

RESOLUCIÓN No. 027 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2022

Por medio de la cual resuelve recurso de reposición.

El liquidador de la COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA. EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA (Sigla: COOPERAN EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA), en uso de sus facultades legales, en especial las que le confieren el artículo 120 de la Ley 79 de 1988; el artículo 294 y numeral 9 del artículo 295 del 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; la Resolución 20224400076942 del 10 de marzo de 2022; la Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes y complementarias y

CONSIDERANDOS:**1. ANTECEDENTES.**

El liquidador de la COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA. EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA (Sigla: COOPERAN EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA), en uso de sus facultades legales antes relacionadas, expidió la Resolución 010 del 11 de noviembre de 2022, por medio de la cual determinó el inventario de los activos de propiedad de la citada organización y aceptó su valoración.

El citado acto administrativo fue notificado por aviso remitido al correo electrónico de la recurrente, el 15 de noviembre de 2022, el cual fue entregado en el buzón electrónico del destinatario el 15 de noviembre de 2022. Adicionalmente, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.1.3.3.3. del Decreto 2555 de 2010¹, fue publicado en la página web de la Cooperativa el 15 de noviembre de 2022 y en el Diario El Colombiano el 18 de noviembre de 2022.

Dentro del término legal para interponer recurso, el 22 de noviembre de 2022, la señora LAURA TATIANA LOZANO VÁSQUEZ, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.110.560.160 expedida en Ibagué, en calidad de Representante Legal de BANCOLOMBIA S.A., presentó recurso de reposición en contra de la Resolución No. 010 del 11 de noviembre de 2022.

Por medio del referido recurso, la recurrente solicita a COOPERAN que conceda las siguientes pretensiones:

¹ "Artículo 9.1.3.3.3 Notificación del acto administrativo que acepta el inventario valorado. El acto administrativo que acepte el inventario valorado se notificará en la forma prevista en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Adicionalmente, dentro de los primeros tres (3) días de expedición del acto administrativo se publicará un aviso en un diario de amplia circulación nacional, informando: la expedición de dicha resolución, el término para presentar el recurso de reposición y el lugar o lugares en los cuales podrá consultarse el texto completo de la resolución y el inventario valorado. Contra el acto administrativo que acepte el inventario valorado procede el recurso de reposición, que deberá presentarse ante el liquidador acreditando la calidad en que se actúa, dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de dicha resolución y con el lleno de los requisitos señalados en el artículo 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o las normas que lo modifiquen, sustituyan o adicionen." En lo no objetado o impugnado, el inventario valorado quedará en firme para todos los efectos legales y se podrá adelantar inmediatamente la realización de tales activos en los términos previstos en el artículo 9.1.3.4.1 del presente decreto. 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. Dentro del mes siguiente a la fecha en que venció el término del traslado de los recursos presentados contra el acto administrativo que acepte el inventario valorado, el liquidador decidirá sobre las impugnaciones presentadas a través de acto administrativo, para lo cual podrá disponer la elaboración de un nuevo avalúo. Las resoluciones que decidan los recursos se notificarán al recurrente y a los demás interesados, en la forma prevista en los artículos 67, 68, 69 y 71 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo."

“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 BANCOLOMBIA 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 capítulo 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.” (sic).

2. ANÁLISIS DE LOS REQUISITOS PARA TRAMITAR EL RECURSO.

Revisado el contenido de forma del citado recurso, se puede evidenciar que cumple con las formalidades legales consagradas en los artículos 76² y 77³ de la Ley 1437 de 2011.

Adicionalmente, la recurrente no solicitó la práctica de pruebas, ni este despacho considera necesario decretarlas de oficio. Por lo que, de conformidad con lo dispuesto en el inciso primero del artículo 79 de la misma ley 1437 de 2011⁴, el presente recurso se resuelve de plano.

3. ARGUMENTOS DEL RECURRENTE.

Los argumentos de la recurrente son los siguientes:

“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

² Artículo 76. Oportunidad y presentación. “Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez. Los recursos se presentarán ante el funcionario que dictó la decisión, salvo lo dispuesto para el de queja, y si quien fuere competente no quisiere recibirlos podrán presentarse ante el procurador regional o ante el personero municipal, para que ordene recibirlos y tramitarlos, e imponga las sanciones correspondientes, si a ello hubiere lugar. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición y cuando proceda será obligatorio para acceder a la jurisdicción. Los recursos de reposición y de queja no serán obligatorios.”

³ Artículo 77. Requisitos. “Por regla general los recursos se interpondrán por escrito que no requiere de presentación personal si quien lo presenta ha sido reconocido en la actuación. Igualmente, podrán presentarse por medios electrónicos. Los recursos deberán reunir, además, los siguientes requisitos: 1. Interponerse dentro del plazo legal, por el interesado o su representante o apoderado debidamente constituido. 2. Sustentarse con expresión concreta de los motivos de inconformidad. 3. Solicitar y aportar las pruebas que se pretende hacer valer. 4. Indicar el nombre y la dirección del recurrente, así como la dirección electrónica si desea ser notificado por este medio. Sólo los abogados en ejercicio podrán ser apoderados. Si el recurrente obra como agente oficioso, deberá acreditar la calidad de abogado en ejercicio, y prestar la caución que se le señale para garantizar que la persona por quien obra ratificará su actuación dentro del término de dos (2) meses. Si no hay ratificación se hará efectiva la caución y se archivará el expediente. Para el trámite del recurso el recurrente no está en la obligación de pagar la suma que el acto recurrido le exija. Con todo, podrá pagar lo que reconoce deber.”

⁴ Artículo 79. Trámite de los recursos y pruebas. Los recursos se tramitarán en el efecto suspensivo. Los recursos de reposición y de apelación deberán resolverse de plano, a no ser que al interponerlos se haya solicitado la práctica de pruebas, o que el funcionario que ha de decidir el recurso considere necesario decretarlas de oficio. Cuando con un recurso se presenten pruebas, si se trata de un trámite en el que interviene más de una parte, deberá darse traslado a las demás por el término de cinco (5) días. Cuando sea del caso practicar pruebas, se señalará para ello un término no mayor de treinta (30) días. Los términos inferiores podrán prorrogarse por una sola vez, sin que con la prórroga el término exceda de treinta (30) días. En el acto que decreta la práctica de pruebas se indicará el día en que vence el término probatorio.

\$8.680.369.081.00 pesos colombianos, por concepto de capital, y la suma de USD \$1.108.628.00 dólares americanos más la suma de \$3.039.266.285.00 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 1,540,038.00	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 1,726,520.00	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 COP \$ 8,680,369,081.00	USD 1,108,628.00 COP \$ 3,039,266,285.00

(sic).

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	Avalúo área construida	Avalúo 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

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 Medellín y Antioquia, cuyo avalúo 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 Medellín y Antioquia, cuyo avalúo 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 Medellín y Antioquia, cuyo avalúo 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. /C04-5072 y quien cuenta con registro AVAL-8355191 del 17 febrero de 2020.

8. Que el día 21 de noviembre 2022, la Ingeniera Milena Rodríguez 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 Rodríguez 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 avalúo 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 tratarse 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 avalúo se encuentra por encima del valor de la dinámica inmobiliaria y difiere con el avalúo real comercial en un 36,9%” (Sic)

4. TRASLADO DE LOS RECURSOS.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 9.1.3.3.3. del Decreto 2555 de 2010, se expidió el Auto 007 del 25 de noviembre de 2022, por medio del cual se corrió traslado de los recursos presentados, por el término de cinco días, comprendidos entre el 25 de noviembre de 2022 y el 02 de diciembre de 2022. En el período del traslado no se presentaron objeciones.

5. CONSIDERACIONES DEL LIQUIDADOR.

En lo que respecta al primer argumento, comedidamente me permito responder a sus solicitudes así:

1. Inmueble identificado con FMI 004-2053, denominado Casa del Caficultor, ubicada en el municipio de Jardín.

Folios de matrículas inmobiliarias	Avaluó Bancolombia
004-2053	Abril 29 de 2021: \$422.298.960

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 Medellín y Antioquia, cuyo avalúo se realizó el 29 de abril de 2021.

