

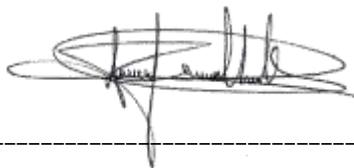
**AVALÚO TÉCNICO COMERCIAL PARA NIIF DE MAQUINARIA Y EQUIPO
ACTIVOS FIJOS MAQUINARIA Y EQUIPOS**

PROPIEDAD DE: EPS COMFAGUAJIRA S.A.S.

DIRECCIÓN: CALLE 14 # 8 - 190

CIUDAD RIOHACHA – DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA

DESCRIPCIÓN DEL EQUIPO	CANTIDAD	VALOR RAZONABLE TOTAL DE LA MAQUINARÍA O ACTIVOS (\$)
EQUIPO DE COMPUTO Y COMUNICACIONES	92	\$ 35,084,481
MAQUINARIA Y EQUIPO	43	\$ 24,613,310
MUEBLES Y ENSERES	522	\$ 100,158,463
TOTAL, VALOR RAZONABLE		\$ 159,856,253
VALORES EN LETRAS VALOR RAZONABLE		
CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS – MONEDA LEGAL VIGENTE (M.L.V).		



ANDRÉS FELIPE URREGO URÁN

*Avalúos de inmuebles Urbanos, Rurales E Inmuebles Especiales.
Avalúos de Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil.
Avalúos de Maquinaria y Equipos Especiales
Avalúos de Recursos Naturales y Suelos de Protección.
Avalúos de Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio.
Avalúos de Intangibles e Intangibles Especiales.
Avalúos de Obras de Infraestructura.
Avalúos de Semovientes y Animales.
Perito Auxiliar de la Justicia*

Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. - AVAL 71294007 - ANA.

Celular: 301 682 07 77

Medellín 15 de agosto del 2023

TABLA DE CONTENIDO

1.	INFORMACIÓN GENERAL Y SOLICITANTE.....	3
2.	DEFINICIONES BÁSICAS	6
3.	INFORMACIÓN DE LA INSPECCIÓN FÍSICA E INVESTIGACIÓN.....	8
4.	HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.....	9
5.	METODOLOGÍA VALUATORIA - BASES DE ANÁLISIS PARA EL VALOR	10
6.	METODOLOGÍA UTILIZADA - OBTENCIÓN DEL VALOR.....	12
7.	CONSIDERACIONES GENERALES	14
	7.1 VIDA ECONÓMICA TOTAL.....	14
	7.2 DEFINICIÓN DEL ACTIVO PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	14
	7.3 PRINCIPIOS DE VALORACIÓN	15
	7.4 VALOR DE SALVAMENTO	15
	7.5 DETERIORO.....	15
	7.6 VOLATILIDAD FINANCIERA	15
8.	ACLARACIONES DEL AVALUADOR.....	16
9.	DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.....	18
10.	LIQUIDACIÓN AVALÚO DEL EQUIPO.....	19
11.	VIGENCIA DEL AVALÚO.....	21
12.	CUADRO RESUMEN	21





1. INFORMACIÓN GENERAL Y SOLICITANTE

El presente avalúo fue solicitado por la Empresa **EPS COMFAGUAJIRA S.A.S.** identificado con NIT 892115006 - 5, con el fin de establecer el valor comercial o razonable actual probable de la Maquinaria y Equipo, utilizados en labores administrativas de EPS, la cual es descrita en el presente informe; dicho informe será presentado para soportar y respaldar operaciones comerciales. Este informe cumple con los documentos normativos indispensables: - NTS I 04 Contenido de Informe de Valuación de Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil. - NTS 04 Conducta del Avaluador. NTS M 04 Metodologías para Valuación de Maquinaria, Planta y Equipo a Valor de Mercado. Dicho informe podrá ser tenido en cuenta para la valorización de activos fijos ante la Superintendencia de Sociedades, según el Decreto Reglamentario No 2649 de diciembre de 1993, mediante el cual se normatiza la Contabilidad en Colombia.

Este Avalúo Técnico se ha elaborado dentro del marco normativo en cumplimiento de la Resolución 620 del 2008 del IGAC, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998 y demás normas concordantes y complementarias. Igualmente, este reporte de avalúo está sujeto a los requerimientos vigentes de la Ley 1673 de 2013.

El perito **Andrés Felipe Urrego Urán**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 71.294.007, se encuentra inscrito en el **Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.** con número de avaluador AVAL-71294007, dentro de las siguientes categorías: *Avalúos de inmuebles Urbanos, Avalúos de inmuebles Rurales, Avalúos de inmuebles Especiales, Avalúos de Maquinaria Fija, Equipos Especiales y Maquinaria Móvil, Avalúos de inmuebles en Recursos Naturales y Suelos de Protección, Avalúos de Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, Avalúos Obras de Infraestructura, Avalúos de Intangibles e Intangibles Especiales, Avalúos de obras de infraestructura, Avaluos de semovientes y animales.* (que podrá ser consultado en el enlace <https://www.raa.org.co/>), **cumpliendo con la Ley 1673 de 2013 por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones, que tiene por objeto establecer las responsabilidades y obligaciones a cargo de los avaluadores en Colombia**, así como prevenir los riesgos sociales de inequidad, injusticia, falta de transparencia y el posible engaño entre compradores, vendedores o al Estado. Ley que está reglamentada por el Decreto Nacional 556 de 2014. Registro abierto Autorregulado bajo la entidad reconocida de Autorregulación ANA (Artículo 26 de la Ley 1673 de 2013) <https://www.ana.org.co/>.

