

RODRIGO TAMAYO CIFUENTES  
Liquidador

Medellín, noviembre 17 de 2023

Doctora  
RUTH DEL SOCORRO MORALES PATIÑO  
Juzgado Civil De Circuito

Riosucio - Calda

Proceso: Isabel Cristina Morales Zuluaga

Rad. 2020-00086-00

Referencia: Presentación de inventario de activos, calificación y graduación de créditos y determinación de derechos de voto

Buen día su Señoría, en atención a al numeral 3 del artículo 12 del decreto 772 presento ante usted los informes de la referencia para su evaluación y correspondiente traslado posterior.

Cordialmente



Rodrigo Tamayo C  
Liquidador

**Isabel Cristina Morales Zuluaga**  
**CC 30.330.312**  
**ESTADO DE LOS ACTIVOS NETOS EN LIQUIDACION**  
**OCTUBRE 4 DE 2022**  
**(pesos colombianos (\$))**

<b>ACTIVO</b>		
<b>DISPONIBLES</b>		<b>700,000</b>
Efectivo y equiv. al efectivo	<b>NOTA 1</b>	<b>700,000</b>
Instrumentos financieros		
<b>CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR</b>	NOTA 2	<b>1,100,000</b>
Clientes		1,100,000
<b>INVENTARIOS</b>	NOTA 3	<b>30,000,000</b>
		30,000,000
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>31,800,000</b>
<b>ACTIVOS FIJOS</b>	NOTA 4	<b>405,698,277</b>
Terreno y edificaciones		405,698,277
Maquinaria y Equipo		-
Muebles y enseres		-
<b>TOTAL ACTIVOS FIJOS</b>		<b>405,698,277</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>437,498,277</b>

**Isabel Cristina Morales Zuluaga**  
**CC 30.330.312**  
**ESTADO DE LOS ACTIVOS NETOS EN LIQUIDACION**  
**OCTUBRE 4 DE 2022**  
**(pesos colombianos (\$))**

**PASIVOS**

**CALIFICACION APROBADA SEGÚN ACTA 400-000891 DEL 7 DE JUNIO DE 2022** **1,200,682,324**

Salarios por pagar (1° clase)	NOTA 5	1,000,000
Retenciones y aportes e Impuestos (1° clase)	NOTA 5	-
Entidades Financieras (3° clase)	NOTA 5	153,682,324
Proveedores (4° clase)	NOTA 5	1,046,000,000
Costos y Gastos por pagar (5° clase)	NOTA 5	<u>-</u>

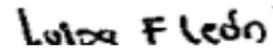
**TOTAL PASIVOS** **1,200,682,324**

Activo neto de liquidacion (763,184,047)

**ACTIVOS NETOS EN LIQUIDACION** **(763,184,047)**



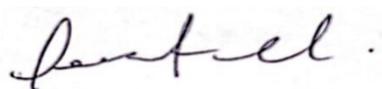
\_\_\_\_\_  
**ISABEL CRISTINA MORALES ZULUAGA**  
Representante Legal



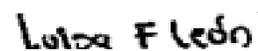
\_\_\_\_\_  
**LUISA FERNANDA LEON**  
TP-179855  
Contadora Pública

**Isabel Cristina Morales Zuluaga**  
**CC 30.330.312**  
**ESTADO DE LA OPERACIÓN DE LA ENTIDAD EN LIQUIDACION**  
**OCTUBRE 4 DE 2022**  
**(pesos colombianos (\$))**

<b>CONCEPTO</b>		
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>NOTA 7</b>	<b>50,000,000</b>
<b>INGRESOS NO OPERACIONALES</b>		<b>0</b>
<b>COSTO DE VENTA</b>	<b>NOTA 8</b>	<b>19,300,000</b>
<b>UTILIDAD BRUTA EN VENTAS</b>		<b>30,700,000</b>
<b>GASTOS DE LIQUIDACION (ANEXO)</b>		
<b>TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES</b>		<b>0</b>
<b>UTILIDAD DEL PERIODO</b>		<b>30,700,000</b>



ISABEL CRISTINA MORALES ZULUAGA  
Representante Legal



LUISA FERNANDA LEON  
TP-179855  
Contadora Pública

**Isabel Cristina Morales Zuluaga**  
**CC 30.330.312**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DE LA ENTIDAD EN LIQUIDACION**  
**OCTUBRE 4 DE 2022**  
**(pesos colombianos (\$))**

**FLUJOS DE EFECTIVO GENERADOS POR LAS OPERACIONES DEL PERIODO**

**ESTADO DE OPERACIONES DE LA ENTIDAD EN LIQUIDACION** 30,700,000

**MAS (MENOS) GASTOS (INGRESOS) QUE NO AFECTARON EL CAPITAL DE TRABAJO:**

Depreciacion	-
Amortizacion de otros activos	-
Deterioro de inventanos	
Impuesto diferido	
Recuperacion de deterioro de deudores	
Perdida en venta o retiro de propiedad, planta y equipo, inventario y otros activos	

30,700,000

**CAMBIOSEN ACTIVOS Y PASIVOS**

Prestamos y cuentas por cobrar	1,100,000
Inventarios	(30,000,000)
Otros activos	-
Cuentas por pagar	(1,199,682,324)
Obligaciones Laborales	(1,000,000)
Impuestos, gravárnenes y tasas	-
Provisiones	-
Otros pasivos	-

**EFFECTIVO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN** (1,198,882,324)

Intereses pagados  
Impuesto sobre las ganancias pagados

**EFFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN** (1,198,882,324)

**FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION**

Adquisicion de propiedad, planta y equipos  
Aumento de otros activos

**EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSION** -

**FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES, DE FINANCIACION**

Aumento de operaciones de financiamiento  
Pago de operaciones de financiamiento

**EFFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION** -

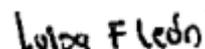
**AUMENTO (DISMINUCION) NETO EN EL-EFFECTIVO Y EQUIVALENTES** (1,168,182,324)

**EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL PRINCIPIO DEL PERIODO** 750,000

**EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO -** (1,167,432,324)



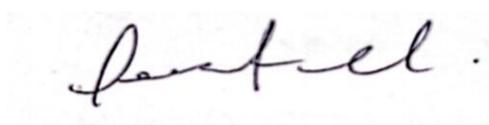
**ISABEL CRISTINA MORALES ZULUAGA**  
**Representante Legal**



**LUISA FERNANDA LEON**  
**TP-179855**  
**Contadora Pública**

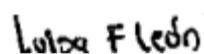
**Isabel Cristina Morales Zuluaga**  
**CC 30.330.312**  
**ESTADO DE CÁMBIOS EN LOS ACTIVOS NETOS EN LIQUIDACION**  
**OCTUBRE 4 DE 2022**  
**(pesos colombianos (\$))**

<b>PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</b> al 4 de octubre de 2022	<b>(763,184,047)</b>
<b>GANANCIA NETA DEL PERIODO</b>	<b>30,700,000</b>
<b>Ajustes por adopcion base contable de liquidacion</b>	<b>-</b>
<b>ACTIVOS NETOS EN LIQUIDACION AL 4 DE OCTUBRE DE 2022</b>	<b>(732,484,047)</b>



---

**ISABEL CRISTINA MORALES ZULUAGA**  
Representante Legal



---

**LUISA FERNANDA LEON**  
TP-179855  
Contadora Pública



# INFORMES VALUATORIOS



Medellín, 17 de octubre del 2023

Señores:

**ISABEL CRISTINA MORALES ZULUAGA**

**C.C. 30.330.312**

La ciudad.

**Asunto: Entrega de Avalúo Comercial**

De acuerdo con su solicitud, nos permitimos remitirle el informe correspondiente al Avalúo Comercial practicado al Predio urbano ubicado en la Ciudad de Medellín Departamento Antioquia con dirección del Certificado de Tradición y libertad:

**1) CARRERA 48C # 16A SUR - 50 INT 1305 (DIRECCION CATASTRAL).**

Con base en la visita realizada por el evaluador, registrado y autorizado, previa determinación hecha por el AVALUADOR, se estudiaron cuidadosamente las características del inmueble, así como las del sector, oferta y demanda actuales y demás elementos necesarios para la valoración inmobiliaria.

La Junta técnica de Avalúos Comerciales de la entidad analizó el informe del evaluador comisionado y acogió los valores en la forma que consignamos con el presente. Cualquier información o aclaración adicional con gusto estaremos dispuestos a atenderle. Entre tanto agradecemos la confianza depositada.

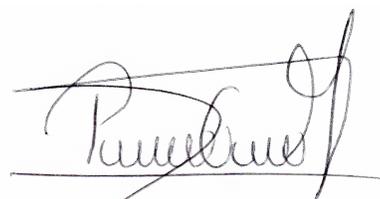
Valor comercial determinado:

#	DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
1	APARTAMENTO	64,71	\$ 5.593.683,00	\$ 361.967.227
2	PARQUEADERO	11,50	\$ 3.802.700,00	\$ 43.731.050
			<b>VALOR COMERCIAL</b>	<b>\$ 405.698.277</b>

Cordialmente,



**ARMANDO ALVEIRO CAMELO P.**  
RAA- AVAL 8049160  
ESPECIALISTA EN AVALUOS



**PAOLA ANDREA CAMELO M.**  
RAA - AVAL 1012411412  
ESPECIALISTA EN AVALUOS

# 1 AVALÚO COMERCIAL

CIUDAD/DEPARTAMENTO

MEDELLÍN/ANTIOQUIA

DIRECCION: 1) CARRERA 48C # 16A SUR - 50 INT 1305 (DIRECCION CATASTRAL).



SOLICITADO POR:

ISABEL CRISTINA MORALES ZULUAGA

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN 30330312

C.C. 30.330.312

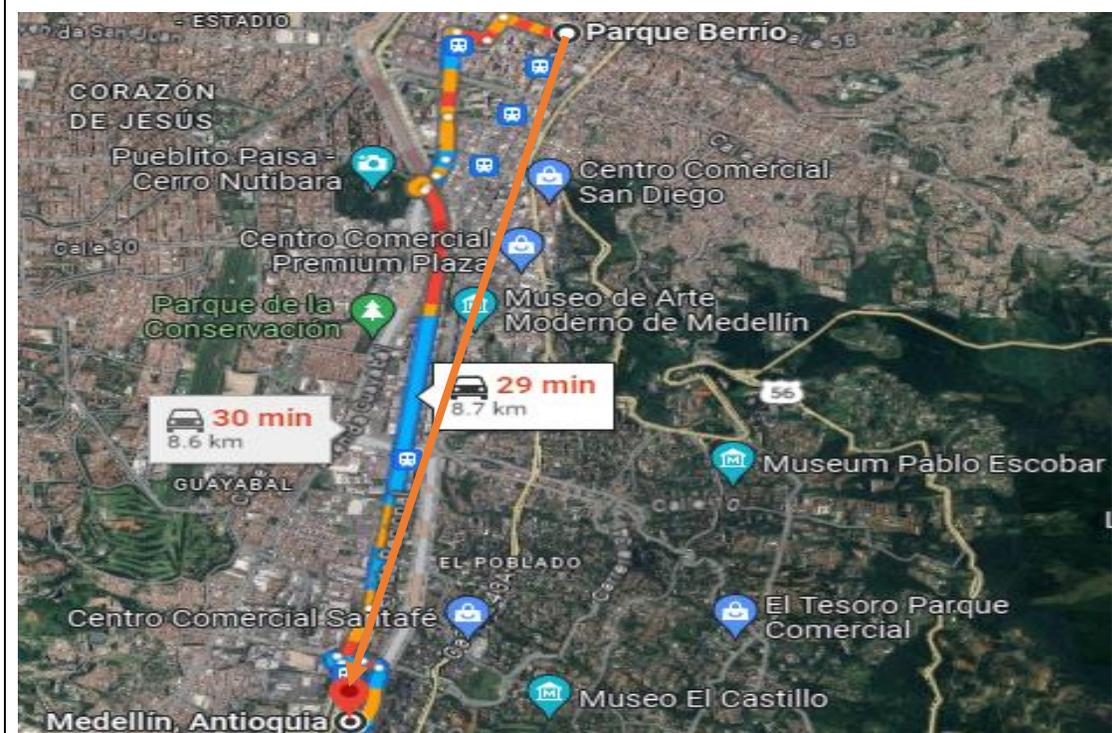
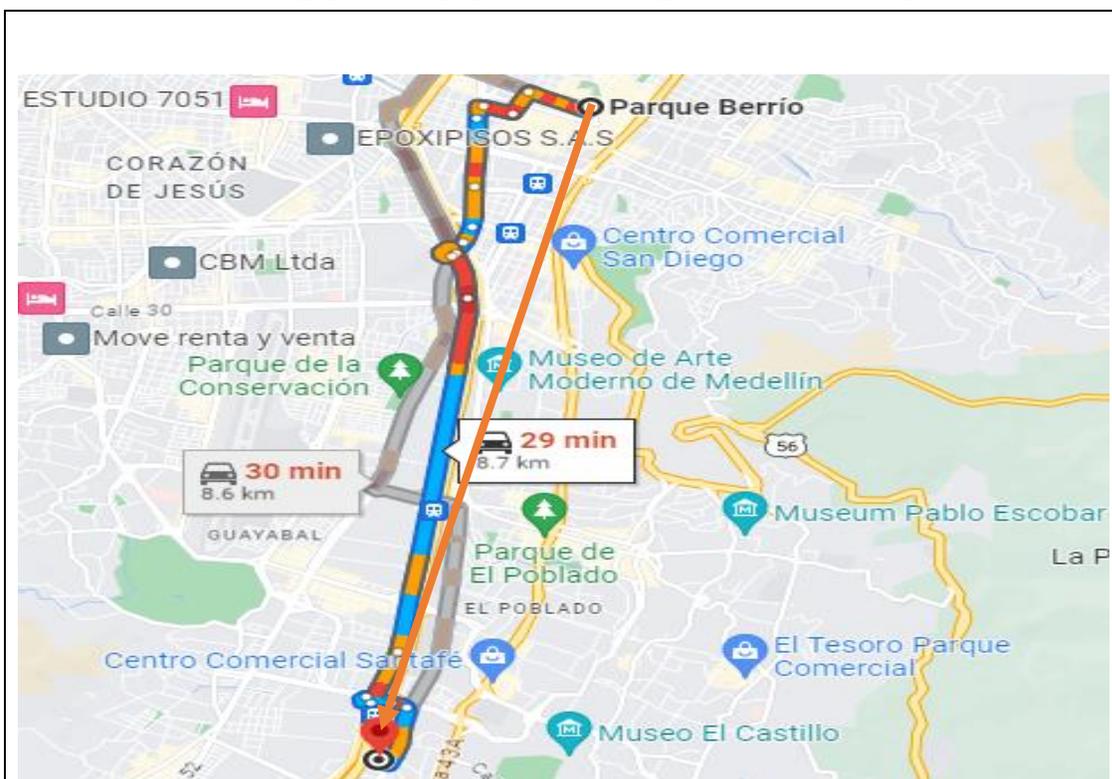
17 de octubre del 2023.

