52# 49-52/56 y Calle 50 Nro. 51-57, con folio de matrícula inmobiliaria 005-1089 y cédula catastral No. 1-000-014-010-000-000.

    d. Lote de terrero situado en el área urbana del Municipio de Betania, ubicado en la Calle 21 No. 15-47, con folio de Matrícula Inmobiliaria 005-9501 y cédula Catastral No. 1010020050001000000.

2. La escritura pública fue inscrita en el Registro de Instrumentos Públicos de la jurisdicción de Andes, Antioquia, el 10 de enero de 2017.

3. Mediante correo electrónico del 15 de noviembre de 2022, el liquidador notificó la resolución 010 de 11 de noviembre de 2022, en la que incluyó dentro del inventario de activos sólo dos de los cuatro inmuebles descritos anteriormente, a saber:

    a. Lote de terrero de 28 metros, ubicado en el corregimiento de Tapartó, jurisdicción del Municipio de Andes, ubicado en la dirección carrera 51 número 49-52/66, con Folio de Matrícula Inmobiliaria 004-11237 y cedula catastral No. 10400100700011000000.

    b. Lote de terreno, ubicado en el corregimiento de Buenos Aires, ubicado en la Calle 50 # 49-28, Folio de Matricula Inmobiliaria 004-16457 y cédula catastral no. 10300101000006000000.

4. Conforme a lo dispuesto en el artículo 9.1.3.3.3 del Decreto 2555 de 2010, contra la resolución procede únicamente el recurso de reposición, el cual deberá interponerse ante el Liquidador de COOPERAN.

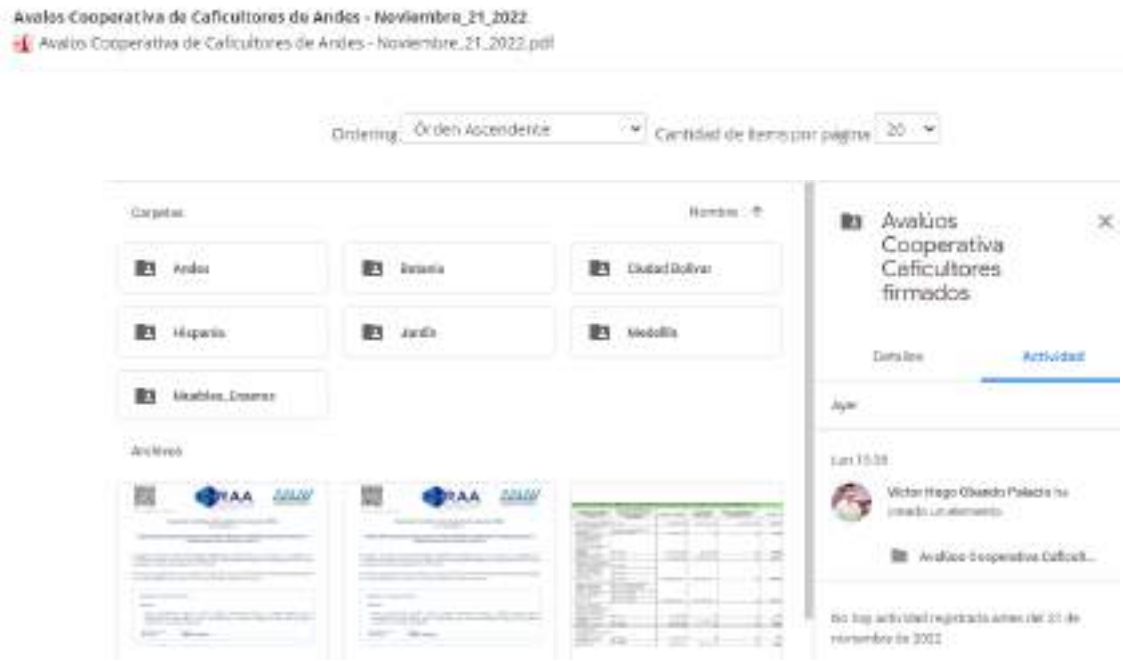
5. No obstante lo anterior, la carpeta que contenía los avalúos comerciales detallados de cada propiedad de la Cooperativa de Caficultores de Andes sólo fue publicada en la página de la web de la entidad el 21 de noviembre de 2022.

(ii) Razones de inconformidad

- **<u>La resolución de inventario puesta en traslado de forma incompleta viola el debido proceso adminbistratico porque el correo de notificación no incluyó los avalúos individuales y detallados de cada activo de la Cooperativa de Caficultores de Andes en liquidación forzosa administrativa.</u>**

Mediante correo electrónico del 15 de noviembre de 2022, el liquidador envió la Resolución nº 010 de 11 de noviembre de 2022 "Por medio de la cual se determina el inventario de los activos de propiedad de la Cooperativa de Caficultores de Andes Ltda en liquidación Forzosa Administrativa y se acepta su valoración.

Sin embargo, la liquidaicón omitió adjuntar los avalúos comerciales detallados de cada propiedad, imposibilitando a los interesados la revisión de los valores descritos en la Resolución para cada uno de los bienes, con la consecuente imposibilidad de controvertir su contenido. Dichos avalúos solo fueron publicados el 21 de noviembre de 2022, en la página web de la Cooperativa, como se ve enseguida:



En estas condiciones, la liquidación cercenó la posibilidad real de controvertir el contenido de la valoración. Así las cosas, encontramos que el mensaje de datos enviado por el liquidador no se encuentra ajustado a la norma, teniendo en cuenta que no fueron enviados los documentos que debían remitirse para que efectivamente se pudiera presentar recursos de reposición contra la resolución de aceptación de la valoración de los activos.

- **<u>El Inventario valorado está incompleto</u>**

En caso de que, en contra de las normas imperativas que regulan estos procedimientos, se considere que el traslado incompleto del ejercicio de valoración es válido, lo cierto es que su contenido mismo es defectuoso pues no se incluyeron dos de los activos inmobiliarios que constituyen el objeto de la garantía hipotecaria a favor de mi poderdante. Respecto de estos dos inmuebles, entonces, falta su relación y sus correspondientes avalúos. Los activos que se echan de menos son:

a. Lote de terreno con su solar correspondiente, casa de habitación, ubicada en el área urbana del Municipio de Hispania, Departamento de Antioquia, ubicado en la carrera 52# 49-52/56 y Calle 50 Nro. 51-57, con folio de matrícula inmobiliaria 005-1089 y cédula catastral No. 1-000-014-010-000-000.

b. Lote de terrero situado en el área urbana del Municipio de Betania, ubicado en la Calle 21 No. 15-47, con folio de Matrícula Inmobiliaria 005-9501 y cédula Catastral No. 1010020050001000000.

a. **Solicitudes**

Primera. Que se surtan de nuevo, y de forma completa, la notificación y el traslado del acto administrativo contentivo del inventario valorado de activos.

Segunda. En subsidio de la anterior petición, que se revoque la Resolución nº 10 de 11 de noviembre de 2022 para que se expida de nuevo incluyendo la totalidad de los activos de la Cooperativa de Caficultores de los Andes Ltda., en particular que se incluyan en el inventario los siguientes:

c. Lote de terreno con su solar correspondiente, casa de habitación, ubicada en el área urbana del Municipio de Hispania, Departamento de Antioquia, ubicado en la carrera 52# 49-52/56 y Calle 50 Nro. 51-57, con folio de matrícula inmobiliaria 005-1089 y cédula catastral No. 1-000-014-010-000-000.

d. Lote de terrero situado en el área urbana del Municipio de Betania, ubicado en la Calle 21 No. 15-47, con folio de Matrícula Inmobiliaria 005-9501 y cédula Catastral No. 1010020050001000000.

b. **Pruebas**

Copia de la Escritura Pública No. 1088 de la Notaría única del Círculo de Andes – Antioquia del 16 de diciembre de 2016, que ya reposa en el expediente de esta liquidación.

c. **Notificaciones**

Las recibo en la Carrera 7 # 71-21 Torre B. of 602, Bogotá, D.C., y/o al correo electrónico npolania@dlapipermb.com

Con toda atención,

Nicolás Polanía Tello
Apoderado especial

Bogotá D.C., 22 de noviembre de 2022

Doctor
José William Valencia Peña –
Agente especial liquidador
Cooperativa de Caficultores de los Andes Ltda.
info@delosandescooperativa.com
La ciudad

[vía correo electrónico]

Referencia. Reposición contra la Resolución No. 010 del 11 de noviembre de 2022

Respetados señores:

En calidad de apoderado de Incofin Investment Management (como administrador de los fondos Fairtrade Access Fund y AgRIF), comedidamente concurro a presentar recurso de reposición en contra de la Resolución No. 010 del 11 de noviembre de 2022 " Por medio de la cual se determina el inventario de los activos de la COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA. EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA Y SE ACEPTA SU VALORACIÓN", en los siguientes términos.

(i) Hechos

1. El 13 de junio de 2019 FAF, agRIF y Cooperan suscribieron la Escritura Pública 481 de la Notaría Única del Círculo de Andes – Antioquia, mediante la cual se realizó el acto de hipoteca abierta sin límite de cuantía sobre el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 004-16261, en la quese determinó que este gravamen garantizaría el Contrato de Crédito Sindicado No. 2858-2865y todas las demás obligaciones que llegare a deber a favor de FAF y agRIF.

2. La escritura fue inscrita en el Registro de Instrumentos Públicos de la jurisdicción deAndes, Antioquia, el 2 de agosto de 2019.

3. Mediante correo electrónico del 15 de noviembre de 2022, el liquidador notificó la resolución 010 del 11 de noviembre de 2022, en la que incluyó dentro del inventario de activos el inmueble anteriormente descrito.

4. Conforme a lo dispuesto en el artículo 9.1.3.3.3 del Decreto 2555 de 2010, contra la resolución procede únicamente el recurso de reposición, el cual deberá interponerse ante el Liquidador de COOPERAN.

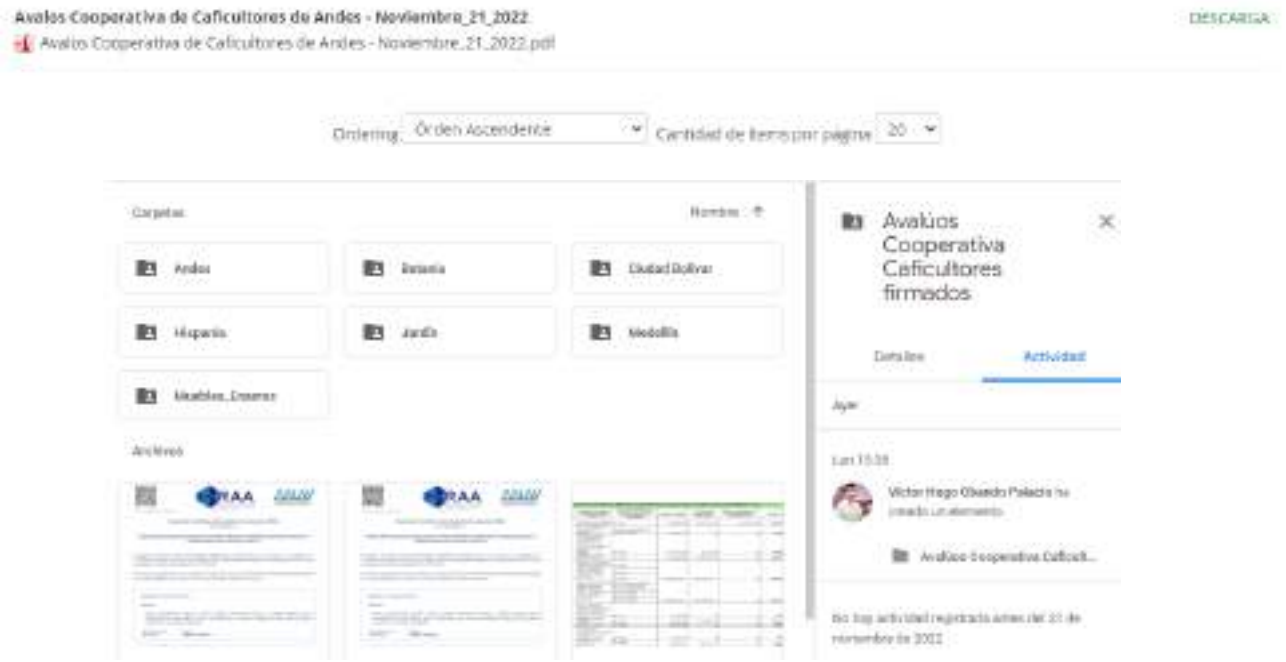
5. No obstante lo anterior, la carpeta que contenía los avalúos comerciales detallados de cada propiedad de la Cooperativa de Caicultroes de Andes fue publicada en la página de la web de la entidad hasta el 21 de noviembre de 2022.

(ii) Razones de inconformidad

- **<u>La resolución de inventario puesta en traslado de forma incompleta viola el debido proceso adminbistratico porque el correo de notificación no incluyó los avalúos individuales y detallados de cada activo de la Cooperativa de Caficultores de Andes en liquidación forzosa administrativa.</u>**

Mediante correo electrónico del 15 de noviembre de 2022, el liquidador envió la Resolución nº 010 de 11 de noviembre de 2022 "Por medio de la cual se determina el inventario de los activos de propiedad de la Cooperativa de Caficultores de Andes Ltda en liquidación Forzosa Administrativa y se acepta su valoración.

Sin embargo, la liquidación omitió adjuntar los avalúos comerciales detallados de cada propiedad, imposibilitando a los interesados la revisión de los valores descritos en la Resolución para cada uno de los bienes, con la consecuente imposibilidad de controvertir su contenido. Dichos avalúos solo fueron publicados el 21 de noviembre de 2022, en la página web de la Cooperativa, como se ve enseguida:



En estas condiciones, la liquidación cercenó la posibilidad real de controvertir el contenido de la valoración. Así las cosas, encontramos que el mensaje de datos enviado por el liquidador no se encuentra

ajustado a la norma, teniendo en cuenta que no fueron enviados los documentos que debían remitirse para que efectivamente se pudiera presentar recursos de reposición contra la resolución de aceptación de la valoración de los activos.

a. Solicitudes

Primera. Que se surta de nuevo, y de forma completa, la notificación y el traslado del acto administrativo contentivo del inventario valorado de activos.

b. Anexos

Copia de la Escritura Pública 481 de la Notaría Única del Círculo de Andes

c. Notificaciones

Las recibo en la Carrera 7 # 71-21 Torre B. of 602, Bogotá, D.C., y/o al correo electrónico npolania@dlapipermb.com

Con toda atención,

Nicolás Polanía Tello
Apoderado especial

Andes, noviembre 22 de 2022

Doctor
JOSE WILLIAM VALENCIA PEÑA
Agente Liquidador
COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA
Andes, Antioquia
E.S.D.

ASUNTO: Objeción, resolución N.ro 010 del 11 de noviembre del 2022

ALEXANDER TABORDA ÁLVAREZ, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en mi condición de asociado de la **COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA EN LIQUIDACIÓN NIT 890.907.638-1,** dentro de la debida oportunidad, manifiesto la objeción a la resolución de activos dada publicada con fecha del 11 de noviembre del 2022 donde se valora el inventario de bienes muebles e inmuebles de la **COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES,** de acuerdo a lo siguiente:

ARGUMENTOS

1. Revisada la resolución encontramos valoraciones en algunos bienes inmuebles, que de acuerdo con los análisis y las consultas realizadas, se encuentran muy por debajo del mercado de manera particular el, valor asignado a los bienes que correspondientes a la siguiente descripción y matrículas:

#	Municipio	Nombre del Predio y/o Dirección	Folios de Matricula Que lo componen	Avaluó de terreno	Avaluó de área construida	Avaluó maquinaria Y equipo fijos	Avaluó total
1	Andes 2022	Lotes Colindantes a la trilladora La pradera	004-49811 004-40284 004-49808 004-49809	$ 329.823.750			$ 329.823.750
	Andes 2019		004-40284 004-49808 004-49809				$ 1.845.060.000
2	Andes 2022	Cacé RPH parque principal andes, oficinas, locales comerciales, locales bines y servicios.	004-1373_Almacen del café 004-1374_Supermercado 004-1375_Oficinas 004-1376_Oficinas 004-1377_Oficinas	$ 5.929.000.000	$ 4.223.805.388		$10.152.805.388
	2019	Cacé RPH parque principal andes, oficinas, locales comerciales, locales bines y servicios.	004-1373_Almacen del café 004-1374_Supermercado 004-1375_Oficinas 004-1376_Oficinas 004-1377_Oficinas				$10.331.760.388
3	JARDIN 2022	Casa del caficultor	004-2053	$ 715.442.500	$ 151.822.407	$0	$867.264.907

La diferencia que más llama la atención, la presentan los lotes adjuntos a la trilladora la pradera, donde existe una diferencia superior a los 1400.000 millones, comparando el valor de solo 3 lotes en 2019, con el valor total de todos los lotes en 2022. Si bien es cierto que antes mencionado es el que más llama la atención, las otras propiedades señaladas componen una muestra diversa que nos permiten sustentar la necesidad de la presente objeción.

2. Consultados y revisados los avalúos realizados por la firma contratada por la cooperativa, surgen serias dudas sobre su idoneidad, el criterio técnico y la rigurosidad con la cual se realizó el estudio mercado inmobiliario. Consultados los avalúos Presentados por el perito Avaluador *"Joaquín Felipe Rodríguez Rodríguez RAA - Registro Abierto Avaluador Código Aval 71230502,"* no se evidencia un análisis detallado de las dinámicas actuales del mercado, presentando en los avalúos mencionados, valores que contradicen las tendencias en cuanto valor y demanda del mercado inmobiliario en los municipios de Andes, Jardín y Ciudad Bolívar particularmente. Con relación a este aspecto el avaluador menciona lo siguiente en uno de los documentos estudiados: "*A partir de los años 2.010, 2012, 2014, 2.016, 2.017 se ha aumentado la oferta de los predios cafeteros y no cafeteros con relación a la demanda, lo cual ha afectado el valor/cuadra de las mismas con una leve tendencia a la baja. En los dos últimos años del año 2021 al 2022, debido al buen precio del café, el valor de las tierras se ha afectado de forma positiva en las transacciones de las mismas. Los predios ubicados en la vereda "La Pradera" presentan un buen nivel y atractivo comercial, por sus buenas condiciones de suelos, clima, una gran parte de las fincas combinan la explotación cafetera con el ganado de doble propósito y otros usos de cultivos transitorios, contando con buenas y cómodas construcciones, tales como vivienda principal, beneficio para lavado de café, bodegas de uso industrial. La zona combina suelos de uso agrícola, con suelos sub urbanos y/o de expansión, especialmente sobre la franja izquierda de la vía troncal del café dirección Andes – Medellín, por lo tanto presenta un atractivo comercial, visual, y paisajístico,*

ya que se han dado valores que oscilan entre $80.000.000 y hasta $150.000.000 valor/cuadra, con mejores de café, plátano, banano y construcciones para fincas agrícolas (con buen manejo agronómico) y precios entre $70.000 y hasta $140.000 valor/m2 para fincas de recreo o descanso. Los predios denominados "La Pradera" objeto del avalúo, por sus condiciones de suelos, topografía, clima tamaño, ubicación, además de su buen acceso por vía pavimentada troncal del café, transporte público permanente, presenta un buen nivel de comerciabilidad y se puede determinar por el buen precio interno y externo del café el cual es su producto agrícola básico, así como el uso de fincas de recreo en el sector...." Si se analiza de manera objetiva este enunciado, se puede inferir que es cuando menos, contradictorio, ya que el valor de este terrenos no es comparable al de una finca cafetera en primer lugar, y en segundo lugar, el valor dado al terreno no resulta coherente con el potencial uso, la demanda, y la dinámica comercial del sector la pradera, en particular los terrenos aledaños la más importante trilladora de café en la región.

3. Es necesario aclarar cuál fue el criterio de selección del avaluador, y si este tomo referencia o no, los avalúos anteriores que ya habían sido aceptados por las entidades financieras que con anterioridad al procesos de intervención, aceptaron bienes inmuebles de la Cooperativa de Caficultores de Andes reconociendo las valoraciones realizadas en 2019 a los bienes dados en garantía, mismos que en 2022 presentan valores inferiores, o alejados de las dinámica del mercado inmobiliario de acuerdo con fuentes consultadas y la evidencia adjuntada a este documento

4. PRUEBAS QUE CORROBORAN EL ARGUMENTO

Anexos: 3
Segmento memorias de cálculo avalúos 2019
FOLIOS: 6

Segmento

PRETENSIONES

Por las razones anteriormente expuestas, muy respetuosamente solicitamos que **SE RECONSIDERE LOS VALORES ASIGNADOS A LOS ACTIVOS, QUE FUERON PRESENTADOS EN EL INVENTARIO PUBLICADO EN LA RESOLUCIÓN 010 DEL 11 DE NOVIEMBRE DE 2022, CADA VEZ QUE SE EVIDENCIAN DIFERENCIAS CONSIDERABLES CON RELACIÓN AL PRECIO DEL MERCADO DE BIENES COMPARABLES O SIMILARES**

NOTIFICACIONES
ALEXANDER TABORDA ALVAREZ, recibiré notificaciones en la Secretaría de la COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES, en la Cafe D.linia por el túnel, o a través del correo electrónico alexander.taborda@cafeterosdecolombia.org o teléfono móvil 3045935131 .

Atentamente,

ALEXANDER TABORDA ÁLVAREZ
C.C. 1.027.885.735
Cel: 304 593 51 31

ANEXOS SEGMENTOS AVALÚOS 2019

- Incertidumbre en el mercado interno y externo del café que es el producto agrícola dinamizador de la economía de la zona, generador de ingresos y mano de obra en la misma, que ha comenzado a afectar la actividad inmobiliaria y comercial de la misma.
- Escasas fuentes de agua en la zona y los lotes avaluados, las actuales son externas a través de acueducto veredal y municipal, además de provenir de predios vecinos.
- Vecindad de los lotes con estación de servicio o expendido de combustibles.
- Lote de terreno denominado Lote 3 sin acceso directo en forma individual o independiente hasta el mismo.

VIII. METODOLOGIA PARA LA DETERMINACION DEL AVALUO

Terrenos: Para este caso se empleo el método comparativo de mercado, teniendo como base el conocimiento de la zona, datos de transacciones, que previas las necesarias homogenizaciones, se consideran comparables; además de consultas efectuadas a vecinos de la zona, comisionistas de propiedad raíz en la región e información de nuestra propia base de datos. El promedio aritmético se situó en $120.000/M2 de terrenos solos sin cultivos en este tipo de lotes y su tamaño cuyo comercialización se realiza por M2, a pesar de estar ubicado en suelo rural.

Los valores unitarios obtenidos han sido corregidos, teniendo en cuenta un componente adicional denominado FACTOR DE COMERCIALIZACION, de acuerdo al concepto que tiene el Avaluador acerca de la oferta y demanda en el lugar, para este tipo de inmueble y en los momentos actuales.

AVALUO EN CIFRAS

Teniendo en cuenta toda la información anterior se estima el valor de cada uno de los lotes de terreno unidos entre sí de la siguiente manera:

LOTE DE TERRENO DENOMINADO LOTE 02 – DOS, CON MATRICULA INMOBILIARIA 004 – 40284, PREDIO 218, VEREDA 14:

TERRENOS:

ÁREA (M2)	VALOR UNITARIO/M2 ($)	VALOR TOTAL ($)
5.615	120.000	673.800.000

LOTE DE TERRENO DENOMINADO LOTE 2 CON MATRICULA INMOBILIARIA 004 – 49808.

TERRENOS:

ÁREA (M2)	VALOR UNITARIO/M2 ($)	VALOR TOTAL ($)
5.198	120.000	623.760.000

LOTE DE TERRENO DENOMINADO LOTE 3 CON MATRICULA INMOBILIARIA 004 – 49809.

TERRENOS:

ÁREA (M2)	VALOR UNITARIO/M2 ($)	VALOR TOTAL ($)
4.000	120.000	480.000.000
1.125	60.000	67.500.000
	TOTAL	547.500.000

AVALUOS AMPLIOVIA S.A.S. NIT 900465234-1 Tel.(311) 305 9060

90

VII. AVALUO TOTAL

TERRENOS	$1.845.060.000
CULTIVOS	$ 00.000.000
CONSTRUCCIONES	$0.000.000.000
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	$1.845.060.000

SON MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES SESENTA MIL PESOS.

AVALÚOS ANTIOQUIA S.A.S. NIT. 901.035.844 Tel. 311 366 9060

MEMORIAS DE CALCULO/M2, TERRENOS SIN CULTIVOS:

ITEM	FUENTE	TELEFONO	VALOR/M2	VALOR DEPURADO
1	LUZ ELENA ARCILA GARCIA	3113798124	$110.000	$110.000
2	HECTOR JAIME OROZCO RAMIREZ	3136870987	$120.000	$120.000
3	PATRICIA VASQUEZ ARBOLEDA	3104533091	$110.000	$110.000
4	FRANCISCO ZAPATA OSPINA	3122573414	$130.000	$130.000

MEDIA ARITMETICA	$117.500
DESVIACION ESTANDAR	$9.574
COEFICIENTE VARIACION	8,15%
VALOR ADOPTADO /M2	$117.500

X. CONCLUSIONES

Se trata de tres (3) lotes de terreno unidos entre sí, que junto al lote de terreno o predio 8 de la vereda 14 donde se tienen las instalaciones de la Trilladora de Café, forman una buena unidad de explotación pecuaria, con pastos mejorados como el Brachiaria y la Estrella africana, en menor proporción nativos como el Uribe, donde se tiene una ganadería bovina de levante y ceba, además de árboles frutales principalmente cítricos para autoconsumo, los anteriores están ubicadas hacia la parte baja del predio mayor y orilla del río San Juan.

Lotes de terreno ubicados en zona de buen atractivo comercial y paisajístico, además de constante valorización, contando con vía de acceso pavimentada en buen estado desde la cabecera municipal de Andes y un excelente servicio de transporte público, incluyendo el circular que cubre la ruta permanentemente hasta el sitio denominado El Bosque.

La vereda La Pradera donde están localizados los lotes ó predios avaluados, es considerada de las de mayor valor y atractivo comercial dentro del contexto municipal de Andes, por su topografía, atractivo paisajístico y facilidad de acceso a servicios públicos como acueducto, energía eléctrica, teléfono, recolección de basuras, además de contar con un buen servicio de transporte público, incluyendo el circular de busetas en forma permanente.

* 285.45 Oficinas Cooperativa	2.000.000	570.900.000
* 754.83 Oficinas Cooperativa	2.000.000	1.509.660.000
* 23.35 Oficinas Cooperativa	2.000.000	46.700.000
SUBTOTAL AREA USO PROPIO		**4.997.760.000**
	TOTAL AREA CONSTRUIDA	**5.961.760.000**

& Área construida arrendada a terceros, oficina de Bancolombia S.A.
*** Área construida en uso propio de la Cooperativa de Caficultores de Andes Ltda.**

VII. AVALUO TOTAL	
TERRENOS	$ 4.370.000.000
CONSTRUCCIONES	$ 5.961.760.000
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	**$10.331.760.000**

SON DIEZ MIL TRESCIENTOS TREINTA Y UN MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL PESOS.

AL ANALIZAR LOS VALORES ASIGNADOS A LOS INMUEBLES ANTES CITADOS QUE CONFORMAN EL EDIFICIO DEL CAFÉ EN EL INFORME DE AVALÚO REALIZADO POR EL SUSCRITO EL 12 DE OCTUBRE DE 2.018, ADEMÁS DE LA SITUACION ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO DE LA ZONA, OFERTA Y DEMANDA; CONSIDERO QUE NO HAY RAZONES NI JUSTIFICACIONES PARA AUMENTAR SU VALOR, POR LO TANTO DEBEN DE QUEDAR CON LOS MISMOS VALORES ALLÍ ASIGNADOS.

ANALUCIA ANTIOQUIA S.A.S.
NIT/900.035.864-1
Tel. 311 386 9060

VIII. LIMITACIONES Y OBSERVACIONES

El avalúo cubre el inmueble descrito en este informe y se supone que las áreas y dimensiones presentadas en él están correctas.

El Avaluador verificó las medidas directamente sobre la propiedad con base en la documentación o títulos que tuvo a su disposición.

Declaramos haber efectuado en forma objetiva el avalúo anterior, además de haber inspeccionado personalmente el bien descrito, verificamos los datos complementarios y asumimos la responsabilidad por el mismo.

No se asume ninguna responsabilidad por los hechos relacionados con aspectos legales en concordancia con la titulación del inmueble.

El presente informe no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, cambios de régimen de propiedad horizontal, permisos para cambio de uso, servidumbres activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal, excepto cuando quien solicita el avalúo haya informado especificamente de tal situación para que sea considerada.

ASPECTOS NEGATIVOS:

- Falta de parqueadero para vehículos automotores en el edificio.
- Zona de alto flujo vehicular y contaminación auditiva.
- Rentabilidad de los inmuebles urbanos con relación al capital invertido en los mismos.
- Incremento en los costos de los materiales de construcción y mano de obra en los últimos años.
- Incertidumbre en el mercado interno y externo del café, principal producto agrícola de la región, generador de ingresos y mano de obra, que ha comenzado a afectar la actividad inmobiliaria y comercial de la zona.

VI. METODOLOGIA PARA LA DETERMINACION DEL AVALUO

Para el terreno se ha seguido el método comparativo de mercado, o sea que se han tenido en cuenta, datos conocidos de transacciones que previas las necesarias homogenizaciones, se consideran comparables. Datos extraídos de nuestra propia base de datos, de consultas efectuadas a vecinos y comisionistas de propiedad raíz de la zona, ubicación del inmueble y forma del lote.

Para el avalúo de la construcción ó edificación, se ha hecho con base a un análisis de su valor de reposición a nuevo y se han aplicado las correcciones del caso, tanto por su edad y vida útil como su estado de conservación. Se aplicó el castigo por antigüedad de acuerdo a la tabla de Fitto y Corvini.

Los valores unitarios obtenidos han sido corregidos, teniendo en cuenta un componente adicional denominado FACTOR DE COMERCIALIZACION, de acuerdo al concepto que tiene el Avaluador acerca de la oferta y la demanda en el lugar, para este tipo de inmueble y en el momento actual.

AVALUO EN CIFRAS

Teniendo en cuenta la información anterior se estima el valor del inmueble ó edificación en referencia, de la siguiente manera:

TERRENOS:

ÁREA (M2)	VALOR UNITARIO/M2 ($)	VALOR TOTAL ($)
874.00	5.000.000	4.370.000.000

CONSTRUCCIONES:

ÁREA (M2)	VALOR UNITARIO/M2 ($)	VALOR TOTAL ($)
&241.00 Oficina Bancolombia	4.000.000	964.000.000
SUBTOTAL AREA ARRENDA		**964.000.000**
* 652.80 Almacén del Café	2.500.000	1.632.200.000
* 500.00 Bodega El Tesoro	2.200.000	1.100.000.000
* 13.40 Café de mi tierra	2.500.000	33.500.000
* 60.00 Hall de acceso	1.750.000	105.000.000

AVALUOS ANTIOQUIA S.A.S.
NIT. 900.035.934-1
Tel. 311 366 9060

MEMORIAS DE CÁLCULO – REPOSICION DE LAS CONSTRUCCIONES

Edad actual= 87 años, pero como está remodelada hace unos doce (12) años en casi todos sus componentes, podemos asumir una edad promedia actual de 45 años y una vida útil de 70 años para el cálculo de la Depreciación y un estado de conservación de 2,5 para Fitto y Corvini, con lo que resulta una D = 57,38%. Vida remanente de 25 años.
El Costo directo para vivienda unifamiliar media-media = $1.606.853
Costo a nuevo = Costo directo indexado x M/K = 1.606.853 x 1,0726 x 1,15 = $ 1.980.928
Costo a hoy, aplicando la fórmula = $959.363
Costo construcciones casa del caficultor = 209,85 x 959.363 = $201.322.326

AVALUO EN CIFRAS

Teniendo en cuenta la información anterior se estima el valor del inmueble de la siguiente manera:

TERRENOS:

ÁREA (M2)	VALOR UNITARIO/M2 ($)	VALOR TOTAL ($)
443.00	1.250.000	553.750.000

CONSTRUCCIONES:

	ÁREA/ M2	VALOR/M2 ($)	VALOR TOTAL ($)
Vivienda – oficinas *	209.85	959.363	201.322.326

***Toda la propiedad se encuentra arrendada a un tercero.**

VII. AVALÚO TOTAL

TERRENOS	**$ 553.750.000**
CONSTRUCCIONES	**$ 201.322.326**
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	**$ 755.072.326**

SON SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES SETENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS VEINTISEIS PESOS.

VIII. LIMITACIONES Y OBSERVACIONES

El avalúo cubre el inmueble descrito en este informe y se supone que las áreas y dimensiones presentadas en él están correctas.

413

El Avaluador verificó las medidas directamente sobre la propiedad con base en la documentación o títulos que tuvo a su disposición.

Declaramos haber efectuado en forma objetiva el avalúo anterior, además de haber inspeccionado personalmente el bien descrito, verificamos los datos complementarios y asumimos la responsabilidad por el mismo.

No se asume ninguna responsabilidad por los hechos relacionados con aspectos legales en concordancia con la titulación del inmueble.

El presente informe no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, cambios de régimen de propiedad horizontal, permisos para cambio de uso, servidumbres activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal, excepto cuando quien solicita el avalúo haya informado específicamente de tal situación para que sea considerada.

La información consignada en este informe ha sido suministrada por personas dignas de confianza, pero no se asume responsabilidad por su exactitud.

Sin previo consentimiento de AVALUOS ANTIOQUIA S.A.S, no será difundida ninguna conclusión sobre el valor ni total ni parcialmente, el contenido del presente informe, ni del Avaluador o de la Empresa para la cual labora.

El suscrito avaluador de AVALÚOS ANTIOQUIA S.A.S, ROGELIO ANTONIO PEREZ PENAGOS deja constancia que a la fecha no han tenido ni tiene interés con el propietario o el inmueble descrito.

No se conocieron estudios estructurales, por lo que el avaluador no se responsabiliza por eventuales fallas estructurales que puedan aparecer en las edificaciones.

IX. CONCLUSIONES

Propiedad urbana, lote de terreno y edificación levantada sobre el mismo de buen tamaño, zona de actividad múltiple, ubicada a escasa media cuadra del parque principal del Municipio de Jardín. Con acceso por la carrera 5ª Girardot, pavimentada en buen estado; el tamaño del terreno y la construcción le permite múltiples usos, incluyendo el de vivienda. Facilidad de acceso a todas las entidades comerciales, financieras, de salud y de servicios con que cuenta esta población; siendo un sector de buen valor y atractivo comercial dentro del contexto municipal.
Sobre el sector se tiene una alta presión para la actividad comercial principalmente en los primeros pisos en negocios como hoteles, almacenes, cafeterías, ferreterías, carnicerías entre otros.

El valor comercial actual del predio es la cifra asignada como una respuesta al mercado de oferta y demanda de la propiedad raíz en la zona.

El avalúo que se presenta corresponde al valor comercial del inmueble, el cual se define como el precio más probable que se pagaría al contado, en una eventual negociación, en un mercado abierto y competitivo, dadas las condiciones y requisitos para una venta justa, en la cual el comprador y el vendedor actúan con pleno conocimiento y prudencia, asumiendo que el precio no es afectado por ningún estímulo indebido, ni por necesidad o urgencia.

FORMATO CONSIDERACIONES
Gerencia de Valoración de Garantías y Activos

Bancolombia

FORMATO CONSIDERACIONES			
Finalidad servicio	Dación en pago	**Unidad de Negocio**	Bancolombia
Nombre cliente	COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA EN LIQUI	**Fecha Avalúo**	05/08/2022
Nit/CC	890907638	**Fecha Concepto**	21/11/2022
Radicado	PRG_2022_3693938	**Perito/Compañía**	Joaquín Felipe Rodríguez RodríguezRAA. AVAL-71230502
Grupo Activo	Inmuebles	**Departamento/Ciudad**	ANTIOQUIA/ANDES
Tipo Activo	Bodega	**Dirección**	CARRERA 50 # 47-48

Matrícula/Serie/Placa del activo	Valor avalúo	Concepto avalúo	Concepto Objetividad	Concepto Idoneidad
004-31120	$ 4,761,491,725	**Desfavorable**	**Favorable**	**Idónea**

RESUMEN EJECUTIVO

***DE LA GARANTÍA:**
-Corresponde a (1) bodega ubicado en zona urbana, barrio San Luis del municipio de Andes, Antioquia. Predio NO sometido al régimen de propiedad horizontal.

-Es una bodega de disposición esquinera sobre vía principal (Carrera 50). Cuenta con un nivel y sótano. La topografía es inclinada.

-Predio hipotecado con Bancolombia desde el año 2013.

***DEL AVALÚO:**
-Corresponde a un avalúo con visita. Vigencia: Según las normas técnicas valuatorias, el informe de avalúo presentado con fecha 5 de Agosto de 2022 se encuentra VIGENTE.

-La valoración se considera por fuera de los límites de valor encontrados en el estudio inmobiliario, por tanto, no se acoge a las dinámica inmobilairia y por tanto se considera DESFAVORABLE.

- Inicialmente se debe considerar que el perito consideró dentro la definición de valor los métodos de encuenta para la estimación del m2 del terreno, desconociendo el mercado inmobiliario e incumpliendo lo estipulado en la Res. 620 de 2008 en lo referido al ***artículo 9: Consulta a expertos avaluadores o encuestas.*** El cual señala dentro del texto "Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados."..."Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados en el mercado."..."En el caso que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación."

El valuador no expresa declaración juramentada, ni comportamiento de la dinámica inmobiliaria pra justificar la nulidad y/o escasez de oferta en el municipio.
El área de las encuestas no guardan relación con el área del objeto de estudio, por lo que se desconoce que las partes encuestadas tengan pleno conocimiento del objeto de estudio.

-El área de terreno valorada (1.108m2) supera la jurídicamente legalizada a través de escritura pública y certificado de tradición (1.000m2)

-El área construida valorada supera los linderos de terreno jurídicos.

****RECOMENDACIÓN 1: Realizar la próxima actualización de avalúo con visita a través de un perito de la lista del Banco que garantice el sustento técnico y económico del encargo valuatorio.***

****RECOMENDACIÓN 2: Aportar manzana catastral con especificación de áreas.***

CONSIDERACIONES TÉCNICAS

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

El inmueble se encuentra localizado en suelo urbano de Andes - Antioquia.

-TIPO DE INMUEBLE: Bodega.
-DESTINACIÓN ACTUAL: Bodega de Almacenamiento.
-CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Urbano.
-ÁREA DE ACTIVIDAD: Área de estaciones de servicios, parqueaderos, bodegas.
-TRATAMIENTO: Desarrollo.

004-31120

DIRECCION	ÁREA DE TERRENO m2	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN m2	PROPIETARIO	TÍTULO DE ADQUISICIÓN	HIPOTECA
CALLE 49 # 38-19 Y CARRERA 38 # 48-19 (MANZANA SEIS, PREDIO UNO).	1000	2000	COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES	ESCRITURA 5792 DEL 25-10-2012 NOTARIA TRECE DE BOGOTA D.C.	ESCRITURA 899 DEL 30-09-2013 NOTARIA UNICA DE ANDES A BANCOLOMBIA

NORMA URBANISTICA

El marco normativo del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Andes - Antioquia se rige mediante Acuerdo 022 de marzo del 2022 por el cual se adopta el Plan Básico de OT:

-TIPO DE INMUEBLE: Bodega
-DESTINACIÓN ACTUAL: Bodega de Almacenamiento
-CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Urbano.
-ÁREA DE ACTIVIDAD: Zona de paqueo transitorio al turista
-USO PRINCIPAL: Comercio de bienes y servicios de menor magnitud, vivienda unifamiliar y bifamiliar.
-USO COMPLEMENTARIO: Institucional menor y mayor, industria artesanal menor.
-USO RESTRINGIDO: Bodegas, comercio mayorista, griles, discotecas y funerarias, vivienda multifamiliar.
-USO PROHIBIDO: Industria de mayor magnitud y con alto grado de contaminación ambiental, abastecimiento y seguridad social.
-TRATAMIENTO: Desarrollo.
-ALTURA MÁXIMA: 3 pisos
-ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: 2.4
-ÍNDICE DE OCUPACIÓN: 80%

METODOLOGIA

El avaluador describe la aplicación de (2) metodologías valuatorias normativa, las cuales corresponden a:

-MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO para lograr establecer el valor sobre área de terreno. No obstante, no es clara la aplicación de la metodología dado que en este caso se tomaron cuatro (4) encuestas a ingenieros y/o arquitectos que asocian información de terrenos de otras magnitudes y no se realiza análisis por superficie, uso, ubicación u otra condición que podría diferir de la unidad de estudio. El resultado que se obtuvo un coeficiente de variación de: 4.37% cumpliendo con lo establecido en la Resolución 620 de 2008, del estudio se obtuvo un VALOR POR M2 SOBRE ÁREA DE TERRENO EQUIVALENTE A: $2.800.000M2 VALOR REDONDEADO, adoptando el promedio.

El estudio de mercado presenta las siguientes consideraciones:
a.Se desconoce los usos puntuales de los terrenos.
b.Se desconoce si cuentan con construcciones y si dicho contempla la discriminación del componente de terreno y construcción
c.No se presenta localización de las ofertas de mercado,tampoco el soporte de ofertas.

-MÉTODO DE REPOSICIÓN: 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. Se considera edad, valor de reposición a nuevo y estado de la construcción.

OBSERVACIONES
El valor estimado por el avaluador supera las expectativas de la dinámica de mercado, toda vez que existen ofertas en el municipios y/o aledaños con dinámicas similares para uso de bodega que reflejan un valor más conservador.
Las metodologías valuatorias aplicadas carecen de sustento técnico teniendo en cuenta las consideraciones expresas en el presente documento.
El valuador no expresa declaración juramentada, ni comportamiento de la dinámica inmobiliaria pra justificar la nulidad y/o escasez de oferta en el municipio.
El área de las encuestas no guardan relación con el área del objeto de estudio, por lo que se desconoce que las partes encuestadas tengan pleno conocimiento del objeto de estudio.
No se evidencia análisis de relación por superficie considerando la atipicidad de la extensión del inmueble objeto de estudio.
El área de terreno valorada (1.108m2) supera la jurídicamente legalizada a través de escritura pública y certificado de tradición (1.000m2)
El área construida valorada supera los linderos de terreno jurídicos.

SUPUESTOS	
Factor de Homogenizacion	No Aplica.
Factor de Negociación	No Aplica.
Tasa de Renta(Si aplica)	No Aplica.
Tiempo de Rotacion	No informa.
VALOR ADOPTADO	
El valor comercial adoptado supera los rangos de la dinámica de mercado.	

VALIDACION REVISOR

*Se adjunta evidencia de validación por parte del Analista:

MERCADO DE TERRENO MÁS CONSTRUCCIONES

	UBICACIÓN DE LA OFERTA	FUENTE		USO	VALOR DE LA OFERTA	F. NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	ÁREA DE TERRENO	VALOR m2 CONSTRUCCIÓN	SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN	SUBTOTAL TERRENO	VALOR m2 TERRENO	FACTOR ÁREA	FACTOR TOPOGRAFÍA	VALOR m2 TERRENO HOMOGENEIZADO
1	Venecia - Antioquia	https://fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/venecia/venecia/7743836	3144352336	Bodega	$ 2,961,000,000.00	10%	$ 2,664,900,000.00	2170.42	1700	$ 450,000.00	$ 976,689,000.00	$ 1,688,211,000.00	$ 993,065.29	1	1	$ 993,065.29
2	Jericó - Antioquia	https://fincaraiz.com.co/inmueble/edificio-en-venta/zona-historica/jerico/7590948	3216434761	Edificio Comercial	$ 1,355,000,000.00	10%	$ 1,219,500,000.00	500	1395	$ 500,000.00	$ 250,000,000.00	$ 969,500,000.00		1	1	
3	Jardin - Antioquia	https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/barrio-unico/otros-municipios/5244388	3207455732	Edificio Comercial	$ 2,500,000,000.00	10%	$ 2,250,000,000.00	670	900	$ 1,500,000.00	$ 1,005,000,000.00	$ 1,245,000,000.00	$ 1,383,333.33	0.9	0.9	$ 1,120,500.00
4	Supía - Antioquia	https://fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/barrio-libertadores/supia/7619552	3245467582	Bodega	$ 900,000,000.00	10%	$ 810,000,000.00	367	367	$ 1,000,000.00	$ 367,000,000.00	$ 443,000,000.00	$ 1,207,084.47	0.9	1	$ 1,086,376.02
							Objeto de avalúo	2000	1000			Promedio	$ 1,194,494.37		Promedio	$ 1,066,647.11
												Desviación Estándar	$ 195,438.40		Desviación	$ 65,968.35
												Coeficiente de	16%		Coeficiente de	6.18%
												Lím. Superior	$ 1,389,932.77		Lím. Superior	$ 1,132,615.46
												Lím. Inferior	$ 999,055.96		Lím. Inferior	$ 1,000,678.75
															Adoptado	$ 1,067,000.00

MÉTODO DE REPOSICIÓN

DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	VIDA	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE	DEPRECIACIÓN	COSTO REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR RESIDUAL	VALOR ADOPTADO
Construcción	68	100	32	68.00%	3	0.648881	$ 1,554,000	$ 1,008,361.07	$ 545,638.93	$ 546,000.00

VALORES DE REPOSICIÓN TIPOLOGIA DE BODEGAS POR REGIÓN

		CENTRO		ANTIOQUIA		NORTE		SUR	
TIPOLOGÍA	DESCRIPCIÓN	COSTO DIRECTO m2	COSTO TOTAL m2	COSTO DIRECTO m2	COSTO TOTAL m2	COSTO DIRECTO m2	COSTO TOTAL m2	COSTO DIRECTO m2	COSTO TOTAL m2
[illegible]	[illegible]	$ 1,323,901	$ 1,322,000	$ 1,301,862	$ 1,306,000	$ 1,361,930	$ 1,369,000	$ 1,372,643	$ 1,370,000

VALOR DEL AVALÚO

Descripción	Área	Unidad	Valor m2	Subtotal
Terreno				
004-31120	1108	m2	$ 2,800,000.00	$ 3,102,400,000.00
				$ -
Construcciones				
Construcción	2218	m2	$ 748,012.50	$ 1,659,091,725.00
				$ -
				$ -
			TOTAL	$ 4,761,491,725.00
			TIEMPO DE COMERCIALIZACION EN MESES	36

VALOR ANALISTA

Descripción	Área	Unidad	Valor m2	Subtotal
Terreno				
004-31120	1000	m2	$ 1,067,000.00	$ 1,067,000,000.00
				$ -
Construcciones				
Local Comercial	1000	m2	$ 546,000.00	$ 546,000,000.00
Sótano 1	1000	m2	$ 546,000.00	$ 546,000,000.00
				$ -
			TOTAL	$ 2,159,000,000.00
			DIFERENCIA	54.66%

ANTECEDENTES

*El inmueble cuenta con un avalúo comercial realizado por Juan David Ortiz González - Avaluador R.N.A. /C-04-5072, AVAL-8355191.
*Fecha del avalúo con visita de inspección: 17 de febrero de 2020.
*Valor comercial: $1.980.000.000

9. AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR MTS2	SUBTOTAL
Mi 004-38358	1.000,00	$ 1.000.000	$ 1.980.000.000
Construcción	2.000,00	$ 490.000	$ 980.000.000
TOTAL VALOR COMERCIAL			$ 1.980.000.000
Valor integral de construcción			$ 990.000

SON: MIL NOVECIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS MCTE.

Nota 1: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto N° 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria N° 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el Método de Mercado-reposición. De acuerdo con las leyes Colombianas.

Nota 2: Se prohibe la publicación de parte o la totalidad del presente Informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, ni detalles del trabajo, sin consentimiento escrito de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, o del solicitante del estudio.

Atentamente,

JUAN DAVID ORTIZ GONZÁLEZ
R.N.A /C-04-5072 – CORPOLONJAS
AVAL - 8355191

OTRAS CONSIDERACIONES

*El Certificado de Tradición aportado corresponde a Enero del año 2020, es decir, que se desconocen las posibles afectaciones o gravámenes y/o tradición que pueda tener el activo desde la fecha.