✓ TIPO DE EQUIPO	MAQUINARIA Y EQUIPO		
✓ AVALÚO NÚMERO	AVAL MAQ 23-3108		
✓ DIRECCIÓN	CALLE 14 # 8 - 190		
✓ DEPARTAMENTO	La Guajira	MUNICIPIO	Riohacha
		BARRIO	
✓ DESTINACIÓN ACTUAL	La maquinaria y equipo, actualmente se encuentra operable, en uso de labores administrativos.		
✓ OBJETO DE LA VALUACIÓN Y ALCANSE	El presente Informe de Avalúo pretende determinar el Valor Comercial o Razonable de la maquinaria y equipo, cuya descripción general se analiza en el presente informe y cuyas características técnicas se detallan en el anexo adjunto, expresado en términos de dinero, por el que un equipo sería transado en un mercado libre entre un vendedor y un comprador bien informados, que actúan bajo su propia voluntad, sin presión de ninguna especie, dentro de un tiempo razonable.		
✓ ALCANCE DEL TRABAJO	Para lograr la aplicación de las Normas Internacionales sobre la contabilidad y en relación con los Activos Fijos, fue necesario establecer el valor razonable de la maquinaria y equipo. Adicionalmente en la realización del Inventario, se llevó a cabo el reconocimiento de los componentes, piezas y/o repuestos que, siendo parte de los Activos, tengan un tratamiento independiente en cuanto a su mantenimiento y vida económica que puede ser sustancial en la duración del activo padre.		
✓ COORDENADAS	El lugar en donde se ubica la maquinaria y equipo posee Coordenadas de Georreferenciación 11° 32'40.9"N 72° 54'37.2"W. La ubicación general del predio puede observarse en la Figura No. 1 anexa.		
✓ BASES DE LA VALUACIÓN.	Para el presente avalúo se tuvieron en cuenta la edad, el estado de conservación real, el mercado, el mantenimiento y las condiciones de comercialización de acuerdo con el análisis del activo.		
✓ PROPIETARIO ACTUAL	Según la documentación consultada, la Maquinaria y Equipo es de actual propiedad de la Empresa EPS COMFAGUAJIRA S.A.S. identificado con NIT 901512844 - 5.		
✓ FECHA DE VISITA	20 de julio de 2023	FECHA DE AVALÚO	15 de agosto del 2023
✓ TIPO DE AVALÚO	Técnico Comercial.		
✓ IDONEIDAD DEL AVALUADOR	El nuevo Código General del Proceso dice sobre los auxiliares de la justicia, que son oficios públicos ocasionales que deben ser desempeñados por personas idóneas, imparciales, de conducta intachable y excelente reputación y en este sentido exige al auxiliar de la justicia tener vigente la licencia, matrícula o tarjeta profesional expedida por el órgano competente que la ley disponga, según la profesión, arte o actividad necesarios en el asunto en que deba actuar. Es una obligación establecida en la Ley 1673 de 2013, cuando el perito		

	<p>requiera elaborar dictámenes de avalúos, en cualquiera de las trece especialidades determinadas en el Decreto 1074 de 2015, estar inscrito ante el Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.) y presentar certificado de inscripción vigente en el mismo, como prueba idónea de su calidad de evaluador.</p>
<p>✓ PERITO QUE REALIZA LA VISITA DE INSPECCIÓN</p>	<p>Certifico que personalmente el día 21 de julio, yo Andrés Felipe Urrego Urán, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 71.294.007, que se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. con número de evaluador AVAL-71294007, inspeccioné la maquina objeto de avalúo y pude verificar el estado físico en que se encuentra, igualmente constaté su funcionamiento, y durante la visita fui atendido por el conductor del vehículo.</p>
<p>✓ CATEGORIAS</p>	<p>Este dictamen exige que el perito evaluador este inscrito en la categoría o especialidad que le de la competencia idónea para dicha valoración. Para este caso el perito debe estar inscrito y vigente en las categorías a continuación.</p> <p>Categoría 7: Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil. Alcance: Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, moto triciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.</p> <p>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales Alcance: Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</p>

