

2022

CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN



**AVALÚO ADICIONAL
COMERCIAL DE
BIENES INMUEBLES
EN LIQUIDACIÓN –
LOTE -.
ARMENIA,
2022-09-26**



LOTE No. 4
CONJUNTO CAMPESTRE
“SIERRA MORENA” P.H.
DIRECCIÓN CATASTRAL:
K-4, VÍA ARMENIA – LA TEBaida
ARMENIA, QUINDÍO.

OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

**AVALÚO COMERCIAL DE BIENES
INMUEBLES URBANOS EN LIQUIDACIÓN**

PROPIETARIO:

CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN

ELABORÓ:

OSCAR E. CASTILLO RUBIANO

RAA. AVAL-79110696

INMUEBLE UBICADO EN:

ARMENIA, QUINDÍO

SOLICITANTE:

Dra. BIVIANA TORRES CASTAÑEDA

LIQUIDADORA

VALOR COMERCIAL DE LOS INMUEBLES:

**DOSCIENTOS VEINTICINCO MILLONES SEISCIENTOS
VEINTICUATRO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS
MONEDA LEGAL COLOMBIANA. (\$225.624.375,-)**

Armenia, 26 de Septiembre de 2022

INFORME AVALÚO COMERCIAL

Fecha: Septiembre 26 de 2022

Fecha de Inspección: Agosto 31 de 2022

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

Solicitante: Dra. Biviana Torres Castañeda - Liquidadora.

1. ALCANCE DEL AVALÚO

El presente informe tiene como objetivo dar cumplimiento a la solicitud para practicar el avalúo comercial de bienes en liquidación representado en un lote ubicado dentro del Conjunto Campestre “Sierra Morena” P.H en la ciudad de Armenia, con destinación residencial-campestre, sujetos a las normas nacionales dictadas en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del IGAC; teniendo en cuenta principalmente, los principios éticos que obligan al valuator a dar el *mayor valor y el mejor uso*.

2. DESTINO DEL AVALÚO

Presentar un documento valuatorio para cumplir con lo exigido en la Ley 1116 de 2006 – Ley de Insolvencias; y el Decreto 1074 de 2015, ante la Alcaldía de Armenia, Quindío.

3. INFORMACIÓN BÁSICA

- | | |
|---|---------------------------------------|
| 3.1. DEPARTAMENTO: | Quindío |
| 3.2. CIUDAD: | Armenia |
| 3.3. NOMBRE PROPIETARIO: | Constructodo de la Sabana S.A.S. |
| 3.4. IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO: | 900.882.014 |
| 3.5. CLASIFICACIÓN: | Lote residencial |
| 3.6. DIRECCIÓN: | Kilómetro 4, vía Armenia – La Tebaida |
| 3.7. MATRICULAS INMOBILIARIAS: | 280-175791 |

