

2020

TRANSPORTES CEHUROS S.A.S., EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL



**AVALÚO COMERCIAL
DE BIENES MUEBLES E
INMUEBLES EN
LIQUIDACIÓN
1-8-2020**

OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

AVALÚO COMERCIAL DE BIENES MUEBLES



**TRANSPORTES CEHUROS S.A.S.,
EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL.**

ENERO DE 2021

CONTENIDO

CAPITULO I

GENERALIDADES

- 1. INTRODUCCIÓN.**
- 2. LOCALIZACIÓN.**
- 3. ANTECEDENTES**
 - 3.1. RESEÑA**
 - 3.2. ACTIVIDAD.**
- 4. OBJETIVO DEL INFORME**
- 5. APLICACIÓN JURÍDICA.**
- 6. METODOLOGÍA.**
- 7. PRINCIPIOS PARA LA VALORACIÓN DE BIENES**
- 8. DEFINICIÓN DE LOS MÉTODOS UTILIZADOS.**
 - 8.1. MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO**
 - 8.2. MÉTODO DE RENTA**
 - 8.3. MÉTODO DEL COSTO DEPRECIADO**

CAPÍTULO II AVALUO DE INMUEBLES

- 1. CASA – BARRIO VIZCAYA, VILLAVICENCIO**
- 2. CASA – BARRIO SAN FELIPE, VILLAVICENCIO**

CAPÍTULO III AVALÚO TOTAL

- 1. AVALÚO DETALLADO POR ITEM DE INVENATRIO**
 - 2. AVALÚO POR GRUPOS O BLOQUES DE INVENTARIO**
- **AVALÚO TOTAL DE LOS INMUEBLES Y MUEBLES DE “TRANSPORTES CEHUROS S.A.S., EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL”**

ANEXO

REGISTRO FOTOGRÁFICO

OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

CAPITULO I

GENERALIDADES



1. INTRODUCCIÓN

El arte de la valuación técnica se desarrolló conceptualmente desde 1890, es decir, cuando la expansión o “revolución” industrial alcanzaba su mayor auge; y a partir de entonces los ingenieros, los industriales, los economistas y hasta los tribunales, empezaron a tener una participación activa en esta labor de valoración conceptual y un poco subjetiva, que dejó de ser competencia exclusiva del comerciante, del contador y del financiero para reservarla al ingeniero como actividad específica propia, donde los procedimientos y metodologías se enmarcan en técnicas sistemáticas y con formulaciones que convierten a la valoración de bienes en un oficio teóricamente exacto.

2. LOCALIZACIÓN.

Los inmuebles, propiedad de la empresa TRANSPORTES CEHUROS S.A.S., EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, se encuentran ubicados en Villavicencio, y los vehículos y semi-remolques, que conforman el inventario de bienes muebles, están en servicio en vías del departamento del Meta y en parqueaderos de la ciudad de Villavicencio.

3. ANTECEDENTES.

3.1. RESEÑA. La empresa, TRANSPORTES CEHUROS S.A.S., EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, se constituyó por Escritura Pública de Bogotá e inscrita en Cámara de Comercio como sociedad comercial de carácter anónima (S.A.); y posteriormente, se convirtió en una Sociedad Anónima Simplificada (S.A.S.).

3.2. ACTIVIDAD. Sus actividades esencialmente se centran en: *La ejecución de obras y servicios de ingeniería en general*. Lo anterior, de acuerdo con lo registrado en el certificado de existencia y representación legal de la Cámara de Comercio de Bogotá.

4. OBJETIVO DEL INFORME.

Realizar los trabajos de valuación necesarios para establecer un valor de referencia acorde con la actual condición de mercado, estado legal y físico de los bienes y facilidades de mercado, a partir de una identificación técnica, completa y clara.

5. APLICACIÓN JURÍDICA.

Presentar Informe del Inventario Valorado, en razón del proceso de liquidación por efectos de la Ley 1116 de 2005, de la firma “TRANSPORTES CEHUROS S.A.S., EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL”, Expediente 87576. RUT. 900.308.978-6.

6. METODOLOGÍA.

El proceso valuatorio se inicia con la inspección física de reconocimiento y verificación del inventario de activos, reconociendo su estado, sus construcciones y tipo constructivo, uso actual y potencial, identificando zonas de riesgo (inundaciones, remociones o deslizamientos) y zonas de afectación o de su estado, obsolescencia, vida útil y vida remanente, calidad y eficiencia. Allí se deben practicar labores de recopilación e identificación específica y registro fotográfico de lo que se encuentre como elemento de valoración.

Atendiendo al Decreto 1074 de 2015; Título 2; Capítulo 13; Sección 1. Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo, que ratifica el *Artículo 9º. “Contenido mínimo del Avalúo”, Capítulo IV del Decreto 1730 de Mayo 15 de 2009*, los bienes deben ser divididos en grupos comunes homogéneos.

Para determinar el valor de los bienes inventariados y registrados, se tomaron en cuenta los siguientes parámetros que rigen el sistema valuatorio, con énfasis en criterios técnicos que a continuación se enumeran:

- Estado físico
- Estado operativo
- Tecnología y Obsolescencia (es el cambio o mejoramiento técnico o tecnológico que sufre un producto en aras de un mejor rendimiento y eficiencia)
- Vida Útil y Vida Remanente (cualquier bien en condiciones normales debe ser productivo durante ‘n’ años. La vida útil nos representa una serie de factores de rendimiento según el plazo de longevidad del bien)
- Origen y año de fabricación
- Capacidad y/o Tamaño
- Depreciación total o acumulada
- Condiciones de Mantenimiento o Conservación
- Instalaciones en lugares apropiados para el trabajo a realizar y su usufructo (preferencia a conservar su estado y lugar de instalación que a ser reubicada con las consecuencias, riesgos y costos que esto conlleva).
- Lugar de almacenamiento (instalaciones adecuadas con condiciones que logren mantener su estado de conservación)
- Valor de reposición a activo nuevo (Utilidad económica)
- Valor de reposición a activo funcional, y
- Valor de salvamento o remate.

7. PRINCIPIOS PARA LA VALORACIÓN DE BIENES.

Basados en los criterios establecidos en el Decreto 422 del 8 de Marzo de 2000, del Ministerio de Desarrollo Económico, los avalúos se sujetarán a los criterios de

Objetividad, Certeza de las Fuentes, Transparencia, Integridad y Suficiencia, Independencia y Profesionalidad.

8. DEFINICIÓN DE LOS MÉTODOS UTILIZADOS.

Con el fundamento metodológico establecido en la Resolución 620 del 2008 del IGAC, se determina la forma y métodos permitidos en la actividad valuatoria en Colombia.

Un avalúo –en general– es una opinión imparcial del valor de una propiedad previamente identificada la cual se hace mediante la elaboración de un documento en el que se consigna el valor determinado de un bien, de acuerdo a lineamientos, criterios, metodología y principios generalmente aceptados en el ámbito de la valuación.

8.1. MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO

Es útil para la mayoría de los bienes muebles e inmuebles, eso sí, con la condición de que exista información del mercado - operaciones de venta, avalúos, ofertas, etc.- para bienes iguales, similares o de alguna manera comparables. Los bienes que se valúan con este método son variados y muy diversos, es decir, casi todos los que son objeto de valoración.

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

“Para muchos propósitos, incluyendo el cumplimiento de las IFRS o NIIF (International Financial Reporting Standards), la base más apropiada de valor es el **Valor de Mercado**. Sin embargo, el Valor de Mercado plantea simplemente la suposición de que se realizará un intercambio en una transacción libre entre partes conocedoras e interesadas...”, GTS E 03 – GUIA TÉCNICA SECTORIAL COLOMBIANA – ICONTEC, 2009.

Con base en estas referencias y con el propósito de aplicar correctamente el método más apropiado para desarrollar este proceso, se tienen que tener en cuenta las siguientes definiciones, que señalan el camino a seguir.