2. DEFINICIONES BÁSICAS

<p>✓ VALOR COMERCIAL O RAZONABLE</p>	<p>Precio que podría ser recibido al vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a una fecha de medición determinada, en condiciones de igualdad. El valor comercial es el valor de mercado del activo si decidiese venderse.</p>
<p>✓ VALOR DE REPOSICIÓN A NUEVO / VALOR A NUEVO / VALOR ASEGURABLE</p>	<p>Se entiende como el costo estimado a precios de la fecha de referencia de un activo nuevo, formando parte de una unidad productiva, que pueda prestar un servicio igual o similar al del activo que se está valuando, adicionándole a este los costos en que se incurriría por concepto de derechos de aduana y gastos de importación, fletes, seguros, impuesto al valor agregado, transporte y costos financieros.</p>
<p>✓ VIDA ÚTIL</p>	<p>Se entiende por vida útil el tiempo durante el cual un activo puede ser utilizado, tiempo durante el cual el bien puede ser usufructuar. Las bases utilizadas para la determinación de la vida útil son: Tiempo: años Capacidad de producción: producción total La elección de la base dependerá de la característica del bien y del uso que se le dará. No obstante, la literatura especializada estima y da algunos lineamientos para establecer la vida útil de equipos especiales. Las edades de los bienes que superen la vida útil no significan que los equipos no puedan prestar el servicio para el cual fueron adquiridos, pero en muchos casos indican que ya se encuentran total o considerablemente depreciados.</p>
<p>✓ VIDA ÚTIL ADICIONAL</p>	<p>Es el número de años según concepto del evaluador que podrá trabajar el equipo en condiciones normales de operación y mantenimiento, teniendo en cuenta el diseño, tipología de construcción del equipo y la intensidad de trabajo futuro del mismo.</p>
<p>✓ VALOR NETO DE REPOSICIÓN</p>	<p>Es el valor que tiene cada activo en la fecha y se determina a partir del valor de reposición a nuevo, disminuyendo los efectos debido a la vida consumida, respecto a su vida útil total, estado de conservación y funcionamiento, y grado de obsolescencia.</p>
<p>✓ VIDA REMANENTE</p>	<p>Se entiende como la vida útil probable, que se estima tendrá cada activo en el futuro de acuerdo con normas establecidas por el fabricante y dentro de los límites de eficiencia productiva y económica para los diferentes sectores a los cuales pertenece cada activo. Por experiencia, observación, remitiéndonos a las Tablas Marshall & Swift Valuation Service del Instituto Brasileiro de Ingeniería de Valuaciones y Pericias y Sociedad Americana de Ingenieros (SAE).</p>

✓ VALOR DE SALVAMENTO	Es la cantidad en dinero que se puede obtener de un activo, una vez este haya cumplido su vida útil y en general cuando los costos de mantenimiento, operación y conservación superan los ingresos por producción; algunos equipos tienen un valor mayor a su valor de salvamento por su estado de conservación, que dependerán básicamente de los materiales con los que han sido fabricados o la usabilidad de algunas de sus partes desgastadas.
✓ DEPRECIACIÓN POR USO U OBSOLESCENCIA TECNOLÓGICA	Es el valor en el cual se estima el desgaste por uso del equipo y/o por retraso tecnológico ante equipos de reciente fabricación. La depreciación es función de la vida útil estimada, del grado de mantenimiento preventivo y de las condiciones de operación y/o de su obsolescencia tecnológica. Medidos por tres factores: <ul style="list-style-type: none"> •Factor de depreciación: Propiamente dicho que involucra el costo de capital de la compañía, la vida económica total, la edad y su vida remanente. •Factor técnico: el cual mide el grado de mantenimiento servicio y conservación de los equipos y activos. •Factor de obsolescencia: Medido en el grado de eficiencia económica, costos de operación, edad de los equipos, y comparados con nuevas tecnologías para activos similares.
✓ OBSOLESCENCIA	Es la pérdida de valor por motivos técnicos y económicos. en este caso nuevos lanzamientos de máquina y equipos permiten la confección de un producto semejante, generalmente de mejor calidad a costo reducido con relación al que era producido inicialmente. El equipo obsoleto puede producir determinado producto, sin embargo, el margen de ganancias es poco o no satisfactorio.
✓ VALOR DE REPOSICIÓN	Es el valor del bien determinado con base en lo que le costaría (normalmente a los precios corrientes del mercado) para ser sustituido por otro igualmente satisfactorio, considerándose principalmente en función de la eficiencia, pues con el avance tecnológico es difícil encontrarlos en el mercado, después de algún tiempo, una maquina con eficiencia semejante a la del pasado.
✓ DEPRECIACIÓN	Es la pérdida de valor de determinado bien en el recorrer del tiempo. La depreciación ocurre por tres motivos principales: deterioro, obsolescencia y pérdida de utilidad. Es la medida de disminución del valor de una unidad individual con respecto a su valor de reposición por efecto de su vida útil, mantenimiento y obsolescencia. Básicamente la depreciación está íntimamente ligada a la vida útil económica. Cuanto menor es la vida útil más acelerado será el índice de depreciación.

✓ BIEN FUNCIONAL	Se considera un bien funcional aquel que está en la capacidad de realizar el trabajo o función para el que fue diseñado de una forma eficaz, además que su costo de funcionamiento sea inferior al valor generado por su uso.
✓ CHATARRA	Una de las definiciones que le da la real academia de la lengua española a esta palabra es, máquina o aparato viejo, que ya no funciona.
✓ CALIFICACIÓN SEGÚN ESTADO DE CONSERVACIÓN	Para definir el valor mediante el método del costo de reposición se califica el activo de forma numérica, en un rango que va de 1 a 8, donde 1 quiere decir que el bien está en perfecto estado (nuevo) y 8 que este se encuentra en estado de ruina o chatarrización.
✓ INVENTARIO FÍSICO	Consiste en efectuar el levantamiento y/o verificación del Inventario de Activos Fijos por el método de barrido físico, identificando plenamente el Activo, tomando una descripción detallada de cada uno.