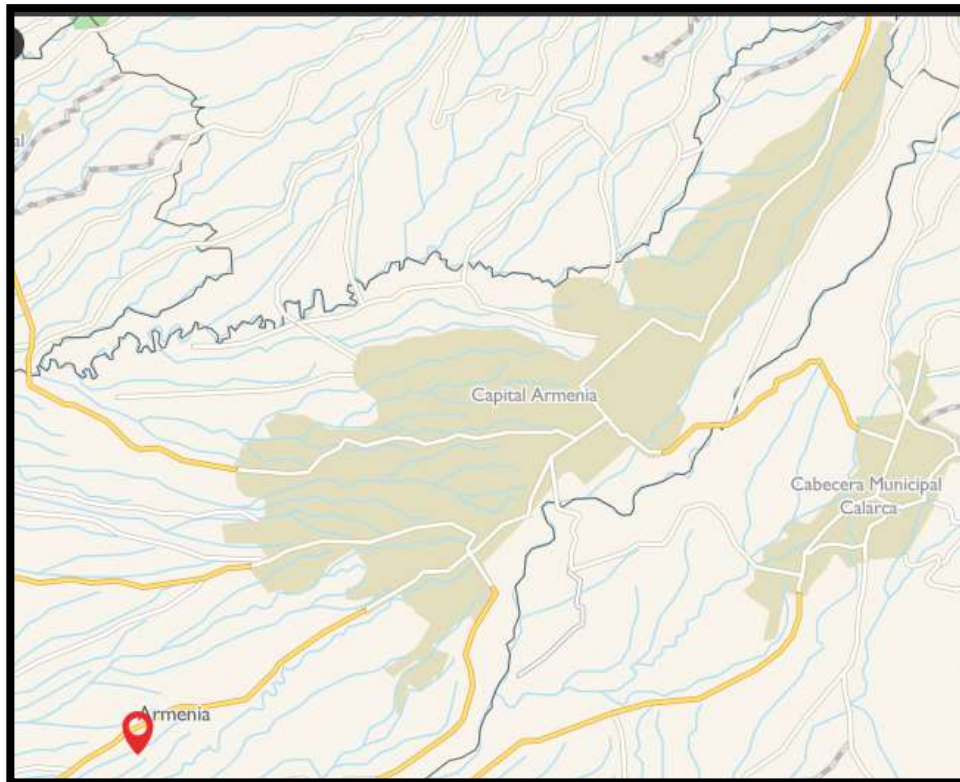
4. DOCUMENTOS DE PROPIEDAD EVALUADOS

- Certificados de Tradición y Libertad
- Información Catastral vigencia 2022 (IGAC)
- Recibo de Pago de Impuesto Predial 2022
- Escritura Pública No. 3479 del 03 – 12- 2007, Notaría 2ª. de Armenia
- Consulta Geoportal IGAC

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

5.1. LOCALIZACION:

El lote en propiedad horizontal esta ubicado en el Conjunto Campestre “Sierra Morena” P.H., sobre la Avenida Guillermo León Valencia o vía Armenia – La Tebaida, en recorrido de aproximadamente 4 kilómetros contando desde el Estadio Centenario de Armenia (Cr. 18 – Cl 58), que representa una vía de importancia nacional. Pertenece a la Vereda Murillo, zona sub-urbana de Armenia.



ARMENIA Y SUS ALREDEDORES

5.2. ALINDERACIÓN.

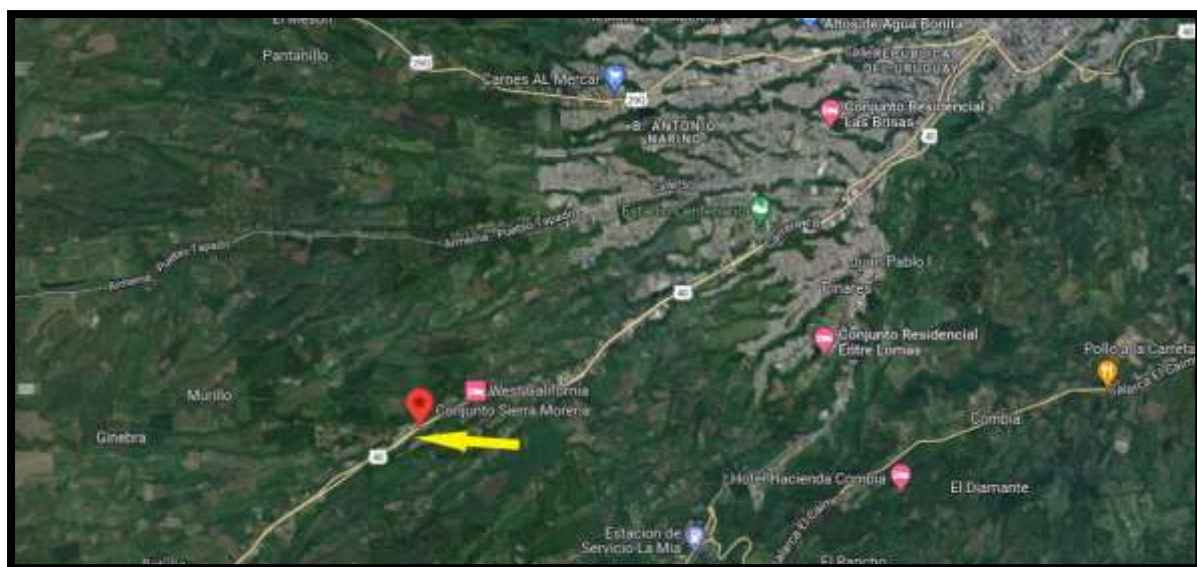
Los linderos generales del predio son los que aparecen claramente definidos en los Certificados de Tradición y Libertad y en la Escritura Pública No. 3479 del 03 – 12-2007, Notaría 2ª. de Armenia (Anotación No. 001: Constitución Reglamento de Propiedad Horizontal).