Frente a este inmueble, se revisaron cada uno de los elementos de prueba presentados por la entidad recurrente, en concordancia con lo manifestado en los hechos del recurso.

Avalúo bien inmueble, por parte de la entidad Makler Inmobiliarios con fecha del día 21 de abril de 2021, el valor de dicho avalúo fue **\$422.298.960**.

- Actualización avalúo 2022, realizado por Milena Rodríguez Morera de Bancolombia, con fecha del 21 de noviembre de 2022, en donde la misma entidad revisa el avalúo presentado por la entidad Makler inmobiliarios con fecha del día 21 de abril de 2021, revisión que se realizó con base en un avalúo realizado en noviembre de 2022 según se lee en el aparte de resumen ejecutivo, pero se desconoce quién lo realizó dado que no se informa dicho aspecto al cual se le da un valor a la propiedad para 2022 de **\$568.715.320**.

- Informe técnico realizado por Milena Rodríguez Morera de Bancolombia, con fecha del 21 de noviembre de 2022, donde según se indica es la revisión del avalúo presentado por el perito contratado por Cooperan a la entidad con fecha de 5 de agosto de 2022, donde informan que

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 avalúo real comercial en un 54,6%."*

Para ello se tienen las siguientes consideraciones, de acuerdo al análisis integral de los documentos aportados como pruebas, donde se manifiesta que no es de recibo indicar que el valor del avalúo presentado por el perito contratado por la Cooperativa está por encima de la dinámica inmobiliaria de la región, y que el avalúo comercial del año 2021 y 2022 realizados por Bancolombia no cumplen con los estándares requeridos para lograr desestimar el avalúo presentado por el perito Avaluador de Cooperan; todo ello basado en la siguientes consideraciones:

No se entiende como Bancolombia solicita a la Cooperativa que se tenga para este inmueble el valor del avalúo presentado en el año 2021 por la entidad Makler Inmobiliarios, ello con base en las siguientes razones fundamentales:

- El valor de **\$422.298.960**, es inferior al valor del avalúo catastral del bien inmueble determinado para el año 2022, según como se puede observar en la Ficha Catastral Número 13101328, el cual es de **\$508.626.274**, situación que a toda luz es irregular y contraria a la norma, pues no podrá un avalúo comercial se inferior al avalúo catastral.

- En el documento Actualización avalúo 2022, presentado por Bancolombia, es muy claro en expresar en el resumen ejecutivo y a lo largo del mismo, que el avalúo comercial del

año 2021 para dicho inmueble es muy bajo, e inferior al avalúo catastral, entre otros aspectos que se extractan de manera exacta del escrito de la entidad.

- 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 características constructivas que reporta el registro fotográfico.
- el valor total del avalúo se encuentra por debajo del avalúo catastral 2022 (\$508.626.274)

El perito aporta un estudio de mercado compuesto por 4 ofertas de casas urbanas ubicadas en cercanías 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 homogenización 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 cálculos de depreciación por fitto y corvini, no es consistente con lo que reporta el registro fotográfico, por esta razón, el valor adoptado por m² se encuentra muy bajo.

○ Además de ser la misma entidad quien señala la siguiente apreciación que a toda luz no tiene ninguna razón legal ni específica, y que se evidencia un concepto inducido para el resultado de la actualización del avalúo del año 2022.

- El valor de referencia máximo que se puede adoptar para el inmueble objeto de estudio es \$568.715.320, discriminados de la siguiente manera:

DETALLE	AREA EN M2	Vir 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

○ Lo que permite a modo de interpretación que la actualización del avalúo del año 2022, en cuanto al valor de referencia no podía ser superior a \$568.715.320, lo que permite inferir que es un condicionante de la misma entidad para no incrementar el avalúo en más del 12% sobre el valor del avalúo catastral.

○ Además, no tuvieron en cuenta el desglose del valor del avalúo catastral que se puede evidenciar en la ficha catastral que para el predio se avalúa catastralmente tanto el terreno como la construcción.

VIGENCIA: 2022
VALOR TERRENO: \$ 374.171.190
VALOR CONSTRUCCIÓN: \$ 134.455.084
AVALÚO: \$ 508.626.274

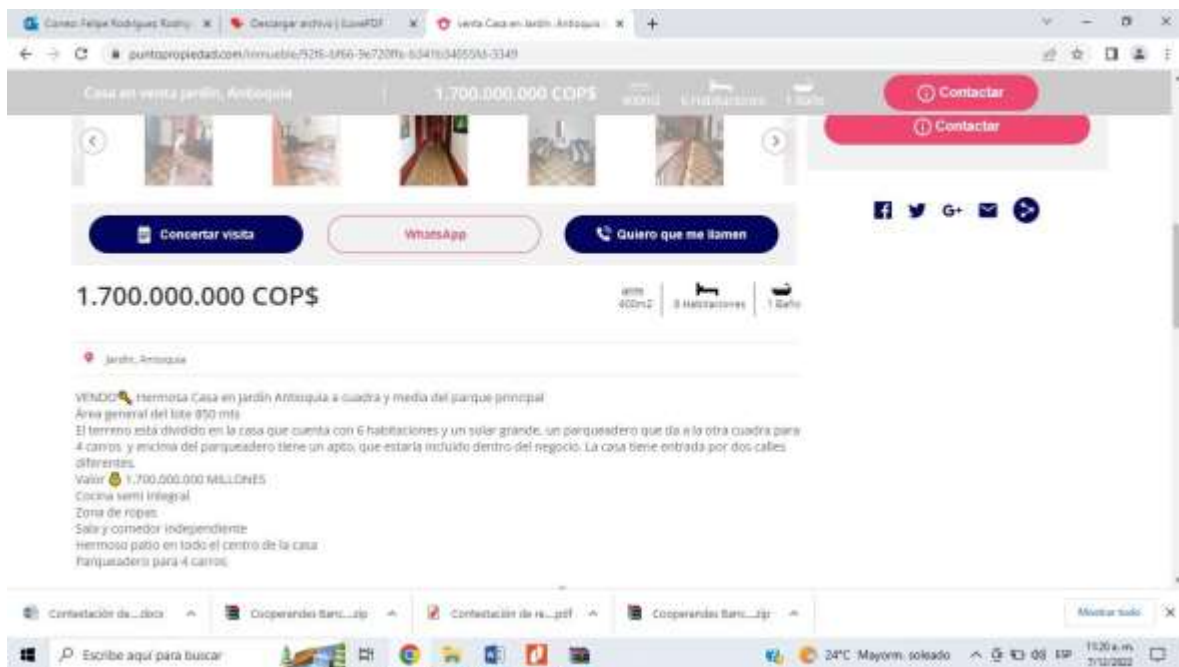
○ Aspecto que es importante para efectos de informar que el valor de la construcción que Bancolombia determinó \$115.661.000, es inferior al avalúo catastral \$134.455.084; lo cual no es viable desde el orden legal.

○ Se hace constar que lo anterior, da cuenta del inadecuado análisis que realiza Bancolombia sobre temas catastrales que son de vital importancia en cualquier tipo de avalúo comercial; además de contradecirse entre lo pedido en el recurso y lo evidenciado en los

documentos aportados como prueba, donde la misma entidad reconoce que el avalúo del año 2021, se encuentra por fuera de la dinámica inmobiliaria.

A. Luego de realizar una revisión minuciosa y precisa del informe de actualización 2022 y el informe técnico presentado por Bancolombia, donde esbozan propiedades según manifiestan de similares características al inmueble avaluado y que además es sustento para manifestar que el avalúo presentado por el perito Avaluador contratado por cooperan no es acorde a la dinámica inmobiliaria; se evidencia la siguiente falencia que es de suma importancia para desestimar los datos obtenidos en dicho informe para establecer el valor promedio del metro cuadrado del lote terreno y de la construcción de las muestras, pues no se tomó la muestra con la rigurosidad debida así:

➤ La entidad Bancolombia tomó como muestra el siguiente bien inmueble de la página web: punto propiedad.com



Se observan las siguientes incongruencias en comparación con la tabla presentada en el informe de actualización 2022:

No es de recibo, en primera instancia, que al valor de venta que se evidencia en la oferta se le deduzca el 10% como porcentaje de negociación, ello en razón a que dicho aspecto es especulativo.

