

INFORME AVALÚO COMERCIAL



TIPO DE VEHICULO: CAMIONETA

CHEVROLET LUV

PLACA: OAI 944

**UBICACIÓN: BODEGA ALQUERIA CARRERA 68 A # 39 F - 50 SUR
BOGOTÁ - CUNDINAMARCA**

**SOLICITANTE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE SERVICIOS PUBLICOS
UAESP**

BOGOTÁ D.C., SEPTIEMBRE 3 DEL AÑO 2018

**CALLE 152 No. 96A – 39 IN 4 - 201 Bogotá D.C.
Tel. 7500764 Cel. 310 3059732 - 321 2877420
e-mail. rtinmobiliarios@gmail.com**

CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BÁSICA.....	3
2. CARACTERISTICAS PARTICULARES	4
3. DIAGNOSTIGO GENERAL PARA SU FUNCIONAMIENTO	6
4. METODOLOGÍA APLICADA.....	8
5. CONSIDERACIONES GENERALES.....	10
6. AVALÚO COMERCIAL.....	12
7. ANEXOS.....	13

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 Solicitante

Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos - UAESP.

1.2 Documento de Solicitud

N/A.

1.3 Objeto del avalúo

Realizar el avalúo comercial de vehículo tipo camioneta marca Chevrolet Luv de propiedad de la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos - UAESP, teniendo en cuenta las distintas variables que constituyen la valoración de activos fijos, como son la definición del alcance, los trabajos de campo, las metodologías de valuación, los procedimientos de depreciación técnica, la aplicación de deméritos, que están contempladas dentro de las normas internacionales de valuación IVCS - International Valuation Standards.

Así mismo los lineamientos establecidos en la Guía Técnica Sectorial GTS E 03 Valuación de Maquinaria Planta y Equipo del Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación - ICONTEC.

1.4 Localización del bien a valorar

Bodega Alquilería carrera 68A No. 39 F - 50 Sur Bogotá - Cundinamarca.

1.6 Fecha de Visita

Lunes, 27 de agosto de 2018.

1.7 Fecha de Informe

Lunes, 3 de septiembre de 2018.

2. CARACTERISTICAS PARTICULARES

2.1 Título de adquisición

Tarjeta de propiedad No. 01-110001 98-5017.

2.2 Propietario

Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos UAESP.

2.3 Clase de Vehículo

Camioneta.

2.4 Descripción general del vehículo

ITEM	DESCRIPCIÓN
Capacidad	1.00 Toneladas, 3 Pasajeros
Carrocería	Pickup
Cilindraje	1600
Combustible	Gasolina
Color	Blanco de sevrès
Kilometraje	943.871
Línea	LUV KB-41
Marca	Chevrolet
Modelo	1988
No. Chasis	KS866305
No. Motor	972410
Tracción	4X4
Transmisión	Mecánica
Placa	OAI-944
Equipamiento	No presenta
Tipo de Servicio	Oficial

2.5 Ficha técnica

ITEM	DESCRIPCION
Estado	Usado
Modelo	1988
Clase	Pickup sencilla
Categoría	Liviano carga
Tipología	Pickup
Marca	Chevrolet
Referencia	Luv
Referencia 2	KB 41
Referencia 3	MT 1600CC
Valor Sugerido	\$ 4'700.000

Fuente: <http://www.fasecolda.com/guia-de-valores>

2.6 Documentos suministrados para el avalúo

- Copia de la tarjeta de propiedad.
- Copia de documento oficial No. 20177000007871.

NOTA: Los datos suministrados en este capítulo fueron extractados de los documentos suministrados por el solicitante, son una simple información del bien y no constituye un estudio jurídico de los títulos.

