

RESOLUCIÓN No. 019
(SEPTIEMBRE 12 DE 2023)

“Por medio de la cual se procede a Actualizar el valor del INMUEBLE de propiedad de la Cooperativa Multiactiva Familiar de Trabajadores de la Seguridad Social COOFAMILIAR En Liquidación”.

**LA LIQUIDADORA DE LA
COOPERATIVA MULTIACTIVA FAMILIAR DE TRABAJADORES DE LA SEGURIDAD SOCIAL
COOFAMILIAR EN TOMA DE POSESIÓN PARA LIQUIDACIÓN**

En ejercicio de las facultades legales conferidas en forma expresa por la Resolución 2022331000505 de 01 de febrero de 2022, mediante la cual la Superintendencia de la Economía Solidaria ordenó la Liquidación Forzosa Administrativa de la cooperativa y la Resolución 2022331004935 del 08 de Agosto de 2022, mediante la cual la Superintendencia de la Economía Solidaria la designa en el cargo de liquidadora, y de manera especial las conferidas en forma expresa por el Numeral Noveno del Artículo 295 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero; de la competencia legal que le otorga el Artículo 294 ibídem, en concordancia con lo establecido en el Estatuto Procesal que regula el proceso de Liquidación Forzosa Administrativa (Decreto 2555 de 2010) y demás normas que le sean aplicables, y

CONSIDERANDO

ARTICULO PRIMERO: Que mediante Resolución 20223331000505 de fecha 01 de Febrero de 2022, la Superintendencia de la Economía Solidaria ordenó la liquidación Forzosa Administrativa de la Cooperativa Multiactiva Familiar de Trabajadores de la Seguridad Social – Coofamiliar.

ARTICULO SEGUNDO: Que conforme a lo indicado en el Artículo 9.1.4.2.1 del Decreto 2555 de 2010, se procedió a realizar las publicaciones y emplazamientos para que todos los acreedores o interesados en el proceso concursal, se hicieran presentes en forma oportuna y dentro del término legal establecido, para solicitar el reconocimiento de sus derechos.

ARTICULO TERCERO: Que dentro de las funciones del Liquidador esta la de adelantar durante el proceso Liquidatorio el recaudo de los dineros y la recuperación de los activos que por cualquier concepto deban ingresar a la masa de la liquidación, de acuerdo con lo ordenado en el Artículo 293 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero

ARTICULO CUARTO: Que el Artículo 293 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, establece el principio de igualdad entre los acreedores del Proceso Liquidatorio, como quiera que es un proceso concursal y universal, cuya finalidad esencial es la pronta realización del activo y el pago gradual y rápido del pasivo externo a cargo de la respectiva entidad, hasta la concurrencia de sus activos, preservando siempre la igualdad entre los acreedores, sin perjuicio de las disposiciones legales que confieren prelación en el pago de cada clase de créditos.

ARTICULO QUINTO: Que de conformidad con lo establecido en el Artículo 293 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, en concordancia con el 294 y 295 Ibídem, el liquidador tiene entre otras funciones, las de ejecutar los actos que tiendan a facilitar la preparación y realización de una liquidación rápida y efectiva.

ARTICULO SEXTO: Que, conforme a las normas anteriormente citadas, las funciones del Liquidador se ejercen como funciones públicas transitorias, sin perjuicio de la aplicabilidad de las reglas del derecho privado a los actos de gestión que debe ejecutar durante el proceso de liquidación.

ARTICULO SEPTIMO: Que la liquidadora efectuó una invitación privada a cuatro (4) firmas especializadas que disponen de amplia experiencia, trayectoria y experticia en la realización de avalúos de bienes muebles e inmuebles, habiéndose presentado propuestas de las siguientes firmas: Avalúos Capital, Anthony Halliday Berón SAS, Lonja de Propiedad Raíz de Cali, Vicar Bienes y Servicios.

ARTICULO OCTAVO: Que de acuerdo con lo estipulado en el Artículo 9.1.3.3.2 del Decreto 2555 de 2010, la liquidadora elevó consulta a la Superintendencia de la Economía Solidaria en fecha del 30 de Junio de 2022, remitiendo cuatro (4) cotizaciones para que este órgano se pronunciara emitiendo su concepto previo sobre la selección de la firma evaluadora del activo de la intervenida.

ARTICULO NOVENO: Mediante Radicado No. 20223310340561 del 31 de Agosto de 2022, la Supersolidaria da respuesta a dicha solicitud manifestando que: *“da concepto previo frente a las firmas ANTHONY HALLIDAY BERON S.A.S y AVALUOS CAPITAL en atención a que cumplen con cada uno de los requisitos remitidos y evaluados.”*

ARTICULO DECIMO: Que la liquidadora efectuó la valoración de las propuestas presentadas por las firmas autorizadas para la realización de los avalúos del proceso Liquidatorio, seleccionando a la firma Anthony Halliday Berón SAS con NIT 800.054.173-1, elección que se realizó con fundamento en el cumplimiento de requisitos importantes como experiencia, certificaciones, registro y metodología, adicional al valor cotizado por la prestación de sus servicios profesionales.

ARTICULO DECIMO PRIMERO: Que con fecha 23 de Septiembre de 2022, la firma Anthony Halliday Berón SAS, presentó el avalúo No. 22-251 del 21 de septiembre de 2022, mediante el cual rinde su experticia sobre el bien inmueble ubicado en la CL 25 Norte 2BN 34 Barrio San Vicente del municipio de Santiago de Cali, estableciendo la suma de STECIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES CIENTO MIL PESOS (\$788.100.000), como valor comercial del bien inmueble.

