

Señores.

SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

Dra. Paola Andrea Molano Zapata.

Directora de procesos de liquidación II

Ciudad

Ref.: ARCILLAS SANTA ANA S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, NIT 832.004.441-1, Expediente 43.252. RAD 2022-01-626828.

ALDEMAR SOLER SOLER y JEASSON MANUEL ALFONSO ZORRO en nuestra calidad de evaluadores, en atención a la objeción presentada, nos permitimos dar respuesta a cada una de las objeciones y comentarios presentados por el señor Javier Enrique Garavito en su calidad de acreedor debidamente reconocido, en el marco del proceso de liquidación de la sociedad ARCILLAS SANTA ANA S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL. A continuación, enumeramos cada una de las objeciones y/o comentarios en el mismo orden remitido:

1. *“El cuadro que a continuación se transcribe, corresponde a la muestra de “ofertas” que según los profesionales evaluadores, sirvió como base para la determinación del valor del avalúo, previa verificación de los indicadores de dispersión tales como el la desviación estándar y coeficiente de variación.*

Obsérvese que las ofertas están simplemente distinguidas con numeración continua del 1 al 5.

1	\$ 37.805,46
2	\$ 39.387,33
3	\$ 28.578,65
4	\$ 24.906,25
5	\$ 33.058,33
PROMEDIO	\$ 32.747,20
DESVIACIÓN	\$ 5.452,18
ESTÁNDAR	
COEFICIENTE DE	6,01
VARIACIÓN	
LIMITE INFERIOR	\$ 27.295,02
LIMITE SUPERIOR	\$ 38.199,39
VALOR ADOPTADO	\$ 38.200,00

*Ahora, para comparar y verificar la idoneidad de las observaciones del mercado transcribimos el texto del Artículo 10 del Capítulo II Aplicación de los Métodos de la Resolución 620 de 2.008 del IGAC.: “ARTICULO 10°. Método de comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, **es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.**” (Resaltado fuera de contexto), hecho que de manera axiomática no registra el informe objeto del avalúo.*

Es decir, el origen de la muestra de mercado pudo ser producto de la imaginación, iniciativa o no se sabe de que otra circunstancia por parte de los tasadores, lo cual constituye un error grave por constituir la columna estructural de la cual se parte para la determinación del valor. El informe de avalúo presentado como demostración de la omisión grave e irreparable, contempla de manera clara la información que la hace verificable por parte de cualquier interesado en el asunto (...).”

RESPUESTA: Como se indica expresamente en el capítulo 7.2. MEMORIA DE CÁLCULOS del informe de avalúo comercial, a saber:

“Para determinar el valor comercial del predio objeto de avalúo, se realizó una investigación de mercado en la vereda Santa Isabel y en los sectores aledaños ubicados en el interior del municipio de Guasca (Cundinamarca), allí se encontraron un total de cinco (5) ofertas de mercado de predios rurales con diferentes características.

Una vez georreferenciadas y organizadas las ofertas de mercado investigadas, se analizaron características como la normatividad urbanística, la ubicación, las vías de acceso, las áreas de terreno, la topografía, la disponibilidad de servicios públicos, el uso y el destino, entre otros, con el fin de establecer cuales ofertas de mercado presentan con mayor grado de correlación y resultan comparables con el predio objeto de avalúo”.

Razón por la cual, es evidente que la determinación del valor de terreno del predio objeto de avalúo fue producto de un riguroso análisis estadístico al estudio de mercado obtenido en la vereda Santa Isabel y en los sectores aledaños ubicados en el interior del municipio de Guasca (Cundinamarca). Dicho estudio de mercado contiene cinco (5) ofertas de mercado que fueron debidamente clasificadas, analizadas, interpretadas, depuradas y registradas con toda la información necesaria que permite realizar su plena verificación. **El estudio de mercado se anexa a la presente comunicación.**

2. “(...)

Es por ello que, dicha muestra de mercado, utilizando las mismas herramientas de verificación cuales son los indicadores de dispersión, llega a la conclusión de que el valor más probable del predio de \$ 2.550.000.000 y no \$ 3.256.120.000 como señala el informe objeto del avalúo.

(...)”

RESPUESTA: Como se indica expresamente en el capítulo 7.4. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO DEL MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO, a saber:

“(...)

Realizando el análisis estadístico del comportamiento de las ofertas, es posible determinar que para el ejercicio desarrollado se obtiene un coeficiente de variación que cumple lo establecido en la resolución 620 de 2008, al encontrarse por debajo del 7,5%, lo cual permite la adopción de valor con alto rango de certeza. Sin embargo, considerando las características propias del bien objeto de avalúo y especialmente su ubicación en inmediaciones de los desarrollos urbanísticos Club La Pradera de Potosí y Altos de Potosí, y su cercanía a la vía Bogotá – Guatavita, se adoptó como valor de terreno el límite superior, es decir, \$38.199,39 m², que para efectos prácticos se redondea a \$38.200 m².