## TABLA DE CONTENIDO

1	
1.	AVALÚO COMERCIAL..... 3
2	LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA ..... 6
2.	INFORMACIÓN BÁSICA..... 7
3.1.	TIPO DE INMUEBLE..... 7
3.2.	OBJETO DEL AVALÚO ..... 7
3.3.	MÉTODO DEL AVALÚO ..... 7
3.4.	MUNICIPIO..... <b>¡Error! Marcador no definido.</b>
3.5.	DEPARTAMENTO..... 7
3.6.	DESTINACIÓN ACTUAL..... 7
3.7.	VIGENCIA DEL AVALÚO..... 7
3.8.	DOCUMENTOS CONSULTADOS..... 7
3.9.	PROPÓSITO DEL AVALÚO ..... 7
3.10.	FECHA DE LA VISITA. .... 7
3.11.	FECHA DEL INFORME. .... 7
3.12.	FECHA APORTE DOCUMENTOS:..... 7
4.	ASPECTOS JURÍDICOS..... 8
4.1.	PROPIETARIOS..... 8
4.2.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN..... 8
4.3.	MATRÍCULA INMOBILIARIA ..... 8
4.4.	CÓDIGO CATASTRAL..... 8
4.5.	CONCEPTO JURÍDICO ..... 8
5.	CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR..... 9
5.1.	GENERALIDADES DEL SECTOR..... 9
5.2.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR..... 9
5.3.	ACTIVIDADES PREDOMINANTES..... 10
5.4.	ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA ..... 10
5.5.	RED VIAL ..... 10
5.6.	SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR ..... 11
5.7.	SERVICIO TRANSPORTE PÚBLICO..... 11

6. NORMATIVIDAD.....	12
7. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE .....	13
7.1. UBICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE Y CARACTERÍSTICAS.....	13
7.2. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.....	13
7.2.1. TOPOGRAFÍA.....	13
7.2.2. FORMA.....	13
7.2.3. VÍAS DE ACCESO.....	13
7.2.4. ESTADO DE CONSERVACIÓN.....	13
7.3. AREA. MEDIDAS Y LINDEROS .....	14
7.4. SERVICIOS PÚBLICOS DEL BIEN INMUEBLE .....	14
7.6. DETALLES DE LA CONSTRUCCIÓN .....	14
7.6.1. ESQUEMA DE DISTRIBUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE <b>¡Error! Marcador no definido.</b>	
8. REGISTRO FOTOGRÁFICO.....	15
9. CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONÓMICAS. <b>¡Error! Marcador no definido.</b>	
10. BASES PARA EL AVALÚO Y MERCADEO .....	20
10.1. ESTUDIO DE MERCADO– BODEGA.....	21
11. OTRAS CONSIDERACIONES.....	23
12. CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO .....	24

## 2 LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA



### COORDENADAS DE GEOREFERENCIACIÓN

Latitud: 6°11'23"N Longitud: 75°34'54"W

### 3. INFORMACIÓN BÁSICA

#### 3.1. TIPO DE INMUEBLE

Apartamento.

#### 3.2. OBJETO DEL AVALÚO

Comercial.

#### 3.3. MÉTODO DEL AVALÚO

Comparación de Mercado.

#### 3.4. CIUDAD

Medellín.

#### 3.5. DEPARTAMENTO

Antioquia.

#### 3.6. DESTINACIÓN ACTUAL

Residencial.

#### 3.7. VIGENCIA DEL AVALÚO

Un año a partir de la fecha.

#### 3.8. DOCUMENTOS CONSULTADOS

Certificado de Tradición y Libertad Nro. Matricula: 001-894114.

Certificado de Tradición y Libertad parqueadero Nro. Matricula: 001-894009.

#### 3.9. PROPÓSITO DEL AVALÚO

Por medio del presente estudio se pretende determinar el valor comercial del inmueble, de modo que, al ser sometido al mercado de oferta y demanda, se logre su comercialización por un precio justo dentro de un tiempo razonable, y en condiciones normales de forma de pago.

#### 3.10. FECHA DE LA VISITA.

Octubre 14 del 2023

#### 3.11. FECHA DEL INFORME.

Octubre 17 del 2023

#### 3.12. FECHA APORTE DOCUMENTOS:

Octubre 17 del 2023

## 4. ASPECTOS JURÍDICOS

### 4.1. PROPIETARIOS

- **ISABEL CRISTINA MORALES ZULUAGA– C.C. 30.330.312.**

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad – Matrícula Inmobiliaria Nro. 001-894114.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad parqueadero–Matrícula Inmobiliaria Nro. 001-894009.

### 4.2. TITULO DE ADQUISICIÓN

Escritura 6375 del 11/11/2011, Notaría 25 de Medellín, Antioquia.

### 4.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado de tradición y libertad con número de matrícula inmobiliaria. 001-894114.

Certificado de tradición y libertad parqueadero con número de matrícula inmobiliaria 001-894009.

### 4.4. CÓDIGO CATASTRAL

**Apartamento:** 050010105142300050018901130005.

**Parqueadero:** 050010105142300050018901990045.

### 4.5. CONCEPTO JURÍDICO

El presente informe no constituye estudio jurídico de los títulos, los datos suministrados son simple información.

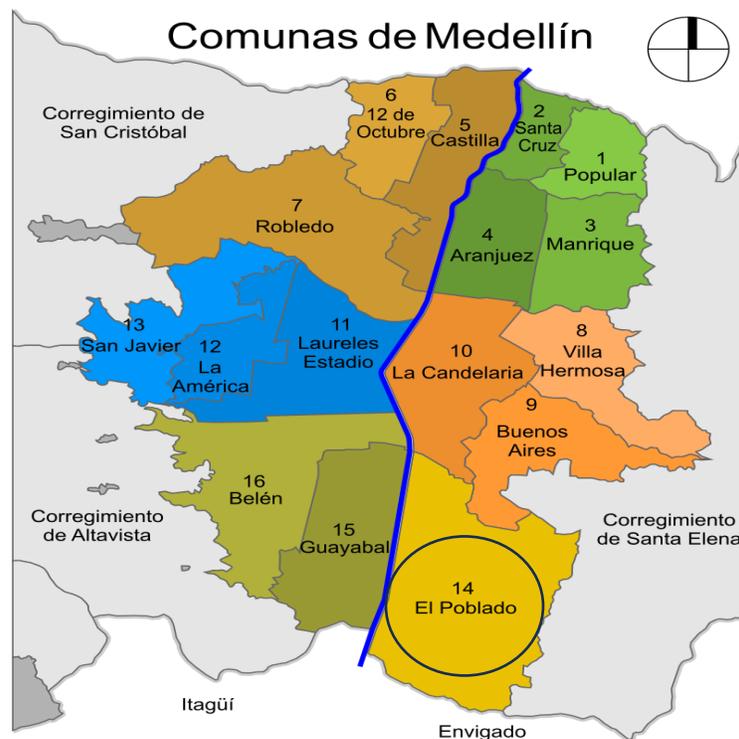
## 5. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

### 5.1. GENERALIDADES DEL SECTOR

El sector se encuentra ubicado a 30 minutos del parque principal de Medellín, Antioquia. Se observa que es una zona equipada, donde se puede encontrar centros comerciales cercanos, además tiene fácil acceso por las vegas y la avenida regional hacia sentido norte, también está cerca al metro principalmente a la estación Aguacatala y cuenta con buen transporte público. El uso principal que predomina es el residencial. con baja mixtura, es decir, son áreas en el cual prevalece la vivienda, permitiendo la mezcla con las actividades económicas de uso cotidiano, donde el ciudadano accede en función de la proximidad de su residencia.

### 5.2. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

NORTE	Con el corregimiento de Santa Elena, las comunas: La Candelaria y Buenos Aires de Medellín, Antioquia.
SUR	Con el municipio de Envigado, Medellín, Antioquia.
ORIENTE	Con el corregimiento de Santa Elena de Medellín, Antioquia.
OCCIDENTE	Con la comuna 15 Guayabal de Medellín, Antioquia.



### 5.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES

Comercial y servicios.

### 5.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

6

### 5.5. RED VIAL

El sistema vial del sector es bueno, ya que se tratan de vías que permiten un alto porcentaje de vehículos convencionales de transporte privado y público, con media velocidad de operación y alta rotación de demanda; actuando como eje distribuidor del tráfico; con excelentes condiciones de accesibilidad desde y hacia los demás barrios de la ciudad.



PANORÁMICA VÍAS DE ACCESO

## 5.6. SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR

Este sector cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado energía y gas; los servicios son de buena calidad y son prestado por la empresa de servicios públicos domiciliarios de Medellín, Antioquia.

## 5.7. SERVICIO TRANSPORTE PÚBLICO.

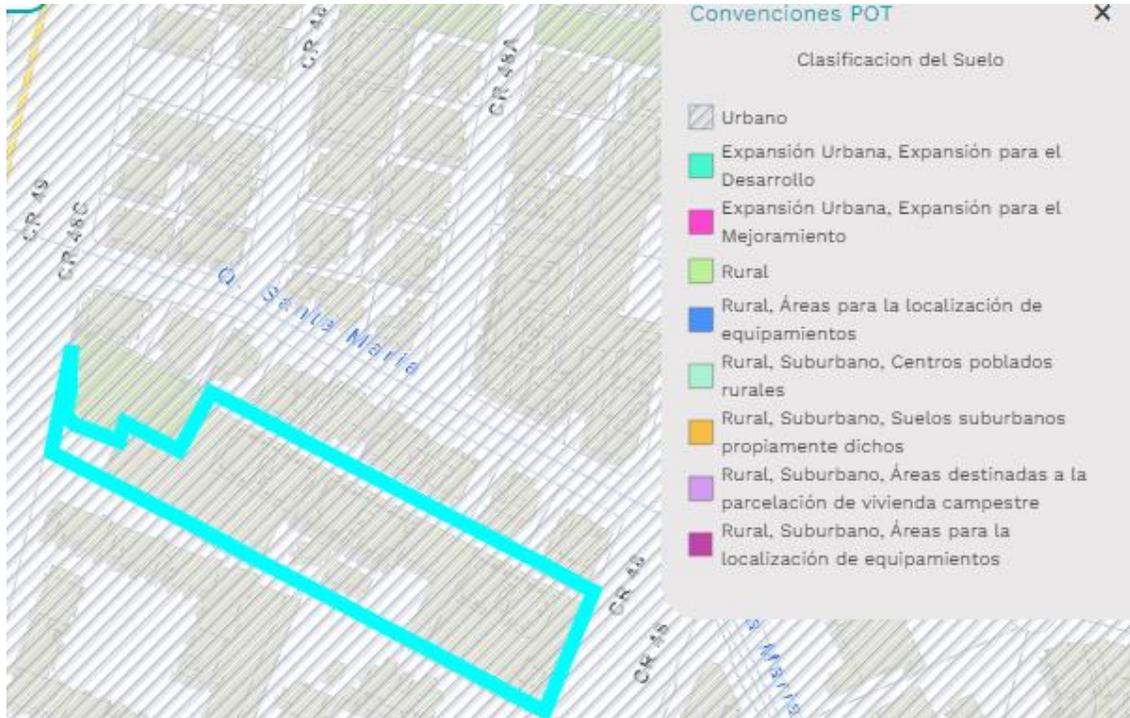
El servicio de transporte público en el sector es bueno y comunica a diferentes sectores de la ciudad, posee un sistema de transporte masivo colectivos, taxis, y metro.

## 5.8. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA

El sector cuenta con una adecuada red de servicios públicos, andenes, vías de acceso en buen estado de conservación, además cuenta con supermercados, iglesias, colegios, centros comerciales, bancos, restaurantes, universidades, clínicas, veterinarias, museo, parques y salones de belleza entre otros.

## 6. NORMATIVIDAD

De acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Medellín, reglamentado bajo el Acuerdo No. 048 del 2014, el bien inmueble objeto del presente informe valuatorio se encuentra situado en zona urbana..



## 7. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

### 7.1. UBICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE Y CARACTERÍSTICAS

El predio objeto del presente informe valuatorio se encuentra situado en las siguientes coordenadas 6°11'23"N 75°34'54"W, con uso residencial, se ubica en la Ciudad de Medellín, Departamento Antioquia, barrio Santa María de los Ángeles el Poblado, conjunto residencial azuleada del campestre.

### 7.2. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Se trata de un lote de terreno plano, con coeficiente de 0.648%.

Se trata de un lote de terreno plano. Parqueadero, con coeficiente de 0.035%

#### 7.2.1. TOPOGRAFÍA

Topografía plana.

#### 7.2.2. FORMA

Polígono Irregular.

#### 7.2.3. VÍAS DE ACCESO

Del Parque Principal Medellín, Antioquia. Dirígete al noroeste por Cl. 50/Av. Colombia hacia Bolívar/Cra. 51. Continúa por Tenerife hacia Cra. 57/Av. del Ferrocarril. Gira a la izquierda con dirección a Tenerife. Gira a la derecha en la 2ª intersección hacia Cl. 48. Continúa por Av. del Ferrocarril. Toma Auto. S hacia Cra. 48/Av. Las Vegas en El Poblado. Gira a la izquierda en la 3ª intersección hacia Cra. 57/Av. del Ferrocarril. Gira levemente a la izquierda para continuar en Cra. 57/Av. del Ferrocarril. Usa el 2º carril desde la izquierda para continuar por Cra. 55/Av. del Ferrocarril. Continúa por Cra. 54. Continúa por Av. Guayabal. Usa el carril derecho para tomar la vía de acceso en dirección a Auto. S. Continúa recto hacia Auto. S. Mantente a la izquierda para permanecer en Auto. S. Sal para incorporarte a AP Sur / Calz Derecha. Gira a la derecha para acceder a la rampa en dirección a La Aguacatala/Avenida 34. Usa el carril derecho para incorporarte a Cl 12 Sur. Gira levemente a la derecha para acceder a la rampa en dirección a Cra. 48/Av. Las Vegas. En Rotonda La Aguacatala, toma la 1.ª salida hacia Cra. 48/Av. Las Vegas. El destino está a la derecha.

#### 7.2.4. ESTADO DE CONSERVACIÓN

La vía se encuentra en buen estado de conservación.

### 7.3. AREA. MEDIDAS Y LINDEROS

#### ÁREA PRIVADA

DESCRIPCIÓN	ÁREA PRIVADA
1) Área cubierta	64.71 m <sup>2</sup>
2) Área Parqueadero	11.50 m <sup>2</sup>

Área tomada del certificado de Tradición y Libertad Nro. Matricula Inmobiliaria. 001-894114.

Área tomada del certificado de Tradición y Libertad Nro. Matricula Inmobiliaria. 001-894009.

**Fuente:** Las áreas descritas en el presente informe valuatorio son resultado de los documentos suministrados por el cliente.

### 7.4. SERVICIOS PÚBLICOS DEL BIEN INMUEBLE

Acueducto : Si.  
Energía : Sí.  
Alcantarillado: Si.  
Alumbrado P: Sí.  
Gas Natural : Si.  
Telefonía : Sí.

### 7.5. LINDEROS

Contenidos en la Escritura Nro. 1608 de fecha 31/03/2005 en Notaría 12, de Medellín.

### 7.6. DETALLES DE LA CONSTRUCCIÓN

Edad de la Construcción: 29 años aproximadamente.

Vida útil: 100 años.