3. INFORMACIÓN DE LA INSPECCIÓN FÍSICA E INVESTIGACIÓN

✓ CONDICIONES DEL ACTIVO	El activo se encuentra operable, en buenas condiciones de mantenimiento, y con uso de labores administrativas y taller de mantenimiento							
✓ ESTADO GENERAL CONSERVACIÓN	Los activos se encuentran en buen estado de conservación, los componentes eléctricos, sistemas de control y potencia de la maquina se encuentran cableados y en funcionamiento. Las estructura o cuerpo de los activos se encuentra en buen estado de pintura y estructura completa de los componentes metálicos y en funcionamiento.							
✓ CLASIFICACIÓN Y ESTADO DE CONSERVACIÓN	1	2	3	4	5	6	7	8
					✓			
✓ CAPACIDAD PRODUCTIVA	La capacidad de producción se refiere al volumen máximo de productos que puede producir una operación de fabricación. Para este caso la capacidad productiva de los activos es la capacidad de estar operables durante el tiempo de su vida útil, en base el porcentaje % de su depreciación en el tiempo.							
✓ REPARACIONES O REPOTENCIACIONES NECESARIAS	Durante la visita técnica efectuada, se evidenció la buena condición de la máquina, y sus buenas condiciones de mantenimiento preventivo y correctivo, se pudo constatar que la maquina se encuentra en óptimas condiciones de funcionalidad y en producción.							

4. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

✓ HIPÓTESIS	La máquina objeto de avalúo se encuentra en buen estado de conservación.
✓ CONSIDERACIONES PREVIAS	Para el proceso de determinación de valor y base en alcance del avalúo, es necesario acudir a los principios de la buena fe de los funcionarios, de la información suministrada en el momento de la visita.
✓ DESCRIPCIÓN DE LAS METODOLOGÍAS	Para la estimación del valor mercado del activo, propiedad de la Empresa EPS COMFAGUAJIRA S.A.S. identificado con NIT 901512844 - 5, se usó el Método del costo de reposición para determinar el valor de mercado del bien mueble (Equipo Mecánico) este enfoque “busca establecer el valor comercial del bien objeto del avalúo de estimar el valor de reposición a nuevo” y descontando el porcentaje de la depreciación por su estado de conservación. Adicional se realiza un estudio de mercado del activo o maquinaria con el fin de corroborar el valor final del método.
✓ ANÁLISIS DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	El valor comercial de un bien es un mercado abierto, está determinado por la Oferta y la Demanda dependiendo de las características y propósitos para las cuales fue diseñado y fabricado. El valor patrimonial es el valor que para aspectos contables posee actualmente cada Activo, según los parámetros técnicos dictados por el Gobierno Nacional.
✓ SITUACIÓN DEL MERCADO	Durante el periodo de pronóstico 2023-2028, se prevé que el mercado de muebles registre una tasa de crecimiento anual constante de al rededor del 4,90%, impulsado por el creciente comercio electrónico y las ventas de muebles en línea.
✓ GRADO DE NEGOCIACION O COMERCIALIZACIÓN	Los bienes mueble objeto de nuestro estudio posee un buen estado de conservación. En el sector la oferta y la demanda de este tipo de muebles es mediana. De acuerdo con lo anterior, consideramos que los muebles poseen un buen potencial de comercialización, bajo una perspectiva de realización a mediano plazo. Los colombianos tienen una manera muy particular de negociar, recurren al 'regateo' y la búsqueda de una ganancia eventual y duradera, por lo que deberá conocer también las políticas comerciales e impuestos, para que su precio no se vea afectado y llegue a un acuerdo que beneficie a ambas partes.

5. METODOLOGÍA VALUATORIA - BASES DE ANÁLISIS PARA EL VALOR

<p>✓ MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN</p>	<p>Dadas las condiciones particulares, para la determinación de valor comercial de estos activos se utilizó el método del costo de reposición, que es el busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total reposición a precios de hoy, un equipo semejante al del objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada al valor.</p> <p>*Valor Comercial De Los Equipos Nuevo: Igual en modelo y/o similar ajustado a su estado actual.</p> <p>*Valor Comercial De Los Equipos Usados: Igual en modelo y/o similar, ajustado a su estado actual.</p> <p>*Estado Actual De Los Equipos: El mantenimiento eléctrico, mecánico y el funcionamiento de los equipos es nulo o inexistente.</p> <p>*Índices De Depreciación: Prevalece para los citados equipos el índice de comercialización y por lo tanto la depreciación se ha hecho de acuerdo con el estado general del mismo.</p> <p>*Índices Y Normas Sobre Reposición De Equipos: Los cálculos sobre reposición se hicieron con base a un arancel del 10%, 5% Ley 75/86 y 19% IVA e índice de inflación.</p> <p>*Índice De Comercialización: Nos encontramos con unos equipos de buena tecnología, sin embargo, en mal estado de operación y conservación.</p> <p>*Normas Internacionales: Para el presente estudio han sido consultadas las tablas de Marshall (Índice Representativo de valores de maquinaria y equipo en USA), cotizaciones e información de revistas técnicas, libros sobre construcción y diseño de plantas, descripción de procesos y normas y criterios sobre la definición de avalúos en plantas industriales.</p>
<p>✓ TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA EL AVALÚO</p>	<p>Se obtuvo detalles especiales de marca, referencias, descripción y procedencia de los equipos. En la visita se verificó la siguiente información sobre los mismos:</p> <p>*Su existencia en las instalaciones de la citada bodega industrial</p> <p>*Funcionamiento y operación.</p> <p>*Mantenimiento y estado general.</p>