#	TIPOLOGIA	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO
1	CASA	JARDIN CENTRO	\$ 1.700.000.000	10,00%	\$ 1.530.000.000

Bancolombia en dicho punto describe un área de construcción incorrecto al de la oferta presentada en la página web el cual es de 400 m2, corroborado incluso en mercado libre, donde también se observa dicha oferta, en el presente link <https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1108567040-casa-en-jardin-antioquia>

CONSTRUCCIONES		
ÁREA EN M2	V/M2	TOTAL
680,00	\$ 1.000.000	\$ 680.000.000

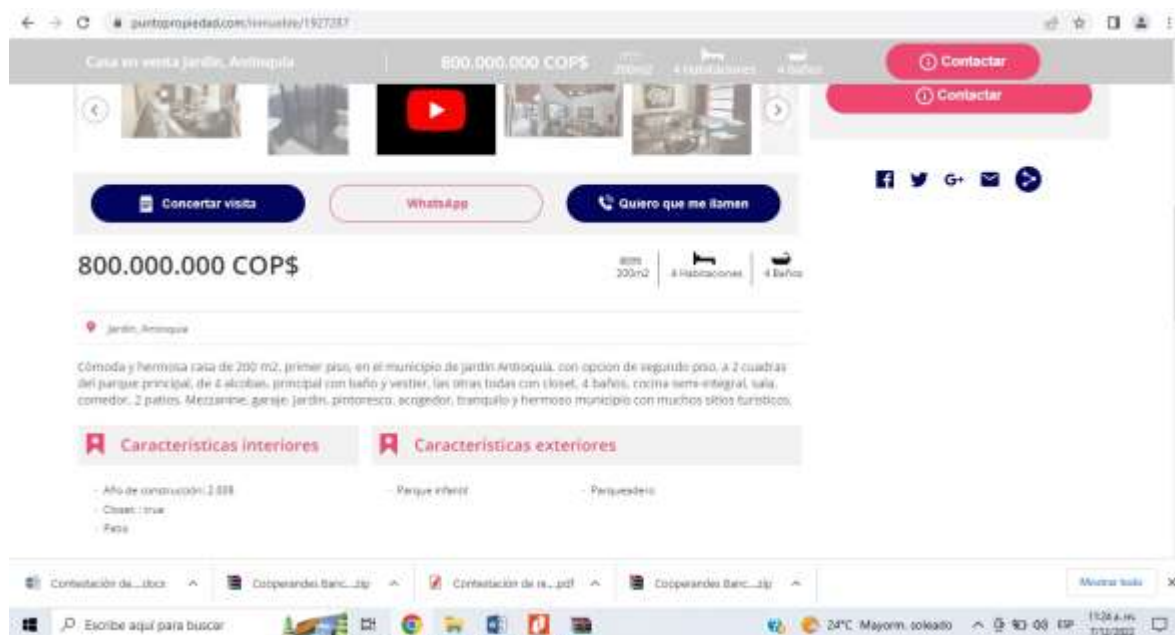
Con base en lo anterior, si se aplicara la fórmula de manera precisa y congruente con lo que es la realidad de dicha oferta, se obtendría el siguiente resultado

Área construcción m2	Valor del metro cuadrado	Valor total construcción
400	\$ 1.000.000	\$ 400.000.000

Valor Oferta	Área terreno	Valor oferta - valor construcción	Valor del terreno
\$1.700.000.000	850	\$1.300.000.000	\$ 1.529.412

Es decir que el valor del metro cuadrado para dicho terreno, aplicando la misma fórmula pero con los valores que deben ser usados, y las áreas correspondientes, el valor del metro cuadrado no sería de \$1.000.000, sino de \$1.529.412; además dicho valor para poder ser tenido en cuenta en la toma de muestras del avalúo deberá ser similar al inmueble objeto del avalúo, y para poder determinar dicho aspecto se debería tener datos específicos de la dirección del inmueble, pero la misma en la oferta es dispersa, pues el único dato que indican es que queda a una cuadra y media del parque; por todo lo anterior no es una muestra tomada de manera correcta, con los datos correctos; pero que sin lugar a duda muestra un valor muy superior al que pretende la entidad Bancolombia hacer valer.

➤ La entidad Bancolombia tomó como muestra el siguiente bien inmueble de la página web: punto propiedad.com



Se manifiesta de manera recurrente, deducir del valor de la oferta el 10% como valor de negociación, y no es de recibo ello en razón a que dicho aspecto es especulativo.

#	TIPOLOGIA	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO
2	CASA	JARDIN	\$ 800.000.000	10,00%	\$ 720.000.000

Bancolombia en dicho punto describe un área del terreno incorrecta al de la oferta presentada en la página web el cual es de 200 m2, verificada en el siguiente link: <https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1927287>, y en el pantallazo de este punto; por lo cual al indicar que el predio tiene un área de 300 m2, es un error que hace que el valor del metro cuadrado sea inferior al que debería ser si se realizan las operaciones matemáticas adecuadas y pertinentes.

TERRENO	
ÁREA EN M2	V/M2
300,00	\$ 1.066.667

Con base en lo anterior, si se aplicara la fórmula de manera precisa y congruente con lo que es la realidad de dicha oferta, se obtendría el siguiente resultado

Valor Oferta	Área terreno	Valor oferta - valor construcción	Valor del terreno
\$800.000.000	200	\$ 400.000.000	\$ 2.000.000
	Área construcción m2	Valor del metro cuadrado	Valor total construcción
	200	\$ 2.000.000	\$ 400.000.000

Es decir que el valor del metro cuadrado para dicho terreno, aplicando la misma fórmula pero con los valores que deben ser usados, y las áreas correspondientes, el valor del metro cuadrado no sería de \$1.066.667, sino de \$2.000.000; además dicho valor para poder ser tenido en cuenta en la toma de muestras del avalúo deberá ser similar al inmueble objeto del avalúo, y para poder determinar dicho aspecto se debería tener datos específicos de la dirección del inmueble, pero la misma en la oferta es dispersa, pues el único dato que indican es que queda a dos cuadras del parque principal; por todo lo anterior no es una muestra tomada de manera correcta, con los datos correctos; pero que sin lugar a duda muestra un valor muy superior al que pretende la entidad Bancolombia hacer valer.

○ La muestra que tiene que ver con el lote parqueadero que se encuentra en el numeral 3, presenta esta inconsistencia para ser verificado, dice textualmente que el anunciante ha eliminado el anuncio, razón por la cual no se tendrá en cuenta y se desestima porque dado los dos puntos anteriores, y los errores de los datos no se puede verificar su veracidad.



- Finalmente, la muestra número 4 lote de la página web con el siguiente link: https://www.espaciourbano.com/br_fichadetalle_vivienda.asp?xId=1223324, se evidencia que el mismo no es comparable con el bien objeto del avalúo, ello en razón a que no tiene características similares; y además y muy importante no se tiene la determinación específica de ubicación, porque en las características solo se menciona que es cerca al parque, pero si se observa en la siguiente fotografía, se puede evidenciar que queda lejos del parque.



De acuerdo a lo descrito, de las 4 muestras, solo 3 verificables; en donde 2 de ellas la entidad Bancolombia no incorporó los datos correctos de las ofertas, razón por la cual el valor promedio no es correcto, y la otra muestra verificada no concuerda con las características de bien inmueble similar para poder que sea tomada en cuenta.

C. Por todo lo anterior, se puede evidenciar que el avalúo presentado, para el presente bien inmueble no logró ser desestimado por el recurrente, en tanto que desconocen por completo la dinámica inmobiliaria del municipio de Jardín - Antioquia, al basarse en ofertas obtenidas sólo por internet, ello además porque en el avalúo se consultaron y obtuvieron muestras de valores de propiedades de las cuales tienen conocimiento profesionales de la región, tales como ex funcionarios de planeación municipal de jardín, arquitectos e ingenieros constructores de la región del suroeste (jardín, Andes, Ciudad Bolívar, Betania e Hispania).

D. En lo que tiene que ver con el argumento de

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.