Vivienda ubicada en unidad cerrada edificio de apartamentos, con las siguientes características:

Puertas exterior e interior en madera, cocina integral con gabinetes superiores e inferiores en madera, con campana extractora de olores, sala, comedor, tres habitaciones, piso en cerámica, muros en ladrillo revocados y pintados, baño social y baño privado forrados en cerámica, aparatos sanitarios gama media en buenas condiciones y posee 1 balcón.

## 8. REGISTRO FOTOGRÁFICO



**VÍA DE ACCESO**



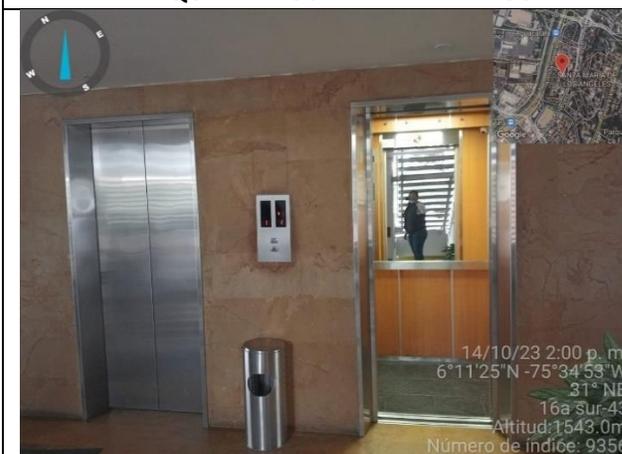
**PARQUEADEROS VISITANTES**



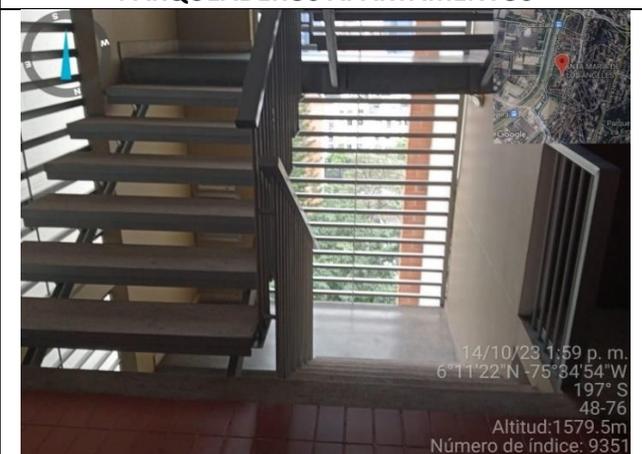
**PARQUEADEROS APARTAMENTOS**



**PARQUEADEROS APARTAMENTOS**



**ASENSORES**



**ESCALERAS**



**INGRESO APARTAMENTO**



**COCINA**



**BALCON**



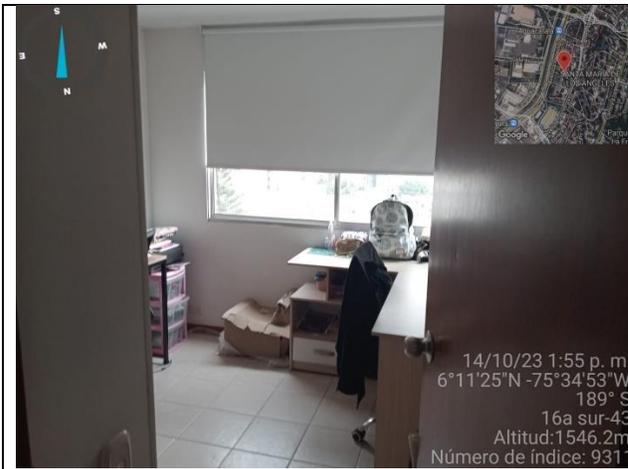
**SALA - COMEDOR**



**SALA - COMEDOR**



**BAÑO SOCIAL**



14/10/23 1:55 p. m.  
 6°11'25"N -75°34'53"W  
 189° S  
 16a sur-43  
 Altitud:1546.2m  
 Número de índice: 9311

**HABITACIÓN 1**



14/10/23 1:55 p. m.  
 6°11'25"N -75°34'54"W  
 38° NE  
 16a sur-43  
 Altitud:1550.0m  
 Número de índice: 9315

**HABITACIÓN 1**



14/10/23 1:56 p. m.  
 6°11'25"N -75°34'53"W  
 236° SW  
 16a sur-43  
 Altitud:1541.6m  
 Número de índice: 9320

**HABITACIÓN 2**



14/10/23 1:57 p. m.  
 6°11'25"N -75°34'53"W  
 119° SE  
 16a sur-43  
 Altitud:1543.3m  
 Número de índice: 9330

**HABITACIÓN PRINCIPAL**



14/10/23 1:57 p. m.  
 6°11'26"N -75°34'53"W  
 110° E  
 16a sur-43  
 Altitud:1543.5m  
 Número de índice: 9332

**VESTIER HABITACIÓN PRINCIPAL**



14/10/23 1:57 p. m.  
 6°11'25"N -75°34'53"W  
 157° SE  
 16a sur-43  
 Altitud:1543.8m  
 Número de índice: 9334

**BAÑO HABITACIÓN PRINCIPAL**



**ZONAS COMUNES**



**ZONAS COMUNES**



**ZONAS COMUNES**



**ZONAS COMUNES**

## 9. CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONÓMICAS.

Los factores determinantes para establecer el valor comercial del bien inmueble fueron los siguientes:

- I. Las características técnicas y específicas que se tuvieron en cuenta son: La topografía, el área privada, el uso actual y la reglamentación urbanística de acuerdo con el POT de la ciudad de Medellín, Antioquia.
- II. Se tiene en cuenta la localización, vías de acceso del predio dentro del sector de la ciudad de Medellín, Antioquia.
- III. Se tiene en cuenta la edad, tipología de construcción, acabados de construcción y el estado de conservación de cada mejora.
- IV. Los métodos para la valoración del predio se aplican conforme a la normatividad vigente.

### ASPECTO ECONOMICO:

- I. El comportamiento de la oferta y la demanda: el mercado inmobiliario del sector se caracteriza por la oferta y la demanda de inmuebles de uso comercial, con tipologías constructivas característicos del estrato 6. La ciudad de Medellín, Antioquia, se encuentra estable en su dinámica inmobiliaria, por lo que la demanda a este tipo de predios es buena, siempre y cuando se comercialice aplicando un valor comercial justo.
- II. Actividad edificadora de la zona: el sector se encuentra consolidado con construcciones de uso residencial.
- III. Perspectivas de valorización: las perspectivas de valorización en la ciudad para predios con destinación comercial, en el corto y mediano plazo son buenas. la demanda y la oferta de apartamentos es balanceada para venta y arrendamientos.
- IV. El avalúo es un concepto de carácter exclusivamente económico que busca estimar un valor a una fecha dada y bajo un contexto micro y macro económico determinado. Es en esencia una herramienta para la toma de decisiones de carácter gerencial.
- V. El resultado de este informe de Avalúo es un concepto que se considera como un consejo o dictamen y no comprometen la responsabilidad de quien los emite, ni son de obligatorio cumplimiento o ejecución. Art. 25 del Código Contencioso Administrativo.

## 10. BASES PARA EL AVALÚO Y MERCADEO

**Las técnicas de valoración empleadas para medir el valor comercial son:  
El enfoque de mercado:**

- I. Enfoque de mercado: Resolución 620 IGAC/2008 – Artículo 1. técnica de valoración que utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones u ofertas de mercado que involucran bienes comparables. para comparar el objeto de la evaluación con el precio de otros, sobre inmuebles que han sido intercambiados o que están actualmente disponibles en el mercado es habitual adoptar una unidad de comparación adecuada. Entre las unidades de comparación que se usan comúnmente está el análisis de los precios de venta mediante el cálculo del precio por metro cuadrado del área privada y se procede a realizar una comparación por medio de atributos asignándoles factores como ubicación específica, extensión superficiaria, reglamentación urbanística, infraestructura de servicios, entre otros. teniendo en cuenta la calificación del (mi sujeto) sobre el comparable.

### 10.1. ESTUDIO DE MERCADO– BODEGA

NRO	OFERTA	ÁREA	\$ PARQUEADERO	\$/M2 TOTAL SIN PARQUEADERO	\$ HOMOGENIZADO	FUENTE
1	\$ 460.000.000	92	\$ 30.000.000,00	\$4.673.913	\$5.861.087	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-laguacatala-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/687-M3112419">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-laguacatala-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/687-M3112419</a>
2	\$ 380.000.000	56	\$ 30.000.000,00	\$6.250.000	\$5.760.563	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-laguacatala-1-habitaciones-2-banos-1-garajes/687-M3070293">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-laguacatala-1-habitaciones-2-banos-1-garajes/687-M3070293</a>
3	\$ 470.000.000	83	\$ 30.000.000,00	\$5.301.205	\$5.700.120	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-laguacatala-2-habitaciones-2-banos-1-garajes/687-M2490030">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-laguacatala-2-habitaciones-2-banos-1-garajes/687-M2490030</a>
4	\$ 440.000.000	92	\$ 30.000.000,00	\$4.456.522	\$5.842.500	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-laguacatala-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/687-M2589710">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-laguacatala-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/687-M2589710</a>
5	\$ 410.000.000	79	\$ 30.000.000,00	\$4.810.127	\$5.529.241	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-santamaria-de-los-angeles-2-habitaciones-1-banos-1-garajes/11469-M4549537">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-santamaria-de-los-angeles-2-habitaciones-1-banos-1-garajes/11469-M4549537</a>
6	\$ 425.000.000	65	\$ 30.000.000,00	\$6.076.923	\$5.289.907	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-laguacatala-1-habitaciones-2-banos-1-garajes/687-M2743905">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-medellin-laguacatala-1-habitaciones-2-banos-1-garajes/687-M2743905</a>
7	\$ 310.000.000	47	\$ 30.000.000,00	\$5.957.447	\$5.172.367	

PROMEDIO	\$5.593.683
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	272804,1248
COEFICIENTE DE VARIACIÓN %	4,88
LÍMITE SUPERIOR	\$5.866.488
LÍMITE INFERIOR	\$5.320.879

Valor De M2 área privada Adoptado: \$ 5'593.683

#### RESUMEN DE ÁREAS Y VALORES TOTALES

#	DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
1	APARTAMENTO	64,71	\$ 5.593.683,00	\$ 361.967.227
2	PARQUEADERO	11,50	\$ 3.802.700,00	\$ 43.731.050
<b>VALOR COMERCIAL</b>				<b>\$ 405.698.277</b>

Área total apartamento: 64,71 M2

Área total parqueadero: 11,50 M

## 11. OTRAS CONSIDERACIONES

La información registrada en la base predial que se puede encontrar en el Geo portal de Datos abiertos <https://www.medellin.gov.co/mapgis9/mapa.jsp?aplicacion=41> respecto al inmueble permite observar la ubicación del bien inmueble objeto de avalúo.

El área privada empleada en el presente informe valuatorio es tomada del certificado de tradición y libertad.

**Nota:** no fueron suministrados los planos de las construcciones, se realizó el esquema de distribución del bien inmueble en campo.

Es importante tener en cuenta que además del estudio de mercado realizado con ofertas y transacciones reales recientes, se reforzó con la encuesta **(Artículo 9º.- Consulta a expertos evaluadores o encuestas Resolución 620/2008 IGAC)**, a dos profesionales:

El avalúo es practicado por el Valuador Armando Alveiro Camelo Palencia y Paola Andrea Camelo Murcia, inscritos en el registro abierto de evaluadores R.A.A. por lo tanto este informe corresponde al “valor comercial” del respectivo inmueble, expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad en un mercado en condiciones normales; entendiéndose por condiciones normales, el hecho de que un inmueble se venda sin presiones de la oferta ni de la demanda , con tiempo suficiente, con tasas de interés razonable y con disponibilidad de crédito razonable; es decir, en una economía que tenga un flujo razonable de efectivo.

## 12. CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO

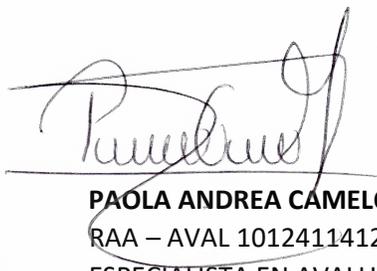
#	DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
1	APARTAMENTO	64,71	\$ 5.593.683,00	\$ 361.967.227
2	PARQUEADERO	11,50	\$ 3.802.700,00	\$ 43.731.050
			<b>VALOR COMERCIAL</b>	<b>\$ 405.698.277</b>

Por medio del presente certificamos que:

- I. No tenemos interés presente ni futuro de la propiedad avaluada.
- II. No tenemos interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que recibamos.
- III. El informe valuatorio en cuanto a su estudio, análisis y conclusiones expresadas, son verdaderas y correctas.
- IV. El encargo valuatorio ha sido elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del código de ética y los estándares de conducta profesional del registro abierto a evaluadores R.A.A; los estatutos y el reglamento interno del autorregulador nacional de evaluadores A.N.A.
- V. El presente informe posee cálculos profesionales, por lo tanto, en caso de cualquier audiencia se darán en evidencia.
- VI. Vigencia del avalúo: Teniendo en cuenta el numeral el artículo 19 del decreto 1420 de 1998, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de expedición del presente informe.

Basados en la información que contiene este reporte y nuestra experiencia en el campo de los avalúos, el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de **17 de octubre del 2023** es como está estipulada según tabla de avalúos en conjunto suman un valor de **CUATROCIENTOS CINCO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL DOCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$405'698.277 M/LC).**

  
**ARMANDO ALVEIRO CAMELO P.**  
 RAA- AVAL 8049160  
 ESPECIALISTA EN AVALUOS

  
**PAOLA ANDREA CAMELO M.**  
 RAA – AVAL 1012411412  
 ESPECIALISTA EN AVALUOS

**ISABEL CRISTINA MORALES ZULUAGA**

**CC 30.330.312**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**OCTUBRE 4**

**2022**

**PRINCIPIO DE RECONOCIMIENTO Y MEDICIÓN DE LOS RUBROS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A OCTUBRE DE 2022 BAJO LA BASE CONTABLE DE VALOR NETO DE LIQUIDACIÓN**

Dado el estado de liquidación de la empresa **ISABEL CRISTINA MORALES ZULUAGA** 30.330.312, los estados financieros al 4 de OCTUBRE 2022 han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia para Entidades que no cumplen la Hipótesis de Negocio en Marcha, establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 modificado por el Decreto 2101 de 2016, el cual establece que los activos y pasivos deben valorarse por el valor neto de liquidación.

**PRINCIPIOS DE RECONOCIMIENTO Y MEDICIÓN**

Los activos y pasivos de una entidad que aplique la base contable del valor neto de liquidación deben ser medidos por su valor neto de liquidación.

**Activos:**

Los activos se reconocen por su valor neto de liquidación, es decir, por el valor estimado de efectivo u otra contraprestación que la entidad espera obtener por la venta o disposición forzada del activo al llevar a cabo su plan de liquidación, menos los costos estimados de terminación y los costos estimados necesarios para realizar la venta.