	El evaluador deja expresa constancia de haber conocido los documentos que acreditan la propiedad de los equipos, se conoció el valor actual en libros, depreciación y valor neto; se obtuvo información del costo de adquisición, año de fabricación y suministro.
✓ CONSIDERACIONES PARA LA ESTIMACIÓN DEL VALOR	Para determinar el valor comercial actual de los activos de una empresa en funcionamiento, se requieren básicamente dos operaciones, que se resumen en hallar los valores adecuados de reposición y los factores de depreciación que representan la diferencia de valor de toda propiedad física usada en comparación con una nueva de iguales o similares características, como resultado del deterioro por edad, mantenimiento, uso o abuso y obsolescencia cronológica o funcional, de lo anterior surgen los siguientes aspectos: (Fuente: Metodología de valoración de maquinaria, plata y equipo NTS M 04. 19 de noviembre 2014.) .
✓ ACTIVOS IDENTIFICADOS COMO COMPONENTES	Tomado de la NIC 16 “Las piezas de repuesto y el equipo auxiliar se contabilizan habitualmente como existencias y se reconocen en el resultado del ejercicio cuando se consumen. Sin embargo, las piezas de repuesto importantes y el equipo de mantenimiento permanente, que la entidad espere utilizar durante más de un ejercicio, cumplen normalmente las condiciones para ser calificados como elementos de inmovilizado material. De forma similar, si las piezas de repuesto y el equipo auxiliar sólo pudieran ser utilizados con relación a un elemento de inmovilizado material, se contabilizarán como inmovilizado material”.
✓ VALOR DE REPOSICIÓN EN MERCADO PRIMARIO	Se consultó el precio de los equipos en el mercado primario, únicamente para aquellos equipos que no presenten obsolescencia tecnológica y/o para aquellos cuyas especificaciones y diseños no hayan tenido reformas substanciales y tengan permanencia de oferta y demanda en el mercado de bienes de capital.
✓ VALOR DE REPOSICIÓN EN MERCADOS SECUNDARIO	Se investigó el valor de reposición en mercados secundarios para aquellos equipos discontinuados y/o con obsolescencia tecnológica, asimismo cuando no existiendo obsolescencia tecnológica, los productores hubiesen cesado su producción.
✓ VALOR ACTUALIZADO POR ÍNDICES SOBRE COSTOS HISTÓRICOS	Este método es aplicado cuando se obtienen precios de referencia en mercados primarios y/o secundarios, cuando los equipos fueron diseñados y fabricados por la empresa propietaria de los mismos o cuando se negoció la ingeniería y fue contratada su construcción por terceros.

✓ DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS NIC 36	Una pérdida por deterioro se produce cuando el importe en libros es superior a su importe recuperable” Se evaluaron si existen fuentes externas e internas que den algún indicio de haberse deteriorado el valor del activo.
--	--

6. METODOLOGÍA UTILIZADA - OBTENCIÓN DEL VALOR.

✓ CONSIDERACIONES	<p>Para hallar el valor comercial actual probable del vehículo maquinaria y equipo, se utilizó la Metodología Método o Enfoque de Comparación o de Mercado, a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se realizó la visita de inspección técnica y se entrevistó al personal mecánico de mantenimiento, para solicitarle la información acerca de la máquina. • Verificación del inventario mediante la lectura de los documentos entregados. • Llenado de la ficha técnica a cada activo. • Comprobación e identificación de los seriales, marcas y modelos de la máquina. • Toma de fotografías respectivas. • Análisis del entorno donde están ubicadas las maquinas. • Determinación del grado de mantenimiento que se les efectuaba a las maquinarias y a los equipos mediante la consulta al personal.
✓ FORMACIÓN DEL VALOR	<p>La maquinaria y equipo es valuada utilizando el MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO.</p> <p>Valor comercial según el DECRETO 1420 DE 1998, ARTÍCULO 2o. Se entiende por valor comercial de un bien el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.</p> <p>Artículo No. 1: Método de Mercado según la RESOLUCIÓN 620 DE 2008 DEL IGAC, Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997: El Método busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de avalúo.</p> <p>Particularmente para el bien valorado se encontró suficiente información de mercado, para definir este valor practicamos una de las metodologías que se muestran a continuación:</p>

- Método Comparación de Mercado Directo (Comparativo de Mercado)
- Método de Mercado Indirecto (Método o Técnica Residual)
- Método del Costo de Reposición Depreciado
- Método de capitalización de rentas o ingresos

Para lo cual se encontró suficiente información de mercado vehículos o maquinaria y equipo, por lo tanto, para la determinación del valor del vehículo, se considera en primera instancia el valor del mercado como la más justa y probable, para esto se emplearía el Método o Enfoque de Comparación o de Mercado que consiste en una técnica Valuatoria que busca establecer el valor comercial de los bienes, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo.

Para efectos de emplear el método y a la difícil investigación de cotizaciones por parte del fabricante se actualizan los valores conforme al factor de actualización con TRM, en base el costo histórico de los activos.