- **VALOR RAZONABLE:** Es la cuantía por la cual un activo podría ser intercambiado entre partes interesadas en una transacción libre. Y del “*Glosario NIC – NIIF*”, se extrae la siguiente definición: El importe por el cual podría ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo entre partes interesadas

- debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua.
- **VALOR DE LIQUIDACIÓN FORZOSA:** El importe total de dinero que podría razonablemente percibirse por concepto de una venta pública debidamente anunciada y llevada a cabo, en la que el vendedor se ve en la necesidad de vender de inmediato sobre una base " tal como está y donde está".
 - **VALOR DE MERCADO:** es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes han actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacciones.
 - **VALOR EQUITATIVO DE MERCADO.** La cantidad monetaria al contado, por el que según todas las probabilidades de un dueño deseoso de vender, pero no obligado a hacerlo, vendería la propiedad a un comprador deseoso, pero no obligado a comprar.
 - **VALOR RESIDUAL:** Es el importe estimado que la entidad podría obtener actualmente por la enajenación o disposición por otra vía del activo, después de deducir los costos estimados por tal enajenación o disposición, si el activo ya hubiera alcanzado la antigüedad y las demás condiciones esperadas al término de su vida útil. "Glosario NIC – NIIF; NIC 16 (6) y NIC 38 (8)"
 - **VIDA ECONÓMICA:** Es (a) el periodo durante el cual un activo se espera que sea utilizable económicamente, por parte de uno o más usuarios; o (b) la cantidad de unidades de producción o similares que se espera obtener del activo por parte de uno o más usuarios. "Glosario NIC – NIIF; NIC 17 (4)"
 - **VIDA ÚTIL:** (a) el periodo durante el cual se espera utilizar el activo amortizable por parte de la entidad; o bien (b) el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de la entidad. "Glosario NIC – NIIF; NIC 16 (6), 36 (6) y NIC 38 (8)"
 - **VIDA REMANENTE:** Es el período probable, expresado en años, que se estima funcionará un bien en el futuro, a partir de una determinada fecha de manera redituable, o sea dentro de los límites de eficiencia productiva, útil y económica, para el propietario o poseedor.
 - **DEPRECIACIÓN (PARA FINES DE AVALÚO):** La pérdida real de valor de una propiedad debido a su antigüedad, desgaste, servicio, uso, obsolescencia, etc.
 - **VALOR DE RECUPERACIÓN –SALVAMENTO–:** La suma de dinero que se espera obtener por concepto de la venta total de bien, o de un componente del mismo, que se haya retirado de servicio; o que pueda utilizarse en otra parte.
 - **OBSOLESCENCIA:** La obsolescencia es la caída en desuso de máquinas, equipos y tecnologías motivada no por un mal funcionamiento del mismo, sino por un insuficiente desempeño de sus funciones en comparación con las nuevas máquinas, equipos y tecnologías introducidos en el mercado.

8. 2. MÉTODO DE RENTA.

Si un inmueble o en general un bien, produce una renta periódica, el valor de dicho inmueble o bien, puede estimarse en función de la capitalización a valor presente de esa renta. Este método se soporta en los conceptos de la matemática financiera, teniendo como factores determinantes el período de capitalización y la tasa de descuento a ser utilizada. A través de este método no se obtienen valores de mercado. Siempre es preferible la utilización de los métodos directos, en la medida que existan referenciales suficientes para la utilización del método comparativo.

8.3. MÉTODO DE COSTO DEPRECIADO.

Costo Depreciado: Consiste en determinar el valor del bien, bajo circunstancias y limitaciones de mercado, por venta forzosa debido a que se cuenta con lapsos de tiempo limitados para su mercadeo; que los productos, materiales y/o equipos son valorados in situ, pero asumiendo que la empresa está cerrada y que los elementos, individualmente, serán removidos de su actual localización. Método especialmente utilizado para la valoración de Maquinaria, Equipos, Sistemas y bienes con características técnicas específicas y no tan genéricas.

Que la Norma IVS-1 "*Bases de Valor de Mercado*" e IVS-2 "*Bases de Valor Distintas al Mercado*" establecen diversas definiciones de valor, tales como:

- Valor de mercado
- Valor de uso
- Valor de empresa en funcionamiento
- Valor asegurable
- Valor gravable o valor a efectos fiscales o catastrales
- Valor de rescate
- Valor de liquidación o de venta forzosa
- Valor especial
- Valor hipotecario
- Otros

9. AVALÚO DE VEHÍCULOS Y SEMI-REMOLQUES.

El inventario de los bienes muebles esta representado en cinco (5) vehículos tipo camión-remolque o cabezote o tractomula de diferentes marcas y modelos, y en cinco (5) semi-remolques tipo volco y plataforma.

AVALÚO TÉCNICO DE MAQUINARIA, EQUIPOS Y VEHÍCULOS			
TRANSPORTES CEHUROS S.A.S., EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL			
FICHA PARA VALORAR EQUIPOS			
UBICACIÓN	• VILLAVICENCIO – CARRERA 1ª. – CALLE 19		
IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL EQUIPO	• MARCA	KENWORTH	
	• CLASE	TRACTOCAMIÓN	
	• LINEA	T-800	
	• TIPO DE CARROCERÍA	SRS	
	• SERVICIO	PÚBLICA	
	• MODELO (AÑO)	2005	
	• No. SERIE (CHASIS)	095222	
	• CAPACIDAD	S/I.	
	• COLOR	ROJO	
	• IDENTIFICACIÓN (PLACA)	TVA-297	
	• TIPO DE MOTOR	DIESEL	
	• No. MOTOR	79070501	
	• CILINDRAJE	14000 c.c.	
	• KILOMETRAJE ACTUAL	78018,7	
OPERATIVO	SI	COSTO RECUPERAC.	BAJO
ESTADO	BUENO	VIDA ÚTIL (DTO. 3019/1989)	10 AÑOS
EDAD	15 AÑOS*	VIDA REMANENTE	5 AÑOS
DESGASTE (%)	60%	OBSOLESCENCIA	NO
CONDICIONES TÉCNICAS	VEHÍCULO EN MUY BUENAS CONDICIONES DE OPERATIVIDAD. EL VEHÍCULO SE INSPECCIONÓ EN VÍA PORQUE CUMPLÍA CON UN SERVICIO DE CARGA, POR LO QUE SU ESTADO FUE VERIFICADO EN SU TOTALIDAD, TANTO TÉCNICA COMO FUNCIONAL Y ESTÉTICAMENTE.		
			
VALOR DE AVALÚO		\$248.000.000	

AVALÚO TÉCNICO DE MAQUINARIA, EQUIPOS Y VEHÍCULOS			
TRANSPORTES CEHUROS S.A.S., EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL			
FICHA PARA VALORAR EQUIPOS			
UBICACIÓN	• VILLAVICENCIO – CARRERA 1ª. – CALLE 19		
IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL EQUIPO	• MARCA	KENWORTH	
	• CLASE	TRACTOCAMIÓN	
	• LINEA	T-800	
	• TIPO DE CARROCERÍA	SRS	
	• SERVICIO	PÚBLICA	
	• MODELO (AÑO)	2005	
	• No. SERIE (CHASIS)	095224	
	• CAPACIDAD	S/I.	
	• COLOR	PÚRPURA	
	• IDENTIFICACIÓN (PLACA)	TVA-298	
	• TIPO DE MOTOR	DIESEL	
	• No. MOTOR	79070730	
	• CILINDRAJE	14000 c.c.	
	• KILOMETRAJE ACTUAL	135829,0	
OPERATIVO	SI	COSTO RECUPERAC.	BAJO
ESTADO	BUENO	VIDA ÚTIL (DTO. 3019/1989)	10 AÑOS
EDAD	15 AÑOS*	VIDA REMANENTE	5 AÑOS
DESGASTE (%)	60%	OBSOLESCENCIA	NO
CONDICIONES TÉCNICAS	VEHÍCULO EN MUY BUENAS CONDICIONES DE OPERATIVIDAD. EL VEHÍCULO SE INSPECCIONÓ EN VÍA PORQUE CUMPLÍA CON UN SERVICIO DE CARGA, POR LO QUE SU ESTADO FUE VERIFICADO EN SU TOTALIDAD, TANTO TÉCNICA COMO FUNCIONAL Y ESTÉTICAMENTE.		
			
VALOR DE AVALÚO		\$246.000.000	

AVALÚO TÉCNICO DE MAQUINARIA, EQUIPOS Y VEHÍCULOS			
TRANSPORTES CEHUROS S.A.S., EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL			
FICHA PARA VALORAR EQUIPOS			
UBICACIÓN	• VILLAVICENCIO – CARRERA 1ª. – CALLE 19		
IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL EQUIPO	• MARCA	KENWORTH	
	• CLASE	TRACTOCAMIÓN	
	• LINEA	W-900	
	• TIPO DE CARROCERÍA	SRS	
	• SERVICIO	PÚBLICA	
	• MODELO (AÑO)	1974	
	• No. SERIE (CHASIS)	143543SRG	
	• CAPACIDAD	S/I.	
	• COLOR	BLANCO VERDE	
	• IDENTIFICACIÓN (PLACA)	SAI-349	
	• TIPO DE MOTOR	DIESEL	
	• No. MOTOR	3353625043	
	• CILINDRAJE	15000 c.c.	
• KILOMETRAJE ACTUAL	799820		
OPERATIVO	SI	COSTO RECUPERAC.	MEDIO BAJO
ESTADO	BUENO	VIDA ÚTIL (DTO. 3019/1989)	10 AÑOS
EDAD	45 AÑOS*	VIDA REMANENTE	5 AÑOS
DESGASTE (%)	80%	OBSOLESCENCIA	FUNCIONAL
CONDICIONES TÉCNICAS	AUNQUE EL VEHÍCULO YA CUMPLIÓ SU VIDA TÉCNICA ÚTIL, SE EVIDENCIÓ UN BUEN ESTADO GENERAL. CUMPLE CON LAS NORMAS DE TRÁNSITO EXIGIDAS POR LAS AUTORIDADES NACIONALES QUE CONTROLAN EL SERVICIO DE TRANSPORTE DE CARGA EN COLOMBIA. SE VERIFICÓ SU ESTADO EN TRÁNSITO ENTRE LOS MUNICIPIOS DE PUERTO LÓPEZ Y PUERTO GAITÁN, META.		
			