Dicho aspecto no es cierto, en tanto que las consultas realizadas a los profesionales que se tuvieron en cuenta para calcular el valor del terreno, fue específico en su pregunta, además de ser enfático en que el uso del suelo del predio de La Cooperativa tiene un plus, al ser de uso comercial/mixto, lo que incrementa su valor por permitirse el desarrollo de una actividad comercial, que hoy en día en el municipio de Jardín – Antioquia, dadas sus condiciones turísticas, inversión extranjera, tiene un potencial económico mucho mayor que solo los de zona meramente residencial.

E. Finalmente, frente a este aspecto

Para determinar el valor de las construcciones el perito se apoya en los valores de referencia de la revista CONSTRUDDATA edición 203 de 2022, pero no incluye los cálculos de depreciación por Fitto y Corvini, los cuales analizan variables de vida útil, edad de la construcción y estado de conservación, por tal motivo no se pudieron validar. Respecto al valor de construcción liquidado \$726.423, no es consistente con las características constructivas de la edificación.

Dicha afirmación es falsa, pues en el punto 6 de métodos valuatorios del informe, se evidencia la tabla de Fitto y Corvini (parte 3), usada para el avalúo, donde en la fórmula del punto 8, valores construcciones e infraestructura, si se incluyó lo mencionado, además en Construdata se encuentra como referencia la tipología de la construcción donde se evidencia el valor del metro cuadrado (multifamiliar).

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN POR DEPRECIACIÓN Y ESTADO DE CONSERVACIÓN					
DENOMINACIÓN	AREA CONSTRUIDA m2	VALOR m2 CONSTRUID O NUEVO	VALOR NUEVO DE CONSTRUCCION (Vn)	VALOR % DE DEPRECIACIÓN (Y)	VALOR AVALÚO CONSTRUCCIÓN
CONSTRUCCIÓN CASA DEL CAFICULTOR	209	\$2.190.000	\$457.710.000	66,83%	\$151.822.407
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN					\$151.822.407

En donde se indica valor % de depreciación, se asignó (66.83%) que equivale al valor a la clase 3 de la Resolución 620 del 2008 del IGAC, de edad 70 años según ficha catastral.

2. Inmueble identificado con FMI 004-31120, denominado Compras de Café Principal San Luis, ubicado en el municipio de Andes- Antioquia.

Folios de matrículas inmobiliarias	Avaluó Bancolombia
004-31120	Febrero 17 de 2020: \$1.980.000.000 Actualización noviembre 21 de 2022: \$2.187.000.000

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.

Frente a este inmueble, se revisaron cada uno de los elementos de prueba presentados por la entidad recurrente, en concordancia con lo manifestado en los hechos del recurso.

Avalúo bien inmueble, por parte de Juan David Ortiz González con fecha del día 17 de febrero de 2020, el valor de dicho avalúo fue **\$1.980.000.000**

- Actualización avalúo 2022, realizado por Milena Rodríguez Morera de Bancolombia, con fecha del 21 de noviembre de 2022, en donde la misma entidad revisa el avalúo presentado por Juan David Ortiz González con fecha del día 17 de febrero de 2020, revisión que se realizó con base en un avalúo realizado en noviembre de 2022 según se lee en el aparte de resumen ejecutivo, pero se desconoce quién lo realizó dado que no se informa dicho aspecto al cual se le da un valor a la propiedad para 2022 de **\$2.159.000.000**.

- Informe técnico realizado por Milena Rodríguez Morera de Bancolombia, con fecha del 21 de noviembre de 2022, donde según se indica es la revisión del avalúo presentado a la entidad con fecha de 5 de agosto de 2022, donde manifiestan lo siguiente:

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 dinámicas inmobiliaria, así como el área construida valorada supera los linderos de terreno jurídicos."

Para ello se tienen las siguientes consideraciones, de acuerdo al análisis integral de los documentos aportados como pruebas, donde se manifiesta que no es de recibo del suscrito indicar que el valor del avalúo presentado está por encima de la dinámica inmobiliaria de la región, y manifiesto que el avalúo comercial del año 2020 y 2022 realizados por Bancolombia no cumplen con los estándares técnicos requeridos para lograr desestimar el avalúo presentado por parte del perito contratado por la cooperativa; todo ello basado en la siguientes consideraciones:

A. No se entiende como Bancolombia no realizó una revisión minuciosa del avalúo presentado por el evaluador Juan David Ortiz González, en el año 2020, ya que como se puede observar incurrió en un error sustancial muy importante, al haber expresado en el numeral 8.1 Comparación del mercado la siguiente tabla:

FECHA AVALÚO		17/02/2020							
No.	BARRIO	MUNICIPIO	Contacto	VALOR OFERTA	% DEPURACION	VALOR DEPURADO	AREA	MTS	OBSERVACIONES
1	Andes	Andes	Glenda Ulliana Velaz Quintana	\$ 3.200.000.000	0,00%	\$ 1.200.000.000	810,00	33.950,617	Bodega de empresa Camacho ubicada en la misma zona.
2	Andes	Andes	Ruben Posada Prieto	\$ 3.500.000	0,00%	\$ 1.300.000	1,00	33.500,000	Este valor está fuera de toda comercial, levantado por persona dedicada al negocio inmobiliario en la zona.
3	Andes	Andes	Rubén Gildardo Mejía	\$ 1.050.190.500	0,00%	\$ 1.050.190.500	330,45	33.382,275	Bodega, ubicada en la misma zona.
PROMEDIO MT								\$ 3.330.943	
DEVIACION								376.767,81	
COEFICIENTE DE VARIACION								11%	
NUMERO DE DATOS								3	
RAIZ								1,732	
1/N								2,603	
LIMITE SUPERIOR								\$ 4.073.676	
LIMITE INFERIOR								\$ 3.028.241	

Donde de manera clara y expresa, se observa como el valor del metro cuadrado en el promedio le arrojó el valor de \$3.550.963. Y posteriormente en el numeral 9, en el avalúo comercial asumió el valor del metro cuadrado en \$1.000.000 así:

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

Lo que evidencia un claro y sustancial error en los valores asumidos para la conclusión del valor comercial del inmueble; pues ni siquiera sumando los valores del terreno y la construcción por metro cuadrado son equivalentes al valor expresado en el numeral 8.1, distando en una suma superior al 50%. Es por ello que el resultado del avalúo presentado para el 2020 no es congruente en su resultado con el contenido de las investigaciones desarrolladas y por ello no es objetivo, ni claro, ni concordante.

B. En razón a lo anterior, no es de recibo la argumentación presentada para la actualización del avalúo que realiza Bancolombia en el año 2022, donde manifiestan que el avalúo del año 2020 está acorde con la dinámica inmobiliaria del municipio de Andes; entre otras razones porque esta actualización se realiza en un estudio de mercado no comparable; porque en el municipio de Andes el mercado inmobiliario es muy dinámico y constantemente se realizan transacciones comerciales de bienes inmuebles, y no es coherente que no se haya realizado un estudio de mercado con datos del municipio o con profesionales del municipio tal cual como se realizó en el año 2020, sino de otros municipios que aunque dice en el informe que son cercanos al inmueble, dicha afirmación no es cierta por las siguientes razones:

	UBICACIÓN DE LA OFERTA	FUENTE
1	Venecia - Antioquia	https://fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/venecia/venecia/7743836
2	Jerico - Antioquia	https://fincaraiz.com.co/inmueble/edificio-en-venta/zona-historica/jerico/7590948
3	Jardin - Antioquia	https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/barrio-unico/otros-municipios/5244388
4	Supia - Antioquia	https://fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/barrio-libertadores/supia/7619552

Venecia: Queda a una distancia del municipio de Andes de más de 62 kilómetros; además de no ser comparable el mercado inmobiliario con dicho municipio por la extensión del municipio, por la actividad económica que difiere del municipio de Andes; por lo tanto, dicha oferta se desestima y no se tendrá en cuenta, por no cumplir con los parámetros de comparación similar con el bien objeto del avalúo.

Jerico: Queda a una distancia del municipio de Andes de más de 80 kilómetros; además de no ser comparable el mercado inmobiliario con dicho municipio por la actividad económica que difiere del municipio de Andes; por lo tanto, dicha oferta se desestima y no se tendrá en cuenta, por no cumplir con los parámetros de comparación similar con el bien objeto del avalúo.