(...)”

Dicho lo anterior, como se indicó en el informe de avalúo, dentro del análisis estadístico se tuvo en cuenta la características propias del bien objeto de avalúo y especialmente su ubicación en inmediaciones de los desarrollos urbanísticos Club La Pradera de Potosí y Altos de Potosí; dos propiedades horizontales que por su gran prestigio y reconocimiento, actúan como referentes en el sector, favoreciendo la dinámica inmobiliaria en el corto y mediano plazo, además de la cercanía del inmueble objeto de avalúo a la vía Bogotá – Guatavita, razón por la cual, se adoptó el límite superior de la muestra estadística, lo cual es totalmente valido y razonable.

3. “(...)

Ahora, si en su defensa los autores del informe objetado llegasen a indicar que corresponde a una encuesta, la misma Resolución 620 de 2.008 reza en el Parágrafo del Artículo noveno: “Parágrafo: en caso que el avalúo se

soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo la gravedad del juramento, escrita que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta o arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de la estimación.”

En este caso, también de manera evidente, dicha advertencia no está consignada en el informe; por el contrario, éste de manera clara habla de “ofertas”.

(...)”

RESPUESTA: Como se indica expresamente en el capítulo VII. METODOLOGÍA DEL AVALÚO, a saber:

“Considerando la naturaleza del inmueble objeto de avalúo, correspondiente a lote de terreno rural, con potencial de desarrollo económico orientado a la actividad agropecuaria, para determinar el valor comercial del objeto de estudio, se utilizó el método de comparación o de mercado, definido en la Resolución 620 del 23 de noviembre de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC (...).

Dicho lo anterior, es claro que la metodología utilizada para la determinación del valor de terreno del predio objeto de avalúo corresponde al método de comparación o de mercado, definido en la Resolución 620 del 23 de noviembre de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.

Atentamente,



ALDEMAR SOLER SOLER.

INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA

TARJETA PROFESIONAL: 25222-295920 CND

RAA: AVAL-79881874



JEASSON MANUEL ALFONSO ZORRO.

INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA

TARJETA PROFESIONAL: 25222-295914 CND

RAA: AVAL-1010167299

ESTUDIO DE MERCADO - INMUEBLES RURALES - VOCACIÓN AGRÍCOLA										CONSECUTIVO AVALÚO:	AV-001
										FECHA DE ELABORACIÓN:	12-ago-21