AÑO	FECHA	TRM	Poder adq 1US a hoy (US\$)	INFLACIÓN USA	VARIACIÓN INFLA USA	1 MAS INFLACION	CORRECCION DE LA INFLACION USA	FACTOR DE ACTUALIZACION
2013	31-dic-13	\$ 1,926.83	0.81	1.50	1.97	1.01500	1.134478	0.00058878
2014	31-dic-14	\$ 2,392.46	0.76	0.76	1.04	1.00760	1.117712	0.00046718
2015	31-dic-15	\$ 3,149.47	1.05	0.73	0.35	1.00730	1.305020	0.00041436
2016	31-dic-16	\$ 3,000.71	1.01	2.07	0.98	1.02070	1.101243	0.00036699
2017	31-dic-17	\$ 2,984.00	0.92	2.11	1.10	1.02110	1.078909	0.00036156
2018	31-dic-18	\$ 3,249.75	0.99	1.91	0.83	1.01910	1.056615	0.00032514
2019	31-dic-19	\$ 3,277.14	0.95	2.29	1.68	1.02290	1.036811	0.00031638
2020	31-dic-20	\$ 3,432.50	0.86	1.36	0.19	1.01360	1.013600	0.00029529
2021	31-dic-21	\$ 3,981.16	0.83	7.04	1.08	1.07040	1.070400	0.00026887
2022	31-dic-22	\$ 4,810.20	1.23	6.50	2.03	1.06500	1.065000	0.00022140





Tabla – inflación histórica Estados Unidos (IPC) – por año

inflación anual (dic resp. dic)	inflación	inflación anual (dic resp. dic)	inflación
IPC Estados Unidos 2021	7,04 %	IPC Estados Unidos 1988	4,42 %
IPC Estados Unidos 2020	1,36 %	IPC Estados Unidos 1987	4,43 %
IPC Estados Unidos 2019	2,29 %	IPC Estados Unidos 1986	1,10 %
IPC Estados Unidos 2018	1,91 %	IPC Estados Unidos 1985	3,80 %
IPC Estados Unidos 2017	2,11 %	IPC Estados Unidos 1984	3,95 %
IPC Estados Unidos 2016	2,07 %	IPC Estados Unidos 1983	3,79 %
IPC Estados Unidos 2015	0,73 %	IPC Estados Unidos 1982	3,83 %
IPC Estados Unidos 2014	0,76 %	IPC Estados Unidos 1981	8,92 %
IPC Estados Unidos 2013	1,50 %	IPC Estados Unidos 1980	12,52 %
IPC Estados Unidos 2012	1,74 %	IPC Estados Unidos 1979	13,28 %
IPC Estados Unidos 2011	2,96 %	IPC Estados Unidos 1978	9,02 %
IPC Estados Unidos 2010	1,50 %	IPC Estados Unidos 1977	6,70 %
IPC Estados Unidos 2009	2,72 %	IPC Estados Unidos 1976	4,88 %
IPC Estados Unidos 2008	0,09 %	IPC Estados Unidos 1975	6,94 %
IPC Estados Unidos 2007	4,08 %	IPC Estados Unidos 1974	12,34 %
IPC Estados Unidos 2006	2,54 %	IPC Estados Unidos 1973	8,71 %
IPC Estados Unidos 2005	3,42 %	IPC Estados Unidos 1972	3,41 %
IPC Estados Unidos 2004	3,26 %	IPC Estados Unidos 1971	3,27 %
IPC Estados Unidos 2003	1,88 %	IPC Estados Unidos 1970	5,57 %
IPC Estados Unidos 2002	2,38 %	IPC Estados Unidos 1969	6,20 %
IPC Estados Unidos 2001	1,55 %	IPC Estados Unidos 1968	4,72 %
IPC Estados Unidos 2000	3,39 %	IPC Estados Unidos 1967	3,04 %
IPC Estados Unidos 1999	2,68 %	IPC Estados Unidos 1966	3,46 %
IPC Estados Unidos 1998	1,61 %	IPC Estados Unidos 1965	1,92 %
IPC Estados Unidos 1997	1,70 %	IPC Estados Unidos 1964	0,97 %
IPC Estados Unidos 1996	3,32 %	IPC Estados Unidos 1963	1,64 %
IPC Estados Unidos 1995	2,54 %	IPC Estados Unidos 1962	1,33 %
IPC Estados Unidos 1994	2,67 %	IPC Estados Unidos 1961	0,67 %
IPC Estados Unidos 1993	2,75 %	IPC Estados Unidos 1960	1,36 %
IPC Estados Unidos 1992	2,90 %	IPC Estados Unidos 1959	1,73 %
IPC Estados Unidos 1991	3,06 %	IPC Estados Unidos 1958	1,76 %
IPC Estados Unidos 1990	6,11 %	IPC Estados Unidos 1957	2,90 %
IPC Estados Unidos 1989	4,65 %	IPC Estados Unidos 1956	2,98 %

7. CONSIDERACIONES GENERALES

7.1 VIDA ECONÓMICA TOTAL

Hemos estimado en términos generales unas vidas económicas diferenciales, producto del análisis, de acuerdo al tipo y especificaciones de los activos fijos, el desgaste físico, la operación de los equipos, la inspección ocular, el análisis del mantenimiento, el cuidado y la operación de los equipos y la seguridad industrial; adicional a ello hemos considerado los factores de proceso, los turnos de operación, los paros programados, la obsolescencia técnica y la obsolescencia comercial derivado de cambios o mejoras en la producción y finalmente la limitación en la operación de los equipos bajo el punto de vista legal y sus restricciones.

7.2 DEFINICIÓN DEL ACTIVO PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Un activo es parte contable de la propiedad, planta y equipo si satisface los siguientes parámetros:

- Su operación es superior a un periodo contable (más de un año).
- Su servicio implica un beneficio económico inmediato y/o futuro.
- Su operación y control es 100% del resorte de la empresa.
- Es un activo padre y/o es un activo componente del padre que permita llevarlo como un activo separado.