*Conforme se evidencia en el certificado, el inmueble pertenece a: COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA-COOPERAN LTDA- Desde el año 2011.

*El predio está hipotecado a Bancolombia bajo Escritura 899 del 30/09/2013 Notaria Única de Andes.

*Sobre el folio de matrícula no se evidencia una anotaciones referentes a servidumbre y/o afectaciones.

*Después de la respectiva validación se encuentra una diferencia entre el valor final del avalúo presentado y el control de calidad correspondiente a 54.66%, superando los ratios de la dinámica de mercado. Dese las labores por escritorio realizadas por el analista se encuentra diferentes fuentes consultadas y se aplica el tratamiento de datos con múltiples metodologías, además de los factores de negociación que pueden intervenir en una transacción libre y económica de inmuebles.

Atentamente,

Sirly Yate Galvis
Analista III
Gerencia de Valoración de Garantías y Activos
Dirección Gestión del Activo e Inmobiliaria
Vicepresidencia de Servicios para Clientes y Empleados

Doctor
JOSE WILLIAM VALENCIA PEÑA
Agente Liquidador
COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA – COOPERAN –
Carrera 50 N° 49ª-52 Piso 2.
Andes, Antioquia.

Referencia: Proceso de Liquidación Forzosa Administrativa de la COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA NIT. 890.907.638

Asunto: Presentación recurso de reposición contra la resolución No. 010 del 11 de noviembre de 2022

LAURA TATIANA LOZANO VÁSQUEZ, mayor de edad, vecina de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.110.560.160 expedida en Ibagué, en mi calidad de Representante Legal de BANCOLOMBIA S.A., establecimiento Bancario legalmente constituido con domicilio principal en la ciudad de Medellín, en mi calidad de Representante Legal Judicial del Banco, estando dentro del término legal, me permito presentar RECURSO DE REPOSICIÓN contra la Resolución 010 del 11 de noviembre de 2022, notificada mediante aviso publicado el pasado sábado 12 de noviembre de 2022, en virtud inciso 2 numeral 2 del artículo 295 del Decreto 663 de 1993 y el artículo 9.1.3.2.6. del Decreto 2555 de 2010, para lo cual me permito previamente expresar los siguientes:

HECHOS

1. La COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA hoy en Liquidación, le debe a BANCOLOMBIA S.A. la suma de USD $12.165.544.06 dólares americanos más la suma de $8.680.369.081.oo pesos colombianos, por concepto de capital, y la suma de USD $1.108.628.oo dólares americanos más la suma de $3.039.266.285.oo pesos colombianos por concepto de intereses.

2. La sociedad COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA hoy en Liquidación, fue admitida a dicho trámite mediante Resolución número 20224400076942 del 10 de marzo de 2022 proferida por la Superintendencia de la Economía Solidaria.

3. Mediante escrito presentado el 19 de mayo de 2022, BANCOLOMBIA S.A. presentó a través de su representante legal judicial la reclamación de sus créditos, en los términos y con las formalidades que dispuso la liquidación ante el Doctor Jose William Valencia Peña, liquidador de la COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA.

4. De acuerdo con lo anterior, **BANCOLOMBIA S.A.** solicitó el reconocimiento de los siguientes créditos a cargo de la intervenida **COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA** hoy en Liquidación y en favor de la entidad que represento, así:

OPERACIONES DE CRÉDITO

OBLIGACIONES		SALDO CAPITAL	INTERESES
1.1	4380085731	$ 2,500,000,000.00	$ 883,785,243.00
1.2	4380085744	$ 2,400,000,000.00	$ 830,057,326.00
1.3	4380086287	$ 231,304,899.00	$ 81,893,270.00
1.4	4380085879	$ 1,980,000,000.00	$ 651,913,342.00
1.5	4380085732	$ 800,000,000.00	$ 293,131,743.00
1.6	2502224901	USD 1,616,000.00	USD 160,628.00
1.7	2502263001	USD 172,000.00	USD 15,133.00
1.8	2502335001	USD 1,542,038.00	USD 142,781.00
1.9	2502224401	USD 1,380,000.00	USD 137,307.00
1.10	2502232801	USD 188,000.00	USD 19,448.00
1.11	2502293801	USD 1,154,400.00	USD 94,322.00
1.12	2502334901	USD 1,083,386.00	USD 100,314.00
1.13	2502237801	USD 699,500.00	USD 66,146.00
1.14	2502244301	USD 207,000.00	USD 19,124.00
1.15	2502175901	USD 1,726,520.06	USD 144,585.00
1.16	2502216201	USD 908,000.00	USD 73,485.00
1.17	2502250401	USD 1,488,700.00	USD 135,355.00
1.19	Factoring 748	$769,064,182.00	$298,485,361.00
TOTAL		USD 12,165,544.06	USD 1,108,628.00
		COP $ 8,680,369,081.00	COP $ 3,039,266,285.00

5. Mediante resolución 009 del 30 de septiembre de 2022, expedida por el Liquidador de la **COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA** en liquidación, medio de la cual se determinan, gradúan, califican y clasifican los pasivos del proceso de liquidación forzosa administrativa, entre otras, la reclamación presentada por **BANCOLOMBIA S.A.,** resolviendo lo siguiente:

NIT/C.C.	NOMBRE	ORDEN DE PRELACIÓN DE PAGO	VALOR ACEPTADO DE LA RECLAMACIÓN
890-903-938-8	BANCOLOMBIA S.A.	CUARTO ORDEN	$61.450.391.797

De lo anterior se evidencia que los créditos solicitados por BANCOLOMBIA S.A., fueron reconocidos en debida forma y clasificados en el orden de pago que le corresponde en virtud de la ley.

6. Posteriormente, y mediante resolución número 010 del 11 de noviembre de 2022, la liquidación acepto el inventario valorado de los activos de propiedad de la COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA en liquidación, inventario donde se estableció la valoración de los activos que fueron dados en garantía hipotecaria a favor de BANCOLOMBIA S.A. de la siguiente forma:

Nombre del predio	*Folios de matrículas inmobiliarias*	*Avalúo terreno*	*Avaluó área construida*	*Avaluó total*
Lotes colindantes a la trilladora la pradera	*004-49811, 004-40284, 004-49808 y 004-49809*	*$329.923.750*	*$0*	***$329.923.750***
Casa del caficultor	*004-2053*	*$715.442.500*	*$151.822.407*	***$867.264.907***
Compras de café principal San Luis	*004-31120*	*$3.102.400.000*	*$1.659.091.725*	***$4.761.491.725***
Edificio de los Andes propiedad horizontal (RPH),compras de café andes plaza, bodega, almacén, auditorio.	*004-38368, 004-38369 y 004-38370*	*$2.330.000.000*	*$5.724.038.430*	***$8.054.038.430***
Compras de café, plaza de ferias bolívar	*005-7898*	*$5.716.000.000*	*$3.715.050.914*	***$9.431.050.914***
punto compras de café Betania	*004-44565 Y 004-46675*	*$1.145.600.000*	*$1.860.584.220*	***$3.006.184.220***

7. BANCOLOMBIA S.A. solicito la realización de avalúos a los mismos inmuebles arrojando las siguientes valoraciones:

Folios de matrículas inmobiliarias	Avaluó Bancolombia
004-2053	Abril 29 de 2021: **$422.298.960**
004-31120	Febrero 17 de 2020: **$1.980.000.000** Actualización noviembre 21 de 2022: **$2.187.000.000**
004-38368, 004-38369 y 004-38370	Abril 24 de 2021: **$3.964.885.180**
005-7898	Febrero 17 de 2020: **$2.796.056.300** Actualización noviembre 21 de 2022**: $3.323.839.080**
004-44565 Y 004-46675	Abril 24 de 2021: **$1.786.157.540** Actualización noviembre 21 de 2022**: $ 1.502.641.540**

Bancolombia

Estos avalúos fueron elaborados:

- Respecto de FMI 004-2053 por la empresa Palacio Giraldo Grupo Inmobiliario que cuenta con la marca Makler Inmobiliarios, representado legal mente por el señor Santiago Palacio Ramirez, firma que se encuentran afiliados a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellin y Antioquia, cuyo avaluó se realizó el 29 de abril de 2021.

- Sobre los FMI 004-38368, 004-38369 y 004-38370 por la empresa Palacio Giraldo Grupo Inmobiliario que cuenta con la marca Makler Inmobiliarios, representado legal mente por el señor Santiago Palacio Ramirez, firma que se encuentran afiliados a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellin y Antioquia, cuyo avaluó se realizó el 24 de abril de 2021.

- Respecto de FMI 004-44565 Y 004-46675 por la empresa Palacio Giraldo Grupo Inmobiliario que cuenta con la marca Makler Inmobiliarios, representado legal mente por el señor Santiago Palacio Ramirez, firma que se encuentran afiliados a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellin y Antioquia, cuyo avaluó se realizó el 24 de abril de 2021.

- Respecto del FMI 004-31120, presentado por Juan David Ortiz González Avaluador con R.N.A. /C-04-5072 y quien cuenta con registro AVAL-8355191 del 17 febrero de 2020.

- Respecto del 005-7898, presentado por Juan David Ortiz González Avaluador con R.N.A. /C-04-5072 y quien cuenta con registro AVAL-8355191 del 17 febrero de 2020.

8. Que el día 21 de noviembre 2022, la Ingeniera Milena Rodriguez Morera procedió a remitir a BANCOLOMBIA el resultado del análisis de los avalúos presentado y aceptados en la resolución número 10 del 11 de noviembre de 2022 , en los cuales se encontraron sendas inconsistencias como se detallan en el informe técnico que se aporta con el presente escrito.

9. Que la Ingeniera Rodriguez identificada con cédula de ciudadanía 52828486 es Ingeniera topográfica, especialista en avalúos, especialista en Gestión territorial y avalúos, Magister en planificación territorial y gestión ambiental y cuenta con registro AVAL-52828486.

10. Que el informe técnico en general realizado por Bancolombia respecto de algunos de los inmuebles dados en garantía a favor de mi representada concluye lo siguiente:

    10.1 Respecto del F.M.I. 004-2053, se concluye que *"el avalúo se encuentra por encima del valor de la dinámica inmobiliaria y difiere con el avaluó real comercial en un 54,6% ."*

    10.2 Respecto del F.M.I. 004-31120 *"La valoración se considera por fuera de los límites de valor encontrados en el estudio inmobiliario, por tanto, no se acoge a las dinámica inmobiliaria, así como el área construida valorada supera los linderos de terreno jurídicos."*

    10.3 Respecto del F.M.I. 004-38368, 004-38369 y 004-38370*, "se concluye que el avalúo se encuentra por encima del valor de la dinámica inmobiliaria y difiere con el avalúo real comercial en un 38,19%"*

    10.4 Respecto del F.M.I. 005-7898 *"La valoración se considera por fuera de los límites de valor encontrados en el estudio inmobiliario, por tanto, no se acoge a las dinámica inmobiliaria"*

    10.5 Respecto del F.M.I. 004-44565 Y 004-46675 "*al tratase de dos inmuebles jurídica y catastralmente independientes la liquidación se debe dar por cada inmueble, indicando la participación del terreno y de la construcción para cada uno, pero el perito liquida como si se tratara de un solo inmueble. Se concluye, que el el avalúo se encuentra por encima del valor de la dinámica inmobiliaria y difiere con el avaluó real comercial en un 36,9%"*

PETICIONES

1. Respetuosamente solicito reponer la Resolución número 010 del 11 de noviembre de 2022, mediante acepto el inventario valorado de los activos de propiedad de la COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA en lo que hace referencia a la valoración efectuada sobre algunos de los inmuebles que hace parte de la garantía hipotecaria BANCOLMBIA S.A. en el sentido de desestimar los avalúos presentados por el Arquitecto Joaquín Felipe Rodríguez Rodríguez

respecto de los F.M.I. 004-2053, 004-31120, 004-38368, 004-38369, 004-38370, 005-7898, 004-44565 Y 004-46675

2. Como consecuencia de lo anterior, solicitamos se tengan como avalúos de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 004-2053, 004-31120, 004-38368, 004-38369, 004-38370, 005-7898, 004-44565 Y 004-46675 los presentados por BANCOLOMBIA S.A. y elaborados por la empresa Palacio Giraldo Grupo Inmobiliario que cuenta con la marca Makler Inmobiliarios y el arquitecto Juan David Ortiz González de acuerdo con lo expuesto en el capitulo de hechos.

3. Petición subsidiaria: en caso de que no sea de recibo la anterior petición, solicitamos respetuosamente se sirva ordenar la realización de un nuevo avalúo respecto de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 004-2053, 004-31120, 004-38368, 004-38369, 004-38370, 005-7898, 004-44565 Y 004-46675.

FUNDAMENTO DE DERECHO

Los consagrados en la Ley 79 de 1988; en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993); el Decreto 455 de 2004; el título 3 del libro 1, parte 9 del Decreto 2555 de 2010.

PRUEBAS

A su vez, de la forma más respetuosa, ruego tener en cuenta las siguientes:

1. Todos los documentos aportados por BANCOLOMBIA S.A. mediante escrito presentado el 19 de mayo de 2022, escrito al cual se le asigno por el Despacho el número 7-1001015001-20220519000080 (195 Folios).

2. Los avalúos solicitados por BANCOLOMBIA S.A. y realizados en los años 2020 y 2021 respecto de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 004-2053, 004-31120, 004-38368, 004-38369, 004-38370, 005-7898, 004-44565 Y 004-46675.

3. Cinco (5) informes técnicos elaborados por el aliado externo para la Gerencia de Valoración de Activos de Bancolombia.

4. Cinco (5) actualizaciones de avaluó elaborados por el aliado externo para la Gerencia de Valoración de Activos de Bancolombia.

ANEXOS

Certificado de existencia y representación legal de **BANCOLOMBIA S.A.,** expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Email: laulozan@bancolombia.com.co

Atentamente,

LAURA TATIANA LOZANO VÁSQUEZ
C.C. 1.110.560.160. de Ibagué
BANCOLOMBIA S.A.
Representante Legal Judicial

FORMATO CONSIDERACIONES
Gerencia de Valoración de Garantías y Activos

Bancolombia

FORMATO CONSIDERACIONES

Finalidad servicio	Revisión de Avalúo	**Unidad de Negocio**	Bancolombia
Nombre cliente	COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA EN LIQUI	**Fecha Avalúo**	12/09/2022
Nit/CC	890907638	**Fecha Concepto**	21/11/2022
Radicado	PRG_2022_3712736	**Perito/Compañía**	**Joaquín Felipe Rodríguez Rodríguez** **RAA. AVAL-71230502**
Grupo Activo	Inmuebles	**Departamento / Ciudad**	Antioquía, Andes
Tipo Activo	Bodega y Local en PH	**Dirección**	CARRERA 53 # 50-11/13 INMUEBLE UNO (1) SOTANO Y PRIMER NIVEL INMUEBLE DOS (2) SEGUNDO Y TERCER NIVEL INMUEBLE TRES (3) CUARTO NIVEL DEL EDIFICIO DE LOS ANDES PROPIEDAD HORIZONTAL ANDES

Matrícula/Serie/Placa del activo	Valor avalúo	Concepto avalúo	Concepto Objetividad	Concepto Idoneidad
004-38368	$ 8.054.038.430	Desfavorable	Favorable	Idónea
004-38369		Desfavorable	Favorable	Idónea
004-38370		Desfavorable	Favorable	Idónea

RESUMEN EJECUTIVO

• Corresponde a tres inmueble urbano Bodegas y local comerecial en PH, ubicados en el Edificio Los Andes, en un sector central del municipio

• El valor integral no es consistente con la dinámica inmobiliaria del sector, adicionalmente fue determinado a partir de encuestas, por lo que el avalúo carece de soporte técnico y metodologico porque en municipios vecinos comparables en topografia, acceso, prediación, norma urbanistica, hay ofertas de inmuebles comparables que permiten establecer el valor integral por m^2 ; así las cosas, se incurre en lo citado en la Resolución 620 de 2008 - Artículo 9 , que indica **"Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados",** de igual manera incumple con lo citado en el paragrafo que indica **"En el caso que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación"**, pero en el informe de avalúo no se encuentra ninguna nota.

• El sótano por tener un acceso mas limitado debe presentar un valor integral mas bajo que los otros inmuebles, pero el perito liquida todo con el mismo valor.

• como se trata de tres inmuebles juridica y catastralmente independientes la liquidación del avalúo se debe dar por cada inmueble, pero el perito liquida como si se tratara de un solo inmueble.

Por todo lo anterior, se concluye que el avalúo se encuentra por encima del valor de la dinámica inmobiliaria y difiere con el avalúo real comercial en un 38,19%, por esta razón el avalúo se considera **desafavorable**.

CONSIDERACIONES TECNICAS

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

- **Tipo de Inmueble:** Bodega en NP
- **Areas de Terreno:** No aplica por tratarse de inmuebles en PH
- **Área Construida:** conforme a la información que reportan los CTL las áreas privadas de los inmuebles es la siguiente:

INFORMACION JURIDICA							INFORMACION CATASTRAL
Dirección	Folio	Área Jurídica M2	Propietario	Limitación al dominio	Hipoteca	Medida Cautelar	número Predial
CARRERA 53 # 50-11/13 INMUEBLE UNO (1) SOTANO Y PRIMER NIVEL DEL EDIFICIO DE LOS ANDES PROPIEDAD HORIZONTAL ANDES	004-38368	BODEGA DEL CAFÉ SÓTANO 262,85 m2 BODEGA DE ABONOS (NIVEL 1) 133,00 m2 COMPRAS (NIVEL 1) 395,85 m2 ÁREA TOTAL 791,70 m2	**COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA-COOPERAN** ESCRITURA 631 DEL 29/07/2014 DE LA NOTARIA UNICA DE ANDES	**CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO DE LOS ANDES** ESCRITURA 631 DEL 2014-07-29 00:00:00 NOTARÍA UNICA DE ANDES	**BANCOLOMBIA S.A** HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA OTROS ESCRITURA 884 DEL 2014-10-11 NOTARIA UNICA DE ANDES	**TOMA DE POSESION INMEDIATA DE BIENES, HABERES Y NEGOCIOS DE ENTIDAD VIGILADA (MEDIDA CAUTELAR)** RESOLUCION 2019300057705 DEL 2019-11-08 SUPERINTENDENCIA DE ECONOMIA SOLIDARIA DE BOGOTA D.C. V DE: SUPERINTENDENCIA DE LA ECONOMIA SOLIDARIA "SUPERSOLIDARIA" NIT. 830053035 A: COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANFRO LTDA	050340100001000000019901010001
CARRERA 53 # 50-05 INMUEBLE DOS (2) SEGUNDO Y TERCER NIVEL DEL EDIFICIO DE LOS ANDES PROPIEDAD HORIZONTAL ANDES	004-38369	CAFE DE LOS ANDES DE 40.35 m2 ALMACEN DEL CAFE DE 414.90 m2 BODEGA ALMACEN DEL CAFE DE 477.75 m2 AREA TOTAL DE 933.00 m2					050340100001000000019901030002
CARRERA 53 # 50-03 INMUEBLE TRES (3) CUARTO NIVEL DEL EDIFICIO DE LOS ANDES PROPIEDAD HORIZONTAL ANDES	004-38370	**AUDITORIO 406,15 m2**					050340100001000000019901050003

NORMA URBANISTICA

Dado que el inmueble objeto de avalúo se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal, este se debe regir de acuerdo a la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal bajo la Escritura Publica 631 del 29 de julio de 2014, protocolizada en la Notaría Unica de Andes antioquia.

METODOLOGIA

La metodología empleada por el perito avaluador no es clara, puesto que se aporta un cuadro con poca información que no cumple con las parametros estableceidos en el articulo 1 de la Resolcuión 620 de 2008 "Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que
busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial".

Por lo tanto, con la información que reporta el perito se deduce que se está empleando la metodología de Consulta a expertos avaluadores o encuestas, la cual se encuentra mal empleada porque esta metología se realiza cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados (articulo 9 - Resolución 620 de 2008), pero municipios aledaños existen ofertas de inmuebles compables con el predio objeto de estudio, por lo cual, se debio emplear la metodologia de comparación o de mercado.

No obstante, al utilizar la metodología de Consulta a expertos avaluadores o encuestas el perito debe consignar en el avalúo que bajo gravedad de juramento no encontró mercado comparable, atendiendo la directriz del paragrafo del articulo 9 - Resolución 620 de 2008 que reza "En el caso que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación", lo cual en ninguna parte se encuentra consignado en el avalúo aportado.

Por último el valor integral obtenido a partir de las encuestas con el cual se liquida el avalúo, se encuentra por encima del rango de valor que reporta la dinámica inmobiliaria del sector.

SUPUESTOS

Factor de Homogenizacion	No aplica
Factor de Negociación	No aplica
Tasa de Renta(Si aplica)	No aplica
Tiempo de Rotacion	El avalúo reporta un tiempo de rotación.

VALOR ADOPTADO

El valor adoptado adoptado se encuentra fuera del mercado inmobiliario.

VALIDACION REVISOR

Con el fin de validar los valores adoptados, el presente control de calidad realiza un estudio de mercado propio que arrojó los siguientes resultados:

INFORMACION AVALÚO					CALCULOS CONTROL DE CALIDAD		
CTL	DETALLE	AREA EN M2	Vlr M2	Valor Total	AREA EN M2	Vlr M2	Valor Total
004-38368	BODEGA DEL CAFÉ SÓTANO	791,7	$ 2.686.270	$ 2.126.719.959	262,9	$ 1.850.000	$ 486.272.500
	BODEGA DE ABONOS (NIVEL 1)				133,0	$ 1.957.000	$ 260.281.000
	COMPRAS (NIVEL 1)				395,9	$ 1.957.000	$ 774.678.450
004-38369	CAFE DE LOS ANDES	933,0	$ 2.686.270	$ 2.506.289.910	40,4	$ 1.957.000	$ 78.964.950
	ALMACEN DEL CAFÉ				414,9	$ 1.957.000	$ 811.959.300
	BODEGA ALMACEN DEL CAFÉ				477,8	$ 1.957.000	$ 934.956.750
004-38370	AUDITORIO	406,2	$ 2.686.270	$ 1.091.028.561	406,2	$ 1.957.000	$ 794.835.550
TOTAL AVALÚO				**$ 5.724.038.430**	**TOTAL**		**$ 4.141.948.500**

VARIACION ENTRE AVALÚOS	-38,197%

DETALLE ESTUDIO DE MERCADO VENTA

#	TIPOLOGIA	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	HOMOGENIZACIÓN				AREA PRIVADA		OBSERVACIONES	LINK
						UBICACIÓN	TAMAÑO	NORMA	VALOR HOMOGENIZADO	ÁREA EN M2	V/M2		
1	EDIFICIO COLONIAL	JERICO	$ 1.355.000.000	15,00%	$ 1.151.750.000	0,90	1,00	0,90	$ 932.917.500	465,00	$ 2.006.274	EDIFICIO COLONIAL PARA	https://inmoraiz.com.co/propiedades
2	LOCAL EN PH	CALDAS	$ 3.651.000.000	15,00%	$ 3.103.350.000	0,90	1,00	0,90	$ 2.513.713.500	1.217,00	$ 2.065.500	Bodega ubicada en Caldas de 1 cuadra y	https://www.lamudi.com.co/bodega
3	EDIFICIO COLONIAL	JARDIN CENTRO	$ 1.700.000.000	15,00%	$ 1.445.000.000	0,95	1,00	0,90	$ 1.235.475.000	680,00	$ 1.816.875	media del parque	https://www.puntopropiedad.com
4	CASA	JARDIN	$ 800.000.000	15,00%	$ 680.000.000	0,95	1,00	0,90	$ 581.400.000	300,00	$ 1.938.000	Casa de 1 cuadra y hermosa de 200 m2,	https://www.puntopropiedad.com

PROMEDIO	$ 1.956.662
DESVIACION ESTANDAR	$ 106.764
COEFICIENTE DE VARIACION	5,456%
LIMITE INFERIOR	$ 1.849.898
LIMITE SUPERIOR	$ 2.063.426
VALOR ADOPTADO	**$ 1.957.000**

ANTECEDENTES

No se suministraron avalúos anteriores del mismo inmueble.

OTRAS CONSIDERACIONES
Otras Consideraciones • El área privada liquidada es la que reportan los CTL. • Los inmueble presentan una medida cautelar "Toma de posesión inmediata de bienes, haberes y negocios de entidad vigilada. Superintendencia de Economía Solidaria", según la Resolución Nro. 2019300005705 del 08 de noviembre Superintendencia de Economía Solidaria de Bogotá D.C. • Los inmuebles presenta hipoteca con Bancolombia. • La vigencia del presente concepto estará supeditado a la vigencia del avalúo revisado.

Atentamente,

MILENA RODRIGUEZ MORERA
yimrodri@bancolombia.com
Gerencia de Valoración de Garantías y Activos
Dirección Gestión del Activo e Inmobiliaria
Vicepresidencia de Servicios Administrativos y Seguridad

FORMATO CONSIDERACIONES
Gerencia de Valoración de Garantías y Activos

Bancolombia

FORMATO CONSIDERACIONES

Finalidad servicio	Revisión de Avalúo	**Unidad de Negocio**	Bancolombia
Nombre cliente	COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA EN LIQUI	**Fecha Avalúo**	29/04/2021
Nit/CC	890907638	**Fecha Concepto**	21/11/2022
Radicado	PRG_2022_3693059	**Perito/Compañía**	**Makler Inmobiliarios** SANTIAGO PALACIO RAMIREZ RAA AVAL- 98637511
Grupo Activo	Inmuebles	**Departamento / Ciudad**	Antioquía, Jardín
Tipo Activo	Casa en NPH	**Dirección**	CARRERA 5 #8-37/39

Matrícula/Serie/Placa del activo	Valor avalúo	Concepto avalúo	Concepto Objetividad	Concepto Idoneidad
004-2053	$ 422.298.960	Favorable	Favorable	Idónea

RESUMEN EJECUTIVO

• El informe de avalúo se encuentra vencido desde el 29 de abril de 2022, no obstante la Gerencia de Valoración de Garantías y Activos requiere la revisión del documento escrito y el aporte del valor de referencia a noviembre de 2022, teniendo en cuenta como base el avalúo suministrado. Se anota que el valor de referencia no constituye un avalúo comercial.
• Corresponde a un inmueble urbano ubicado en el municipio de Jardín Antioquía, en el barrio centro, dispone de una construcción de un piso de altura.
• El CTL no reporta el área de terreno del inmueble, por tal razón el perito la toma de la base catastral, de igual manera toma el área de construcción. Se sugiere realizar una actualizar de área, cabida y linderos ante las entidades competentes.
• El inmueble presenta una medida cautelar "Toma de posesión inmediata de bienes, haberes y negocios de entidad vigilada. Superintendencia de Economía Solidaria", según la Resolución Nro. 2019300005705 del 08 de noviembre Superintendencia de Economía Solidaria de Bogotá D.C.
• El inmueble presenta hipoteca con Bancolombia.
• El inmueble se ubica en zona comercial y mixta
• El valor adoptado para el terreno es muy conservador, al realizar un nuevo estudio de mercado se evidencia que el valor presenta incrementos significativos.
• El valor adoptado para la construcción se encuentra muy bajo, validando las caracterpisticas constructivas que reporta el registro fotografico.
• el valor total del avalúo se encuentra por debajo del avalúo catastral 2022 ($508.626.274)
• El valor de refencia maximo que se puede adoptar para el inmueble objeto de estudio es $568.715.320, discriminados de la siguiente manera:

DETALLE	AREA EN M2	Vlr M2	Valor Total
TERRENO	430,7	$ 1.052.000	$ 453.054.320
CONSTRUCCION	201,5	$ 574.000	$ 115.661.000
TOTAL AVALÚO			**$ 568.715.320**

CONSIDERACIONES TECNICAS

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

- **Tipo de Inmueble:** Casa en NPH
- **Areas de Terreno:** conforme a lo que reporta la base de datos catastral el área es 430,66 m2.
- **Área Construida:** conforme a lo que reporta la base de datos catastral el área es 201,5 m2.

INFORMACION JURIDICA						INFORMACION CATASTRAL
Dirección	Folio	Área Juridica M2	Propietario	Hipoteca	Medida Cautelar	número Predial
CARRERA 5 #8-37/39	004-2053		**COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA.** ESCRITURA 6515 DEL 1979-11-30 NOTARIA QUINTA DE MEDELLIN MODO DE ADQUISICION: COMPRAVENTA VALOR ACTO: $47.300	**HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA CON BANCOLOMBIA** ESCRITURA 1086 DEL 2014-12-14 NOTARIA UNICA DE ANDES	**TOMA DE POSESION INMEDIATA DE BIENES, HABERES Y NEGOCIOS DE ENTIDAD VIGILADA (MEDIDA CAUTELAR)** RESOLUCION 2019300005705 DEL 2019-11-08 SUPERINTENDENCIA DE ECONOMIA SOLIDARIA DE BOGOTA D.C. V DE: SUPERINTENDENCIA DE LA ECONOMIA SOLIDARIA "SUPERSOLIDARIA" NIT. 8300530435 A: COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANFRD LTDA	05364010000010048000400000000

NORMA URBANISTICA

Según el Acuerdo N. 16 del 07 de Diciembre del año 2018 "Por medio del cual adopta la revisión y ajuste de largo plazo, Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Jardín E.O.T, el inmueble objeto de estudio presenta la siguiente norma de uso del suelo:

Tratamiento Urbanístico: Consolidación
Zona Comercial y Mixta "Sector Guayaquil

Uso Principal: Comercio C1 y C2
Uso Complementario: Residencial, sucursales y sedes financieras, alojamiento y hospedaje temporal, preparación y venta de alimentos, servicios técnicos locales, comunicación, diversión y entretenimiento, servicios de abastecimiento y comercio local, servicios de administración pública, actividades de esparcimiento y contemplativas.
Usos Restringidos: residencial, bifamiliar y multifamiliar, comercio municipal de alto impacto, parqueadero en superficie, servicios automotores, equipamientos educativos cultural barrial y municipal, edificaciones para practicas religiosas funerarias, terminales de transporte
Uso Prohibido: comando, carcel, centros de reclusión, estación de bombreros, defensa civil y cruz roja, cementerio, morgue y crematorio, servicios de diversión y de esparcimiento de alto impato.

Indice de ocupación: 0,8

METODOLOGIA

Método de comparación o de mercado para determinar el valor del terreno y costo de reposición a nuevo para determinar el valor de la construcción.

El perito aporta un estudio de mercado compuesto por 4 ofertas de casas urbanas ubicadas en cercanias del predio objeto de estudio. Se anota que las ofertas presentan área de terreno entre 200 m2 y 1140 m2, por lo que el perito realiza homogenizacion por este concepto aplicando factores con porcentajes muy altos, por lo tanto, el valor del terreno se encuentra muy bajo, fuera del rango de valor que reporta la dinámica inmobiliaria del sector.

Para determinar el valor de las construcciones el perito se apoya en presupuestos propios, se anota que el estado de conservación en los calculos de depreación por fitto y corvini, no es consistente con lo que reporta el registro fotografico, por esta razón, el valor adoptado por m2 se encuentra muy bajo.

SUPUESTOS

Factor de Homogenizacion	Aplica un factores por tamaño con porcentajes entre el 23 y el 41%, los cuales se consideran muy altos.
Factor de Negociación	Aplica un factor general del 5%
Tasa de Renta(Si aplica)	No aplica
Tiempo de Rotacion	El avalúo reporta un tiempo de rotación.

VALOR ADOPTADO

el valor total del avalúo se encuentra por debajo del avalúo catastral

VALIDACION REVISOR

Con el fin de validar los valores adoptados, el presente control de calidad realiza un estudio de mercado propio que arrojó los siguientes resultados:

INFORMACION AVALÚO				CALCULOS CONTROL DE CALIDAD	
DETALLE	AREA EN M2	Vlr M2	Valor Total	Vlr M2	Valor Total
TERRENO	430,7	$ 756.000	$ 325.578.960	$ 1.052.000	$ 453.054.320
CONSTRUCCION	201,5	$ 480.000	$ 96.720.000	$ 574.000	$ 115.661.000
TOTAL AVALÚO			$ 422.298.960	TOTAL	$ 568.715.320

VARIACION ENTRE AVALÚOS	25,745%

DETALLE ESTUDIO DE MERCADO VENTA

#	TIPOLOGIA	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	HOMOGENIZACIÓN				TERRENO		CONSTRUCCIONES			OBSERVACIONES	LINK
						UBICACIÓN	TAMAÑO	NORMA	VALOR HOMOGENIZADO	ÁREA EN M2	VIM2	ÁREA EN M2	VIM2	TOTAL		
1	CASA	JARDIN CENTRO	$ 1.700.000.000	10,00%	$ 1.530.000.000	1,00	1,00	1,00	$ 1.530.000.000	850,00	$ 1.000.000	680,00	$ 1.000.000	$ 680.000.000	Hermosa Casa en Jardin	https://www.puntopropiedad.com/
2	CASA	JARDIN	$ 800.000.000	10,00%	$ 720.000.000	1,00	1,00	1,00	$ 720.000.000	300,00	$ 1.066.667	200,00	$ 2.000.000	$ 400.000.000	Comoda y hermosa casa de 200	https://www.puntopropiedad.com/
3	LOTE PARQUEADERO	JARDIN	$ 650.000.000	10,00%	$ 585.000.000	1,00	1,00	1,00	$ 585.000.000	535,00	$ 1.093.458			$ 0	El parqueadero se vende	https://www.doomos.com/de/venta/lote/jardin
4	LOTE	JARDIN	$ 200.000.000	10,00%	$ 180.000.000	1,00	1,00	1,00	$ 180.000.000	172,00	$ 1.046.512				Lote en Jardin	https://elbacjourbano.com/lote-en

PROMEDIO	$ 1.051.659
DESVIACION ESTANDAR	$ 39.444
COEFICIENTE DE VARIACION	3,751%
LIMITE INFERIOR	$ 1.012.215
LIMITE SUPERIOR	$ 1.091.103
VALOR ADOPTADO	**$ 1.052.000**

METODO DE COSTO DE REPOSICIÓN -DEPRECIACIÓN POR FITTO Y CORVINI

EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO COMERCIAL	OBSERVACIONES
40	70	57%	3,0	0,55	1.272.999	698.555	574.444	574.000	tipologia residencial intermedia

ANTECEDENTES
No se suministraron avalúos anteriores del mismo inmueble.

OTRAS CONSIDERACIONES
Otras Consideraciones • La vigencia del presente concepto estará supeditado a la vigencia del avalúo revisado. **Se aportó un avalúo del mismo inmueble realizado por el perito Joaquín Felipe Rodríguez Rodríguez, identificado con el RAA Aval 71230502 y fechado el 5 de agosto de 2022, el cual se analizó y se logró determinar que presenta las siguientes observaciones** • La identificación juridica, catastral y física del bien inmueble objeto de estudio es precisa y detallada. • La norma citada en el informe de avalúo es consistente con lo que reporta los planos del EOT del municipio de Jardín Antioquia. • El valor de terreno no es consistente con la dinámica inmobiliaria del sector, adicionalmente fue determinado a partir de encuestas, por lo cual el avalúo carece de soporte técnico y metodologico porque el municipio hay ofertas de inmuebles comparables que permiten establecer el valor por m2 de terreno. Adicionalmente, el valor adoptado de terreno es un valor integral que no se le depuró el componente de la construcción, por esta razón se encuentra inflado. • El valor de la construcción adoptado por m2 no es consistente con las características constructivas de la edificación, adicionalmente no se presentan los cálculos de depreación. • Se concluye que el avalúo se encuentra inflado.

Atentamente,

MILENA RODRIGUEZ MORERA
yimrodri@bancolombia.com
Gerencia de Valoración de Garantías y Activos
Dirección Gestión del Activo e Inmobiliaria
Vicepresidencia de Servicios Administrativos y Seguridad

FORMATO CONSIDERACIONES
Gerencia de Valoración de Garantías y Activos

Bancolombia

FORMATO CONSIDERACIONES			
Finalidad servicio	Dación en pago	**Unidad de Negocio**	Bancolombia
Nombre cliente	COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA EN LIQUI	**Fecha Avalúo**	21/11/2022
Nit/CC	890907638	**Fecha Concepto**	21/11/2022
Radicado	PRG_2022_3693938	**Perito/Compañía**	MILENA RODRIGUEZ / VALORACIÓN INGENIERIA INMOBILIARIA
Grupo Activo	Inmuebles	**Departamento/Ciudad**	ANTIOQUIA/ANDES
Tipo Activo	Bodega	**Dirección**	CARRERA 50 # 47-48

Matrícula/Serie/Placa del activo	Valor avalúo	Concepto avalúo	Concepto Objetividad	Concepto Idoneidad
004-31120	$ 2,187,000,000	**Favorable**	**Favorable**	**Idónea**
TOTAL ACTIVO	**$ 2,187,000,000**			

RESUMEN EJECUTIVO

***DE LA GARANTÍA:**
-Corresponde a (1) bodega ubicado en zona urbana, barrio San Luis del municipio de Andes, Antioquia. Predio NO sometido al régimen de propiedad horizontal.

-Es una bodega de disposición esquinera sobre vía principal (Carrera 50). Cuenta con un nivel y sótano. La topografía es inclinada.

-Predio hipotecado con Bancolombia desde el año 2013.

***DEL AVALÚO:**
-Corresponde a una actualización por escritorio. Vigencia: Según las normas técnicas valuatorias, el informe de avalúo presentado con fecha 21 de Noviembre de 2022 se encuentra VIGENTE.

-La valoración se considera una cifra razonable dentro de los parámetros de valor encontrados en el estudio inmobiliario.

****RECOMENDACIÓN 1: Realizar la próxima actualización de avalúo con visita a través de un perito de la lista del Banco que garantice el sustento técnico y económico del encargo valuatorio.***

****RECOMENDACIÓN 2: Aportar manzana catastral con especificación de áreas.***

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

El inmueble se encuentra localizado en suelo urbano de Andes - Antioquia.

-TIPO DE INMUEBLE: Bodega.
-DESTINACIÓN ACTUAL: Bodega de Almacenamiento.
-CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Urbano.
-ÁREA DE ACTIVIDAD: Área de estaciones de servicios, parqueaderos, bodegas.
-TRATAMIENTO: Desarrollo.

*ÁREA DE TERRENO
Información adoptada de los documentos jurídicos aportados:

Linderos de 50m x 20m para un total de 1000m2.

*ÁREA DE CONSTRUCCIÓN.
Información adoptada del avalúo formal realizado el 17 de febrero de 2020, realizado por el profesional JUAN DAVID ORTIZ GONZÁLEZ e identificado con el RAA- AVAL – 8355191.

Construcción: 2000m2

NORMA URBANISTICA

El marco normativo del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Andes - Antioquia se rige mediante Acuerdo 022 de marzo del 2022 por el cual se adopta el Plan Básico de OT:

-TIPO DE INMUEBLE: Bodega
-DESTINACIÓN ACTUAL: Bodega de Almacenamiento
-CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Urbano.
-ÁREA DE ACTIVIDAD: Zona de paqueo transitorio al turista
-USO PRINCIPAL: Comercio de bienes y servicios de menor magnitud, vivienda unifamiliar y bifamiliar.
-USO COMPLEMENTARIO: Institucional menor y mayor, industria artesanal menor.
-USO RESTRINGIDO: Bodegas, comercio mayorista, griles, discotecas y funerarias, vivienda multifamiliar.
-USO PROHIBIDO: Industria de mayor magnitud y con alto grado de contaminación ambiental, abastecimiento y seguridad social.
-TRATAMIENTO: Desarrollo.
-ALTURA MÁXIMA: 3 pisos
-ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: 2.4
-ÍNDICE DE OCUPACIÓN: 80%

METODOLOGIA

El avaluador describe la aplicación de (2) metodologías valuatorias normativa, las cuales corresponden a:

-MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO para lograr establecer el valor sobre área privada. En este caso se tomaron cuatro (3) ofertas las cuales fueron depuradas y analizadas por diferentes factores de los que posteriormente a su tratamiento se obtuvo un coeficiente de variación de: 3.123% cumpliendo con lo establecido en la Resolución 620 de 2008, del estudio se obtuvo un VALOR POR M2 SOBRE ÁREA DE TERRENO EQUIVALENTE A: $1.095.000M2 VALOR REDONDEADO, adoptando el límite inferior.

El estudio de mercado presenta las siguientes consideraciones:
a. Algunas de las ofertas son de predios diferentes de vivienda.
b. Se aplica factores por ubicación.
c. No se presenta localización de las ofertas de mercado, sin embargo, se presenta soporte de referencia de las ofertas.
d. Se adopta límite inferior considerando dos aspectos importantes: La baja dinámica de mercado en el municipio y la atipicidad del área de la unidad d estudio.

-MÉTODO DE REPOSICIÓN: 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. Se considera edad, valor de reposición a nuevo y estado de la construcción.

OBSERVACIONES
El valor estimado en la actualización por escritorio se acoge a la dinámica de mercaod y las condiciones propias del inmueble

SUPUESTOS	
Factor de Homogenizacion	Aplica factores por ubicación.
Factor de Negociación	Aplica porcentajes del 10% a todas las ofertas,el cual se considera un escenario acorde a la actividad inmobiliaria y al tipo de activo.
Tasa de Renta(Si aplica)	No Aplica.
Tiempo de Rotacion	36 meses

VALOR ADOPTADO

El valor global concluido para el inmueble se encuentra dentro de los parámetros del actual mercado inmobiliario.

VALIDACION REVISOR

*Se adjunta evidencia de validación por parte del Especialista:

MÉTODO DE REPOSICIÓN

DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	VIDA RESIDUAL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	COSTO REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR RESIDUAL	VALOR ADOPTADO	FUENTE	OBSERVACIONES
Construcción	68	100	32	68.00%	3	0.648881	$ 1,554,000	$ 1,008,361.07	$ 545,638.93	$ 546,000.00	Catálogo Bancolombia	

VALORES DE REPOSICIÓN TIPOLOGIA DE BODEGAS POR REGIÓN

		CENTRO		ANTIOQUIA		NORTE		SUR	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

MERCADO DE TERRENO MÁS CONSTRUCCIONES

	UBICACIÓN DE LA OFERTA	FUENTE		USO	VALOR DE LA OFERTA	F. NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	ÁREA DE TERRENO	VALOR m2 CONSTRUCCIÓN	SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN	SUBTOTAL TERRENO	VALOR m2 TERRENO	FACTOR ÁREA	FACTOR TOPOGRAFÍA	VALOR m2 TERRENO HOMOGENEIZADO
1	Venecia - Antioquia	https://fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/venecia/venecia/7743836	3144352336	Bodega	$ 2,961,000,000.00	10%	$ 2,664,900,000.00	2170.42	1700	$ 450,000.00	$ 976,689,000.00	$ 1,688,211,000.00	$ 993,065.29	1	1	$ 993,065.29
2	Jericó - Antioquia	https://fincaraiz.com.co/inmueble/edificio-en-venta/zona-historica/jerico/7590948	3216434761	Edificio Comercial	$ 1,355,000,000.00	10%	$ 1,219,500,000.00	500	1395	$ 500,000.00	$ 250,000,000.00	$ 969,500,000.00		1	1	
3	Jardin - Antioquia	https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/barrio-unico/otros-municipios/5244388	3207455732	Edificio Comercial	$ 2,500,000,000.00	10%	$ 2,250,000,000.00	670	900	$ 1,500,000.00	$ 1,005,000,000.00	$ 1,245,000,000.00	$ 1,383,333.33	0.9	0.9	$ 1,120,500.00
4	Supía - Antioquia	https://fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/barrio-libertadores/supia/7619552	3245467582	Bodega	$ 900,000,000.00	10%	$ 810,000,000.00	367	367	$ 1,000,000.00	$ 367,000,000.00	$ 443,000,000.00	$ 1,207,084.47	0.9	1	$ 1,086,376.02
							Objeto de avalúo	2000	1000			**Promedio**	$ 1,194,494.37			$ 1,066,647.11
												Desviación Estándar	$ 195,438.40			$ 65,968.35
												Coeficiente de Variación	16%			6.18%
												Lím. Superior	$ 1,389,932.77			$ 1,132,615.46
												Lím. Inferior	$ 999,055.96			$ 1,000,678.75
												Adoptado				$ 1,067,000.00

VALOR m2 TERRENO HOMOGENEIZADO
$ 993,065.29
$ 1,120,500.00
$ 1,086,376.02
$ 1,066,647.11
$ 65,968.35
6.18%
$ 1,132,615.46
$ 1,000,678.75
$ 1,067,000.00

VALOR DEL AVALÚO

Descripción	Área	Unidad	Valor m2	Subtotal
Terreno				
004-31120	1000	m2	$ 1,095,000.00	$ 1,095,000,000.00
				$ -
Construcciones				
Construcción	2000	m2	$ 546,000.00	$ 1,092,000,000.00
				$ -
				$ -
			TOTAL	$ 2,187,000,000.00
			TIEMPO DE COMERCIALIZACION EN MESES	36

VALOR PROPUESTO

Descripción	Área	Unidad	Valor m2	Subtotal
Terreno				
004-31120	1000	m2	$ 1,067,000.00	$ 1,067,000,000.00
				$ -
Construcciones				
Local Comercial	1000	m2	$ 546,000.00	$ 546,000,000.00
Sótano 1	1000	m2	$ 546,000.00	$ 546,000,000.00
				$ -
			TOTAL	$ 2,159,000,000.00
			DIFERENCIA	1.28%

ANTECEDENTES

*El inmueble cuenta con un avalúo comercial realizado por Juan David Ortiz González - Avaluador R.N.A. /C-04-5072, AVAL-8355191.
*Fecha del avalúo con visita de inspección: 17 de febrero de 2020.
*Valor comercial: $1.980.000.000

9. AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCION	ÁREA M2	VALOR MT52	SUBTOTAL
MI 084-38368	1.000.00	$ 1.000.000	$ 1.000.000.000
Construcción	2.000.00	$ 490.000	$ 980.000.000
TOTAL VALOR COMERCIAL			$ 1.980.000.000
Valor integral de construcción			$ 990.000

SON: MIL NOVECIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS MCTE.

Nota 1: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto N° 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria N° 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el Método de Mercado-reposición. De acuerdo con las leyes Colombianas.

Nota 2: Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, ni detalles del trabajo, sin consentimiento escrito de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, o del solicitante del estudio.

Atentamente,

JUAN DAVID ORTIZ GONZÁLEZ
R.N.A /C-04-5072 – CORPOLONJAS
AVAL - 8355191

OTRAS CONSIDERACIONES

*El Certificado de Tradición aportado corresponde a Enero del año 2020, es decir, que se desconocen las posibles afectaciones o gravámenes y/o tradición que pueda tener el activo desde la fecha.

*Conforme se evidencia en el certificado, el inmueble pertenece a: COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA-COOPERAN LTDA- Desde el año 2011.

*El predio está hipotecado a Bancolombia bajo Escritura 899 del 30/09/2013 Notaria Única de Andes.

*Sobre el folio de matrícula no se evidencia una anotaciones referentes a servidumbre y/o afectaciones.

*Después de la respectiva validación se encuentra una diferencia entre el valor final del avalúo presentado y el control de calidad correspondiente a 1.28%, la cual se considera habitual y permitida en el ejercicio, debido a las diferentes fuentes consultadas y el tratamiento de datos con múltiples metodologías, además de los factores de negociación que pueden intervenir en una transacción libre y económica de inmuebles.