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

INMUEBLE	ÁREA (m²)
LOTE No. 4 – C. C. “SIERRA MORENA” P.H.	280-175791
Área Privada	2005,55
Área Construida	0
Coeficiente de Copropiedad	3,5122%



UBICACIÓN Y FORMA DEL PREDIO DENTRO DEL CONJUNTO CAMPESTRE (GEOPORTAL IGAC)



REFERENCIA DE UBICACIÓN DELCONJUNTO CAMPRESTE RESPECTO DE LA CIUDAD DE ARMENIA (GOOGLEMAPS)

5.4. FACILIDADES DE ACCESO AL SECTOR Y EL TRANSPORTE:

“En la actualidad, en la ciudad de Armenia el servicio de Transporte Público Colectivo TPC está ofertado por tres empresas: Buses Armenia S.A (Basa), la cual es propietaria del 100% de su parque automotor; la Cooperativa de Buses Urbanos del Quindío Ltda. (Cooburquin), empresa en la que la flota es totalmente individualizada y la empresa Transportes Urbanos Ciudad Milagro S.A. (TUCM), donde el 50% de los vehículos son de su propiedad y el 50% restante está bajo administración de la empresa.”

“La administración municipal propició la implementación de una modalidad de operación conjunta entre las tres empresas, denominado Transporte Integrado Operador de Armenia (Tinto), a través del cual se busca responder a las necesidades y exigencias de operación de todos los componentes del Sistema Estratégico de Transporte Público.”

“En lo que respecta a las condiciones físicas de la superficie de rodamiento de la Red Vial Básica (RVB) de la ciudad de Armenia, se estima que de esta el 71.8% se encuentran en buen estado (114.9 Km), el 23.6% en regular estado (37.74 km) y el 4.6% en mal estado (7.36 km).” - Caracterización del sistema de transporte del municipio de Armenia según el esquema de Manhei. REVISTA CONTEXTO, gonzalezfsandralucia@miugca.edu.co, contexto.ugca.edu.co. - Investigación 2014.

5.5.. SERVICIOS PÚBLICOS:

SERVICIO	DESCRIPCIÓN
➤ ALCANTARILLADO	Conexión a colectores del Alcantarillado
➤ ACUEDUCTO	Acometida y registro instalado
➤ ENERGÍA	Acometida y contador instalado
➤ ALUMBRADO PÚBLICO	Servido con algunas deficiencias
➤ TELÉFONO	Telefonía Celular óptimas
➤ BASURAS	Recolección programada

6. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL LOTE:

El terreno es de forma regular (rectángulo) con vía de acceso interna en buen estado, delimitado por construcciones vecinas que cuentan con cercas vivas y su entorno presenta un aspecto de conservación ambiental que lo favorece.



VISTA AÉREA DEL LOTE No. 4, C.C. SIERRA MORENA P.H., VDA. MURILLO, ARMENIA

7. EDAD Y ESTADO:

- EDAD DEL CONJUNTO CAMPESTRE Quince (15) años.
- El estado general de conservación del lote es bueno, gracias a que se encuentra dentro de una unidad residencial donde se aportan cuotas de administración que sirven para mantener limpios y en buen estado cada uno de los predios y sus zonas comunes.
- Existe una grave dificultad con el lote debido a que sobre el terreno en avalúo se construyó una unidad residencial que no cuenta con Licencia de Construcción ni ningún otro tipo de autorización legal para haber desarrollado dicha construcción.

7. TITULACIÓN

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

- **MATRICULAS INMOBILIARIAS:** 280-175791, certificado emanado de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia.
- **ESCRITURA PÚBLICA:** 3479 del 03 – 12- 2007, Notaría 2ª. de Armenia
- **CÓDIGO CATASTRAL:** 630010003000000000812800003249
- **COORDENADAS GEOGRÁFICAS:** 4°29'50,57" N - 75°43'45,31" W

8. USOS ECONÓMICOS DEL PREDIO -

USO DEL SUELO, RESERVAS, PLUSVALÍA, ESTRATIFICACIÓN, SEGÚN EL POT:

8.1. Uso de suelo Los usos permitidos según el POT (Acuerdo 019 de 2009), tenemos:

- ☐ Tipología Edificatoria: Vivienda Unifamiliar (VU)
- ☐ Área de actividad: Residencial (UR)
- ☐ Corredor: No. 2 - Murillo

ARTÍCULO 188. DEFINICIONES (POT ACD. 019 DE 2009) – “...*el propósito general es construir un modelo rural fundamentado en la sostenibilidad ambiental y productiva del territorio de forma que soporte los asentamientos humanos y las actividades agrícolas, pecuarias, forestales, agroindustriales, industriales, turísticas y de servicios, teniendo en cuenta las particularidades definidas en el diagnóstico rural que hace parte del P.O.T.* “

“Suelo suburbano. *Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales.*”



CONSULTA CATASTRAL DEL PREDIO (LOTE No. 4) C.C. SIERRA MORENA

“Los municipios y distritos deberán establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo.”

