

PLAN DE NEGOCIOS

INVERSIONES ARANGO ACOSTA SAS.
NIT - 900.230.554 – 1



1. INTRODUCCION – DESCRIPCIÓN DEL OBJETO SOCIAL	3
2. RESEÑA HISTÓRICA	4
3. SITUACIÓN ACTUAL DE LA EMPRESA	5
4. EL NUEVO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO	6
5. MISION	6
6. VISION	7
7. VALORES	7
8. OBJETIVOS DE LA SOCIEDAD	7
9. ESTRATEGIAS DE MERCADO	8
10.MODELO DEL NEGOCIO	12
11.OBJETIVOS DE LA SOCIEDAD	13
12.ANÁLISIS DE RIESGO	15
13. ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL	18
14.PROCESOS DE COMERCIALIZACION	20
15. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO	23
15.1 PROYECCIÓN DE PAGOS	23
□ Activos de renta	23
□ Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios	23
16. ESTRATEGIA DE RECUPERACIÓN Y GENERACIÓN DE INGRESOS	24
16.1 Modelo financiero	24
16.2 Estrategia Operativa	25
16.3 Estrategia Comercial	26
16.4 Estrategia Financiera	26
17.OPTIMIZACIÓN DE GASTOS OPERATIVOS	27
18.DESARROLLO DE ALIANZAS ESTRATÉGICAS	28
19.PLAN DE INVERSIONES	28
20.FLUJO DE CAJA PROYECTADO Y CAPACIDAD DE PAGO	29
21.DESCRIPCIÓN DE LOS PROYECTOS O UNIDADES DE NEGOCIO	29
21.1 Desarrollo del proyecto “CASA DE LA HACIENDA EL LIMONAR”	29
22. CONCLUSIONES FINALES	39

1. INTRODUCCION – DESCRIPCIÓN DEL OBJETO SOCIAL

El objetivo de este plan de negocios es establecer los lineamientos futuros en el desarrollo de las actividades a desarrollar por parte de **INVERSIONES ARANGO ACOSTA S.A.S.**, principalmente en el sector inmobiliario y definir sus objetivos a corto y mediano plazo, a fin de cumplir con sus obligaciones económicas presentes. Sus actividades habituales incluyen el arrendamiento de bienes, la administración, explotación comercial, desarrollo de proyectos propios o de terceros y la venta y compra de bienes muebles e inmuebles, en el sector inmobiliario nacional e internacional, ya sea directamente o por administración delegada y/o por intermedio de fiduciarias, caso en el cual la sociedad sería fideicomitente, beneficiaria y/o promotora del proyecto.

Información General de la empresa

Razón Social:	Inversiones Arango Acosta S.A.S. en Reorganización
NIT:	900.230.554-1
Constitución:	Sociedad por Acciones Simplificada
Objeto Social:	Adquisición de bienes inmuebles urbanos y rurales; actos de administración y explotación inmobiliaria; arrendamiento de bienes inmuebles propios; inversiones en inmuebles con recursos propios.

En desarrollo de su objeto social, **INVERSIONES ARANGO ACOSTA S.A.S.**, podrá desarrolla las siguientes actividades: La adquisición de bienes inmuebles urbanos y rurales y el ejercicio de actos de administración y explotación en relación con ellos; el arrendamiento a terceros de bienes inmuebles de propiedad de la sociedad; la adquisición de bienes muebles, a cualquier título, para invertir sus propios recursos, y la realización de cualquier otra actividad económica lícita tanto en Colombia como en el extranjero. En desarrollo de su objeto la sociedad podrá ejecutar y celebrar toda clase de acto y contratos que sean necesarios para el cumplimiento de sus actividades principales.

En el presente Plan de negocios, se tocarán los principales temas, relacionados con la gestión administrativa, comercial y financiera de la empresa, los cuales serán sujetos de reorganización como parte fundamental del proceso de Reorganización administrativa con énfasis en el crecimiento y expansión de la compañía.

Además de la especificación logística y comercial de las diversas actividades, se expondrán las soluciones explícitas que se tienen planteadas, con el fin de dar soporte al proceso de negociación y cumplimiento de las obligaciones con nuestros acreedores y aún más que eso, VIABILIZAR su operación comercial y de servicios en un entorno que siempre ha sido atractivo, pero que por situaciones coyunturales se atraviesa una situación de dificultada en su flujo de caja, que se debe replantear.