Atentamente,

Sirly Yate Galvis
Analista III
Gerencia de Valoración de Garantías y Activos
Dirección Gestión del Activo e Inmobiliaria
Vicepresidencia de Servicios para Clientes y Empleados

FORMATO CONSIDERACIONES
Gerencia de Valoración de Garantías y Activos

Bancolombia

FORMATO CONSIDERACIONES

Finalidad servicio	Revisión de Avalúo	**Unidad de Negocio**	Bancolombia
Nombre cliente	COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA EN LIQUI	**Fecha Avalúo**	29/04/2021
Nit/CC	890907638	**Fecha Concepto**	19/11/2022
Radicado	PRG_2022_3712736	**Perito/Compañía**	**Makler Inmobiliarios** SANTIAGO PALACIO RAMIREZ RAA AVAL- 98637511
Grupo Activo	Inmuebles	**Departamento / Ciudad**	Antioquía, Andes
Tipo Activo	Bodega en PH	**Dirección**	CARRERA 53 # 50-11/13 INMUEBLE UNO (1) SOTANO Y PRIMER NIVEL INMUEBLE DOS (2) SEGUNDO Y TERCER NIVEL INMUEBLE TRES (3) CUARTO NIVEL DEL EDIFICIO DE LOS ANDES PROPIEDAD HORIZONTAL ANDES

Matrícula/Serie/Placa del activo	Valor avalúo	Concepto avalúo	Concepto Objetividad	Concepto Idoneidad
004-38368	$ 1.392.012.468	Favorable	Favorable	Idónea
004-38369	$ 1.792.547.691	Favorable	Favorable	Idónea
004-38370	$ 780.325.021	Favorable	Favorable	Idónea
TOTAL	**$ 3.964.885.180**			

RESUMEN EJECUTIVO

• El informe de avalúo se encuentra vencido desde el 29 de abril de 2022, no obstante la Gerencia de Valoración de Garantías y Activos requiere la revisión del documento escrito y el aporte del valor de referencia a noviembre de 2022, teniendo en cuenta como base el avalúo suministrado. Se anota que el valor de referencia no constituye un avalúo comercial.
• Corresponde a tres inmueble urbano Bodegas y local comerecial en PH, ubicados en el Edificio Los Andes, en un sector central del municipio
• El área privada liquidada es la que reportan los CTL.
• Los inmueble presentan una medida cautelar "Toma de posesión inmediata de bienes, haberes y negocios de entidad vigilada. Superintendencia de Economía Solidaria", según la Resolución Nro. 2019300005705 del 08 de noviembre Superintendencia de Economía Solidaria de Bogotá D.C.
• Los inmuebles presenta hipoteca con Bancolombia.
• El valor integral adoptado corresponde a una cifra razonable en el actual mercado inmobiliario.
• El valor de refencia maximo que se puede adoptar para el inmueble objeto de estudio es $4.141.948.500, discriminados de la siguiente manera:

CTL	DETALLE	AREA EN M2	Vlr M2	Valor Total
004-38368	BODEGA DEL CAFÉ SÓTANO	262,9	$ 1.850.000	$ 486.272.500
	BODEGA DE ABONOS (NIVEL 1)	133,0	$ 1.957.000	$ 260.281.000
	COMPRAS (NIVEL 1)	395,9	$ 1.957.000	$ 774.678.450
004-38369	CAFE DE LOS ANDES	40,4	$ 1.957.000	$ 78.964.950
	ALMACEN DEL CAFÉ	414,9	$ 1.957.000	$ 811.959.300
	BODEGA ALMACEN DEL CAFÉ	477,8	$ 1.957.000	$ 934.956.750
004-38370	AUDITORIO	406,2	$ 1.957.000	$ 794.835.550
TOTAL AVALÚO				**$ 4.141.948.500**

CONSIDERACIONES TECNICAS

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

- **Tipo de Inmueble:** Bodega en NP
- **Areas de Terreno:** No aplica por tratarse de inmuebles en PH
- **Área Construida:** conforme a la información que reportan los CTL las áreas privadas de los inmuebles es la siguiente:

INFORMACION JURIDICA							INFORMACION CATASTRAL
Dirección	Folio	Área Jurídica M2	Propietario	Limitación al dominio	Hipoteca	Medida Cautelar	número Predial
CARRERA 53 # 50-11/13 INMUEBLE UNO (1) SOTANO Y PRIMER NIVEL DEL EDIFICIO DE LOS ANDES PROPIEDAD HORIZONTAL ANDES	004-38368	BODEGA DEL CAFÉ SÓTANO 262,85 m2 BODEGA DE ABONOS (NIVEL 1) 133,00 m2 COMPRAS (NIVEL 1) 395,85 m2 ÁREA TOTAL 791,70 m2	**COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA-COOPERAN** ESCRITURA 631 DEL 29/07/2014 DE LA NOTARIA UNICA DE ANDES	**CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO DE LOS ANDES** ESCRITURA 631 DEL 2014-07-29 00:00:00 NOTARIA UNICA DE ANDES	**BANCOLOMBIA S.A** HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA OTROS ESCRITURA 884 DEL 2014-10-11 NOTARIA UNICA DE ANDES	**TOMA DE POSESION INMEDIATA DE BIENES, HABERES Y NEGOCIOS DE ENTIDAD VIGILADA (MEDIDA CAUTELAR)** RESOLUCION 2019300005705 DEL 2019-11-08 SUPERINTENDENCIA DE ECONOMIA SOLIDARIA DE BOGOTA D.C. V DE: SUPERINTENDENCIA DE LA ECONOMIA SOLIDARIA "SUPERSOLIDARIA" NIT. 830053045 A: COOPERATIVA DE CARICULTORES DE ANFIRD LTDA	05034010000110001001590100100001
CARRERA 53 # 50-05 INMUEBLE DOS (2) SEGUNDO Y TERCER NIVEL DEL EDIFICIO DE LOS ANDES PROPIEDAD HORIZONTAL ANDES	004-38369	CAFE DE LOS ANDES DE 40,35 m2 ALMACEN DEL CAFE DE 414,50 m2 BODEGA ALMACEN DEL CAFE DE 477,75 m2 ÁREA TOTAL DE 933,00 m2					05034010000110001001590100300002
CARRERA 53 # 50-03 INMUEBLE TRES (3) CUARTO NIVEL DEL EDIFICIO DE LOS ANDES PROPIEDAD HORIZONTAL ANDES	004-38370	**AUDITORIO 406,15 m2**					05034010000110001001590100500003

NORMA URBANISTICA

Dado que el inmueble objeto de avalúo se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal, este se debe regir de acuerdo a la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal bajo la Escritura Publica 631 del 29 de julio de 2014, protocolizada en la Notaría Unica de Andes antioquia.

METODOLOGIA

Método de comparación o de mercado para determinar el valor del terreno y costo de reposición a nuevo para determinar el valor de la construcción.

El perito aporta un estudio de mercado compuesto por 4 ofertas de casas urbanas ubicadas en cercanias del predio objeto de estudio. Se anota que las ofertas presentan área de terreno entre 200 m2 y 1140 m2, por lo que el perito realiza homogenizacion por este concepto aplicando factores con porcentajes muy altos, por lo tanto, el valor del terreno se encuentra muy bajo, fuera del rango de valor que reporta la dinámica inmobiliaria del sector.

Para determinar el valor de las construcciones el perito se apoya en presupuestos propios, se anota que el estado de conservación en los calculos de depreación por fitto y corvini, no es consistente con lo que reporta el registro fotografico, por esta razón, el valor adoptado por m2 se encuentra muy bajo.

SUPUESTOS

Factor de Homogenizacion	Aplica un factores por tamaño con porcentajes entre el 23 y el 41%, los cuales se consideran muy altos.
Factor de Negociación	Aplica un factor general del 5%
Tasa de Renta(Si aplica)	No aplica
Tiempo de Rotacion	El avalúo reporta un tiempo de rotación.

VALOR ADOPTADO

el valor adoptado corresponde a una cifra razonable en el actual mercado inmobiliario.

VALIDACION REVISOR

Con el fin de validar los valores adoptados, el presente control de calidad realiza un estudio de mercado propio que arrojó los siguientes resultados:

Debido a la escasez de mercado inmobiliario de locales y bodegas en el municipio se irradió la busqueda en municipios aledaños con el fin de deerminar el valor integral en la zona.

INFORMACION AVALÚO					CALCULOS CONTROL DE CALIDAD	
CTL	DETALLE	AREA EN M2	Vlr M2	Valor Total	Vlr M2	Valor Total
004-38368	BODEGA DEL CAFÉ SÓTANO	262,9	$ 1.430.273	$ 375.947.253	$ 1.850.000	$ 486.272.500
	BODEGA DE ABONOS (NIVEL 1)	133,0	$ 1.921.273	$ 255.529.306	$ 1.957.000	$ 260.281.000
	COMPRAS (NIVEL 1)	395,9	$ 1.921.273	$ 760.535.909	$ 1.957.000	$ 774.678.450
004-38369	CAFE DE LOS ANDES	40,4	$ 1.921.273	$ 77.523.365	$ 1.957.000	$ 78.964.950
	ALMACEN DEL CAFÉ	414,9	$ 1.921.273	$ 797.136.160	$ 1.957.000	$ 811.959.300
	BODEGA ALMACEN DEL CAFÉ	477,8	$ 1.921.273	$ 917.888.166	$ 1.957.000	$ 934.956.750
004-38370	AUDITORIO	406,2	$ 1.921.273	$ 780.325.021	$ 1.957.000	$ 794.835.550
TOTAL AVALÚO				**$ 3.964.885.180**	**TOTAL**	**$ 4.141.948.500**

VARIACION ENTRE AVALÚOS	**4,275%**

DETALLE ESTUDIO DE MERCADO VENTA

#	TIPOLOGIA	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	HOMOGENIZACIÓN				AREA PRIVADA		OBSERVACIONES	LINK
						UBICACIÓN	TAMAÑO	NORMA	VALOR HOMOGENIZADO	ÁREA EN M2	V/M2		
1	EDIFICIO COLONIAL	JERICO	$ 1.355.000.000	15,00%	$ 1.151.750.000	0,90	1,00	0,90	$ 932.917.500	465,00	$ 2.006.274	EDIFICIO COLONIAL PARA	https://finc araiz.com.co/inmueble
2	LOCAL EN PH	CALDAS	$ 3.651.000.000	15,00%	$ 3.103.350.000	0,90	1,00	0,90	$ 2.513.713.500	1.217,00	$ 2.065.500	bodega ubicada en Caldas de 1	https://www.lamudi.com.co/bod
3	EDIFICIO COLONIAL	JARDIN CENTRO	$ 1.700.000.000	15,00%	$ 1.445.000.000	0,95	1,00	0,90	$ 1.235.475.000	680,00	$ 1.816.875	ciudad y media del parque	https://www.puntopropiedad.com
4	CASA	JARDIN	$ 800.000.000	15,00%	$ 680.000.000	0,95	1,00	0,90	$ 581.400.000	300,00	$ 1.938.000	Comoda y hermosa de 200 m2,	https://www.puntopropiedad.com

PROMEDIO	$ 1.956.662
DESVIACION ESTANDAR	$ 106.764
COEFICIENTE DE VARIACION	5,456%
LIMITE INFERIOR	$ 1.849.898
LIMITE SUPERIOR	$ 2.063.426
VALOR ADOPTADO	**$ 1.957.000**

ANTECEDENTES

No se suministraron avalúos anteriores del mismo inmueble.

OTRAS CONSIDERACIONES
Otras Consideraciones • La vigencia del presente concepto estará supeditado a la vigencia del avalúo revisado. **Se aportó un avalúo del mismo inmueble realizado por el perito Joaquín Felipe Rodríguez Rodríguez, identificado con el RAA Aval 71230502 y fechado el 12 de septiembre de 2022, el cual se analizó y se logró determinar que presenta las siguientes observaciones** • La identificación juridica, catastral y física del bien inmueble objeto de estudio es precisa y detallada. • El valor integral adoptado se encuentra a fuera del rango de valor del mercado inmobiliario, adicionalmente fue determinado a partir de encuestas, por lo cual el avalúo carece de soporte técnico y metodologico. • El sótano se liquidó con el mismo valor integral, lo cual no es procedente. • Se concluye que el avalúo se encuentra inflado.

Atentamente,

MILENA RODRIGUEZ MORERA
yimrodri@bancolombia.com
Gerencia de Valoración de Garantías y Activos
Dirección Gestión del Activo e Inmobiliaria
Vicepresidencia de Servicios Administrativos y Seguridad

FORMATO CONSIDERACIONES
Gerencia de Valoración de Garantías y Activos

Bancolombia

FORMATO CONSIDERACIONES

Finalidad servicio	Revisión de Avalúo	**Unidad de Negocio**	Bancolombia
Nombre cliente	COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA EN LIQUI	**Fecha Avalúo**	24/04/2021
Nit/CC	890907638	**Fecha Concepto**	21/11/2022
Radicado	PRG_2022_3693502	**Perito/Compañía**	**Makler Inmobiliarios** SANTIAGO PALACIO RAMIREZ RAA AVAL- 98637511
Grupo Activo	Inmuebles	**Departamento / Ciudad**	Antioquía, Betanía
Tipo Activo	Bodega en NPH	**Dirección**	CARRERA 19 # 19-22/28 CARRERA 19 # 19-50

Matrícula/Serie/Placa del activo	Valor avalúo	Concepto avalúo	Concepto Objetividad	Concepto Idoneidad
004-44565	$ 425.600.240	Favorable	Favorable	Idónea
004-46675	$ 1.077.041.300	Favorable	Favorable	Idónea
TOTAL	**$ 1.502.641.540**			

RESUMEN EJECUTIVO

• El informe de avalúo se encuentra vencido desde el 29 de abril de 2022, no obstante la Gerencia de Valoración de Garantías y Activos requiere la revisión del documento escrito y el aporte del valor de referencia a noviembre de 2022, teniendo en cuenta como base el avalúo suministrado. Se anota que el valor de referencia no constituye un avalúo comercial.
• Por la descripción y registro fotografico se concluye que corresponde dos inmuebles jurica y catastralmente independientes, pero físicamente unidos, por tal motivo no es posible determinar que fracción de la construcción le correpsonde a cada uno. Por lo anterior, se sugiere realizar el trammite de actualización de áreas, cabidas y linderos ante las entidades competentes.
• Los inmuebles se ubican en zona centrica del municipio de Betania.
• Las área de terreno liquidadas corresponden a las que reportan los CTL.
• Los inmuebles presentan hipoteca con Bancolombia.
• Los inmuebles se ubican en zona comercial y mixta.
• El mercado inmobiliario de venta de predios urbanos en el municipio de Betania es escaso.
• el valor adoptado corresponde a una cifra razonable en el actual mercado inmobiliario.
• Los inmuebles se deben comercializar como si fuera uno solo, dado que comparten la construcción.
• El valor de refencia maximo que se puede adoptar para los inmuebles objeto de estudio es $1.838.651.260, discriminados de la siguiente manera:

DETALLE	AREA EN M2	Vlr M2	Valor Total
CARRERA 19 # 19-22/28	139,0	$ 495.000	$ 68.805.000
CARRERA 19 # 19-50	1.293,0	$ 495.000	$ 640.035.000
CONSTRUCCION	1.417,6	$ 797.000	$ 1.129.811.260
TOTAL AVALÚO			**$ 1.838.651.260**

CONSIDERACIONES TECNICAS

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

- **Tipo de Inmueble:** Bedega en NPH
- **Areas de Terreno:**

Dirección	Folio	Área Juridica M2
CARRERA 19 # 19-22/28	004-44565	139,00
CARRERA 19 # 19-50	004-46675	1.293,00

- **Área Construida:** conforme a lo que reporta el perito, la construcción es la siguiente

CONCEPTO	AREA m2	FUENTE
Lote de terreno	139	Certificado de Tradición y Libertad Matricula: 004-44565
Area construcción	634,48	Calculada con respecto a la Base Catastral
Lote de terreno	1293	Certificado de Tradición y Libertad Matricula: 004-46675
Area construcción	783,1	Calculada con respecto a la Base Catastral

Para el inmueble identificado con el CTL 004-44565 no es consistente el área de construcción, porque solamente se cuenta con un área de terreno de 139 m² y el área de construcción reportada es como si se tuviera un edificio de 6 pisos de altura. No obstante, al calcular el área de construcción de los predios analizandolos como un solo globo el área total de 1417,58 m² si es consistente con lo que se evidencia en la fotografia satelital y registro fotografico de los antecedentes de avalúos. Por lo anterior, se sugiere realizar el trammite de actualización de áreas, cabidas y linderos ante las entidades competentes.

NORMA URBANISTICA

Según el Acuerdo N. 36 de noviembre del año 2015 "Por medio del cual se adoptael Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Betania, el inmueble objeto de estudio presenta la siguiente norma de uso del suelo:

Tratamiento Urbanistico: Consolidación y Redensificación

Uso Principal: Mixto - industria, comercio, vivienda, institucional
Uso Complementario: Dessarrollo recreativo, comercio minorista de tipo C1, C2 y C3, indusltrial, servicios y dotacional
Usos Restringido: Vivienda y dotacional institucional
Uso Prohibido:

METODOLOGIA

Método de comparación o de mercado para determinar el valor del terreno y costo de reposición a nuevo para determinar el valor de la construcción.

Dado la escasez de ofertas en el municipio el perito buscar inmuebles en venta en municipios vecinos comparables, por lo que las ofertas presentadas corresponden a Ciudad Bolívar Antioquía.

El perito aporta un estudio de mercado compuesto por 3 ofertas de casas urbanas con áreas de terreno 72 y 132 m², y construcciones de tipo residencial, por lo que homogeniza por tamaño y ubicación. Una vez depurado el mercado concluye que el valor de terreno asciende en promedio a $492.000 por m².

Para determinar el valor de las construcciones el perito se apoya en presupuestos propios, se anota que el estado de conservación en los calculos de depreación por fitto y corvini, no es consistente con lo que reporta el registro fotografico, por esta razón, el valor adoptado por m² se encuentra muy bajo.

SUPUESTOS

Factor de Homogenizacion	Aplica un factores por tamaño y ubicación con porcentajes entre el 19 y el 22%, los cuales se consideran muy altos.
Factor de Negociación	Aplica un factor general del 10%
Tasa de Renta(Si aplica)	No aplica
Tiempo de Rotacion	El avalúo reporta un tiempo de rotación.

VALOR ADOPTADO

el valor total del avalúo se encuentra por debajo del valor actual a 2022 en aproximadamente un 18%.

VALIDACION REVISOR

Con el fin de validar los valores adoptados, el presente control de calidad realiza un estudio de mercado propio que arrojó los siguientes resultados:

INFORMACION AVALÚO				CALCULOS CONTROL DE CALIDAD	
DETALLE	AREA EN M2	Vlr M2	Valor Total	Vlr M2	Valor Total
CARRERA 19 # 19-22/28	139,0	$ 492.000	$ 68.388.000	$ 495.000	$ 68.805.000
CARRERA 19 # 19-50	1.293,0	$ 492.000	$ 636.156.000	$ 495.000	$ 640.035.000
CONSTRUCCION	1.417,6	$ 563.000	$ 798.097.540	$ 797.000	$ 1.129.811.260
TOTAL AVALÚO			$ 1.502.641.540		$ 1.838.651.260
				VARIACION ENTRE AVALÚOS	18,275%

DETALLE ESTUDIO DE MERCADO VENTA

#	TIPOLOGIA	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	HOMOGENIZACIÓN				TERRENO		CONSTRUCCIONES			OBSERVACIONE	LINK
						UBICACIÓN	TAMAÑO	NORMA	VALOR HOMOGENIZADO	ÁREA EN M2	V/M2	ÁREA EN M2	V/M2	TOTAL		
1	CASA	CIUDAD BOLIVAR	$ 775.639.000	10,00%	$ 698.075.100	0,90	1,00	1,05	$ 659.480.970	450,00	$ 489.958	549,00	$ 800.000	$ 439.200.000	el inmueble corresponde a una	https://www.properati.com.co/det
2	CASA	CIUDAD BOLIVAR	$ 114.416.000	10,00%	$ 102.974.400	0,90	1,00	1,05	$ 97.310.808	122,00	$ 535.334	80,00	$ 400.000	$ 32.000.000	casa ubicada en el barrio la	https://www.fincaraiz.com.co/inm
3	CASA	CIUDAD BOLIVAR	$ 175.000.000	10,00%	$ 157.500.000	0,90	1,00	1,05	$ 148.837.500	80,00	$ 460.469	140,00	$ 800.000	$ 112.000.000	DE 2 NIVELES EN CIUDAD	https://www.nuroa.co

PROMEDIO	$ 495.254
DESVIACION ESTANDAR	$ 37.713
COEFICIENTE DE VARIACION	7,615%
LIMITE INFERIOR	$ 457.541
LIMITE SUPERIOR	$ 532.966
VALOR ADOPTADO	$ 495.000

METODO DE COSTO DE REPOSICIÓN -DEPRECIACIÓN POR FITTO Y CORVINI

EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO COMERCIAL	OBSERVACIONES
40	100	40%	3,0	0,41	1.351.462	554.533	796.929	797.000	bodega economica antioquia

ANTECEDENTES
No se suministraron avalúos anteriores del mismo inmueble.
OTRAS CONSIDERACIONES
Otras Consideraciones • La vigencia del presente concepto estará supeditado a la vigencia del avalúo revisado. **Se aportó un avalúo del mismo inmueble realizado por el perito Joaquín Felipe Rodríguez Rodríguez, identificado con el RAA Aval 71230502 y fechado el 14 de septiembre de 2022, el cual se analizó y se logró determinar que presenta las siguientes observaciones** • La identificación juridica, catastral y física del bien inmueble objeto de estudio es precisa y detallada. • La norma citada en el informe de avalúo es consistente con lo que reporta los planos del EOT del municipio de Jardín Antioquia. • El valor de terreno no es consistente con la dinámica inmobiliaria del sector, adicionalmente fue determinado a partir de encuestas, por lo cual el avalúo carece de soporte técnico y metodologico porque el municipio hay ofertas de inmuebles comparables que permiten establecer el valor por m² de terreno. El valor de terreno no es consistente con la dinámica inmobiliaria del sector, adicionalmente fue determinado a partir de encuentas, por lo cual el avalúo carece de soporte técnico y metodologico. Adicionalmente, el valor adoptado de terreno es un valor integral que no se le depuró el componente de la construcción, por esta razón se encuentra inflado. • El valor de la construcción adoptado por m² no es consistente con las características constructivas de la edificación, adicionalmente no se presentan los cálculos de depreación. • El área de la construcción liquidada fue medida en sitio (1864 m²) y difiere con las medidas que se reporta en la pagina 10 del informe (Área construcción oficinas primer nivel: 240 m², Área construcción bodega principal 536 m² y Área construcción bodega Sótano debajo del almacén 500 m²) que sumados da un área total de 1276 m² • Se concluye que el avalúo se encuentra inflado y se encuentra fuera del mercado inmobiliario.

Atentamente,

MILENA RODRIGUEZ MORERA
yimrodri@bancolombia.com
Gerencia de Valoración de Garantías y Activos
Dirección Gestión del Activo e Inmobiliaria
Vicepresidencia de Servicios Administrativos y Seguridad

FORMATO CONSIDERACIONES
Gerencia de Valoración de Garantías y Activos

Bancolombia

FORMATO CONSIDERACIONES			
Finalidad servicio	Dación en pago	**Unidad de Negocio**	Bancolombia
Nombre cliente	COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA EN LIQUI	**Fecha Avalúo**	21/11/2022
Nit/CC	890907638	**Fecha Concepto**	22/11/2022
Radicado	PRG_2022_3694040	**Perito/Compañía**	MILENA RODRIGUEZ / VALORACIÓN INGENIERIA INMOBILIARIA
Grupo Activo	Inmuebles	**Departamento/Ciudad**	ANTIOQUIA/CIUDAD BOLIVAR
Tipo Activo	Bodega	**Dirección**	CALLE 49 # 38-19 Y CARRERA 38 # 48-19 (MANZANA SEIS, PREDIO UNO).

Matrícula/Serie/Placa del activo	Valor avalúo	Concepto avalúo	Concepto Objetividad	Concepto Idoneidad
005-7898	$ 3,323,839,080	**Favorable**	**Favorable**	**Idónea**
TOTAL ACTIVO	**$ 3,323,839,080**			

RESUMEN EJECUTIVO

***DE LA GARANTÍA:**
-Corresponde a un inmueble de gran extensión en suelo urbano, se ubica en el barrio La floresta, ocupa toda la manzana catastral y el acceso principal se da por la calle 49, cuenta con una construcción de 6 bodegas de un solo nivel para el almacenamiento de café.

-Es una bodega de disposición total de manzana sobre vía principal (Calle 49).

-Predio hipotecado con Bancolombia desde el año 2013.

***DEL AVALÚO:**
*DEL AVALÚO:
-Corresponde a una actualización por escritorio. Vigencia: Según las normas técnicas valuatorias, el informe de avalúo presentado con fecha 21 de Noviembre de 2022 se encuentra VIGENTE.

-La valoración se considera una cifra razonable dentro de los parámetros de valor encontrados en el estudio inmobiliario.

****RECOMENDACIÓN 1: Realizar la próxima actualización de avalúo con visita a través de un perito de la lista del Banco que garantice el sustento técnico y económico del encargo valuatorio.***

****RECOMENDACIÓN 2: Aportar manzana catastral con especificación de áreas.***

CONSIDERACIONES TÉCNICAS

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

El inmueble se encuentra localizado en suelo urbano de Ciudad Bolívar - Antioquia.

-TIPO DE INMUEBLE: Bodega.
-DESTINACIÓN ACTUAL: Bodega de Almacenamiento.
-CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Urbano.
-ÁREA DE ACTIVIDAD: Actividad múltiple tipo 2
-TRATAMIENTO: Consolidación nivel 2.

*ÁREA DE TERRENO
Información adoptada de los documentos jurídicos aportados:

Terreno: 6.908,22m2

*ÁREA DE CONSTRUCCIÓN.
Información adoptada de escritura pública No. 899 del 30 de septiembre de 2013, protocolizada en la Notaria Única de Andes.

Construcción: 3.380m2

005-7898

DIRECCION	ÁREA DE TERRENO m2	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN m2	PROPIETARIO	TÍTULO DE ADQUISICIÓN	HIPOTECA
CALLE 49 # 38-19 Y CARRERA 38 # 48-19 (MANZANA SEIS, PREDIO UNO).	6908.22	3380	COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES	ESCRITURA 5792 DEL 25-10-2012 NOTARIA TRECE DE BOGOTA D.C.	ESCRITURA 899 DEL 30-09-2013 NOTARIA UNICA DE ANDES A BANCOLOMBIA

NORMA URBANISTICA

El marco normativo del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Ciudad Bolivar - Antioquia se rige mediante Acuerdo 025 de diciembre 02/2017:

-TIPO DE INMUEBLE: Bodega
-DESTINACIÓN ACTUAL: Bodega de Almacenamiento
-CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Urbano.
-USO PRINCIPAL: Actividad Múlitple tipo 2
-RIESGOS Y AMENAZAS: Bajo
-TRATAMIENTO: Consolidación nivel 2.
-ALTURA MÁXIMA: 10 pisos
-ÍNDICE DE OCUPACIÓN: 80%

METODOLOGIA

El avaluador describe la aplicación de (3) metodologías valuatorias normativa, las cuales corresponden a:

-MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO para lograr establecer el valor sobre área privada. En este caso se tomaron tres (3) ofertas las cuales fueron depuradas y analizadas por diferentes factores de los que posteriormente a su tratamiento se obtuvo un coeficiente de variación de: 6.981% cumpliendo con lo establecido en la Resolución 620 de 2008, del estudio se obtuvo un VALOR POR M2 SOBRE ÁREA DE TERRENO EQUIVALENTE A: $404.000M2 VALOR REDONDEADO, no osbtante, considerando la atipicidad del área se aplica análisis de loteo de predio en bruto.

El estudio de mercado presenta las siguientes consideraciones:
a. Las ofertas son del mismo municipio, dentro del casco urbano.
b. Se aplica factores por ubicación.
c. No se presenta localización de las ofertas de mercado, sin embargo, se presenta soporte de referencia de las ofertas.
d. Se adopta promedio considerando que se aplicará ejercicio de loteo.

-EJERCICIO DE LOTEO: Considerando la atipicidad del objeto de estudio, se aplica un análisis de superficie obteniendo un valor concluido de $214.000. La aplicación de la metodología considera:
a. Índice de ocupación máxima de la unidad de estudio de acuerdo a la normatividad.
b. El valor de mercado de terrenos.
c. Los costos de urbanismo, es decir, suministro de servicios, vías internas, entre otros.
d. Utilidad.

-MÉTODO DE REPOSICIÓN: 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. Se considera edad, valor de reposición a nuevo y estado de la construcción.

OBSERVACIONES
El valor estimado en la actualización por escritorio se acoge a la dinámica de mercado y las condiciones propias del inmueble

SUPUESTOS

Factor de Homogenizacion	Aplica factores por ubicación, tamaño.
Factor de Negociación	Aplica porcentajes del 10% a todas las ofertas,el cual se considera un escenario acorde a la actividad inmobiliaria y al tipo de activo.
Tasa de Renta(Si aplica)	No Aplica.
Tiempo de Rotacion	36 meses

VALOR ADOPTADO

El valor global concluido para el inmueble se encuentra dentro de los parámetros del actual mercado inmobiliario.

VALIDACION REVISOR

*Se adjunta evidencia de validación por parte del Analista:

MÉTODO DE REPOSICIÓN

DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	VIDA RESIDUAL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	COSTO REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR RESIDUAL	VALOR ADOPTADO	FUENTE	OBSERVACIONES
Construcción	68	100	32	68.00%	3	0.648881	$ 1,554,000	$ 1,008,361.07	$ 545,638.93	$ 546,000.00	Catálogo Bancolombia	

VALORES DE REPOSICIÓN TIPOLOGIA DE BODEGAS POR REGIÓN

		CENTRO		ANTIOQUIA		NORTE		SUR	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

MERCADO DE TERRENO MÁS CONSTRUCCIONES

	UBICACIÓN DE LA OFERTA	FUENTE		USO	VALOR DE LA OFERTA	F. NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	ÁREA DE TERRENO	VALOR m2 CONSTRUCCIÓN	SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN	SUBTOTAL TERRENO	VALOR m2 TERRENO
1	C. Bolívar - B. La Playa	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/barrio-playa/ciudad-bolivar/7429769	3115057066	Casa - Zona Centro	$ 114,416,000.00	15%	$ 97,253,600.00	80	122	$ 400,000.00	$ 32,000,000.00	$ 65,253,600.00	$ 534,865.57
2	C. Bolívar	https://www.properati.com.co/detalle/388dv_venta_local_ciudad-bolivar_parqueadero_g-y-m-concepto-inmobiliario-s-a-s?gallery=false	6043628220	Edificio	$ 1,850,000,000.00	20%	$ 1,480,000,000.00	1000	1300	$ 800,000.00	$ 800,000,000.00	$ 680,000,000.00	$ 523,076.92
3	C. Bolívar	https://www.properati.com.co/detalle/379al_venta_bodega_ciudad-bolivar_bodegas_nc-business_1gfyl	-	Bodega	$ 775,639,000.00	10%	$ 698,075,100.00	720	549	$ 550,000.00	$ 396,000,000.00	$ 302,075,100.00	$ 550,227.87
							Objeto de avalúo	3380	6908.22				

Promedio	$ 536,056.79
Desviación Estándar	$ 13,614.61
Coeficiente de Variación	3%
Lím. Superior	$ 549,671.40
Lím. Inferior	$ 522,442.17

COEFICIENTE DE OFERTA Y DEMANDA

Coeficiente Oferta		Coeficiente Demanda
1.65832	Exigua	0.60302
1.44224	Escasa	0.69337
1.26493	Baja	0.79056
1.11804	Moderada	0.89443
1.00000	Balanceada	1.00000
0.89443	Regular	1.11804
0.79056	Alta	1.26493
0.69337	Considerable	1.44224
0.60302	Excesiva	1.65832
	0.7752154	

C/T	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR ACABADOS	INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCIÓN	FACTOR ÁREA	FACTOR TOPOGRAFÍA	VALOR m2 TERRENO HOMOGENEIZADO
0.6557	1	0.9	$ 1,094,103.00	1	1	$ 534,865.57
0.7692	0.9	0.8	$ 1,065,600.00	1	1	$ 523,076.92
1.3115	1	1	$ 969,548.75	1	1	$ 550,227.87
0.4893			$ 1,043,083.92			$ 536,056.79
			$ 65,258.49			$ 13,614.61
			6.26%			2.54%
			$ 1,108,342.41			$ 549,671.40
			$ 977,825.42			$ 522,442.17
			$ 1,043,000.00			**$ 522,000.00**

Valor estimado por integral	$ 3,525,340,000.00

Valor terreno Coeficiente de Herweet	$ 404,662.44
	0.775215395

$$V.T.B = \%AU \left(\frac{Vtu}{1+g} - Cu \right)$$

LOTEO

Índice de Ocupación	80%
Valor terreno urbanizado	$ 404,662
Costos de urbanismo	$ 84,000
Ganancia	$ 0
Fórmula	
Vtu / 1+ G	$ 367,875
(Vtu / 1+ G) - CU	$ 283,875
V.T.B	**$ 227,100**

VALOR DEL AVALÚO

Descripción	Área	Unidad	Valor m2	Subtotal
Terreno				
005-7898	6908.22	m2	$ 214,000.00	$ 1,478,359,080.00
				$ -
Construcciones				
Bodega	3380	m2	$ 546,000.00	$ 1,845,480,000.00
				$ -
				$ -
			TOTAL	$ 3,323,839,080.00
			VALOR ASEGURABLE	-
			TIEMPO DE COMERCIALIZACION EN MESES	$ 36.00

VALOR ANALISTA

Descripción	Área	Unidad	Valor m2	Subtotal
Terreno				
005-7898	6908.22	m2	$ 227,000.00	$ 1,568,165,940.00
				$ -
Construcciones				
Bodega	3380	m2	$ 546,000.00	$ 1,845,480,000.00
				$ -
				$ -
			TOTAL	$ 3,413,645,940.00
			DIFERENCIA	-3%

ANTECEDENTES

*El inmueble cuenta con un avalúo comercial realizado por Juan David Ortiz González - Avaluador R.N.A. /C-04-5072, AVAL-8355191.
*Fecha del avalúo con visita de inspección: 17 de febrero de 2020.
*Valor comercial: $2.796.056.300

9. AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCION	ÁREA M2	VALOR MTS2	SUBTOTAL
MI 005-7898	6.908,22	$ 165.000	$ 1.139.856.300
Construcción	3.380,00	$ 490.000	$ 1.656.200.000
TOTAL VALOR COMERCIAL			$ 2.796.056.300
Valor integral de construcción			$ 827.236

SON: DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES CINCUENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS PESOS MCTE.

OTRAS CONSIDERACIONES

*El Certificado de Tradición aportado corresponde a Enero del año 2020, es decir, que se desconocen las posibles afectaciones o gravámenes y/o tradición que pueda tener el activo desde la fecha.

*Conforme se evidencia en el certificado, el inmueble pertenece a: COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA-COOPERAN LTDA- Desde el año 2012.

*El predio está hipotecado a Bancolombia bajo Escritura 899 del 30/09/2013 Notaria Única de Andes.

*Sobre el folio de matrícula no se evidencia una anotaciones referentes a servidumbre y/o afectaciones.

*Después de la respectiva validación se encuentra una diferencia entre el valor final del avalúo presentado y el control de calidad correspondiente a 3%, la cual se considera habitual y permitida en el ejercicio, debido a las diferentes fuentes consultadas y el tratamiento de datos con múltiples metodologías, además de los factores de negociación que pueden intervenir en una transacción libre y económica de inmuebles.

Atentamente,

Sirly Yate Galvis
Analista III
Gerencia de Valoración de Garantías y Activos
Dirección Gestión del Activo e Inmobiliaria
Vicepresidencia de Servicios para Clientes y Empleados

Makler
Inmobiliarios

Informe de Avalúo Comercial

Avalúo PRG_2021_834417

Medellín, Abril 24

2021

Makler
Inmobiliarios

NUESTRA EMPRESA

Palacio Giraldo Grupo Inmobiliario nació con una finalidad muy clara: ofrecer un acompañamiento a nuestros clientes en todos los procesos de gestión inmobiliaria, que pudiesen concretarse en experiencias de mejoramiento y satisfacción, de quienes nos confiaron sus bienes o sus proyectos futuros de inversión, con la promesa de asumir decisiones certeras que garantizaran un mejor futuro.

Continuando con esta finalidad y entendiendo las dinámicas del sector con los desafíos que éstas nos imponen, hemos decidido crear nuestra marca **MAKLER INMOBILIARIOS.** Más allá del cambio de nombre, estamos creciendo gracias a nuestro compromiso que ha generado confianza, a la calidad del recurso humano con el que contamos, a la formación de alto nivel de nuestros directivos, a la experiencia en todos los procesos de gestión inmobiliaria. Hoy contamos con todas las condiciones técnicas, con estándares de calidad y con el respaldo de La Lonja Propiedad Raíz de Medellín, nuestro aliado, y uno de los gremios de mayor trayectoria y reconocimiento en el País.

Por las razones expuestas tenemos la certeza de estar más preparados para ofrecer mayores y mejores servicios, con el renovado propósito de convertirnos en una empresa confiable para nuestros clientes, colaboradores y para el gremio inmobiliario en Medellín, en el País y en el extranjero. Bajo el lema de ofrecer siempre un servicio personalizado, íntegro y con altos estándares de calidad técnica y humana.

¡Crecemos para servirte mejor!

AVALÚO COMERCIAL

RADICADO PRG_2021_834417

DIRECCIÓN/UBICACIÓN:
Carrera 19 # 19-22/28/50
Betania / Antioquia

SOLICITADO POR:
Bancolombia S.A
Gerencia Valoración de Garantías y Activos.

AVALUADO POR:
Makler Inmobiliarios
Una marca Palacio Giraldo & Asociados SAS

Medellín, abril 24 de 2021.

RESUMEN

TIPO DE INMUEBLE
Inmuebles Urbanos, lotes y construcción

SOLICITADO POR
Bancolombia S.A
Gerencia Valoración de Garantías y Activos.

CIUDAD Y FECHA
Medellín, abril 24 de 2021

MÉTODO UTILIZADO
Método Comparativo de Mercado y costo de reposición a nuevo.

El valor total comercial más probable del inmueble es:

Total: $1.786.157.540

CONCEPTO	ÁREA m²	VALOR m²	TOTAL
Lote de Terreno MI 004-44565	139	$492.000	$68.388.000
Construcción	634,48	$763.000	$484.108.240
Lote de Terreno MI 004-46675	1293	$492.000	$636.156.000
Construcción	783,1	$763.000	$597.505.300

SON: Mil Setecientos Ochenta y Seis Millones Ciento Cincuenta y Siete Mil Quinientos Cuarenta Pesos ML

CONTENIDO

GENERALIDADES....4

FECHAS....4

DEFINICIONES....5

NORMATIVIDAD....8

CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO....10

CONDICIONES / ÁREAS....13

CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS....15

METODOLOGÍAS....16

REGISTRO FOTOGRÁFICO....19

CONSIDERACIONES....19

VALOR COMERCIAL....20

CLÁUSULAS Y RESPONSABILIDADES....21

ANEXOS

GENERALIDADES

- **Nombre del solicitante.**
  Bancolombia S.A,
  Cliente, Cooperativa de Caficultores de Andes Ltda.

- **Número de identificación del solicitante.**
  NIT: 890.903.938-8

- **Objeto de la valoración.**
  El presente encargo valuatorio tiene como objeto estimar el VALOR COMERCIAL del inmueble para mantenimiento de garantía, con la entidad financiera Bancolombia SA, Gerencia Valoración de Garantías y Activos.

  Nota: *El presente Avalúo es de USO exclusivo del solicitante para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.*

- **Destinatario de la valoración.**
  Bancolombia S.A

FECHAS

- **Fecha de visita o verificación del inmueble.**
  El inmueble objeto del presente avalúo fue visitado el día 19 de abril de 2021, por el perito Roberto Alexander Rosero Fuertes, debidamente acreditado en el Registro Abierto de Avaluadores identificado con el R.A.A AVAL- 1061762377, en representación de Makler Inmobiliarios una marca Palacio Giraldo & Asociados SAS, dando cumplimiento con la ley 1673 de 2013.

- **Fecha del informe y de aplicación del valor.** *Abril 22 de 2021.*

DEFINICIONES

- **Bases de la valuación.**
  Se efectuará un avalúo, en el cual se determinará el valor comercial del bien, teniendo en cuenta las condiciones actuales del mercado y las características especiales del inmueble, considerando el bien en venta en un mercado abierto excluyendo específicamente valores sobre o sub estimados debido a condiciones o circunstancias, consideraciones o concepciones especiales, otorgadas por cualquier persona relacionada con la venta o cualquier elemento de valor especial.

- **Definición y tipo de valor.**
  El presente avalúo se realizó teniendo en cuenta el valor del mercado; entiéndase por valor de mercado la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente, sin coacción y sin tener en cuenta las posibles compensaciones tributarias, aplicando métodos y procedimientos de valuación que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las que el bien se comercializaría más probablemente en el mercado. Para nuestro caso fue utilizado el MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO Y COSTO DE REPOSICION A NUEVO.

- **Situación limitante a causa de Emergencia Sanitaria.**
  Teniendo presente las situación de emergencia sanitaria mundial por causa de la COVID19 con impactos en la economía, el valor estimado tiene una connotación de incertidumbre y por ende su vigencia es relativa y dependerá la duración del estado de emergencia y del impacto en la economía en variables micro y macro económicas como empleo, capacidad de compra de la población, medidas económicas que adopte el gobierno, capacidad de soportar sin vender a precios inferiores los activos inmobiliarios en la región, del déficit fiscal que se genere, de la revaluación de la moneda, del valor del barril del petróleo y en sí del crecimiento económico, por tal razón no se pude predicar una vigencia, pues esta puede cambiar positiva o negativamente en un corto plazo con incidencias en el valor estimado.

- **Derechos de propiedad o intereses que han de valorarse.**
  Para realizar el presente informe valuatorio fueron presentados los siguientes documentos:

✓ *Certificado de Tradición y Libertad Matrícula: **004-44565**, Impreso el 8 de marzo de 2021 Oficina de registro de Instrumentos de Andes.*
✓ *Certificado de Tradición y Libertad Matrícula: **004-46675**, Impreso el 8 de marzo de 2021 Oficina de registro de Instrumentos de Andes.*
✓ *Escritura pública 1086 del 14 de diciembre de 2014 Notaría Única del círculo de Andes.*

CARÁCTERÍSTICAS DEL SECTOR

- **Características Generales.**
  Colombia / Antioquia / Betania.

  Información del sector.
- **Localización.**
  El inmueble se encuentra ubicado en la zona Urbana del municipio de Betania, parque principal.

- *Usos predominantes del sector.*
  En el sector se observan usos comerciales y de servicios

- **Servicios públicos.**
  Energía: Sí.
  Acueducto: Sí.
  Alcantarillado: Sí.
  Red de gas: No.
  Teléfono e internet: No.

- **Vías de acceso.**
  - ***Vía principal:*** *Para acceder al inmueble se accede por la vía Ciudad Bolívar – Peñalisa y luego se desvía por la vía Hispania – Andes.*
  - ***Vía Secundaria:*** *Para acceder al municipio se desvía y se toma la vía Hispania – Betania.*

Foto tomada en sitio

- **Elementos.**
  La vía principal se encuentra pavimentada, y las vías secundarias se encuentran pavimentadas en óptimas condiciones para transitar y en buen estado de conservación.

- **Estado de conservación de las vías.**
  El estado de conservación de la vía principal es bueno.

- **Amoblamiento urbano.**
  El sector cuenta con estructura de vial buena.

- **Estrato socioeconómico.**

- **Topografía.**
  La topografía del sector es plana y ligeramente inclinada.

- **Servicio de transporte público.**
- **Tipo de transporte.**
  Buses intermunicipales, taxis, carro particular.
  - **Cubrimiento.**
    Las rutas del servicio de transporte tienen un buen cubrimiento acorde a las necesidades del sector.
  - **Frecuencia.**
    La frecuencia es apropiada para las demandas del sector.

- **Edificaciones importantes del sector.**
  Cerca al inmueble se encuentra la Iglesia principal del municipio de Betania, hoteles, entidades bancarias, restaurantes, supermercados entre otros.

Fuente Google Maps

NORMATIVIDAD

- **Normatividad del sector.**
- *Según el Acuerdo 036 de noviembre 18 del 2005, mediante el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal para Betania, se obtiene la siguiente información para el predio en estudio.*

Localización de los predios en el Polígono

Tratamientos Urbanísticos

ARTÍCULO 17º - SUELO URBANO. Está constituido por las áreas destinadas a usos urbanos predominantemente colectivos, apoyados con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado. Se encuentra delimitado por el perímetro urbano que será el mismo que el perímetro de servicios. El Municipio de Betania solo considera como suelo urbano la cabecera municipal.

ARTÍCULO 126 º–. NORMAS BÁSICAS PARA TODO PROCESO DE DESARROLLO URBANO.

1. ***REQUISITOS MÍNIMOS GENERALES.*** *Para todo proyecto de urbanización en cualquiera de los sectores correspondiente al perímetro urbano, deberán cumplir con las siguientes exigencias básicas mínimas:*

Debe garantizar las condiciones adecuadas en cuanto a higiene, salubridad, estabilidad del terreno y defensa frente a inundaciones y elementos contaminantes.

Debe ofrecer accesibilidad y posibilidad de instalación de servicios básicos como acueducto, alcantarillado, energía, aseo y recolección de basuras.
· Debe reservar áreas para zonas verdes, servicios colectivos comunitarios y la construcción de vías vehiculares y peatonales, en la forma establecida en el presente estatuto y en general el Esquema de Ordenamiento Municipal.
· Debe respetar, según el caso, los retiros a corrientes de agua y vías.
· Debe ser coherente el uso que propone con lo establecido en este estatuto.
· No se permitiría la presencia de sistema de tratamiento de agua como campos de infiltración, sumideros y pozos sépticos dentro del perímetro urbano.

Amenazas por Movimiento de Masas e Inundaciones

ARTÍCULO 80 º-. ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO NATURALES. DEFINICIONES.
Amenaza: *Es el Peligro Latente que representa la posible ocurrencia de un evento catastrófico de origen natural o tecnológico, en un período de tiempo y en un área determinada. Debe considerarse en una zona específica la presencia de una amenaza y su posible cobertura para definir así la zona de amenaza en el Municipio. La Amenaza puede clasificarse como alta, media o baja, a través de su respectiva zonificación, que debe plasmarse en un mapa, en donde se puedan visualizar las áreas de amenaza y aquellas que no presenten problemas, identificando las que pueden ser recuperadas y las que revisten mayor potencial de amenaza.*

Riesgo: *La combinación de la amenaza y la vulnerabilidad nos determina el riesgo, el cual nos indica la probable pérdida de bienes y personas en caso de presentarse un evento determinado. El riesgo puede clasificarse como alto, medio o bajo, a través de su respectiva zonificación, que debe plasmarse en un mapa, en donde se puedan visualizar las áreas de riego y aquellas que no presenten problemas, identificando las que pueden ser recuperadas*
y las que revisten mayor potencial de riesgo

ARTÍCULO 84 º-. ZONA DE AMENAZA ALTA POR INUNDACIÓN RAPIDA. *La gran cantidad de agua y de materiales sólidos que arrastra, representan a medida que baja un gran poder destructor. En general toda la red hídrica del Municipio de Betania presenta susceptibilidad ante este tipo de fenómeno, debido a las fuertes pendientes hacia las cabeceras de la cuencas y microcuencas; sin embargo, sólo los depósitos aluviales y aluviotorrenciales*
de los Ríos San Juan, Tapartó, Guadualejo y Pedral, y las Quebradas La selva, La Clara, La Linda, La Sucia, Barlovento, La Ladera y la Angostura indican la ocurrencia de eventos de esta naturaleza.

ARTÍCULO 86 º-. AMENAZA MEDIA URBANA*. Corresponde a la zona con pendientes entre 30 % y 70 %, se trata de una franja estrecha que circunda la parte central urbana, sobre ella se ubica la Alcaldía, El Comando de Policía, El*

Colegio Perla del Citará, La Escuela Juan XXIII, El Barrio Obrero y los sectores denominados La Cumbre, Santa Teresita y La Cuarenta (40).