VALOR DE AVALÚO		\$98.000.000	

AVALÚO TÉCNICO DE MAQUINARIA, EQUIPOS Y VEHÍCULOS			
TRANSPORTES CEHUROS S.A.S., EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL			
FICHA PARA VALORAR EQUIPOS			
UBICACIÓN	• VILLAVICENCIO – CARRERA 1ª. – CALLE 19		
IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL EQUIPO	• MARCA	FORD	
	• CLASE	TRACTOCAMIÓN	
	• LINEA	950	
	• TIPO DE CARROCERÍA	SRS	
	• SERVICIO	PÚBLICA	
	• MODELO (AÑO)	1969	
	• No. SERIE (CHASIS)	F95KU-E26515	
	• CAPACIDAD	S/I.	
	• COLOR	VERDE	
	• IDENTIFICACIÓN (PLACA)	WSA-064	
	• TIPO DE MOTOR	DIESEL	
	• No. MOTOR	27156906	
	• CILINDRAJE	6000 c.c.	
	• KILOMETRAJE ACTUAL	SIN MANÓMETRO DE KILÓMETRAJE	
OPERATIVO	SI	COSTO RECUPERAC.	MEDIO
ESTADO	BUENO	VIDA ÚTIL (DTO. 3019/1989)	10 AÑOS
EDAD	51 AÑOS*	VIDA REMANENTE	4 AÑOS
DESGASTE (%)	85%	OBSOLESCENCIA	FUNCIONAL Y TÉCNICA
CONDICIONES TÉCNICAS	AUNQUE EL VEHÍCULO YA CUMPLIÓ SU VIDA TÉCNICA ÚTIL, SE EVIDENCIÓ UN BUEN ESTADO GENERAL. CUMPLE CON LAS NORMAS DE TRÁNSITO EXIGIDAS POR LAS AUTORIDADES NACIONALES QUE CONTROLAN EL SERVICIO DE TRANSPORTE DE CARGA EN COLOMBIA. SE VERIFICÓ SU ESTADO EN TRÁNSITO EN SERVICIO PARA LA FAZENDA EN PUERTO GAITÁN, META.		
			
VALOR DE AVALÚO		\$87.400.000	

AVALÚO TÉCNICO DE MAQUINARIA, EQUIPOS Y VEHÍCULOS			
TRANSPORTES CEHUROS S.A.S., EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL			
FICHA PARA VALORAR EQUIPOS			
UBICACIÓN	• VILLAVICENCIO – CARRERA 1ª. – CALLE 19		
IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL EQUIPO	• MARCA	MERCEDES BENZ	
	• CLASE	TRACTOCAMIÓN	
	• LINEA	SIN	
	• TIPO DE CARROCERÍA	SRS	
	• SERVICIO	PÚBLICA	
	• MODELO (AÑO)	1970	
	• No. SERIE (CHASIS)	34331410717372	
	• CAPACIDAD	S/l.	
	• COLOR	VERDE BLANCO	
	• IDENTIFICACIÓN (PLACA)	VSA-342	
	• TIPO DE MOTOR	DIESEL	
	• No. MOTOR	11248369	
	• CILINDRAJE	14000 c.c.	
	• KILOMETRAJE ACTUAL	SIN FUNCIONAMIENTO	
OPERATIVO	SI	COSTO RECUPERAC.	MEDIO ALTO
ESTADO	REGULAR	VIDA ÚTIL (DTO. 3019/1989)	10 AÑOS
EDAD	50 AÑOS*	VIDA REMANENTE	3 AÑOS
DESGASTE (%)	85%	OBSOLESCENCIA	FUNCIONAL Y TÉCNICA
CONDICIONES TÉCNICAS	VEHÍCULO QUE CUMPLIÓ SU VIDA TÉCNICA ÚTIL, OPERATIVAMENTE ESTA BIEN PERO SU ASPECTO Y CONDICIONES GENERALES NO ESTAN EN BUEN ESTADO. CUMPLE CON LAS NORMAS DE TRÁNSITO EXIGIDAS POR LAS AUTORIDADES NACIONALES QUE CONTROLAN EL SERVICIO DE TRANSPORTE DE CARGA EN COLOMBIA. SE VERIFICÓ SU ESTADO EN TRÁNSITO EN SERVICIO PARA LA FAZENDA EN PUERTO GAITÁN, META.		
  		VALOR DE AVALÚO	
		\$75.000.000	

EQUIPO	REGISTRO	VALOR RAZONABLE
SEMI-REMOLQUE TIPO PLATAFORMA CON ESTACAS, PLACAS S-19825, MARCA INCA- FREUHAUF, AÑO 2015		\$48.000.000,-
SEMI-REMOLQUE TIPO PLATAFORMA CON ESTACAS, PLACAS R-72683, MARCA PRISMA, AÑO 2011		\$41.000.000,-
SEMI-REMOLQUE TIPO PLATAFORMA CON ESTACAS, PLACAS R-24754, MARCA INCA- FREUHAUF, AÑO 1997		\$32.000.000,-

OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

SEMI-REMOLQUE TIPO VOLCO, PLACA R-61973, MARCA CAR TRAILERS TULUÁ, AÑO 2010		\$30.000.000,-
SEMI-REMOLQUE TIPO VOLCO, PLACA R-61974, MARCA CAR TRAILERS TULUÁ, AÑO 2010		\$30.000.000,-
		\$181.000.000



10. VALOR TOTAL DE LOS BIENES MUEBLES – VEHÍCULOS Y SEMI-REMOLQUES.

AVALÚO DE BIENES MUEBLES – TRANSPORTES CEHUROS S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL		
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VALOR TOTAL
TRACTO-CAMIONES	5	\$754.400.000
SEMI-REMOLQUES	5	\$181.000.000
➤ VALOR TOTAL DE LOS BIENES MUEBLES	\$935.400.000,-	

SON: NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS MDA. CTE. (\$935.400.000,00)

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

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

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

Cordialmente,



OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

CAPITULO II

AVALUO DE

INMUEBLES



OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696



CASA
BARRIO VIZCAYA
CARRERA 21 No. 4 B – 72
VILLAVICENCIO, META

OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

**AVALÚOCOMERCIAL DE BIENES
INMUEBLES EN LIQUIDACIÓN**

PROPIETARIO:

TRANSPORTES CEHUROS S.A.S., EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

ELABORÓ:

OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA. AVAL-79110696.

INMUEBLE UBICADO EN:

VILLAVICENCIO

SOLICITANTE:

Dr. RAFAEL GUTIÉRREZ ALFONSO

VALOR DEL BIEN INMUEBLE:

**SON: CIENTO NOVENTA MILLONES SEISCIENTOS
CINCUENTA Y TRES MIL PESOS MDA. CTE.
(\$190.653.000,00)**

Villavicencio, 7 de Enero de 2021

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

Corresponde a un inmueble tipo casa, propiedad de la empresa TRANSPORTES CEHUROS S.A.S., EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, ubicada en la ciudad de Villavicencio.

Fecha: Villavicencio., Enero 7 de 2021

Fecha de Inspección: Diciembre 29 de 2020

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

Solicitante: Dr. Rafael Gutiérrez. - Liquidador

A.1. PREDIO URBANO. – CASA -

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1. DEPARTAMENTO:	Meta
1.2. CIUDAD O MUNICIPIO:	Villavicencio.
1.3. COMUNA:	Cinco (5)
1.4. DIRECCIÓN DEL PREDIO:	Carrera 21 No. 4 A – 72
1.5. TIPO DE INMUEBLE:	Casa
1.6. NOMBRE PROPIETARIO:	TRANSPORTES CEHUROS S.A.S., en Liquidación Judicial.
1.7. IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO:	NIT No. 900.308.978-6
1.8. MATRICULA INMOBILIARIA:	230-84181