Supía: Queda a una distancia del municipio de Andes de más de 142 kilómetros, no queda en el departamento de Antioquia, sino que está ubicado en el departamento de Caldas; además de no ser comparable el mercado inmobiliario con dicho municipio por la actividad económica que difiere del municipio de Andes; por lo tanto, dicha oferta se desestima y no se tendrá en cuenta, por no cumplir con los parámetros de comparación similar con el bien objeto del avalúo. 7

Jardín: La oferta no se puede verificar, dado que ya no existe en la página web, razón por la cual se desestima.

C. Adicionalmente a lo anterior, en la Actualización del informe Bancolombia hace la siguiente apreciación:

***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.

D. En lo pertinente a la objeción presentada con respecto a la construcción se deben realizar las siguientes precisiones que Bancolombia no tuvo en cuenta y que son importante para poder realizar la calificación y avalúo de dicho aspecto.

○ La vetustez de la propiedad es de 62 años y no de 68 años, información que fue suministrada por La Cooperativa.

○ La calificación de la construcción realizada por Bancolombia en 3, no es acorde con el estado de la construcción, mismo que no pudieron haber verificado dado que la actualización de informe la realizaron desde un

escritorio; para criterio del perito Avaluador contratado por Cooperan la calificación de la construcción es de 2,5.

- El área de la construcción es mayor a la reportada por Bancolombia en el informe, porque se tomaron medidas en campo que permitieron concluir las siguientes áreas:

5.2.1	Área construcción local comercial primer piso: 1.108m² (Compras de café cooperativa Salgar 37.85 x 22 metros. Bodega de insumos Comsab 12.50 x 22 metros). Altura aproximada de 8 metros + Baños y cuartos útiles construidos 35 m² . Oficina con 4.60 x 3.60 metros.
5.2.2	Área construcción bodega local comercial Sótano 1: 500 m² (Bodega cooperativa Salgar 31.50 x 10 metros. Bodega Comsab 18.5 x 10 metros). Altura aproximada de 2.5 metros.
5.2.3	Área construcción bodega tolvas, local comercial Sótano 2 piso: 575 m² (Bodega tolvas de café pergamino seco cooperativa Salgar 11.50 x 31.5 metros. Bodega Comsab 11.50 x 18.50 metros.) Altura aproximada de 6 metros.

- Áreas que son diferentes a las reportadas por Bancolombia, donde informan de manera errada que existen dos plantas en la construcción, donde en realidad son 3 niveles.

- En razón a lo anterior descrito, en lo que tiene que ver con la construcción, las áreas tomadas por Bancolombia para su actualización de avalúo no son las correctas, por lo tanto dicho avalúo no es de recibo, además de lo anterior se tomó como datos de referencia para el valor de m2 construido nuevo lo referido en Construdata, y Bancolombia lo referido por el Arquitecto de su entidad, pero no manifiestan ninguna razón de fondo para desestimar los valores presentados; razón por la cual tampoco es de recibo el recurso sobre el tema en particular, pues los valores que refleja Construdata es un portal especializado en temas de construcción y tiene datos genéricos y soportado por expertos; además de haberse realizado la correcta depreciación para las construcciones de acuerdo a las características de las mismas; y que fueron visitadas personalmente para su verificación.

F. En lo que tiene que ver con el área general del predio, se informa al recurrente que se realizó la siguiente precisión para que se tuviera en cuenta el área de 1108 m2.

Luego de analizar el área que se encuentra registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 004-31120 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Andes, la cual es de 1000 metros cuadrados (m2), y confrontarla con el área que figura en la ficha predial 1003813 de la Oficina de Catastro de Andes – Antioquia, la cual es 1.108 metros cuadrados (m2), se logró evidenciar en la visita al inmueble, que el área real del terreno se ajusta a la encontrada en la ficha predial, razón por la cual se recomienda realizar trámite de rectificación de área ante la entidad competente.

Ello porque en la visita al predio realizada, se evidencia que este predio está rodeado en sus colindantes por dos calles y dos carreras, por lo que los linderos se conservan y el área se encuentra mal calculada, razón por la cual la medida que tiene catastro es concordante con lo visto en campo, y se deberá tener en cuenta dicha área y no la del folio de matrícula inmobiliaria.

G. Finalmente, se observó que la actualización del avalúo para 2022 igual que en el inmueble anterior, se realizó un incremento de aproximadamente el 9%, es decir no se realizó un estudio detallado del mercado para poder realizar dicho incremento.

3. Inmuebles identificados con FMI 004-36368, 004-38369 y 004-38370, denominado RPH Edificio de los Andes, ubicada en el municipio de Jardín.

Folios de matrículas inmobiliarias	Avalúo Bancolombia
004-38368, 004-38369 y 004-38370	Abril 24 de 2021: \$3.964.885.180

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%”

Frente a este inmueble, se revisaron cada uno de los elementos de prueba presentados por la entidad recurrente, en concordancia con lo manifestado en los hechos del recurso.

- Avalúo bien inmueble, por parte de la entidad Makler Inmobiliarios con fecha del día 24 de abril de 2021, el valor de dicho avalúo fue **\$3.964.885.180**
Actualización avalúo 2022, realizado por Milena Rodríguez Morera de Bancolombia, con fecha del 19 de noviembre de 2022, en donde la misma entidad revisa el avalúo presentado por la entidad Makler inmobiliarios con fecha del día 24 de abril de 2021, revisión que se realizó con base en un

avalúo realizado en noviembre de 2022 según se lee en el aparte de resumen ejecutivo, pero se desconoce quién lo realizó dado que no se informa dicho aspecto al cual se le da un valor a la propiedad para 2022 de **\$4.141.498.500**

- Informe técnico realizado por Milena Rodríguez Morera de Bancolombia, con fecha del 21 de noviembre de 2022, donde según se indica es la revisión del avalúo presentado con fecha de 5 de agosto de 2022, donde informan que

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%"

Para ello se tienen las siguientes consideraciones, de acuerdo al análisis integral de los documentos aportados como pruebas, donde se manifiesta que no es de recibo indicar que el valor del avalúo presentado por parte del perito contratado por la cooperativa está por encima de la dinámica inmobiliaria, y manifiesto que el avalúo comercial del año 2021, y 2022 realizados por Bancolombia no cumplen con los estándares requeridos para lograr desestimar el avalúo presentado; todo ello basado en la siguientes consideraciones:

A. No se entiende como Bancolombia solicita a la Cooperativa que se tenga para este inmueble el valor del avalúo presentado en el año 2021 por la entidad Makler Inmobiliarios, ello con base en las siguientes razones fundamentales:

- En el documento Actualización avalúo 2022, presentado por Bancolombia, es muy claro en expresar en el resumen ejecutivo y a lo largo del mismo, que el avalúo comercial del año 2021 para dicho inmueble es muy bajo, entre otros aspectos que se extractan de manera exacta del escrito de la entidad.

El perito aporta un estudio de mercado compuesto por 4 ofertas de casas urbanas ubicadas en cercanías 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 homogenización 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 cálculos de depreciación por fito y corvini, no es consistente con lo que reporta el registro fotográfico, por esta razón, el valor adoptado por m2 se encuentra muy bajo.

- Además de ser la misma entidad quien señala la siguiente apreciación que a toda luz no tiene ninguna razón legal ni específica, y que se evidencia un concepto inducido para el resultado de la actualización del avalúo del año 2022.

• El valor de referencia máximo 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)	393,9	\$ 1.957.000	\$ 774.678.450
004-38369	CAFÉ 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	\$ 794.833.550
TOTAL AVALÚO				\$ 4.141.948.500

○ Lo que permite a modo de interpretación que la actualización del avalúo del año 2022, en cuanto al valor de referencia no podía ser superior a \$4.141.948.500, lo que permite inferir que es un condicionante de la misma entidad para no incrementar el avalúo en más del 5% sobre el valor del avalúo del año 2021.

○ Se hace constar que lo anterior, que Bancolombia se contradice entre lo pedido en el recurso y lo evidenciado en los documentos aportados como prueba, donde la misma entidad reconoce que el avalúo del año 2021 está muy bajo; pero en la actualización del año 2022 no hacen un estudio juicioso de la dinámica inmobiliaria del municipio de Andes.