ARTÍCULO 92º-. RIESGO MEDIO URBANO. *La mayoría de las estructuras existentes en la cabecera municipal presentan este nivel de riesgo, afectando un gran número de viviendas particulares y algunas edificaciones públicas como la Iglesia, la piscina, una sección del Hospital San Antonio, el Coliseo, la escuela Juan XXIII, el Colegio Perla del Citará, la alcaldía, el comando de policía y el ancianato. La más alta concentración de estructuras en riesgo medio se observa entre las calles 18 y 19, mientras que, en el sector central del casco urbano, entre las calles 19 y 21.*

Análisis Normativo. *Los inmuebles Objeto del presente avalúo presentan un riesgo y amenazas medias urbanas en cuanto a la localización geográfica de Betania, debido a su estructura geográfica y las diferentes condiciones pluviales. Sin embargo, el desarrollo del centro urbano tiene buenas expectativas debido al desarrollo de proyectos urbanos en suelos de expansión urbana.*

No cuenta con zona protegida ni tratamiento ambiental.

CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO

- **Tipo del inmueble.**
  Inmueble Urbano, tipo local y Bodega, NRPH.

- **Uso actual.**
  Inmueble actualmente ocupado con uso comercial.

  Ubicación.
  Inmueble Urbano, ubicado en el municipio de Betania – Antioquia en zona Urbana, Inmueble Urbano, ubicado en el municipio de Betania en la Carrera 19 #19-22/28. Y el inmueble urbano ubicado en el mismo municipio identificado por su dirección en la Carrera 19 #19-50.

Coordenadas
5.744919, -75.975967

Fuente Google Maps: Escala Satelital

Fuente Google Maps: Escala barrial

✓ **Linderos.**

Linderos contenidos en la Escritura Pública 1086 del 14 de diciembre de 2014, en la notaría única del círculo de Andes – Antioquia.

A.) LOTE DE TERRENO, situado en el área urbana del Municipio de Betania, con una superficie de 139 metros, cuyos linderos constan en la escritura pública número 173 de Mayo 18 de 1.976 de la Notaría única de Betania, los cuales son: "**Por el Frente,** con la Carrera Olaya Herrera; **Por un costado,** con propiedad de la Entidad compradora, antes escuela Urbana de Niñas; **por el Centro,** con una calle pública Transversal; **por el otro costado,** con propiedad en la Actualidad de Israel López." **LA NOMENCLATURA DE ESTE INMUEBLE SE ACTUALIZA** a través de este acto conforme a certificación especial emitida por la oficina de planeación del municipio de Betania Antioquia el día 11 de Noviembre de 2014, la cual se protocoliza con este instrumento, así: **CARRERA 19 NÚMERO 19-22/28. Según título anterior Sobre este inmueble se encuentra construida una bodega para el almacén del café.** ==========

En anterior inmueble aparece en la oficina de catastro del municipio de Betania

Antioquia, como el predio número 050910100000200090019000000000. =======

MATRICULA INMOBILIARIA: El anterior inmueble se distingue con el folio de matrícula inmobiliaria número **005-5328 de la Oficina de registro de II.PP de Ciudad Bolívar Antioquia.** ==========

B.) Lote de terreno con la construcción en adobe existente en él, situado en el área urbana del Municipio de Betania, cuyos linderos son los siguientes: "**Por el Frente** con una calle pública **y un costado**; **por el Centro,** de Propiedad de Elena Correa y Miguel González; **y por el costado de atrás** con propiedad de este último, cerrando el perímetro en una extensión de 1.293 metros cuadrados aproximadamente." ==========

LA NOMENCLATURA DE ESTE INMUEBLE SE ACTUALIZA a través de este acto conforme a certificación especial emitida por la oficina de planeación del municipio de Betania Antioquia el día 11 de Noviembre de 2014, la cual se protocoliza con este instrumento, así: **CARRERA 19 NÚMERO 19-50. Según título anterior Sobre este inmueble se encuentra construida una bodega para el almacenamiento de café.** ==========

En anterior inmueble aparece en la oficina de catastro del municipio de Betania Antioquia, como el predio número 050910100000200090012000000000. =======

MATRICULA INMOBILIARIA: El anterior inmueble se distingue con el folio de matrícula inmobiliaria número **005-10375 de la Oficina de registro de II.PP de Ciudad Bolívar Antioquia.** ==========

- **Topografía del terreno.**
  Plana y ligeramente inclinada.

- **Forma del inmueble.**
  Lote de terreno tiene Forma irregular.

  Construcciones.
- **Número de pisos totales:** 1 y sótano.

- **Vetustez.**
  Año de Construcción: 1981
  Vida útil: 100 años
  Vida remanente: 60 años

- **Dependencias.** *No aplica*

- **Acabados:**
  - Estructura: tradicional
  - Fachada: pintura y ladrillo a la vista (Fachada tradicional)
  - Techos: estructura metálica con fibrocemento, (tejas)
  - Paredes: Pintadas, y ladrillo a la vista.
  - Ventanas: En acero.
  - Puertas: Las externas en acero y las internas en madera.
  - Pisos: baldosa común, madera.
  - Baños: En cerámica, con unidades sanitarias sencillas.

CONDICIONES / ÁREAS

- **Condiciones de ventilación e iluminación.**
  Buenas.

- **Servicios públicos.**
  Energía: Sí.
  Acueducto: Sí.
  Alcantarillado: Sí.
  Red de gas: No.
  Teléfono e internet: No.

- **Áreas.**

CONCEPTO	AREA m2	FUENTE
Lote de terreno	139	Certificado de Tradición y Libertad Matrícula: **004-44565**
Área construcción	634.48	Calculada con respecto a la Base Catastral
Lote de terreno	1293	Certificado de Tradición y Libertad Matrícula: **004-46675**
Área construcción	783.1	Calculada con respecto a la Base Catastral

*El inmueble perteneciente a la Matrícula Inmobiliaria **004-44565**, tiene como destinación Bodega del almacenamiento de café, cuenta con un conjunto de oficinas, un baño sencillo, una cocineta y una entrada que permite la entrada y estacionamiento de camiones para descargue con altura aproximada de 6 metros.*

*El inmueble identificado a la Matrícula Inmobiliaria **004-46675**, constan de un local comercial funcionando en donde se ofrecen insumos para el cultivo de café principalmente y una bodega grande en el sótano del local, con área similar en buen estado que se usa para el almacenamiento de productos relacionados con el local comercial de insumos agropecuarios.*

Inmueble M.I. 004-44565

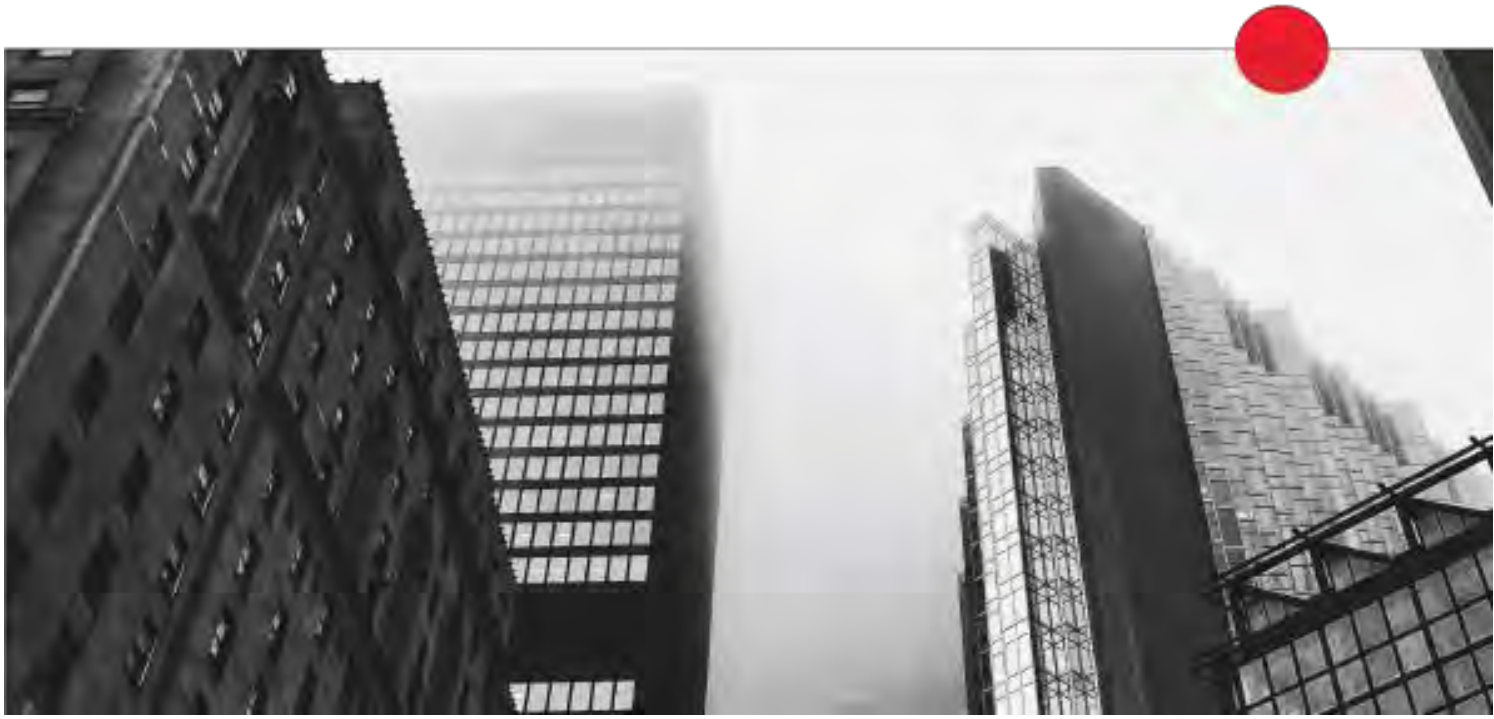
Inmueble M.I. 004-44575

CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

Matrícula inmobiliaria:
***004-44565,** Oficina de registro de Instrumentos de Andes.*
***004-46675,** Oficina de registro de Instrumentos de Andes.*

Propietario: FEDERACION NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA-COMITE DEPARTAMENTAL DE CAFETEROS DE ANTIOQUIA
Escritura pública: 8747 del 05 de diciembre de 1995.
Especificación: Compraventa.
Notaría: notaría (15) quince de Medellín.
Limitaciones al Dominio: Hipoteca con cuantía indeterminada, a favor de BANCOLOMBIA S.A
Escritura 1086 del 14 de diciembre de 2014 notaria única de Andes.

NOTA: El presente informe no constituye estudio de títulos



METODOLOGÍAS

Alcance.
El presente encargo valuatorio tiene como objeto estimar el VALOR COMERCIAL del inmueble para mantenimiento de garantía, con la entidad financiera Bancolombia SA, Gerencia Valoración de Garantías y Activos.

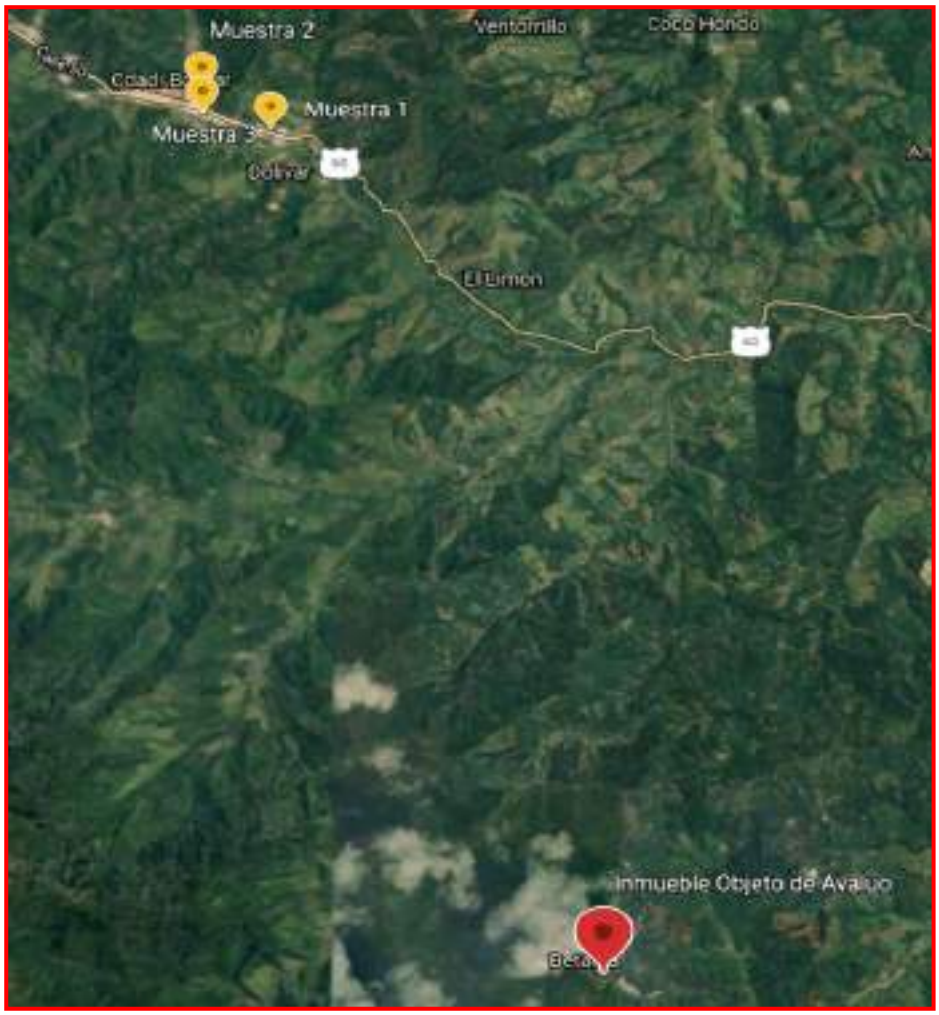
- **Metodología(s) valuatoria(s) empleada(s).**

Enfoque 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.

- **Investigación económica.**
Ver anexo de la investigación

Procedimiento: Una vez realizada la investigación de mercado se procede a clasificar, analizar, interpretar cada oferta de la muestra con el fin de realizar proceso de homologación para hacerlo comparable y de esta manera según parámetros estadísticos y criterios del Avaluador determinar el valor más probable para el inmueble objeto de avalúo.

- *Georreferenciación ofertas mercado*



Fuente Google Earth

Muestra 1
https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-612159415-vencambio-casa-_JM?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

Muestra 2.
http://www.doomos.com.co/de/6164882_casa-finca-ciudad-bolivar-a-bordo-de-calle-220000000.html

Muestra 3.
http://www.doomos.com.co/de/5820076_comoda-casa-bifamiliar-en-ciudad-bolivar.html

- **Tratamiento estadístico de la información.**

PROMEDIO	$	492.243
Desviación	$	33.115
Coeficiente de variaci	7%	
Número de datos	4	
LÍMITE SUPERIOR	$	524.122
MEDIANA	$	494.592
LÍMITE INFERIOR	$	458.016
Coeficiente de asimetría	-0,31756484	
Valor Adoptado	PROMEDIO	
$ 492.000 m2		

- **Conclusión.**
  Según lo observado en el mercado, se adopta para el valor del terreno el promedio hallado de $ 492.000/m2.

  Nota: *Al momento de realizar la visita y la investigación de mercado no fueron encontrados predios ofertados en venta, razón por la cual se considera comparable el municipio de Ciudad de Bolívar, homologando por ubicación considerando que los inmuebles objeto son inferiores con respecto a las muestras de mercado.*

- **Determinación del valor de las construcciones del inmueble objeto de avalúo.** *Ver anexo*

- **Justificación de las metodologías.**
  Para determinar el valor del inmueble se decide utilizar el Método Comparativo de Mercado debido a que fueron encontrados inmuebles ofertados en venta, los cuales después de un proceso de homogenización se hacen comparables con el objeto de avalúo.

- **Perspectivas de valorización.**
  La tendencia a valorizarse es positiva en el corto y mediano plazo, debido a que en la actualidad se están desarrollando varios proyectos inmobiliarios en el sector.

- **COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA**
  OFERTA Y DEMANDA: La zona presenta una oferta escasa de predios actualmente para venta, frente a una dinámica moderada de la demanda.
  TENDENCIA DEL SECTOR: Los usos establecidos se conservan por estar ubicados en una zona urbana tendiente al desarrollo económico.
  TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN: 24 meses.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

- Ver Anexo de registro fotográfico completo

CONSIDERACIONES

- Las normas urbanísticas se toman del Acuerdo *036 de noviembre 18 del 2005.*
- *Se observa inconsistencias de las áreas contenidas en documentos con respecto a lo observado en sitio y base catastral, las sumatorias son consistente con avalúo anterior según consideraciones enviadas.*
- Originalmente los inmuebles pertenecían al circulo registral de Bolívar, razón por la cual las matriculas inmobiliarias fueron modificadas así; la 005-10375 por 004-46675 y la 005-5328 por 004-44565.
- La metodología empleada, método de comparación o de mercado y método de reposición, está aplicada de acuerdo a la norma 620 del 23 de septiembre de 2008, del IGAC.
- En la visita al inmueble se constata un área mayor a la presentada en los documentos legales, escritura pública y Certificado de Libertad y Tradición. SE Toman como ciertas las áreas de los lotes contenidas en documentos, y el área construida, se calcula según la base catastral, sujeta de verificación.

VALOR COMERCIAL

CONCEPTO	ÁREA m²	VALOR m²	TOTAL
Lote de Terreno MI 004-44565	139	$492.000	$68.388.000
Construcción	634,48	$763.000	$484.108.240
Lote de Terreno MI 004-46675	1293	$492.000	$636.156.000
Construcción	783,1	$763.000	$597.505.300

Total: $1.786.157.540

SON: Mil Setecientos Ochenta y Seis Millones Ciento Cincuenta y Siete Mil Quinientos Cuarenta Pesos ML

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

Avaluador,

Firmado digitalmente por SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
Fecha: 2021.04.27 20:39:53 -05'00'

RADICADO 2021-1871
RNA 3334 – Fedelonjas
RAA AVAL - 98.637.511

Medellín, abril 24 de 2021

CLÁUSULAS Y RESPONSABILIDADES

- *Certificamos que PALACIO GIRALDO & ASOCIADOS SAS y sus PERITOS designados, no tenemos intereses financieros, ni de otra índole en la referida propiedad, salvo los inherentes a la realización del presente avalúo. En ningún caso podrá entenderse que PALACIO GIRALDO & ASOCIADOS SAS pueda garantizar que el avalúo cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, aprobación o concesión de créditos o recepción del mismo como garantía.*

- *Conforme a lo determinado en el Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998; la compañía valuadora, así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este.*

- *El valor asignado se entiende como valor presente de venta o renta del inmueble de acuerdo a como se encontraba en el momento de efectuar la visita de inspección por parte de los Valuadores dando cumplimiento a la ley 1673 del 2013. El valor que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante. El avalúo practicado corresponde al valor comercial del inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente, por una propiedad, de acuerdo a su localización, áreas y a sus características generales y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.*

- *En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, desechamos evaluar tales criterios en el análisis y consideramos que los inmuebles están sin ocupación asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que de éste se deriven.*

- *Es importante además hacer énfasis en la diferencia que puede existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el precio de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.*

- *No se ha tenido en cuenta en la elaboración del presente avalúo, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: titulación, modos de adquisición de dominio, contratos de tenencia, demandas pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. Se hace responsable por el concepto y la incidencia que tengan sobre el valor comercial de los bienes descritos, las servidumbres que hayan sido detectadas en la visita practicada al inmueble, de lo cual se dejará constancia en el presente informe si es del caso. Salvo las que sean perceptibles o de público conocimiento en el avalúo presente no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, por cuanto para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales, ajenas a nuestra competencia.*

- **Cláusula de prohibición de publicación del informe**
  El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- **Declaración de cumplimiento**
  - *Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.*
  - *Los análisis y resultados solamente se ven restringidos en las consideraciones y condiciones restrictivas que se describen en el informe.*
  - *Los honorarios del valuador NO dependen de aspectos del informe.*
  - *La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.*
  - *Los valuadores ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.*
  - *Los valuadores tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.*

ANEXOS

REGISTRO FOTOGRÁFICO

VÍAS DE ACCESO

VÍAS DE ACCESO

VÍAS DE ACCESO

VÍAS DE ACCESO

ENTORNO

ENTORNO

REGISTRO FOTOGRÁFICO

FACHADA

FACHADA

NOMENCLATURA

NOMENCLATURA

ENTRADA ALMACÉN DEL CAFÉ

INTERIOR ALMACÉN DEL CAFÉ

REGISTRO FOTOGRÁFICO

INTERIOR ALMACÉN DEL CAFÉ

INTERIOR ALMACÉN DEL CAFÉ

PARTE TRASERA ALMACEN DEL CAFÉ

PARTE TRASERA ALMACEN DEL CAFÉ

PARTE TRASERA ALMACEN DEL CAFÉ

PARTE TRASERA ALMACEN DEL CAFÉ

REGISTRO FOTOGRÁFICO

PARTE TRASERA ALMACEN DEL CAFÉ

SOTANO ALMACÉN DEL CAFÉ

SOTANO ALMACÉN DEL CAFÉ

SOTANO ALMACÉN DEL CAFÉ

SOTANO ALMACÉN DEL CAFÉ

SOTANO M.I. 005-5328

REGISTRO FOTOGRÁFICO

SOTANO M.I. 005-5328

SOTANO M.I. 005-5328

SOTANO M.I. 005-5328

SOTANO M.I. 005-5328

ENTRADA M.I. 005-5328

ENTRADA M.I. 005-5328

REGISTRO FOTOGRÁFICO

ENTRADA M.I. 005-5328

ZONA ALMACENAMIENTO DE CAFÉ

OFICINAS

OFICINAS

TECHOS

COCINETA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

BAÑOS

BAÑOS

MEDIDORES

MEDIDORES

INVESTIGACIÓN DE MERCADO **NPH**

CRITERIO	1	2	3	4	5	6
Descripción:	Casa unifamiliar en excelente ubicación, salacomedor, cocina integral, patio, 2 baños amplios, 3 habitaciones, balcón. Recibo carro.	CASA FINCA CIUDAD BOLÍVAR A BORDO DE CALLE $220.000.000	CASA FINCA CIUDAD BOLÍVAR A BORDO DE CALLE $220.000.000			
Fuente/ Contacto:	https://www.olx.com.co/item/edificio-para-la-venta-en-andes-antioquia-iid-1107950224	http://www.doomos.com.co/de/6164882_casa-finca-ciudad-bolivar-a-bordo-de-calle-220000000.html	http://www.doomos.com.co/de/6164882_casa-finca-ciudad-bolivar-a-bordo-de-calle-220000000.html			
Telefono:						
Tipo de Muestra	**Oferta Venta**	**Oferta Venta**	**Oferta Venta**			
Municipio:	CIUDAD BOLIVAR	CIUDAD BOLIVAR	CIUDAD BOLIVAR			
Barrio:						
Area/m²	82 **Terreno**	132 **Terreno**	72 **Terreno**			
Valor Pedido	$ 139.990.000	$ 220.000.000	$ 130.000.000			
% Negociación	10%	10%	10%			
VALOR CONSTRUCCIONES	**$ 57.482.000**	**$ 96.624.000**	**$ 64.152.000**			
VALOR DEPURADO total	**$ 68.509.000**	**$ 101.376.000**	**$ 52.848.000**			
VALOR DEPURADO m²	**$835.476**	**$768.000**	**$734.000**			
HOMOLOGACIONES						
Corrección por Tamaño	0,78 No aplica	0,81 Aplica	0,78 Aplica			
Corrección por Ubicación	0,80 No aplica	0,80 No aplica	0,80 No aplica			
VALOR FINAL TERRENO / m²	**$ 524.122**	**$ 494.592**	**$ 458.016**			

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

DESCRIPCIÓN	TIPO PREDIO	AREA m2	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL
OFERTA 1	BODEGA	**82**	**35**	**100**	35%	**4**	64%	**$1.934.633**	$1.233.230	$ 701.403	$ 701.000	**$ 57.482.000**
OFERTA 2	BODEGA	**132**	**18**	**100**	18%	**3**	27%	**$1.000.055**	$ 267.996	$ 732.059	$ 732.000	**$ 96.624.000**
OFERTA 3	CASA	**72**	**15**	**100**	15%	**2**	11%	**$1.000.055**	$ 109.353	$ 890.702	$ 891.000	**$ 64.152.000**

INFORMACIÓN GENERAL DEL OBJETO DE AVALÚO

Área construida	1200 m2
Área Terreno	600 m2
Edad	30 años
Piso	2
Garajes	und

Procedimiento

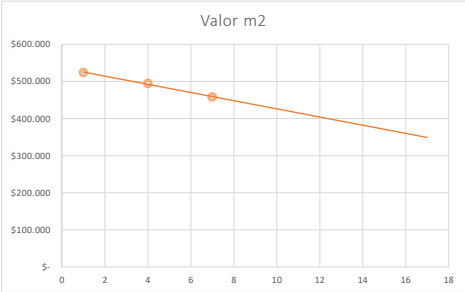
Una vez realizada la investigación de mercado se procede a clasificar , analizar , interpretar cada oferta de la muestra con el fin de realizar proceso de homologación para hacerlo comparable y de esta manera según parametros estadísticos y criterios del Avaluador determinar el valor más probable para el inmueble objeto de avaluo.

Nota: Aquellas ofertas que contenian construcciones, fueron descontadas aplicando Metodo de Reposicion y la consecuente depreciación como resultado de la aplicación de las tablas de Fito y Corvini para determinar el valor del terreno objeto de estudio.

PROMEDIO	**$**	**492.243**
Desviación	$	33.115
Coeficiente de variaci		**7%**
Número de datos	4	
LÍMITE SUPERIOR	$	524.122
MEDIANA	$	494.592
LÍMITE INFERIOR	$	458.016
Coeficiente de asimetría		-0,31756484

Valor Adoptado **PROMEDIO**

$ 492.000 m2



VALOR CONSTRUCCIONES

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

DESCRIPCIÓN	TIPO PREDIO	AREA m2	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL
Bodega M.I. 004-44565		635,48	40	100	40%	3,5	$ 1.585.118	$ 763.000	$ 484.871.240
Bodega M.I. 004-44575		783,1	40	100	40%	3,5	$ 1.585.118	$ 763.000	$ 597.505.300
								TOTAL CONSTRUCCIONES	$ 1.082.376.540

FUENTE	EDICION
Revista Construdat	197
Otra	

VIDA ÚTIL Entre 70 y 100 años ó según el caso para anexos constructivos

ESTADO DE CONSERVACIÓN

Clase 1: Nuevo, sin reparaciones
Clase 2: Estado regular, con daños de poca importancia
Clase 3: Necesita reparaciones sencillas
Clase 4: Necesita reparaciones importantes
Clase 5: Construcciones con muy poco o nigún valor

Procedimiento: Metodo establecido para determinar valores de las construcciones objeto de estudio, partiendo de su costo de reposicion a nuevo según revistas especializadas ó presupuestos, posteriormente se descuenta la depreciacion acumulada aplicando tablas de Fito y Corvini las cuales tienen en cuenta su estado de conservacion y edad.

Buscar productos, marcas y más...

Ingresa tu ubicación

Casas en Venta - Ciudad Bolívar

Vencambio Casa

$ 139.990.000

82 m² totales

3 dormitorios

2 baños

Contactar

Quiero que me llamen

Ubicación

Carrera 76 #50-66
Ciudad Bolívar, Antioquia

Vende

Nombre
Jeiller

Ver teléfono

Servicios Relacionados

Al navegar en este sitio aceptas las cookies que utilizamos para mejorar tu experiencia. Más información.

Entendido

Colombia
Login | Registrar

- Proyectos
- Inmobiliarias
- Anunciar Inmueble
- Buscar Inmueble
- Buscar por Codigo

Para Tipo de inmueble ¿En que ciudad desea buscar?
Venta Apartamentos, Casas Buscar
Ciudad Bolívar (Departamento de Antioquia
Anuncia tu casa Gratis!

Da a conocer tu inmueble con herran
como el Tour Virtual, Fotos 360, Dest

CASA FINCA CIUDAD BOLÍVAR A BORDO DE CALLE $220.000.000

- Ver otras fotos (6)
-
-
-
-
-

220.000.000 Pesos 2 Dormitorios, 1 Baños 1329 m² (165.537 Pesos/m²) Ciudad Bolívar, Departamento de Antioquia Código de Referencia: 2660910

Enviar este anuncio por Correo Mas opciones
¿Algo está mal en este aviso? ¿Cree que es un fraude?
Twittear Agregar a Facebook

CASA FINCA CIUDAD BOLÍVAR A BORDO DE CALLE $220.000.000

Ubicación del Inmueble

Detalles del Inmueble

Inmuebles relacionados a este anuncio

Vendo Apartamento en Robledo $ 165.000.000 4 hab. 2 bañ. 95 m² Casa -

Vendo Casa en Robledo $ 165.000.000 3 hab. 2 bañ. 0 m² Casa -

Precio:220.000.000 Pesos Dormitorios: 2 Baños: 1 Tamaño: 1329 m² Conservación: Usado Aire acondicionado: si Estacionamiento/s: 3 Calefacción: Si Cocina: Bodega: no Inmueble exterior: Patio: si Terraza: si Piscina: 1

Colombia
Login | Registrar

- Proyectos
- Inmobiliarias
- Anunciar Inmueble
- Buscar Inmueble
- Buscar por Codigo

Para Tipo de inmueble ¿En que ciudad desea buscar?
Venta Apartamentos, Casas Buscar
Ciudad Bolívar (Departamento de Antioquia
Anuncia tu casa Gratis!

CÓMODA CASA BIFAMILIAR EN CIUDAD BOLÍVAR

- Ver otras fotos (4)
-
-
-

130.000.000 Pesos 72 m² (1.805.555 Pesos/m²) Ciudad Bolívar, Departamento de Antioquia Código de Referencia: 2773822

Enviar este anuncio por Correo Mas opciones
¿Algo está mal en este aviso? ¿Cree que es un fraude?
CÓMODA CASA BIFAMILIAR EN CIUDAD BOLÍVAR
Twittear Agregar a Facebook

Detalles del Inmueble

Precio:130.000.000 Pesos Dormitorios: 0 Baños: 0 Tamaño: 72 m² Conservación: Aire acondicionado: no Estacionamiento/s: 1 Calefacción: Cocina: Bodega: no Inmueble exterior: Patio: no Terraza: no Piscina:

La Lonja
El gremio inmobiliario
de Medellín y Antioquia

CERTIFICACIÓN

Nos permitimos certificar que la firma PALACIO GIRALDO & ASOCIADOS S.A.S, identificada con número de NIT 901188626-6, y representada legalmente por el señor Santiago Palacio Ramírez, es afiliada activa de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.

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

El presente certificado tiene validez de un mes. Se expide en Medellín el día 10 de marzo del año 2021.

Cordialmente,

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

Lina González C.

LINA MARÍA GONZÁLEZ CAMERO
Directora Comercial.

C.Cial. Premium Plaza | carrera 43 A con calle 30 | local 4450 - 4o Piso
Teléfono: (054) 448 1418 | E-mail: info@lonja.org.co | www.lonja.org.co
Medellín - Colombia

ISO 9001
icontec internacional
SC-CER73678
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM

PIN de Validación: acfd0a72

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) SANTIAGO PALACIO RAMIREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 98637511, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-98637511.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance	Fecha	Regimen
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	24 Feb 2017	Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance	Fecha	Regimen
• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	24 Feb 2017	Régimen de Transición

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	06 Jun 2018	Régimen de Transición

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance	Fecha	Regimen
• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	06 Jun 2018	Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance	Fecha	Regimen
• Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	06 Jun 2018	Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	17 Jul 2018	Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0136, vigente desde el 01 de Diciembre de 2019 hasta el 30 de Noviembre de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0136, vigente desde el 01 de Diciembre de 2019 hasta el 30 de Noviembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0136, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0136, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0093, vigente desde el 01 de Agosto de 2019 hasta el 31 de Julio de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0093, vigente desde el 01 de Agosto de 2019 hasta el 31 de Julio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0093, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0093, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con

el Código ESP-0137, vigente desde el 17 de Febrero de 2018 hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA
Dirección: CALLE 38 B SUR # 26 -02, INT 1619
Teléfono: 3164461660
Correo Electrónico: santiagopalacioramirez@gmail.com

Experiencia verificada:

CERTIFICACIÓN NACIONAL E INTERNACIONAL DE COMPETENCIA - EXPEDIDO POR REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES URBANOS CON EL CÓDIGO URB-0136, VIGENTE DESDE EL 01 DE DICIEMBRE DE 2015 HASTA EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2021.

CERTIFICACIÓN NACIONAL E INTERNACIONAL DE COMPETENCIA - EXPEDIDO POR REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES RURALES CON EL CÓDIGO RUR-0093, VIGENTE DESDE EL 01 DE AGOSTO DE 2015 HASTA EL 31 DE JULIO DE 2021.

CERTIFICACIÓN NACIONAL E INTERNACIONAL DE COMPETENCIA - EXPEDIDO POR REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES ESPECIALES CON EL CÓDIGO ESP-0137, VIGENTE DESDE EL 17 DE FEBRERO DE 2018 HASTA EL 28 DE FEBRERO DE 2022.

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Economista - Universidad de Medellín.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) SANTIAGO PALACIO RAMIREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 98637511.

El(la) señor(a) SANTIAGO PALACIO RAMIREZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

acfd0a72

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los cuatro (04) días del mes de Abril del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal

CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS Nº URB-0136

EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA LA COMPETENCIA DE:

SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
C.C. 98.637.511

R.N.A 3334

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

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	NCL 210302001 SENA Versión 2 - Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. Vigencia ampliada hasta 2020-12-31 NSCL 210302012 SENA Versión 1 - Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio. - Fecha Aprobación 2017-05-19	EQ/DC/01 Esquema de Certificación de Personas, categoría o Especialidad de Avalúos de Inmuebles Urbanos.

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

Fecha de otorgamiento : 01/12/2015 *Fecha de actualización : 27/01/2021
Fecha de renovación : 01/12/2019 Fecha de vencimiento : 30/11/2023

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

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

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-008

CERTIFICACIÓN INTERNACIONAL EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS

No. INTER - CO 0112

No. URB-0136

R.N.A.

CERTIFICA LA COMPETENCIA DE:

SANTIAGO PALACIO RAMIREZ

C.C. 98637511 - COLOMBIA
R.N.A. 3334

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

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	NCL 210302001 SENA Versión 2 - Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. Vigencia ampliada hasta 2020-12-31 NSCL 210302012 SENA Versión 1 - Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio. - Fecha Aprobación 2017-05-19	EQ/DC/01 Esquema de Certificación de Personas, categoría o Especialidad de Avalúos de Inmuebles Urbanos.

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

Fecha de Otorgamiento	: 1/12/2015	*Fecha de Actualización	: 27/01/2021
Fecha de Renovación	: 1/12/2019	Fecha de Vencimiento	: 30/11/2023

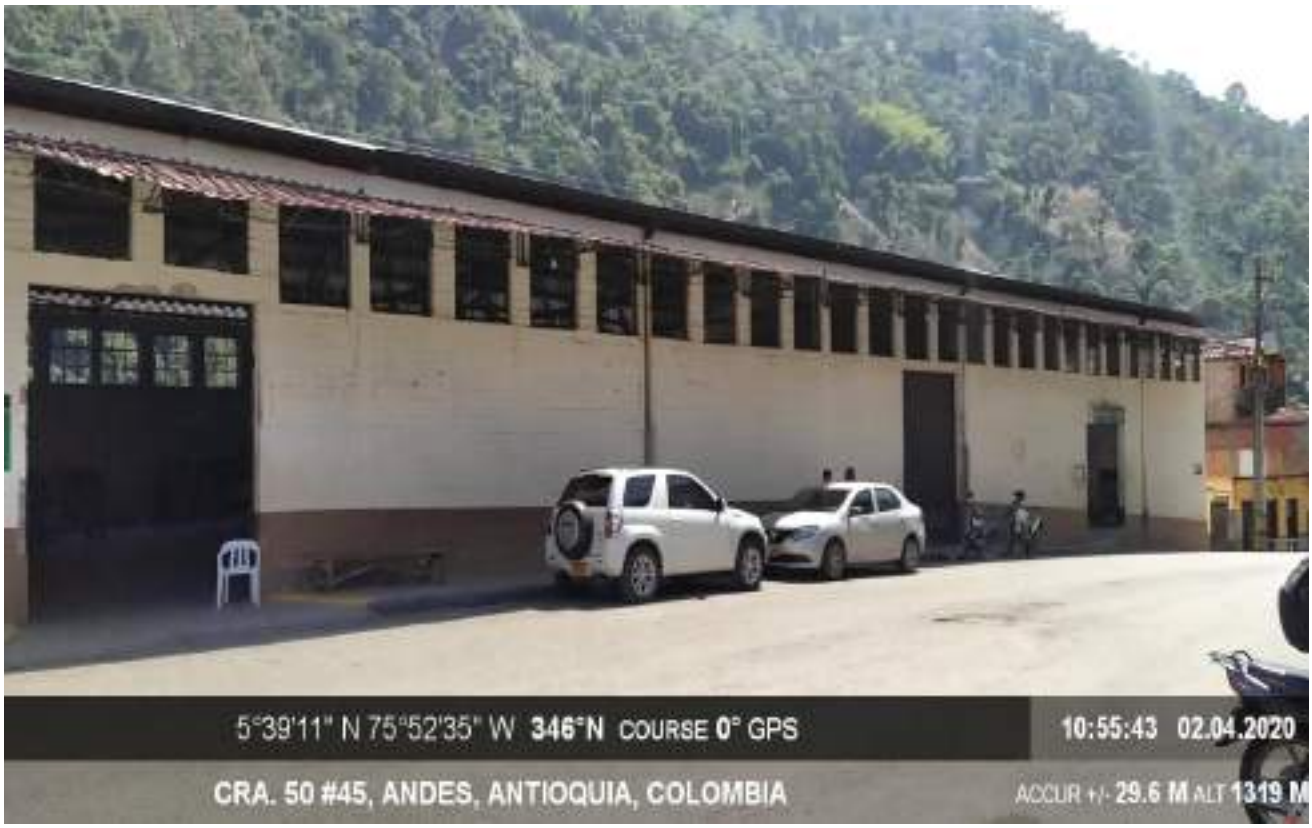
ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-008

LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO R.N.A.

Todo el contenido del presente certificado es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A. Verifique la validez de la información a través de la línea (+057) (1) 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

AVALUO COMERCIAL

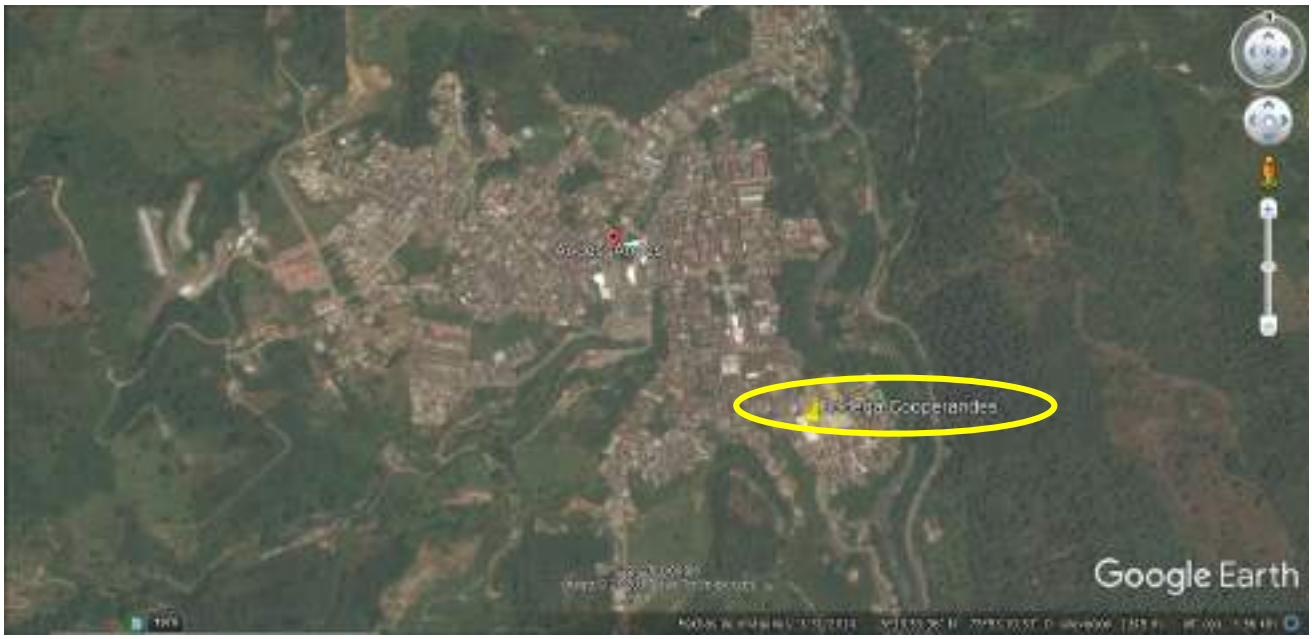
CARRERA 50 # 47-48
ANDES – ANTIOQUIA



Coordenadas 5°39´11´´N - 75°52´35´´O

Juan David Ortiz González
Avaluador R.N.A. /C-04-5072
AVAL-8355191

LOCALIZACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE



Juan David Ortiz González
Avaluador R.N.A. /C-04-5072
AVAL-8355191

1. INFORMACIÓN BÁSICA.

1.1 IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE:

NIT: 890.903.938

1.1.1 SOLICITANTE DEL AVALÚO:

Bancolombia S.A.

1.2 TIPO DE BIEN INMUEBLE:

Urbano.

Fuente: Certificados de tradición y Libertad (10-01-2020)

1.2.1 PAÍS:

Colombia.

1.2.2 DEPARTAMENTO:

Antioquia.

1.2.3 MUNICIPIO:

Andes.

1.2.4 DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE:

Carrera 50 Nro. 47 – 48

1.2.5 NOMBRE DEL BARRIO:

San Luis

1.3 IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACION

1.3.1 OBJETO DE LA VALUACION:

Calcular el valor real del predio.

1.3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACION:

Bancolombia.

1.4 RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

1.4.1 Nota 1: Juan David Ortiz González, no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada ó el título legal de la misma (escritura).

1.4.2 Nota 2: Juan David Ortiz González, no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

1.5 FECHAS DEL ESTUDIO:

1.5.1 FECHA DE APORTE DE DOCUMENTOS:

14 de febrero de 2020.

1.5.2 FECHA DE LA VISITA:

04 de febrero de 2020.

1.5.3 FECHA DEL INFORME:

17 de febrero de 2020.

1.6 BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

1.6.1 BASES DE LA VALUACIÓN

El presente avalúo fue realizado en base a la definición del Valor de Mercado, y ha sido elegida porque el sector cuenta con inmuebles comparables (en proceso de venta o que han sido vendidos o recientemente), para la determinación del valor del inmueble objeto de valuación.

1.6.2 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR

Valor de Mercado se define como el precio más probable que una propiedad debiera presentar en un mercado abierto y competitivo bajo condiciones requeridas para su venta justa, actuando comprador y vendedor en forma prudente e informada, asumiendo que dicho proceso no se encuentra afectado por algún estímulo indebido. Implícita en esta definición se asume la consumación de la venta en una fecha específica, así como la transferencia titulada de la propiedad del vendedor y comprador bajo las siguientes condiciones:

- El Comprador y Vendedor se encuentran igualmente y normalmente motivados.
- Ambas partas actúan bien informadas o asesoradas, en beneficio de lo que consideran sus mejores intereses.
- Se asume un tiempo razonable de exposición en un mercado abierto.
- El pago se realiza mediante recursos monetarios en efectivo o en los términos de un acuerdo financiero comparable.
- El precio representa la condición normal de la propiedad en venta, sin ser afectado por financiamientos creativos especiales o por descuentos o concesiones otorgados por cualquier parte relacionada con la venta.

1.6.3 PERIODO DE MERCADEO

Este inmueble por la oferta y demanda tardaría en venderse en un tiempo no mayor a Seis (6) meses, después de realizado el avalúo.

2. ASPECTOS JURIDICOS

2.1 TIPO DE PROPIEDAD

Propiedad Real de un derecho de cuota equivalente al 100%.

2.2 IDENTIFICACION DE LOS PROPIETARIO:

De acuerdo con los documentos suministrados los propietarios son:
Matrícula 004 – 31120: Propiedad 100%: Cooperativa de Caficultores de Andes Ltda – COOPERAN LTDA.
Fuente: Certificados de tradición y libertad (10-01-2020)

2.3 TITULOS DE ADQUISICIÓN:

Matrícula 004 – 31120
Escritura 6145 del 01 de noviembre del 2011 de la Notaria trece (13) de Bogotá D.C
Fuente: Certificados de tradición y libertad (10-01-2020)

2.4 IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS

2.4.1 MATRICULA INMOBILIARIA:

Matrícula 004 – 31120

2.4.2 CEDULA CATASTRAL:

Matrícula 004 – 31120 N° de Cédula Catastral: 03410010170090000010000000000

2.4.3 CHIP

N/A.

Juan David Ortiz González
Avaluador R.N.A. /C-04-5072
AVAL-8355191

3. CARACTERITICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 GENERALIDADES

Andes es un municipio de Colombia, localizado en la subregión Suroeste del departamento de Antioquia- Su cabecera dista 126 kilómetros de la ciudad de Medellín, capital del departamento de Antioquia y posee una extensión de 444 kilómetros cuadrados. Andes es célebre por ser la cuna del escritor, filósofo y periodista antioqueño Gonzalo Arango, fundador del movimiento nadaista.

Andes está conformado administrativamente por 7 corregimientos, Tapartó, Santa Inés, Santa Rita, San José, Buenos Aires, San Bartolo y La Chaparrala. Tiene 62 veredas. Por carretera se comunica con Medellín, con la población de Aguadas en el Departamento de Caldas, y con los municipios también antioqueños de La Ceja, La Unión, Montebello, Santa Bárbara y Sonsón. Es tierra cafetera donde las viejas chivas o buses de escaleras además de ser un transporte público fueron declaradas patrimonio inmaterial del municipio. Es el centro comercial de la subregión y uno de los municipios más prósperos. Su infraestructura en finca hoteles, parques ecológicos y recreativos y lugares para la diversión nocturna son parte de los nuevos desarrollos turísticos de Andes, municipio que guarda en los inmensos árboles del Parque y en sus viejos balcones, toda la historia de la grandeza de Antioquia.

3.2 DELIMITACION DEL MUNICIPIO:

Limita por el norte con los municipios de Betania, Hispania y Pueblo Rico.
Limita por el este con los municipios de Jardín y Jericó.
Limita por el sur con el departamento de Risaralda.
Limita por el oeste con los departamentos de Chocó y Risaralda.

3.3 ACTIVIDADES PREDOMINANTES:

El municipio de Andes es considerado polo de desarrollo de esta zona del departamento de Antioquia; es denominado ¨capital cafetera y comercial de Suroeste antioqueño¨. Las actividades económicas de mayor importancia son la agricultura, la ganadería, la minería y el comercio; se destaca la ganadería vacuna, se explotan minas de oro y hay reservas carboníferas. Los principales cultivos son café, plátano y banano, caña, fríjol, maíz, yuca, frutales y tomate. El café es la base de la economía del municipio con 10.287 ha en este cultivo, generando la mayor parte del empleo rural y de los ingresos de la zona. La actividad pecuaria cuenta anualmente con un volumen de 4.933 bovinos, 1.702 equinos, 1.359 porcinos, 14.751 aves, 125 estanques piscícolas, 14 apiarios y 119 lombricultivos; la actividad

minera se realiza mediante explotaciones de material de playa, balastro y extracción de oro sin inventario detallado; la actividad forestal es una de las mayores potencialidades del suelo, ocupa el 45.7% del territorio.

3.4 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

De conformidad con la estratificación socioeconómica de vivienda en los municipios de Antioquia, por subregión 2015, en Andes los estratos 1, 2 y 3 son los más representativos: el 100% por ciento del total de las viviendas están clasificadas en esos estratos. El mayor número de viviendas se concentra en el estrato 2, con 2.848 del total de las viviendas. El predio objeto de valoración se encuentra inscrito en el estrato Comercial.
Fuente: Factura de Servicios Públicos de EPM.