Efectivo – El efectivo incluye el disponible, los depósitos en bancos y sobregiros bancarios, que están sujetos a riesgos

pocos significativos de cambios en su valor razonable y son usados por la Fundación en la gestión de sus compromisos a corto plazo.

**Pasivos:**

Los pasivos se reconocen por el valor neto de liquidación, es decir, el valor no descontado de efectivo o equivalentes de efectivo más los costos estimados necesarios en que se incurriría para liquidar o ser exonerado del pasivo. De igual forma, se reconocerán todos los pasivos no registrados previamente en los estados financieros

Cuenta por pagar - Las cuentas por pagar a proveedores y acreedores son pasivos financieros a corto plazo registrados por su valor nominal, toda vez que no difieren significativamente de su valor razonable.

La empresa dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la empresa. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en ganancias o pérdidas.

### **Reconocimiento de ingresos:**

Una entidad que use la base contable del valor neto de liquidación deberá reconocer los ingresos estimados que espera obtener (por ejemplo, los ingresos de órdenes pendientes que la entidad espera cumplir o recibir durante la liquidación) hasta el final de su liquidación, siempre y cuando exista una medición fiable y una base razonable para su estimación. Los cambios en las estimaciones, entre la fecha inicial de liquidación y una fecha posterior, o entre fechas posteriores de la entidad en liquidación, serán presentados en el estado de cambios en los activos netos y/o en el estado de operaciones de la entidad en liquidación.

### **Reconocimiento de costos y gastos:**

Se reconocen por su valor nominal todos los costos y gastos estimados que espera incurrir durante el período de su liquidación (por ejemplo, los gastos de nómina, gastos legales, los gastos de conservación de los activos), siempre y cuando exista una medición fiable y una base razonable para su estimación. Los cambios en las estimaciones, entre la fecha inicial de liquidación y una fecha posterior, o entre fechas posteriores de la entidad en liquidación, serán presentados en el estado de cambios en los activos netos en liquidación.

Se reconocen los costos estimados de terminación y disposición de sus activos, así como los costos estimados de liquidación de sus pasivos por su valor nominal. Estas partidas no son objeto de descuento y se mostrarán por separado del valor de liquidación de los activos y pasivos. Los cambios en las estimaciones, entre la fecha inicial de liquidación y una fecha posterior, o entre fechas posteriores de la entidad en liquidación, serán presentados en el estado de cambios en los activos netos en liquidación.

## **BASE CONTABLE DE LIQUIDACION**

Es aquella mediante la cual los activos y pasivos se miden por el valor estimado en dinero u otras contraprestaciones que una entidad espera recibir por sus activos o espera pagar por sus obligaciones. La base contable de liquidación también requiere la acusación de los gastos e ingresos futuros a ser incurridos o realizados durante el trascurso de la liquidación de una entidad, tales como gastos por intereses.

Una entidad que aplique la base contable del valor neto de liquidación reconocerá todos los activos identificables, los pasivos contingentes y los pasivos asumidos que cumplan,

en la fecha inicial de la liquidación, los criterios de reconocimiento de activos y pasivos contenidos en esta norma.

La aplicación de este principio puede dar lugar a la contabilización de activos y pasivos que no cumplieran los criterios de reconocimiento cuando la entidad aplicaba la hipótesis de negocio en marcha, los cuales, tratándose de una entidad en liquidación, serán reconocidos siempre que la entidad disponga de una medición fiable y una base razonable para su estimación.

Una entidad que utilice la base contable del valor neto de liquidación, deberá reconocer, en forma prospectiva, en fecha inicial de liquidación, todos los gastos, ingresos y cambios en el valor de sus activos y pasivos, bien sean de carácter monetario y no monetario, que serán incurridos o realizados durante el proceso de liquidación de la entidad. Esto por cuanto siendo inevitable la liquidación, no existen operaciones futuras que justifiquen el uso del principio del devengo, que es aplicable a una entidad que cumple con la hipótesis del negocio en marcha.

El efecto de los cambios en el valor de los activos y pasivos se presentará en el estado de cambios en los activos netos de liquidación o en el estado de operaciones de la entidad en liquidación, si la entidad opta por la presentación de este estado. Tratándose de una entidad en liquidación, la variación del patrimonio entre un periodo y otro, deberá ser explicado por las partidas incluidas en el estado de cambios en los activos netos.

En la contabilidad, la entidad que no cumpla con la hipótesis de negocio en marcha y aplique la base contable del valor neto de liquidación, ajustará contra su patrimonio el efecto inicial que resulta del cambio en la base contable. Los ajustes que resulten de comparar el último estado de situación financiera de la entidad cuando se aplica la hipótesis de negocio en marcha, al inicio de la liquidación y el estado de activos netos en liquidación en la fecha de inicio de la liquidación, serán reconocidos en una cuenta separada del patrimonio que se denominará "ajuste al patrimonio liquidable". El ajuste al patrimonio liquidable muestra el incremento o disminución patrimonial por el cambio en la base contable, dado que los principios contables de una entidad que aplique la hipótesis de negocio en marcha difieren de los que son considerados cuando la entidad aplica la base contable del valor neto de liquidación.

## **PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

### **BASES DE PREPARACIÓN**

Los estados financieros se prepararon de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) plenas según las emitió el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés).

Para todos los períodos anteriores y el actual la empresa prepara sus estados financieros simultáneamente con prácticas contables locales generalmente aceptadas (PCGA locales), con el fin de reportar la información fiscal. Estos estados financieros que

reflejan el ejercicio finalizado el 4 DE OCTUBRE DE 2022 han sido preparados sobre la base del costo histórico.

Los estados financieros se presentan en pesos colombianos.

### **BASES DE ACUMULACIÓN O DEVENGO (CAUSACIÓN)**

La empresa elabora sus estados financieros, excepto en lo relacionado con la información sobre flujos de efectivo, utilizando la base contable de acumulación (o devengo), reconociendo así las partidas como activos, pasivos, patrimonio, ingresos o gastos cuando satisfagan las definiciones y los criterios de reconocimiento para esas partidas

### **IMPORTANCIA RELATIVA Y MATERIALIDAD**

La presentación de los hechos económicos se hace de acuerdo con su importancia relativa o materialidad.

Para efectos de revelación, una transacción, hecho u operación es material cuando debido a su cuantía o naturaleza, su conocimiento o desconocimiento, considerando las circunstancias que lo rodean, incide en la toma de decisiones que pueden tomar los usuarios de la información contable. En la preparación y presentación de los estados financieros, la materialidad de la cuantía se determina con relación: al activo total, al activo corriente y no corriente, pasivo total, pasivo corriente y no corriente, al patrimonio o a las utilidades del ejercicio, entre otros según corresponda. En términos generales, se considera como material toda partida que supere el 5% con respecto a un determinado total de los anteriores mencionados.

### **EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO**

El efectivo y el equivalente de efectivo lo constituyen todos los recursos disponibles en cajas principales y menores, así como en bancos. También se incluyen las inversiones de alta liquidez que puedan ser fácilmente convertibles en una cantidad determinada de efectivo y estar sujeta a un riesgo insignificante de cambios en su valor, con un vencimiento original igual o menor a (3) tres meses. Debido al corto vencimiento de estas inversiones el valor registrado se aproxima al valor razonable de mercado.

### **INVENTARIOS**

Los inventarios son activos tangibles que la empresa posee para ser utilizados en el proceso de transformación, consumo o venta dentro de las actividades ordinarias.

La empresa reconoce como inventarios los activos que cumplan la totalidad de los siguientes requisitos:

- ✓ Que sea un recurso tangible controlado.
- ✓ Que el activo genere beneficios económicos futuros.
- ✓ Que se reciban los riesgos y beneficios inherentes al bien.

✓ Que su valor pueda ser medido confiable y razonablemente.

Los inventarios correspondientes a materia prima, materiales y empaques al costo de adquisición; el cual comprende el precio de compra, más todos los desembolsos incurridos para dejar el inventario en la ubicación y condiciones necesarias para su consumo.

Los costos de transformación de los inventarios incluyen los costos directamente relacionados con las unidades de producción, tales como la mano de obra directa y los costos indirectos de fabricación variables y fijos, en los que se haya incurrido para transformar las materias primas en productos terminados.

Los siguientes conceptos corresponden a desembolsos que no son incluidos como mayor valor de los inventarios y por lo tanto se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren:

- ✓ Valores anormales de desperdicio de materiales, mano de obra u otros costos de producción.
- ✓ Costos de almacenamiento, a menos que sean necesarios durante el proceso productivo.
- ✓ Costos por reproceso por problemas de calidad.
- ✓ Costos incurridos mientras la planta está ociosa.
- ✓ Gastos de administración.
- ✓ Gastos de venta.

Al final de cada periodo, la empresa compara el costo en libros de los inventarios con el valor neto de realización (VNR), con el fin de determinar si éstos se han deteriorado.

Si el costo del inventario excede su VNR se disminuirá su costo contra gastos.

Cuando en un periodo posterior, cambien las circunstancias de tal forma que se evidencia que el inventario ha ganado valor, se reversa el valor reconocido como pérdida.

## **PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**

La propiedad planta y equipo correspondiente a terrenos, edificaciones y construcciones, se miden posteriormente a su adquisición bajo el modelo de revaluación (valor razonable) menos el valor acumulado de las pérdidas de deterioro, menos la depreciación.

La demás propiedad planta y equipo se miden por el modelo del costo menos la depreciación acumulada menos el deterioro acumulado

El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del bien.

Las cuantías determinadas por la empresa para reconocer un bien como propiedad, planta y equipo son las siguientes; los demás son reconocidos como gasto del periodo:

- a. Todo terreno, edificación, entre otros se activan.
- b. Repuestos mayores el 10% del valor del activo en relación, siempre y cuando este se espere utilizar por más de un año (1) y cumpla con las demás condiciones establecidas está política contable.
- c. Toda la flota y equipo de transporte se activa.
- d. Los equipos de comunicación, que su monto exceda de 2 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMLV).
- e. Los equipos de computación, tales como servidores, computadores, portátiles e impresoras, que su monto exceda de 2 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMLV). Tratándose de equipos de tecnología o de cómputo cuyo software o aplicativos están incorporados en el activo tangible y cuyo monto no es posible separar o identificar deberá ser tratado como un mayor valor del activo.
- f. Las herramientas que se utilizan en el proceso de mantenimiento, reparaciones, ajustes, adaptaciones de los activos, que su monto exceda de 2 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMLV).
- g. La máquina y equipos y equipo de laboratorio, que su monto exceda de 2 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMLV).
- h. Los activos adquiridos en conjunto, tales como: los muebles y enseres, tales como módulos de oficina, archivadores, locker, persianas, sillas, escritorios y mesas entre otros, que su monto exceda de 2 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMLV).

Los costos de financiación se reconocen como gastos del periodo.

Las construcciones en curso se contabilizan al costo menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. Estas propiedades se clasifican en las categorías apropiadas de propiedad planta y equipo cuando estén terminadas y listas para su uso previsto.

Los costos adicionales se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros y el costo de estos activos se pueda medir razonablemente. Los gastos de reparación y mantenimiento se cargan al estado de resultado del período y otro resultado integral en el período en el que éstos se incurren. Las mejoras y adiciones que aumentan la vida útil se agregan al costo de los activos.

La depreciación de la propiedad planta y equipo inicia cuando esté disponible para su uso, esto es, cuando se encuentre en la ubicación y en las condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la administración de la empresa; los terrenos no se deprecian.

La depreciación se determina sobre el valor del activo o sus componentes menos el valor residual y se distribuye sistemáticamente a lo largo de su vida útil por medio del método de línea recta. El cargo por depreciación se reconoce en el resultado del periodo.

El método de Depreciación utilizado por la empresa es el de línea recta, teniendo en cuenta la vida útil de cada propiedad o equipo que se adquiera. Los años de vida útil estimados bajo NIIF son:

- ✓ Construcciones y Edificaciones 50 Años
- ✓ Maquinaria y Equipo 10 Años
- ✓ Equipo de Oficina 10 Años
- ✓ Equipo de Computación 5 Años
- ✓ Flota y Equipo de Transporte 10 Años.

Los valores residuales y la vida útil de los activos se revisan y ajustan de ser necesario, a la fecha de cada Estado de Situación Financiera.

Un elemento de propiedad planta y equipo se da de baja por su disposición (venta) o cuando no se esperan beneficios económicos futuros que se deriven del uso continuo del activo.

Las ganancias y pérdidas por la venta de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos de la transacción y el valor en libros de los activos. Estas se incluyen en el estado de resultado del periodo y otro resultado integral.

La propiedad planta y equipo, en arrendamiento financiero se deprecian de la misma manera de los activos propios; si se tiene certeza razonable de quedarse con la propiedad al término del plazo del arrendamiento, el activo se deprecia a lo largo de su vida útil esperada, en caso contrario se deprecia en el término del arrendamiento, el que sea menor.

## **CUENTAS POR PAGAR**

Las cuentas por pagar son las obligaciones adquiridas por la empresa con terceros, originadas en el desarrollo de sus actividades y de las cuales se espera en el futuro la salida de un flujo financiero fijo o determinable a través de efectivo, equivalentes al efectivo u otro instrumento.

Las cuentas por pagar se clasifican en las categorías de costo o costo amortizado. Las clasificadas al costo corresponden a las obligaciones en las que se conceden plazos de pago normales al negocio. Las cuentas por pagar clasificadas al costo amortizado corresponden a las obligaciones en las que la empresa pacta plazos de pago superiores a los plazos normales del negocio y del sector.

Las cuentas por pagar clasificadas al costo se mantienen por el valor de la transacción; mientras que las demás son medidas al costo amortizado (valor inicialmente reconocido más el costo efectivo menos los pagos realizados).

## **IMPUESTOS CORRIENTES**

El impuesto a las ganancias comprende todos los impuestos, ya sean nacionales o extranjeros, que graven las utilidades de la empresa, tales como el impuesto sobre la renta, el impuesto sobre ganancias ocasionales y el impuesto de autorretención renta. El impuesto a las ganancias también puede incluir otras formas de recaudo, como anticipos o retenciones.

El gasto o ingreso por el impuesto a las ganancias es el importe total que se tiene en cuenta al determinar la ganancia o pérdida neta del periodo. Esto incluirá tanto el impuesto corriente como el diferido.

El gasto por impuesto de renta se determina con base en la renta fiscal, la cual corresponde a la mayor entre la renta líquida gravable y la renta presuntiva.

El efecto de las diferencias temporales que implican la determinación de un menor o mayor impuesto en el año corriente, calculado a las tasas actuales, se registra como impuesto diferido activo o pasivo según aplique siempre que exista una expectativa razonable de que dichas diferencias se revertirán.

El impuesto de renta diferido se provisiona en su totalidad, sobre las diferencias temporarias que existen entre el valor en libros del activo o pasivo en el estado de situación financiera y su base fiscal. El impuesto de renta diferido se determina usando tasas tributarias (y legislación) que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

La empresa reconoce un pasivo por impuesto diferido cuando existe una diferencia temporaria imponible. Las diferencias temporarias imponibles son aquellas que se espera que generen un aumento en la ganancia fiscal correspondiente a periodos futuros. Se reconoce un activo por impuesto diferido cuando existe una diferencia temporaria deducible, en la medida que sea posible que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras contra las cuales se pueden cargar dichas diferencias.

