

**RESOLUCIÓN No. 028 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 2010<sup>1</sup>, 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, el señor ALEXANDER TABORDA ÁLVAREZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.027.885.735, en calidad de asociado de COOPERAN,

<sup>1</sup> "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 adicione." 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."

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:

*“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” (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 76<sup>2</sup> y 77<sup>3</sup> 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 2011<sup>4</sup>, el presente recurso se resuelve de plano.

## **3. ARGUMENTOS DEL RECURRENTE.**

Los argumentos de la recurrente son los siguientes:

*“1. Revisada la resolución encontramos valoraciones en algunos bienes inmuebles, que de acuerdo con los análisis y las consultas realizadas, se*

---

<sup>2</sup> 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”.

<sup>3</sup> 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”.

<sup>4</sup> 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.

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 Matrícula Que lo componen	Avalúo de terreno	Avalúo de área construida	Avalúo maquinaria y equipo fijos	Avalúo 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.	99-1371_Areas del café 99-1372 Supermercado 99-1373 Oficinas 99-1374 Oficinas 99-1377 Oficinas	\$ 5.929.000.000	\$ 4.225.805.388		\$10.152.805.388
	2019	Cacé RPH parque principal andes, oficinas, locales comerciales, locales bines y servicios.	99-1371_Areas del café 99-1372 Supermercado 99-1373 Oficinas 99-1374 Oficinas 99-1377 Oficinas				\$10.351.760.388
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 "Joaquin Felipe Rodriguez Rodriguez 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, Jardin y Ciudad Bolivar 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, 2017 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 dimcción 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/m<sup>2</sup> 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 cual fue el criterio de selección del evaluador, 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" (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 a los argumentos, comedidamente me permito responder sus solicitudes así:

En cuanto a la experiencia del perito contratado se garantiza la idoneidad que posee de manera integral en el conocimiento que tiene sobre bienes inmuebles en la región;

donde como se pudo constatar al seleccionarlo no sólo está certificado para la realización de avalúos por la entidad competente, sino que tiene conocimientos catastrales y conocimientos sobre condiciones adicionales de los predios que hacen que el conocimiento del perito sea integral; y en rangos de comparación con otros profesionales, idóneo para emitir conceptos sobre condiciones adicionales a las del mercado para emitir un valor sobre bienes inmuebles de la región.

- ✚ En lo que respecta a si se tomó como referencia los avalúos anteriores realizados por la Cooperativa.

Se responde que NO fueron tenidos en cuenta para los avalúos realizados; ello en razón a que fue disposición de la entidad realizar los avalúos con los documentos legales necesarios, tales como certificados de libertad y tradición, usos del suelo, análisis del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, fichas catastrales, entre otros; pero no con base en los avalúos anteriores.

Además se informa que los avalúos presentados no están alejados de la dinámica del mercado inmobiliario del municipio de Andes, porque cada uno de ellos se sustentó entre otros criterios de acuerdo al uso del suelo específico sobre cada predio, su información jurídica, entre otros; adicionalmente de realizar investigaciones directas e indirectas, las cuales se encuentran descritas de manera expresa en cada uno de los avalúos objetados, en entrevistas a profesionales, arquitectos, ingenieros, comerciantes, etc.; y para las construcciones, se tuvieron en cuenta la tipología de la construcción, valores actualizados y vigentes en el mercado (Construdata), para lo cual se aplicó la depreciación teniendo en cuenta la metodología establecida en la Resolución 620 del IGAC; con lo anterior se sustenta no sólo una dinámica del mercado, sino además todos los ítems que se tienen que tener en cuenta en la presentación de un avalúo; pues como se establece normativamente, en un avalúo comercial se deben tener en cuenta además los siguientes aspectos:

- Aspectos Físicos (geográficos, cartográficos, orto fotografías, etc..)
- Aspectos Jurídicos.
- Aspectos Fiscales.
- Aspectos Económicos.