No.	MUNICIPIO	VEREDA	TIPO DE INMUEBLE	VALOR OFERTA	% NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR DE REPOSICIÓN	VALOR M²	TELEFONO	CONTACTO	OBSERVACIONES
1	GUASCA (CUNDINAMARCA)	GUASCA	FINCA CON VOCACION AGRÍCOLA	\$ 1.200.000.000	5,00%	\$ 1.140.000.000	28.580,00	240,00	248.000,00	\$ 37.805	3174425364 Keller Williams Red	https://casas.mtula.co/m.co/adform/0000009800376236999214577search-terms=fincas+gricula+guasca+page=1&pos=2&t_sec=1&t_or=2&t_p_vid=0727429-a315-4b1b-4eb1-b647-	Finca de recreo y producción, ubicada en Guasca, vista panorámica, área de lote de 28.580 m2 (24,47 fanegas) construcción de 240 m2 tipo galpón, uso agrícola y ganadera cuenta con luz, agua, 2 puentes, reservorio, horno de leña.
2	GUASCA (CUNDINAMARCA)	SANTA LUCIA	FINCA CON VOCACIÓN AGRÍCOLA	\$ 2.800.000.000	8,00%	\$ 2.576.000.000	45.408,00	450,00	1.750.000,00	\$ 39.387	3174425364 Keller Williams Red	https://casas.mtula.co/m.co/adform/00000091500376236999197827search-terms=fincas+guasca+page=1&pos=2&t_sec=1&t_or=2&t_p_vid=0727429-a315-4121-ab1b-	Finca ubicada en el municipio de Guasca, con área de 45.408 metros cuadrados con Vista al lago, lugar muy tranquilo, cuenta con casa de cuarenta y cinco metros cuadrados, tiene sala y comedor con chimenea, baño social, estudio, cocina integral, zona de lavandería, cuatro alcobas cada una con closet y baño. Terraza BBQ, aceduto veredal, lago, caballerías, sala pendería, reservorio, cuarto para el galpón. A cuarenta minutos de Bogotá, kilómetro once antes de Guasca, Vereda Santa Lucía. Excelente pasto apto para ganadería.
3	GUASCA (CUNDINAMARCA)	GUASCA	FINCA CON VOCACION AGRÍCOLA	\$ 800.000.000	5,00%	\$ 760.000.000	20.000,00	107,00	1.761.000,00	\$ 28.579	3174425364 Keller Williams Red	https://casas.mtula.co/m.co/adform/000000120036248826871112search-terms=fincas+guasca+page=1&pos=3&t_sec=1&t_or=2&t_p_vid=0727429-a315-4121-ab1b-	Finca de producción y de descanso ubicada en Guasca, vista panorámica, cuenta con un área de dos hectáreas, área construida de 107 m2, un mini, mini en madera, cuenta con hall de entrada, sala comedor, cocina integral abierta, gas propano, zona de lavandería, dos alcobas, dos baños, terraza BBQ, depósito, jardín, servicios de agua, luz, acueducto, parqueadero, desahucios. Cercanía al río.
4	GUASCA (CUNDINAMARCA)	SALITRE ALTO	FINCA CON VOCACIÓN AGRÍCOLA	\$ 2.100.000.000	5,00%	\$ 1.995.000.000	76.800,00	100,00	822.000,00	\$ 24.906	3174425364 Keller Williams Red	https://casas.mtula.co/m.co/adform/00000092003762369992007927search-terms=fincas+guasca+page=1&pos=1&t_sec=1&t_or=2&t_p_vid=688bd122-40b3-4a36-b6b5-https://fincaat-elpais.com.co/aviso/finca-c-guasca-campesino-venta-guasca-vp1569939-rendimientosariosinm-billarios7utm_source=full-	Finca ganadera y agrícola ubicada en Guasca, vista panorámica, área de 20 fanegas, cuenta con casa para el administrador de 100 m2, servicios de energía y agua de quebrada y acueducto veredal.
5	SESQUILÉ (CUNDINAMARCA)	SESQUILÉ	FINCA CON VOCACIÓN AGRÍCOLA	\$ 3.600.000.000	8,00%	\$ 3.312.000.000	96.000,00	160,00	865.000,00	\$ 33.058	3174425364 3333000	https://fincaat-elpais.com.co/aviso/finca-c-guasca-campesino-venta-guasca-vp1569939-rendimientosariosinm-billarios7utm_source=full-	Finca ubicada en el municipio de Sesquilé, excelente ubicación, cuenta con un área de 15 fanegas, uso mixto (recreativo, agrícola) casa para mayordomo, loft, alacena, BBQ y horno. En algún punto de la propiedad se alcanza a ver la represa de Tomsé.

OFERTA	VALOR TERRENO M²
1	\$ 37.805,46
2	\$ 39.387,33
3	\$ 28.578,65
4	\$ 24.906,25
5	\$ 33.058,33
PROMEDIO	\$ 32.747,20
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 5.452,18
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6,01
LÍMITE INFERIOR	\$ 27.295,02
LÍMITE SUPERIOR	\$ 38.199,39
VALOR ADOPTADO	\$ 38.200,00

OFERTA 1

Finca en venta en GUASCA Guasca \$ 1.200.000.000

OFERTA 2

Finca en venta en GUASCA Guasca \$ 2.800.000.000

OFERTA 3

Finca en venta en GUASCA Guasca \$ 800.000.000

OFERTA 4

Finca en venta en GUASCA Vereda Santa Lucía \$ 2.100.000.000

OFERTA 5

Finca en venta en SESQUILÉ Sesquilé \$ 3.600.000.000

Nota: Las ofertas de mercado comparables fueron tomadas de paginas de internet especializadas en la comercialización de inmuebles o fue un registro fotografico tomado en sitio, tal y como se esta dejando constancia.

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI												
OBJETO	TIPO PREDIO	AREA M2	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL
OFERTA No. 1	GALPÓN	240	18	40	45,00%	3	44,82%	\$ 450.000	\$201.693	\$248.307	\$ 248.000	\$ 59.520.000
OFERTA No. 2	CASA	450	10	100	10,00%	2	7,89%	\$ 1.900.000	\$149.942	\$1.750.058	\$ 1.750.000	\$ 787.500.000
OFERTA No. 3	CASA	107	13	100	13,00%	2	9,69%	\$ 1.950.000	\$188.918	\$1.761.082	\$ 1.761.000	\$ 188.427.000
OFERTA No. 4	CASA	100	18	100	18,00%	2,5	17,84%	\$ 1.000.000	\$178.430	\$821.570	\$ 822.000	\$ 82.200.000
OFERTA No. 5	CASA	160	20	100	20,00%	3	27,93%	\$ 1.200.000	\$335.137	\$864.863	\$ 865.000	\$ 138.400.000