3.5 VÍAS DE ACCESO

Andes cuenta con una red vial rural de 270 km de vías y 520 km de caminos, la red vial urbana cuenta con 3.6 km de vías en asfalto, 4.2 km de vías en concreto, 3.3 Km de vías en adoquín, 3.2 km de vías en tierra y 3 km de vías peatonales. El predio avaluado tiene como vía de acceso la vía que sale de Andes hacia Jardín y empalma con la troncal del café.

3.5.1 EQUIPAMIENTO

El equipamiento institucional está ubicado en sectores próximos representado por establecimientos educativos como Liceo Maria Auxiliadora, Escuela Juan de Dios Uribe y la Escuela Francisco de Paula Santander. El uso comercial esta seguido por locales comerciales, La Plaza de Mercado municipal y la terminal de transportes. Con respecto a equipamiento de salud se encuentra cerca al hospital San Rafael, para los equipamientos culturales, se encuentra cerca al parque principal de San Pedro, al parque infantil de San Pedro y al edificio Preventorio.

3.5.2 ESTADO DE CONSERVACION

El sector cuenta con las vías anteriormente descritas en buen estado de conservación, cuentan con señalización vial.

3.6 INFRAESTRUCTURA URBANISTICA

3.6.1 AMOBLAMIENTO URBANO

El sector cuenta con mobiliaria y señalización vial, que presentan buen estado de conservación y mantenimiento.

3.6.1 ANDENES Y SARDINELES

Todo el sector cuenta con un buen sistema de andenes y sardineles en buen estado de conservación, que permiten el desplazamiento peatonal en el sector.

3.6.2 ALUMBRADO PÚBLICO

El sector cuenta con iluminación por medio de lámparas de poste.

3.6.3 ZONAS VERDES

El sector cuenta con la presencia de algunas zonas verdes como separadores viales.

3.7 SERVICIOS PUBLICOS

El sector cuenta con Energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y telecomunicaciones.

3.8 TOPOGRAFIA

El sector presenta una topografía inclinada y ondulada.

3.9 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO

3.9.1 TIPO DE TRANSPORTE PÚBLICO

El servicio de T. público en el sector es bueno, es prestado por taxis, mototaxis y chiveros.

3.9.2 CUBRIMIENTO

Comunican el sector con diferentes puntos del municipio.

3.9.3 FRECUENCIA

La prestación del servicio público cuenta con una prestación constante y eficiente.

Juan David Ortiz González
Avaluador R.N.A. /C-04-5072
AVAL-8355191

4. NORMATIVIDAD

Acuerdo 022 de marzo de 2000

El predio objeto de la inversión se encuentra clasificado dentro del suelo URBANO – EN DESARROLLO URBANISTICO, con tratamiento de Conservación y Renovación y uso principal de Comercio de bienes y servicios de menor magnitud.

DU5	ZONA DE PARQUEO TRANSITORIO AL TURISTA	Parte alta del barrio San Luis, comprende las plazoletas Estación Jardín y Santa Rita.	Conservación y Renovación	Comercio de bienes y servicios de menor magnitud, vivienda unifamiliar y bifamiliar,	Institucional menor y mayor, industria artesanal menor	Bodegas, comercio mayorista, griles, discotecas y funerarias, vivienda multifamiliar	Industria de mayor magnitud y con alto grado de contaminación ambiental, abastecimiento y seguridad social

ARTÍCULO 12: SUELO URBANO. Está constituido por las áreas destinadas a usos urbanos, predominantemente colectivos, apoyados con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado. Se encuentra delimitado por el perímetro urbano, que será el mismo que el perímetro de servicios y el cual se adopta en los Mapas Nos. F4, F8, F9, F10, F11, F12 y F13. En el municipio de Andes se consideran los siguientes suelos urbanos:

1. Perímetro urbano de la cabecera municipal 2. Perímetro urbano del centro poblado de San José 3. Perímetro urbano del centro poblado de Buenos Aires 4. Perímetro urbano del centro poblado de Tapartó 5. Perímetro urbano del centro poblado de Santa Rita 6. Perímetro urbano del centro poblado de Santa Inés

ARTICULO 135: DEFINICION. Las Zonas Homogéneas se definen como las áreas que poseen una caracterización y una problemática, tanto biofísica, como social y económica, que la identifica y le determina una especificidad y una condición de uso particular. Esta es la base para la definición del plan de usos del suelo y los tratamientos que se le deben dar a éstos, el cual está basado en las potencialidades, restricciones y posibilidades de desarrollo económico.

ARTICULO 136: ZONAS HOMOGÉNEAS PARA EL SUELO URBANO EN DESARROLLO URBANISTICO PARA LA CABECERA MUNICIPAL. (Mapas F4 y F13 y Tabla No. 1) se definen zonas homogéneas para el suelo urbano, zona de expansión y de protección.

ZONA DU5: Zona de parqueo temporal. Plazuelas Santa Rita, Jardín y La Estación. Localizadas sobre la parte alta del barrio San Luis, en la salida al corregimiento San Rita y en la entrada a la zona urbana sobre la avenida Medellín.

En estas zonas se permitirá el parqueo provisional de vehículos particulares.

- Se dará a esta zona un Tratamiento de Renovación y Conservación, tendiente a lograr cambios drásticos en la imagen visual y el espacio público que tiene asiento en este sector, pero conservando los elementos arquitectónicos y espaciales que sobresalen, como son las fachadas, los aleros, los balcones, etc.
- Se complementará el amoblamiento urbano y la adecuada señalización vial.
- Se estudiará a corto plazo la viabilidad de conectar vehicularmente las plazuelas Jardín y Santa Rita a través de la rectificación de la calle 47 Chile entre carreras 50 Restrepo Escobar y 51 Marulanda.
- Manejo de espacios de circulación peatonal.

ARTÍCULO 145: DE LOS TRATAMIENTOS URBANISTICOS. Adóptense según lo dispuesto en las Tablas Nos. 1, 5, 6, 7, 8 y 9, los tratamientos urbanísticos que allí se definen para cada zona, los cuales se definen de la siguiente manera:

1. **Desarrollo:** Mediante este tratamiento se definen las condiciones de desarrollo de los predios ubicados en suelo urbano o de expansión urbana que no han sido urbanizados o construidos.
2. **Redesarrollo o Redensificación:** Este tratamiento permite introducir nuevos usos y un mayor aprovechamiento del suelo.
3. **Consolidación:** Se aplica a sectores urbanos en los cuales se pretende afianzar su desarrollo de conformidad con las tendencias que presentan, corrigiendo las deficiencias de dotación que puedan darse.
4. **Rehabilitación:** Se aplica a zonas degradadas que es necesario mejorar o recuperar mediante actuaciones que modifiquen la situación actual.
5. **Mejoramiento Integral:** Este tratamiento se dirige a mejorar las condiciones habitacionales y de entorno de los asentamientos humanos de desarrollo incompleto o inadecuado, superando sus carencias de infraestructura, espacio público y equipamientos, y procurando el mejoramiento integral de la vivienda.
6. **Renovación:** Este tratamiento se dirige a introducir modificaciones radicales en el uso del suelo y las construcciones de un sector, con miras a detener procesos de deterioro físico y ambiental y lograr un significativo cambio funcional y un mejor aprovechamiento de la localización del sector y la infraestructura existente.
7. **Conservación:** Tratamiento dirigido a proteger o recuperar valores significativos o representativos de la cultura arquitectónica y la evolución urbanística de la ciudad.
8. **Reubicación:** Se refiere al tratamiento donde es estrictamente necesario implementar programas de traslado de infraestructura, principalmente vivienda.
9. **Protección:** Comprende las actividades encaminadas a la protección de los recursos naturales y el medio ambiente.

5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

5.1 CARACTERISTICAS DE LOS TERRENOS

5.1.1 DIRECCIÓN

CARRERA 50 # 47-48: Avenida del Centenario

5.1.1.1. CABIDAD SUPERFICIARIA

Matrícula 004 – 31120: Área del Lote: 1000 mts2

Fuente: Escritura Publica

5.1.1.2. LINDEROS

Matrícula 004 – 31120: Consignados en la escritura 6145 del 01 de noviembre de 2011 y son los siguientes: "Por el frente con la avenida del centenario, por el centro con la carretera en construcción y por los dos costados con calles también en construcción y sin nombres"

Fuente: Escrituras públicas.

5.1.1.3. FORMA GEOMETRICA

Rectangular

5.1.1.4. FRENTE

50 metros

5.1.1.5. FONDO

20 metros

5-1-1-6. TOPOGRAFIA

Plana.

5.2 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCION:

5.2.1 NUMERO DE PISOS:

1 pisos.

5.2.2 NUMERO DE SOTANOS

1 sótano.

Juan David Ortiz González
Avaluador R.N.A. /C-04-5072
AVAL-8355191

5.2.3 ÁREA CONSTRUIDA

Matrícula 004 – 31120: 2.000 metros cuadrados

Fuente: Visita y medición ocular

5.2.4 EDAD

Edad del inmueble: 67 AÑOS.
Vida Remanente: 33 AÑOS.
Vida útil: 100 AÑOS.

5.2.5 ESTADO DE LA CONSTRUCCION

Usada.

5.2.6 ESTADO DE CONSERVACIÓN:

Clase 2.

5.2.7 DEPENDENCIAS

Matrícula 004 – 31120: Cuenta con dos niveles; el primer nivel se encuentra dividido en 2, una zona de compra y almacenamiento de café y una zona de almacén de insumos. La zona de compra de café cuenta con una oficina, cocineta, cuarto de vigilancia y dos baños y la zona de almacén cuenta con una oficina y un baño. El sótano destinado en el momento de la visita como bodega de almacenamiento de Café y de insumos se encuentra dividido en 2 bodegas.

5.2.8 ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCION

Matricula	Inmueble	ESPECIFICACIONES DE LA CONTRUCCIÓN					
		Estructura	Cubierta	Fachada	Ventaneria	Acabados	Condiciones de Iluminación
Matrícula 004 – 31120	SOTANO	Mampostería estructural, columnas, vigas y muros en bloque.	Cubierta entre pisos, losa en concreto y piso de cemento.	Sencilla en ladrillo y pintura	Sin ventanas, puertas tipo reja de aluminio	Sin Acabados, paredes rusticas y piso en cemento	Sin ilimunación natural, buena iluminación artificial
	NIVEL 1	Mampostería estructural, columnas, vigas y muros en ladrillo y bloque.	Cubierta en estructura metálica y teja de PVC	Sencilla en ladrillo y pintura	Sin ventanas, puertas tipo reja de aluminio	Sin Acabados, paredes rusticas y piso en cemento	Buena iluminación tanto natural como artificial

6. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

Juan David Ortiz González
Avaluador R.N.A. /C-04-5072
AVAL-8355191

6.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

El sector no cuenta con problemas de estabilidad de suelos que se aprecien a simple vista, ya que cuenta con obras de mitigación de remoción en masa, alcantarillado pluvial y de aguas residuales.

6.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El sector por encontrarse inscrito en una serie de vías primarias, cuenta con un tránsito vehicular de alto flujo, lo cual redunda en contaminación auditiva y acumulación de gases, que podrían afectar a los habitantes de este sector.

6.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

El inmueble no cuenta con ningún tipo de afectación de carácter vial, ni áreas de cesiones.

6.4 SEGURIDAD

El sector no cuenta con problemas de seguridad importantes ó significativos, más allá de los que se presentan en la ciudad en general.

6.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

El sector no cuenta con problemas de tipo socioeconómico significativos que en algún momento afecte la comercialización del inmueble.

7. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del justiprecio comercial, materia del presente informe, las siguientes particularidades:

7.1 Las condiciones de acceso al sector, ya que éste se encuentra rodeado de vías principales, por las cuales transitan rutas de buses, colectivos y taxis. La buena y adecuada infraestructura urbanística con que cuenta el sector, la cual es apta para el uso comercial que se presenta. Además de, la evaluación y análisis de las características físicas de los lotes de terreno en cuanto a su área, forma geométrica irregular, topografía plana, ubicación esquinera, linderos y dimensiones.

7.2 El análisis de las especificaciones arquitectónicas y constructivas de las construcciones en relación con el área construida, edad, acabados interiores, buena iluminación y ventilación natural.

7.3 En la visita ocular se encuentra que el predio se encuentra ocupado por una bodega comercial, con bodegas y almacenes.

7.4 Un comportamiento de oferta y demanda normal, en el cual se evidencia que existe un mercado propio para este tipo de inmuebles.

7.5 El informe no representa un estudio de títulos; cualquier inconsistencia descrita se debe a la documentación presentada por el solicitante.

7.6 De conformidad con el numeral N° 7 del artículo 2° del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

8. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS

8.1 METODOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA

COMPARACION DE MERCADO

En él se investiga la oferta y demanda de inmuebles similares, en el análisis, se consideran entre otros los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura, etc.

En la aplicación de este método, se procedió a realizar una investigación sobre oferta de inmuebles en venta con características similares o en alguna medida comparables con las del inmueble objeto del presente informe.

FECHA AVALUO	17/02/2020

No.	BARRIO	MUNICIPIO	Contacto	VALOR OFERTA	% DEPURACION	VALOR DEPURADO	AREA	MTS	OBSERVACIONES
1	Andes	Andes	Gloria Liliana Velez Quintero	$ 3.200.000.000	0,00%	$ 3.200.000.000	810,00	$ 3.950.617	Bodega de empresa Comsab, ubicada en la misma zona.
2	Andes	Andes	Ruben Posada Posada	$ 3.500.000	0,00%	$ 3.500.000	1,00	$ 3.500.000	Dato valor mts2 nuevo de local comercial. Suministrado por persona dedicada al negocio inmobiliario en el municipio
3	Andes	Andes	Rafael Gildardo Mejía	$ 1.058.190.500	0,00%	$ 1.058.190.500	330,45	$ 3.202.271	Bodega, ubicada en la misma zona.

PROMEDIO MT	$ 3.550.963
DESVIACION	376.767,03
COEFICIENTE DE VARIACION	11%
NÚMERO DE DATOS	3
RAIZ	1,732
t(N)	2,403
LIMITE SUPERIOR	$ 4.073.679
LIMITE INFERIOR	$ 3.028.247

Juan David Ortiz González
Avaluador R.N.A. /C-04-5072
AVAL-8355191

COSTO DE REPOSICION

Consiste en establecer el valor de la edificación a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al que es objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada.

La depreciación es la porción de vida útil que en términos económicos se debe descontar al bien, por el tiempo de uso, teniendo en cuenta aspectos como estado de conservación y mantenimiento, obsolescencia funcional y obsolescencia económica

PROCEDIMIENTO

Para éste método del costo de reposición hemos aplicado las tablas de Fitto y Corvini de castigo por antigüedad y estado de conservación.

DESCRIPCION	Á. CONSTRUIDA	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	CALIFICACION ESTADO	DEPRE	VALOR REPOS.	VALOR DEPREC.	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	VALOR CONSTRUCCION
Construcción	2.000,00	67	100	67,00%	2	57,11%	1.149.986	$656.705	$493.281	$ 490.000	$ 980.000.000
	-	0	100	0,00%	1	-0,01%	-	$0	$0	$ 0	$ 0

Juan David Ortiz González
Avaluador R.N.A. /C-04-5072
AVAL-8355191

9. AVALÚO COMERCIAL

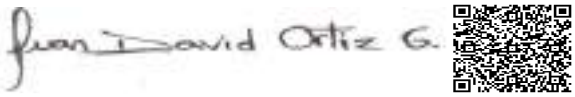
DESCRIPCION	ÁREA M2	VALOR MTS2	SUBTOTAL
MI 004-38368	1.000,00	$ 1.000.000	$ 1.000.000.000
Construcción	2.000,00	$ 490.000	$ 980.000.000
TOTAL VALOR COMERCIAL			**$ 1.980.000.000**
Valor integral de construcción			**$ 990.000**

SON: MIL NOVECIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS MCTE.

Nota 1: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto N° 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria N° 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el Método de Mercado-reposición. De acuerdo con las leyes Colombianas.

Nota 2: Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, ni detalles del trabajo, sin consentimiento escrito de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, o del solicitante del estudio.

Atentamente,



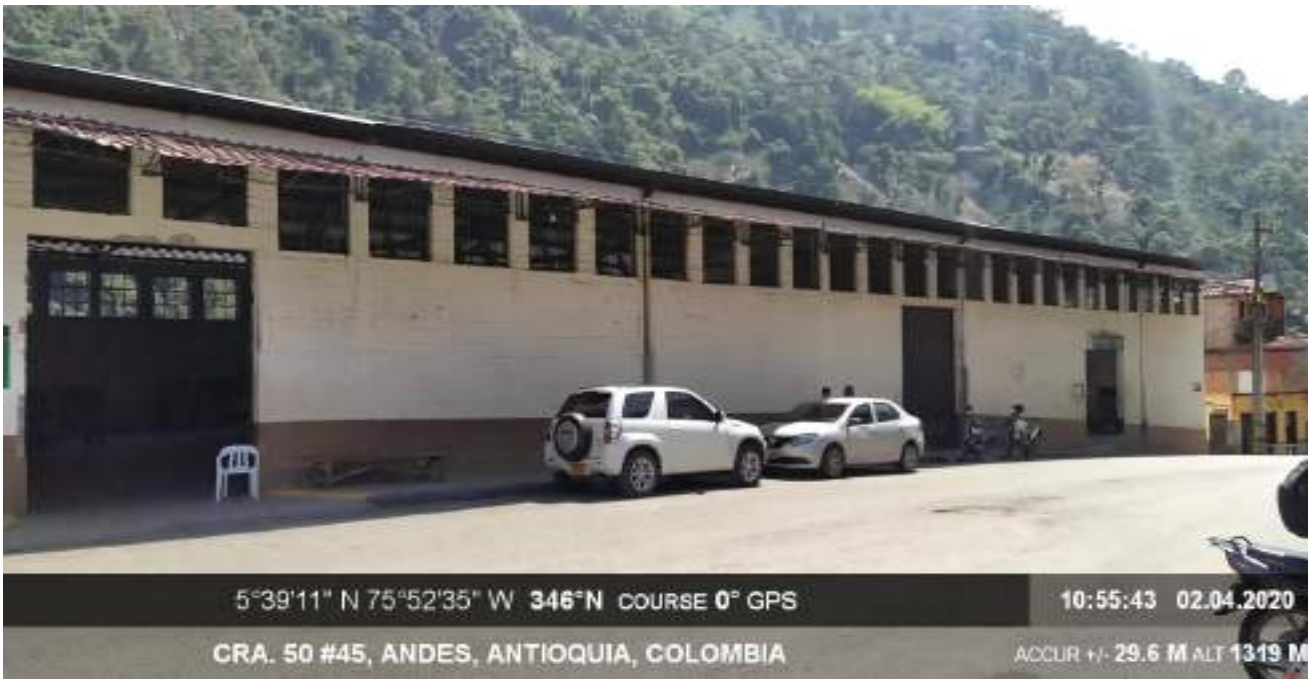
JUAN DAVID ORTIZ GONZÁLEZ
R.N.A /C-04-5072 – CORPOLONJAS
AVAL - 8355191

Juan David Ortiz González

Avaluador R.N.A. /C-04-5072

AVAL-8355191

10. REGISTRO FOTOGRÁFICO



Juan David Ortiz González
Avaluador R.N.A. /C-04-5072
AVAL-8355191

Juan David Ortiz González
Avaluador R.N.A. /C-04-5072
AVAL-8355191

Juan David Ortiz González
Avaluador R.N.A. /C-04-5072
AVAL-8355191

Juan David Ortiz González
Avaluador R.N.A. /C-04-5072
AVAL-8355191

Juan David Ortiz González
Avaluador R.N.A. /C-04-5072
AVAL-8355191

Juan David Ortiz González
Avaluador R.N.A. /C-04-5072
AVAL-8355191

Makler
Inmobiliarios

Informe de Avalúo Comercial

Avalúo PRG_2021_834452

Medellín, Abril 29

2021

Makler
Inmobiliarios

NUESTRA EMPRESA

Palacio Giraldo Grupo Inmobiliario nació con una finalidad muy clara: ofrecer un acompañamiento a nuestros clientes en todos los procesos de gestión inmobiliaria, que pudiesen concretarse en experiencias de mejoramiento y satisfacción, de quienes nos confiaron sus bienes o sus proyectos futuros de inversión, con la promesa de asumir decisiones certeras que garantizaran un mejor futuro.

Continuando con esta finalidad y entendiendo las dinámicas del sector con los desafíos que éstas nos imponen, hemos decidido crear nuestra marca **MAKLER INMOBILIARIOS.** Más allá del cambio de nombre, estamos creciendo gracias a nuestro compromiso que ha generado confianza, a la calidad del recurso humano con el que contamos, a la formación de alto nivel de nuestros directivos, a la experiencia en todos los procesos de gestión inmobiliaria. Hoy contamos con todas las condiciones técnicas, con estándares de calidad y con el respaldo de La Lonja Propiedad Raíz de Medellín, nuestro aliado, y uno de los gremios de mayor trayectoria y reconocimiento en el País.

Por las razones expuestas tenemos la certeza de estar más preparados para ofrecer mayores y mejores servicios, con el renovado propósito de convertirnos en una empresa confiable para nuestros clientes, colaboradores y para el gremio inmobiliario en Medellín, en el País y en el extranjero. Bajo el lema de ofrecer siempre un servicio personalizado, íntegro y con altos estándares de calidad técnica y humana.

¡Crecemos para servirte mejor!

AVALÚO COMERCIAL

RADICADO PRG_2021_834452

DIRECCIÓN/UBICACIÓN:
CARRERA 5 #8-37/39- Carrera Girardot
Jardín / Antioquia

SOLICITADO POR:
Bancolombia S.A
Gerencia Valoración de Garantías y Activos.

AVALUADO POR:
Makler Inmobiliarios
Una marca Palacio Giraldo & Asociados SAS

Medellín, abril 29 de 2021.

RESUMEN

TIPO DE INMUEBLE
Inmueble Urbano, NRPH

SOLICITADO POR
Bancolombia S.A
Gerencia Valoración de Garantías y Activos.

CIUDAD Y FECHA
Medellín, abril 29 de 2021

MÉTODO UTILIZADO
Método Comparativo de Mercado.

El valor total comercial más probable del inmueble es:

Total: $422.298.960

CONCEPTO	ÁREA m²	VALOR m²	TOTAL
Lote de terreno	430,66	$756.000	$325.578.960
Construcción piso 1	201,5	$480.000	$96.720.000

SON: Cuatrocientos Veintidós Millones Doscientos Noventa y Ocho Mil Novecientos Sesenta Pesos ML

CONTENIDO

GENERALIDADES....4
FECHAS....4
DEFINICIONES....5
NORMATIVIDAD....8
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO.... 11
CONDICIONES / ÁREAS.... 14
CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS.... 15
METODOLOGÍAS.... 16
REGISTRO FOTOGRÁFICO.... 18
CONSIDERACIONES.... 18
VALOR COMERCIAL.... 19
CLÁUSULAS Y RESPONSABILIDADES.... 20
ANEXOS

GENERALIDADES

- **Nombre del solicitante.**
  Bancolombia S.A,
  Cliente, Cooperativa de Caficultores de Andes Ltda.

- **Número de identificación del solicitante.**
  NIT: 890.903.938-8

- **Objeto de la valoración.**
  El presente encargo valuatorio tiene como objeto estimar el VALOR COMERCIAL del inmueble para mantenimiento de garantía, con la entidad financiera Bancolombia SA, Gerencia Valoración de Garantías y Activos.

  Nota: *El presente Avalúo es de USO exclusivo del solicitante para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.*

- **Destinatario de la valoración.**
  Bancolombia S.A

FECHAS

- **Fecha de visita o verificación del inmueble.**
  El inmueble objeto del presente avalúo fue visitado el día 28 de abril de 2021, por el perito Roberto Alexander Rosero Fuertes, debidamente acreditado en el Registro Abierto de Avaluadores identificado con el R.A.A AVAL- 1061762377, en representación de Makler Inmobiliarios una marca Palacio Giraldo & Asociados SAS, dando cumplimiento con la ley 1673 de 2013.

- **Fecha del informe y de aplicación del valor.** *Abril 29 de 2021.*

DEFINICIONES

- **Bases de la valuación.**
  Se efectuará un avalúo, en el cual se determinará el valor comercial del bien, teniendo en cuenta las condiciones actuales del mercado y las características especiales del inmueble, considerando el bien en venta en un mercado abierto excluyendo específicamente valores sobre o sub estimados debido a condiciones o circunstancias, consideraciones o concepciones especiales, otorgadas por cualquier persona relacionada con la venta o cualquier elemento de valor especial.

- **Definición y tipo de valor.**
  El presente avalúo se realizó teniendo en cuenta el valor del mercado; entiéndase por valor de mercado la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente, sin coacción y sin tener en cuenta las posibles compensaciones tributarias, aplicando métodos y procedimientos de valuación que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las que el bien se comercializaría más probablemente en el mercado. Para nuestro caso fue utilizado el MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO.

- **Situación limitante a causa de Emergencia Sanitaria.**
  Teniendo presente las situación de emergencia sanitaria mundial por causa de la COVID19 con impactos en la economía, el valor estimado tiene una connotación de incertidumbre y por ende su vigencia es relativa y dependerá la duración del estado de emergencia y del impacto en la economía en variables micro y macro económicas como empleo, capacidad de compra de la población, medidas económicas que adopte el gobierno, capacidad de soportar sin vender a precios inferiores los activos inmobiliarios en la región, del déficit fiscal que se genere, de la revaluación de la moneda, del valor del barril del petróleo y en sí del crecimiento económico, por tal razón no se pude predicar una vigencia, pues esta puede cambiar positiva o negativamente en un corto plazo con incidencias en el valor estimado.

- **Derechos de propiedad o intereses que han de valorarse.**
  Para realizar el presente informe valuatorio fueron presentados los siguientes documentos:

✓ *Certificado de Tradición y Libertad Matrícula: **004-2053**, Impreso el 8 de marzo de 2021 Oficina de registro de Instrumentos de Andes.*

✓ *Escritura pública 1086 del 14 de diciembre de 2014 Notaría Única del círculo de Andes.*

CARÁCTERÍSTICAS DEL SECTOR

- **Características Generales.**
  Colombia / Antioquia / Jardín.

  Información del sector.
- **Localización.**
  El inmueble se encuentra ubicado en la zona Urbana del municipio de Jardín, parque central,

- **Usos predominantes del sector.**
  Sector Agrícola y caficultor.

- **Servicios públicos.**
  Energía: Sí.
  Acueducto: Sí.
  Alcantarillado: Sí.
  Red de gas: No.
  Teléfono e internet: No.

- **Vías de acceso.**
  - ***Vía principal:*** *Para acceder al inmueble se accede por la vía Andes – Jardín, carrera 6.*
  - ***Vía Secundaria:*** *El inmueble cuenta con vías secundarias como la carrera 5 y la calle 8, se encuentran pavimentadas y buen estado de conservación.*

Foto tomada en sitio

- **Elementos.**
  La vía principal se encuentra pavimentada, y las vías secundarias se encuentran pavimentadas en óptimas condiciones para transitar y en buen estado de conservación.

- **Estado de conservación de las vías.**
  El estado de conservación de la vía principal es bueno.

- **Amoblamiento urbano.**
  El sector cuenta con estructura de vial buena.

- **Estrato socioeconómico.**

- **Topografía.**
  La topografía del sector es plana y ligeramente inclinada.

- **Servicio de transporte público.**
- **Tipo de transporte.**
  Buses intermunicipales, taxis, carro particular.
- **Cubrimiento.**
  Las rutas del servicio de transporte tienen un buen cubrimiento acorde a las necesidades del sector.
- **Frecuencia.**
  La frecuencia es apropiada para las demandas del sector.

- **Edificaciones importantes del sector.**
  Cerca al inmueble se encuentra la Iglesia principal del municipio de Jardín, hoteles, entidades bancarias, restaurantes, farmacias, supermercados entre otros.

Fuente Google Maps

NORMATIVIDAD

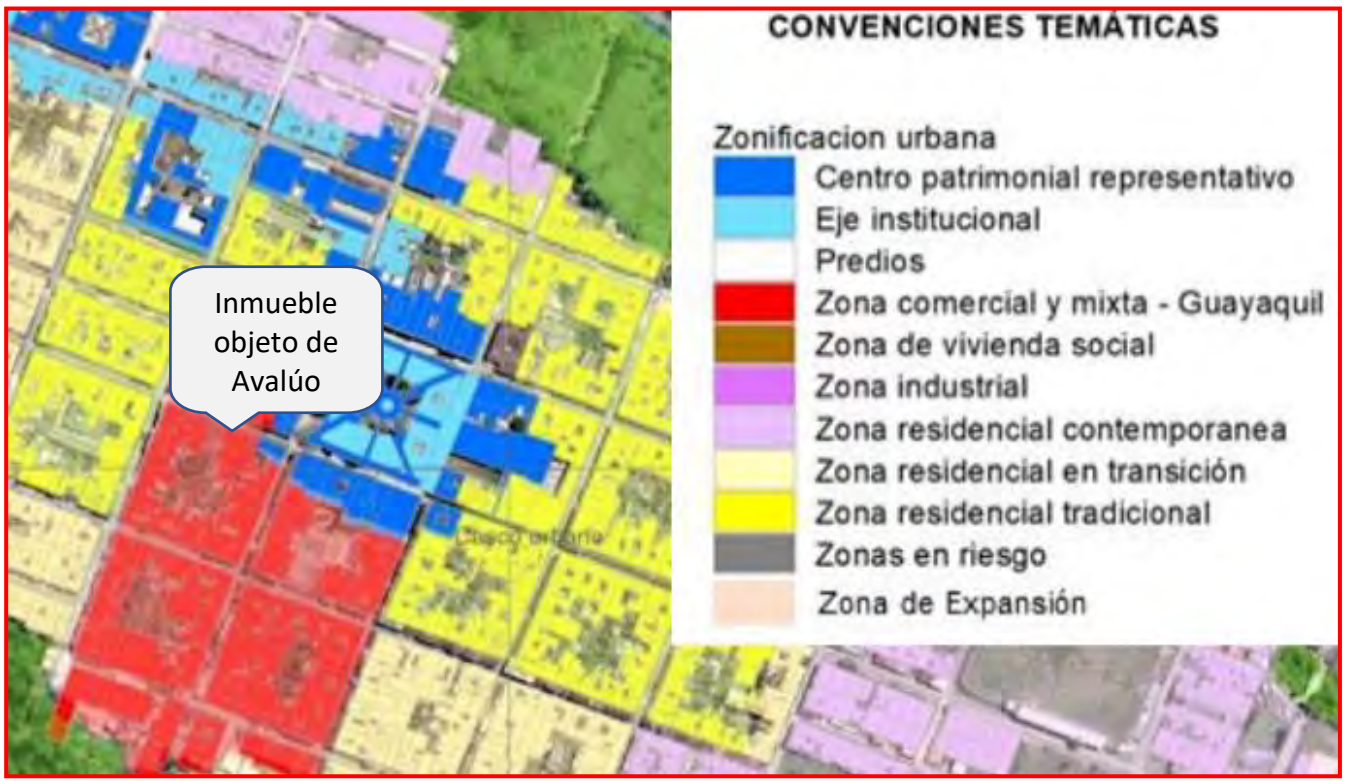
- **Normatividad del sector.**
  Según el Acuerdo 016 de diciembre 07 del 2018, mediante el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Básico Territorial para el Municipio de Jardín, se obtiene la siguiente información para el predio en estudio.

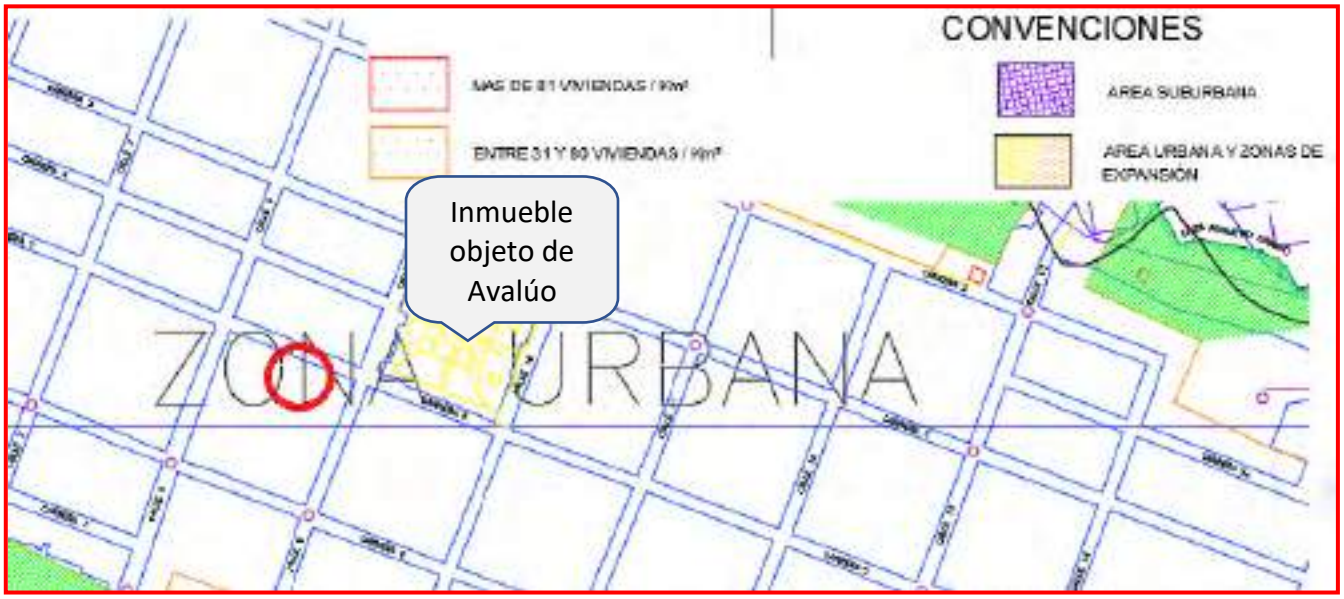
Localización del predio en el Polígono

Tratamientos Urbanísticos

TIPOLOGIA DE USOS			ZONAS HOMOGENEAS								
CODIGO	DESCRIPCION	ESTABLECIMIENTOS INCLUIDOS	Centro Patrimonial Representativo	Eje Institucional	Sector Campiñuelo	Zona Residencial Tradicional	Zona Tradicional en Transición	Zona Residencial Contemporánea	Zona de Vivienda Social	Zona Industrial y de Servicios	Zona de Expansión
Tratamientos urbanísticos			Conservación	Conservación	Consolidación	Conservación	Consolidación	Consolidación	Consolidación	Desarrollo	Desarrollo
RESIDENCIAL- R											
R-1	Unifamiliar	Vivienda Individual	PP	C	C	PP	PP	PP	PP	R	PP
R-2	Bifamiliar o Multifamiliar	Vivienda Agrupada	R	R	R	R	R	C	PP	R	PP
COMERCIO Y SERVICIOS – CS											

Usos Permitidos / Prohibidos / Restringidos





Aprovechamientos: Índice de Construcción, Altura, Índice de Ocupación, Densidades, Área mínima lote

FICHAS NORMATIVAS URBANAS POR ZONAS HOMOGENEAS FISICAS | **N°3/9**

ZONA HOMOGENEA:
Zona Comercial y Mixta – Guayaquil

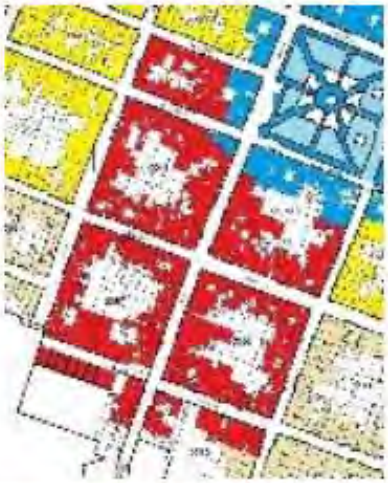
Descripción:

Es una prolongación del centro por la calle 9 en dirección sur del Parque Principal, en donde se localiza el sector comercial y de actividades mixtas (comercio y servicios) en expansión hacia el oriente calle 10 y occidente calle 8, lo que ha traído como consecuencia una subdivisión de los predios y aumento en la altura de las edificaciones (3 pisos y mansarda). Tanto en este sector como en las carreras 5 y 6 se han venido localizando una serie de talleres y bodegas de comercio que se han mezclado con los usos comercial y residencial. Es importante resaltar que en este sector se presenta una tendencia a la adaptación del uso del suelo en vivienda mezclada con uso comercial y servicios (uso mixto), sin consideración de las condiciones estéticas de edificaciones que este tipo de centro histórico requiere, así como los permanentes conflictos de usos y movilidad por su elevada congestión en días pico.

Tratamiento Urbanístico: CONSOLIDACIÓN

De alta dinámica económica, principalmente comercial, en proceso de expansión y desarrollo. Presenta las mayores transformaciones de la estructura urbana y edificada.

Delimitación:



Reglamentación de Usos del Suelo

Usos Principales:
C-1: Comercio minorista local
C-2: Comercio zonal mayor volumen

Usos Complementarios:
R-1: Residencial Unifamiliar
S-1: Sucursales y sedes financieras
S-3: Alojamiento y hospedaje temporal
S-4: Preparación y venta de alimentos
S-5A: Servicios técnicos locales (tipo industria artesanal) S-5B: Servicios técnicos municipales (oficina, consultorio)
S-6: Comunicación, diversión y entretenimiento
A-1: Servicios de abastecimiento y comercio local
G-1: Servicios de la administración pública
D-3: Actividades de esparcimiento y contemplativas

Usos Restringidos:
R-2: Residencial Bifamiliar o Multifamiliar
C-3: Comercio municipal con alto impacto
S-2: Parqueaderos en superficie (2 pisos máximo)
S-7: Servicios automotores y venta de combustible
E-1: Equipamientos educativo y cultural barrial
E-2: Equipamientos educativo y cultural municipal
V-1: Equipamiento de salud y bienestar social
I-1: Edificaciones para prácticas religiosas
A-2: Servicios de abastecimiento municipal y regional
F-2: Funerarias y salas de velación
T-1: Terminales de transporte de carga y mixta
D-1: Equipamiento recreativo a nivel local
D-2: Equipamiento recreativo a nivel municipal

Usos Prohibidos:
J-1: Comando, cárcel y centros de reclusión
J-2: Estación de bomberos, defensa civil y cruz roja
F-1: Cementerio, morgue y crematorio

Normas sobre Aprovechamientos

Criterio de Tratamiento Urbanístico (CN1)
Zona de desarrollo definido y estable, en la cual se pretende afianzar su desarrollo de conformidad con las tendencias que presentan, propiciando la generación de espacio público y dotación de equipamientos colectivos e infraestructura vial y de movilidad.

- **Frente Mínimo:**
  6,5 metros.
- **Lote Mínimo:**
  60 metros cuadrados.
- **Índice de Ocupación:**
  80%
- **Número de Pisos:**
  Tres (3)
- **Mayor Aprovechamiento:**
  10% más de I.O.

Nota: Adicionalmente se exigirá el cumplimiento de las normas básicas definidas en este EOT.

Tabla 19: Reglamentación de aprovechamientos urbanísticos por zonas homogéneas

ZONA HOMOGENEA	Índice de Ocupación Acuerdo 05/ 2007	Número de Pisos Acuerdo/de 2007	Mayor Aprovechamiento Propuesto	Frente Mínimo	Lote Mínimo	Índice de Ocupación	Número de Pisos
Sector Guayaquil	I.O. máximo del 70%	Máximo tres pisos	10% más de I.O.	6,5 metros.	60 metros cuadrados.	80%	Tres (3)

Análisis normativo: Según la normatividad vigente el predio no cuenta con zona protegida, se encuentra en la cabecera municipal y el uso es de alta mixtura, lo que significa que puede ser residencial y/o comercial.

No cuenta con riesgo por movimiento de Masa ni inundación. Por estar en una zona urbana permite el establecimiento de entre 31 y 80 viviendas por KM2.

No se observan obligaciones urbanísticas ni limitaciones en los documentos legales suministrados.

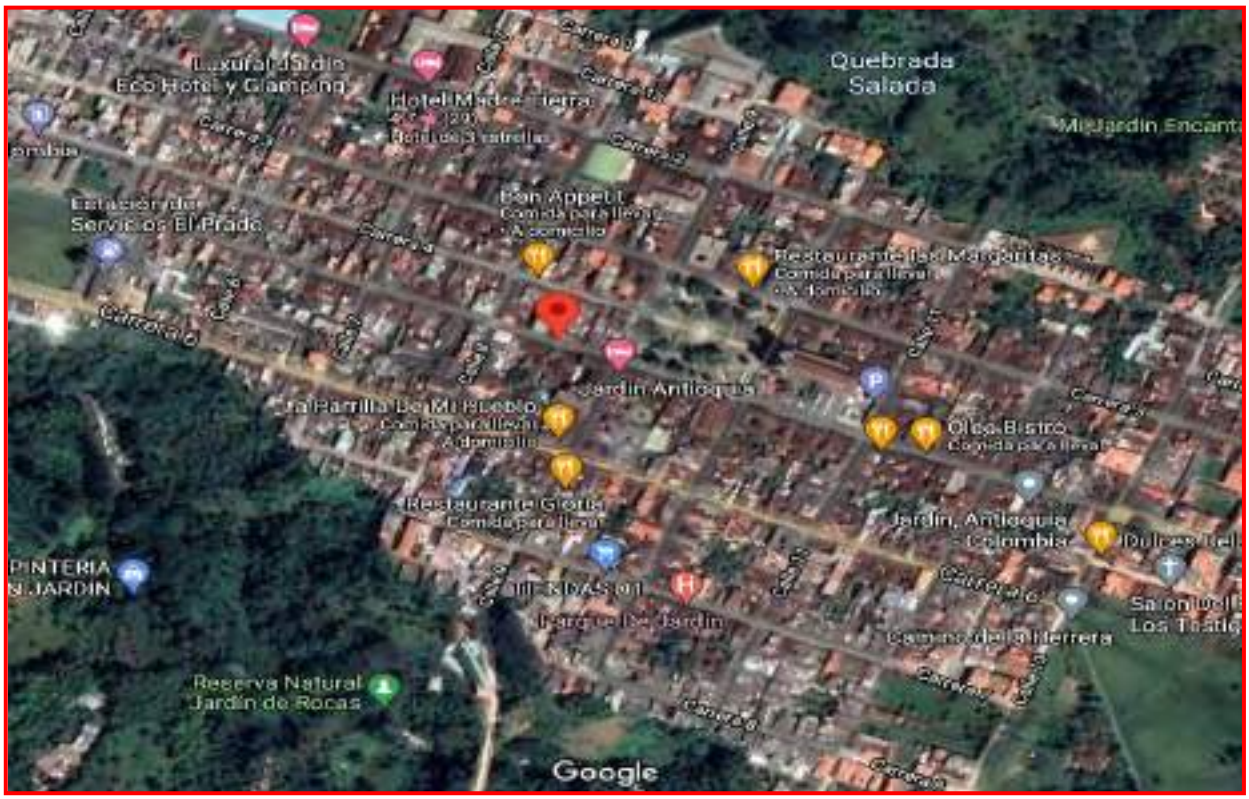
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO

- **Tipo del inmueble.**
  Inmueble Urbano, casa destinada para uso comercial.

- **Uso actual.**
  Inmueble actualmente ocupado con uso comercial.

- **Ubicación.**
  Inmueble Urbano, ubicado en el municipio de Jardín – Antioquia en zona Urbana, en una esquina del Parque Principal Libertadores, con la siguiente dirección: Carrera. 5 # 8-37/39, tomada del certificado de Libertad y Tradición #004-2053.

- **Coordenadas 5.598897, -75.820244**



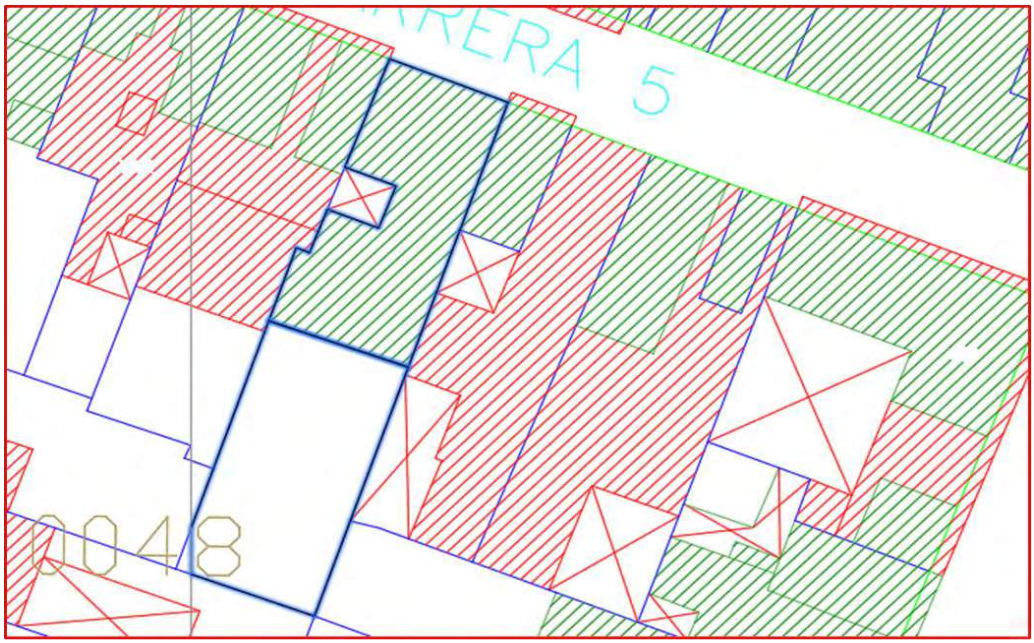
Fuente Google Maps: Escala Satelital

Fuente Google Maps: Escala barrial

✓ **Linderos.**
Linderos contenidos en la Escritura Pública 1086 del 14 de diciembre de 2014, en la notaría única del círculo de Andes – Antioquia.

- **Topografía del terreno.**
Plana y ligeramente inclinada.

- **Forma del inmueble.**
Lote de terreno tiene Forma irregular.



Construcciones.
- **Número de pisos totales:** 1

- **Vetustez.**
Año de Construcción: 1980
Vida útil: 100 años
Vida remanente: 60 años

- **Dependencias.**
Casa que actualmente es para uso comercial de la cooperativa, *"Casa del Caficultor"*
- **Acabados:**
  - Estructura: tradicional
  - Fachada: pintura y ladrillo a la vista.
  - Techos: estructura en madera.
  - Paredes: Pintadas, y ladrillo a la vista.
  - Ventanas: En madera.
  - Puertas: En madera.
  - Pisos: baldosa común, sencilla.
  - Baños: Unidades sanitarias sencillas.

CONDICIONES / ÁREAS

- **Condiciones de ventilación e iluminación.**
  Buenas.

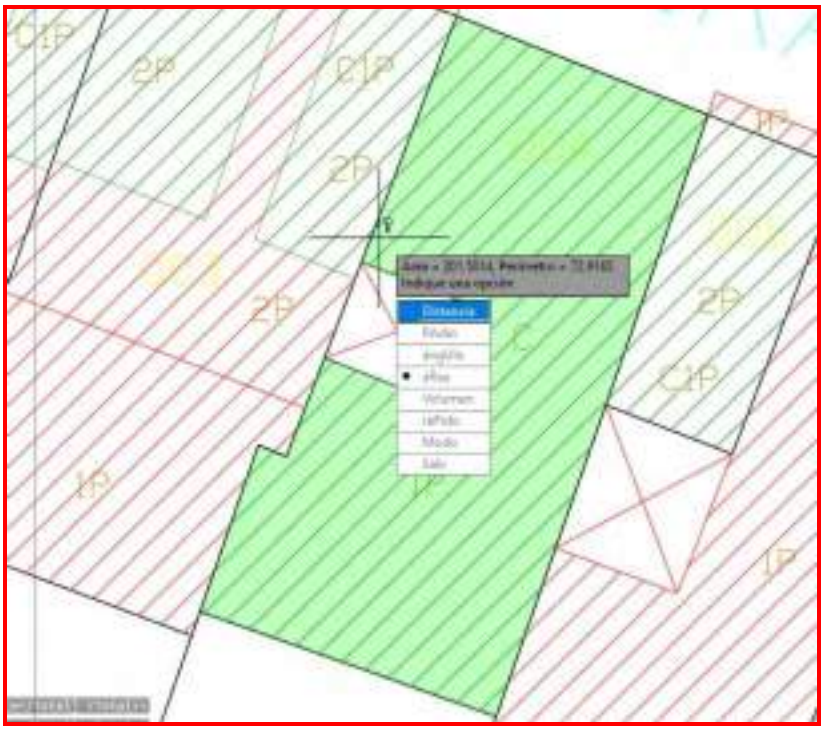
- **Servicios públicos.**
  Energía: Sí.
  Acueducto: Sí.
  Alcantarillado: Sí.
  Red de gas: No.
  Teléfono e internet: No.