B. En la actualización del avalúo para el año 2022 que realiza la entidad Bancolombia, la entidad manifiesta lo siguiente:

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

Situación que no es cierta, el mercado inmobiliario en el municipio de Andes – Antioquia es dinámico y está en constante movimiento; pero este mercado no es publicitado mayoritariamente en páginas de venta de propiedades en internet, sino que se realizan de manera personal ente comerciantes y comisionistas, por lo cual para poder obtener información de las ventas de las propiedades del municipio se deben consultar expertos que tienen conocimiento reales de las ventas que se realizan en el municipio.

Además, Bancolombia realizó búsqueda según lo manifestado en municipio aledaños, que para mi criterio no son comparables por las siguientes razones:

○ **Jerico:** Queda a una distancia del municipio de Andes de más de 80 kilómetros; además de no ser comparable el mercado inmobiliario con dicho municipio por la actividad económica que difiere del municipio de Andes; por lo

tanto, dicha oferta se desestima y no se tendrá en cuenta, por no cumplir con los parámetros de comparación similar con el bien objeto del avalúo.

○ **Caldas:** Queda a una distancia del municipio de Andes de más de 95 kilómetros; además de no ser comparable el mercado inmobiliario con dicho municipio por la actividad económica que difiere del municipio de Andes, y por la oferta tan amplia que tiene el municipio de Caldas en cuanto a la disponibilidad de predios con condiciones similares, situación que no es concordante con la del municipio de Andes, donde encontrar un predio con las condiciones del inmueble avaluado no es posible en cercanías del parque principal; por lo tanto, dicha oferta se desestima y no se tendrá en cuenta, por no cumplir con los parámetros de comparación similar con el bien objeto del avalúo.

○ **Jardín:** Si bien es cierto es un municipio colindante con el municipio de Andes- Antioquia, de ello se tomaron 2 muestras, que para el presente informe lo tienen como bien inmueble con características similares, y también para la actualización del avalúo de la casa del caficultor; y en definitiva difieren de ser símiles con el predio objeto del avalúo. por lo tanto, dicha oferta se desestima y no se tendrá en cuenta, por no cumplir con los parámetros de comparación similar con el bien objeto del avalúo.

C. Además de ello, no se entiende porque a la actualización del avalúo 2022, se le realiza un % de negociación del 15% y a los demás avalúos se les realiza un % de negociación del 10%; lo que evidencia que dicho factor es meramente especulativo y a discrecionalidad de la utilidad que refleje dicho aspecto; en lo que evidentemente no se está de acuerdo.

D. Finalmente, manifiestan que el avalúo presentado por el perito contratado por la cooperativa solo fue obtenido a través de encuestas, situación que no es cierta, pues se emplearon dos métodos para el presente avalúo, el mercado o comparativo y el método de reposición para las construcciones; por lo cual tiene todo el soporte técnico, metodológico y de conocimiento de la región de manera clara y expresa, y que no fue posible ser desestimado con los elementos de prueba aportados por el recurrente.

4. Inmueble identificado con FMI 005-7898, denominado Punto de Compra La Feria, ubicado en el municipio de Ciudad Bolívar.

Folios de matrículas inmobiliarias	Avaluó Bancolombia
005-7898	Febrero 17 de 2020: \$2.796.056.300 Actualización noviembre 21 de 2022: \$3.323.839.080

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.

Frente a este inmueble, se revisaron cada uno de los elementos de prueba presentados por la entidad recurrente, en concordancia con lo manifestado en los hechos del recurso.

Avalúo bien inmueble, por parte de Juan David Ortiz González con fecha del día 17 de febrero de 2020, el valor de dicho avalúo fue **\$2.796.056.300**

- Actualización avalúo 2022, realizado por Sirly Yate Galvis de Bancolombia, con fecha del 22 de noviembre de 2022, en donde la misma entidad revisa el avalúo presentado por Juan David Ortiz González con fecha del día 17 de febrero de 2020, revisión que se hizo con base en un avalúo realizado en noviembre de 2022 según se lee en el aparte de resumen ejecutivo, pero se desconoce quién lo realizó dado que no se informa dicho aspecto al cual se le da un valor a la propiedad para 2022 de **\$3.323.839.080**.

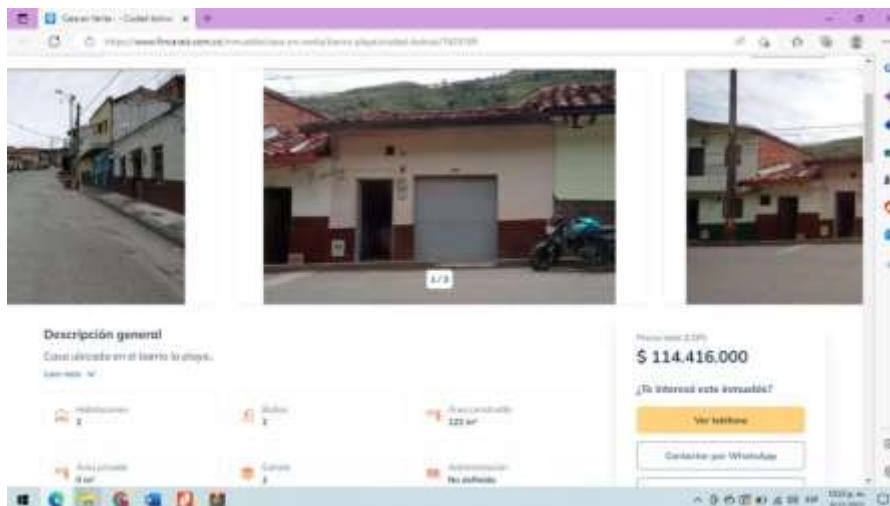
- Informe técnico realizado por Sirly Yate Galvis de Bancolombia, con fecha del 21 de noviembre de 2022, donde según se indica es la revisión del avalúo presentado a la entidad con fecha de 14 de septiembre de 2022, donde informan que

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"*

Para ello se tienen las siguientes consideraciones, de acuerdo al análisis integral de los documentos aportados como pruebas, donde se manifiesta que no es de recibo del suscrito indicar que el valor del avalúo presentado por el perito contratado por la cooperativa está por encima de la dinámica inmobiliaria, y el avalúo comercial del año 2021 y 2022 realizados por Bancolombia no cumplen con los estándares para lograr desestimar el avalúo presentado; todo ello basado en las siguientes consideraciones:

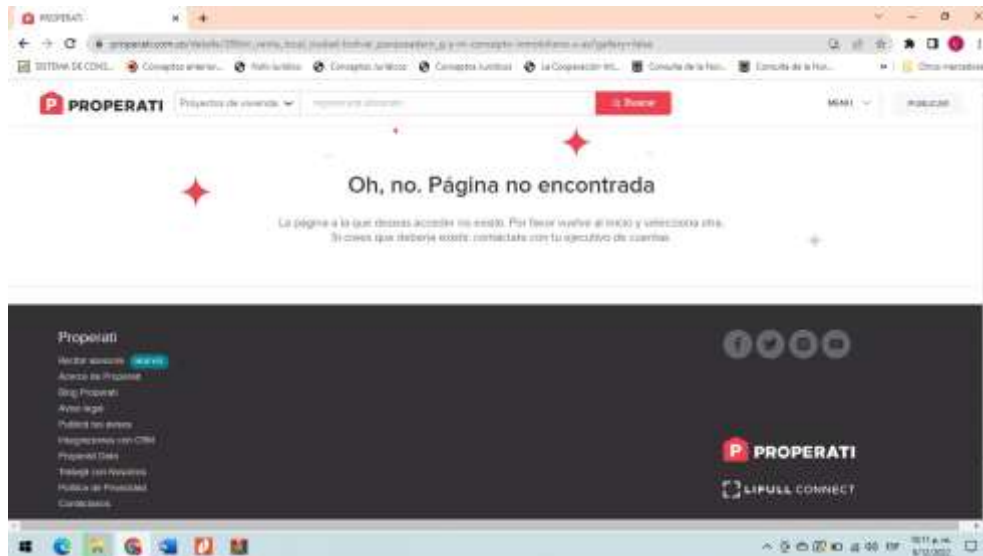
En la actualización del avalúo del año 2022, se tuvieron en cuenta 3 ofertas de inmuebles que se encuentran ubicados en el municipio de Ciudad Bolívar; sin embargo, se tienen consideraciones desfavorables para ser aplicadas como valores de referencia para el avalúo del predio objeto de este punto por las siguientes razones:

- La muestra presentada en el punto 1, hace referencia al siguiente predio:

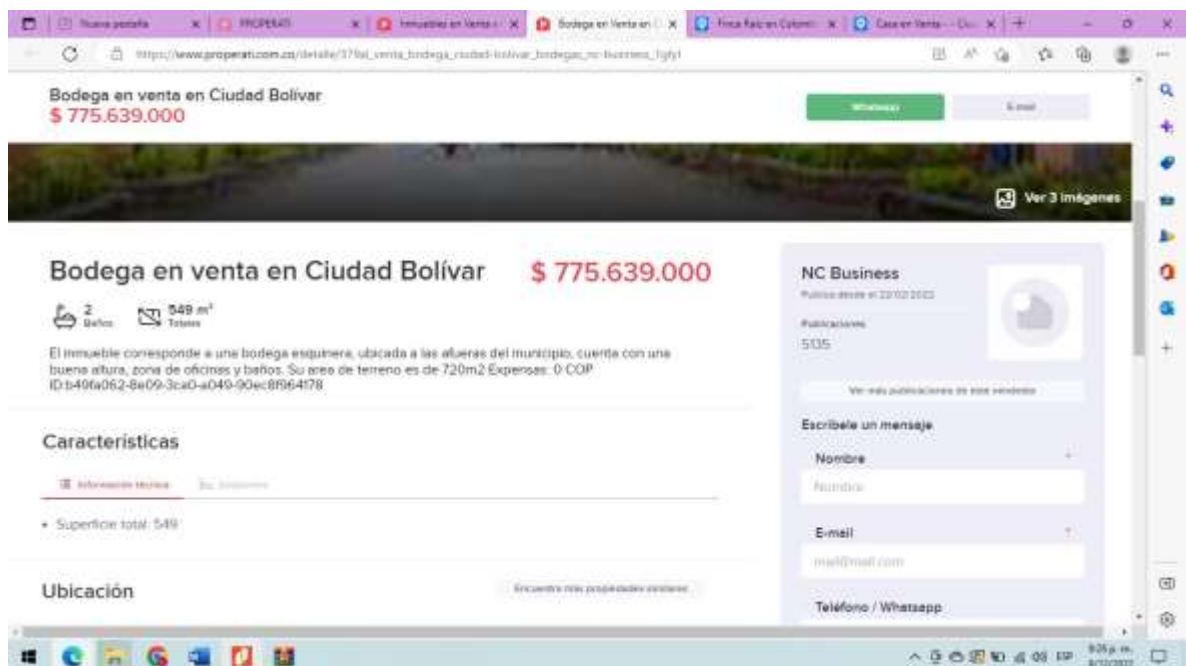


El cual está demasiado lejos de ser similar en cualquier cualidad de las que posee el predio avaluado; comenzando por que el presente inmueble tiene predios colindantes por todos sus costados, lo que le resta total valor en comparación con el inmueble de La Cooperativa, además de ello no tiene ingreso vehicular ni siquiera por donde pueda entrar un solo vehículo, en comparación con el predio de la cooperativa que cuenta con frente a calles, carreras y frente con una vía nacional de primer orden, lo cual permite desarrollar importantes proyectos industriales y urbanísticos en altura; otra razón por la cual el inmueble no puede ser comparado es que es ostensiblemente pequeño; razón por la cual no se tendrá en cuenta y se desestima porque no tiene ningún punto de comparación diferente a la ubicación del predio en el municipio de Ciudad Bolívar.

○ La oferta que se describe en el punto dos, donde se informa el siguiente link https://www.properati.com.co/detalle/388dv_venta_local_ciudadbolivar_parquead_ero_g-y-m-concepto-inmobiliario-s-as?gallery=false, no pudo ser verificada porque una vez se realiza la búsqueda se evidencia el siguiente mensaje, razón por la cual no se tendrá en cuenta y se desestima porque no se puede verificar su veracidad.



- La muestra que se informa en el punto 3, tiene las siguientes observaciones



- ✚ No es una muestra confiable porque no reporta valores congruentes en tanto en el texto manifiesta que el área del terreno es de 720 m2, y posteriormente describe que el área como superficie total es de 549 m2, por lo

cual no se puede determinar cuál es el área construida y área del terreno reales del predio.

✚ Adicionalmente y muy importante no se presentan en la oferta fotos del inmueble, razón por la cual no es una oferta que pueda ser comparable.

✚ Y finalmente no tiene descrita su ubicación exacta para determinar su semejanza con el predio avaluado.

✚ Razones por las cuales razón por la cual no se tendrá en cuenta y se desestima porque no se puede verificar su veracidad.

○ Además, se establecieron factores de porcentajes de negociación diferentes para los 3 predios, sin tener un sustento o razonamiento lógico para ello, lo que evidencia intención de homogenizar valores sin razonamientos lógicos y coherentes.

○ Finalmente, manifiestan que el avalúo presentado solo fue obtenido a través de encuestas, situación que no es cierta, pues se emplearon dos métodos para el presente avalúo, el mercado o comparativo y el método de reposición para las construcciones; por lo cual tiene todo el soporte técnico, metodológico y de conocimiento de la región de manera clara y expresa.

5. Inmueble identificado con FMI 004-44565 y 004-46675, denominado Compras de Café y Almacén, ubicada en el municipio de Betania.

Folios de matrículas inmobiliarias	Avaluó Bancolombia
004-44565 Y 004-46675	Abril 24 de 2021: \$1.786.157.540 Actualización noviembre 21 de 2022: \$ 1.502.641.540

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 avalúo se realizó el 24 de abril de 2021.

Frente a este inmueble, se revisaron cada uno de los elementos de prueba presentados por la entidad recurrente, en concordancia con lo manifestado en los hechos del recurso.

- Avalúo bien inmueble, por parte de la entidad Makler Inmobiliarios con fecha del día 24 de abril de 2021, el valor de dicho avalúo fue **\$1.786.157.540**.

- Actualización avalúo 2022, realizado por Milena Rodríguez Morera de Bancolombia, con fecha del 21 de noviembre de 2022, en donde la misma entidad revisa el avalúo presentado por la entidad Makler inmobiliarios con fecha del día 21 de abril de 2021, revisión que se realizó con base en un avalúo realizado en noviembre de 2022 según se lee en el aparte de resumen ejecutivo, pero se desconoce quién lo realizó dado que no se informa dicho aspecto al cual se le da un valor a la propiedad confuso en tanto no se entiende si es **\$1.502.641.540 ó \$1.838.651.260**.

- Informe técnico realizado por Milena Rodríguez Morera de Bancolombia, con fecha del 21 de noviembre de 2022, donde según se indica es la revisión del avalúo presentado a la entidad con fecha de 14 de septiembre de 2022, donde informan que

Respecto del F.M.I. 004-44565 Y 004-46675 "al tratarse 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 avalúo real comercial en un 36,9%"

Para ello se tienen las siguientes consideraciones, de acuerdo al análisis integral de los documentos aportados como pruebas, donde se manifiesta que no es de recibo del suscrito indicar que el valor del avalúo presentado está por encima de la dinámica inmobiliaria, y manifiesto que el avalúo comercial del año 2021, y 2022 realizados por Bancolombia no cumplen con los estándares requeridos para lograr desestimar el avalúo presentado; todo ello basado en la siguientes consideraciones:

H. No se entiende como Bancolombia solicita a la Cooperativa que se tenga para este inmueble el valor del avalúo actualizado para el año 2022 si es inferior al del año 2021. Además, porque en el contenido de los documentos se presenta confusión y falta de claridad en los valores tal cual como ya se mencionó antes este punto.

I. Bancolombia manifiesta lo siguiente en la actualización del avalúo para el año 2022:

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 Antioquia.