“ARTÍCULO 190. CATEGORÍAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO EN SUELO RURAL. La zona rural del municipio, de acuerdo al estudio en mención, tiene suelos clases **II, III, IV y VII**, todas ellas pertenecientes a la subclase por erosión. Los suelos clase **II y III**, representan no menos del 90% del área rural, correspondiéndole a la clase **II** la zona de Murillo, Club Campestre y Aeropuerto El Edén y a la clase **III** las cuencas del Río Espejo (salida a Montenegro y Pueblo Tapao por Puerto Espejo) y quebrada Cristales. La clase **IV**, se localiza al occidente en sectores de La Cristalina y La Patria, hacia la cuenca de la quebrada Hojas Anchas, y la clase **VII** se circunscribe a las laderas del valle en forma de **V**, por donde discurre el Río Quindío, desde la zona norte en San Juan hasta la confluencia con el Río Verde”.

“Para la identificación y mapeo de las categorías de desarrollo restringido en el suelo rural, se tendrá en cuenta las siguientes áreas:

1. Suelos suburbanos.
2. Centros poblados rurales
3. Áreas para vivienda campestre
4. Equipamiento colectivo.”

“En los sectores en los que hay intervenciones significativas sobre los suelos y sustitución de las actividades agropecuarias por usos recreativos, residenciales, industriales, comerciales y de servicios, se reordenarán y orientarán desarrollos de vivienda campestre, infraestructura estratégica y actividades productoras de bienes y servicios, en fajas determinadas como corredores viales suburbanos.”

“ARTÍCULO 19. CORREDORES VIALES SUBURBANOS. Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de

uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994.

Los suelos suburbanos para el Municipio son los siguientes:

1. Corredor Suburbano Pantanillo (Ver Plano 11)
2. Corredor Suburbano Murillo (Ver Plano 12)
3. Corredor Suburbano El Caimo (Ver Plano 13)
4. Corredor Suburbano Aeropuerto El Edén (Ver Plano 14)

ARTÍCULO 20. DETERMINACIÓN DEL UMBRAL MÁXIMO DE SUBURBANIZACIÓN. *Se Determina como umbral máximo de suburbanización el diez por ciento (10%); lo que representa que no más del 10% del total del suelo municipal puede ser clasificado como suelo suburbano.*

La definición del umbral máximo de suburbanización constituye norma urbanística de carácter estructural y en ningún caso, salvo en el de la revisión de largo plazo del Plan de Ordenamiento, será objeto de modificación.

ARTÍCULO 21. DENSIDADES MÁXIMAS DE OCUPACIÓN EN SUELO SUBURBANO. *De acuerdo a los decretos 3600 de 2007 y 4066 de 2008, las densidades máximas de ocupación del suelo suburbano no serán mayores a treinta por ciento (30%), aplicable a todos los usos a excepción de corredores viales suburbanos con vocación industrial que podrán incrementar la densidad y la ocupación hasta un máximo de cincuenta por ciento (50%).*

ARTÍCULO 22. UNIDAD MÍNIMA DE ACTUACIÓN EN SUELO SUBURBANO. *Se entenderá como la superficie mínima de terreno localizado en suelo suburbano que puede incluir una o varias unidades prediales para la ejecución de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación de inmuebles, de conformidad con los usos permitidos en el suelo rural suburbano, mediante una única licencia de parcelación en la que se garantice la ejecución y dotación de las áreas de cesión y de las obras de infraestructura de servicios públicos definidas para la totalidad de los predios incluidos en la unidad por parte de sus propietarios.*

En ningún caso, la extensión de la unidad mínima de actuación para suelo suburbano en el suelo rural del municipio de Armenia podrá ser inferior a dos (2) hectáreas para todos los usos que se desarrollen en suelo rural suburbano.