ARTICULO DECIMO SEGUNDO: Una vez en firme la Resolución No. 009 del 05 de Octubre de 2022, mediante la cual se aceptó el avalúo de este activo, se procedió a actualizar el valor del INMUEBLE de propiedad de la Cooperativa Multiactiva Familiar de Trabajadores de la Seguridad Social - COOFAMILIAR En Liquidación.

ARTICULO DECIMO TERCERO: Con base en lo anterior, se aperturó al proceso de venta directa, encontrando que, pese a que muchos visitantes mostraban su interés en el bien inmueble, durante dicho periodo solo se presentaron dos ofertas formales las cuales no cumplieron con las condiciones de precio mínimas para la venta directa.

ARTICULO DECIMO CUARTO: Teniendo en cuenta lo anterior, se procedió con el protocolo legalmente establecido para la enajenación por medio de invitación pública, de la cual se corrió traslado mediante aviso publicado el día 28 de Mayo de 2023, estableciendo como fecha límite de recepción de propuestas el día 20 de Junio de 2023. Una vez concluido este término se declaró desierta la invitación pública al no presentarse proponentes.

ARTICULO DECIMO QUINTO: Que según el Artículo 9.1.3.3.4 del Decreto 2555 de 2010, es deber del liquidador actualizar la valoración de los inventarios de activos, cuando concurren circunstancias que a su juicio incidan notoriamente en los avalúos inicialmente determinados.

ARTICULO DECIMO SEXTO: Que la suscrita liquidadora procedió a solicitar a la firma ANTHONY HALLIDAY BERÓN SAS, la practica de un nuevo avalúo con el fin de actualizar el valor del bien inmueble de la cooperativa, en consideración a que entre los principales factores que han influido de forma negativa en los interesados en este inmueble, se encuentra la edad del bien (58 años), el estado de su estructura, el precio, las condiciones actuales del mercado y en consideración al cumplimiento del procedimiento establecido para la venta de bienes inmuebles en procesos de liquidación forzosa administrativa.

ARTICULO DECIMO SEPTIMO: Que con fecha 11 de Septiembre de 2023, la firma Anthony Halliday Berón SAS, presentó el avalúo No. 23-250, mediante el cual rinde su experticia sobre la actualización del valor comercial del bien inmueble ubicado en la CL 25 Norte 2BN 34 Barrio San Vicente del municipio de Santiago de Cali, avaluado de la siguiente manera:

AVALUO N° 23 - 250			
Calle 25 Norte # 2BN – 34, Barrio San Vicente, Santiago de Cali D.E., Valle del Cauca:			
DESCRIPCIÓN Mat. Inmobiliaria 370-12458	AREA (m ²)	VALOR (\$/m ²)	TOTAL
TERRENO:	344	\$ 1.300.000	\$ 447.200.000
CONSTRUCCION:			
Primer Piso:	180	\$ 940.000	\$ 169.200.000
Zona Posterior:	105	\$ 1.090.000	\$ 114.450.000
Segundo Piso:	170	\$ 760.000	\$ 129.200.000
Subtotal Construcciones:			\$ 412.850.000
VALOR TOTAL AVALUADO:			\$ 860.050.000
AJUSTE POR VENTA FORZOSA (35%)			\$ 301.017.500
VALOR AVALUADO VENTA FORZOSA:			\$ 559.032.500

SON: QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS

ARTICULO DECIMO OCTAVO: De conformidad al Artículo 9.1.3.3.3 del Decreto 2555 de 2010, se procede a notificar y posteriormente correr traslado del avalúo del bien inmueble citado.

En mérito de lo expuesto, la liquidadora de la COOPERATIVA MULTIACTIVA FAMILIAR DE TRABAJADORES DE LA SEGURIDAD SOCIAL - COOFAMILIAR EN LIQUIDACIÓN,

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Aceptar el avalúo del bien inmueble que integra la masa activa del proceso de liquidación, realizado por la firma Anthony Halliday Berón SAS, según documento que contiene la experticia practicada, identificada con el No. 23-250 del 11 de Septiembre de 2023, el cual hace parte integral del presente acto administrativo.

ARTICULO SEGUNDO: Ordenar al departamento de contabilidad que una vez en firme el presente acto administrativo, proceda a realizar los ajustes a los estados financieros conforme al proveído de la presente resolución.

ARTICULO TERCERO: Ordénese la publicación de un aviso en un diario de amplia circulación nacional, el cual se efectuará dentro de los tres (3) días siguientes a la expedición del presente acto.

ARTICULO CUARTO: Ordénese correr traslado del avalúo del bien inmueble descrito en la parte considerativa de la presente resolución, a los acreedores y demás interesados en el proceso concursal, por el termino de (10) diez días hábiles de conformidad con el artículo 9.1.3.3.3 del Decreto 2555 de 2010. Para el efecto disponer que los documentos constitutivos del avalúo estén a disposición del público en la Sede Única de la Liquidación, ubicada en la CL 25 Norte 2BN 34.