Situación que no es cierta, en tanto que se hace dicha manifestación porque la actualización no se realizó con una investigación en el sitio del avalúo, donde se pudieran realizar averiguaciones personales en cuanto a la oferta de predios vigentes o recientes; y el municipio de Betania al igual que el municipio de Andes, tienen una particularidad y es que la mayoría de las negociaciones de predios no se realizan haciendo publicaciones en páginas web, sino que se realizan intuitu persona, es decir de manera personal, entre comerciantes y comisionistas de la región; y el mercado inmobiliario del municipio de Ciudad Bolívar es distante de la del municipio del avalúo, en primera medida porque se encuentran distantes el uno del otro en más de 45 kilómetros, y además por las actividades económicas que se desarrollan, además de ello se tomaron muestras de casas de uso residencial y no de uso mixto como lo es el predio objeto del avalúo, razón por la cual su valor de referencia sería inferior al que se debería evaluar; en razón a lo anterior no son comparables ambos municipios, pues así se encuentren en la misma región no son comparables por las razones expuestas.

J. Bancolombia además se contradice en la afirmación conclusiva donde indica que se deberían avaluar cada uno de los inmuebles por separado y no de manera integral como se realizó.

Respecto del F.M.I. 004-44565 Y 004-46675 "al tratarse 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 avalúo real comercial en un 36,9%"

Ello en razón a que en la actualización del avalúo del año 2022 manifiestan de manera expresa:

- Los inmuebles se deben comercializar como si fuera uno solo, dado que comparten la construcción.

Además de ello, se le informa a la entidad recurrente, que debido a las inconsistencias en el área registral y catastral de cada predio en su formación, se tomó la decisión de realizar el avalúo en un solo globo, porque no es posible determinar específicamente que parte de la construcción es de cada folio de matrícula inmobiliaria sin realizar un plano, además porque no están divididos materialmente sino que hace parte de una sola construcción; por ello no es viable realizar en la actualidad un informe separado por cada folio de matrícula inmobiliaria, además sobre dicho aspecto se realizaron las consideraciones en el avalúo, y Bancolombia además reconoce dicho aspecto como válido.

K. Además, la entidad recurrente expresa en su actualización del avalúo del año 2022 que no se realizaron los cálculos de depreciación, afirmación que

es incorrecta, porque en el numeral 8.2 valor construcciones e infraestructura se evidencia los cálculos de depreciación claros y expesos.

L. Para la presente objeción sobre los inmuebles del municipio de Betania, se evidencian incongruencias en los documentos presentados como pruebas, además como ya se informó anteriormente presentan como ofertas bienes inmuebles del municipio de Bolívar que no tienen condiciones similares a la propiedad objeto del avalúo, ello en razón a no tener el mismo uso del suelo, tampoco están ubicadas de manera similar cerca al parque principal del municipio y finalmente con acceso por calle y carrera.

M. Finalmente, manifiestan que el avalúo presentado solo fue obtenido a través de encuestas, situación que no es cierta, pues se emplearon dos métodos para el presente avalúo, el mercado o comparativo y el método de reposición para las construcciones; por lo cual tiene todo el soporte técnico, metodológico y de conocimiento de la región de manera clara y expresa; y que no fue posible ser desestimado con los elementos de prueba aportados por el recurrente.

CONSIDERACIONES:

1. En los informes técnicos se informa de manera reiterada lo siguiente:

No obstante, al utilizar la metodología de Consulta a expertos evaluadores o encuestas el perito debe consignar en el avalúo que bajo gravedad de juramento no encontró mercado comparable, atendiendo la directriz del parágrafo del artículo 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.

Frente a lo cual preciso, que para el valor de los terrenos de los avalúos presentados y que son objeto del recurso de reposición, se ajustan a la Resolución 620 del IGAC, porque se realizaron utilizando las metodologías de comparación de mercado con valores de negociaciones recientes en cada uno de los municipios, información obtenida por fuentes directas de ingenieros constructores, arquitectos, exfuncionarios de secretarías de planeación y comisionistas de la zona, todos ellos conocedores de la dinámica inmobiliaria, conocedores de los predios de propiedad de la Cooperativa de Caficultores de Andes, los cuales son fuentes confiables, porque son personas ampliamente conocidas por los habitantes de la región, y sus actividades.

Adicionalmente a dichos datos, en cada uno de los avalúos reposa la información de valores, áreas de inmuebles a las cuales se les realizó la respectiva homogenización de datos, obteniendo así su media aritmética, desviación estándar, coeficiente y valor del metro cuadrado.

Y para las construcciones también se utilizó el método de costo de reposición que se ajusta a la Resolución 620 del IGAC, en donde se utiliza la técnica de depreciación teniendo en cuenta los materiales que componen la construcción, estado de vetustez y conservación de las mismas empleando modelos continuos tal como lo establece Fitto y Corvini, tal como se encuentran en cada avalúo, donde se estableció la calificación y la depreciación por años, aplicando la fórmula:

$$A = Vn - (Vn * Y) + Vt$$

En donde:

A = avalúo del bien

Vn = valor nuevo de la construcción

Vt = valor del terreno. Y = valor porcentual a descontar.

* = multiplicación.

Y además teniendo en cuenta la tipología de la construcción, con la revisa inmobiliaria CONSTRUDATA, en la edición que corresponde a la fecha de los avalúos 203, la cual es ampliamente conocido y certificada en el tema de la construcción, por profesionales expertos en la determinación estándar de los valores de las construcciones vivienda tipología unifamiliar (VIP), multifamiliar (VIP), unifamiliar (VIS), multifamiliar (VIS), unifamiliar (Medio), multifamiliar (Medio), estructuras en concreto, mampostería estructural, bodegas de 100 m2, bodegas de 1000 m2, vías, placas, entre otros.

2. Se informa que, para la realización de los avalúos presentados a la entidad, se realizó un análisis integral de títulos, documentos catastrales, normatividad en usos del suelo, medidas tomadas en campo, haciendo constar en cada uno de los informes las consideraciones en detalle de las inconsistencias de las áreas de cada predio y sus respectivas recomendaciones.

Ahora bien, en relación con el segundo argumento, me permito informar que, no se está de acuerdo en desestimar los avalúos presentados por el perito contratado por la liquidación de Cooperan para el año 2022, porque tienen los análisis requeridos e idóneos para el resultado de los mismos, realizados de manera integral, y con conocimiento en la región de manera específica y clara.

A su petición subsidiaria, y en criterio de esta liquidación, dados los fundamentos anteriormente expuesto no es necesario realizar nuevo avalúo y no es viable tener como avalúos de los inmuebles objeto del recurso los presentados por la empresa Palacio Giraldo Grupo Inmobiliario que cuenta con la marca Makler Inmobiliarios y el arquitecto Juan David Ortiz González, por los argumentos expresados anteriormente.

En mérito de lo expuesto, el liquidador

RESUELVE:

Artículo 1º. No reponer la Resolución 010 del 11 de noviembre de 2022. En consecuencia, dicho acto administrativo se confirma en todas sus partes, de conformidad con las consideraciones presentadas en la presente providencia.

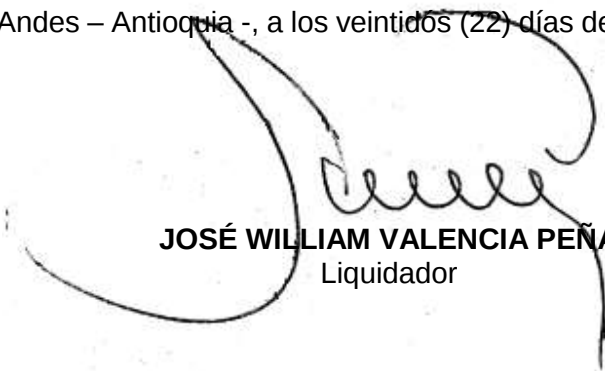
Artículo 2º. Notificar personalmente el contenido del presente acto administrativo a la señora LAURA TATIANA LOZANO VÁSQUEZ, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.110.560.160, quien actúa en calidad de en calidad de Representante Legal de BANCOLOMBIA S.A., en los términos señalados por los artículos 67, 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011.

Parágrafo. En el acto de notificación se deberá advertir al interesado que contra el presente acto administrativo no procede recurso alguno, de conformidad con lo establecido en el artículo 75 de la Ley 1437 de 2011.

Artículo 3º. La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Andes – Antioquia -, a los veintidos (22) días del mes de diciembre de 2022.



JOSÉ WILLIAM VALENCIA PEÑA
Liquidador