De acuerdo a lo anterior se informa, para efectos de hacer claridad en lo que respecta a que la dinámica inmobiliaria de un sector no es un único aspecto que obliga de manera directa y expresa a la determinación del precio de un predio, pues se deben tener en cuenta los otros aspectos informados; que de manera integral se deben analizar para poder determinar el valor final de un bien inmueble.

Para la objeción en particular, el recurrente sólo aportó a los extractos (pantallazos de algunas páginas) del avalúo comercial realizado a dos predios en el año 2019, lo cual no es evidencia suficiente de la afirmación realizada; ello en concordancia con el sustento técnico de cada avalúo presentado por la Cooperativa; es decir que no existe en la objeción un sustento suficiente que de cuenta de que el avalúo presentado en el año 2019, cuenta con un mejor análisis que el realizado por parte del perito contratado en cada avalúo, o un elemento que sea diferencial o equívoco.

- ✚ Teniendo en cuenta lo descrito en el numeral 2 de la objeción, en lo que respecta a la descripción de la vereda La Pradera, y su inconformidad:

*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 evaluador menciona lo siguiente en uno de los documentos estudiados: "A partir de los años 2.010, 2012, 2014,*

Se le informa, que en el punto 3, página 6 del avalúo de los lotes colindantes a la pradera, se hace referencia de la descripción de manera general del sector de la vereda La Pradera donde se encuentran ubicados los lotes, pero no es una descripción específica para cada uno de ellos, ya que los avalúos comerciales son informes técnicos que van ligados a los conceptos físicos, jurídicos y la reglamentación clara y expresa contenida en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) de Andes para cada uno de los bienes inmuebles, que no es la misma reglamentación para toda la vereda, por su ubicación geográfica en el municipio, tal cual como se detallará a continuación.

Razón por la cual, no es contradictorio describir de manera general un sector y posteriormente de acuerdo al uso del suelo de un bien inmueble determinar un valor inferior, porque como se mencionó en puntos anteriores, las tendencias en cuanto a valor y demanda del mercado inmobiliario no son los únicos aspectos determinantes al momento de darle valor a un predio.

- ✚ En lo que respecta a la objeción de los lotes colindantes a la trilladora la pradera, identificados con folios de matrículas inmobiliarias:004-40284 (predio 00218), 00449808 (predio 00239), 004-49809 (predio 00240), y su comparación con los avalúos del año 2019; se debe informar que se desconocen los fundamentos técnicos, jurídicos y demás tenidos en cuenta para la realización de estos informes. Sin embargo, es procedente advertir que el fundamento principal y determinante para la estimación de su valor en los avalúos presentados, fue el uso del suelo actual, dado que no tienen construcciones e infraestructura física existente así:

- a. Según el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Andes se encuentran en una zona PR10 (Zona de amenaza alta por inundación y avenidas torrenciales), soportado por el certificado de uso de suelo expedido por La Secretaría de Planeación e Infraestructura Física del municipio de Andes – Antioquia, el día 09/07/2022. En donde se puede evidenciar que el tratamiento del uso del suelo de dichos lotes es de protección ambiental, que su uso principal establece barreras vivas, y que está prohibido la construcción de viviendas, cultivos limpios, semi limpios, entre otros; por lo tanto, no es procedente su comparación con fincas de recreo, parcelaciones y uso agroindustrial; porque su uso es restrictivo. Y dicho aspecto es determinante para establecer su valor en el mercado inmobiliario, ya que solo podría compararse con predios que tengan usos similares.

En el lugar donde se encuentran los predios en mención, entre la vía troncal del café, sentido sur -norte, en dirección Andes-Medellín, bajo la margen derecha entre la vía y el río san juan, los usos establecidos en el PBOT son: PR14 (Zona Alrededor de la Troncal del Café) y PR10 (Zona de amenaza alta por inundación y avenidas torrenciales), y no zonas de desarrollo agropecuario, por lo tanto no se puede comparar con los predios que se encuentran sobre la margen izquierda de la vía que si bien es cierto están en la misma vereda presentan un diferente uso del suelo.