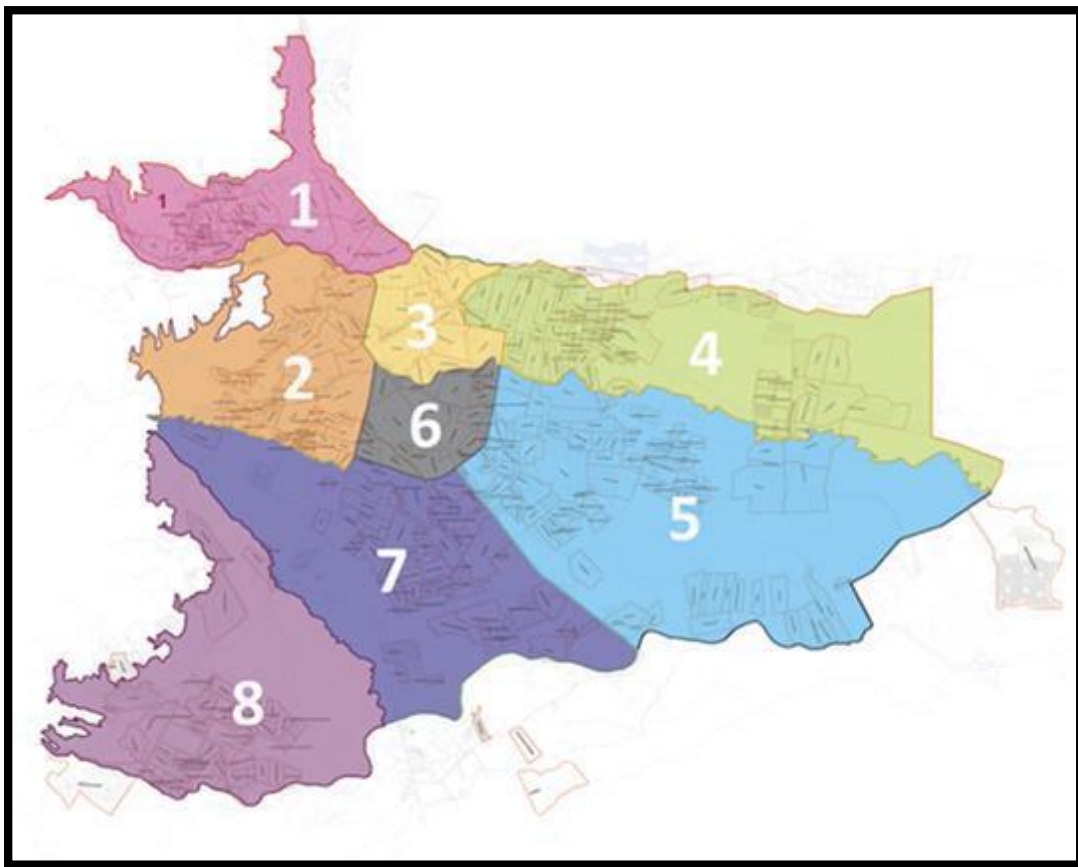
2. DOCUMENTOS DE PROPIEDAD EVALUADOS

- Certificados de Tradición y Libertad
- Información Catastral vigencia 2020
- Código Predial.
- Recibos de Pago del Impuesto Predial

3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR – COMUNA

3.1. LOCALIZACION:

La casa está ubicada en el Barrio Vizcaya 5, II Etapa; de la Comuna Cinco (5) de Villavicencio, oriente de la ciudad. Vivienda Bifamiliar en Propiedad Horizontal.



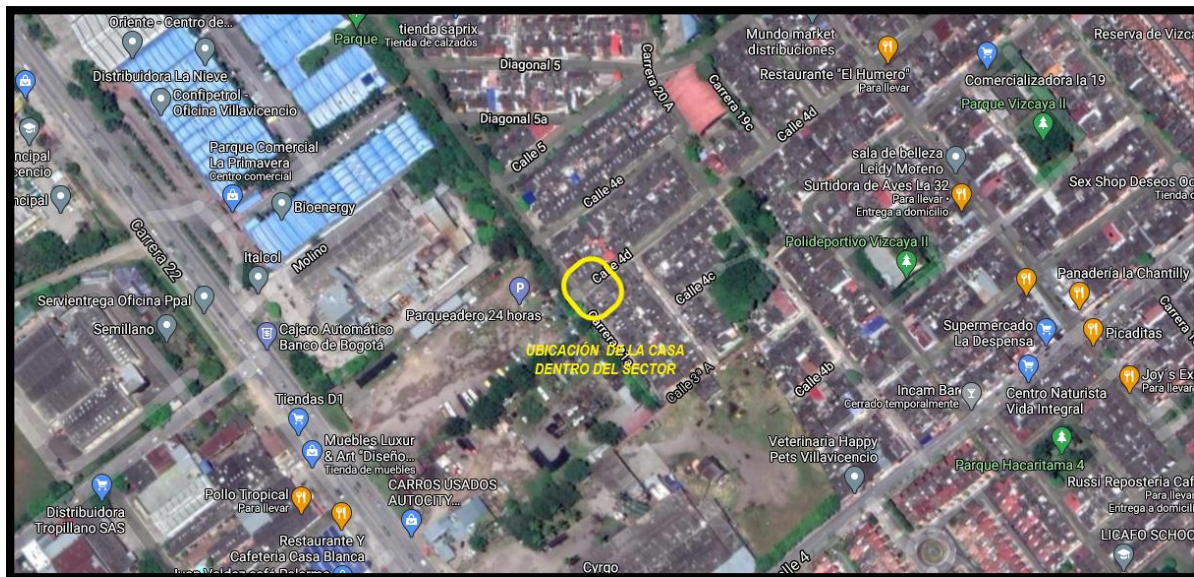
UBICACIÓN DE LA COMUNA CINCO (5), DENTRO DEL CASCO URBANO DE VILLAVIICENCIO

3.2. ALINDERACIÓN.

Los linderos generales de los predios son los que aparecen claramente definidos en los Certificados de Tradición, expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio y en la Escritura Pública No. 7307 del 27 de Octubre de 1995, de la Notaría Primera (1ª.) de Villavicencio.

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

INMUEBLE	ÁREA (m²)
CASA	
Área Construida	81,72
Área Privada	81,72
ÁREA PARA AVALÚO	81,72
Área de Terreno	63,0

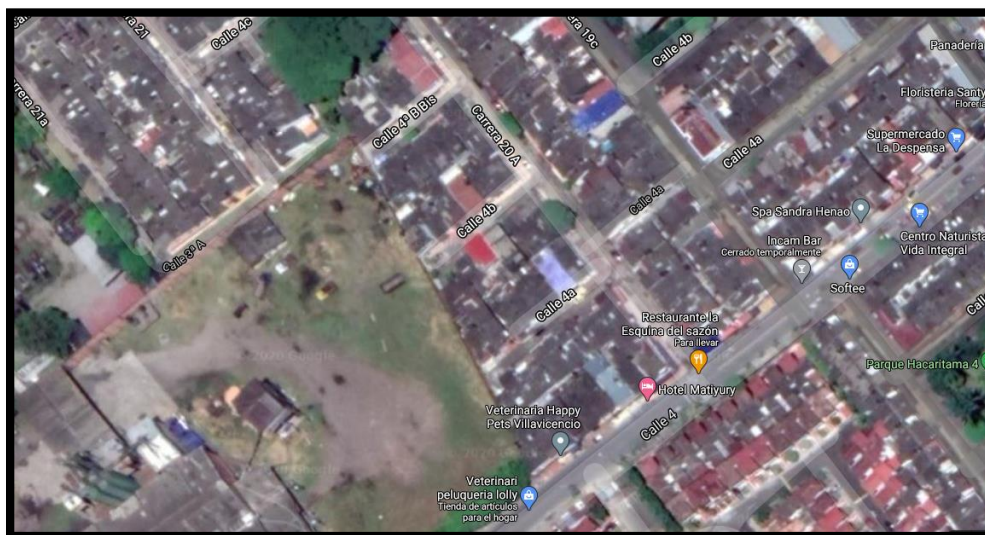


DELIMITACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA CASA (BARRIO VIZCAYA), COMUNA 5.

3.4. ACCESO AL PREDIO Y TRANSPORTE:

Buena ubicación dentro del sector, por lo que presenta facilidades de acceso. Cerca de Avenidas como la Calle 15 y Carrera 22 (Cr. 33), Anillo Vial o Calle 1ª.

Por estar ubicado en un sector cerca del centro y de zonas comerciales y residenciales de reconocida ubicación dentro de la ciudad esta bien servida con rutas de servicio público de transporte colectivo urbano que conducen a todas las localidades de la ciudad; con buenas características de frecuencia y calidad de servicio.



VISTA AÉREA DEL SECTOR VIZCAYA

3.6. SERVICIOS PÚBLICOS:

SERVICIO	DESCRIPCIÓN
➤ ALCANTARILLADO	Conexión a colectores del Alcantarillado
➤ ACUEDUCTO	Acometida y contador
➤ ENERGÍA	Acometida y contador.
➤ TELÉFONO	Telefonía fija y Celular óptimas
➤ BASURAS	Recolección programada
➤ ALUMBRADO PÚBLICO	Buen servicio

4. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

Como se ha mencionado, el inmueble (casa) tiene un uso residencial, exclusivamente. La casa está ubicada sobre un lote esquinero, de forma regular, de topografía plana. Pertenece a una unidad bifamiliar sujeta a Propiedad Horizontal

Las características constructivas de la casa, son:

☐ **Estructura:** construida con estructura sobre una placa en concreto reforzado y soportada por muros de carga. Los entrepisos y las escaleras de acceso a cada piso en concreto reforzado.

☐ **Muros:**

- Perimetrales y divisorios: muros en ladrillo (bloque) de arcilla pañetados, estucados y pintados. Algunos muros con estuco veneciano.

- Fachada de ingreso al inmueble: ingreso por una puerta tipo garaje en lámina y perfil de acero común y el costado sobre la calle 4 B, con muros en ladrillo o bloque de arcilla, pañetado y pintado.