ARTICULO QUINTO: Informar a los acreedores y demás interesados en el proceso concursal, que contra la presente resolución procede recurso de reposición, el cual deberá interponerse ante la liquidadora acreditando la calidad en que se actúa y con el lleno de los requisitos exigidos por los artículos 76 y 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, dentro de los Diez (10) días siguientes a la desfijación del aviso por medio del cual se notificó la presente resolución.

ARTÍCULO SEXTO: De los recursos que se llegaren a presentar ordénese correr traslado a los demás acreedores por el término de cinco (05) días hábiles contados a partir del vencimiento del término fijado para la presentación de los recursos.

Dada en Santiago de Cali a los cinco (12) días del mes de Septiembre de 2023.

NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE



JACKELINE ANDREA VALDERRAMA QUINTERO
Liquidadora



ANTHONY HALLIDAY BERÓN S.A.S.
PROPIEDAD RAÍZ Y AVALÚOS



AVALUO N° 23 – 250

SOLICITADO POR:

COOFAMILIAR

DIRECCION DEL PREDIO:

**Sede San Vicente
Calle 25 Norte # 2BN – 34
Barrio San Vicente
Santiago de Cali D.E.
Valle del Cauca**



Cali, Septiembre 11 de 2023



CONSIDERACIONES GENERALES:

Este estudio se propone obtener el Valor Razonable del activo analizado, que “es el precio que sería recibido al vender un activo, o pagado al transferir un pasivo, en una transacción adecuada entre agentes de mercado en la fecha de la medición” (1). Este Valor Razonable, también puede definirse como “la cuantía estimada por la cual un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de la valuación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la cual las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción”. Esta valuación se realiza de acuerdo con los estándares de las IVS 101, 102, 103.

(1) NIIF 13: Valor Razonable.

TIPO DE INMUEBLE:

Lote de terreno y construcción de dos pisos destinada a oficinas, actualmente desocupada.

UBICACION:

Calle 25 Norte # 2BN – 34, Barrio San Vicente, Santiago de Cali D.E., Valle del Cauca.

GEORREFERENCIA: N 3°28'05.9" W 76°31'30.4" (Fachada) según Google Maps.

LINDEROS:

Según la Escritura Publica N° 2.572 del 30 – 05 – 1997 de la Notaria 7ª de Cali, son:

Norte: En extensión de 10.40 metros con predio de Lubin Mazuera.

Sur: En extensión de 10.40 metros con la calle 25 Norte.

Oriente: En extensión de 33.55 metros, con propiedad que es o fue de José Escobar Fernández y Tulio Gómez Padilla.

Occidente: En 33.55 metros, con propiedad que es o fue de Tulio Gómez Padilla.



Matrícula Inmobiliaria: 370 – 12458

SECTOR:

Comprende el Centro Comercial del Norte y su área de influencia enmarcada por las Avenidas Vázquez Cobo, Estación y Sexta Norte. Es un sector con un importante desarrollo comercial, el cual resultó afectado por la apertura del Centro Comercial Chipichape, que captó el mayor volumen de comercio y los mejores almacenes se trasladaron, aunque en los últimos años ha mejorado la actividad comercial en cierta medida. En la zona los locales están siendo transformados a oficinas que requieren algo de vitrina y atención al público como servicios médicos, odontológicos, etc. profesionales independientes, agencias de viajes entre otros. Estas oficinas aprovechan la vacancia los locales y gozan de las ventajas del sector como son la dotación completa de servicios y transporte urbano, servicios bancarios, supermercados etc. Frente al predio se ubican las antiguas instalaciones del Seguro Social, hoy Clínica Nueva Rafael Uribe Uribe, y a unas cuadras el Centro Comercial La Pasarela que se divide en dos bloques, ambos en sus dos primeras plantas con locales dedicados principalmente al mercado de los computadores, con algunas oficinas, y en la otra torre que es de mayor altura parte parqueaderos en los pisos superiores, con remate en el último piso con el Club de Ejecutivos.

NORMAS URBANISTICAS:

Según el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) para el Municipio de Cali, Acuerdo 0373 de Diciembre de 2014, el predio se localiza en:

AREA DE ACTIVIDAD: MIXTA – M
TIPO: CENTRALIDADES
VOCACIÓN: USOS EMPRESARIALES
TRATAMIENTO URBANISTICO: RENOVACION URBANA - R3



Artículo 318. Renovación Urbana – Cambio de Patrón (R3). Sectores de la ciudad de usos mixtos con dinámicas constructivas y económicas importantes, en los cuales se pretende consolidar la actividad económica existente.

Índice de Construcción Base	Índice de construcción adicional
2,2	4

AREAS MIXTAS (CENTRALIDADES Y CORREDORES)				
Índice de Ocupación				
Área lote (M ²)	Residencial		Comercio y servicios	Mixtos
	Unifamiliar	Multifamiliar		
251 – 1000	N.A.	0,7	0,75	0,8

Aislamiento Posterior:	De 1 a 2 pisos:	3 metros
	De 3 a 5 pisos:	4,5 metros

Aislamientos Laterales:	De 1 a 3 pisos:	0 metros
	De 4 a 8 pisos:	4 metros

CONFORMACION:

TERRENO: Es un lote medianero con forma rectangular y topografía plana, tiene su frente sobre la Calle 25 Norte con una longitud de 10,4 mts., y un fondo de 33,55 mts., ocupa un área de **344 m²**.