- b. Por lo anterior, se informa que el precio estimado para la trilladora fue diferente a los lotes en mención, ello en razón a que la construcción de La Trilladora, zonas de parqueo, acceso vehicular, vías internas, existen desde antes del Plan Básico de Ordenamiento Territorial vigente para el municipio de Andes, razón por la cual es comparable con fincas de uso agroindustrial en la zona; y para los lotes que no tienen ninguna construcción realizada, el predio 00240 que se encuentra sobre la margen del río San Juan, solo es comparable con predios de protección y los predios 00218 y 00239 tienen forrajes en potrero para ganado bovino, solo se pueden comparar con predios en similares condiciones de uso.
  - c. Se puede concluir entonces, que para poder incrementar el valor de los predios colindantes a la trilladora objeto de contestación del presente punto, se tendría que cambiar los usos del suelo, por medio de una revisión y ajuste al Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio o en su defecto la ejecución de un plan parcial sobre los lotes.
- ✚ En lo que respecta a la objeción sobre el avalúo de los bienes inmuebles, que hacen parte del Reglamento de Propiedad horizontal Edificio del Café del municipio de Andes, Antioquia, donde se presentó la siguiente tabla se hace constar lo siguiente:

#	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
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_Ofinas 004-1376_Ofinas 004-1377_Ofinas	\$ 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_Ofinas 004-1376_Ofinas 004-1377_Ofinas				\$10.331.760.388

- a. El avalúo difirió del avalúo del año 2019, en cuanto a las áreas evaluadas tanto en lo que respecta al terreno, como a las áreas construidas; ello se explica en las áreas que tuvo en cuenta el evaluador que realizó el informe en el año 2019 y las áreas que se tuvieron en cuenta para la realización del informe; y se indica de manera expresa tal cual como se dijo en las consideraciones generales que las áreas de los folios de matrículas inmobiliarias, áreas catastrales y áreas de planos no son congruentes entre sí, las cuales deberían de ser las mismas, por lo que se recomendó realizar una extinción del reglamento de propiedad horizontal, y la constitución de uno nuevo, con planos actualizados tanto del área del terreno, como de las áreas construidas, lo que al final podría modificar los valores del avalúo, por las razones expuestas; sin embargo para explicar un poco el presente asunto se informa que las áreas tenidas en cuenta para el avalúo realizado son las que se describen en el literal siguiente.
- b. El área del terreno total del predio que soporta el Reglamento de Propiedad Horizontal se tomó de una de las fichas catastrales que componen el RPH, que es la unidad predial 0003, del predio 00012, ya que las demás fichas del reglamento tienen la misma área del terreno; por consiguiente según la ficha catastral 1017050, el área es de 1301 m<sup>2</sup>, lo cual según el coeficiente de copropiedad que le corresponde a La Cooperativa de Caficultores de Andes en sus predios es del 82.87%, lo cual significa que se avalúo en cuanto al terreno un área total de 1.078 m<sup>2</sup>; área que diverge de la presentada por el recurrente en el pantallazo del avalúo presentado la cual es de 874 m<sup>2</sup>.

Que para el caso en concreto se le dio un valor en el avalúo presentado de \$5'500.000 por m<sup>2</sup>, valor que es superior al valor dado en el pantallazo del avalúo del año 2019.