Las unidades de planificación rural deberán señalar las normas a que se sujetará el desarrollo por parcelación de los predios que no puedan cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, cuando se encuentren rodeados por otros desarrollos urbanísticos o predios que hayan concluido el proceso de parcelación.

ARTÍCULO 23. ÁREA MÍNIMA DE DIVISIÓN JURÍDICA DE UN PREDIO EN SUELO SUBURBANO. *El área mínima de división jurídica de un predio en suelo suburbano será de dos mil metros cuadrados (2.000 m²)."*

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	EXTENSIÓN ha	ESPECIFICACIÓN	LOCALIZACIÓN	USO ACTUAL	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO	
Subtotal	442.17								
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	EXTENSIÓN	ESPECIFICACIÓN	LOCALIZACIÓN	USO ACTUAL	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO	
	Corredor vial suburbano Pantanillo	134.16	Una faja de 200 metros a ambos lados de la carretera Armenia - Montenegro	Del perímetro urbano en el sector de Mercaderes hasta el puente del río Espejo en límites con Montenegro	Servicios Moteles Recreación Restaurantes Discotecas	Servicios Comercio	Restaurantes Alojamientos Recreación asociada al turismo Estaciones de servicio agrícola	Agroindustria Entretenerimiento de alto impacto Vivienda campestre, Moteles	Industria Almacenamiento Pecuaria avícola y porcícola
SUELO SUBURBANO	Corredor Murillo	285.11	Una faja de 150 metros a ambos lados de la carretera Armenia - Aeropuerto (Tramo 1)	Tramo 1. Del perímetro hasta la estación de entrada del gas natural, entrada vereda Besarabia	Industrial Fábrica de Muebles Transformación Agrícola Pecuaria Restaurante Educación Recreación	Industria liviana Servicios de logística de transporte Almacenamiento	Restaurante Alojamiento Recreación asociada al turismo Estaciones de servicio Agrícola Agroindustria Comercio,	Vivienda campestre nueva Entretenerimiento de alto impacto Dotacional	Moteles
			Una faja de 200 metros a ambos lados de la carretera Armenia - Aeropuerto (Tramo 2)	Tramo 2. De la entrada a la vereda Besarabia hasta el sector del Club Campestre	Recintos feriales	Servicios Comercio Vivienda campestre Turismo Recreación	Estaciones de servicio Educativo Agrícola Dotacional	Agroindustria Entretenerimiento de alto impacto	Industria Almacenamiento Pecuaria avícola y porcícola Moteles

Página 23

NORMA DE USO DEL SUELO RURAL – VOLUMEN 4-C DEL POT ARMENIA (ACUERO 019 DE 2009)

8.4. Estratificación: Nivel socio-económico Medio-Alto. La estratificación solo aplica para inmuebles residenciales (Ley 142 de 1994 – No lo indica la Ficha Básica Municipal 2017 – Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia).

8.5. Uso Actual del Predio: No hay construcciones y no tiene un uso determinado.

9. OFERTA Y DEMANDA:

“El Informe Panorama de las Inmobiliarias de Armenia 2017 reveló que en el Quindío el sector inmobiliario ha crecido en el periodo 2015 – junio 2017 en un 22%. Actualmente hay 259 empresas vigentes, de las cuales 106 corresponden a la capital quindiana.” – La Crónica del Quindío, sección Economía, octubre 5 de 2017.

Perspectivas. El panorama macroeconómico ha cambiado radicalmente en los últimos meses (años) por cuenta de los choques generados por la propagación del SARS-Cov2, con lo que ANIF proyecta un crecimiento inferior al 3,4% que preveíamos inicialmente.

Para el año 2022, se prevé que ciertos sectores incrementen su **movilidad y versatilidad** inmobiliaria. Además de la demanda acumulada que se vio en el 2021.

Asimismo, esperan que se tenga un crecimiento en cuanto al tema de recuperación de empleo. Así como al de estabilización económica, ya que lo anterior ayudará a que muchas personas decidan invertir en el sector de bienes raíces.

Cabe aclarar que para dar unas perspectivas inmobiliarias de 2022 se tiene que ver cómo es que el 2021 cerró en el mercado inmobiliario.

Si bien la cartera de vivienda creció a un ritmo mayor que el del PIB en marzo de 2020, el comportamiento más reciente de los desembolsos destinados a compra de vivienda permite vislumbrar un impacto significativo de la pandemia en el segundo trimestre de 2020. A mayo del año en curso estos desembolsos decrecieron 7,5%, el

peor registro desde 2009. Esta contracción se explica principalmente por la contribución de los desembolsos destinados a la **modalidad de vivienda diferente de interés social**.