- Se necesita en la operación y/o en la administración de la empresa.
- Su valor puede ser estimado con razonabilidad.
- Algunos activos son requeridos en procesos de vigilancia, seguridad y control ambiental y de índole legal.
- Desembolsos posteriores se deben reconocer cuando conduzca a beneficios económicos futuros.

7.3 PRINCIPIOS DE VALORACIÓN

Como supuestos básicos de la teoría de valoración, es preciso establecer para los bienes objeto de estudio, su Uso Mejor y Más Productivo, y su Utilidad, sin olvidar el principio de Sustitución. “El uso mejor y más productivo se define como: El uso más probable de una propiedad que es posible físicamente, justificado adecuadamente, permisible legalmente, económicamente viable y que resulta en el mayor valor de la propiedad que se está valuando. En este aspecto, la maquinaria y equipo avaluado no presenta uso, razón por la que su valor comercial o razonable se ve drásticamente afectado.

7.4 VALOR DE SALVAMENTO

Por experiencia conocemos que este tipo de equipos una vez hayan cesado su vida económica total, quedan a disposición con elementos reutilizables tales como motores, superficies de acero, perfilería y otros elementos que no son aún chatarrizables, sin embargo, hemos considerado irrelevante el importe recuperable por estos elementos y en este caso definimos como 0% el valor de salvamento; para maquinaria y equipo.

7.5 DETERIORO

Es la pérdida física del valor que generalmente puede ocurrir por accidentes, desgaste, falta de mantenimiento preventivo y corrosión.

7.6 VOLATILIDAD FINANCIERA

En términos generales, el comportamiento de los valores de mercado en los bienes muebles es bastante estable, toda vez que, en razón a sus nuevos diseños de presentación, manejo y uso, modifican a la baja los valores de los equipos en operación; sin embargo, esto no es repentino y por tal razón en el evento que suceda, se puede corregir y/o implementar y/o conocer en un tiempo razonable en la parte contable.

La Maquinaria y Equipo, tiene una muy baja volatilidad y lo mismo podemos establecer para Muebles, Enseres y Equipo de Oficina, Redes y Equipo de Transporte; y sus valores están asociados a los efectos inflacionarios y a los efectos de la valoración y/o devaluación del peso frente al dólar.

En cuanto a los Equipos de computación y telecomunicaciones, su volatilidad es un poco más alta por las razones expuestas anteriormente; las construcciones tienen su deterioro normal por el tiempo y de operación, razón por la cual su volatilidad financiera es normal con tendencia a la baja.

8. ACLARACIONES DEL AVALUADOR

El valor de Mercado se define como: “el precio más probable que una propiedad puede tener en un mercado abierto y competitivo, bajo todos los requisitos y condiciones para una venta justa; en donde el comprador y el vendedor actúan de manera prudente e inteligente, y asumen que el precio no está afectado por motivaciones inadecuadas o poco evidentes.”

Implícitamente en esta definición está la consumación de la venta en la fecha especificada y el traspaso del título de vendedor a comprador bajo estas condiciones:

- Comprador y vendedor están normalmente motivados.
- Ambas partes están bien informadas y actúan en lo que consideran su mejor interés.
- Un tiempo razonable de colocación es considerado en el mercado abierto.
- Los pagos son realizados en efectivo en la moneda local o en términos de un arreglo financiero que sea comparable.
- El monto de avalúo referido a la maquinaria e inspección técnica realizada es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y universalmente admitidos como justos; sin que haya influido en su trabajo ningún otro factor, intención o sentimiento personal, que pudiese alterar en lo más mínimo, tanto los datos o hipótesis de trabajo, como el resultado obtenido al aplicar los mencionados métodos.
- No se tiene ningún interés, ni directo, ni indirecto con los equipos valuados en cualquier posible operación comercial; ni lo ligan con el propietario lazos familiares, ni de ninguna otra índole.
- Los servicios fueron requeridos única y exclusivamente en el carácter profesional de Avaluadores, conscientes de sus deberes y responsabilidades.
- Todos los datos obtenidos de terceras personas o de archivos para confeccionar las estadísticas necesarias en este estudio son ciertos, hasta donde alcanza la buena fe del evaluador y que no ha exagerado ni omitido, conscientemente, ningún factor importante que pueda influir en el resultado de este avalúo

- El precio representa la maquinaria sin haber sido afectada por intereses especiales, financiamiento o ventaja de cualquier persona asociada con la transacción.
- Tiempo razonable de exposición: El Tiempo de exposición siempre precede a la fecha efectiva de valuación. Puede ser definido como:
- Los conceptos se consideran como un dictamen y no comprometen la responsabilidad de quien los emite, ni son de obligatorio cumplimiento. Artículo 25 Código Contencioso Administrativo.
- En caso de ser sustentado el presente avalúo ante alguna corte, estos se desprenderá honorarios adicionales.
- El evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- Se prohíbe la publicación de parte o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del evaluador, sin su consentimiento.
- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- Ni la Empresa Valor Construido S.A.S., ni el evaluador tienen intereses en el bien objeto de estudio.
- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El evaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.
- El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El evaluador ha realizado la visita personal al bien objeto de valoración.
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

9. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Qué Valor Construido S.A.S., sus directivos y el Avaluador comisionado, no tienen intereses financieros ni de otra índole en los equipos evaluados, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

- Qué el Avaluador comisionado, no tienen intereses financieros ni de otra índole en los equipos evaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
- Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.
- Que nuestros Honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.
- Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo “Good Will”, primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- El evaluador deja expresa constancia que a la fecha desconoce posibles problemas legales que puedan tener los inmuebles en cuestión, referida a posesión, demandas en curso, garantías prendarias y demás asuntos de carácter legal.
- La información entregada en este reporte representa el mejor esfuerzo y conocimiento del evaluador.
- Los análisis y conclusiones presentados en el informe están limitados únicamente a las suposiciones y condiciones reportadas.
- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, del Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas y de acuerdo con los parámetros exigidos por el Avaluador.