## **INGRESOS, COSTOS Y GASTOS**

Los ingresos de actividades ordinarias corresponden a la entrada de beneficios económicos, generados durante el periodo contable, los cuales son susceptibles de incrementar el patrimonio, bien sea por el aumento de activos o la disminución de pasivos, siempre que no correspondan a aportes de los accionistas de la empresa. Los ingresos por el desarrollo del objeto social se reconocen cuando se transfieren todos los riesgos y ventajas de estos.

Adicionalmente los ingresos por prestación de servicios se reconocen cuando el resultado de una transacción puede medirse con fiabilidad, considerando el grado de avance en la prestación del servicio al final del periodo contable.

Los costos y gastos se llevan a resultados por el sistema de acumulación o devengo (causación); es decir, en la medida en que ocurren los hechos económicos pueden ser registrados sistemáticamente en el periodo contable correspondiente, independientemente del flujo de recursos monetarios o financieros.

## NOTAS DESCRIPTIVAS

### 1. Efectivo y equivalentes del efectivo \$700.000

Su valor corresponde al saldo a agrupado en la caja general **\$700.000** que posee **ISABEL CRISTINA MORALES ZULUAGA**.

### 2. DEUDORES: **\$1.100.000**

Corresponde a cuentas por cobrar comerciales, anticipos de impuestos, cuentas por cobrar a empleados, los cuales son derechos contractuales para recibir dinero u otros activos financieros de terceros, a partir de actividades generadas directamente por la empresa. Se espera recaudar recursos de clientes para ser usados de acuerdo con prelación legal de créditos en un lapso no determinado, a los trabajadores respectivos en sus liquidaciones definitivas de contrato de trabajo. A fecha de corte 4 de OCTUBRE de 2022

- **Clientes** **\$1.100.00**

### 3. INVENTARIOS

Corresponde a las existencias de lubricantes que la empresa posee a la fecha de corte. El sistema de Inventarios corrientes utilizado por la Empresa es el permanente, y el método de evaluación el de promedio ponderado.

A continuación, mostramos los saldos detallados de cada uno de los inventarios corrientes mencionados anteriormente:

<b>INVENTARIOS</b>	<b>\$</b>	<b>30.000.000</b>
<b>Lubricantes</b>	<b>\$</b>	<b>30.000.000</b>

#### **4. ACTIVOS FIJOS**

**\$405.698.277**

Su composición se detalla a continuación, los valores relacionados son acorde avalúos técnicos realizados.

- **Terrenos y Edificaciones**

**\$405.698.277**

Valor correspondiente al activo fijo personal de ISABEL CRISTINA MORALES ZULUAGA conformado por un apartamento con parqueadero ubicado en la ciudad de Medellín – Antioquia ubicado en la Carrera 48 Cs 016 A 050 BL 001.

#### **5. PASIVOS**

**\$1.200.682.324**

Se procedió a reclasificar las partidas que pertenecían al pasivo; la sociedad se encuentra en proceso de Ley 1116 y por ende los pasivos que fueron graduados y calificados

#### **CALIFICACION APROBADA**

Salarios por pagar (1° clase)	\$	1.000.000
Retenciones y aportes e Impuestos (1° clase)	\$	0
Entidades Financieras (3° clase)	\$	153.682.324
Proveedores (4° clase)	\$	1.046.000.000
Costos y Gastos por pagar (5° clase)	\$0	

#### **6. PATRIMONIO**

**-\$763.184.047**

El patrimonio del ISABEL CRISTINA MORALES ZULUAGA representa el valor residual de los activos, una vez deducidos todos los pasivos. El Capital está constituido por el valor de aportes de los asociados en la empresa.

#### **7. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS**

**\$ 50.000.000**

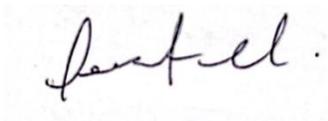
Corresponden a la Comercio al por menor de lubricantes en el año 2022 que obtuvo

**ISABEL CRISTINA MORALES ZULUAGA.**

**8 Costos**

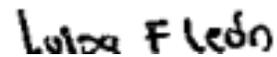
**\$19.300.000**

Este grupo contiene las erogaciones generadas que tiene relación de causalidad por la actividad económica de la comercialización de lubricantes.



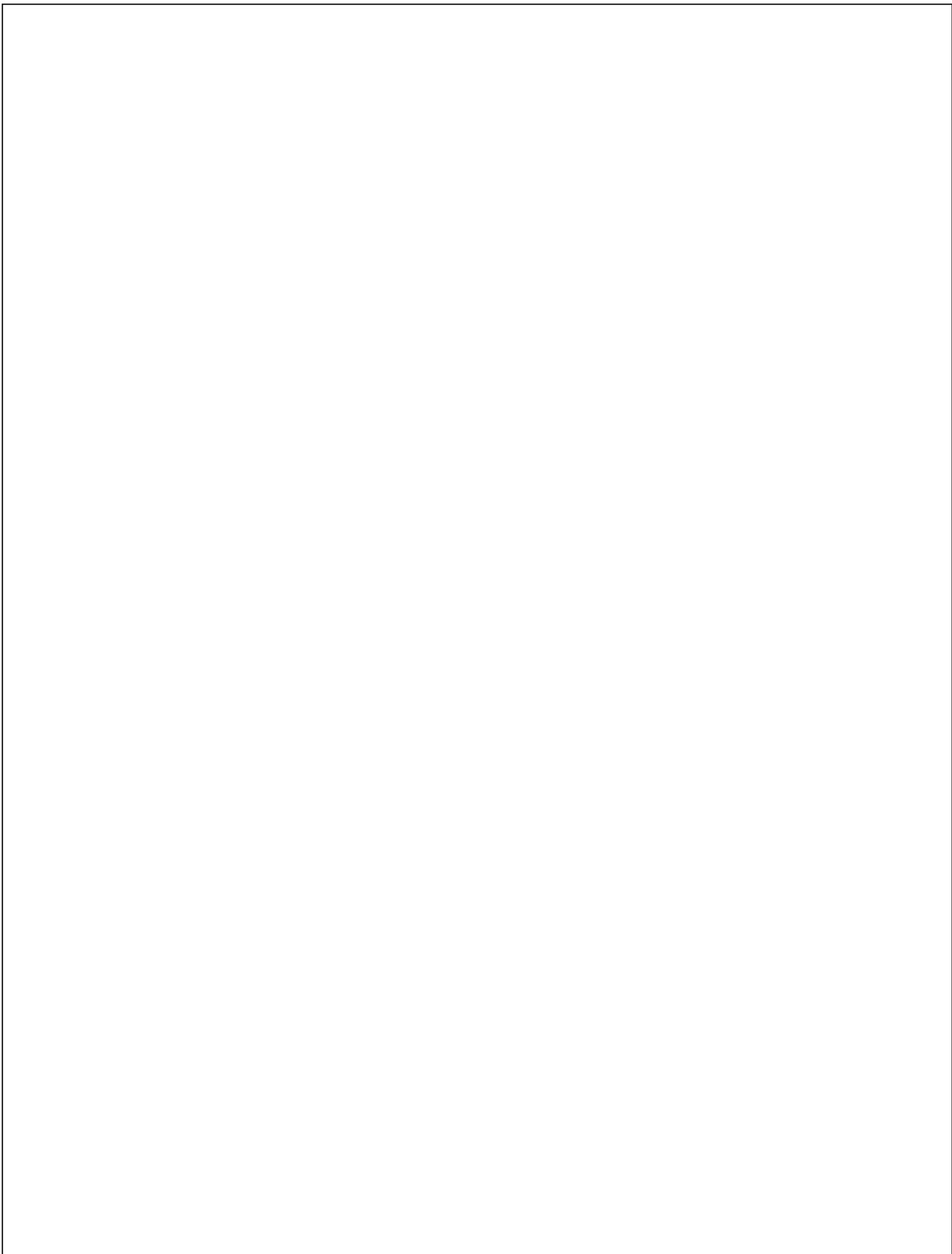
---

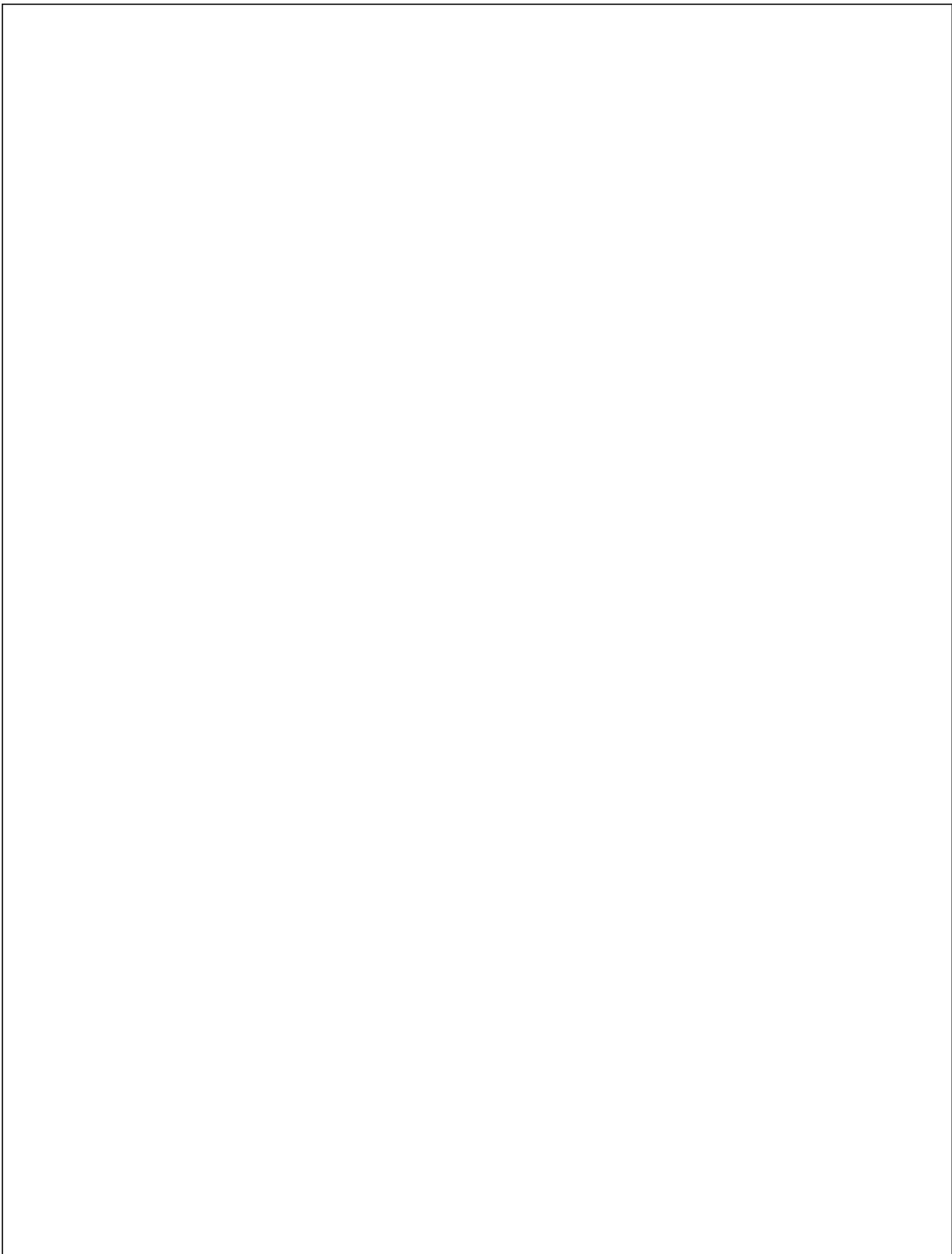
**ISABEL CRISTINA MORALES ZULUAGA**  
Representante Legal  
c.c. 30.330.312