2. RESEÑA HISTÓRICA

INVERSIONES ARANGO ACOSTA S.A.S., es una sociedad por Acciones Simplificada, constituida en Colombia mediante escritura Publica No. 1610 el 27 de junio de 2008, de la Notaría Dieciocho de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio de Cali, el 21 de julio de 2008 con el No. 8077 del Libro IX, denominada **INVERSIONES ARANGO ACOSTA LTDA. U.**

Por documento privado del 01 de junio de 2009 de Cali, inscrito en la Cámara de Comercio de Cali, el 05 de junio de 2009 con el No. 6420 del Libro IX, se transformó de **SOCIEDAD COMERCIAL LTDA. U** en **SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA** bajo el nombre de **INVERSIONES ARANGO ACOSTA S.A.S.**

Por Acta No. 7 del 30 de marzo de 2013 de la Asamblea De Accionistas, inscrito en la Cámara de Comercio de Cali, el 29 de julio de 2013 con el No. 8812 del Libro IX, la persona jurídica se disolvió y entró en estado de liquidación.

Por Acta No. 9 del 29 de mayo de 2014 de la Asamblea de Accionistas, inscrito en la Cámara de Comercio de Cali, el 04 de junio de 2014 con el No. 7639 del Libro IX, se aprobó la reactivación de la sociedad.

En desarrollo de las actividades constitutivas de su objeto social, **INVERSIONES ARANGO ACOSTA S.A.S.**, celebró con **ACCION FIDUCIARIA S.A.**, un contrato de fiducia mercantil, mediante documento privado, el cual dio lugar a un **FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION**, denominado **FIDEICOMISO FA-804 INVERSIONES MARY** y un contrato de igual forma **IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION**, denominado **FA-995 EL AGUACATE**, los cuales fueron inconsultamente modificados.

El **FIDEICOMISO FA-804 INVERSIONES MARY** y, por ende, la sociedad **INVERSIONES ARANGO ACOSTA S.A.S.**, fue sometido a un riesgo como lo detalla la misma **ACCION FIDUCIARIA S.A.**, en la denuncia penal presentada en mayo de 2018 ante la Fiscalía General de Colombia, por el obrar del representante legal y Gerente de la oficina de **ACCION FIDUCIARIA S.A.** en Cali, quien de manera irregular, celebró contratos de mutuo mercantil de dineros en cuantía de **DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS DIEZ PESOS (\$2.430.271.810.00) MCTE**, comprometiendo patrimonialmente a la sociedad **INVERSIONES ARANGO ACOSTA SAS** y al **FIDEICOMISO FA- 804 INVERSIONES MARY**, en la medida que, funcionarios de dicha Fiduciaria, excediendo sus facultades y abusando de la confianza de la fideicomitente **ARANGO ACOSTA S.A.S.**, comprometieron el patrimonio de esta última, con la suscripción de varios pagares, que derivaron en la formulación de cinco (5) demandas ejecutivas acumuladas ante el juzgado Diecisiete (17) Civil del Circuito de Cali y una (1) demanda ejecutiva ante el Juzgado Doce (12) Civil del Circuito de Cali.

La verdadera causa de la imposibilidad de pago y la crisis en la que se encuentra **INVERSIONES ARANGO ACOSTA S.A.S.**, está relacionada con la abusiva e ilegal administración de los fideicomisos que la sociedad tiene con **ACCION FIDUCIARIA S.A.**, pues dolosamente se malversaron fondos de la empresa y la comprometieron en un entramado criminal tendiente a la defraudación no solo de la compañía, sino de muchos terceros, entre ellos los acreedores aquí reconocidos, quienes han sido igualmente víctimas de este doloso proceder por parte de quienes fueran empleados de manejo y confianza de la fiduciaria. Estas acciones y el lento obrar de nuestro aparato de justicia ha impedido que se pueda prontamente recuperar la administración directa de sus bienes y así superar esta nefasta administración de la sociedad fiduciaria, para así entrar a recomponer su situación jurídica y financiera y poder pagar las enormes obligaciones que le dejó el criminal actuar de los empleados de la sociedad fiduciaria, sin una causa de beneficio para la sociedad y sin haber estado autorizada **ACCION FIDUCIARIA**, para endeudar a la compañía, como así lo estableció la fiscalía a cargo de la investigación.

3. SITUACIÓN ACTUAL DE LA EMPRESA

En la actualidad, la sociedad Inversiones Arango Acosta S.A.S se encuentra en un proceso de reorganización empresarial conforme a la Ley 1116 de 2006, en donde se encuentra pendiente la presentación de la formula transaccional a proponer por

parte de la compañía a sus acreedores, a fin de dar cumplimiento a sus actuales obligaciones económicas.