Comportamiento del mercado de vivienda nueva y usada. Respecto a la demanda, el indicador de confianza del consumidor calculado por Fedesarrollo y su componente de intención de compra de vivienda mostraron su menor registro histórico en abril de 2020 como consecuencia de los impactos económicos derivados de la pandemia. En mayo se observó un repunte del indicador, aunque permanece en registros significativamente más bajos que el promedio histórico.

El objetivo del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio es alcanzar los niveles de crecimiento de ventas del año 2019, en el cual se logró el máximo registrado en ventas de unidades VIS. Cabría esperar que estos estímulos fomenten la recuperación de la confianza de los demandantes de vivienda, así como el ritmo de crecimiento de las ventas.

- ANÁLISIS DE LA CARTERA Y DEL MERCADO INMOBILIARIO EN COLOMBIA. Carranza, Juan David y Mariño, Juan Sebastián. Informes de Estabilidad Financiera, Banco de la República.
-

10. NORMATIVIDAD VALUATORIA EN BIENES INMUEBLES

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

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

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

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

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

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

12. MÉTODOS APLICADOS:

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

Para efecto de avaluar el predio en estudio, se tuvieron en cuenta métodos como: Método de Comparación o De Mercado, por indagación de los precios del sector y el Método Residual (Artículo 26 de la Resolución 620 de 2008).

12.1. ANÁLISIS Y PROCEDIMIENTO

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

12.1.1. FORMACIÓN DEL VALOR - MÉTODOS DE VALORACIÓN

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

12.1.2. ELEMENTOS DE JUICIO

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

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

12.1.3. DESCRIPCIÓN DE LOS MÉTODOS UTILIZADOS.

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

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

13. CÁLCULO DE AVALÚO.

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

13.1. ANÁLISIS DEL MERCADO - VALOR POR METRO CUADRADO.

P R E D I O : LOTE “SIERRA MORENA” P.H.				
CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE	VALOR OFERTA	ÁREA (m²)	VALOR POR METRO CUADRADO	CONTACTO
LOTE VÍA ARMENIA – LA TEBaida	\$400.000.000	4200	\$95.238	fincaraiz. 7419604
LOTE VÍA ARMENIA – LA TEBaida	\$520.000.000	4000	\$130.000	fincaraiz. 5718319
LOTE VÍA ARMENIA – 2 Km.	\$360.000.000	4086	\$88.106	fincaraiz. 6474265
LOTE VÍA ARMENIA – CIRCASIA	\$300.000.000	3000	\$100.000	fincaraiz. 7326165
LOTE VÍA ARMENIA – CIRCASIA	\$320.000.000	3000	\$106.667	fincaraiz. 6906959
LOTE VÍA ARMENIA – CIRCASIA	\$280.000.000	2800	\$100.000	fincaraiz. 6906980
LOTE VÍA ARMENIA – LA TEBaida	\$350.000.000	1728	\$202.546	mitula. 4723298
LOTE VÍA ARMENIA – PUEBLO TAPAO	\$580.000.000	3000	\$193.333	fincaraiz. 7271185
LOTE VÍA ARMENIA – LA TEBaida	\$320.000.000	1600	\$200.000	fincaraiz. 6204386
LOTE VÍA ARMENIA – PUEBLO TAPAO	\$300.150.016	2001	\$150.000	mitula. G68X+8P
LOTE VÍA ARMENIA – EL CAIMO	\$310.000.000	2500	\$124.000	mitula. 768125
LOTE VÍA ARMENIA – EL CAIMO	\$350.000.000	2702	\$129.534	mitula. 1214887
LOTE C.C. SIERRA MORENA	\$660.000.000	4000	\$165.000	RC.Soluciones 4844648
LOTE VÍA ARMENIA – EL CAIMO	\$300.000.000	2800	\$107.143	mitula. 54374344
LOTE ARMENIA CONJ. CAMPESTR	\$220.000.000	1800	\$122.222	mitula. 5076168
LOTE VÍA ARMENIA – EL EDEN	\$660.000.000	4300	\$153.488	luzmapalacio.com 8376
LOTE C.C. SIERRA MORENA	\$660.000.000	4000	\$165.000	goplaceit.com 9088869
LOTE C.C. SIERRA MORENA	\$300.000.000	2000	\$150.000	julianjimenez co 153640
LOTE VÍA ARMENIA – EL CAIMO	\$335.000.000	1728	\$193.865	puntopropiedad. 4685102
➤ VALOR MEDIO DEL MERCADO			\$2.196.036.-	