CONSTRUCCION: Es una edificación de dos pisos independientes con antejardín cerrado. El primer piso consta de un amplio Salón con sala de espera y divisiones modulares para la atención de público, con dos baterías de baños y una cocineta, oficina, Sala de Reuniones, patio – Jardín interior, y hacia la parte posterior un amplio espacio para capacitaciones con una zona de servicio con cocineta, archivo, y detrás de este una batería de baños y vestier. Ocupa un **área de 285 m²**. Al segundo piso se ingresa usando un acceso independiente ubicado a mano derecha entrando al predio. Consta de Salón, baño, oficina a



doble espacio con baño, corredor, cuarto – archivo con un baño sin terminar, cocineta y estar posterior, ocupando un **área de 170 m²**.

El inmueble cuenta con un **área total construida de 455 m²**.

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN:

- Fachada:** 1er piso tipo vitrina (vidrio y herrajes en acero), 2do piso pintura.
- Estructura:** Mixta, muros portantes, y columnas y vigas en concreto reforzado.
- Cubierta:** Primer piso – zona posterior (Salón) en estructura metálica y teja de Eternit; Segundo piso estructura metálica y teja térmica.
- Cielo raso:** Primer piso repello y estuco bajo placa, panel yeso y madera pintada en parte del primer piso.
- Muros:** Ladrillo, repello, estuco y pintura, algunos en panel yeso. División en acceso a segundo piso con muro en Vidriblock.
- Pisos:** Cerámica en general y escalera en grano pulido.
- Puertas:** De acceso en vidrio templado y herrajes en acero; internas en madera sobre marcos metálicos.
- Ventanas:** Aluminio anodizado y natural con vidrio, parte metálicas con vidrio y de fachada con reja metálicas.
- Cocinetas:** 1er Piso con muros y mesones enchapados en cerámica, y lavaplatos en acero inoxidable. Posterior con muebles y gabinetes en MDF con vidrio esmerilado. 2do piso con mesón en retal de mármol – con pintura epóxica, lavaplatos en acero inoxidable, muros en cerámica tipo azulejo, y piso parte en cerámica y parte en sobrepiso.



Baños: Aparatos sanitarios de color, mesones, muros y pisos enchapados en cerámica, divisiones internas en aluminio.

Otros: Antejardín cerrado con reja en tubo cuadrado y puertas corredizas.

Patio Jardín con muro enchapado en cerámica imitación piedra, fuente en piedra, reja de seguridad en vacío, puerta ventana en aluminio natural y vidrio.

Aires Acondicionados tipo minisplit en diferentes espacios.

C.C.T.V. – Sensores de Movimiento. Cerco eléctrico perimetral.

SERVICIOS PÚBLICOS:

Cuenta con energía, acueducto, alcantarillado y dos líneas telefónicas. La Calle 25 Norte que pasa frente al predio es una vía vehicular pavimentada en buen estado, al igual que las demás vías del sector. A unos 25 metros se localiza la Avenida Vásquez Cobo la cual es de doble calzada, de doble sentido y con dos carriles cada una, la cual a partir de la intersección con la Calle 25 Norte se convierte en una vía de 4 carriles en un solo sentido en dirección al Sur.

EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN:

Según Anotación N° 003 del Certificado de Tradición y Libertad (Protocolización de la Construcción), expedido el 22 de Marzo de 2022 por la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali, sumaría a hoy 59 años aproximadamente. Sin embargo, el predio evidencia tener menor edad por cuenta de unas adecuaciones importantes realizadas hace aproximadamente 16 años con ampliación en la parte posterior del primer piso, que además incluye la intervención de cubierta, cielo raso e instalaciones en 2° piso realizadas hace 3 años. Por lo anterior redefiniremos la edad del inmueble en 41 años.



ESTADO DE MANTENIMIENTO:

Muy bueno el primer piso, y normal el segundo (todavía con algunas zonas en adecuación). Se le asigna calificación de 2.0 al primer piso, y 2.5 al segundo piso, cuyo rango va desde 1 como calificación de estado excelente, a 5 como estado irrecuperable o demolición.

VIGENCIA DEL AVALUO:

Un año a partir de la fecha, hasta el 11 de Septiembre de 2024, mientras las condiciones del inmueble y del entorno se mantengan normales.

METODO O ENFOQUE DE VALUACION:

Para obtener el Valor Razonable de los terrenos aplicamos el Enfoque de Mercado o Comparativo. Este proporciona una indicación del valor comparando el activo con otros idénticos o similares y con información disponible sobre el precio. El primer paso consiste en considerar los precios de transacciones que se hayan dado recientemente. Si ha habido pocas también puede ser apropiado considerar los precios de activos idénticos o similares u ofrecidos para la venta, suponiendo que la relevancia de esta información está establecida claramente, y se analiza críticamente.

Para las construcciones es necesario aplicar el Enfoque del Costo. Está basado en el principio según el cual el precio que un comprador en el mercado pagaría por el activo objeto de valuación no sería superior al coste de comprar o construir un activo equivalente, salvo si hay involucrados excesivos factores de tiempo, incomodidad, riesgo u otros. Con frecuencia el activo valuado será menos atractivo que el alternativo en razón a su antigüedad u obsolescencia. Con base en este último comentario aplicamos factores para evidenciar la pérdida de valor por edad, estado de mantenimiento u obsolescencia. Estos factores son tomados de las Tablas de Ros-Heidecke, que es el método de medición comúnmente utilizado a nivel mundial para valuación de construcciones.