☐ **Pisos:**

- Los pisos, en baldosa de porcelanato.

☐ **Techo y Cubierta:** Techos de primer piso en pañete, estuco y pintura con plafones y elementos decorativos; segundo piso, los techos en madera machihembrada. La cubierta teja de asbesto-cemento.

☐ **Carpintería:** - EXTERIOR: ventanería en perfil de acero común y vidrio, puertas de acceso, en carpintería metálica de lámina CR de acero. – INTERIOR: Para las puertas interiores, la carpintería es de madera.

☐ **Baños:** Baños en formato básico.; aparatos y accesorios sanitarios de gama calidad estandar de buen diseño, totalmente enchapados con baldosa cerámica.

☐ **Terraza** como espacio amplio al frente de la casa por la Carrera 21.

5. EDAD Y ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:

El total de la estructura que compone el inmueble en general, se observa en buen estado de conservación, construido con materiales y accesorios de buena calidad y seguridad. La estructura tiene una edad de 25 años. La vida útil de este tipo de construcciones es de setenta (70) años. Vida remanente del bien: 45 años.

6. TITULACIÓN

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

- **MATRICULA INMOBILIARIA:** 230-24181, certificados emanados de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio.
- **ESCRITURA PÚBLICA:** 7307 del 1995-10-27, Notaría 1ª. Villavicencio
- **CÓDIGO CATASTRAL:** 50001010409650032908

7. USOS ECONÓMICOS DEL PREDIO - USO DEL SUELO, RESERVAS, PLUSVALÍA, ESTRATIFICACIÓN, SEGÚN EL POT:

7.1. Uso de suelo: Los usos permitidos según el POT; Acuerdo 287 del 2015, tenemos:

- ☐ Área de actividad: Residencial Especial (RE).
- ☐ Zona: Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios
- ☐ Tratamiento: Consolidación Urbanística
- ☐ Modalidad: Urbanístico

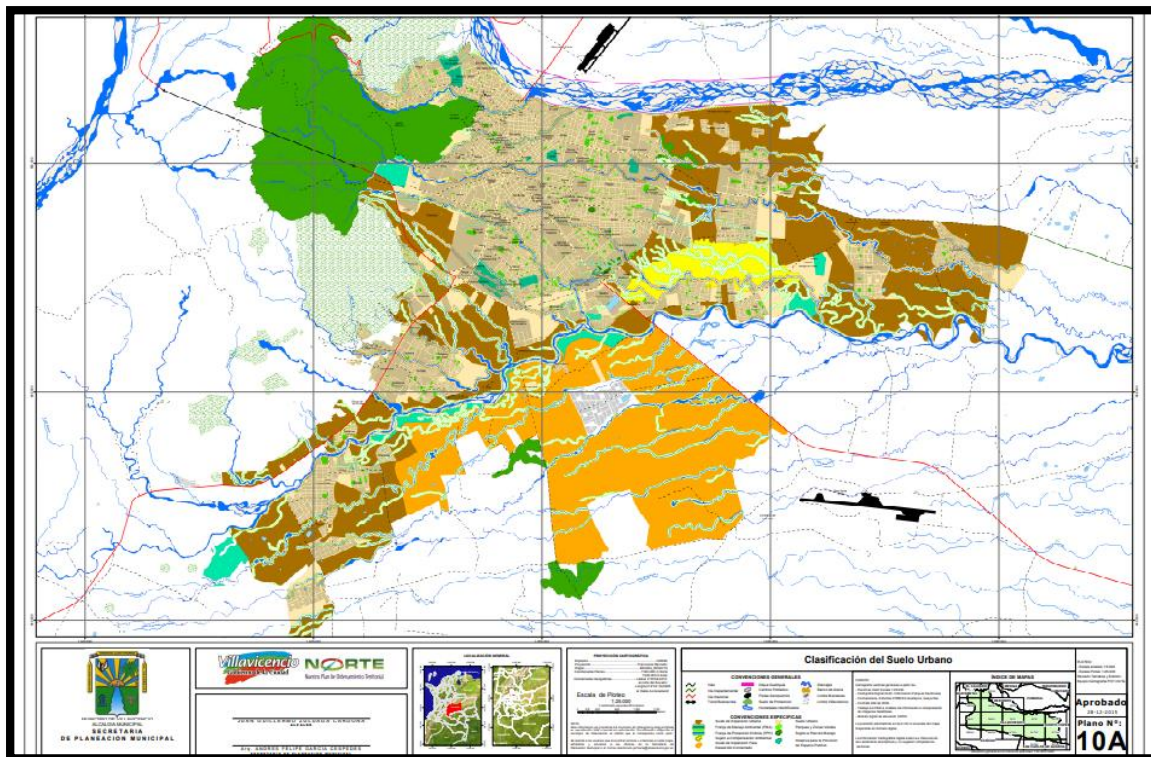
7.2. Reservas: No tiene reserva vial, ni de rondas de ríos.

7.3. Riesgo: No tiene riesgo por inundación y tiene bajo nivel de amenaza de remoción en masa.

7.4. Estratificación: (Ley 142 de 1994). Estrato 3.

7.5. Plusvalía: No está afectado el inmueble con el gravamen de Participación en la Plusvalía.

7.6. Uso Actual del Predio: El uso actual es residencial.



PLANO DE USO DEL SUELO URBANO EN VILLAVICENCIO

8. OFERTA Y DEMANDA:

Aunque la proyección de desarrollo y crecimiento de Villavicencio, ha tenido dinámica económica favorable en los últimos 20 años, la ciudad como el país en general, han sufrido en los últimos tres años una recesión económica acentuada este último año por la contingencia de la pandemia del COVID-19; lo que ha generado un estancamiento y ya con visos de depresión, decrecimiento y desvalorización de inmuebles, especialmente en estratos socioeconómicos medianos y altos.

Es por esto que esta zona aún, presentando algunas posibilidades para encontrar una demanda de usuarios de este tipo de inmuebles, tanto para arriendo como para venta, se dificulta una evaluación de mercado aceptable.

9. NORMATIVIDAD VALUATORIA DE BIENES EN PROPIEDAD HORIZONTAL:

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

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

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

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

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

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

10. CÁLCULO DE AVALÚO

Aplicando los principios de mayor valor y mejor uso posibles, el de conformidad y el principio ambiental, para dar valor lo más cercano posible a un concepto de equilibrio, se presenta el siguiente valor por METRO CUADRADO (m²), de avalúo para el predio en estudio.

A. ANÁLISIS DEL MERCADO.

P R E D I O : CASA – CARRERA 21 No. 4 B – 72, VILLAVICENCIO				
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE	EDAD DEL BIEN	ÁREA (m ²)	VALOR POR METRO CUADRADO	CONTACTO
CASA – EN P.H., ESTR. 3	>5 AÑOS	230	\$2.382.609	3125244333
CASA – ESTR.3	<10 AÑOS	121	\$2.222.222	3012526376
CASA – ESTR. 3	>20 AÑOS	75	\$2.200.000	3112304620
CASA – ESTR. 3	>10 AÑOS	90	\$2.388.889	3229531045
SUMATORIA				\$9.193.720
PROMEDIO				\$2.298.430
Nº DE DATOS				4
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				101.267,07
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				4,4%
LÍMITE SUPERIOR				\$2.399.697
LÍMITE INFERIOR				\$2.197.163
VALOR POR m ² ADOPTADO PARA AVALÚO				\$2.333.000

B. VALOR FINAL CALCULADO DEL PREDIO.

P R E D I O: CASA – CARRERA 21 No. 4 B – 72, VILLAVICENCIO			
DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)	VALOR POR m ²	VALOR TOTAL
CASA	81,72	\$2.333.000	\$190.653.000
➤ VALOR TOTAL DE AVALÚO DE LA CASA (K 21 No. 4 B – 72)		\$190.653.000,-	

SON: CIENTO NOVENTA MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL PESOS MDA. CTE. (\$190.653.000,00)

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

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

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

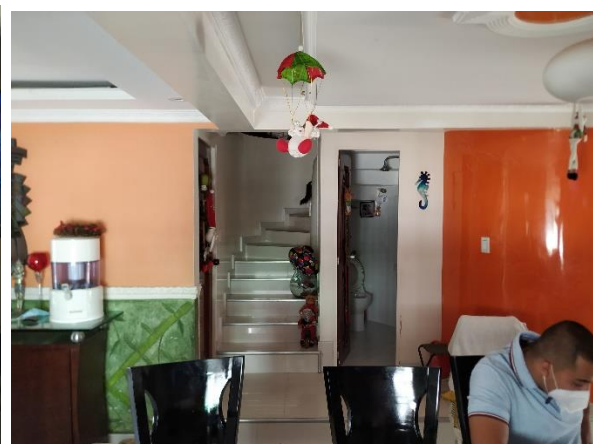
Cordialmente,



OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

REGISTRO FOTOGRÁFICO



OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696



OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696



OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696



OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696



CASA
BARRIO SAN FELIPE
CALLE 34 B No. 15 – 15 ESTE
VILLAVICENCIO, META

OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

**AVALÚOCOMERCIAL DE BIENES
INMUEBLES EN LIQUIDACIÓN**

PROPIETARIO:

TRANSPORTES CEHUROS S.A.S., EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

ELABORÓ:

OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA. AVAL-79110696.