Revisada la primera iteración con seis muestras encontradas, resulta una Varianza del 25,95%, superior a 7,5%, a pesar de la suficiente información y muestras homologables (edad, área y condición), obtenidas. Por tanto, se eliminan los valores menores y los valores superiores para eliminar tanta dispersión de información y se procede con una segunda iteración. Para que haya validez en la información de mercado, la varianza debe ser menor o igual a 7,5%. De esta manera se depura la muestra para encontrar la certeza y la validez de la información.

A pesar de que se encontró una muestra u oferta muy amplia, también se encuentra que esta muy dispersa. De esta manera, y teniendo como referencia la información obtenida dentro del mismo conjunto, se reduce a las ofertas muy cercanas a las ofrecidas al interior del conjunto y se trabaja con ellas. Y en la segunda iteración se obtiene:

P R E D I O : LOTE “SIERRA MORENA” P.H., ARMENIA				
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE	ÁREA (m²)	VALOR POR METRO CUADRADO	FACTOR DE NEGOCIACIÓN	VALOR METRO CUADRADO DEPURADO
LOTE VÍA ARMENIA – PUEBLO TAPAO	2001	\$150.000	5%	\$142.500
LOTE C.C. SIERRA MORENA	4000	\$165.000	7%	\$153.450
LOTE C.C. SIERRA MORENA	4000	\$165.000	7%	\$153.450
LOTE C.C. SIERRA MORENA	2000	\$150.000	5%	\$142.500
LOTE VÍA ARMENIA – EL EDEN	4300	\$153.488	5%	\$145.814
SUMATORIA				\$737.714
PROMEDIO				\$147.543
No. DE DATOS				5
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				5559,64
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				3,76%
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				0,3652
MODA				142.500
LÍMITE SUPERIOR				\$153.101
LÍMITE INFERIOR				\$141.983
VALOR NETO POR m² DE TERRENO DETERMINADO				\$150.000

13.2. PROCEDIMIENTO DE VALUACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN LIQUIDACIÓN.

P R E D I O : LOTE “SIERRA MORENA” P.H.			
DESCRIPCIÓN	VALOR m² DEPURADO	DESCUENTO POR VENTA FORZADA	VALOR DE m² FINAL
LOTE	\$150.000	25%	\$112.500,-
➤ VALOR m² OBTENIDO PARA AVALÚO			\$112.500,-

P R E D I O : LOTE “SIERRA MORENA” P.H.			
DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)	VALOR POR METRO CUADRADO	VALOR TOTAL
LOTE No. 4, M.I. 280-175791	2005,55	\$112.500	\$225.624.375,-
➤ VALOR TOTAL DEL INMUEBLE (LOTE)			\$225.624.375,-

➤ CONSIDERACIONES.

- Se adopta un valor cercano, por encima de la media obtenida, porque el Coeficiente de Asimetría es positivo pero menor a uno (>1), por lo tanto, dicho valor estará cerca de la media.
- Todos los bienes analizados y registrados están ofrecidos en el mercado con un “Precio”; y el avalúo se refiere a un “Valor”. Esto significa que los precios propuestos son “Negociables”, es decir, son precios para negociar según sean

las condiciones de compra-venta. Por eso, el valor presentado, es un valor de referencia, pero considerando que por principios de avalúo se debe entregar el mayor valor.