NATURALEZA Y PROCEDENCIA DE LA INFORMACION BASE:

1. Para efectos de este avalúo el área del terreno fue tomada del Certificado de Tradición expedido en Marzo 22 de 2022, suministrado por el Solicitante, y las áreas construidas de mediciones hechas en sitio para el avalúo realizado por nuestra Firma en Julio de 2022, las cuales a la fecha no se han modificado; por su naturaleza se consideran aproximadas.
2. El costo de reposición a nuevo con el cual se hace el ejercicio de depreciación, fue tomado de valores de presupuestos de obras similares, de publicaciones especializadas como Construdata, y de estudios de costos realizados por entidades agremiadas.

NOTAS IMPORTANTES:

3. **Exija siempre el avalúo en papelería ORIGINAL.**
4. La visita al predio se realizó el día 29 de Agosto de 2023.
5. El presente avalúo no contempla Estudio de Títulos por no ser de nuestra competencia.
6. **Declaración de Responsabilidad y Cumplimiento**
 - El valuador no es responsable por los aspectos legales que afecten el inmueble, la propiedad valuada o los títulos de la misma.
 - El valuador no dará información sobre la valuación a nadie distinto al solicitante del avalúo y sólo lo hará con autorización escrita de éste, con la salvedad de que la información sea requerida por alguna autoridad competente.
 - Para efectuar el encargo valuatorio nos basamos en la buena fe y veracidad de la información y documentos suministrados, por lo tanto no nos hacemos responsables de la misma.
 - El presente informe cumple con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador".
 - El valuador no tiene ningún interés particular en el inmueble objeto de valuación.
 - Para llevar a cabo el encargo valuatorio el valuador ha realizado una visita de verificación al inmueble avaluado.



7. **Declaración de No Vinculación – Independencia:** Para llevar a cabo este estudio declaramos que sólo existe una relación de servicios profesionales, por tanto no existe algún tipo de conflicto de interés. De igual forma se establece que el informe de valuación es completamente confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales; y no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

NOTAS RELATIVAS A LA VALORACIÓN:

8. Para llegar al valor del terreno tomamos como referencia los datos de mercado del sector, destacando que son nulas las ofertas de lotes disponibles ya que este es un sector consolidado. Por ello se realiza un ejercicio de residuo, que descuenta de las Ofertas existentes el valor de las construcciones que poseen, basados en la información de área construida y acabados, dejando el residuo para el Lote. Este es un ejercicio de aproximación pues se depende en gran medida de la información suministrada, sin embargo, ofrece un punto de partida para comparar y definir el valor.

9. Dentro de los datos de mercado podemos mencionar los siguientes:

ITEM	UBICACIÓN	FUENTE	VALOR OFERTA	% DEP.	VALOR DEPURADO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUIDA	VALOR INTEGRAL DEPURADO	VALOR M ² CONST.	VALOR CONSTRCC	RESIDUO LOTE	VALOR M ² LOTE
11.1	San Vicente Calle 34 Norte N° 2B-68	3045452720	\$2.500.000.000	10%	\$ 2.250.000.000	420	1.080	\$ 5.357.143	\$ 1.600.000	\$ 1.728.000.000	\$ 522.000.000	\$ 1.242.857
2	San Vicente - Av. Vasquez Cobo	Red Inmobiliaria 3155577164	\$1.400.000.000	10%	\$ 1.260.000.000	350	600	\$ 3.600.000	\$ 1.350.000	\$ 810.000.000	\$ 460.000.000	\$ 1.285.714
3	San Vicente - Av. Vasquez Cobo	Brenda De Navia Sas 3003229115	\$750.000.000	10%	\$ 675.000.000	195,8	300	\$ 3.447.395	\$ 1.400.000	\$ 420.000.000	\$ 255.000.000	\$ 1.302.349
4	San Vicente	Holguin y Holguin SAS 3122983362	\$980.000.000	10%	\$ 882.000.000	258	350	\$ 3.418.605	\$ 1.500.000	\$ 525.000.000	\$ 357.000.000	\$ 1.383.721

PROMEDIO M2	\$ 1.303.660
DESVIACION	58.964,70
COEFICIENTE DE VARIACION	4,52%
NÚMERO DE DATOS	4
RAIZ	2,000
t(N)	1,858
LIMITE SUPERIOR	\$ 1.358.428
LIMITE INFERIOR	\$ 1.248.893



Con base en este estudio de mercado asignamos el valor del Promedio y los aproximamos por defectos a \$1'300.000/m².

12. Para llegar al valor de la construcción partimos del Costo de Reposición y depreciamos a partir de un factor que vincula la Vida Útil o Remanente VS el Estado de Conservación del inmueble, así:

DESCRIPCION	PRIMER PISO OFICINAS	PRIMER PISO ZONA POSTERIOR	SEGUNDO PISO
Edad del Inmueble	41 Años	16 Años	41 Años
Vida Técnica	70 Años	70 Años	70 Años
% de Vida	59%	23%	59%
Vida Útil Remanente	29 Años	54 Años	29 Años
Estado del Inmueble	2,0	2,0	2,5
Costo de Reposición	\$ 1.800.000./m ²	\$ 1.300.000./m ²	\$ 1.550.000./m ²
Depreciación	47,86%	16,22%	50,78%
Valor Final Adoptado	\$ 940.000./m²	\$ 1.090.000./m²	\$ 760.000./m²

13. La diferencia que se presenta en el valor de los dos pisos radica principalmente en el estado de conservación de cada uno y de los acabados con los que cuenta; vale advertir que el segundo piso aunque recibió adecuaciones en cielo raso y se intervino la cubierta, aún faltan detalles. Se separa también en el primer piso la zona posterior pues, aunque es un espacio cubierto de buenas características, no tiene la densidad de construcción de la edificación principal, y como se menciona en el punto anterior su edad de construcción es más reciente.