- **Áreas.**

CONCEPTO	*AREA m2*	*FUENTE*
Lote de terreno	*430.66*	*Base Catastral*
Área construida	*201.5*	*Base catastral*

Área de lote de terreno

Área construida

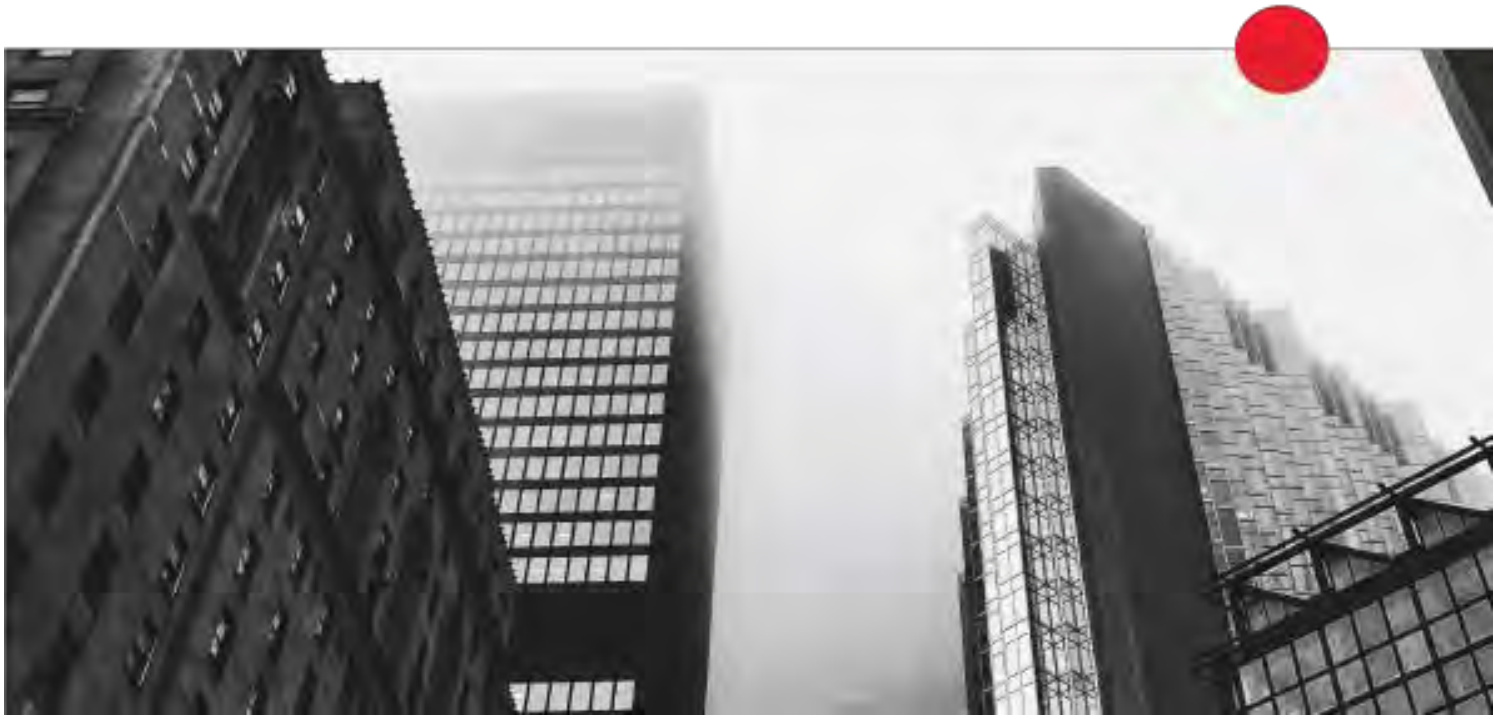


CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

Matrícula inmobiliaria: ***004-2053,*** *Oficina de registro de Instrumentos de Andes.*

Propietario: COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA
Escritura pública: 6515 del 30 de noviembre de 1979.
Especificación: Compraventa.
Notaría: notaría (5) quinta de Medellín.
Limitaciones al Dominio: Hipoteca con cuantía indeterminada, a favor de BANCOLOMBIA S.A
Escritura 1086 del 14 de diciembre de 2014 notaria única de Andes.

NOTA: El presente informe no constituye estudio de títulos



METODOLOGÍAS

Alcance.
El presente encargo valuatorio tiene como objeto estimar el VALOR COMERCIAL del inmueble para mantenimiento de garantía, con la entidad financiera Bancolombia SA, Gerencia Valoración de Garantías y Activos.

- **Metodología(s) valuatoria(s) empleada(s).**

Enfoque 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.

- **Investigación económica.**
Ver anexo de la investigación

Procedimiento: Una vez realizada la investigación de mercado se procede a clasificar, analizar, interpretar cada oferta de la muestra con el fin de realizar proceso de homologación para hacerlo comparable y de esta manera según parámetros estadísticos y criterios del Avaluador determinar el valor más probable para el inmueble objeto de avalúo.

- *Georreferenciación ofertas mercado*

Fuente Google Earth

Muestra 1. Tomada en sitio cel 321.851.48.42

Muestra 2. Tomada en sitio cel 3216059112

Muestra 3. Tomada en sitio cel 3206863069

Muestra 4. Tomada en sitio cel 3135674366

- **Tratamiento estadístico de la información.**

PROMEDIO	$	755.517
Desviación	$	49.419
Coeficiente de variación		7%
Número de datos	6	
LÍMITE SUPERIOR	$	825.394
MEDIANA	$	740.744
LÍMITE INFERIOR	$	715.188
Coeficiente de asimetría		1,39337

Valor Adoptado **PROMEDIO**

$ 756.000 m2

- **Conclusión.**
  Según lo observado en el mercado, se adopta para el valor del terreno el promedio hallado de $ 756.000/m2.

  Las muestras de mercado fueron homologadas por ubicación y tamaño.

- **Justificación de las metodologías.**
  Para determinar el valor del inmueble se decide utilizar el Método Comparativo de Mercado debido a que fueron encontrados inmuebles ofertados en venta, los cuales después de un proceso de homogenización se hacen comparables con el objeto de avalúo.

- **Perspectivas de valorización.**
  La tendencia a valorizarse es positiva en el corto y mediano plazo, debido a que en la actualidad se están desarrollando varios proyectos inmobiliarios en el sector.

- **Comportamiento de la oferta y la demanda**
  OFERTA Y DEMANDA: La zona presenta una oferta regular de predios actualmente para venta, frente a una buena dinámica de la demanda.
  TENDENCIA DEL SECTOR: Los usos establecidos se conservan por estar ubicados en una zona urbana tendiente al desarrollo económico.
  TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN: 12 meses.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

- Ver Anexo de registro fotográfico completo

CONSIDERACIONES

- Las normas urbanísticas se toman del Acuerdo 016 de diciembre 07 del 2018,
- *En los documentos suministrados no fueron observadas las áreas, son tomadas de la base catastral.*
- La metodología empleada, método de comparación o de mercado y método de reposición, está aplicada de acuerdo a la norma 620 del 23 de septiembre de 2008, del IGAC.

VALOR COMERCIAL

CONCEPTO	ÁREA m²	VALOR m²	TOTAL
Lote de terreno	430,66	$756.000	$325.578.960
Construcción piso 1	201,5	$480.000	$96.720.000

Total: $422.298.960

SON: Cuatrocientos Veintidós Millones Doscientos Noventa y Ocho Mil Novecientos Sesenta Pesos ML

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

Avaluador,

Firmado digitalmente por SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
Fecha: 2021.04.30 20:14:46 -05'00'

RADICADO 2021-1869
RNA 3334 – Fedelonjas
RAA AVAL - 98.637.511

Medellín, abril 29 de 2021

CLÁUSULAS Y RESPONSABILIDADES

- *Certificamos que PALACIO GIRALDO & ASOCIADOS SAS y sus PERITOS designados, no tenemos intereses financieros, ni de otra índole en la referida propiedad, salvo los inherentes a la realización del presente avalúo. En ningún caso podrá entenderse que PALACIO GIRALDO & ASOCIADOS SAS pueda garantizar que el avalúo cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, aprobación o concesión de créditos o recepción del mismo como garantía.*

- *Conforme a lo determinado en el Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998; la compañía valuadora, así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este.*

- *El valor asignado se entiende como valor presente de venta o renta del inmueble de acuerdo a como se encontraba en el momento de efectuar la visita de inspección por parte de los Valuadores dando cumplimiento a la ley 1673 del 2013. El valor que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante. El avalúo practicado corresponde al valor comercial del inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente, por una propiedad, de acuerdo a su localización, áreas y a sus características generales y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.*

- *En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, desechamos evaluar tales criterios en el análisis y consideramos que los inmuebles están sin ocupación asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que de éste se deriven.*

- *Es importante además hacer énfasis en la diferencia que puede existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el precio de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.*

- *No se ha tenido en cuenta en la elaboración del presente avalúo, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: titulación, modos de adquisición de dominio, contratos de tenencia, demandas pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. Se hace responsable por el concepto y la incidencia que tengan sobre el valor comercial de los bienes descritos, las servidumbres que hayan sido detectadas en la visita practicada al inmueble, de lo cual se dejará constancia en el presente informe si es del caso. Salvo las que sean perceptibles o de público conocimiento en el avalúo presente no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, por cuanto para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales, ajenas a nuestra competencia.*

- **Cláusula de prohibición de publicación del informe**
  El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- **Declaración de cumplimiento**
  - *Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.*
  - *Los análisis y resultados solamente se ven restringidos en las consideraciones y condiciones restrictivas que se describen en el informe.*
  - *Los honorarios del valuador NO dependen de aspectos del informe.*
  - *La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.*
  - *Los valuadores ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.*
  - *Los valuadores tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.*

ANEXOS

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NOMENCLATURA

NOMENCLATURA

FACHADA

FACHADA

FACHADA

INTERIOR CASA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

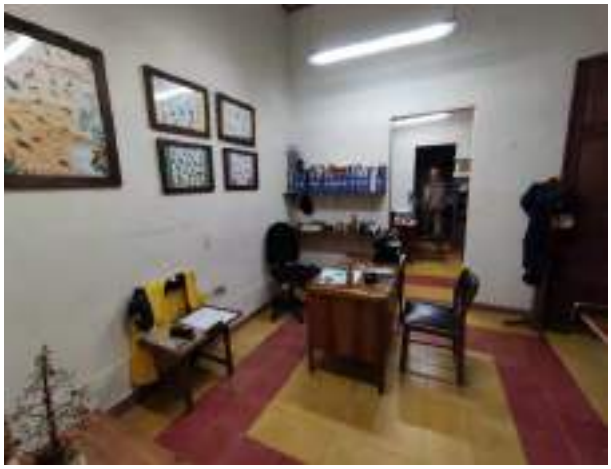
INTERIOR CASA

COCINA

INTERIOR

OFICINAS

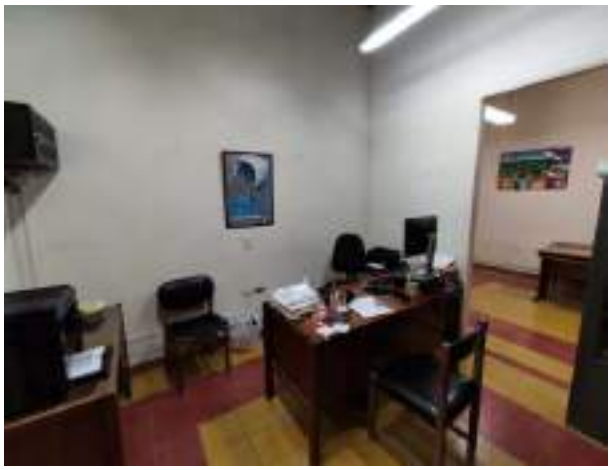
OFICINAS



OFICINA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

OFICINA



OFICINA

BAÑO

BAÑO

LOTE INTERNO

LOTE INTERNO

INVESTIGACIÓN DE MERCADO **NPH**

CRITERIO	1	2	3	4	5	6
Descripción:	1 cuadra del parque principal. tiene un área construida de 420 m2	casa a dos cuadras del parque, es de 2 niveles, tiene un área de 200 m2	área total es de 1140 m2 construidos son 400 m2 es de 1 solo nivel.			
Fuente/ Contacto:						
Telefono:	3218514842	3216059112	3206863063	3135674366		
Tipo de Muestra	**Oferta Venta**	**Oferta Venta**	**Oferta Venta**	**Oferta Venta**		
Municipio:	Jardin	Jardin	Jardin	Jardin		
Barrio:	**Zona centro**	**Zona centro**	**Zona centro**	**Zona centro**		
Area/m²	200 **Terreno**	200 **Terreno**	1140 **Terreno**	175 **Terreno**		
Valor Pedido	$ 450.000.000	$ 380.000.000	$ 820.000.000	$ 170.000.000		
% Negociación	5%	5%	5%	5%		
VALOR CONSTRUCCIONES	**$ 253.260.000**	**$ 170.400.000**	**$ 192.000.000**	**$ 39.025.000**		
VALOR DEPURADO total	**$ 174.240.000**	**$ 190.600.000**	**$ 587.000.000**	**$ 122.475.000**		
VALOR DEPURADO m²	**$871.200**	**$953.000**	**$514.912**	**$699.857**		
HOMOLOGACIONES						
Corrección por Tamaño	0,87 Aplica	0,87 Aplica	1,41 Aplica	0,85 Aplica		
Corrección por Ubicación	1,00 No aplica	1,00 No aplica	1,00 No aplica	1,20 No aplica		
VALOR FINAL TERRENO /m²	**$ 754.547**	**$ 825.394**	**$ 726.940**	**$ 715.188**		

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

DESCRIPCIÓN	TIPO PREDIO	AREA m2	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL
OFERTA 1	CASA	**420**	**30**	**70**	43%	**3,5**	54%	**$1.300.000**	$ 696.524	$ 603.476	$ 603.000	**$ 253.260.000**
OFERTA 2	CASA	**200**	**30**	**70**	43%	**3**	43%	**$1.500.000**	$ 647.578	$ 852.422	$ 852.000	**$ 170.400.000**
OFERTA 3	CASA	**400**	**40**	**70**	57%	**3,5**	63%	**$1.300.000**	$ 819.857	$ 480.143	$ 480.000	**$ 192.000.000**
OFERTA 4	CASA	**175**	**30**	**70**	43%	**4,5**	83%	**$1.300.000**	$ 1.076.678	$ 223.322	$ 223.000	**$ 39.025.000**

INFORMACIÓN GENERAL DEL OBJETO DE AVALÚO

Área construida	500 m2
Área Terreno	431 m2
Edad	3 años
Piso	1
Garajes	1 und

Procedimiento

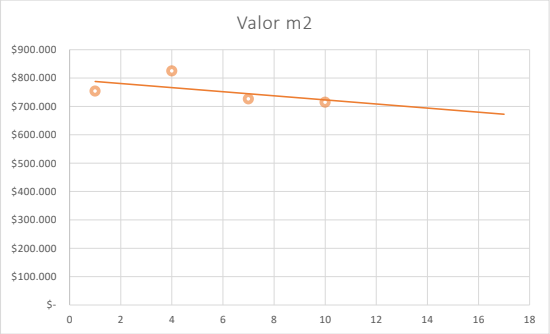
Una vez realizada la investigación de mercado se procede a clasificar , analizar , interpretar cada oferta de la muestra con el fin de realizar proceso de homologación para hacerlo comparable y de esta manera según parametros estadísticos y criterios del Avaluador determinar el valor más probable para el inmueble objeto de avaluo.

Nota: Aquellas ofertas que contenian construcciones, fueron descontadas aplicando Metodo de Reposicion y la consecuente depreciación como resultado de la aplicación de las tablas de Fito y Corvini para determinar el valor del terreno objeto de estudio.

PROMEDIO	$	**755.517**
Desviación	$	49.419
Coeficiente de variación		**7%**
Número de datos	6	
LÍMITE SUPERIOR	$	825.394
MEDIANA	$	740.744
LÍMITE INFERIOR	$	715.188
Coeficiente de asimetría		1,393368

Valor Adoptado **PROMEDIO**

$ 756.000 m2



VALOR CONSTRUCCIONES

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

DESCRIPCIÓN	TIPO PREDIO	AREA m2	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL
OBJETO DE AVALUO	CASA	201,5	40	70	57%	3,5	63%	$ 1.300.000	$ 819.857	$ 480.143	$ 480.000	$ 96.720.000
											TOTAL CONSTRUCCIONES	$ 96.720.000

FUENTE	EDICION
Revista Construdat	182
Otra	

VIDA ÚTIL Entre 70 y 100 años ó según el caso para anexos constructivos

ESTADO DE CONSERVACIÓN

Clase 1: Nuevo, sin reparaciones
Clase 2: Estado regular, con daños de poca importancia
Clase 3: Necesita reparaciones sencillas
Clase 4: Necesita reparaciones importantes
Clase 5: Construcciones con muy poco o nigún valor

Procedimiento: Metodo establecido para determinar valores de las construcciones objeto de estudio, partiendo de su costo de reposicion a nuevo según revistas especializadas ó presupuestos, posteriormente se descuenta la depreciacion acumulada aplicando tablas de Fito y Corvini las cuales tienen en cuenta su estado de conservacion y edad.

SE VENDE
ESTA PROPIEDAD
INF: 3218514842
3206863063.
LOS TRES
NIVELES

VE
CE 321 605 9112
3115406311

SE VENDE
ESTA PROPIEDAD
3206863063

7-75

La Lonja
El gremio inmobiliario
de Medellín y Antioquia

CERTIFICACIÓN

Nos permitimos certificar que la firma PALACIO GIRALDO & ASOCIADOS S.A.S, identificada con número de NIT 901188626-6, y representada legalmente por el señor Santiago Palacio Ramírez, es afiliada activa de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.

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

El presente certificado tiene validez de un mes. Se expide en Medellín el día 10 de marzo del año 2021.

Cordialmente,

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

Lina González C.

LINA MARÍA GONZÁLEZ CAMERO
Directora Comercial.

C.Cial. Premium Plaza | carrera 43 A con calle 30 | local 4450 - 4o Piso
Teléfono: (054) 448 1418 | E-mail: info@lonja.org.co | www.lonja.org.co
Medellín - Colombia

ISO 9001
icontec internacional
SC-CER73678
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM

PIN de Validación: acfd0a72

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) SANTIAGO PALACIO RAMIREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 98637511, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-98637511.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance	Fecha	Regimen
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	24 Feb 2017	Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance	Fecha	Regimen
• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	24 Feb 2017	Régimen de Transición

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	06 Jun 2018	Régimen de Transición

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance	Fecha	Regimen
• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	06 Jun 2018	Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance	Fecha	Regimen
• Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	06 Jun 2018	Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	17 Jul 2018	Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0136, vigente desde el 01 de Diciembre de 2019 hasta el 30 de Noviembre de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0136, vigente desde el 01 de Diciembre de 2019 hasta el 30 de Noviembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0136, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0136, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0093, vigente desde el 01 de Agosto de 2019 hasta el 31 de Julio de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0093, vigente desde el 01 de Agosto de 2019 hasta el 31 de Julio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0093, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0093, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con

el Código ESP-0137, vigente desde el 17 de Febrero de 2018 hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA
Dirección: CALLE 38 B SUR # 26 -02, INT 1619
Teléfono: 3164461660
Correo Electrónico: santiagopalacioramirez@gmail.com

Experiencia verificada:

CERTIFICACIÓN NACIONAL E INTERNACIONAL DE COMPETENCIA - EXPEDIDO POR REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES URBANOS CON EL CÓDIGO URB-0136, VIGENTE DESDE EL 01 DE DICIEMBRE DE 2015 HASTA EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2021.

CERTIFICACIÓN NACIONAL E INTERNACIONAL DE COMPETENCIA - EXPEDIDO POR REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES RURALES CON EL CÓDIGO RUR-0093, VIGENTE DESDE EL 01 DE AGOSTO DE 2015 HASTA EL 31 DE JULIO DE 2021.

CERTIFICACIÓN NACIONAL E INTERNACIONAL DE COMPETENCIA - EXPEDIDO POR REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES ESPECIALES CON EL CÓDIGO ESP-0137, VIGENTE DESDE EL 17 DE FEBRERO DE 2018 HASTA EL 28 DE FEBRERO DE 2022.

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Economista - Universidad de Medellín.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) SANTIAGO PALACIO RAMIREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 98637511.

El(la) señor(a) SANTIAGO PALACIO RAMIREZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

acfd0a72

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los cuatro (04) días del mes de Abril del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal

CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS Nº URB-0136

EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA LA COMPETENCIA DE:

SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
C.C. 98.637.511

R.N.A 3334

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

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	NCL 210302001 SENA Versión 2 - Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. Vigencia ampliada hasta 2020-12-31 NSCL 210302012 SENA Versión 1 - Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio. - Fecha Aprobación 2017-05-19	EQ/DC/01 Esquema de Certificación de Personas, categoría o Especialidad de Avalúos de Inmuebles Urbanos.

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

Fecha de otorgamiento : 01/12/2015 *Fecha de actualización : 27/01/2021
Fecha de renovación : 01/12/2019 Fecha de vencimiento : 30/11/2023

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

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

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-008

CERTIFICACIÓN INTERNACIONAL EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS

No. INTER - CO 0112

No. URB-0136

R.N.A.

CERTIFICA LA COMPETENCIA DE:

SANTIAGO PALACIO RAMIREZ

C.C. 98637511 - COLOMBIA
R.N.A. 3334

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

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	NCL 210302001 SENA Versión 2 - Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. Vigencia ampliada hasta 2020-12-31 NSCL 210302012 SENA Versión 1 - Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio. - Fecha Aprobación 2017-05-19	EQ/DC/01 Esquema de Certificación de Personas, categoría o Especialidad de Avalúos de Inmuebles Urbanos.

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

Fecha de Otorgamiento	: 1/12/2015	*Fecha de Actualización	: 27/01/2021
Fecha de Renovación	: 1/12/2019	Fecha de Vencimiento	: 30/11/2023

ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-008

LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO R.N.A.

Todo el contenido del presente certificado es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A. Verifique la validez de la información a través de la línea (+057) (1) 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Makler
Inmobiliarios

Informe de Avalúo Comercial

Avalúo PRG_2021_834154

Medellín, Abril 24

2021

Makler
Inmobiliarios

NUESTRA EMPRESA

Palacio Giraldo Grupo Inmobiliario nació con una finalidad muy clara: ofrecer un acompañamiento a nuestros clientes en todos los procesos de gestión inmobiliaria, que pudiesen concretarse en experiencias de mejoramiento y satisfacción, de quienes nos confiaron sus bienes o sus proyectos futuros de inversión, con la promesa de asumir decisiones certeras que garantizaran un mejor futuro.

Continuando con esta finalidad y entendiendo las dinámicas del sector con los desafíos que éstas nos imponen, hemos decidido crear nuestra marca **MAKLER INMOBILIARIOS.** Más allá del cambio de nombre, estamos creciendo gracias a nuestro compromiso que ha generado confianza, a la calidad del recurso humano con el que contamos, a la formación de alto nivel de nuestros directivos, a la experiencia en todos los procesos de gestión inmobiliaria. Hoy contamos con todas las condiciones técnicas, con estándares de calidad y con el respaldo de La Lonja Propiedad Raíz de Medellín, nuestro aliado, y uno de los gremios de mayor trayectoria y reconocimiento en el País.

Por las razones expuestas tenemos la certeza de estar más preparados para ofrecer mayores y mejores servicios, con el renovado propósito de convertirnos en una empresa confiable para nuestros clientes, colaboradores y para el gremio inmobiliario en Medellín, en el País y en el extranjero. Bajo el lema de ofrecer siempre un servicio personalizado, íntegro y con altos estándares de calidad técnica y humana.

¡Crecemos para servirte mejor!

AVALÚO COMERCIAL

RADICADO PRG_2021_834154

DIRECCIÓN/UBICACIÓN:
CARRERA 53 # 50-11/13, Edificio De Los Andes PH,
inmuebles (1), (2) Y (3).
Andes / Antioquia

SOLICITADO POR:
Bancolombia S.A
Gerencia Valoración de Garantías y Activos.

AVALUADO POR:
Makler Inmobiliarios
Una marca Palacio Giraldo & Asociados SAS

Medellín, abril 24 de 2021.

RESUMEN

TIPO DE INMUEBLE
Inmueble Urbano, tipo Bodega, RPH

SOLICITADO POR
Bancolombia S.A
Gerencia Valoración de Garantías y Activos.

CIUDAD Y FECHA
Medellín, abril 24 de 2021

MÉTODO UTILIZADO
Método Comparativo de Mercado.

El valor total comercial más probable del inmueble es:

Total: $3.964.885.180

CONCEPTO	ÁREA m²	VALOR INTEGRAL m²	TOTAL
Bodega Sótano M.I. 004-38368	262,85	$1.430.273	$375.947.253
Bodega Nivel 1 M.I. 004-38368	133	$1.921.273	$255.529.306
Compras Nivel 1 M.I. 004-38368	395,85	$1.921.273	$760.535.909
Café (Local) M.I. 004- 38369	40,35	$1.921.273	$77.523.365
Almacén del Café M.I. 004- 38369	414,9	$1.921.273	$797.136.160
Bodega Almacén M.I. 004- 38369	477,75	$1.921.273	$917.888.166
Auditorio M.I. 004- 38370	406,15	$1.921.273	$780.325.021

SON: Tres Mil Novecientos Sesenta y Cuatro Millones Ochocientos Ochenta y Cinco Mil Ciento Ochenta Pesos ML

CONTENIDO

GENERALIDADES 4
FECHAS 4
DEFINICIONES 5
CARÁCTERÍSTICAS DEL SECTOR 6
NORMATIVIDAD 8
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO 9
CONDICIONES / ÁREAS 12
CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS 13
METODOLOGÍAS 14
REGISTRO FOTOGRÁFICO 17
CONSIDERACIONES 18
VALOR COMERCIAL 19
CLÁUSULAS Y RESPONSABILIDADES 20
ANEXOS

GENERALIDADES

- **Nombre del solicitante.**
  Bancolombia S.A, Cliente, Cooperativa de Caficultores de Andes Ltda.
  NIT 80.907.638-1

- **Número de identificación del solicitante.**
  NIT: 890.903.938-8

- **Objeto de la valoración.**
  El presente encargo valuatorio tiene como objeto estimar el VALOR COMERCIAL del inmueble para mantenimiento de garantía, con la entidad financiera Bancolombia SA, Gerencia Valoración de Garantías y Activos.

  Nota: *El presente Avalúo es de USO exclusivo del solicitante para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.*

- **Destinatario de la valoración.**
  Bancolombia S.A

FECHAS

- **Fecha de visita o verificación del inmueble.**
  El inmueble objeto del presente avalúo fue visitado el día 19 de abril de 2021, por el perito Roberto Alexander Rosero Fuertes, debidamente acreditado en el Registro Abierto de Avaluadores identificado con el R.A.A AVAL- 1061762377, en representación de Makler Inmobiliarios una marca Palacio Giraldo & Asociados SAS, dando cumplimiento con la ley 1673 de 2013.

- **Fecha del informe y de aplicación del valor.** *Abril 24 de 2021.*

DEFINICIONES

- **Bases de la valuación.**
  Se efectuará un avalúo, en el cual se determinará el valor comercial del bien, teniendo en cuenta las condiciones actuales del mercado y las características especiales del inmueble, considerando el bien en venta en un mercado abierto excluyendo específicamente valores sobre o sub estimados debido a condiciones o circunstancias, consideraciones o concepciones especiales, otorgadas por cualquier persona relacionada con la venta o cualquier elemento de valor especial.

- **Definición y tipo de valor.**
  El presente avalúo se realizó teniendo en cuenta el valor del mercado; entiéndase por valor de mercado la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente, sin coacción y sin tener en cuenta las posibles compensaciones tributarias, aplicando métodos y procedimientos de valuación que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las que el bien se comercializaría más probablemente en el mercado. Para nuestro caso fue utilizado el MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO Y COSTO DE REPOSICION A NUEVO.

- **Situación limitante a causa de Emergencia Sanitaria.**
  Teniendo presente las situación de emergencia sanitaria mundial por causa de la COVID19 con impactos en la economía, el valor estimado tiene una connotación de incertidumbre y por ende su vigencia es relativa y dependerá la duración del estado de emergencia y del impacto en la economía en variables micro y macro económicas como empleo, capacidad de compra de la población, medidas económicas que adopte el gobierno, capacidad de soportar sin vender a precios inferiores los activos inmobiliarios en la región, del déficit fiscal que se genere, de la revaluación de la moneda, del valor del barril del petróleo y en sí del crecimiento económico, por tal razón no se pude predicar una vigencia, pues esta puede cambiar positiva o negativamente en un corto plazo con incidencias en el valor estimado.

- **Derechos de propiedad o intereses que han de valorarse.**
  Para realizar el presente informe valuatorio fueron presentados los siguientes documentos:

✓ *Certificado de Tradición y Libertad Matrícula: **004-38368**, Impreso el 15 de marzo de 2021 Oficina de registro de Instrumentos de Andes.*

✓ *Certificado de Tradición y Libertad Matrícula: **004-38369**, Impreso el 8 de marzo de 2021 Oficina de registro de Instrumentos de Andes.*

- ✓ *Certificado de Tradición y Libertad Matrícula: **004-38370**, Impreso el 8 de marzo de 2021 Oficina de registro de Instrumentos de Andes.*
- ✓ *Escritura pública 885 del 11 de octubre de 2014 Notaría Única del círculo de Andes.*

CARÁCTERÍSTICAS DEL SECTOR

- **Características Generales.**
  Colombia / Antioquia / Andes/ Edificio de los Andes PH
  Carrera 53 # 50-11/13 (inmueble uno (1) sótano y primer nivel),
  Carrera 53 # 50-05 (inmueble dos (2) segundo y tercer nivel),
  Carrera 53 # 50-03 (inmueble tres (3) cuarto nivel)

- **Información del sector.**
- **Localización.**
  El inmueble se encuentra ubicado en la zona Urbana del municipio de Andes, sector central del municipio.

- **Usos predominantes del sector.**
  En el sector se observan usos comerciales y de servicios.

- **Servicios públicos.**
  Energía: Sí.
  Acueducto: Sí.
  Alcantarillado: Sí.
  Red de gas: Sí
  Teléfono e internet: Sí

- **Vías de acceso.**
  - ***Vía principal:*** *Para acceder al inmueble se accede por la vía Hispania- Andes.*
  - ***Vía Secundaria:*** *El inmueble cuenta con vías secundarias como diagonal 53 y la calle 50, se encuentran pavimentadas y buen estado de conservación.*

Foto tomada en sitio

- **Elementos.**
  La vía principal se encuentra pavimentada, y las vías secundarias se encuentran pavimentadas en óptimas condiciones para transitar y en buen estado de conservación.

- **Estado de conservación de las vías.**
  El estado de conservación de la vía principal es bueno.

- **Amoblamiento urbano.**
  El sector cuenta con estructura de vial buena, iluminación y andenes.

- **Estrato socioeconómico.** Uso comercial

- **Topografía.**
  La topografía del sector es plana y ligeramente inclinada.

- **Servicio de transporte público.**
- **Tipo de transporte.**
  Buses intermunicipales, taxis, carro particular.

o **Cubrimiento.**
  Las rutas del servicio de transporte tienen un buen cubrimiento acorde a las necesidades del sector.

o **Frecuencia.**
  La frecuencia es apropiada para las demandas del sector.

- **Edificaciones importantes del sector.**
  Cerca al inmueble se encuentra la Iglesia principal del municipio de Jardín, hoteles, entidades bancarias, restaurantes, supermercados entre otros.

Fuente Google Maps

NORMATIVIDAD

- **Normatividad del sector.**
  Según el Acuerdo 022 de Julio 12 del 2000, mediante el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Básico Territorial para el Municipio de Andes, se obtiene la siguiente información para el predio en estudio.

  Localización del predio en el Polígono

Tratamientos Urbanísticos

Acuerdo 022 de Julio 12 del 2000:
***"ZONA DU2: Zona Central Periférica de Uso Mixto**. Sector ubicado entre las carreras 54 y 52 y las calles 53 y 54, en la zona central del barrio San Pedro.*
Política Territorial:
Se debe dar a esta zona un Tratamiento de Consolidación y Redesarrollo, fortaleciendo los usos mixtos, dando incentivos al establecimiento de locales destinados a la prestación de servicios (actividad bancaria, el desarrollo del turismo, tiendas, cafeterías, peluquerías, hospedajes, etc.), de uso institucional no formal (jardines infantiles, centros médicos; pequeñas industrias, etc.), combinadas con el uso residencial.
Se debe propiciar el crecimiento en altura, conservando la línea de paramento hasta dos pisos de altura y luego retrasando la fachada para conformar terrazas y conservar la proporción espacial actual del parque.
A través de la reglamentación y control del espacio público se realzará el parque San Pedro Claver como un espacio sin contaminación visual.

Tratamiento especial de arborización y antejardines sobre los ejes viales de mayor importancia.
Se debe proponer un mejoramiento vial para propiciar la continuidad vial y la conexión de este sector con el área central y los barrios periféricos.
Permitir bajo estricto control el comercio esporádico como mercados artesanales, ferias recreativas, eventos culturales, etc., que estimulen el desarrollo de la actividad colectiva. "

Usos Permitidos / Prohibidos / Restringidos
Acuerdo 022 de Julio 12 del 2000:
"ARTÍCULO 12: SUELO URBANO. *Está constituido por las áreas destinadas a usos urbanos, predominantemente colectivos, apoyados con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado. Se encuentra delimitado por el perímetro urbano, que será el mismo que el perímetro de servicios y el cual se adopta en los Mapas Nos. F4, F8, F9, F10, F11, F12 y F13. En el municipio de Andes se consideran los siguientes suelos urbanos:*
1. Perímetro urbano de la cabecera municipal 2. Perímetro urbano del centro poblado de San José 3. Perímetro urbano del centro poblado de Buenos Aires 4. Perímetro urbano del centro poblado de Tapartó 5. Perímetro urbano del centro poblado de Santa Rita 6. Perímetro urbano del centro poblado de Santa Inés"

Análisis normativo: *Según la normatividad vigente el predio no se encuentra en riesgo de amenaza alta por deslizamientos de masa y de inundaciones. Según el artículo 145 de la Normativa Vigente, el tratamiento de Redesarrollo "permite introducir nuevos usos y un mayor aprovechamiento del suelo" Y el tratamiento de Consolidación" Se aplica a sectores urbanos en los cuales se pretende afianzar su desarrollo de conformidad con las tendencias que presentan, corrigiendo las deficiencias de dotación que puedan darse."*

Nota: El predio actualmente se encuentra sometido a RPH bajo la Escritura Publica # 631 del 29 de julio de 2014 de la notaria única de Andes.

CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO

- **Tipo del inmueble.**
  Inmuebles Urbanos, sometidos a RPH.

- **Uso actual.**
  Inmueble actualmente ocupado por el propietario, con uso de depósito de café.

- **Ubicación.**
  Inmueble Urbano, ubicado en el municipio de Andes – Antioquia en zona Urbana, Edificio de los Andes Propiedad Horizontal. Carrera 53 Nro. 50-03/05/11 Ubicado en el municipio de Andes – Antioquia.

- Coordenadas 5.655509, -75.879654

Fuente Google Maps: Escala Satelital

Fuente Google Maps: Escala barrial

✓ **Linderos.**
Linderos contenidos en la Escritura Pública 884 del 11 de octubre de 2014, en la notaría única del círculo de Andes – Antioquia.

MATRICULAS INMOBILIARIAS NÚMEROS: 004-38368; 004-38369 y 004-38370 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Andes Antioquia. =====
En el municipio de Andes, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los **once (11) dias del mes de octubre del año dos mil Catorce (2.014),** ante el despacho de la Notaría Unica del Circulo de Andes – Antioquia, cuyo Notario titular es el doctor **ALVARO LEON HURTADO CUARTAS,** compareció el Doctor **GUSTAVO ADOLFO SANTANA RUEDA,** mayor de edad, vecino de Andes, Antioquia, identificado con la cédula de ciudadanía No. **70.117.925**, quien obra en este acto como Representante Legal Suplente de la **COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA; SIGLA "COOPERAN"**- Identificada con el NIT **890.907.638-1, persona jurídica sin ánimo de lucro, constituida** mediante certificado especial del 28 de Enéro de 1997, expedido por la DANCOOP, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7°. Del Decreto 0427 del 05 de Marzo de 1996, en el cual se indica el reconocimiento de personería Jurídica según

- **Topografía del terreno.**
  Plana y ligeramente inclinada.

- **Forma del inmueble.**
  Lote de terreno tiene Forma irregular.

  Construcciones.
- **Número de pisos totales:** 4

- **Vetustez.**
  Año de Construcción: 2014
  Vida útil: 100 años
  Vida remanente: 7 años

- **Dependencias.**
  Bodega., almacén y auditorio.

- **Acabados:**
  - Estructura: tradicional
  - Fachada: pintura y ladrillo a la vista (fachada edificio)
  - Techos: cemento, tejas y madera.
  - Paredes: Pintadas, algunas estucadas y ladrillo a la vista.
  - Ventanas: En aluminio.
  - Puertas: Las externas en acero y las internas en madera.
  - Pisos: baldosa común.
  - Baños: En cerámica, con unidades sanitarias sencillas.

CONDICIONES / ÁREAS

- **Condiciones de ventilación e iluminación.**
  Buenas.

- **Servicios públicos.**
  Energía: Sí.
  Acueducto: Sí.
  Alcantarillado: Sí.
  Red de gas: No.
  Teléfono e internet: No.

- **Áreas.**
  Lote de terreno tiene Forma regular.

CONCEPTO	AREA m2	FUENTE
Lote de terreno mayor extensión	595.86	Calculo, base catastral del municipio
Bodega Sótano	262.85	Certificado de Tradición y Libertad Matrícula: 004-38368
Bodega Nivel 1	133	Certificado de Tradición y Libertad Matrícula: 004-38368
Compras Nivel 1	395,85	Certificado de Tradición y Libertad Matrícula: 004-38368
Área total Matrícula 004-38368	**791,70**	**Certificado de Tradición y Libertad Matrícula: 004-38368**
Café (Local)	40,35	Certificado de Tradición y Libertad Matrícula: 004- 38369:
Almacén del Café	414,90	Certificado de Tradición y Libertad Matrícula: 004- 38369:
Bodega Almacén	477,75	Certificado de Tradición y Libertad Matrícula: 004- 38369:
Área total Matrícula 004- 38369	**933**	**Certificado de Tradición y Libertad Matrícula: 004- 38369:**
Auditorio	**406.15**	Certificado de Tradición y Libertad Matrícula: 004- 38370:

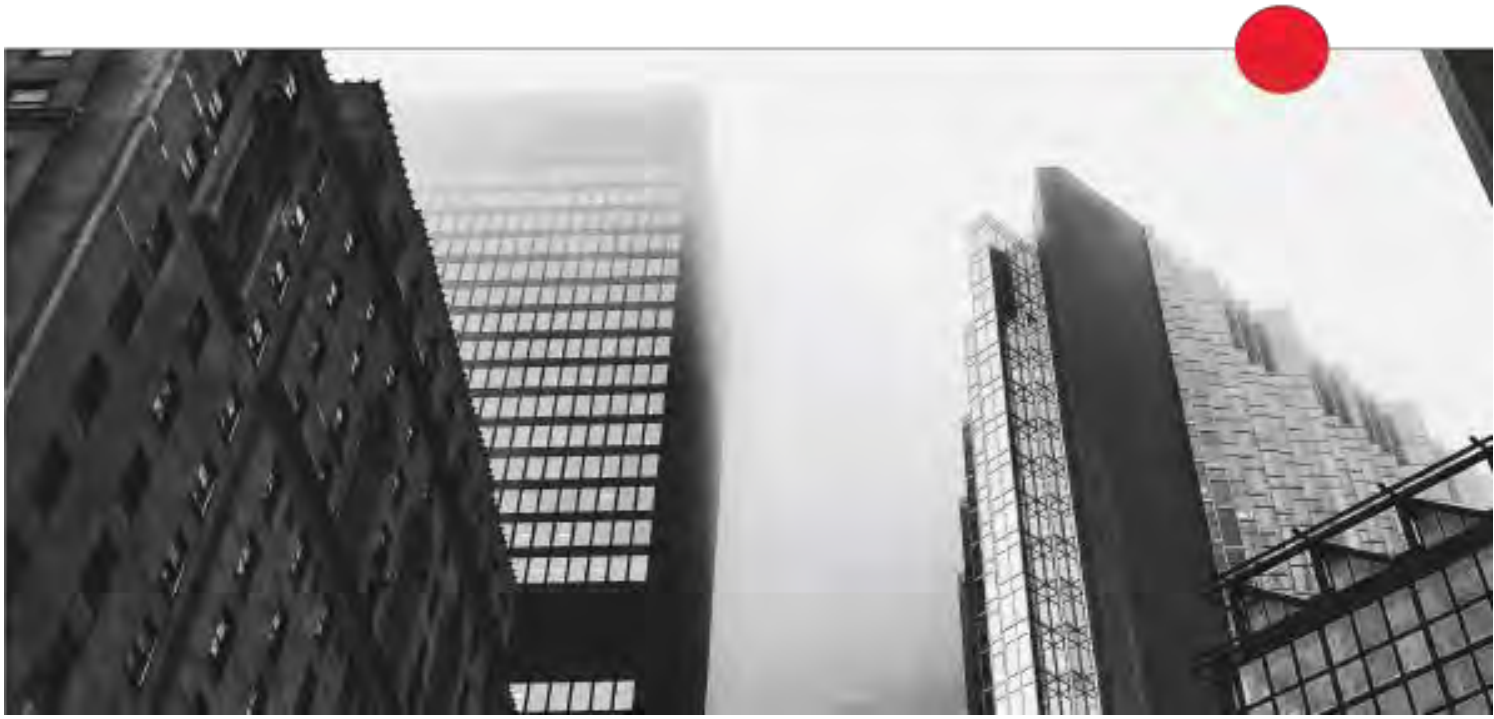
CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

Matrícula inmobiliaria:
***004-38368**, Oficina de registro de Instrumentos de Andes.*
***004-38369**, Oficina de registro de Instrumentos de Andes.*
***004-38370**, Oficina de registro de Instrumentos de Andes.*

Propietario: COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA
Escritura pública: 884 del 11 de octubre de 2014.
Notaría Única del círculo de Andes.
Limitaciones al Dominio: Hipoteca con cuantía indeterminada, a favor de BANCOLOMBIA S.A

NOTA: *El presente informe no constituye estudio de títulos.*

ESPACIO EN BLANCO



METODOLOGÍAS

- **Alcance.**
  El presente encargo valuatorio tiene como objeto estimar el VALOR COMERCIAL del inmueble para originar operación crediticia.

- **Metodología(s) valuatoria(s) empleada(s).**

  Enfoque 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.

- **Investigación económica.**
  Ver anexo de la investigación

  Procedimiento: Una vez realizada la investigación de mercado se procede a clasificar, analizar, interpretar cada oferta de la muestra con el fin de realizar proceso de homologación para hacerlo comparable y de esta manera según parámetros estadísticos y criterios del Avaluador determinar el valor más probable para el inmueble objeto de avalúo.

- *Georreferenciación ofertas mercado*

Fuente Google Earth

Muestra 1
https://www.olx.com.co/item/edificio-para-la-venta-en-andes-antioquia-iid-1107950224

Muestra 2
https://www.olx.com.co/item/se-vende-casa-en-andes-antioquia-iid-1107426111

Muestra 3.
https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-601153486-casa-en-venta-_JM?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

Muestra 4.
https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta-andes-antioquia_CAV143513.php

- **Tratamiento estadístico de la información.**

PROMEDIO	$	1.552.770
Desviación	$	114.307
Coeficiente de variaci		7%
Número de datos	4	
LÍMITE SUPERIOR	$	1.650.541
MEDIANA	$	1.566.833
LÍMITE INFERIOR	$	1.426.872
Coeficiente de asimetría		-0,21884125
Valor Adoptado		PROMEDIO
$ 1.553.000 m2		

- **Conclusión.**
  Según lo observado en el mercado, se adopta para el valor del terreno el promedio hallado de $ 1.553.000/m2.

  Nota: Al realizar investigación de mercado en el municipio de inmuebles actualmente sometidos a RPH no se cuenta con un número suficiente para concluir valor, razón por la cual se asignará valor liquidando de forma proporcional lo correspondiente al terreno, según coeficiente de copropiedad (Calculado) + La construcción según aplique su tipología, edad y estado de conservación actual.

- **Cálculo de coeficiente**

Matricula Inmobiliaria	Concepto	m²	Coeficiente C.
	Lote de Terreno	595,86	
	Bodega sótano	262,85	37,15%
M.I. 004-38368	Bodega Nivel 1	133	
	Compras Nivel 1	395,85	
	Local de Café	40,35	43,79%
M.I. 004- 38369	Almacén del Café	414,9	
	Bodega Almacén	477,75	
M.I. 004- 38370	Auditorio	406,15	19,06%

- **Distribución del valor integral (Lote + Construcción)**

Matricula Inmobiliaria	Concepto	m^2	Coeficiente C.	Valor Lote proporcional	Valor lote proporcional m^2	Valor construcción m^2	Valor integral m^2
	Lote de Terreno	595,86					
	Bodega Sotano	262,85			$434.273	$996.000	$1.430.273
M.I. 004-38368	Bodega Nivel 1	133	37,15%	$343.813.918	$434.273	$1.487.000	$1.921.273
	Compras Nivel 1	395,85			$434.273	$1.487.000	$1.921.273
	Local de Café	40,35	43,79%		$434.273	$1.487.000	$1.921.273
M.I. 004- 38369	Almacén del Café	414,9		$405.176.691	$434.273	$1.487.000	$1.921.273
	Bodega Almacén	477,75			$434.273	$1.487.000	$1.921.273
M.I. 004- 38370	Auditorio	406,15	19,06%	$176.379.971	$434.273	$1.487.000	$1.921.273
			Total	$925.370.580			

- **Determinación del valor de las construcciones del inmueble objeto de avalúo.**
  Ver anexo.

- **Justificación de las metodologías.**
  Para determinar el valor del inmueble se decide utilizar el Método Comparativo de Mercado debido a que fueron encontrados inmuebles ofertados en venta, los cuales después de un proceso de homogenización se hacen comparables con el objeto de avalúo.

- **Perspectivas de valorización.**
  La tendencia a valorizarse es positiva en el corto y mediano plazo, debido a que en la actualidad se están desarrollando varios proyectos inmobiliarios en el sector.

- **COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA**
  OFERTA Y DEMANDA: La zona presenta una oferta regular de predios actualmente para venta, frente a una buena dinámica de la demanda.
  TENDENCIA DEL SECTOR: Los usos establecidos se conservan por estar tener un tratamiento de consolidación
  TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN: 12 meses.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

- Ver Anexo de registro fotográfico completo

CONSIDERACIONES

- *Nota: El predio actualmente se encuentra sometido a RPH bajo la Escritura Publica # 631 del 29 de julio de 2014 de la notaria única de Andes.*
- *Para el cálculo del porcentaje de participación de cada inmueble en el total del lote de terreno se hizo proporcional al área construida con respecto al total del área construida.*
- Las normas urbanísticas se toman del acuerdo *022 de Julio 12 del 2000.*
- La metodología empleada, método de comparación o de mercado y método de reposición, está aplicada de acuerdo a la norma 620 del 23 de septiembre de 2008, del IGAC.
- En la escritura Pública 884 del 11 de octubre de 2014 Otorgada en la Notaría Única de Andes, puede constatarse el área del lote de mayor extensión la cual es de 688.60 metros cuadrados.