INMUEBLE UBICADO EN:

VILLAVICENCIO

SOLICITANTE:

Dr. RAFAEL GUTIÉRREZ ALFONSO

VALOR DEL BIEN INMUEBLE:

**SON: CIENTO VEINTISEIS MILLONES SETECIENTOS
VEINTE MIL PESOS MDA. CTE. (\$126.720.000,00)**

Villavicencio, 7 de Enero de 2021

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

Corresponde a un inmueble tipo casa, propiedad de la empresa TRANSPORTES CEHUROS S.A.S., EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, ubicada en la ciudad de Villavicencio.

Fecha: Villavicencio., Enero 7 de 2021

Fecha de Inspección: Diciembre 29 de 2020

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

Solicitante: Dr. Rafael Gutiérrez. - Liquidador

A.1. PREDIO URBANO. – CASA -

2. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1. DEPARTAMENTO:	Meta
1.2. CIUDAD O MUNICIPIO:	Villavicencio.
1.3. COMUNA:	Cuatro (4)
1.4. DIRECCIÓN DEL PREDIO:	Calle 34 B No. 15 – 15 este
1.5. TIPO DE INMUEBLE:	Casa
1.6. NOMBRE PROPIETARIO:	TRANSPORTES CEHUROS S.A.S., en Liquidación Judicial.
1.7. IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO:	NIT No. 900.308.978-6
1.8. MATRICULA INMOBILIARIA:	230-115013

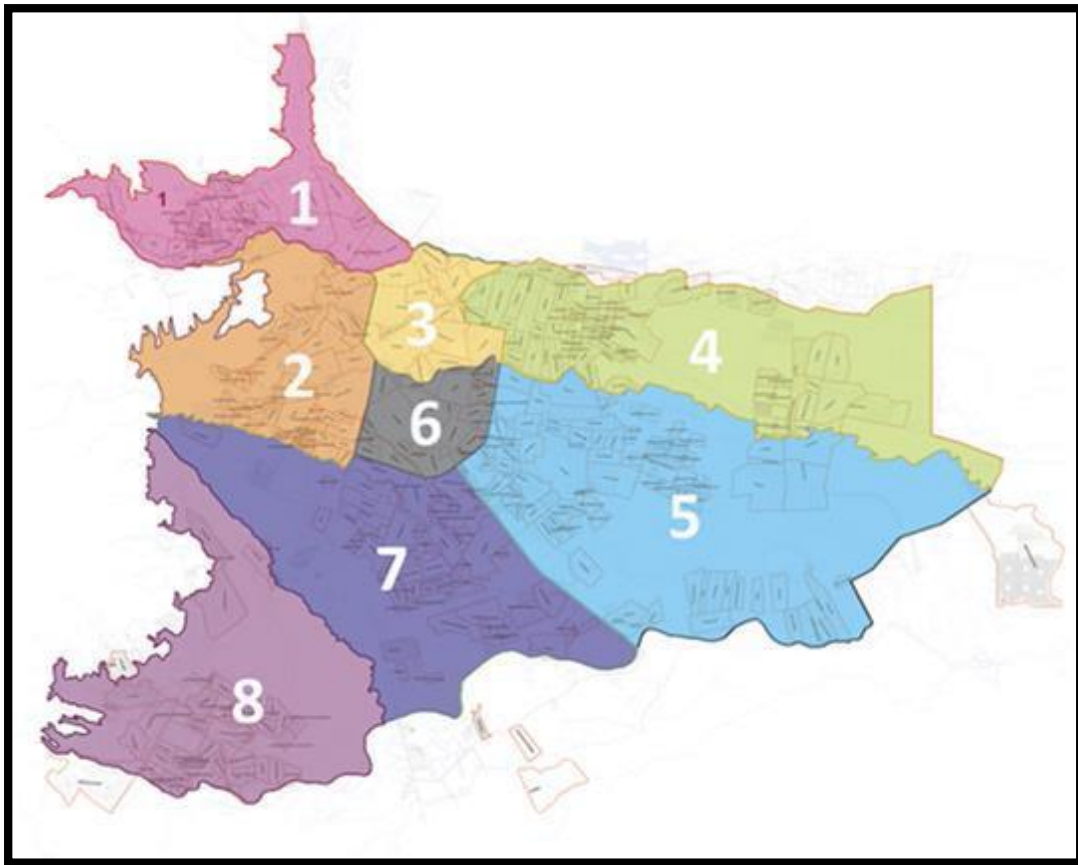
4. DOCUMENTOS DE PROPIEDAD EVALUADOS

- Certificados de Tradición y Libertad
- Información Catastral vigencia 2020
- Código Predial.
- Recibos de Pago del Impuesto Predial

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR – COMUNA

4.1. LOCALIZACION:

La casa está ubicada en el Barrio San Felipe; de la Comuna Cuatro (4) de Villavicencio, oriente de la ciudad.



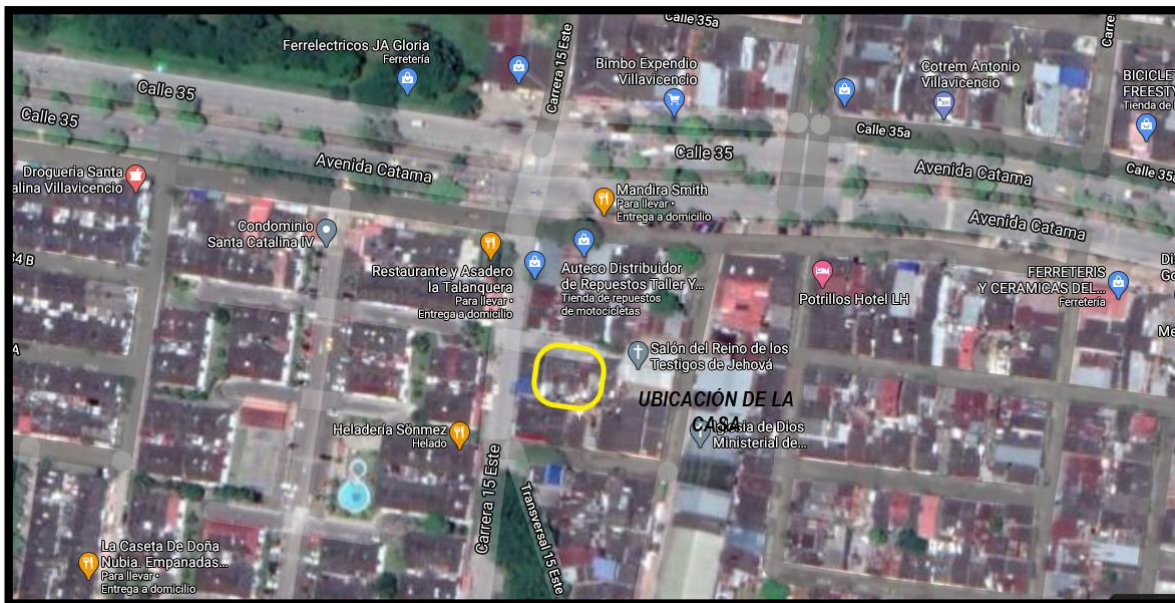
UBICACIÓN DE LA COMUNA CINCO (5), DENTRO DEL CASCO URBANO DE VILLAVIENCIO

3.2. ALINDERACIÓN.

Los linderos generales de los predios son los que aparecen claramente definidos en los Certificados de Tradición, expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio y en la Escritura Pública No. 2586 del 12 de Junio de 2000, de la Notaría Primera (1ª.) de Villavicencio.

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

INMUEBLE	ÁREA (m²)
CASA	
Área Construida	57,0
Área Privada	57,0
ÁREA PARA AVALÚO	90,0
Área de Terreno	90,0

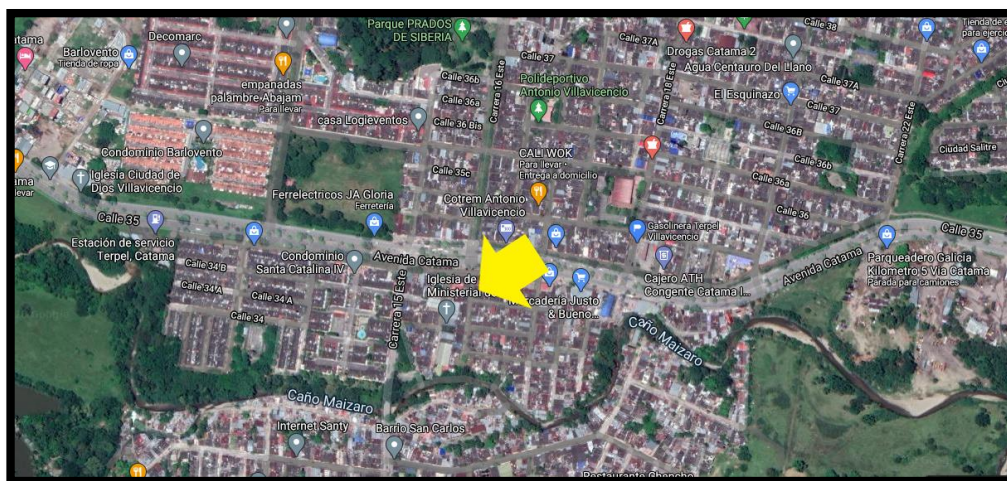


DELIMITACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA CASA (BARRIO SAN FELIPE), COMUNA 4.