- La información contemplada en el presente avalúo es confidencial, pero netamente comercial, la autenticidad jurídica de documentos y demás información debe ser verificada por la entidad financiera interesada.
- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.
- El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.
- El valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

10. LIQUIDACIÓN AVALÚO DEL EQUIPO

Aplicados los métodos usuales para el cálculo del valor razonable se llega a una cifra cuyos valores corresponden a una operación de contado, que es una transacción en circunstancias normales y en igualdad de conocimientos y capacidad sobre los Activos Fijos por parte de comprador y vendedor, que no considera descuento alguno por pronto pago y sería el precio que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir como justo pago actuando ambas partes libres de toda necesidad o urgencia.

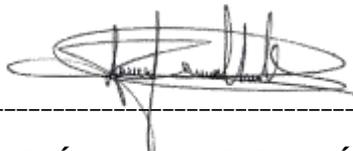
Se considera el valor razonable como una respuesta al mercado de la oferta y la demanda de Activos Fijos nuevos, fuera de uso, y/o reconstruidos a nivel nacional.

El porcentaje de depreciación resulta del análisis técnico, cronológico y de obsolescencia.

Hechas las salvedades anteriores y teniendo en cuenta la vetustez de los Activos Fijos, el uso de estos, su estado actual y mantenimiento, su aparente estado mecánico y la experiencia del evaluador se estimó el valor actual comercial probable total del Bien Mueble, descritos en los cuadros anexos.

VALOR TOTAL COMERCIAL O RAZONABLE DEL ACTIVO MAQUINARIA Y EQUIPO:

DESCRIPCIÓN DEL EQUIPO	CANTIDAD	VALOR RAZONABLE TOTAL DE LA MAQUINARÍA O ACTIVOS (\$)
EQUIPO DE COMPUTO Y COMUNICACIONES	92	\$ 35,084,481
MAQUINARIA Y EQUIPO	43	\$ 24,613,310
MUEBLES Y ENSERES	522	\$ 100,158,463
TOTAL, VALOR RAZONABLE		\$ 159,856,253
VALORES EN LETRAS VALOR RAZONABLE		
CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS – MONEDA LEGAL VIGENTE (M.L.V).		



ANDRÉS FELIPE URREGO URÁN

*Avalúos de inmuebles Urbanos, Rurales E Inmuebles Especiales.
Avalúos de Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil.
Avalúos de Maquinaria y Equipos Especiales
Avalúos de Recursos Naturales y Suelos de Protección.
Avalúos de Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio.
Avalúos de Intangibles e Intangibles Especiales.
Avalúos de Obras de Infraestructura.
Avalúos de Semovientes y Animales.
Perito Auxiliar de la Justicia*

Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. - AVAL 71294007 - ANA.

Celular: 301 682 07 77

Medellín 15 de agosto del 2023

11. VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y Numeral 7° del Artículo 2° del Decreto 422 de marzo 8 del 2.000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

12. CUADRO RESUMEN

Etiquetas de fila	Suma de CANTIDAD	Suma de VALOR DE REPOSICIÓN	Suma de VALOR RAZONABLE	Suma de VALOR DE SALVAMENTO
EQUIPO DE COMPUTO Y COMUNICACIONES	92 \$	139,411,050 \$	35,084,481 \$	1,394,110
MAQUINARIA Y EQUIPO	43 \$	67,104,405 \$	24,613,310 \$	671,044
MUEBLES Y ENSERES	522 \$	363,006,565 \$	100,158,463 \$	3,630,066
Total general	657 \$	569,522,020 \$	159,856,253 \$	5,695,220



Nuestros servicios

Avalúos

Avalúos de maquinaria, equipos, predios rurales, inmuebles urbanos, locales, bodegas.

Asesoría jurídica

Con la mejor experiencia somos su guía en todos los procesos de tipo jurídico inmobiliario.

Topografía con drone

Ortofotos con la mayor precisión, mapas de elevación, nubes de puntos y curvas de nivel con alta resolución.



Desenglobes

Llevamos el paso a paso de la legalización de su inmueble.

Lotéos

Fraccionamiento y legalización de sus predios.

Vuelos de drone

Videos y fotografías realizadas con cámaras de alta resolución, sobrevuelos de sus propiedades.

Diseño de planos arquitectónicos

Dibujo arquitectónico, con especificaciones de materiales, medidas y texturas.



Topografía estación total

Electro óptica de alta precisión para topografía, nuestra especialidad con años de experiencia.

Ventas Inmobiliarias

Seremos su apoyo en el proceso de venta o compra de su propiedad en Medellín.



La Lonja

El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

Somos agremiados de la Lonja de Medellín y Antioquia.



✉ Correo electrónico
comercial@valorconstruido.com

Síguenos en nuestras redes sociales
comparte nuestros contenidos
@valorconstruido

Escanea el código QR con tu celular



facebook



Instagram

Contáctanos

+57  WhatsApp
318 809 53 19