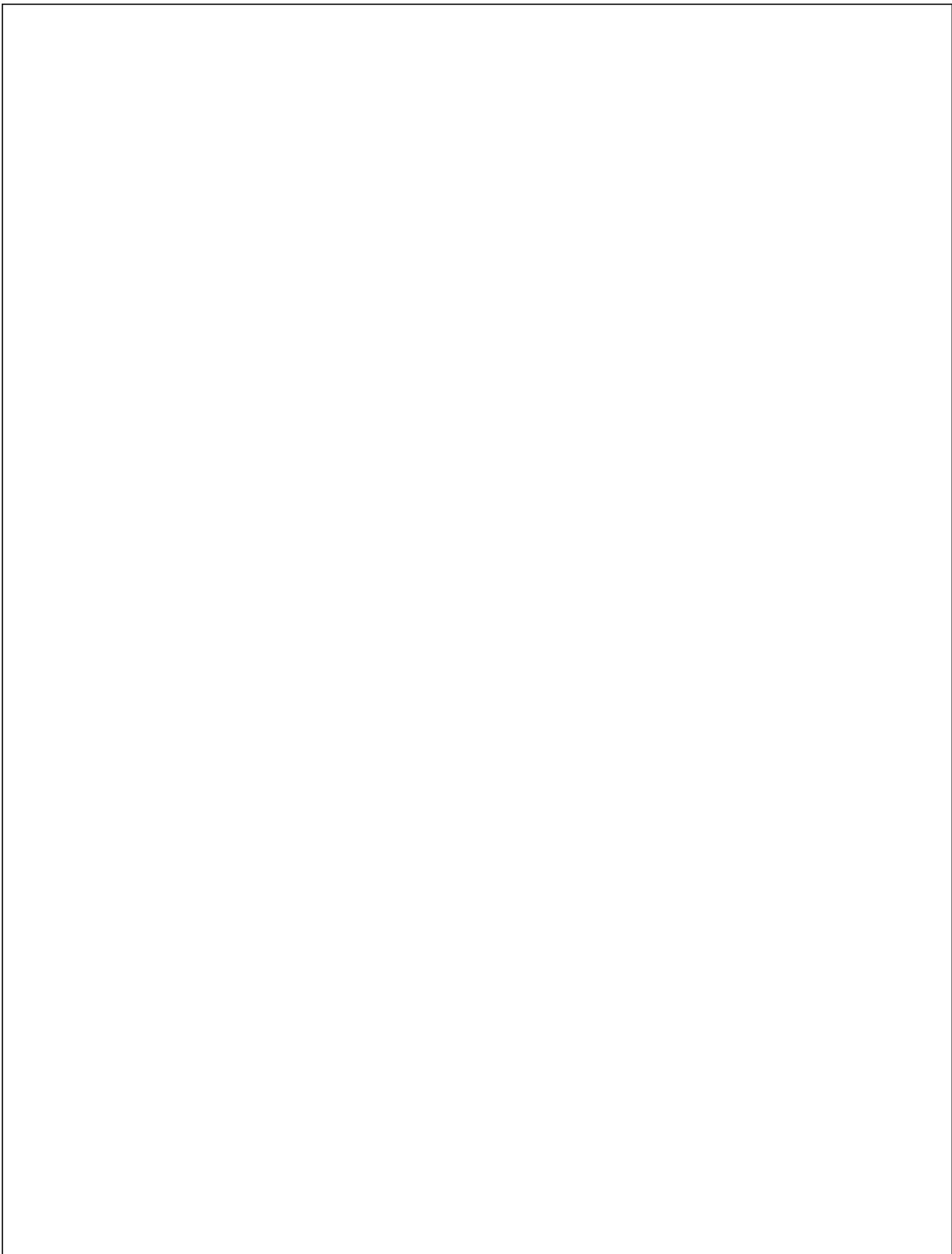


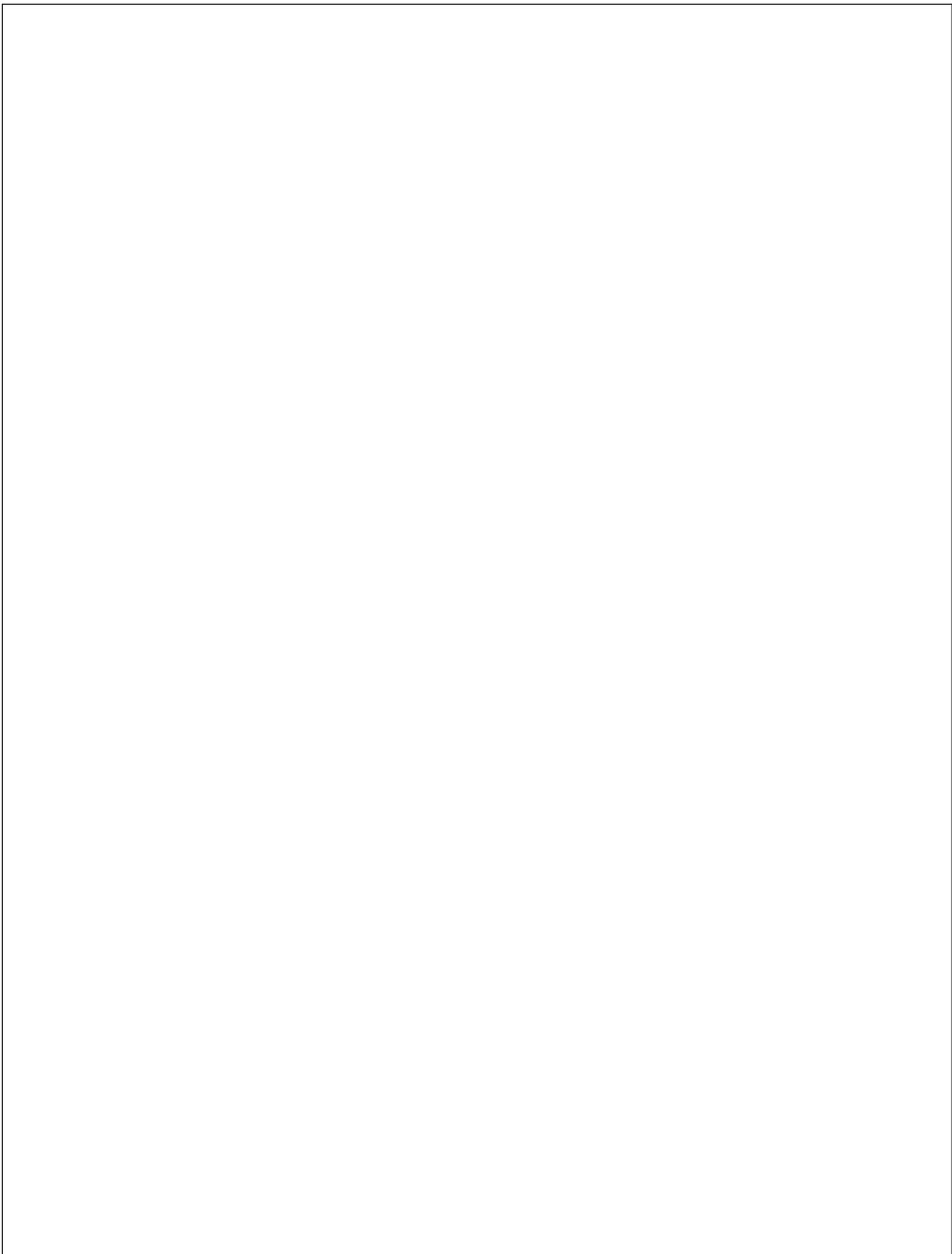
---

**LUISA FERNANDA LEON**  
Contadora Pública  
TP- 179855









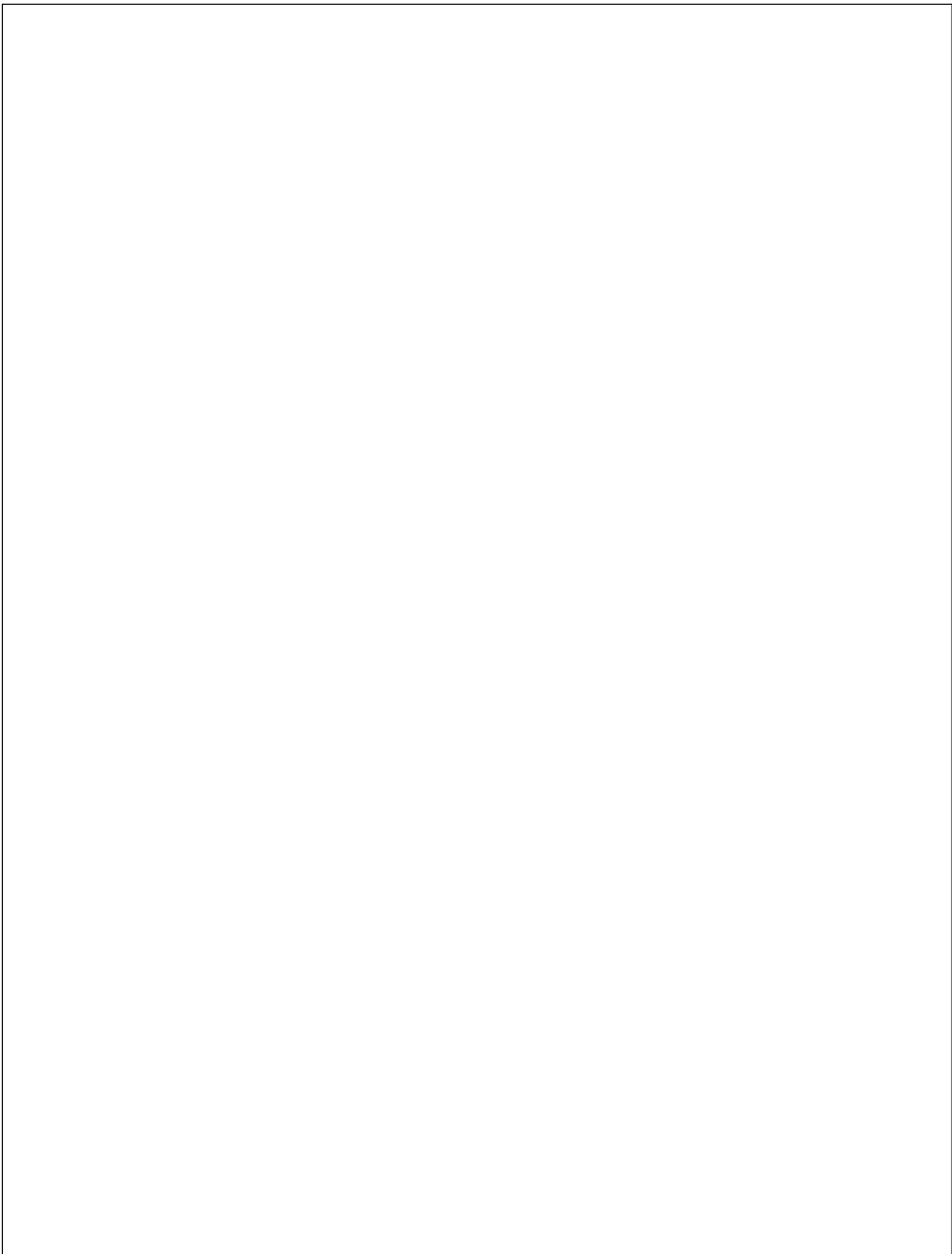
- **Maquinaria y Equipo**

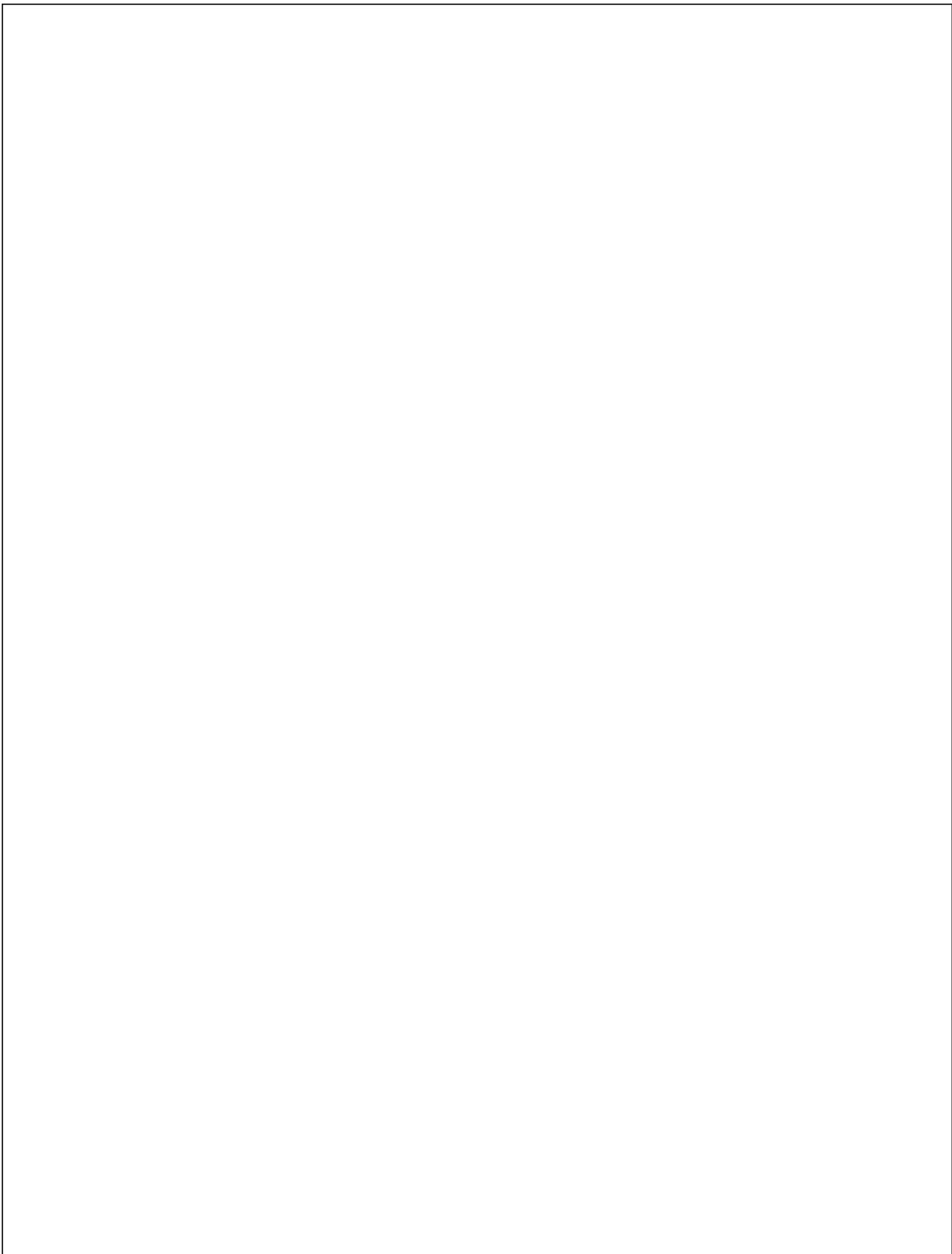
**Maquinaria y equipo BODEGA 3**

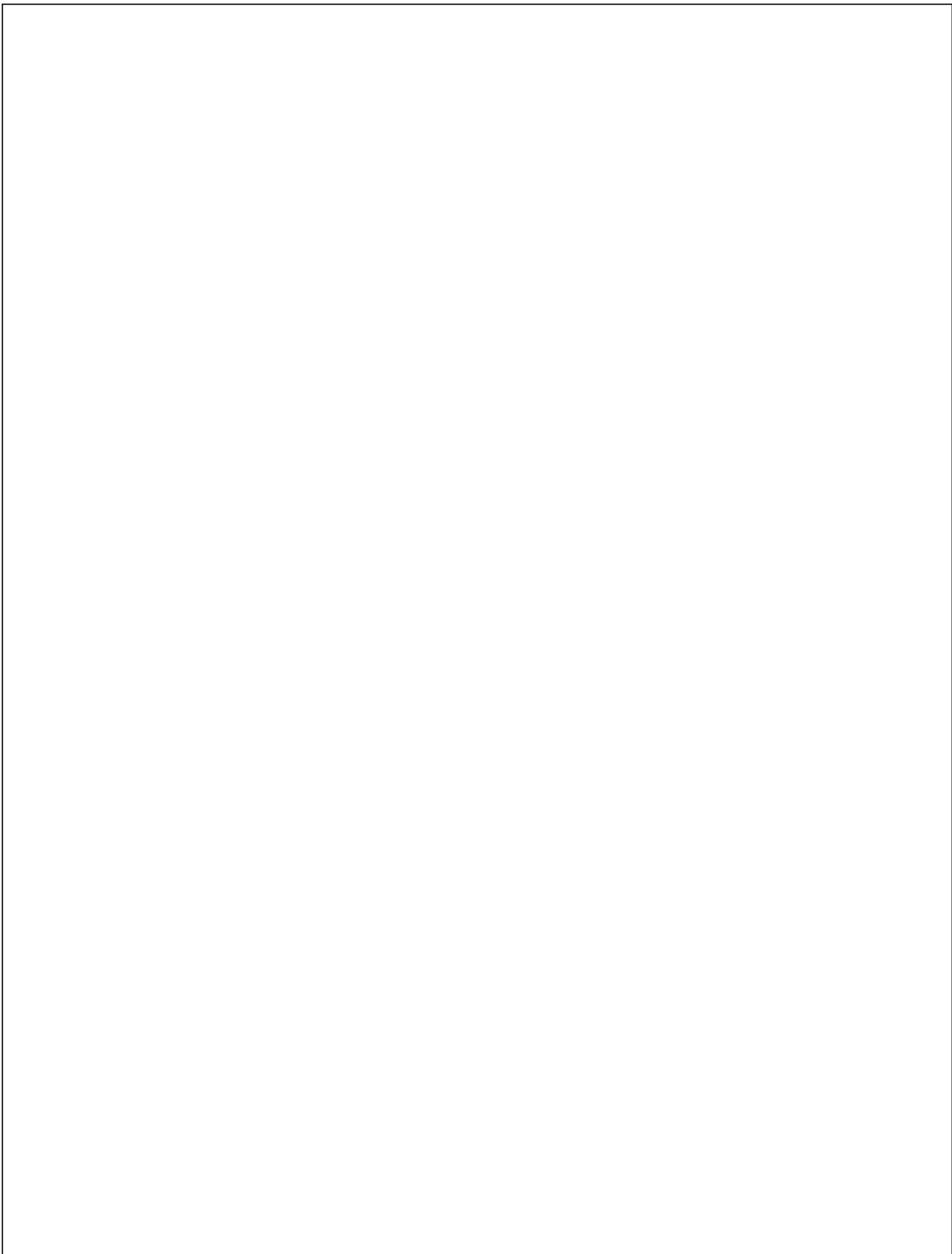
**TOTAL MAQUINARIA Y EQUIPO**

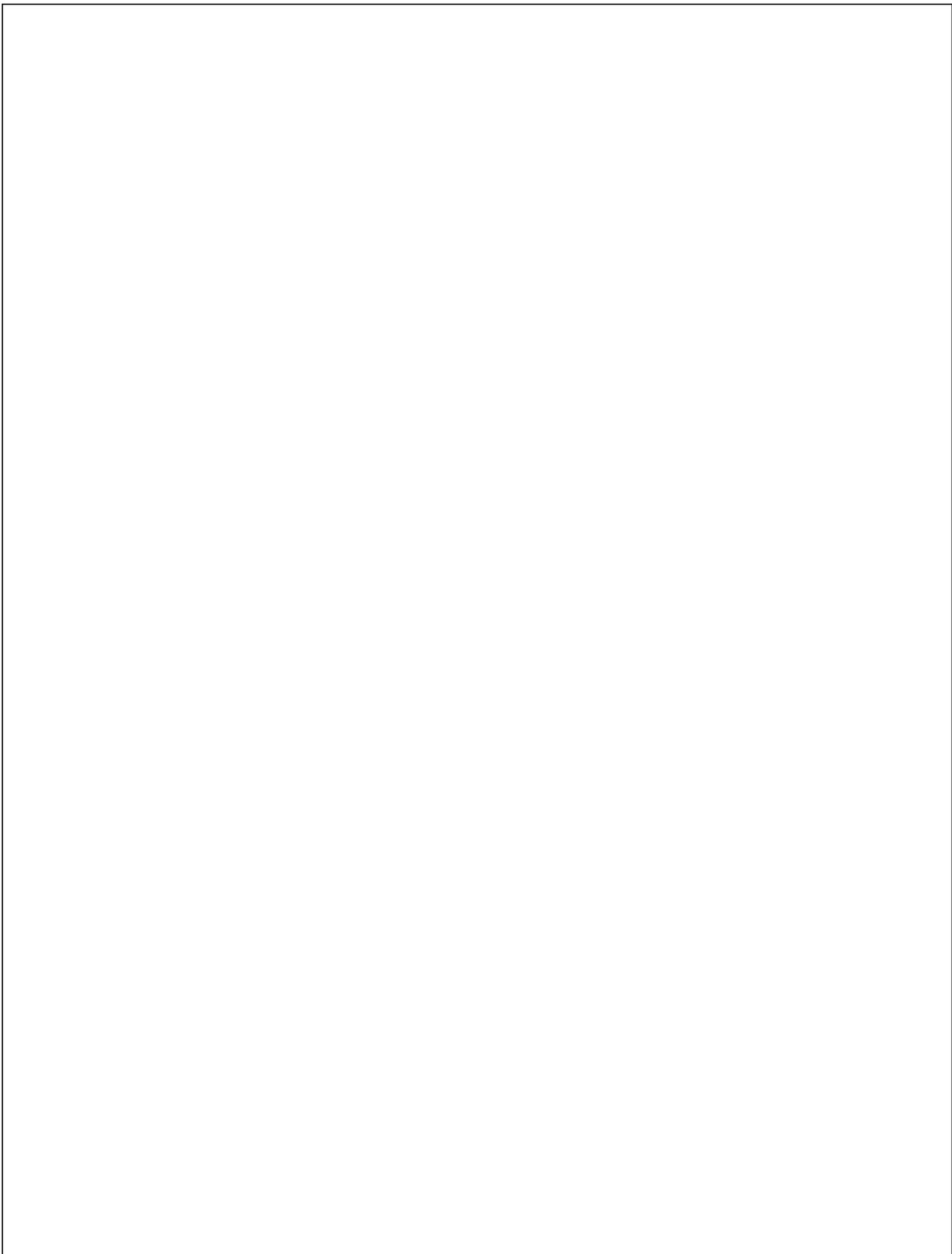
**5,354,041,537.00**

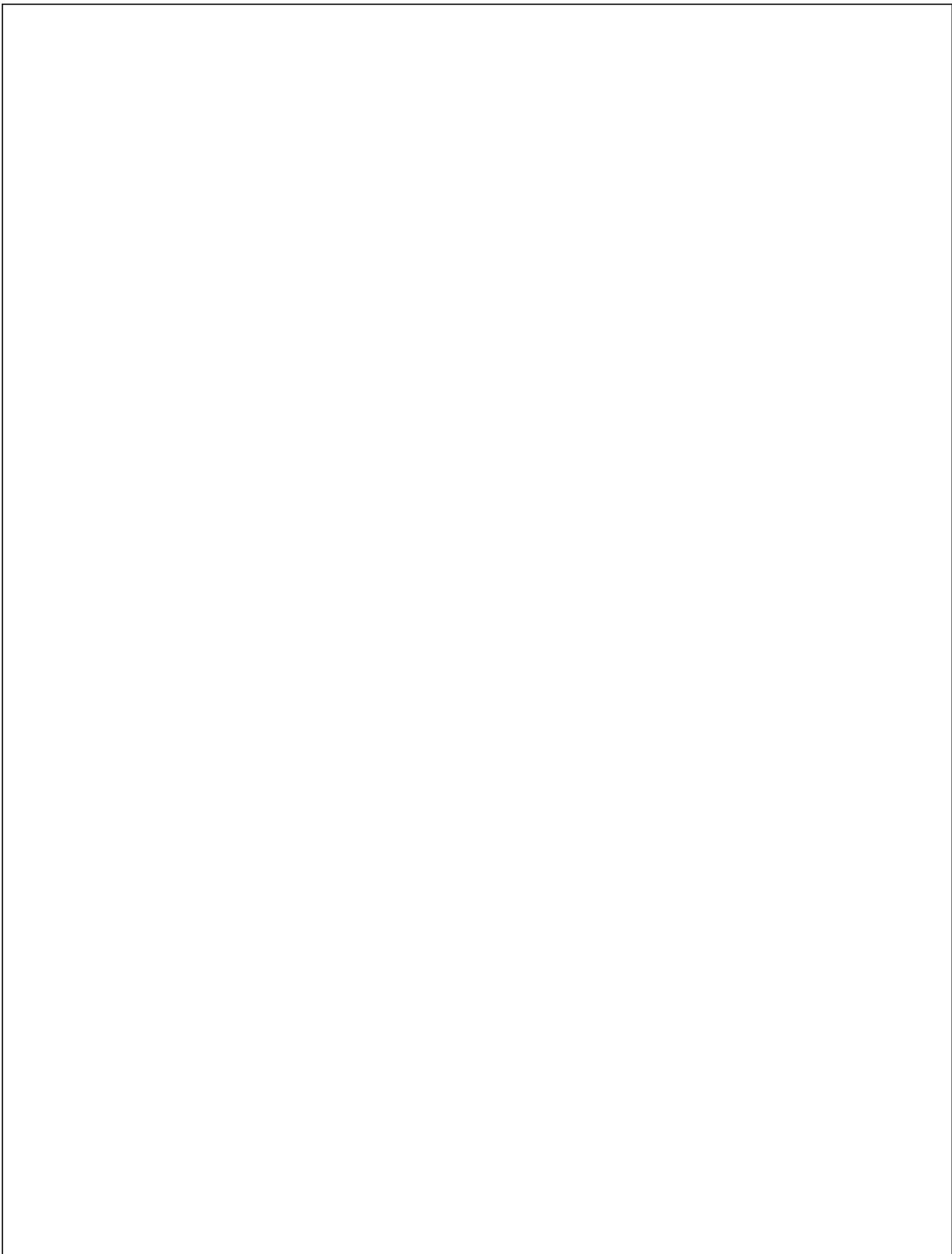
- **Muebles y enseres**

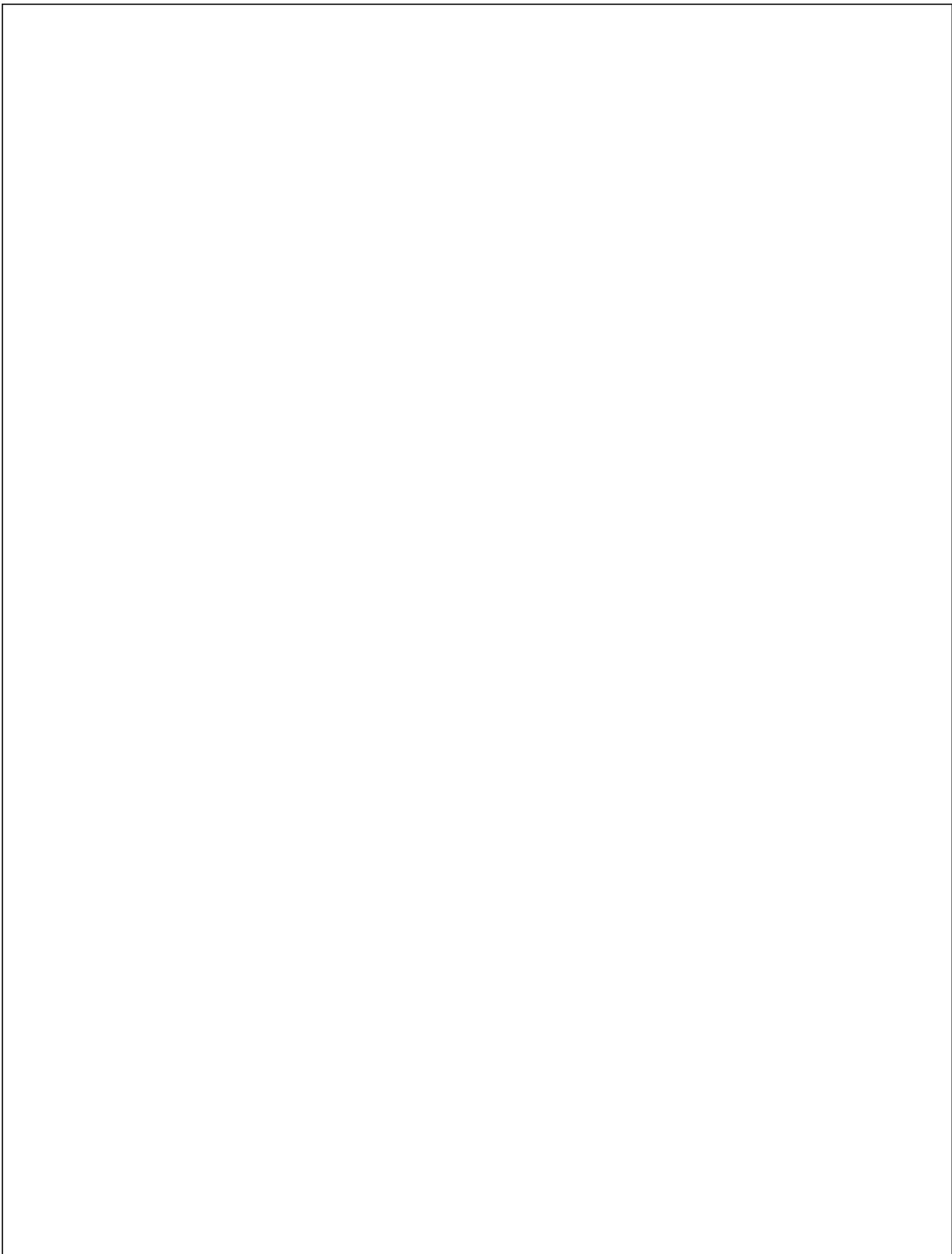


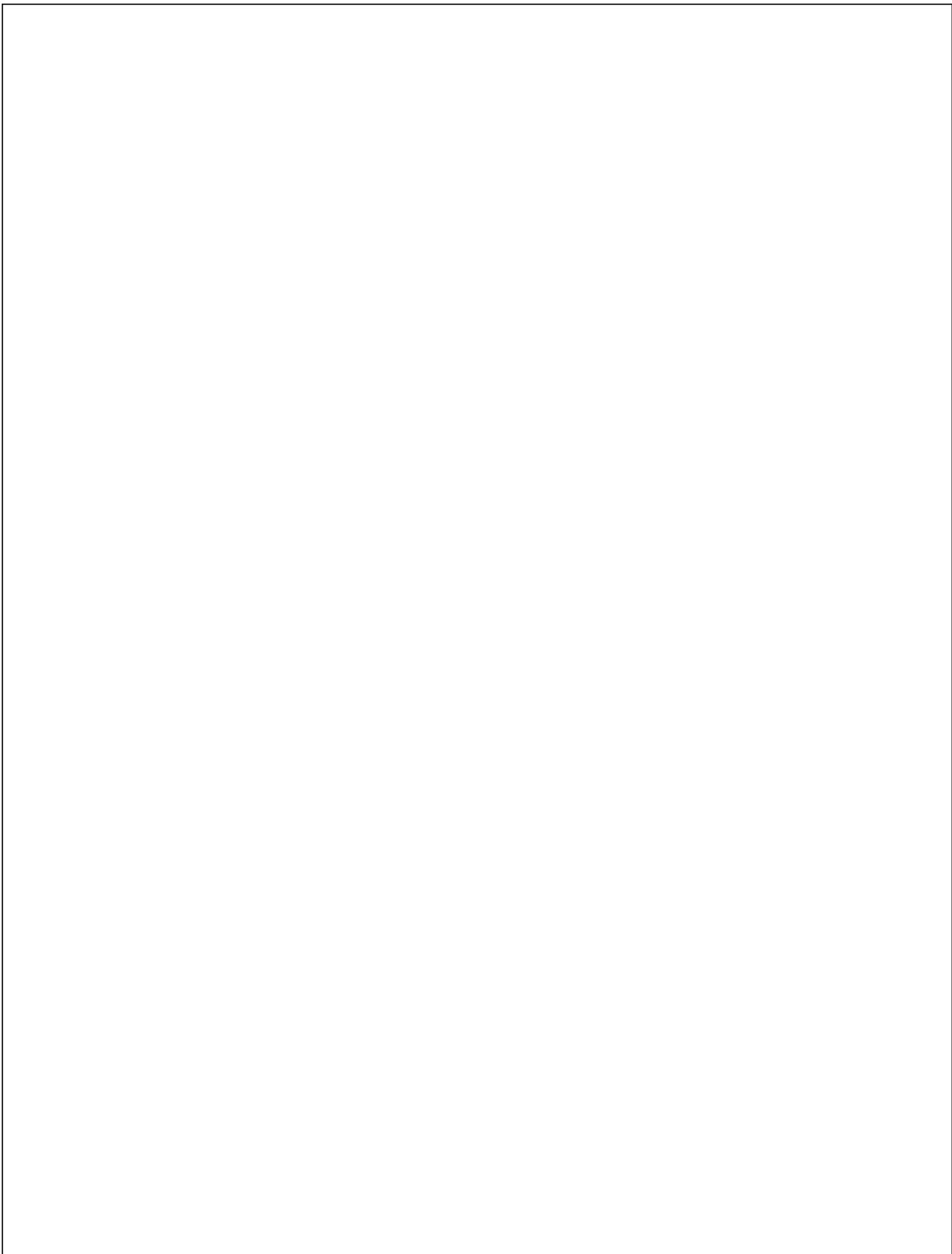


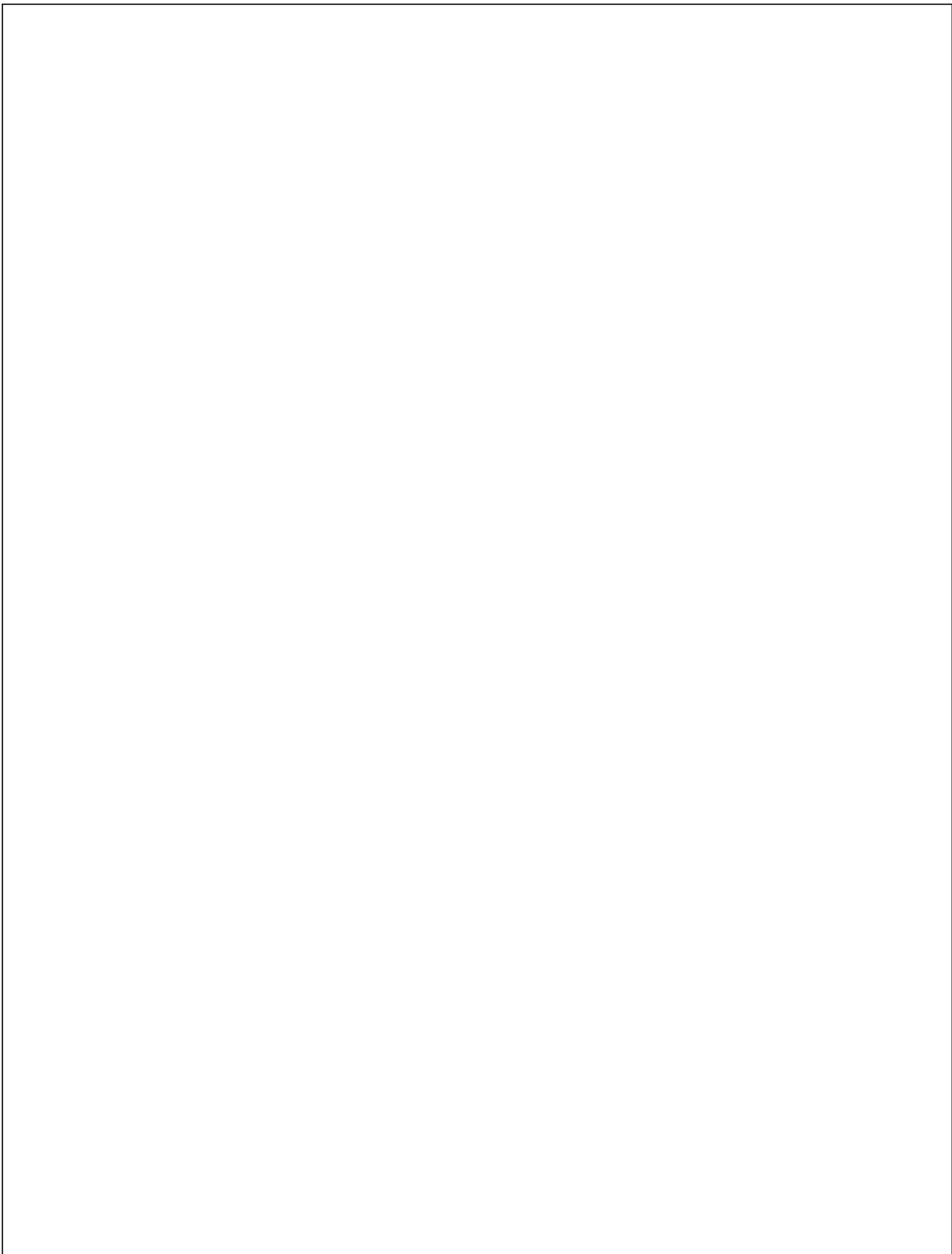












<b>INVENTARIO DE BIENES DE LA SEÑORA</b>				
<b>ISABEL CRISTINA MORALES Z</b>				
<b>CC NO 30.330.312</b>				
<b>BIENES VALORADOS</b>	<b>UBICACIÓN</b>	<b>IDENTIFICACION</b>	<b>VALOR DE LOS BIENES</b>	<b>ELABORADO POR</b>
		MATRICULAS		
EFFECTIVO			700,000	
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES			1,100,000	
INVENTARIO DE MERCANCIAS			30,000,000	
APARTAMENTO	CARRERA 48C # 16A SUR - 001-894114. Y 001-50 INT 1305	894009	405,698,277	ALVEIRO CAMELO, (avaluo anexo)
<b>TOTAL ACTIVOS</b>			<b>437,498,277</b>	

RODRIGO TAMAYO C

**PROYECTO DE GRADUACIÓN Y CALIFICACIÓN DE CRÉDITOS ISABEL CRISTINA MORALES- NIT 30.330.312-8**

**CREDITOS PRIMERA CLASE**

<b>NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL ACREEDOR</b>	<b>C.C o NIT</b>	<b>Cal. y Grad.</b>	<b>VINCULO-Art 24 Ley 1116 de 2006</b>	<b>TIPO DE DOCUMENTO</b>	<b>Capital por pagar</b>	<b>TASA DE INTERES</b>	<b>Total Acrencia</b>
<b>CREDITOS EN PRIMERA CLASE</b>							
DIEGO ALEJANDRO LADINO VINAZCO	9,911,252	1ra	ninguno	laboral	\$ 1,000,000		\$ 1,000,000
<b>TOTAL CREDITOS PRIMERA CLASE</b>					<b>\$ 1,000,000</b>		<b>\$ 1,000,000</b>

**CREDITOS TERCERA CLASE**

<b>NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL ACREEDOR</b>	<b>C.C o NIT</b>	<b>Cal y Grad</b>	<b>VINCULO-Art 24 Ley 1116 de 2006</b>	<b>TIPO DE DOCUMENTO</b>	<b>Capital por pagar</b>	<b>TASA DE INTERES</b>	<b>Total Acrencia</b>
BANCOLOMBIA	890,903,938	3ra	ninguno	pagares	\$ 114,594,386	25.48%	\$ 114,594,386
<b>TOTAL CRÉDITOS TERCERA CLASE</b>					<b>\$ 114,594,386</b>		<b>\$ 114,594,386</b>

**CREDITOS DE QUINTA CLASE**

<b>NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL ACREEDOR</b>	<b>C.C o NIT</b>	<b>Cal y Grad</b>	<b>VINCULO-Art 24 Ley 1116 de 2006</b>	<b>TIPO DE DOCUMENTO</b>	<b>Capital por pagar</b>	<b>TASA DE INTERES</b>	<b>Total Acrencia</b>
BANCO DAVIVIENDA	560,034,313	5ta	ninguno	consumo	\$ 19,363,418	28.33%	\$ 19,363,418