14. Atendiendo el requerimiento hecho por la parte liquidadora de **COOFAMILIAR** en cuanto a estimar un **valor de liquidación** al activo, nos permitimos emitir nuestro concepto:

En nuestros informes el Enfoque usado es: MÉTODO O ENFOQUE DE VALUACIÓN:

Para obtener el Valor Comercial de un activo en condiciones normales aplicamos el Enfoque de Mercado o Comparativo. Este proporciona una indicación del valor comparándolo con otros idénticas o similares y con información disponible sobre el precio. El primer paso consiste en considerar los precios existentes (muestras), considerando que las transacciones pueden variar



dependiendo el tipo de activo y las condiciones propias de la misma (tiempo de comercialización, uso actual, posible destinación futura, etc).

15. Ahora, para cumplir con el encargo solicitado de generar un porcentaje de ajuste a los valores de avalúo que pueda ser utilizado para venta en corto plazo, es necesario **definir** que el activo valorado tiene como **destino una venta forzosa o valor de liquidación**. Según la NTS-S-02 ICONTEC-RNA en el numeral 3.7 se define el Valor de Liquidación o de Venta Forzosa como: *“El Importe que en términos razonables se podría obtener por la venta del bien dentro de un marco temporal demasiado corto para satisfacer el marco temporal de comercialización adecuada exigido en la definición de Valor de Mercado. En algunos países el valor de venta forzosa en concreto puede incluir al vendedor no dispuesto a vender y al comprador o compradores que adquieren el bien con pleno conocimiento de la situación de desventaja del vendedor.”*

En este intercambio comercial la característica sobresaliente consiste en que el vendedor se halla **obligado a vender** el bien (hándicap) y el comprador dispone de ventaja en el contexto de la operación para **aceptar, o no, el precio del bien** que se le ofrece (no está obligado a comprar).

16. Si tomamos como base el **valor comercial** es importante mencionar que al no existir normatividad en Colombia aplicable a este tipo de ejercicios (el valor comercial asignado a los activos está soportado en metodologías sustentables y demostrables), determinar un valor diferente como el denominado en el Decreto 2101 del 22-Dic-2016, literal “E” Principios de Medición, Art. 42 a 53, “valor neto de liquidación”, estará basado en la premisa de Venta Forzosa (ver página anterior), **sugiriendo ajuste en un porcentaje que pueda resultar atractivo para los posibles oferentes**, y cuya realización se pueda dar en tiempos cortos (dos



a 6 meses), además, es importante tener en cuenta que en las compra-ventas se incurre en gastos de notariado y registro, y que estos oscilan alrededor del 3,5%.

17. Tomando las consideraciones anteriores, el ajuste sugerido equivale al 35% menos, es decir ya incluyendo esos gastos, y por exceso. **El 30% es el porcentaje judicialmente utilizado para la primera postura cuando un activo se somete a remate, y este de liquidación se podría asimilar así, con esa adición, por exceso.** En ese mismo sentido, si no hay posturas en el término de un tiempo inicial, consideramos que se podría seguir la misma costumbre judicial de aumentar el ajuste a un 50% menos, y luego al 70%, hasta conseguir el comprador, pues de alguna manera esta forma de ajuste forzoso ha generado jurisprudencia.



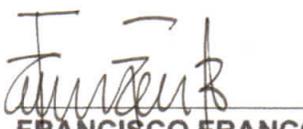
AVALUO N° 23 - 250

Calle 25 Norte # 2BN – 34, Barrio San Vicente, Santiago de Cali D.E., Valle del Cauca:

DESCRIPCIÓN Mat. Inmobiliaria 370-12458	AREA (m ²)	VALOR (\$/m ²)	TOTAL
TERRENO:	344	\$ 1.300.000	\$ 447.200.000
CONSTRUCCION:			
Primer Piso:	180	\$ 940.000	\$ 169.200.000
Zona Posterior:	105	\$ 1.090.000	\$ 114.450.000
Segundo Piso:	170	\$ 760.000	\$ 129.200.000
Subtotal Construcciones:			\$ 412.850.000
VALOR TOTAL AVALUADO:			\$ 860.050.000
AJUSTE POR VENTA FORZOSA (35%)			\$ 301.017.500
VALOR AVALUADO VENTA FORZOSA:			\$ 559.032.500

SON: QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS

IMPORTANTE: VER NOTAS EN PAGINAS N° 7 a 11.


FRANCISCO FRANCO
Director de Avalúos
Matricula N° 798 RNA
RAA: AVAL-16684962

Anthony Halliday Beron S.A.S.