Como ya se anticipó, el motivó del acogimiento al presente proceso de Insolvencia, tuvo un origen externo a su habitual operación y asociado al obrar delictivo de unos funcionarios de Acción Sociedad Fiduciaria SAS, quienes inconsultamente comprometieron gran parte de su patrimonio social, como así lo reconoció la misma sociedad fiduciaria en su denuncia penal y como igualmente lo corroboró la Fiscalía 43 Especializada contra Lavados de Activos de Cali, a cargo de la investigación, quien finalmente formuló escrito de Acusación en contra de esos funcionarios el pasado 5 de febrero del 2025, en donde se pudo establecer el origen espurio por CAUSA ILICITA de la mayoría de las obligaciones que gravitan hoy en contra de Inversiones Arango Acosta SAS y que derivaron en la necesidad de promover el señalado proceso de insolvencia, mientras la sociedad actúa jurídicamente con firmeza y legitimación en la defensa y recuperación de su patrimonio, actualmente comprometido con sus actuales acreedores, que en el fondo fueron también VÍCTIMAS del criminal actuar de los señalados funcionarios de la fiduciaria.

A fin de mitigar los efectos económicos derivados del actuar criminal antes señalado y poder dar cumplimiento a sus actuales obligaciones económicas, mientras se aclaran los hechos y responsabilidades que de ellos se derivan, se presenta el presente plan de negocios como hoja de ruta para su recuperación económica y sostenibilidad financiera, el cual sustenta además la formula económica propuesta para dar cumplimiento a las señaladas obligaciones en un plazo racional, acorde a los hechos que más adelante se especifican.

4. EL NUEVO DIRECCIONAMIENTO ESTRATEGICO

INVERSIONES ARANGO ACOSTA S.A.S., en conjunto con su grupo de apoyo, ha establecido un redireccionamiento estratégico, enfocando y actualizando su visión, a una organización factible, con miras a la viabilidad y el posicionamiento en el sector inmobiliario y de Inversiones.

5. MISION

Ser una empresa dedicada a ofrecer soluciones estratégicas para satisfacer las crecientes necesidades en el sector inmobiliario, con profesionalismo y

responsabilidad, en desarrollo de proyectos inmobiliarios propios o de terceros y focalizado en la compra, venta y alquiler de bienes propios, buscando la protección y optimización de la rentabilidad patrimonial de sus clientes y accionistas, generando plusvalía en todas sus inversiones, dentro de un marco profesional, ético y jurídico, basados en la eficiencia del servicio, la responsabilidad y el cumplimiento de sus compromisos, apoyados en la calidad humana y en la atención competente y personalizada de nuestro equipo de trabajo.

6. VISION

INVERSIONES ARANGO ACOSTA S.A.S., espera consolidarse como una empresa líder en el sector inmobiliario, con un amplio portafolio y cobertura de los servicios ofrecidos a los distintos clientes, ayudando a solucionar sus distintas necesidades mediante la innovación y la eficiencia administrativa, incorporando los desarrollos tecnológicos en procura de la eficiencia y calidad en los servicios esperados.

7. VALORES

Para **INVERSIONES ARANGO ACOSTA S.A.S.**, los principales valores a preservar y desarrollar serán:

- Honestidad
- Responsabilidad
- Respeto
- Calidad
- Lealtad
- Compromiso
- Trabajo en equipo

8. OBJETIVOS DE LA SOCIEDAD

Proporcionar servicios como promotor y desarrollador de proyectos inmobiliarios a nivel nacional e internacional, con el fin de satisfacer la demanda, de manera óptima y eficiente, en función de las necesidades específicas de cada cliente.

9. ESTRATEGIAS DE MERCADO

➤ INVESTIGACIÓN DEL MERCADO.



El mercado inmobiliario colombiano se encuentra en un proceso de transformación, impulsado por la recuperación económica prevista para 2025 y la disminución en la inflación y en las tasas de interés para el próximo año. Esta situación está motivando gradualmente a los empresarios a responder al aumento de la demanda represada, lo que se refleja en la tendencia a la baja de las tasas de vacancia en todos los segmentos inmobiliarios.