BANCO DE BOGOTA	860,002,964	5ta	ninguno	consumo	\$ 1,700,000	29.04%	\$ 1,700,000
BANCOOMEVA	900,406,150	5ta	ninguno	tarjeta de credito	\$ 3,465,993	10.56%	\$ 3,465,993
BANCO FALABELLA	900,047,981	5ta	ninguno	tarjeta de credito	\$ 2,346,905	25.08%	\$ 2,346,905
CARLOS ALBERTO CRUZ RENDON	860,002,964	5ta	ninguno	letra	\$ 50,000,000	24.00%	\$ 50,000,000
DIEGO BARRERA	900,406,150	5ta	ninguno	letra	\$ 30,000,000	24.00%	\$ 30,000,000
PEDRO JOSE MEJIA SANTAMARIA	900,047,981	5ta	ninguno	letra	\$ 20,000,000	24.00%	\$ 20,000,000
ALIRIO VALENCIA	4,545,230	5ta	ninguno	letra	\$ 60,000,000	24.00%	\$ 60,000,000
MARCO TULIO CORREA	75,083,704	5ta	ninguno	letra	\$ 20,000,000	24.00%	\$ 20,000,000
JUAN ESTEBAN AYALA RAMIREZ	10,262,961	5ta	ninguno	letra	\$ 50,000,000	24.00%	\$ 50,000,000
JAIME ALBERTO GONZALEZ ZULUAGA	15.913.565	5ta	ninguno	letra	\$ 24,000,000	26.82%	\$ 24,000,000
ANGELA MARIA ZULUAGA	15.913.177	5ta	ninguno	letra	\$ 670,000,000	26.82%	\$ 670,000,000
ARBAY DE JESUS CANO	1.017.207.456	5ta	ninguno	letra	\$ 52,000,000	24.00%	\$ 52,000,000
MODESTO ANTONIO VINASCO	15,922,613	5ta	ninguno	letra	\$ 70,000,000	24.00%	\$ 70,000,000
<b>TOTAL CRÉDITOS QUINTA CLASE</b>					<b>\$ 1,072,876,316</b>		<b>\$ 1,072,876,316</b>
<b>TOTAL CREDITOS DE LA LIQUIDACION</b>					<b>\$ 1,188,470,702</b>		<b>\$ 1,188,470,702</b>

**CREDITOS POSTERGADOS**

<b>NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL ACREEDOR</b>	<b>C.C o NIT</b>	<b>Cal y Grad</b>	<b>VINCULO-Art 24 Ley 1116 de 2006</b>	<b>TIPO DE DOCUMENTO</b>	<b>Intereses por pagar</b>	<b>TASA DE INTERES</b>	<b>Total Acrencia</b>
BANCOLOMBIA	890,903,938	3ra	ninguno	INTERESES	\$ 37,478,935		\$ 37,478,935
<b>TOTAL CREDITOS POSTERGADOS</b>					<b>\$ 37,478,935</b>		<b>\$ 37,478,935</b>

*11*

<b>DERECHOS A VOTO PERSONA NATURAL COMERCIANTE ISABEL CRISTINA MORALES CON NIT 30.330.312-8</b>								
<b>CATEGORIA A</b>								
<b>Nombre o razon social del acreedor</b>	<b>C.C o NIT</b>	<b>VINCULO-Art 24 Ley 1116 de 2006</b>	<b>Dirección del Acreedor</b>	<b>Municipio</b>	<b>Capital por pagar</b>	<b>Capital Vencido</b>	<b>Derechos a voto</b>	<b>% Derechos a voto</b>
Diego Alejandro Ladino Vinasco	9,911,252	ninguno	calle 6 # 13-96	Riosucio	1,000,000	1,000,000	1,000,000	0.08%
<b>TOTAL CRÉDITO CATEGORIA A</b>					<b>1,000,000</b>	<b>1,000,000</b>	<b>1,000,000</b>	<b>0.08%</b>
<b>CATEGORIA C</b>								
<b>Nombre o razon social del acreedor</b>	<b>C.C o NIT</b>	<b>VINCULO-Art 24 Ley 1116 de 2006</b>	<b>Dirección del Acreedor</b>	<b>Municipio</b>	<b>Capital por pagar</b>	<b>Capital Vencido</b>	<b>Derechos a voto</b>	<b>% Derechos a voto</b>