- En la obtención de la información, se trató de obtener una muestra similar en características, ubicación y precio, es decir, en zonas y condiciones similares que fueran homologables al lote de estudio: Dentro de conjuntos cerrados (P.H.), dentro de una franja de áreas medias, dentro del municipio de Armenia que contaran con desarrollos similares; esto con el propósito de estimar y hacer un análisis certero del valor.
- Recordar de manera preliminar que los valores de mercado obtenidos corresponden a inmuebles que están dentro del mercado comercial normal y que no cuentan con ningún tipo de intervención o limitación legal.
- Todos los bienes analizados y registrados están ofrecidos en el mercado con un “Precio”; y el avalúo se refiere a un “Valor”. Por eso, el valor presentado, es un valor de referencia, considerando que, por principios de avalúo, se debe entregar el mayor valor.
- Bajo la anterior premisa, el estudio se estructura mediante una evaluación de tipo objetivo, identificable y medible; y de otra parte, una evaluación subjetiva como aporte basado en la experiencia del Avaluador, el conocimiento del mercado y en las diferentes posibilidades que ofrece el sector, que representan un valor importante en la calificación y descripción de los detalles o especificidades de la valoración. Por tanto, el valor asignado al metro cuadrado y al inmueble en general, tendrá una apreciación con mucho peso subjetivo.
- Teniendo en cuenta que la condición legal por efecto de la Ley 1116 de 2006 –Ley de Insolvencia -, genera una condición desfavorable para la comercialización y venta de los bienes de las personas o sociedades en esta situación y que adicionalmente, como se estableció en las consideraciones preliminares, en que la investigación del mercado se basa en Ofertas de bienes inmuebles similares y homologables pero con condiciones de negociación muy diferentes, donde un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes han actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacciones, donde existe la posibilidad de plantear formas de pago, intercambio o trueque o parte de pago en especie (vehículos, mercancías u otro inmueble de menor o mayor valor, según sea el caso) o simplemente, plazos o formas de pago para trazar un inmueble o un bien.
- Adicionalmente, se debe aplicar un descuento como factor de “castigo” en la negociación bajo la condición de Venta Forzada en proceso liquidatorio y las implicaciones legales y temporales (tiempos de proceso) a que esta sometido el inventario de bienes (en este caso de bienes inmuebles). Este Factor de Castigo a la Negociación se estima entre un 20% y un 30% del valor base de valuación adoptada obtenida por el Método de Mercado, para este tipo de inmuebles (lotes o fincas – categoría rural). Esa tasa esta basada en los costos y tiempos que implica el proceso de desembargo, forma de pago, condiciones de entrega tanto físicas (estado del inmueble) como legales (situación de proceso liquidatorio).

➤ **AVALÚO TOTAL**

VALOR TOTAL DEL AVALÚO	
CONCEPTO	VALOR TOTAL
VALOR TOTAL DE AVALÚO DE UN LOTE EN CONJUNTO CAMPESTRE "SIERRA MORENA" P.H., PROPIEDAD DE: "CONSTRUCTO DE LA SABANA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL"	\$225.624.375,-
T O T A L	\$225.624.375,-

SON: DOSCIENTOS VEINTICINCO MILLONES SEISCIENTOS VEINTICUATRO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

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

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

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



OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.

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



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

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NOTA: No hubo un registro mas amplio del inmueble y sus afectaciones debido a que no fue permitido el trabajo de verificación e inspección del inmueble en valuación. Se presenta un registro fotográfico de lo que fue posible realizar.





OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696



OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696



ANEXO No. 2

FUENTES DE INFORMACIÓN
• (1) – García S., Oscar León. Valoración de Empresas, Gerencia de valor y EVA. • (2) – Robledo, William. Avalúos, Generalidades y Métodos. Bogotá D. C. 2005 • (3) - Enriquez de Rivera, Sylvia Meljem et Alcalá Canto, María Itzhel. Instituto Tecnológico Autónomo de México. México D. F. 2002. • (4) – Alonso S., Ramón et Villa Pérez, Aurelio. Valoración de Empresas. Madrid, 2007 • (5) – PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ARMENIA. ACUERDO 019 DE 2009 • Revista Construdata No. 203 de 2022 • Santamaría, Mauricio. “Desempeño Reciente del Sector Construcción y Perspectivas 2020”. Bogotá, 2020-04-15. La República • Estabilidad financiera: “ANÁLISIS DE CARTERA Y DEL MERCADO INMOBILIARIO EN COLOMBIA”. Banco de la República • DOCUMENTOS DE PROPIEDAD DEL BIEN • BANCO DE DATOS DE LOS AVALUADORES • PÁGINAS WEB ESPECIALIZADAS EN MERCADO INMOBILIARIO • ENTREVISTAS CON PROFESIONALES ESPECIALIZADOS • NORMAS Y LEGISLACIÓN PERTINENTE • www.wikiwand.com/es/Armenia • REVISTA CONTEXTO, gonzalezfsandralucia@miugca.edu.co, contexto.ugca.edu.co. Investigación 2014 • Páginas de inmobiliarias locales con ofertas de inmuebles similares • www.fincaraiz.com.co/ • www.ciencuadras.com • www.mitula.com.co