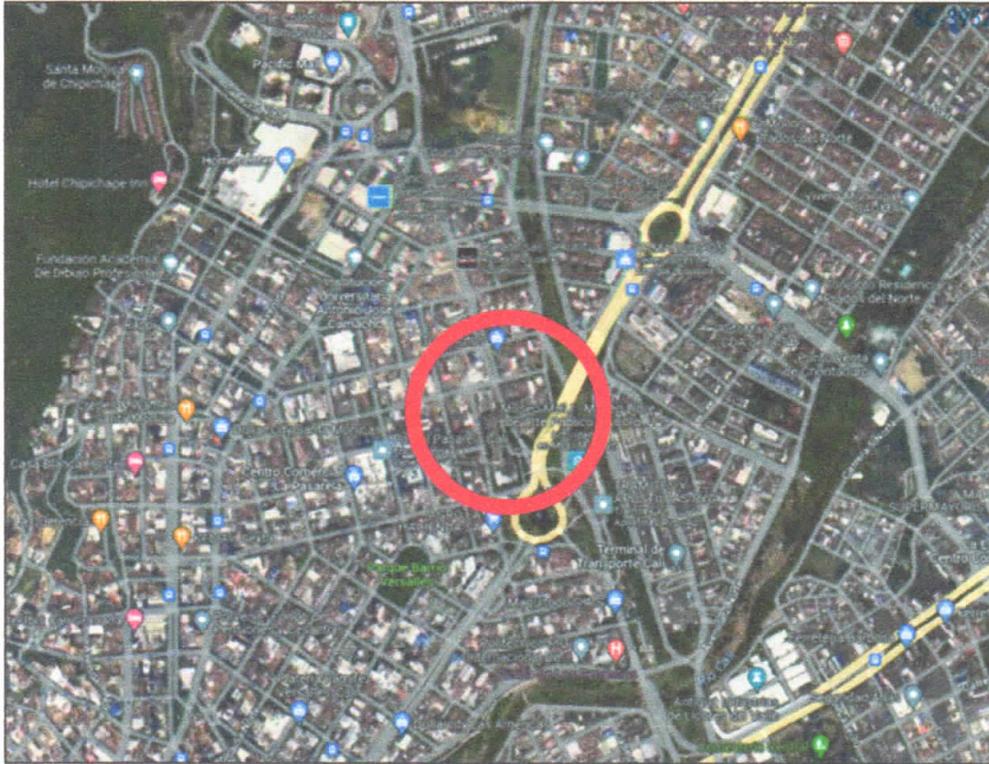
AVALUOS



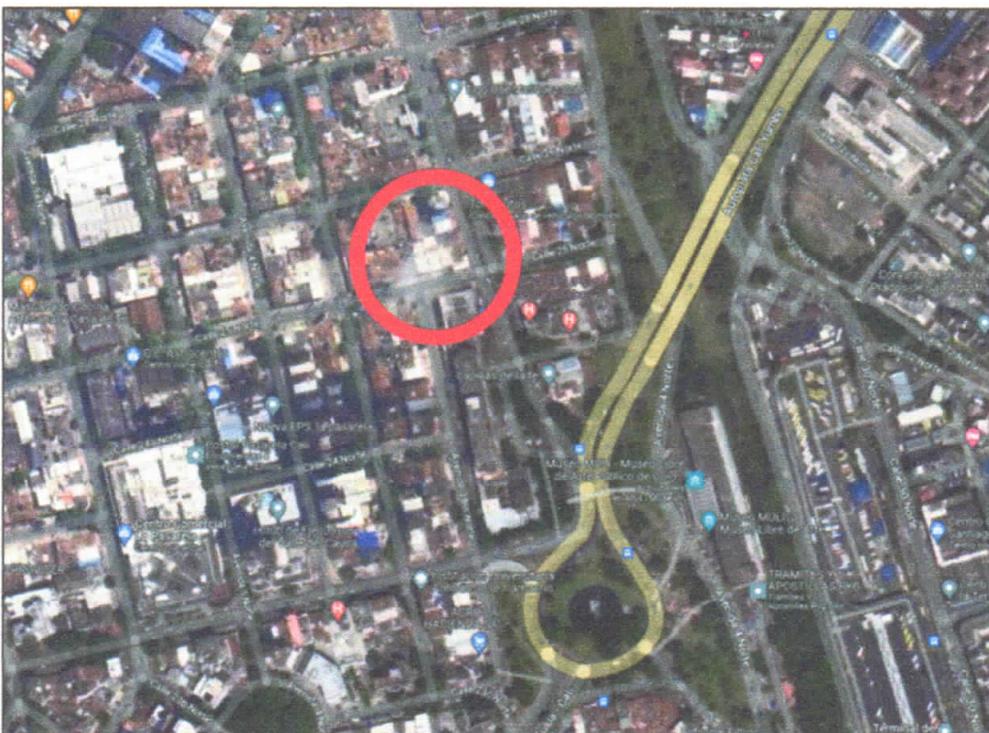
Cali, Septiembre 11 de 2023



ANTHONY HALLIDAY BERÓN S.A.S.
PROPIEDAD RAÍZ Y AVALÚOS



UBICACIÓN DEL INMUEBLE



UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Oficina 805, Torre Siglo XXI, Av. 4N # 6N-67, Cali PBX: (602) 661 8325 - Cel: 315 550 6044

www.ahb.com.co / avaluos@ahb.com.co

MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA



ANTHONY HALLIDAY BERÓN S.A.S.
PROPIEDAD RAÍZ Y AVALÚOS



SECTOR – CALLE 25 NORTE



FACHADA

Oficina 805, Torre Siglo XXI, Av. 4N # 6N-67, Cali PBX: (602) 661 8325 - Cel: 315 550 6044