VALOR COMERCIAL

CONCEPTO	ÁREA m²	VALOR INTEGRAL m²	TOTAL
Bodega Sótano M.I. 004-38368	262,85	$1.430.273	$375.947.253
Bodega Nivel 1 M.I. 004-38368	133	$1.921.273	$255.529.306
Compras Nivel 1 M.I. 004-38368	395,85	$1.921.273	$760.535.909
Café (Local) M.I. 004- 38369	40,35	$1.921.273	$77.523.365
Almacén del Café M.I. 004- 38369	414,9	$1.921.273	$797.136.160
Bodega Almacén M.I. 004- 38369	477,75	$1.921.273	$917.888.166
Auditorio M.I. 004- 38370	406,15	$1.921.273	$780.325.021

Total: $3.964.885.180

SON: Tres Mil Novecientos Sesenta y Cuatro Millones Ochocientos Ochenta y Cinco Mil Ciento Ochenta Pesos ML

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

Avaluador,

Firmado digitalmente por SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
Fecha: 2021.04.26 18:28:52 -05'00'

RADICADO 2021-1870
RNA 3334 – Fedelonjas
RAA AVAL - 98.637.511

Medellín, abril 24 de 2021

CLÁUSULAS Y RESPONSABILIDADES

- *Certificamos que PALACIO GIRALDO & ASOCIADOS SAS y sus PERITOS designados, no tenemos intereses financieros, ni de otra índole en la referida propiedad, salvo los inherentes a la realización del presente avalúo. En ningún caso podrá entenderse que PALACIO GIRALDO & ASOCIADOS SAS pueda garantizar que el avalúo cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, aprobación o concesión de créditos o recepción del mismo como garantía.*

- *Conforme a lo determinado en el Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998; la compañía valuadora, así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este.*

- *El valor asignado se entiende como valor presente de venta o renta del inmueble de acuerdo a como se encontraba en el momento de efectuar la visita de inspección por parte de los Valuadores dando cumplimiento a la ley 1673 del 2013. El valor que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante. El avalúo practicado corresponde al valor comercial del inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente, por una propiedad, de acuerdo a su localización, áreas y a sus características generales y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.*

- *En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, desechamos evaluar tales criterios en el análisis y consideramos que los inmuebles están sin ocupación asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que de éste se deriven.*

- *Es importante además hacer énfasis en la diferencia que puede existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el precio de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.*

- *No se ha tenido en cuenta en la elaboración del presente avalúo, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: titulación, modos de adquisición de dominio, contratos de tenencia, demandas pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. Se hace responsable por el concepto y la incidencia que tengan sobre el valor comercial de los bienes descritos, las servidumbres que hayan sido detectadas en la visita practicada al inmueble, de lo cual se dejará constancia en el presente informe si es del caso. Salvo las que sean perceptibles o de público conocimiento en el avalúo presente no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, por cuanto para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales, ajenas a nuestra competencia.*

- **Cláusula de prohibición de publicación del informe**
  El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- **Declaración de cumplimiento**
  - *Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.*
  - *Los análisis y resultados solamente se ven restringidos en las consideraciones y condiciones restrictivas que se describen en el informe.*
  - *Los honorarios del valuador NO dependen de aspectos del informe.*
  - *La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.*
  - *Los valuadores ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.*
  - *Los valuadores tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.*

ANEXOS

REGISTRO FOTOGRÁFICO

VÍAS DE ACCESO

VÍAS DE ACCESO

ENTORNO

ENTORNO

FACHADA

FACHADA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NOMENCLATURA

PRIMER NIVEL

PRIMER NIVEL

PRIMER NIVEL

REGISTRO FOTOGRÁFICO

REGISTRO FOTOGRÁFICO

REGISTRO FOTOGRÁFICO

REGISTRO FOTOGRÁFICO

INVESTIGACIÓN DE MERCADO **NPH**

CRITERIO	1	2	3	4	5	6
Descripción:	Se vende espectacular edificio a media cuadra de uno de los 2 parques del municipio, está recién pintado exteriormente y los pisos 1 y 2 recién remodelados (pisos, cocinas, baños, pintura, etc.). El tercer piso fue construido hace menos de 10 años y tiene materiales de la mejor calidad, piso en porcelanato, cocina en marmol, puertas y gabinetes de	Se vende casa en Andes Antioquia exelente ubicación para construir o montar negocio parque de san pedro 4 habitaciones 2 baños cocina en madera con gas por red el precio es negociable	Gran oportunidad de inversión, se vende casa en Andes antioquia $400,000,000 negociable Cuenta con 3 locales debajo de la casa para arrendar o si desea para convertir en otro apartamento (Cuenta con sala comedor Dos baños, tres cómodas habitaciones,cocina,patio y zona de ropa	Las dos casas estan ubicadas en el barrio los libertadores, excelente barrio, muy tranquilo y gente muy amable. Cerca al parque principal El 1re piso tiene 3 alcobas grandes, la principal con closet y baño, otra alcoba pequeña, sala comedor amplio, cocina sencilla, patio interno para zona de ropa, patio externo, en total		
Fuente/ Contacto:	https://www.olx.com.co/item/edificio-para-la-venta-en-andes-antioquia-iid-1107950224	https://www.olx.com.co/item/se-vende-casa-en-andes-antioquia-iid-1107426111	https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-601153486-casa-en-venta-_JM?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta-andes-antioquia_CAV143513.php		
Telefono:						
Tipo de Muestra	**Oferta Venta**	**Oferta Venta**	**Oferta Venta**	**Oferta Venta**		
Municipio:	ANDES	ANDES	ANDES	ANDES		
Barrio:						
Area/m²	74 **Terreno**	90 **Terreno**	96 **Terreno**	78 **Terreno**		
Valor Pedido	$ 560.000.000	$ 300.000.000	$ 400.000.000	$ 250.000.000		
% Negociación	5%	5%	5%	5%		
VALOR CONSTRUCCIONES	**$ 409.860.000**	**$ 136.620.000**	**$ 250.400.000**	**$ 126.204.000**		
VALOR DEPURADO total	**$ 122.140.000**	**$ 148.380.000**	**$ 129.600.000**	**$ 111.296.000**		
VALOR DEPURADO m²	**$1.650.541**	**$1.648.667**	**$1.350.000**	**$1.426.872**		
HOMOLOGACIONES						
Corrección por Tamaño	1,00 No aplica	1,00 Aplica	1,00 Aplica	1,00 Aplica		
Corrección por Ubicación	1,00 No aplica	1,00 No aplica	1,10 No aplica	1,00 No aplica		
VALOR FINAL TERRENO / m²	**$ 1.650.541**	**$ 1.648.667**	**$ 1.485.000**	**$ 1.426.872**		

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

DESCRIPCIÓN	TIPO PREDIO	AREA m2	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL
OFERTA 1	CASA	**230**	**10**	**100**	10%	**2**	8%	**$1.934.633**	$ 152.675	$ 1.781.958	$ 1.782.000	**$ 409.860.000**
OFERTA 2	CASA	**90**	**30**	**100**	30%	**2**	22%	**$1.934.633**	$ 416.598	$ 1.518.035	$ 1.518.000	**$ 136.620.000**
OFERTA 3	CASA	**160**	**20**	**100**	20%	**2,5**	19%	**$1.934.633**	$369.685	$ 1.564.948	$ 1.565.000	**$ 250.400.000**
OFERTA 4	CASA	**156**	**20**	**100**	20%	**2,5**	19%	**$1.000.055**	$ 191.099	$ 808.956	$ 809.000	**$ 126.204.000**

INFORMACIÓN GENERAL DEL OBJETO DE AVALÚO

Área construida	202 m2
Área Terreno	689 m2
Edad	10 años
Piso	2
Garajes	und

Procedimiento

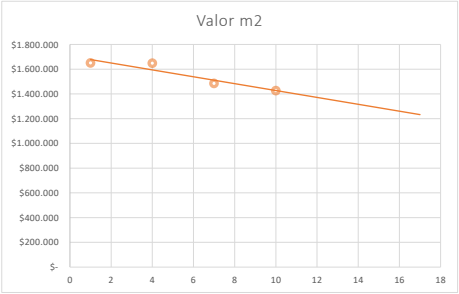
Una vez realizada la investigación de mercado se procede a clasificar , analizar , interpretar cada oferta de la muestra con el fin de realizar proceso de homologación para hacerlo comparable y de esta manera según parametros estadísticos y criterios del Avaluador determinar el valor más probable para el inmueble objeto de avaluo.

Nota: Aquellas ofertas que contenian construcciones, fueron descontadas aplicando Metodo de Reposicion y la consecuente depreciación como resultado de la aplicación de las tablas de Fito y Corvini para determinar el valor del terreno objeto de estudio.

PROMEDIO	**$**	**1.552.770**
Desviación	$	114.307
Coeficiente de variaci		**7%**
Número de datos	4	
LÍMITE SUPERIOR	$	1.650.541
MEDIANA	$	1.566.833
LÍMITE INFERIOR	$	1.426.872
Coeficiente de asimetría		-0,21884125

Valor Adoptado **PROMEDIO**

$ 1.553.000 m2



VALOR CONSTRUCCIONES

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

DESCRIPCIÓN	TIPO PREDIO	AREA m2	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL
Edificio	Bodega Sótano	262,85	7	100	7%	2	6%	$ 996.146	$ 61.597	$ 934.549	$ 935.000	$ 245.764.750
	Bodega Nivel 1	133	7	100	7%	2	6%	$ 1.585.118	$ 98.016	$ 1.487.102	$ 1.487.000	$ 197.771.000
	Compras nivel 1	395,85	7	100	7%	2	6%	$ 1.585.118	$ 98.016	$ 1.487.102	$ 1.487.000	$ 588.628.950
	local Café	40,35	7	100	7%	2	6%	$ 1.585.118	$ 98.016	$ 1.487.102	$ 1.487.000	$ 60.000.450
	Almacén del café	414,9	7	100	7%	2	6%	$ 1.585.118	$ 98.016	$ 1.487.102	$ 1.487.000	$ 616.956.300
	Bodega Almacen	477,75	7	100	7%	2	6%	$ 1.585.118	$ 98.016	$ 1.487.102	$ 1.487.000	$ 710.414.250
	Auditorio	406,15	7	100	7%	2	6%	$ 1.585.118	$ 98.016	$ 1.487.102	$ 1.487.000	$ 603.945.050
											TOTAL CONSTRUCCIONES	$ 3.023.480.750

FUENTE	EDICION
Revista	197
Otra	

VIDA ÚTIL Entre 70 y 100 años ó según el caso para anexos constructivos

ESTADO DE CONSERVACIÓN

Clase 1: Nuevo, sin reparaciones

Clase 2: Estado regular, con daños de poca importancia

Clase 3: Necesita reparaciones sencillas

Clase 4: Necesita reparaciones importantes

Clase 5: Construcciones con muy poco o nigún valor

Procedimiento: Metodo establecido para determinar valores de las construcciones objeto de estudio, partiendo de su costo de reposicion a nuevo según revistas especializadas ó presupuestos, posteriormente se descuenta la depreciacion acumulada aplicando tablas de Fito y Corvini las cuales tienen en cuenta su estado de conservacion y edad.

olx Colombia Encuentra automó Ingresar + VENDER

TODAS LAS CATEGORÍAS Ca... M... Apartamentos - Ca... Apartamentos - Casa... Teléfonos - ... Mu...

olx Colombia Encuentra automó Ingresar + VENDER

Tipo	Apartamento	Habitaciones	3
Baños	1	Metros Cuadrados Totales	74 m2
Antigüedad	A estrenar	Estrato	3
Parqueadero	No	Piso	1
Tipo de vendedor	Dueño Directo		

Descripción

Se vende espectacular edificio a media cuadra de uno de los 2 parques del municipio, está recién pintado exteriormente y los pisos 1 y 2 recién remodelados (pisos, cocinas, baños, pintura, etc.). El tercer piso fue construido hace menos de 10 años y tiene materiales de la mejor calidad, piso en porcelanato, cocina en marmol, puertas y gabinetes de cedro/comino, etc.
El valor es de 560.000.000 negociables, acepto cambios a casas/apartamentos en Medellín.
Para más información y fotos escribirme al interno o al WPP.

$ 560.000.000

3 Dor. - 1 Bñ. - 74 m2

Edificio para la venta en Andes, Antioquia.

Andes, Antioquia, Colombia 31 dic

Descripción del vendedor

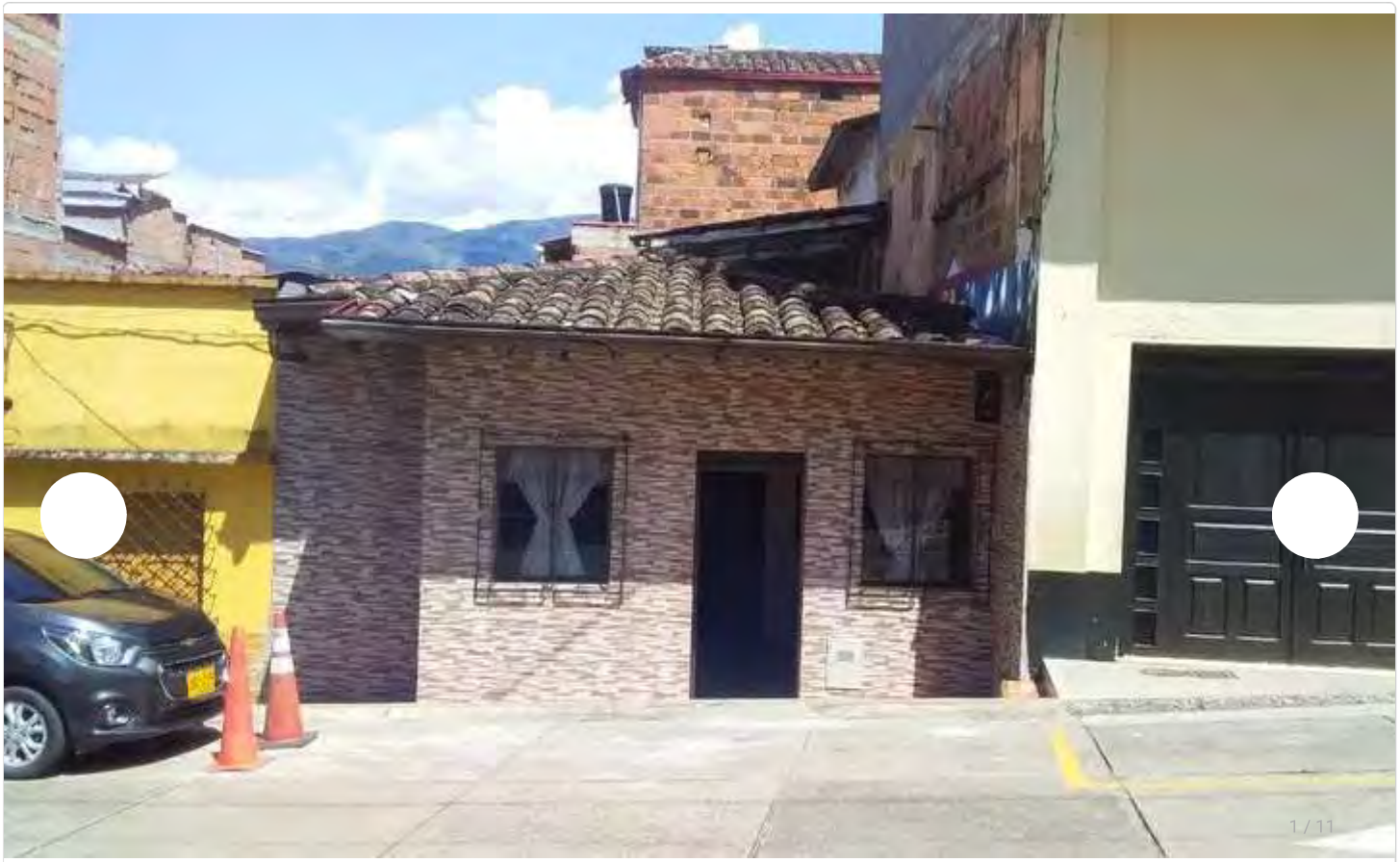
Guillermo Alejandro Zapata Alvarez
Miembro desde feb 2016

Chatea con el vendedor

** *** **** Mostrar número

olx Colombia Encuentra automó Ingresar + VENDER

TODAS LAS CATEGORÍAS Ca... M... Apartamentos - Ca... Apartamentos - Casa... Teléfonos - ... Mu...



olx Colombia Encuentra automó Ingresar + VENDER

Tipo	Casa	Habitaciones	4
Baños	2	Metros Cuadrados Totales	90 m2
Antigüedad	Entre 20 y 50 años	Estrato	3
Parqueadero	No	Piso	1
Tipo de vendedor	Dueño Directo		

Descripción

Se vende casa en Andes Antioquia exelente ubicación para construir o montar negocio parque de san pedro 4 habitaciones 2 baños cocina en madera con gas por red el precio es negociable

$ 300.000.000

4 Dor. - 2 Bñ. - 90 m2

Se vende casa en Andes Antioquia

Andes, Antioquia, Colombia 29 nov

Descripción del vendedor

Gustavo Henao
Miembro desde jul 2020

Chatea con el vendedor

** *** **** Mostrar número

Buscar productos, marcas y más...

Ingresa tu ubicación

+5

Casas en Venta

1 #sn-sn, Andes

$ 400.000.000

96 m² totales

3 dormitorios

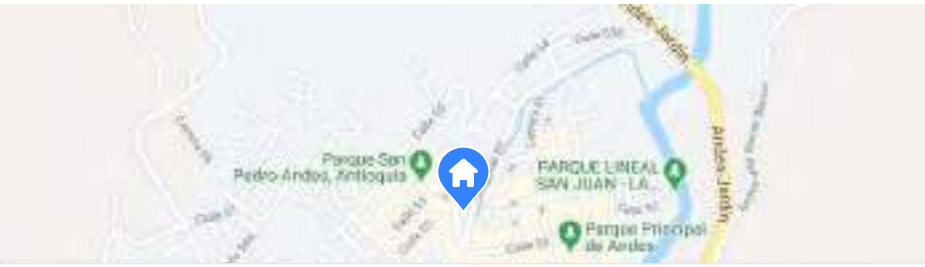
2 baños

Contactar

Quiero que me llamen

Ubicación

1 #sn-sn
Andes, Antioquia



Vende

Nombre
Yonatan

Ver teléfono

Servicios Relacionados

Al navegar en este sitio aceptas las cookies que utilizamos para mejorar tu experiencia. Más información.

Entendido

Casa en Venta en Los libertadores Andes, Antioquia

Venta de dos casas en Andes, Antioquia, Barrio los libertadores

$ 250.000.000

carrera 52 # 46-19, Los libertadores Andes - Antioquia

Código: CAV143513
Actualizado: Anuncio desactualizado
Habitaciones: 4
Baños: 2
Sup. Cubierta / edificada: 78m^2

2 FOTOS PARA ESTE CASA (+ CLICK)

Descripción

Las dos casas estan ubicadas en el barrio los libertadores, excelente barrio, muy tranquilo y gente muy amable. Cerca al parque principal

El 1re piso tiene 3 alcobas grandes, la principal con closet y baño, otra alcoba pequeña, sala comedor amplio, cocina sencilla, patio interno para zona de ropa, patio externo, en total 2 baños.

El 2do piso tiene 4 alcobas grandes, otra alcoba pequeña, tres baños, sala comedor amplio, cocina sencilla, balcón, mezzanine, zona de ropa.

Cada casa es de 78 m2 aproximadamente

La Lonja
El gremio inmobiliario
de Medellín y Antioquia

CERTIFICACIÓN

Nos permitimos certificar que la firma PALACIO GIRALDO & ASOCIADOS S.A.S, identificada con número de NIT 901188626-6, y representada legalmente por el señor Santiago Palacio Ramírez, es afiliada activa de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.

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

El presente certificado tiene validez de un mes. Se expide en Medellín el día 10 de marzo del año 2021.

Cordialmente,

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

Lina González C.

LINA MARÍA GONZÁLEZ CAMERO
Directora Comercial.

C.Cial. Premium Plaza | carrera 43 A con calle 30 | local 4450 - 4o Piso
Teléfono: (054) 448 1418 | E-mail: info@lonja.org.co | www.lonja.org.co
Medellín - Colombia

ISO 9001
icontec internacional
SC-CER73678
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM

PIN de Validación: acfd0a72

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) SANTIAGO PALACIO RAMIREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 98637511, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-98637511.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance	Fecha	Regimen
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	24 Feb 2017	Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance	Fecha	Regimen
• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	24 Feb 2017	Régimen de Transición

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	06 Jun 2018	Régimen de Transición

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance	Fecha	Regimen
• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	06 Jun 2018	Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance	Fecha	Regimen
• Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	06 Jun 2018	Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	17 Jul 2018	Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0136, vigente desde el 01 de Diciembre de 2019 hasta el 30 de Noviembre de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0136, vigente desde el 01 de Diciembre de 2019 hasta el 30 de Noviembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0136, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0136, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0093, vigente desde el 01 de Agosto de 2019 hasta el 31 de Julio de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0093, vigente desde el 01 de Agosto de 2019 hasta el 31 de Julio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0093, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0093, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con

el Código ESP-0137, vigente desde el 17 de Febrero de 2018 hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA
Dirección: CALLE 38 B SUR # 26 -02, INT 1619
Teléfono: 3164461660
Correo Electrónico: santiagopalacioramirez@gmail.com

Experiencia verificada:

CERTIFICACIÓN NACIONAL E INTERNACIONAL DE COMPETENCIA - EXPEDIDO POR REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES URBANOS CON EL CÓDIGO URB-0136, VIGENTE DESDE EL 01 DE DICIEMBRE DE 2015 HASTA EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2021.

CERTIFICACIÓN NACIONAL E INTERNACIONAL DE COMPETENCIA - EXPEDIDO POR REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES RURALES CON EL CÓDIGO RUR-0093, VIGENTE DESDE EL 01 DE AGOSTO DE 2015 HASTA EL 31 DE JULIO DE 2021.

CERTIFICACIÓN NACIONAL E INTERNACIONAL DE COMPETENCIA - EXPEDIDO POR REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES ESPECIALES CON EL CÓDIGO ESP-0137, VIGENTE DESDE EL 17 DE FEBRERO DE 2018 HASTA EL 28 DE FEBRERO DE 2022.

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Economista - Universidad de Medellín.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) SANTIAGO PALACIO RAMIREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 98637511.

El(la) señor(a) SANTIAGO PALACIO RAMIREZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

acfd0a72

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los cuatro (04) días del mes de Abril del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal

CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS Nº URB-0136

EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA LA COMPETENCIA DE:

SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
C.C. 98.637.511

R.N.A 3334

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

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	NCL 210302001 SENA Versión 2 - Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. Vigencia ampliada hasta 2020-12-31 NSCL 210302012 SENA Versión 1 - Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio. - Fecha Aprobación 2017-05-19	EQ/DC/01 Esquema de Certificación de Personas, categoría o Especialidad de Avalúos de Inmuebles Urbanos.

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

Fecha de otorgamiento : 01/12/2015 *Fecha de actualización : 27/01/2021
Fecha de renovación : 01/12/2019 Fecha de vencimiento : 30/11/2023

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

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

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-008

CERTIFICACIÓN INTERNACIONAL EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS

No. INTER - CO 0112

No. URB-0136

R.N.A.

CERTIFICA LA COMPETENCIA DE:

SANTIAGO PALACIO RAMIREZ

C.C. 98637511 - COLOMBIA
R.N.A. 3334

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

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	NCL 210302001 SENA Versión 2 - Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. Vigencia ampliada hasta 2020-12-31 NSCL 210302012 SENA Versión 1 - Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio. - Fecha Aprobación 2017-05-19	EQ/DC/01 Esquema de Certificación de Personas, categoría o Especialidad de Avalúos de Inmuebles Urbanos.

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

Fecha de Otorgamiento	: 1/12/2015	*Fecha de Actualización	: 27/01/2021
Fecha de Renovación	: 1/12/2019	Fecha de Vencimiento	: 30/11/2023

ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-008

LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO R.N.A.

Todo el contenido del presente certificado es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A. Verifique la validez de la información a través de la línea (+057) (1) 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

AVALUO COMERCIAL

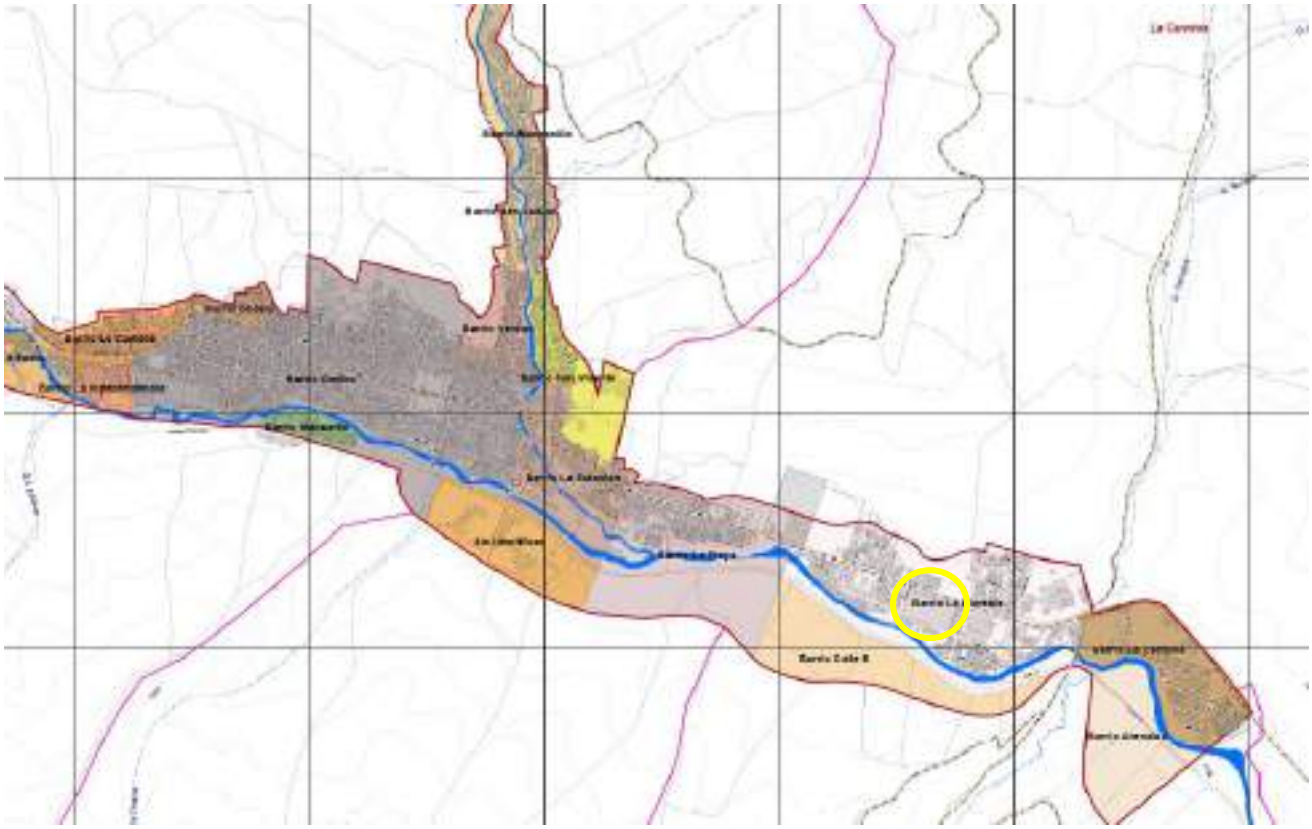
CALLE 49 # 38-19 Y CARRERA 38 # 48-19 (MANZANA SEIS, PREDIO UNO)
CIUDAD BOLIVAR – ANTIOQUIA

Coordenadas 5°50´44´´N - 76°00´35´´O

Juan David Ortiz González
Avaluador R.N.A. /C-04-5072
AVAL-8355191

LOCALIZACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Juan David Ortiz González
Avaluador R.N.A. /C-04-5072
AVAL-8355191



Juan David Ortiz González
Avaluador R.N.A. /C-04-5072
AVAL-8355191

1. INFORMACIÓN BÁSICA.

1.1 IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE:

NIT: 890.903.938

1.1.1 SOLICITANTE DEL AVALÚO:

Bancolombia S.A.

1.2 TIPO DE BIEN INMUEBLE:

Urbano.

Fuente: Certificados de tradición y Libertad (10-01-2020)

1.2.1 PAÍS:

Colombia.

1.2.2 DEPARTAMENTO:

Antioquia.

1.2.3 MUNICIPIO:

Ciudad Bolívar.

1.2.4 DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE:

Calle 49 Nro. 38 – 19 y Carrera 38 Nro. 48-19

1.2.5 NOMBRE DEL BARRIO:

La Floresta (La Feria).

1.3 IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACION

1.3.1 OBJETO DE LA VALUACION:

Calcular el valor real del predio.

1.3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACION:

Bancolombia.

1.4 RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

1.4.1 Nota 1: Juan David Ortiz González, no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada ó el título legal de la misma (escritura).

1.4.2 Nota 2: Juan David Ortiz González, no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

1.5 FECHAS DEL ESTUDIO:

1.5.1 FECHA DE APORTE DE DOCUMENTOS:

14 de febrero de 2020.

1.5.2 FECHA DE LA VISITA:

04 de febrero de 2020.

1.5.3 FECHA DEL INFORME:

17 de febrero de 2020.

1.6 BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

1.6.1 BASES DE LA VALUACIÓN

El presente avalúo fue realizado en base a la definición del Valor de Mercado, y ha sido elegida porque el sector cuenta con inmuebles comparables (en proceso de venta o que han sido vendidos o recientemente), para la determinación del valor del inmueble objeto de valuación.

1.6.2 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR

Valor de Mercado se define como el precio más probable que una propiedad debiera presentar en un mercado abierto y competitivo bajo condiciones requeridas para su venta justa, actuando comprador y vendedor en forma prudente e informada, asumiendo que dicho proceso no se encuentra afectado por algún estímulo indebido. Implícita en esta definición se asume la consumación de la venta en una fecha específica, así como la transferencia titulada de la propiedad del vendedor y comprador bajo las siguientes condiciones:

- El Comprador y Vendedor se encuentran igualmente y normalmente motivados.
- Ambas partas actúan bien informadas o asesoradas, en beneficio de lo que consideran sus mejores intereses.
- Se asume un tiempo razonable de exposición en un mercado abierto.
- El pago se realiza mediante recursos monetarios en efectivo o en los términos de un acuerdo financiero comparable.
- El precio representa la condición normal de la propiedad en venta, sin ser afectado por financiamientos creativos especiales o por descuentos o concesiones otorgados por cualquier parte relacionada con la venta.

1.6.3 PERIODO DE MERCADEO

Este inmueble por la oferta y demanda tardaría en venderse en un tiempo no mayor a Seis (6) meses, después de realizado el avalúo.

2. ASPECTOS JURIDICOS

2.1 TIPO DE PROPIEDAD

Propiedad Real de un derecho de cuota equivalente al 100%.

2.2 IDENTIFICACION DE LOS PROPIETARIO:

De acuerdo con los documentos suministrados el propietario es: Cooperativa de Caficultores de Andes Ltda – COOPERAN LTDA (Propiedad 100%).

Fuente: Certificados de tradición y libertad (10-01-2020)

2.3 TITULOS DE ADQUISICIÓN:

Escritura 5792 del 25 de octubre del 2012 de la Notaria trece (13) de Bogotá D.C

Fuente: Certificados de tradición y libertad (10-01-2020)

2.4 IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS

2.4.1 MATRICULA INMOBILIARIA:

Matrícula 005 – 7898

2.4.2 CEDULA CATASTRAL:

N° de Cédula Catastral: 05101010000010006000100000000

2.4.3 CHIP

N/A.

Juan David Ortiz González
Avaluador R.N.A. /C-04-5072
AVAL-8355191

3. CARACTERITICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 GENERALIDADES

Ciudad Bolívar es un municipio de Colombia, localizado en la subregión Suroeste del departamento de Antioquia, cuenta con una extensión de 282 kilómetros cuadrados, Distribuidas así: Suelo urbano 3.5 km2, equivalente al 1.24% del área municipal, Suelo rural 278.5 km2, equivalente al 98.76% del territorio municipal y una temperatura promedio de 24°C. Se encuentra localizado específicamente entre las vertientes de la Cordillera Central y Occidental, conformadas por el cañón del río Cauca y la cuenca del río San Juan. Ciudad Bolívar fue fundado en 1839 y eregido como municipio en 1869. Su cabecera municipal es paso obligado hacia el departamento del Chocó. Ciudad Bolívar está ubicado a 109 Km de la capital del departamento Medellín. El valor de la ubicación geográfica de Bolívar, ha radicado en la proximidad con el Chocó por la posibilidad de construir un canal interoceánico uniendo los ríos Napipí y Atrato.

3.2 DELIMITACION DEL MUNICIPIO:

Al Norte con el municipio de Salgar.
Al Este con el municipio de Pueblorico.
Al Sur con los municipios de Hispania y Betania.
Al Oeste con el departamento del Chocó.

3.3 ACTIVIDADES PREDOMINANTES:

Las principales actividades económicas de Ciudad Bolívar han sido la agricultura y el comercio. Su economía se basa en el cultivo del café. El municipio es uno de los principales productores del mejor café del mundo. En efecto, Ciudad Bolívar produce el llamado Café Gourmet, que representa entre un 70 y hasta 80 % de la base económica de este distrito. En importancia, le siguen en lo agrícola el fríjol, la caña de azúcar panelera, el plátano, la yuca y las secadoras de café.

Ciudad Bolívar cuenta con una ubicación estratégica para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, industriales y logísticos; ya que al estar en inmediaciones de los departamentos de Antioquia y Choco (departamento con grandes recursos naturales), los cuales están conectados por una vía que esta siendo adecuada por el gobierno nacional para el transporte de carga; y que esta conectado a tan solo 30 minutos de forma directa con la red de autopistas de cuarta generación que conectara el departamento de Antioquia a través de vías Rápidas (Doble Calzada) con el Océano Atlántico a través del Puerto Antioquia

Urabá (en construcción); y el océano Pacífico a través del puerto de buenaventura en el departamento del Valle del Cauca.

3.4 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El predio objeto de valoración se encuentra inscrito en el estrato Industrial.
Fuente: Persona encargada de atención visita

3.5 VÍAS DE ACCESO

La troncal del café es el eje que articula a Ciudad Bolívar con los municipios de Andes, Betania, Tarso, Jardín, Hispania, Jericó, Pueblorrico y el Área Metropolitana del Valle de Aburrá. Su cabecera municipal es paso obligado hacia el departamento del Chocó. Ciudad Bolívar cuenta con una red vial que en el casco urbano tiene una serie de funciones, y cada enlace vial cumple su función según el tipo y la categoría a que pertenezca. El sistema vial, y en particular una vía, debe cumplir dos (2) funciones básicas de acceso y movilidad.

1) Facilitar la accesibilidad a la zona adyacente a la vía y en particular a las personas y a los vehículos, a las diversas zonas. 2) Permitir la circulación vehicular a lo largo de la misma. Es por esto, que se hace necesario especializar las vías, para estructurar adecuadamente el espacio vial urbano municipal y regional, destinando a cada una de ellas una función específica y condicionándolas a cumplir eficientemente esa función.

Las vías urbanas se clasifican y jerarquizan de la siguiente manera:

1) Vías Arterias. 2) Vías Colectoras. 3) Vías de Servicios

Las principales siendo las vías Arterias, las cuales tienen como función principal movilizar el flujo vehicular de largo recorrido dentro del área urbana, uniendo entre sí las distintas zonas del municipio. Para las diferentes áreas urbanas esta clasificación corresponde a los siguientes tramos de vía:

1) Calle 50 o calle tercera. 2) Calle 49 o calle cuarta. 3) Calle 48 o calle quinta.

4) Calle 47 o calle sexta. 5) Carrera 47. 6) Carrera 48

El predio avaluado tiene como vía de acceso la calle 49, vía (arteria) principal que ingresa a Ciudad Bolívar desde la troncal del café.

Juan David Ortiz González
Avaluador R.N.A. /C-04-5072
AVAL-8355191

3.5.1 EQUIPAMIENTO

A nivel general el municipio cuenta con Equipamientos colectivos; equipamientos deportivos y recreativos; y servicios urbanos básicos, dentro de los cuales sobresalen los siguientes: Hospital La Merced, Centros de salud de Alfonso Lopez, Farallones y La Linda, Palacio municipal, Comando de policía, Centro de faenado, Carcel municipal, Plaza de mercado, Estadio municipal, Coliseo municipal, Casa de la cultura E.M.G.V, 9 Instituciones educativas, 28 Centros educativos rurales, hogar infantil Villa Sofía y Restaurante comunitario, Piscina, I.E San José del Citara "Bloque 1" entre otros.

3.5.2 ESTADO DE CONSERVACION

Los equipamientos y las vías anteriormente descritas se encuentran en buen estado de conservación.

3.6 INFRAESTRUCTURA URBANISTICA

3.6.1 AMOBLAMIENTO URBANO

El sector cuenta con mobiliaria y señalización vial, que presentan buen estado de conservación y mantenimiento.

3.6.1 ANDENES Y SARDINELES

Todo el sector cuenta con un buen sistema de andenes y sardineles en buen estado de conservación, que permiten el desplazamiento peatonal en el sector.

3.6.2 ALUMBRADO PÚBLICO

El sector cuenta con iluminación por medio de lámparas de poste.

3.6.3 ZONAS VERDES

El sector cuenta con la presencia de algunas zonas verdes como separadores viales.

3.7 SERVICIOS PUBLICOS

El sector cuenta con Energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y telecomunicaciones.

3.8 TOPOGRAFIA

El sector presenta una topografía plana.

Juan David Ortiz González
Avaluador R.N.A. /C-04-5072
AVAL-8355191

3.9 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO

3.9.1 TIPO DE TRANSPORTE PÚBLICO

El servicio de T. público en el sector es bueno, es prestado por taxis, mototaxis, busetas y chiveros.

3.9.2 CUBRIMIENTO

Comunican el sector con diferentes puntos del municipio.

3.9.3 FRECUENCIA

La prestación del servicio público cuenta con una prestación constante y eficiente.

Juan David Ortiz González
Avaluador R.N.A. /C-04-5072
AVAL-8355191

4. NORMATIVIDAD

Acuerdo 025 de diciembre 02 de 2017

El predio objeto de la inversión se encuentra clasificado dentro del suelo URBANO con desarrollo estable, dentro de la zona homogénea "Z13", con un tratamiento de Consolidación nivel 2 y un uso principal permitido "Industrial", además se encuentra dentro de una zona de amenaza baja de deslizamiento.

ARTÍCULO 20. DEL SUELO URBANO.
Constituido por las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación. En ningún caso, el suelo urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o perímetro sanitario, de conformidad con el Artículo 31 de la Ley 388 de 1997. Podrán pertenecer a esta categoría, aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, definiendo éstas como áreas de mejoramiento integral, siempre y cuando se tenga la posibilidad técnica y financiera para proveerlas de los servicios públicos básicos durante la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
Los suelos urbanos son:
1. Área urbana de la Cabecera Municipal. 2. Área urbana del corregimiento San Bernardo de los Farallones. 3. Área urbana del corregimiento Alfonso López.

ARTÍCULO 83. DEL CONCEPTO
Corresponden a la determinación de porciones del territorio enmarcadas con características similares y de la conformación de sus manzanas y predios, de la base natural, de la tipología de construcción y de su malla urbana, servicios públicos disponibles, vías, topografía, así como de los usos e índices derivados de su trama original y desarrollo posterior. Estas zonas se convierten en la base para delimitar y proponer las normas urbanísticas.
Para cada uno de los suelos urbanos definidos en el municipio de Ciudad Bolívar se definen las zonas homogéneas, según se determinan en los siguientes artículos.

ARTÍCULO 114. DEL CONCEPTO.
Son las decisiones administrativas que direccionan el desarrollo de cada una de las zonas homogéneas determinadas para los suelos urbanos y de expansión urbana; teniendo siempre en cuenta el modelo de ordenamiento planteado y mediante una serie de objetivos y procedimientos que orientan la actuación pública y privada, y conociendo las propuestas de espacio público, sistema vial y la gestión del riesgo.

Los Tratamientos Urbanísticos se definen como las determinaciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, que atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. Son tratamientos urbanísticos el de Consolidación, Mejoramiento Integral, Renovación Urbana, Conservación y Desarrollo.

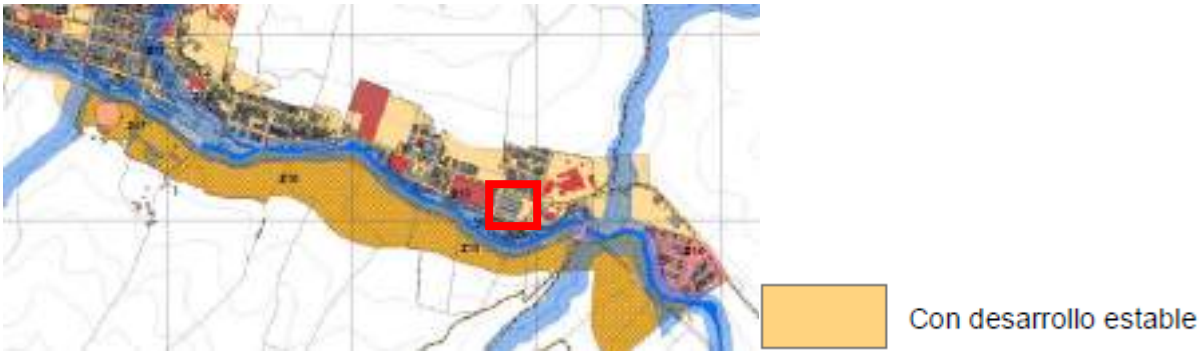
ARTÍCULO 115. DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS
Se establecen los siguientes tratamientos, con su respectiva codificación y un número consecutivo cuando existe más de un polígono con el mismo trato. Ellos son
TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE CONSOLIDACIÓN (CN). Esta determinación se asigna a las zonas homogéneas clasificadas como "Desarrollo estable" donde se pretende potencializar su desarrollo de acuerdo a la tendencia que presenta de densificación, en mayor o menor grado, mediante la definición de una normatividad urbanística de usos y aprovechamientos. Este tratamiento se divide en: **Consolidación Nivel 2 (CN2) – Cualificación y Dotación.** Este tratamiento se asigna a los sectores que presentan una tendencia a la densificación, pero no cuentan con suficiente espacio público y equipamiento, con relación a la cantidad de habitantes, o los que existen no tienen las características adecuadas para su funcionamiento.
Con este tratamiento se pretende suplir esta deficiencia con nuevas dotaciones y cualificación de las existentes a través de la priorización de las necesidades específicas de la zona en beneficio de una mejor calidad ambiental y urbanística para esa zona o sector.

DESARROLLO EN SUELO URBANO (DE). Es la determinación que regula la urbanización de predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano o de expansión urbana. Por lo tanto, se asignará este tratamiento a las zonas homogéneas definidas como "Áreas Urbanizables" ubicadas en suelo urbano, los cuales solo podrán desarrollarse bajo a figura de Plan Parcial.

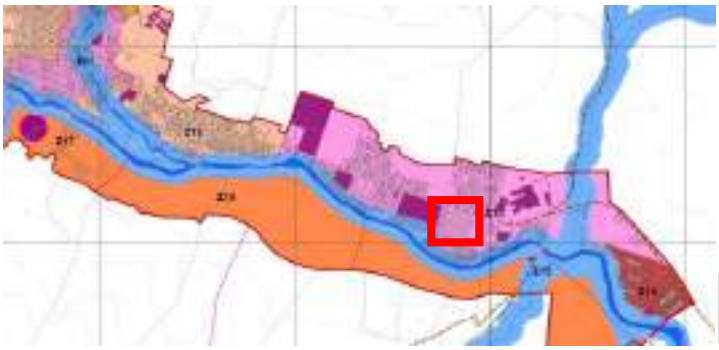
ARTÍCULO 138. DE LA CATEGORIZACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO.
Para la asignación de los usos del suelo autorizados para las Zonas Homogéneas definidas, estos se clasificarán como principal, complementarios, condicionados o restringidos, y prohibidos, así:
1) **Uso Principal:** Es la actividad señalada como predominante en una zona y que establece el carácter de dicha área o zona de actividad.
2) **Uso Complementario o Compatible:** Actividad que contribuye al mejor funcionamiento del uso designado como principal, con el cual es, por tanto, compatible y por consiguiente puede funcionar en cualquier predio del área sin afectar el uso principal.
3) **Uso Prohibido:** Es la actividad que no puede funcionar en un área determinada, por su incompatibilidad con el uso principal de dicha zona, ya sea porque son nocivas para la salud, pongan en peligro la vida, afecten gravemente el medio ambiente o causen deterioro social y ambiental en las comunidades.

4) **Uso Restringido o Condicionado:** Comprende las actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principal y
complementario. Estas actividades sólo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes, ser aprobados por la Oficina Asesora de Planeación Municipal y tener el debido proceso de seguimiento y divulgación a la comunidad.

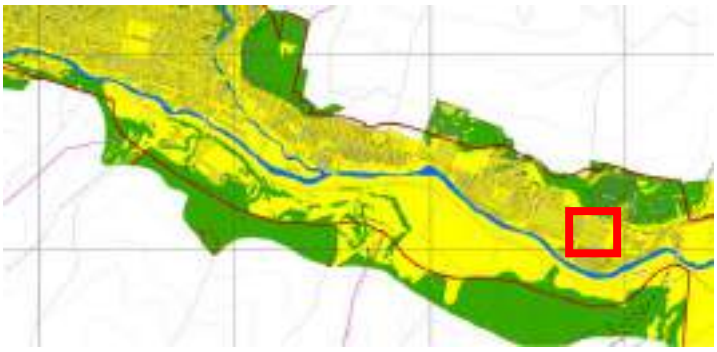
USO INDUSTRIAL (I). Son aquellos donde se adelantan actividades para atender los procesos de transformación de materias primas, con fines de producción para su posterior comercialización, y para la satisfacción de las necesidades complementarias. Estos son:
a) **Industria Mayor:** capaz de generar contaminación, ruido, vibraciones, conflictos viales o efectos perturbadores.
b) **Industria Mediana:** maneja rangos de compatibilidad con otros usos.
c) **Industria Agropecuaria:** de materias provenientes de la zona rural del municipio.
d) **Industria Artesanal:** se adelantan procesos industriales de origen familiar, cooperativo que no requiere energía industrial ni ocupa grandes áreas laborales.



Juan David Ortiz González
Avaluador R.N.A. /C-04-5072
AVAL-8355191



Consolidación nivel 2



Amenaza Baja

Juan David Ortiz González
Avaluador R.N.A. /C-04-5072
AVAL-8355191

5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

5.1 CARACTERISTICAS DE LOS TERRENOS

5.1.1 DIRECCIÓN

CALLE 49 # 38-19 Y CARRERA 38 # 48-19 (MANZANA SEIS, PREDIO UNO).

5.1.1.1. CABIDAD SUPERFICIARIA

Matrícula 005 – 7898: Área del Lote: 6.908,22 mts2

Fuente: Certificados de tradición y libertad (10-01-2020)

5.1.1.2. LINDEROS

Consignados en la escritura 6145 del 01 de noviembre de 2011 y son los siguientes: "Por el norte con la carretera Medellín-Bolívar o continuación de la calle 3° de la población de Bolívar, por el oriente con una faja o zona de propiedad del municipio, destinada a una carrera pública, por el sur con la antigua carretera o camino público y por el occidente con terrenos ocupados por la plaza de ferias "

Fuente: Escrituras públicas.

5.1.1.3. FORMA GEOMETRICA

Rectangular

5.1.1.4. FRENTE

69 metros aproximadamente.

5.1.1.5. FONDO

100 metros aproximadamente.

5-1-1-6. TOPOGRAFIA

Plana.

5.2 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCION:

5.2.1 NUMERO DE PISOS:

1 pisos.

5.2.2 NUMERO DE SOTANOS

0 sótanos.