3.4. ACCESO AL PREDIO Y TRANSPORTE:

Buena ubicación dentro del sector, por lo que presenta facilidades de acceso. Cerca de Avenida Catama, Anillo Vial o Calle 1ª. y Carrera 15 Este.

Por estar ubicado en un sector cerca del centro y de zonas comerciales y residenciales de reconocida ubicación dentro de la ciudad esta bien servida con rutas de servicio público de transporte colectivo urbano que conducen a todas las localidades de la ciudad; con buenas características de frecuencia y calidad de servicio.



VISTA AÉREA DEL SECTOR

3.6. SERVICIOS PÚBLICOS:

SERVICIO	DESCRIPCIÓN
➤ ALCANTARILLADO	Conexión a colectores del Alcantarillado
➤ ACUEDUCTO	Acometida y contador
➤ ENERGÍA	Acometida y contador.
➤ TELÉFONO	Telefonía fija y Celular óptimas
➤ BASURAS	Recolección programada
➤ ALUMBRADO PÚBLICO	Buen servicio

5. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

Como se ha mencionado, el inmueble (casa) tiene un uso residencial, exclusivamente. La casa está ubicada sobre un lote medianero, de forma regular, de topografía plana. La casa es por auto-construcción y es de un nivel o piso.

Las características constructivas de la casa, son:

- ☐ **Estructura:** construida con estructura sobre una placa en concreto y soportada por muros de carga.
- ☐ **Muros:**
 - Perimetrales y divisorios: muros en ladrillo (bloque) de arcilla pañetados y pintados.
 - Fachada de ingreso al inmueble cubierta por dos puertas en lámina de acero común
- ☐ **Pisos:**
 - Los pisos, en baldosa cerámica.
- ☐ **Techo y Cubierta:** techo a la vista.
La cubierta teja de asbesto-cemento sobre cerchas de varilla de acero común.
- ☐ **Carpintería:** - EXTERIOR: ventanería en perfil de acero común y vidrio, puertas de acceso, en carpintería metálica de lámina CR de acero.
- ☐ **Baño:** Baños en formato básico
- ☐ **Cocina:** modular con mueble en MDF laminado y mesón en acero inoxidable

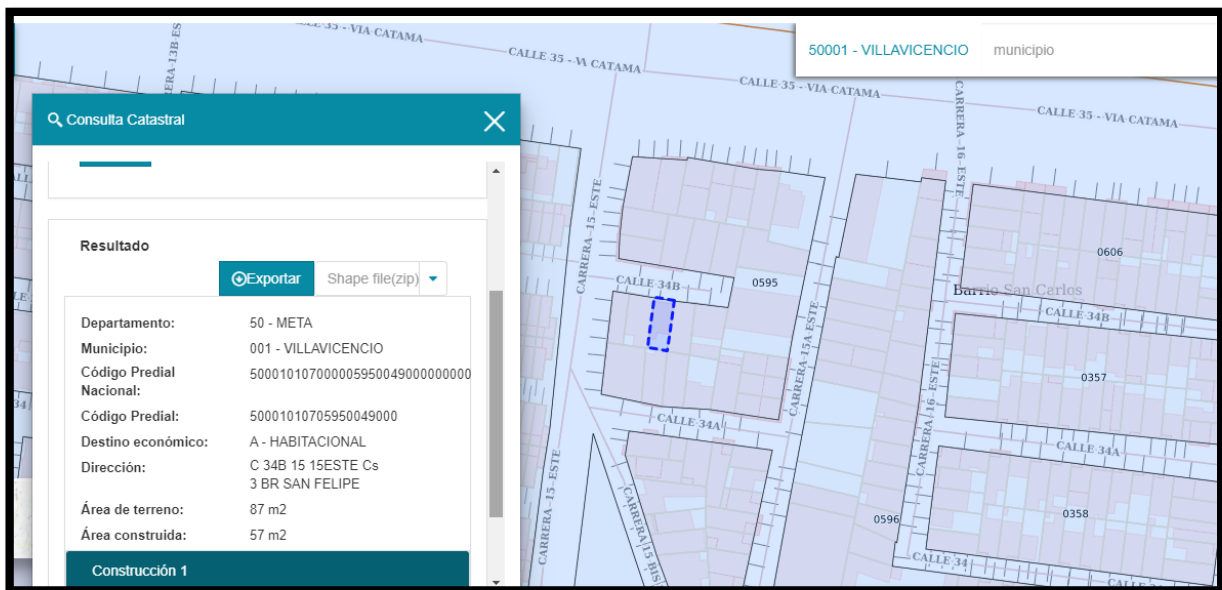
5. EDAD Y ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:

El total de la estructura que compone el inmueble en general, se observa en buen estado de conservación, construido con materiales y accesorios de buena calidad y seguridad. La estructura tiene una edad de 20 años. La vida útil de este tipo de construcciones es de setenta (70) años. Vida remanente del bien: 50 años.

6. TITULACIÓN

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

- **MATRICULA INMOBILIARIA:** 230-115013, certificados emanados de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio.
- **ESCRITURA PÚBLICA:** 2586 del 2000-06-12, Notaría 1ª. Villavicencio
- **CÓDIGO CATASTRAL:** 50001010705950049000



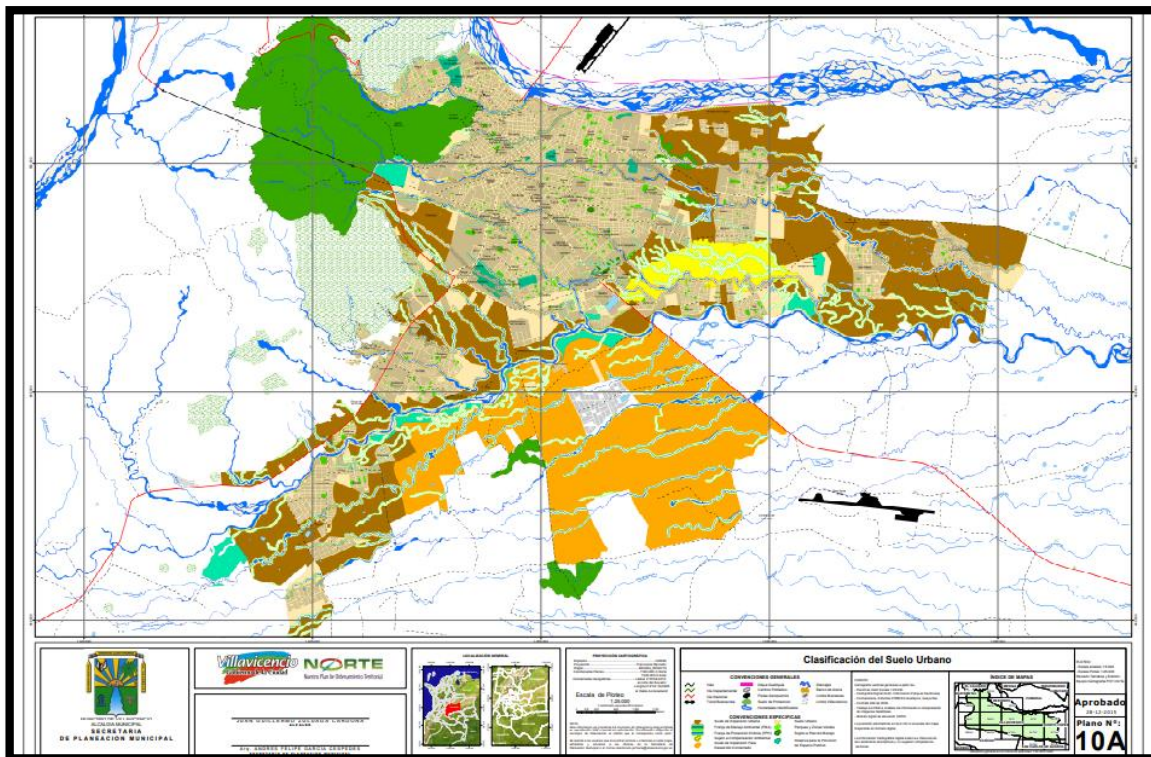
CONSULTA CATASTRAL DEL PREDIO - IGAC

8. USOS ECONÓMICOS DEL PREDIO - USO DEL SUELO, RESERVAS, PLUSVALÍA, ESTRATIFICACIÓN, SEGÚN EL POT:

8.1. Uso de suelo: Los usos permitidos según el POT; Acuerdo 287 del 2015, tenemos:

- ☐ Área de actividad: Residencial Especial (RE).
- ☐ Zona: Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios
- ☐ Tratamiento: Consolidación Urbanística
- ☐ Modalidad: Urbanístico

8.2. Uso Actual del Predio: El uso actual es residencial.



PLANO DE USO DEL SUELO URBANO EN VILLAVICENCIO

9. OFERTA Y DEMANDA:

Aunque la proyección de desarrollo y crecimiento de Villavicencio, ha tenido dinámica económica favorable en los últimos 20 años, la ciudad como el país en general, han sufrido en los últimos tres años una recesión económica acentuada este último año por la contingencia de la pandemia del COVID-19; lo que ha generado un estancamiento y ya con visos de depresión, decrecimiento y desvalorización de inmuebles, especialmente en estratos socioeconómicos medianos y altos.