www.ahb.com.co / avaluos@ahb.com.co

MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA



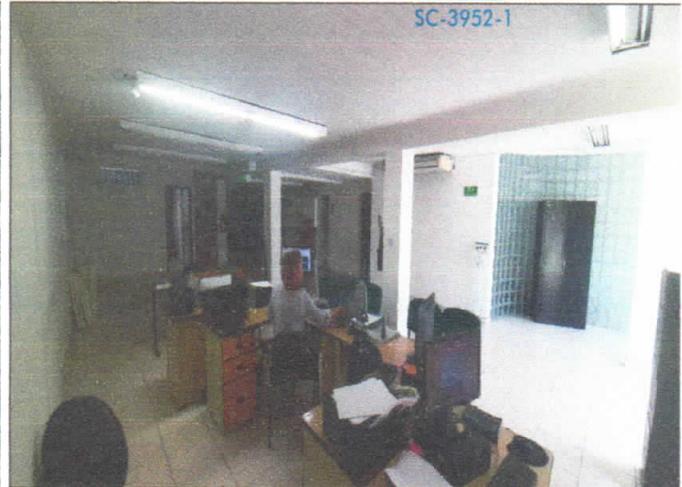
ANTHONY HALLIDAY BERÓN S.A.S.
PROPIEDAD RAÍZ Y AVALÚOS



SC-3952-1



PRIMER PISO - SALON



PRIMER PISO - SALON



PRIMER PISO - PARTE POSTERIOR



PRIMER PISO - PARTE POSTERIOR



PRIMER PISO - COCINETA



PRIMER PISO - BATERIA DE BAÑOS

Oficina 805, Torre Siglo XXI, Av. 4N # 6N-67, Cali PBX: (602) 661 8325 - Cel: 315 550 6044

www.ahb.com.co / avaluos@ahb.com.co

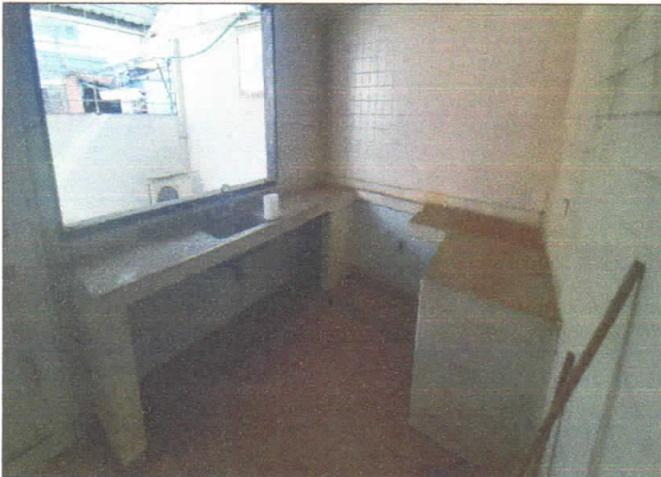
MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA



SEGUNDO PISO - SALON



SEGUNDO PISO - SALON



SEGUNDO PISO - COCINA



SEGUNDO PISO - BAÑO



SEGUNDO PISO - OFICINA



SEGUNDO PISO - ESTAR



PIN de validación: b9C70ae1



RAA
Registro Abierto de Avaluadores



ANA
Asociación Nacional de Avaluadores

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900798614-2

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

El señor(a) FRANCISCO JAVIER FRANCO BERON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16684962, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16684962.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCISCO JAVIER FRANCO BERON se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. <p>Fecha de inscripción: 01 Jun 2018 Régimen: Régimen de Transición</p>
<p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. <p>Fecha de inscripción: 01 Jun 2018 Régimen: Régimen de Transición</p>
<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. <p>Fecha de inscripción: 01 Jun 2018 Régimen: Régimen de Transición</p>

Página 1 de 3



PIN de validación: b9070ae1



RAA
Registro Abierto de Avaluadores



ANA
Asociación Nacional de Avaluadores

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0822, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 30 de Septiembre de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0830, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 30 de Abril de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0244, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 30 de Abril de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: AVENIDA 4N # 6N-67
Teléfono: 3155740841
Correo Electrónico: francoberon@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FRANCISCO JAVIER FRANCO BERON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16684962. El(la) señor(a) FRANCISCO JAVIER FRANCO BERON se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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

Página 2 de 3



PIN de validación: b9D70ae1



RAA
Registro Abierto de Avaluadores



ANA
Asociación Nacional de Avaluadores



PIN DE VALIDACIÓN
b9070ae1

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días del mes de Septiembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Alexandra Suarez
Representante Legal

EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**CERTIFICA LA COMPETENCIA DE:**

FRANCISCO JAVIER FRANCO BERON
C.C. 16.684.962

R.N.A 798

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

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	NTS C 002: 2019-07-10 Norma técnica sectorial de competencia para el valuador que realiza avalúos de bienes inmuebles urbanos	EQ/DC/01 Esquema de Certificación de Personas, categoría o Especialidad de Avalúos de Inmuebles Urbanos.

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

Fecha de otorgamiento : 01/10/2017***Fecha de actualización : -****Fecha de renovación : 01/10/2021****Fecha de vencimiento : 30/09/2025**

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

CARLOS ALFONSO SALAZAR SABOGAL
DIRECTOR EJECUTIVO (E)
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 3103346607 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.