- c. Y en lo que respecta a las áreas construidas también se evidencia una diferencia entre las áreas del avalúo realizado del año 2019, y del año 2022, todo ello en razón a lo informado en el literal a de la presente respuesta de este punto. Adicionalmente a lo anterior, se debe tener en cuenta que los valores de las construcciones a medida que pasan los años tienen una depreciación que en vez de disminuir aumenta; y dicho aspecto no es un concepto arbitrario del evaluador, sino un concepto técnico que está soportado en la normatividad vigente, y pese a la dinámica inmobiliaria, este aspecto no puede desconocerse, y debe ser tenido en cuenta al momento de la realización del avalúo.
- d. Por todo lo anterior, el avalúo presentado en el año 2022, en lo pertinente a este punto cuenta con criterios técnicos, legales y de interpretación concordantes con la realidad del predio en su integralidad, y no podría decirse simplemente que no corresponde con la dinámica del mercado inmobiliario; pues es desacertado solo tener dicho concepto presente para la elaboración de un informe valuatorio.
- ✚ Finalmente, se responde lo que tiene que ver con la Casa del Caficultor, predio identificado con FMI 004-2053, pues no se entiende como se incluye dentro del presente análisis y se compara el informe presentado en el año 2020, con el informe presentado en el año 2022, en razón a que el valor otorgado por el perito contratado es superior así:

	2022	2020
Total Avalúo	\$867.264.907	\$755.072.326

Ahora bien, si revisamos el detalle del avalúo, se evidencia que existen diferencias en cuanto a las áreas del lote de terreno expuestas en el avalúo y en las del 2020, ello en razón a lo descrito en las consideraciones generales del informe, donde se informa que se tendrá en cuenta el área catastral del predio que es de 419 m<sup>2</sup>, ello en razón a ser el área que corresponde a lo verificado en campo; y en el avalúo del año 2020 se tuvo en cuenta un área diferente de 443 m<sup>2</sup>, que se desconoce de dónde fue obtenida; además de lo anterior, se informa que en lo que tiene que ver con las construcciones, teniendo en cuenta lo establecido en la metodología de costo de reposición, aplicando el modelo tal como lo establece Fitto y Corvini, estas fueron depreciadas de acuerdo a su vetustez, estado de la construcción y conservación, el cual al momento de la visita se observó que tiene algunos problemas de humedad y fisuras en partes de su estructura, lo que determina una baja calificación al momento de darle valor a dicha construcción.

Es por ello que, frente al presente inmueble, no se aportaron conceptos técnicos que justifiquen que el informe no tiene rigurosidad en su estructura, y en el informe como tal, y se concluye que el valor asignado a dicho inmueble fue objeto de la evaluación integral de todos los aspectos pertinentes, necesarios y conducentes para la asignación, teniendo en cuenta no solo el mercado inmobiliario, sino además las condiciones del predio de manera específica.

Finalmente se concluye, luego de la respuesta específica frente a cada punto descrito en la objeción presentada por el recurrente, que no existen razonamientos técnicos y legales para reconsiderar los valores asignados a los activos, porque los valores asignados en los informes valuatorios en el año 2022 presentados, tiene el sustento legal y técnico requerido por la normatividad vigente; y con la objeción presentada no se presentan argumentos suficientes que desestimen el presentado para el año 2022.

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.

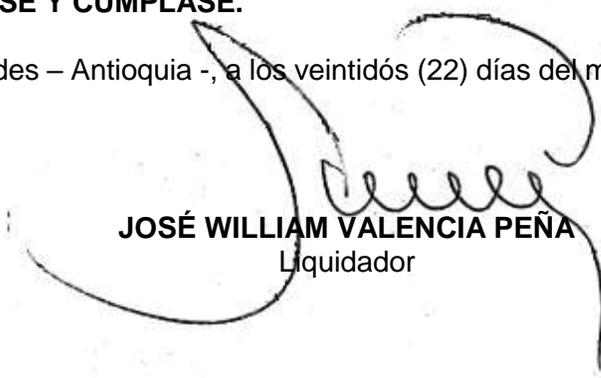
**Artículo 2º.** Notificar personalmente el contenido del presente acto administrativo al señor ALEXANDER TABORDA ÁLVAREZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.027.885.735, en calidad de asociado de COOPERAN, en los términos señalados por los artículos 67, 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011.

**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 veintidós (22) días del mes de diciembre de 2022.



JOSÉ WILLIAM VALENCIA PEÑA  
Liquidador