Fuente:<https://www.portafolio.co/negocios/industrias/mercado-de-oficinas-en-colombia-cbre-preve-repunte-y-nuevos-proyectos-en-2024-625366>

El mercado de locales comerciales en Cali se muestra hoy en equilibrio. El inventario creció modestamente en el segundo trimestre de 2025 tras varios años de estabilidad, mientras que la oferta disponible registró una leve contracción frente al año anterior. Al mismo tiempo, los valores de renta se mantienen sólidos y los precios de venta continúan su progresión, reflejando una dinámica de demanda sostenida y proyectos estratégicos que apuntalan este segmento en expansión. Fuente <https://www.colliers.com/es-co/investigacion/q225-rtl-cali>

En 2024 la inflación registró una reducción significativa, pero continúa por encima de la meta del 3 %. Las medidas de política monetaria y la corrección de algunos factores que aumentaron los precios siguen ayudando a que la inflación se siga acercando a la meta. La actividad económica se sigue recuperando y se espera que siga creciendo. La tasa de interés de política monetaria es compatible con que la inflación continúe acercándose a la meta del 3 % y con la recuperación gradual del crecimiento económico hacia niveles sostenibles.

Fuente:<https://www.banrep.gov.co/es/publicaciones-investigaciones/informe-politica-monetaria/enero-2025>

En Colombia, hay señales positivas de evolución del mercado inmobiliario corporativo, lo que apunta hacia un panorama prometedor para el año 2025.

✓ **Mercado inmobiliario muestra panorama positivo**

El mercado inmobiliario en Colombia se consolida como una opción segura y rentable, con una economía relativamente estable y un crecimiento constante en la valorización de inmuebles, lo que genera un entorno favorable para la inversión. La demanda de vivienda sigue en aumento, impulsada por el desarrollo de infraestructura, el crecimiento poblacional y la atracción de inversionistas internacionales, posicionando al país como un lugar estratégico para generar patrimonio.

Este año, varias ciudades se destacan como grandes oportunidades de inversión, especialmente con el auge de las rentas cortas, el trabajo remoto y los destinos vacacionales, ofreciendo opciones atractivas, lo que convierte a Colombia en un destino ideal para los colombianos en el exterior que buscan aprovechar el potencial del mercado local.

Cali se ha posicionado como una de las ciudades con mayor crecimiento en infraestructura y vivienda. La modernización del sistema de transporte y los proyectos de renovación urbana han impulsado su valorización inmobiliaria. Además, el crecimiento poblacional genera una alta demanda de vivienda, mientras que el desarrollo de centros comerciales y espacios urbanos modernos mejora la calidad de vida. Fuente: <https://casapropiacolombia.com/es/Donde-invertir-en-finca-raiz-en-colombia-las-6-ciudades-mas-prometedoras-en-2025>

Si bien es cierto a nivel macroeconómico la economía colombiana mantiene los síntomas de expectativa e incertidumbre ante el devenir de los desarrollos políticos presentes e igualmente el sector inmobiliario en general presenta signos de contracción, de todas maneras emergen oportunidades de desarrollo en nichos especializados, como sería el caso de los desarrollos comerciales tipo plazoletas gastronómicas de amplio desarrollo en la ciudad de Cali y nichos de desarrollo rural, de tipo loteo y parcelaciones destinadas a vivienda rural en municipios pequeños, que podrían estar cobijadas con especiales incentivos normativos y/o gubernamentales, lo cual se traduce en oportunidades de negocio interesantes de desarrollar si se tiene, como en el caso presente, activos en estos sectores.



En este sentido se podría afirmar que se pueden aprovechar las oportunidades presentes para desarrollar los activos de la empresa ya detallados, así:

- Desarrollo de Inversión rural en zonas con potencial urbanístico (como Santa Rosa de Cabal).
- Reutilización adaptativa para transformar la edificación existente en la hacienda El Limonar para nuevos usos diferentes a los originales, promoviendo una valorización del patrimonio y una integración al entorno urbano, aprovechando la oportunidad para desafectar o mitigar el efecto de la declaratoria de bien cultural protegido, que se ha conocido fue promovida y solicitada por parte de uno de sus anteriores propietarios a título personal, en contravía de las disposiciones que catalogan estos bienes como elementos de interés cultural general para la ciudad, por lo que se avizora que en el proceso de revisión normativa del POT en curso, se podrían hacer valer estos argumentos, con amplias posibilidades de prosperidad.

➤ **ANÁLISIS DEL CONSUMIDOR**

El mercado inmobiliario ha dejado de ser estático para adaptarse a las necesidades de audiencias cada vez más diversas. Los cambios en las preferencias de los compradores e inquilinos, junto con el impacto de plataformas tecnológicas, han generado una transformación en las estrategias de inversión. Ahora, las propiedades no solo se valoran por su ubicación, sino también por cómo se adaptan a estilos de vida modernos. Fuente: <https://www.constructorabolivar.com/blog/finca-raiz/tendencias-en-finca-raiz-para-inversores-en-2025-rentas-cortas-y-nuevos-mercado>

La expectativa de **INVERSIONES ARANGO ACOSTA S.A.S.**, es el posicionar a la