5.2.3 ÁREA CONSTRUIDA

3.380 metros cuadrados

Fuente: Escritura pública - visita y medición ocular

5.2.4 EDAD

Edad del inmueble: 67 AÑOS.
Vida Remanente: 33 AÑOS.
Vida útil: 100 AÑOS.

5.2.5 ESTADO DE LA CONSTRUCCION

Usada.

5.2.6 ESTADO DE CONSERVACIÓN:

Clase 2.

5.2.7 DEPENDENCIAS

El predio cuenta con 6 bodegas todas de un (1) solo nivel, todas estas al momento de la inspección son específicamente para almacenamiento de café. Cuenta con una construcción de dos niveles donde se encuentran las oficinas y una vivienda; en el primer nivel se encuentra dividido en 2, una oficina administrativa y un laboratorio de café, en el segundo nivel cuenta con una cocineta, salacomedor, dos (2) habitaciones y un (1) baño. Además, cuenta con una zona de parqueadero y carga y descarga.

5.2.8 ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCION

	Inmueble	ESPECIFICACIONES DE LA CONTRUCCIÓN					
		Estructura	Cubierta	Fachada	Ventaneria	Acabados	Condiciones de Iluminación
Matrícula 005 – 7898	Bodegas	Mampostería estructural, columnas, vigas y muros en bloque.	Cubierta en estructura metálica y tejaTermoacustica	Sencilla en ladrillo y pintura	Sin ventanas, puertas tipo reja de aluminio	Sin Acabados, paredes rusticas y piso en cemento	Sin ilimunación natural, buena iluminación artificial
	Oficinas y apartamento	Mampostería estructural, columnas, vigas y muros en ladrillo y bloque.	Cubierta en estructura de madera y teja de barro, loza de concreto entre niveles	Sencilla en ladrillo y pintura	Ventanas de vidrio tradicional, puertas de aluminio	Acabados sencillos, paredes estucadas y pintadas, piso en baldosa de cerámica y mobiliario en madera.	Buena iluminación tanto natural como artificial

6. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

6.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

El sector no cuenta con problemas de estabilidad de suelos que se aprecien a simple vista, ya que cuenta con obras de mitigación de remoción en masa, alcantarillado pluvial y de aguas residuales.

6.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El sector por encontrarse inscrito en una serie de vías primarias, cuenta con un tránsito vehicular de alto flujo, lo cual redunda en contaminación auditiva y acumulación de gases, que podrían afectar a los habitantes de este sector.

6.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES

El inmueble no cuenta con ningún tipo de afectación de carácter vial, ni áreas de cesiones. ***Cuenta con una medida cautelar, la cual hace referencia a "Toma de posesión inmediata de bienes, haberes y negocios de entidad vigilada mediante resolución 2019300005705 de 08/11/2019 de la superintendencia de economía solidaria" por parte de La Superintendencia de Economía Solidaria.***

6.4 SEGURIDAD

El sector no cuenta con problemas de seguridad importantes ó significativos, más allá de los que se presentan en la ciudad en general.

6.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

El sector no cuenta con problemas de tipo socioeconómico significativos que en algún momento afecte la comercialización del inmueble.

7. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del justiprecio comercial, materia del presente informe, las siguientes particularidades:

7.1 Las condiciones de acceso al sector, ya que éste se encuentra rodeado de vías principales, por las cuales transitan rutas de buses, colectivos y taxis. La buena y adecuada infraestructura urbanística con que cuenta el sector, la cual es apta para el uso comercial que se presenta. Además de, la evaluación y análisis de las características físicas de los lotes de terreno en cuanto a su área, forma geométrica irregular, topografía plana, ubicación esquinera, linderos y dimensiones.

7.2 El análisis de las especificaciones arquitectónicas y constructivas de las construcciones en relación con el área construida, edad, acabados interiores, buena iluminación y ventilación natural.

7.3 En la visita ocular se encuentra que el predio se encuentra ocupado por una bodega comercial.

7.4 Un comportamiento de oferta y demanda normal, en el cual se evidencia que existe un mercado propio para este tipo de inmuebles.

7.5 El informe no representa un estudio de títulos; cualquier inconsistencia descrita se debe a la documentación presentada por el solicitante.

7.6 De conformidad con el numeral N° 7 del artículo 2° del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

8. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS

8.1 METODOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA

COMPARACION DE MERCADO

En él se investiga la oferta y demanda de inmuebles similares, en el análisis, se consideran entre otros los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura, etc.

En la aplicación de este método, se procedió a realizar una investigación sobre oferta de inmuebles en venta con características similares o en alguna medida comparables con las del inmueble objeto del presente informe.

FECHA AVALUO	17/02/2020

No.	BARRIO	MUNICIPIO	Contacto	VALOR OFERTA	% DEPURACION	VALOR DEPURADO	AREA	MTS	OBSERVACIONES
1	La Carmina	Ciudad Bolivar	Gloria Liliana Velez Quintero	$ 15.000.000	0,00%	$ 15.000.000	90,00	$ 166.667	Lote urbano en la Unidad La Carmina
3	La Ermita	Ciudad Bolivar	Angela Isabel Villegas	$ 250.000	0,00%	$ 250.000	1,00	$ 250.000	Ingeniera y constructora en el municipio
3	Bolivar Arriba	Ciudad Bolivar	Icasas.com 1156467	$ 55.000.000	0,00%	$ 55.000.000	238,00	$ 231.092	Casa Lote

PROMEDIO MT	$ 215.920
DESVIACION	43.689,47
COEFICIENTE DE VARIACION	20%
NÚMERO DE DATOS	3
RAIZ	1,732
t(N)	1,996
LIMITE SUPERIOR	$ 266.254
LIMITE INFERIOR	$ 165.585

COSTO DE REPOSICION

Consiste en establecer el valor de la edificación a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al que es objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada.

La depreciación es la porción de vida útil que en términos económicos se debe descontar al bien, por el tiempo de uso, teniendo en cuenta aspectos como estado de conservación y mantenimiento, obsolescencia funcional y obsolescencia económica

PROCEDIMIENTO

Para éste método del costo de reposición hemos aplicado las tablas de Fitto y Corvini de castigo por antigüedad y estado de conservación.

DESCRIPCION	Á. CONSTRUIDA	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	CALIFICACION ESTADO	DEPRE	VALOR REPOS.	VALOR DEPREC.	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	VALOR CONSTRUCCION
Construcción	3.380,00	67	100	67,00%	2	57,11%	1.149.986	$656.705	$493.281	$ 490.000	$ 1.656.200.000
	-	0	100	0,00%	1	-0,01%	-	$0	$0	$ 0	$ 0

Juan David Ortiz González
Avaluador R.N.A. /C-04-5072
AVAL-8355191

9. AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCION	ÁREA M2	VALOR MTS2	SUBTOTAL
MI 005-7898	6.908,22	$ 165.000	$ 1.139.856.300
Construcción	3.380,00	$ 490.000	$ 1.656.200.000
TOTAL VALOR COMERCIAL			**$ 2.796.056.300**
Valor integral de construcción			**$ 827.236**

SON: DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES CINCUENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS PESOS MCTE.

Nota 1: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto N° 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria N° 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el Método de Mercado-reposición. De acuerdo con las leyes Colombianas.

Nota 2: Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, ni detalles del trabajo, sin consentimiento escrito de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, o del solicitante del estudio.

Atentamente,

Juan David Ortiz G.

JUAN DAVID ORTIZ GONZÁLEZ
R.N.A /C-04-5072 – CORPOLONJAS
AVAL - 8355191

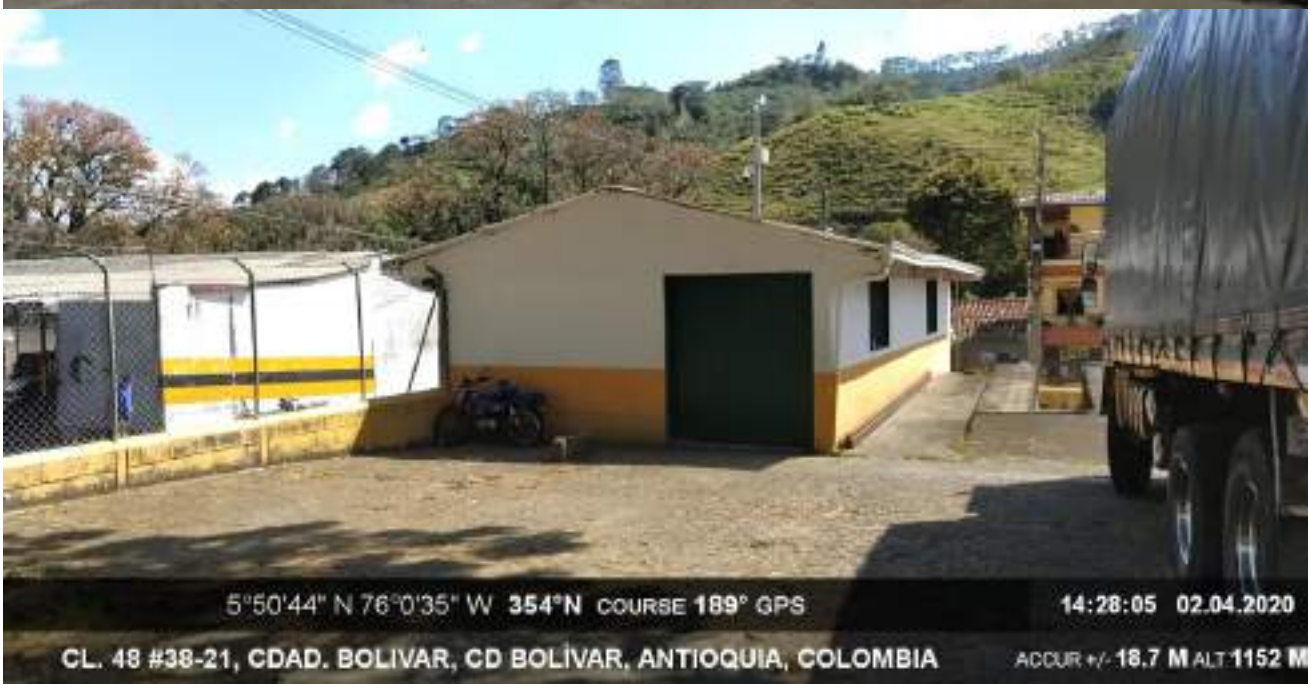
Juan David Ortiz González

Avaluador R.N.A. /C-04-5072

AVAL-8355191

1. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Juan David Ortiz González
Avaluador R.N.A. /C-04-5072
AVAL-8355191



Juan David Ortiz González
Avaluador R.N.A. /C-04-5072
AVAL-8355191

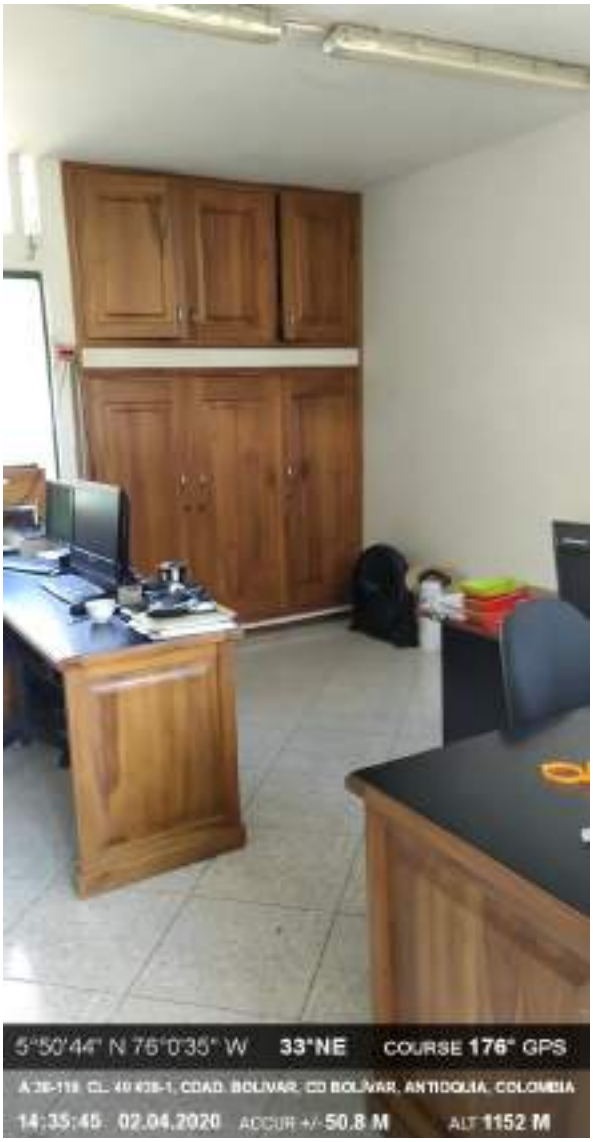
Juan David Ortiz González
Avaluador R.N.A. /C-04-5072
AVAL-8355191

Juan David Ortiz González
Avaluador R.N.A. /C-04-5072
AVAL-8355191

Juan David Ortiz González
Avaluador R.N.A. /C-04-5072
AVAL-8355191

Juan David Ortiz González
Avaluador R.N.A. /C-04-5072
AVAL-8355191

Juan David Ortiz González
Avaluador R.N.A. /C-04-5072
AVAL-8355191



Juan David Ortiz González
Avaluador R.N.A. /C-04-5072
AVAL-8355191

FORMATO CONSIDERACIONES
Gerencia de Valoración de Garantías y Activos

Bancolombia

FORMATO CONSIDERACIONES

Finalidad servicio	Revisión de Avalúo	**Unidad de Negocio**	Bancolombia
Nombre cliente	COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA EN LIQUI	**Fecha Avalúo**	5/08/2022
Nit/CC	890907638	**Fecha Concepto**	21/11/2022
Radicado	PRG_2022_3693059	**Perito/Compañía**	**Joaquín Felipe Rodríguez Rodríguez RAA. AVAL-71230502**
Grupo Activo	Inmuebles	**Departamento / Ciudad**	Antioquía, Jardín
Tipo Activo	Casa en NPH	**Dirección**	CARRERA 5 #8-37/39

Matrícula/Serie/Placa del activo	Valor avalúo	Concepto avalúo	Concepto Objetividad	Concepto Idoneidad
004-2053	$ 867.264.907	Desfavorable	Favorable	Idónea

RESUMEN EJECUTIVO

• Corresponde a un inmueble urbano ubicado en el municipio de Jardín Antioquía, en el barrio centro, dispone de una construcción de un piso de altura.

• El valor de terreno no es consistente con la dinámica inmobiliaria del sector, adicionalmente fue determinado a partir de encuestas, por lo que el avalúo carece de soporte técnico y metodologico porque el municipio hay ofertas de inmuebles comparables que permiten establecer el valor por m^2 de terreno; así las cosas, se incurre en lo citado en la Resolución 620 de 2008 - Artículo 9 , que indica **"Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados",** de igual manera incumple con lo citado en el paragrafo que indica **"En el caso que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.**

No obstante lo anterior, el valor de terreno obtenido por las encuentas y adoptado en la liquidación es un valor integral que no se le depuró el componente de la construcción, por esta razón se encuentra inflado.

• El valor adoptado para la construcción ($726.423 por m^2) no es consistente con las características constructivas que reporta el registro fotografico, se realizaron cálculos de depreciación con la tipologia de constructiva residencial NPH regisón antioquía de una vivienda económica de Bancolombia 2022 (elaborada por el arquietecto Lisandro Castañeda Salazar) y el valor depurado obtenido es de $574.000 por m2, teniendo en cuenta una vetustez de 40 años y una vida útil de 70 años.

Por todo lo anterior, se concluye que el avalúo se encuentra por encima del valor de la dinámica inmobiliaria y difiere con el avalúo real comercial en un 54,6%, por esta razón el avalúo se considera **desafavorable**.

CONSIDERACIONES TECNICAS

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

• **Tipo de Inmueble:** Casa en NPH

• **Areas de Terreno:** conforme a lo que reporta la base de datos catastral el área es 419 m^2.

• **Área Construida:** conforme a lo que reporta la base de datos catastral el área es 209 m^2.

INFORMACION JURIDICA						INFORMACION CATASTRAL
Dirección	Folio	Área Jurídica M2	Propietario	Hipoteca	Medida Cautelar	número Predial
CARRERA 5 #8-37/39	004-2053		**COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA.** ESCRITURA 6515 DEL 1979-11-30 NOTARIA QUINTA DE MEDELLIN MODO DE ADQUISICION: COMPRAVENTA VALOR ACTO: $47.300	**HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA CON BANCOLOMBIA** ESCRITURA 1086 DEL 2014-12-14 NOTARIA UNICA DE ANDES	**TOMA DE POSESION INMEDIATA DE BIENES, HABERES Y NEGOCIOS DE ENTIDAD VIGILADA (MEDIDA CAUTELAR)** RESOLUCION 2019300005705 DEL 2019-11-08 SUPERINTENDENCIA DE ECONOMIA SOLIDARIA DE BOGOTA D.C. V DE: SUPERINTENDENCIA DE LA ECONOMIA SOLIDARIA "SUPERSOLIDARIA" NIT. 8300530435 A: COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANFRD LTDA	05364010000010048000400000000

NORMA URBANISTICA

Según el Acuerdo N. 16 del 07 de Diciembre del año 2018 "Por medio del cual adopta la revisión y ajuste de largo plazo, Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Jardín E.O.T, el inmueble objeto de estudio presenta la siguiente norma de uso del suelo:

Tratamiento Urbanístico: Consolidación
Zona Comercial y Mixta "Sector Guayaquil

Uso Principal: Comercio C1 y C2

Uso Complementario: Residencial, sucursales y sedes financieras, alojamiento y hospedaje temporal, preparación y venta de alimentos, servicios técnicos locales, comunicación, diversión y entretenimiento, servicios de abastecimiento y comercio local, servicios de administración pública, actividades de esparcimiento y contemplativas.

Usos Restringidos: residencial, bifamiliar y multifamiliar, comercio municipal de alto impacto, parqueadero en superficie, servicios automotores, equipamientos educativos cultural barrial y municipal, edificaciones para practicas religiosas funerarias, terminales de transporte

Uso Prohibido: comando, carcel, centros de reclusión, estación de bombreros, defensa civil y cruz roja, cementerio, morgue y crematorio, servicios de diversión y de esparcimiento de alto impato.

Indice de ocupación: 0,8

La norma que cita el avalúo es la correcta

METODOLOGIA

La metodología empleada por el perito avaluador no es clara, puesto que se aporta un cuadro con poca información que no cumple con las parametros estableceidos en el articulo 1 de la Resolcuión 620 de 2008 "Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que
busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial".

Por lo tanto, con la información que reporta el perito se deduce que se está empleando la metodología de Consulta a expertos avaluadores o encuestas, la cual se encuentra mal empleada porque esta metología se realiza cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados (articulo 9 - Resolución 620 de 2008), pero en el municipio existen ofertas de inmuebles compables con el predio objeto de estudio, por lo cual, se debio emplear la metodologia de comparación o de mercado.

No obstante, al utilizar la metodología de Consulta a expertos avaluadores o encuestas el perito debe consignar en el avalúo que bajo gravedad de juramento no encontró mercado comparable, atendiendo la directriz del paragrafo del articulo 9 - Resolución 620 de 2008 que reza "En el caso que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación", lo cual en ninguna parte se encuentra consignado en el avalúo aportado.

Por último el valor de terreno obtenido a partir de las encuestas con el cual se liquida el avalúo, es un valor integral, es decir, no le fue descontado el componente de la construcción, por esta razón el valor adoptado se encuentra por encima del rango de valor que reporta la dinámica inmobiliaria del sector.

Para determinar el valor de las construcciones el perito se apoya en los valores de referencia de la revista CONSTRUDATA edición 203 de 2022, pero no incluye los cálculos de depreación por Fitto y Corvini, los cuales analizan variables de vida útil, edad de la construcción y estado de conservación, por tal motivo no se puedieron validar. Respecto al valor de construcción liquidado $726.423, no es consistente con las características constructivas de la edificación.

SUPUESTOS

Factor de Homogenizacion	No aplica
Factor de Negociación	No aplica
Tasa de Renta(Si aplica)	No aplica
Tiempo de Rotacion	El avalúo reporta un tiempo de rotación.

VALOR ADOPTADO

El valor adoptado adoptado se encuentra fuera del mercado inmobiliario.

VALIDACION REVISOR

Con el fin de validar los valores adoptados, el presente control de calidad realiza un estudio de mercado propio que arrojó los siguientes resultados:

INFORMACION AVALÚO				CALCULOS CONTROL DE CALIDAD		
DETALLE	**AREA EN M2**	**Vlr M2**	**Valor Total**	**AREA EN M2**	**Vlr M2**	**Valor Total**
TERRENO	419,0	$ 1.707.500	$ 715.442.500	419,0	$ 1.052.000	$ 440.788.000
CONSTRUCCION	209,0	$ 726.423	$ 151.822.407	209,0	$ 574.000	$ 119.966.000
TOTAL AVALÚO			**$ 867.264.907**	**TOTAL**		**$ 560.754.000**

VARIACION ENTRE AVALÚOS	**-54,660%**

DETALLE ESTUDIO DE MERCADO VENTA

#	TIPOLOGIA	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	HOMOGENIZACIÓN				TERRENO		CONSTRUCCIONES			OBSERVACIONES	LINK
						UBICACIÓN	TAMAÑO	NORMA	VALOR HOMOGENIZADO	ÁREA EN M2	V/M2	ÁREA EN M2	V/M2	TOTAL		
1	CASA	JARDIN CENTRO	$ 1.700.000.000	10,00%	$ 1.530.000.000	1,00	1,00	1,00	$ 1.530.000.000	850,00	$ 1.000.000	680,00	$ 1.000.000	$ 680.000.000	Hermosa Casa en Jardín	https://www.puntopropiedad.com/
2	CASA	JARDIN	$ 800.000.000	10,00%	$ 720.000.000	1,00	1,00	1,00	$ 720.000.000	300,00	$ 1.066.667	200,00	$ 2.000.000	$ 400.000.000	Comoda y hermosa casa de 300 m	https://www.puntopropiedad.com/
3	LOTE PARQUEADERO	JARDIN	$ 650.000.000	10,00%	$ 585.000.000	1,00	1,00	1,00	$ 585.000.000	535,00	$ 1.093.458			$ 0	Lote parqueadero; se vende	http://www.doomos.com.co/de/lote
4	LOTE	JARDIN	$ 200.000.000	10,00%	$ 180.000.000	1,00	1,00	1,00	$ 180.000.000	172,00	$ 1.046.512				Lote en Jardín	https://espaciourbano.com/lote-fo

PROMEDIO	$ 1.051.659
DESVIACION ESTANDAR	$ 39.444
COEFICIENTE DE VARIACION	3,751%
LIMITE INFERIOR	$ 1.012.215
LIMITE SUPERIOR	$ 1.091.103
VALOR ADOPTADO	**$ 1.052.000**

METODO DE COSTO DE REPOSICIÓN -DEPRECIACIÓN POR FITTO Y CORVINI

EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO COMERCIAL	OBSERVACIONES
40	70	57%	3,0	0,55	1.272.999	698.555	574.444	574.000	tipologia residencial T02

VALORES DE REPOSICIÓN TIPOLOGIA RESIDENCIAL NPH POR REGIÓN

ANTECEDENTES
No se suministraron avalúos anteriores del mismo inmueble.

OTRAS CONSIDERACIONES
Otras Consideraciones • El CTL no reporta el área de terreno del inmueble, por tal razón el perito la toma de la base catastral, de igual manera toma el área de construcción. Se sugiere realizar una actualizar de área, cabida y linderos ante las entidades competentes. • El inmueble presenta una medida cautelar "Toma de posesión inmediata de bienes, haberes y negocios de entidad vigilada. Superintendencia de Economía Solidaria", según la Resolución Nro. 2019300005705 del 08 de noviembre Superintendencia de Economía Solidaria de Bogotá D.C. • El inmueble presenta hipoteca con Bancolombia. • El inmueble se ubica en zona comercial y mixta. • La vigencia del presente concepto estará supeditado a la vigencia del avalúo revisado.

Atentamente,

MILENA RODRIGUEZ MORERA
yimrodri@bancolombia.com
Gerencia de Valoración de Garantías y Activos
Dirección Gestión del Activo e Inmobiliaria
Vicepresidencia de Servicios Administrativos y Seguridad

FORMATO CONSIDERACIONES
Gerencia de Valoración de Garantías y Activos

Bancolombia

FORMATO CONSIDERACIONES

Finalidad servicio	Revisión de Avalúo	**Unidad de Negocio**	Bancolombia
Nombre cliente	COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA EN LIQUI	**Fecha Avalúo**	14/09/2022
Nit/CC	890907638	**Fecha Concepto**	21/11/2022
Radicado	PRG_2022_3693502	**Perito/Compañía**	**Joaquín Felipe Rodríguez Rodríguez RAA. AVAL-71230502**
Grupo Activo	Inmuebles	**Departamento / Ciudad**	Antioquía, Betanía
Tipo Activo	Bodega en NPH	**Dirección**	CARRERA 19 # 19-22/28 CARRERA 19 # 19-50

Matrícula/Serie/Placa del activo	Valor avalúo	Concepto avalúo	Concepto Objetividad	Concepto Idoneidad
004-44565	$ 3.006.184.220	Desfavorable	Favorable	Idónea
004-46675		Desfavorable	Favorable	Idónea

RESUMEN EJECUTIVO

• Por la descripción y registro fotografico se concluye que corresponde dos inmuebles jurica y catastralmente independientes, pero físicamente unidos, por tal motivo no es posible determinar que fracción de la construcción le correponde a cada uno. Por lo anterior, se sugiere realizar el trammite de actualización de áreas, cabidas y linderos ante las entidades competentes.

• El valor de terreno no es consistente con la dinámica inmobiliaria del sector, adicionalmente fue determinado a partir de encuestas, por lo que el avalúo carece de soporte técnico y metodologico porque en municipios vecinos comparables en topografia, acceso, prediación, norma urbanistica, hay ofertas de inmuebles comparables que permiten establecer el valor por m^2 de terreno; así las cosas, se incurre en lo citado en la Resolución 620 de 2008 - Artículo 9 , que indica **"Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados",** de igual manera incumple con lo citado en el paragrafo que indica **"En el caso que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación"**, pero en el informe de avalúo no se encuentra ninguna nota **.**

No obstante lo anterior, el valor de terreno obtenido por las encuentas y adoptado en la liquidación es un valor integral que no se le depuró el componente de la construcción, por esta razón se encuentra por encima del rango de valor de la dinámica inmobiliaria.

• El valor adoptado para la construcción ($998.168 por m^2) no es consistente con las características constructivas que reporta el registro fotografico, se realizaron cálculos de depreciación con la tipologia de constructiva de Bodega Económica región antioquía a de Bancolombia 2022 (elaborada por el arquietecto Lisandro Castañeda Salazar) y el valor depurado obtenido es de $797.000 por m^2, teniendo en cuenta una vetustez de 40 años y una vida útil de 100 años.

• como se trata de dos inmuebles juridica y catastralmente independientes la liquidación del avalúo se debe dar por cada inmueble, indicado la participación del terreno y de la construcción para cada uno, pero el perito liquida como si se tratara de un solo inmueble.

Por todo lo anterior, se concluye que el avalúo se encuentra por encima del valor de la dinámica inmobiliaria y difiere con el avalúo real comercial en un 36,9%, por esta razón el avalúo se considera **desafavorable**.

CONSIDERACIONES TECNICAS

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

• **Tipo de Inmueble:** Bedega en NPH

• **Areas de Terreno:**

Dirección	Folio	Área Juridica M2
CARRERA 19 # 19-22/28	004-44565	139,00
CARRERA 19 # 19-50	004-46675	1.293,00

- Área Construida: conforme a lo que reporta el perito, la construcción es la siguiente

DENOMINACIÓN	ÁREA CONSTRUIDA m2
ALMACEN (TIENDAAGRO) PRIMER NIVEL	520
BODEGA ALMACEN	88
OFICINA PRIMER NIVEL	240
BODEGA PRINCIPAL	320
BODEGA SOTANO	800

NORMA URBANISTICA

Según el Acuerdo N. 36 de noviembre del año 2015 "Por medio del cual se adoptael Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Betania, el inmueble objeto de estudio presenta la siguiente norma de uso del suelo:

Tratamiento Urbanistico: Consolidación y Redensificación

Uso Principal: Mixto - industria, comercio, vivienda, institucional
Uso Complementario: Dessarrollo recreativo, comercio minorista de tipo C1, C2 y C3, indusltrial, servicios y dotacional
Usos Restringido: Vivienda y dotacional institucional
Uso Prohibido:

METODOLOGIA

La metodología empleada por el perito avaluador no es clara, puesto que se aporta un cuadro con poca información que no cumple con las parametros estableceidos en el articulo 1 de la Resolcuión 620 de 2008 "Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial".

Por lo tanto, con la información que reporta el perito se deduce que se está empleando la metodología de Consulta a expertos avaluadores o encuestas, la cual se encuentra mal empleada porque esta metología se realiza cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados (articulo 9 - Resolución 620 de 2008), pero municipios aledaños existen ofertas de inmuebles compables con el predio objeto de estudio, por lo cual, se debio emplear la metodologia de comparación o de mercado.

No obstante, al utilizar la metodología de Consulta a expertos avaluadores o encuestas el perito debe consignar en el avalúo que bajo gravedad de juramento no encontró mercado comparable, atendiendo la directriz del paragrafo del articulo 9 - Resolución 620 de 2008 que reza "En el caso que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación", lo cual en ninguna parte se encuentra consignado en el avalúo aportado.

Por último el valor de terreno obtenido a partir de las encuestas con el cual se liquida el avalúo, es un valor integral, es decir, no le fue descontado el componente de la construcción, por esta razón el valor adoptado se encuentra por encima del rango de valor que reporta la dinámica inmobiliaria del sector.

Para determinar el valor de las construcciones el perito se apoya en los valores de referencia de la revista CONSTRUDATA edición 203 de 2022, pero no incluye los cálculos de depreación por Fitto y Corvini, los cuales analizan variables de vida útil, edad de la construcción y estado de conservación, por tal motivo no se puedieron validar. Respecto al valor de construcción liquidado $998.168, no es consistente con las características constructivas de la edificación.

SUPUESTOS

Factor de Homogenizacion	No aplica
Factor de Negociación	No aplica
Tasa de Renta(Si aplica)	No aplica
Tiempo de Rotacion	El avalúo reporta un tiempo de rotación.

VALOR ADOPTADO

El valor adoptado adoptado se encuentra fuera del mercado inmobiliario.

VALIDACION REVISOR

Con el fin de validar los valores adoptados, el presente control de calidad realiza un estudio de mercado propio que arrojó los siguientes resultados:

INFORMACION AVALÚO				CALCULOS CONTROL DE CALIDAD		
DETALLE	**AREA EN M2**	**Vlr M2**	**Valor Total**	**AREA EN M2**	**Vlr M2**	**Valor Total**
CARRERA 19 # 19-22/28	139,0	$ 800.000	$ 111.200.000	139,0	$ 495.000	$ 68.805.000
CARRERA 19 # 19-50	1.293,0	$ 800.000	$ 1.034.400.000	1.293,0	$ 495.000	$ 640.035.000
ALMACEN (TODOAGRO) PRIMER NIVEL	528,0	$ 998.168	$ 527.032.440	1.864,0	$ 797.000	$ 1.485.608.000
BODEGA ALMACEN	60,0	$ 998.168	$ 59.890.050			
CONSTRUCCION	240,0	$ 998.168	$ 239.560.200			
CONSTRUCCION	536,0	$ 998.168	$ 535.017.780			
CONSTRUCCION	500,0	$ 998.168	$ 499.083.750			
TOTAL AVALÚO			**$ 3.006.184.220**	**TOTAL**		**$ 2.194.448.000**

VARIACION ENTRE AVALÚOS	**-36,990%**

DETALLE ESTUDIO DE MERCADO VENTA

#	TIPOLOGIA	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	HOMOGENIZACIÓN				TERRENO		CONSTRUCCIONES			OBSERVACIONES	LINK
						UBICACIÓN	TAMAÑO	NORMA	VALOR HOMOGENIZADO	ÁREA EN M2	V/M2	ÁREA EN M2	V/M2	TOTAL		
1	CASA	CIUDAD BOLIVAR	$ 775.639.000	10,00%	$ 698.075.100	0,90	1,00	1,05	$ 659.680.970	450,00	$ 489.958	549,00	$ 800.000	$ 439.200.000	El inmueble corresponde a una casa	https://www.properati.com.co/detalle/
2	CASA	CIUDAD BOLIVAR	$ 114.416.000	10,00%	$ 102.974.400	0,90	1,00	1,05	$ 97.310.808	122,00	$ 535.334	80,00	$ 400.000	$ 32.000.000	ubicada en el barrio lo	https://www.fincaraiz.com.co/inm
3	CASA	CIUDAD BOLIVAR	$ 175.000.000	10,00%	$ 157.500.000	0,90	1,00	1,05	$ 148.837.500	80,00	$ 460.469	140,00	$ 800.000	$ 112.000.000	DE 2 NIVELES EN CIUDAD	https://www.nuroa.co/

PROMEDIO	$ 495.254
DESVIACION ESTANDAR	$ 37.713
COEFICIENTE DE VARIACION	7,615%
LIMITE INFERIOR	$ 457.541
LIMITE SUPERIOR	$ 532.966
VALOR ADOPTADO	**$ 495.000**

METODO DE COSTO DE REPOSICIÓN -DEPRECIACIÓN POR FITTO Y CORVINI

EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	OBSERVACIONES
40	100	40%	3,0	0,41	1.351.462	554.533	796.929	797.000	bodega economica antioquia

VALORES DE REPOSICIÓN TIPOLOGIA DE BODEGAS POR REGIÓN

		CENTRO		ANTIOQUIA		NORTE		SUR	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

ANTECEDENTES

No se suministraron avalúos anteriores del mismo inmueble.

OTRAS CONSIDERACIONES
Otras Consideraciones • Los inmuebles se ubican en zona centrica del municipio de Betania. • Las área de terreno liquidadas corresponden a las que reportan los CTL. • Los inmuebles presentan hipoteca con Bancolombia. • Los inmuebles se ubican en zona comercial y mixta. • El mercado inmobiliario de venta de predios urbanos en el municipio de Betania es escaso. • el valor adoptado corresponde a una cifra razonable en el actual mercado inmobiliario. • La vigencia del presente concepto estará supeditado a la vigencia del avalúo revisado.

Atentamente,

MILENA RODRIGUEZ MORERA
yimrodri@bancolombia.com
Gerencia de Valoración de Garantías y Activos
Dirección Gestión del Activo e Inmobiliaria
Vicepresidencia de Servicios Administrativos y Seguridad

FORMATO CONSIDERACIONES
Gerencia de Valoración de Garantías y Activos

Bancolombia

FORMATO CONSIDERACIONES			
Finalidad servicio	Dación en pago	**Unidad de Negocio**	Bancolombia
Nombre cliente	COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA EN LIQUI	**Fecha Avalúo**	14/09/2022
Nit/CC	890907638	**Fecha Concepto**	21/11/2022
Radicado	PRG_2022_3694040	**Perito/Compañía**	Joaquín Felipe Rodríguez RodríguezRAA. AVAL-71230502
Grupo Activo	Inmuebles	**Departamento/Ciudad**	ANTIOQUIA/CIUDAD BOLIVAR
Tipo Activo	Bodega	**Dirección**	CALLE 49 # 38-19 Y CARRERA 38 # 48-19 (MANZANA SEIS, PREDIO UNO).

Matrícula/Serie/Placa del activo	Valor avalúo	Concepto avalúo	Concepto Objetividad	Concepto Idoneidad
005-7898	$ 9,431,050,914	**Desfavorable**	**Favorable**	**Idónea**

RESUMEN EJECUTIVO

***DE LA GARANTÍA:**
-Corresponde a un inmueble de gran extensión en suelo urbano, se ubica en el barrio La floresta, ocupa toda la manzana catastral y el acceso principal se da por la calle 49, cuenta con una construcción de 6 bodegas de un solo nivel para el almacenamiento de café.

-Es una bodega de disposición total de manzana sobre vía principal (Calle 49).

-Predio hipotecado con Bancolombia desde el año 2013.

***DEL AVALÚO:**
-Corresponde a un avalúo con visita. Vigencia: Según las normas técnicas valuatorias, el informe de avalúo presentado con fecha 5 de Agosto de 2022 se encuentra VIGENTE.

-La valoración se considera por fuera de los límites de valor encontrados en el estudio inmobiliario, por tanto, no se acoge a las dinámica inmobilairia y por tanto se considera DESFAVORABLE.

- Inicialmente se debe considerar que el perito consideró dentro la definición de valor los métodos de encuenta para la estimación del m2 del terreno, desconociendo el mercado inmobiliario e incumpliendo lo estipulado en la ***Res. 620 de 2008 en lo referido al artículo 9: Consulta a expertos avaluadores o encuestas.*** El cual señala dentro del texto *"Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados."..."Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados en el mercado."..."En el caso que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación."*

El valuador no expresa declaración juramentada, ni comportamiento de la dinámica inmobiliaria pra justificar la nulidad y/o escasez de oferta en el municipio.
El área de las encuestas no guardan relación con el área del objeto de estudio, por lo que se desconoce que las partes encuestadas tengan pleno conocimiento del objeto de estudio.

-El área de terreno valorada (5.716m2) presenta diferencias con la jurídicamente legalizada a través de escritura pública y certificado de tradición (6.908,22m2). Hay una aclaración de la cabida en la Anotación Nro. 4: Aclaración de área.

-El área construida valorada (5.147m2) presenta diferencias con la jurídicamente legalizada a través de escritura pública (3.380m2)

****RECOMENDACIÓN 1: Realizar la próxima actualización de avalúo con visita a través de un perito de la lista del Banco que garantice el sustento técnico y económico del encargo valuatorio.***

****RECOMENDACIÓN 2: Aportar manzana catastral con especificación de áreas.***

CONSIDERACIONES TÉCNICAS

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

El inmueble se encuentra localizado en suelo urbano de Ciudad Bolívar - Antioquia.

-TIPO DE INMUEBLE: Bodega.
-DESTINACIÓN ACTUAL: Bodega de Almacenamiento.
-CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Urbano.
-ÁREA DE ACTIVIDAD: Actividad múltiple tipo 2
-TRATAMIENTO: Consolidación nivel 2.

*ÁREA DE TERRENO
Información adoptada de los documentos jurídicos aportados:

Terreno: 6.908,22m2

*ÁREA DE CONSTRUCCIÓN.
Información adoptada de escritura pública No. 899 del 30 de septiembre de 2013, protocolizada en la Notaria Única de Andes.

Construcción: 3.380m2

005-7898

DIRECCION	ÁREA DE TERRENO m2	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN m2	PROPIETARIO	TÍTULO DE ADQUISICIÓN	HIPOTECA
CALLE 49 # 38-19 Y CARRERA 38 # 48-19 (MANZANA SEIS, PREDIO UNO).	6908.22	3380	COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES	ESCRITURA 5792 DEL 25-10-2012 NOTARIA TRECE DE BOGOTA D.C.	ESCRITURA 899 DEL 30-09-2013 NOTARIA UNICA DE ANDES A BANCOLOMBIA

NORMA URBANISTICA
El marco normativo del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Ciudad Bolivar - Antioquia se rige mediante Acuerdo 025 de diciembre 02/2017: -TIPO DE INMUEBLE: Bodega -DESTINACIÓN ACTUAL: Bodega de Almacenamiento -CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Urbano. -USO PRINCIPAL: Actividad Múlitple tipo 2 -RIESGOS Y AMENAZAS: Bajo -TRATAMIENTO: Consolidación nivel 2. -ALTURA MÁXIMA: 10 pisos -ÍNDICE DE OCUPACIÓN: 80%
METODOLOGIA
El avaluador describe la aplicación de (2) metodologías valuatorias normativa, las cuales corresponden a: -MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO para lograr establecer el valor sobre área de terreno. No obstante, no es clara la aplicación de la metodología dado que en este caso se tomaron cuatro (4) encuestas a ingenieros y/o arquitectos que asocian información de terrenos de otras magnitudes y no se realiza análisis por superficie, uso, ubicación u otra condición que podría diferir de la unidad de estudio. El resultado que se obtuvo un coeficiente de variación de: 7.07% cumpliendo con lo establecido en la Resolución 620 de 2008, del estudio se obtuvo un VALOR POR M2 SOBRE ÁREA DE TERRENO EQUIVALENTE A: $1.000.000 M2 VALOR REDONDEADO, adoptando el promedio. El estudio de mercado presenta las siguientes consideraciones: a.Se desconoce los usos puntuales de los terrenos. b.Se desconoce si cuentan con construcciones y si dicho contempla la discriminación del componente de terreno y construcción c.No se presenta localización de las ofertas de mercado,tampoco el soporte de ofertas. -MÉTODO DE REPOSICIÓN: 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. Se considera edad, valor de reposición a nuevo y estado de la construcción. **OBSERVACIONES** - El valor estimado por el valuador supera las expectativas de la dinámica de mercado, toda vez que existen ofertas en el municipios y/o aledaños con dinámicas similares para uso de bodega que reflejan un valor más conservador. - Las metodologías valuatorias aplicadas carecen de sustento técnico teniendo en cuenta las consideraciones expresas en el presente documento. - El valuador no expresa declaración juramentada, ni comportamiento de la dinámica inmobiliaria para justificar la nulidad y/o escasez de oferta en el municipio. - El área de las encuestas no guardan relación con el área del objeto de estudio, por lo que se desconoce que las partes encuestadas tengan pleno conocimiento del objeto de estudio. - No se evidencia análisis de relación por superficie considerando la atipicidad de la extensión del inmueble objeto de estudio. - El área de terreno valorada (5.716m2) supera la jurídicamente legalizada a través de escritura pública y certificado de tradición (6.908,22m2) El área construida valorada supera los linderos de terreno jurídicos.

SUPUESTOS	
Factor de Homogenizacion	No Aplica.
Factor de Negociación	No Aplica.
Tasa de Renta(Si aplica)	No Aplica.
Tiempo de Rotacion	No informa.

VALOR ADOPTADO
El valor comercial adoptado supera los rangos de la dinámica de mercado.

VALIDACION REVISOR

*Se adjunta evidencia de validación por parte del Analista:

MÉTODO DE REPOSICIÓN

DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	VIDA RESIDUAL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	COSTO REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR RESIDUAL	VALOR ADOPTADO	FUENTE	OBSERVACIONES
Construcción	68	100	32	68.00%	3	0.648881	$ 1,554,000	$ 1,008,361.07	$ 545,638.93	$ 546,000.00	Catálogo Bancolombia	

VALORES DE REPOSICIÓN TIPOLOGIA DE BODEGAS POR REGIÓN

		CENTRO		ANTIOQUIA		NORTE		SUR	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

MERCADO DE TERRENO MÁS CONSTRUCCIONES

UBICACIÓN DE LA OFERTA	FUENTE		USO	VALOR DE LA OFERTA	F. NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	ÁREA DE TERRENO	VALOR m2 CONSTRUCCIÓN	SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN	SUBTOTAL TERRENO	VALOR m2 TERRENO
C. Bolívar - B. La Playa	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/barrio-playa/ciudad-bolivar/7429769	3115057066	Casa - Zona Centro	$ 114,416,000.00	15%	$ 97,253,600.00	80	122	$ 400,000.00	$ 32,000,000.00	$ 65,253,600.00	$ 534,865.57
C. Bolívar	https://www.properati.com.co/detalle/388dv_venta_local_ciudad-bolivar_parqueadero_g-y-m-concepto-inmobiliario-s-a-s?gallery=false	6043628220	Edificio	$ 1,850,000,000.00	20%	$ 1,480,000,000.00	1000	1300	$ 800,000.00	$ 800,000,000.00	$ 680,000,000.00	$ 523,076.92
C. Bolívar	https://www.properati.com.co/detalle/379al_venta_bodega_ciudad-bolivar_bodegas_nc-business_1gfyl	-	Bodega	$ 775,639,000.00	10%	$ 698,075,100.00	720	549	$ 550,000.00	$ 396,000,000.00	$ 302,075,100.00	$ 550,227.87
						Objeto de avalúo	3380	6908.22				

Promedio	$ 536,056.79
Desviación Estándar	$ 13,614.61
Coeficiente de Variación	3%
Lím. Superior	$ 549,671.40
Lím. Inferior	$ 522,442.17

C/T	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR ACABADOS	INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCIÓN	FACTOR ÁREA	FACTOR TOPOGRAFÍA	VALOR m2 TERRENO HOMOGENIZADO
0.6557	1	0.9	$ 1,094,103.00	1	1	$ 534,865.57
0.7692	0.9	0.8	$ 1,065,600.00	1	1	$ 523,076.92
1.3115	1	1	$ 969,548.75	1	1	$ 550,227.87
0.4893			$ 1,043,083.92			$ 536,056.79
			$ 65,258.49			$ 13,614.61
			6.26%			2.54%
			$ 1,108,342.41			$ 549,671.40
			$ 977,825.42			$ 522,442.17
			$ 1,043,000.00			**$ 522,000.00**

Valor estimado por integral	$ 3,525,340,000.00

Coeficiente de Herweet	$ 404,662.44
	0.775215395

$$V.T.B = \%AU \left(\frac{Vtu}{1+g} - Cu \right)$$

LOTEO	
Índice de Ocupación	80%
Valor terreno urbanizado	$ 404,662
Costos de urbanismo	$ 84,000
Ganancia	$ 0
Fórmula	
Vtu / 1+ G	$ 367,875
(Vtu / 1+ G) - CU	$ 283,875
V.T.B	**$ 227,100**

VALOR DEL AVALÚO

Descripción	Área	Unidad	Valor m2	Subtotal
Terreno				
005-7898	5716	m2	$ 1,000,000.00	$ 5,716,000,000.00
				$ -
Construcciones				
Bodega	5147	m2	$ 721,789.57	$ 3,715,050,914.00
				$ -
				$ -
			TOTAL	$ 9,431,050,914.00

VALOR ANALISTA

Descripción	Área	Unidad	Valor m2	Subtotal
Terreno				
005-7898	6908.22	m2	$ 227,000.00	$ 1,568,165,940.00
				$ -
Construcciones				
Bodega	3380	m2	$ 546,000.00	$ 1,845,480,000.00
				$ -
				$ -
			TOTAL	$ 3,413,645,940.00
			DIFERENCIA	64%

ANTECEDENTES

*El inmueble cuenta con un avalúo comercial realizado por Juan David Ortiz González - Avaluador R.N.A. /C-04-5072, AVAL-8355191.
*Fecha del avalúo con visita de inspección: 17 de febrero de 2020.
*Valor comercial: $2.796.056.300

9. AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCION	ÁREA M2	VALOR MTS2	SUBTOTAL
MI 005-7898	6.908,22	$ 165.000	$ 1.139.856.300
Construcción	3.380,00	$ 490.000	$ 1.656.200.000
TOTAL VALOR COMERCIAL			$ 2.796.056.300
Valor integral de construcción			$ 827.236

SON: DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES CINCUENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS PESOS MCTE.

OTRAS CONSIDERACIONES

*El Certificado de Tradición aportado corresponde a Enero del año 2020, es decir, que se desconocen las posibles afectaciones o gravámenes y/o tradición que pueda tener el activo desde la fecha.

*Conforme se evidencia en el certificado, el inmueble pertenece a: COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA-COOPERAN LTDA- Desde el año 2012.

*El predio está hipotecado a Bancolombia bajo Escritura 899 del 30/09/2013 Notaria Única de Andes.

*Sobre el folio de matrícula no se evidencia una anotaciones referentes a servidumbre y/o afectaciones.

*Después de la respectiva validación se encuentra una diferencia entre el valor final del avalúo presentado y el control de calidad correspondiente a 64%, superando los ratios de la dinámica de mercado. Dese las labores por escritorio realizadas por el analista se encuentra diferentes fuentes consultadas y se aplica el tratamiento de datos con múltiples metodologías, además de los factores de negociación que pueden intervenir en una transacción libre y económica de inmuebles.

Atentamente,

Sirly Yate Galvis
Analista III
Gerencia de Valoración de Garantías y Activos
Dirección Gestión del Activo e Inmobiliaria
Vicepresidencia de Servicios para Clientes y Empleados