BANCOLOMBIA S.A	890,903,938	ninguno	CRA 7 # 6-62	Riosucio	\$ 114,594,386	114,594,386	114,594,386	10.56%
BANCO DE BOGOTA S.A	860,002,964	ninguno	CALLE 9 #5-77	Riosucio	1,700,000	1,700,000	1,700,000	0.14%
BANCO DAVIVIENDA S.A	860,034,313	ninguno	CRA 7 # 6-13	Riosucio	19,363,418	19,363,418	19,363,418	1.61%
BANCOOMEVA	900,406,150	ninguno	CARRERA 23 # 62-16	Manizales	3,465,993	3,465,993	3,465,993	0.29%
BANCO FALABELLA	900,047,981	ninguno	CALLE 70#18-165	Manizales	2,346,905	2,346,905	2,346,905	0.20%
<b>TOTAL CREDITOS CATEGORIA C</b>					<b>141,470,702</b>	<b>141,470,702</b>	<b>141,470,702</b>	<b>12.80%</b>
<b>CATEGORIA D</b>								
<b>Nombre o razon social del acreedor</b>	<b>C.C o NIT</b>	<b>VINCULO-Art 24 Ley 1116 de 2006</b>	<b>Dirección del Acreedor</b>	<b>Municipio</b>	<b>Capital por pagar</b>	<b>Capital Vencido</b>	<b>Derechos a voto</b>	<b>% Derechos a voto</b>
ISABEL CRISTINA MORALES	30.330.312	SOCIA	calle 6 # 13-96	Riosucio			1	0.00%
<b>TOTAL CREDITO CATEGORIA D</b>							<b>1</b>	<b>0.00%</b>
<b>CATEGORIA E</b>								
<b>Nombre o razon social del acreedor</b>	<b>C.C o NIT</b>	<b>VINCULO-Art 24 Ley 1116 de 2006</b>	<b>Dirección del Acreedor</b>	<b>Municipio</b>	<b>Capital por pagar</b>	<b>Capital Vencido</b>	<b>Derechos a voto</b>	<b>% Derechos a voto</b>
CARLOS ALBERTO CRUZ RENDON	4,545,230	ninguno	CALLE 6 # 3-61	Riosucio	50,000,000	50,000,000	50,000,000	4.16%
DIEGO BARRERA	75,083,704	ninguno	CALLE 14 # 5C-65	Riosucio	30,000,000	30,000,000	30,000,000	2.50%
PEDRO JOSE MEJIA SANTAMARIA	10,262,961	ninguno	CARRERA 17 #7-120	Pereira	20,000,000	20,000,000	20,000,000	1.67%
ALIRIO VALENCIA	15,913,565	ninguno	CRA 4 # 5-32	Riosucio	60,000,000	60,000,000	60,000,000	5.00%
MARCO TULIO CORREA	15,913,177	ninguno	CALLE 11 # 6-24	Riosucio	20,000,000	20,000,000	20,000,000	1.67%
JUAN ESTEBAN AYALA RAMIREZ	1,017,207,456	ninguno	CALLE 16A # 5C-64	Riosucio	50,000,000	50,000,000	50,000,000	4.16%
JAIME ALBERTO GONZALEZ ZULUAGA	15,922,613	ninguno	CARRERA 4 #6-30	Riosucio	24,000,000	24,000,000	24,000,000	2.00%
ANGELA MARIA ZULUAGA	24,646,174	ninguno	CL 18 # 9-69	Riosucio	670,000,000	670,000,000	670,000,000	55.80%
ARBAY DE JESUS CANO	15,917,233	ninguno	CRA 10 # 6-02	Riosucio	52,000,000	52,000,000	52,000,000	4.33%
MODESTO ANTONIO VINASCO	15,912,708	ninguno	CALLE 14 # 5-57	Riosucio	70,000,000	70,000,000	70,000,000	5.83%
<b>TOTAL CRÉDITOS CATEGORIA E</b>					<b>1,046,000,000</b>	<b>1,046,000,000</b>	<b>1,046,000,000</b>	<b>87.12%</b>
<b>TOTAL DERECHOS DE VOTO DE LA LIQUIDACION</b>					<b>1,188,470,702</b>	<b>1,188,470,702</b>	<b>1,188,470,703</b>	<b>100.00%</b>