Es por esto que esta zona aún, presentando algunas posibilidades para encontrar una demanda de usuarios de este tipo de inmuebles, tanto para arriendo como para venta, se dificulta una evaluación de mercado aceptable.

10. CÁLCULO DE AVALÚO

Aplicando los principios de mayor valor y mejor uso posibles, el de conformidad y el principio ambiental, para dar valor lo más cercano posible a un concepto de equilibrio, se presenta el siguiente valor por METRO CUADRADO (m^2), de avalúo para el predio en estudio.

A. ANÁLISIS DEL MERCADO.

P R E D I O : CASA – CALLE 34 B No. 15 – 15 ESTE, VILLAVICENCIO				
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE	EDAD DEL BIEN	ÁREA (m²)	VALOR POR METRO CUADRADO	CONTACTO
CASA – B. SAN CARLOS	>15 AÑOS	100	\$1.300.000	3118033117
CASA – ESTR. 2, B. A. VILLAVICENCIO	>15 AÑOS	108	\$1.759.259	3112329726
CASA – ESTR. 2, B. MORICHAL	>5 AÑOS	102	\$1.630.435	3213911411
LOTE – ESTR. 2, B MORICHAL	-	90	\$777.778	3044991041
LOTE CALATRAVA	-	75	\$800.000	3017186810
SUMATORIA - TERRENO -			\$1.577.778	
PROMEDIO			\$788.889	
Nº DE DATOS			2	
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			11.111,0	
COEFICIENTE DE VARIACIÓN			1,40%	
LÍMITE SUPERIOR			\$800.000	
LÍMITE INFERIOR			\$777.778	
VALOR POR m² ADOPTADO PARA AVALÚO			\$800.000	

P R E D I O: CASA – CALLE 34 B No. 15 – 15 ESTE, VILLAVICENCIO			
DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)	VALOR POR m²	VALOR TOTAL
TERRENO (CASA)	90	\$800.000	\$72.000.000
➤ VALOR DE AVALÚO DEL TERRENO (K 21 No. 4 B – 72)		\$72.000.000,-	

B. VALOR POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN.

La discriminación de valores se hace sujetos a la norma establecida en el Artículo 4º. de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, con referencia al procedimiento y definición del Método o Técnica Residual.

Así las cosas, el siguiente paso en el proceso de valuación del inmueble, es determinar el valor de la construcción, teniendo en cuenta su EDAD y su ESTADO. Y esto se determina, como lo dicta la norma de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, mediante la calificación que el Avaluador otorgue al estado de la construcción, que para este caso es de **2,5** (donde 1,0 es un inmueble que esta bien conservado y no requiere de reparaciones de ningún tipo y 5,0 cuando el inmueble amenaza ruina). Lo anterior con base en los parámetros que dicta el Artículo 37º De las Fórmulas

aplicables en avalúos, Numeral 9. Depreciación. Y esto combinado con las Tablas de Fitto & Corvinni, que nos indica el factor de depreciación teniendo en cuenta edad vs. estado de conservación, encontramos, que específicamente, para este caso, la tabla de Fitto & Corvinni, establece un factor de **0,2497**.

DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE SU VALOR A NUEVA, EN PORCENTAJE							
- VALORES PRESENTADOS POR METRO CUADRADO (m²) -							
INMUEBLE	VIDA TÉCNICA ÚTIL	EDAD DEL BIEN	ESTADO DEL BIEN	FACTOR x FITTO & CORVINNI	VALOR A NUEVA	DEPRE-CIACIÓN	VALOR ACTUAL
CASA	70 AÑOS	20 AÑOS	2,5	24,97% (0,2497)	\$1.280.000	\$319.616	\$960.384

De acuerdo con los valores obtenidos de depreciación y de valor del metro cuadrado actual de la construcción del predio, entonces se tiene:

P R E D I O: CONSTRUCCIÓN – CASA – CALLE 64 No. 3 – 31			
DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)	VALOR POR m²	VALOR TOTAL
CONSTRUCCIONES	57	\$960.000.-	\$54.720.000,-



11. VALOR FINAL CALCULADO DEL PREDIO.

P R E D I O: CASA – CALLE 34 B No. 15 – 15 ESTE, VILLAVICENCIO			
DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)	VALOR POR m²	VALOR TOTAL
TERRENO	90	\$800.000	\$72.000.000
CONSTRUCCIÓN	57	\$960.000	\$54.720.000
➤ VALOR TOTAL DE AVALÚO DE LA CASA (K 21 No. 4 B – 72)		\$126.720.000,-	

SON: CIENTO VEINTISEIS MILLONES SETECIENTOS VEINTE MIL PESOS MDA. CTE. (\$126.720.000,00)

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

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

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

Cordialmente,



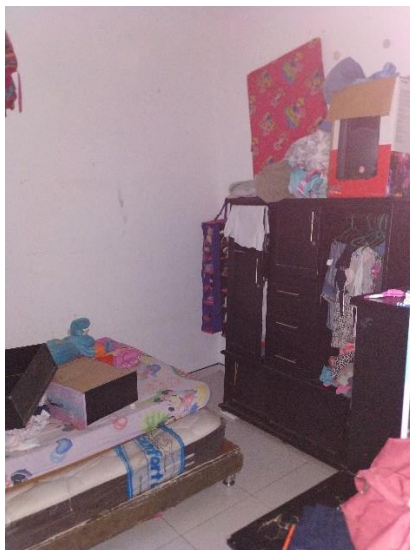
OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

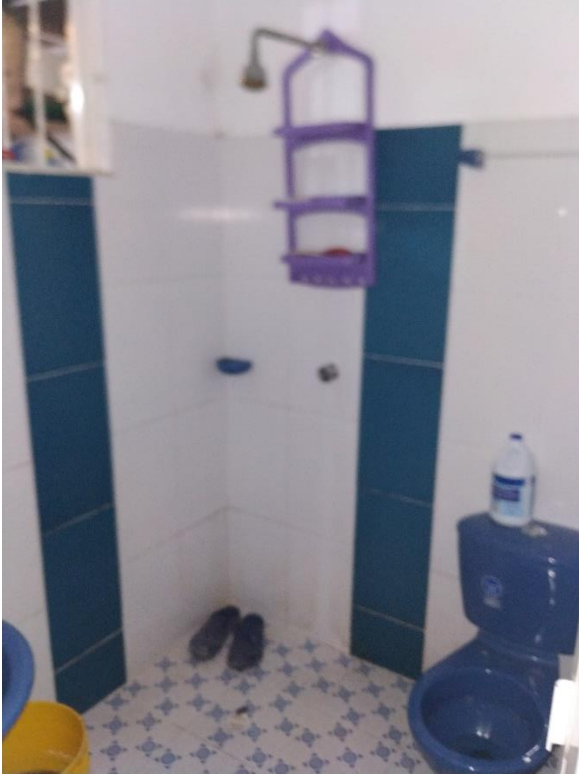
REGISTRO FOTOGRÁFICO



OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696



OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696



- **FUENTES DE INFORMACIÓN**

- Páginas web de información predial e inmobiliaria especializada
- Mapas del sector y aerofotos del predio
- Visita al predio y al sector.
- Información y Base de Datos del Avaluador.
- Informes de Avalúo Comercial del predio y del sector
- Revista Construdata
- Legislación pertinente a avalúos y normas regulatorias del sector
- POT Bogotá – SINUPOT (sdp.gov.co)
- Plataforma del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”

OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA: AVAL-79110696

CAPITULO III

AVALUO TOTAL



**AVALÚO TOTAL DE LOS INMUEBLES Y MUEBLES DE
“TRANSPORTES CEHUROS S.A.S., EN LIQUIDACIÓN
JUDICIAL”**

VALOR TOTAL DEL AVALÚO

CONCEPTO	VALOR TOTAL
VALOR RAZONABLE DEL INVENTARIO VALORADO PROPIEDAD DE “TRANSPORTES CEHUROS S.A.S., EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL”	\$1.252.773.000,-
TOTAL	\$1.252.773.000,-

SON: UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y TRES MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

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

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

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



OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
RAA No. AVAL-79110696