3. DIAGNOSTIGO GENERAL PARA SU FUNCIONAMIENTO

ITEM	DESCRIPCIÓN	Estado
		Bueno-Regular Malo
Sistema de suspensión	Hojas de resorte, amortiguadores, se presume en mal estado ya que el vehículo lleva inmovilizado desde el año 2010 aproximadamente.	Malo
Motor	Requiere reparación se presume en mal estado ya que el vehículo lleva inmovilizado desde el año 2010 aproximadamente.	Malo
Caja transmisión	Requiere reparación, se presume en mal estado ya que el vehículo lleva inmovilizado desde el año 2010 aproximadamente.	Malo
Cabina	Requiere reparación (latonería y pintura), se evidencia corrosión, presenta abolladuras techo y capó.	Malo
Carrocería	Requiere reparación (latonería y pintura), se evidencia corrosión.	Regular
Puertas	Requiere reparación (latonería y pintura), se evidencia corrosión.	Regular
Parabrisas	Requiere cambio, se encuentra fracturado.	Malo
Brazos Limpia brisas	Requiere cambio.	Malo
Bomper delantero	Requiere reparación (latonería y pintura).	Regular
Bomper Trasero	Requiere reparación (latonería y pintura).	Regular
Pintura	Requiere reparación (latonería y pintura).	Malo
Espejo retrovisor	Presenta.	Bueno
Persiana	Presenta, requiere mantenimiento.	Regular
Manijas vidrios	Presenta, requiere mantenimiento	Regular
Tapicería	Requiere mantenimiento, al encontrarse a la intemperie dado a que el parabrisas esta fragmentado.	Regular
Luces Interiores	No se pudo verificar se presume en mal estado ya que el vehículo lleva inmovilizado desde el año 2010 aproximadamente.	Malo

RT-110-09-18

ITEM	DESCRIPCIÓN	Estado Bueno-Regular Malo
Tapicería Piso	Requiere reparación o cambio se presume en mal estado ya que el vehículo lleva inmovilizado desde el año 2010 aproximadamente.	Malo
Vidrios ventanas	Presenta, requiere mantenimiento.	Regular
Llantas, rines	Requieren cambio total	Malo
Espejos laterales	Presenta, requiere mantenimiento.	Regular
Boceles	No presenta.	Malo
Cojinería	Requiere mantenimiento, al encontrarse a la intemperie dado a que el parabrisas esta fragmentado.	Regular
Piso	Requiere reparación, cambio (latonería y pintura) se presume en mal estado ya que el vehículo lleva inmovilizado desde el año 2010.	Malo

4. METODOLOGÍA APLICADA

El estudio se compone de evaluaciones de tipo objetivo y medible además de subjetivos del evaluador basados en la experiencia, en el conocimiento del mercado los cuales son de vital importancia en la calificación y descripción de detalles. Se identificaron todos los factores, tanto del bien, como de su utilización, que permiten determinar la depreciación y su valor real actual:

DEPRECIACIÓN

Consiste en la disminución del valor de un bien, causa del desgaste inherente a su uso, la vida útil, el mantenimiento, la intensidad de trabajo y las condiciones de operación.

4.1 Método de Comparación o Mercado.

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.

DESARROLLO METODOLOGIA COMPARATIVO DE MERCADO

Se realizó un estudio de mercado de camionetas en venta de similares condiciones tales como capacidad de carga, modelo, tipo de motor entre otras, se encontraron cuatro vehículos de similares características, dado a ello se desarrolló la metodología de mercado, para así identificar el valor promedio de venta de vehículos de estas características.

Así mismo en el análisis y depuración de las ofertas de mercado encontradas se constató que todos los vehículos se encuentran en óptimas condiciones de funcionamiento y podrían ponerse en funcionamiento de inmediato.

Teniendo en cuenta lo anterior y dado a que el vehículo a valorar no se encuentra en buenas condiciones (se encuentra detenido por aproximadamente ocho años) se procedió a identificar el valor más probable de puesta en marcha de este en condiciones óptimas para su funcionamiento, acorde a lo evidenciado en la visita técnica de inspección, se realizó una investigación con los diferentes expertos de acuerdo a la especialidad (mecánico, latonero, electricista, etc.), para

RT-110-09-18

así poder descontar estos valores aproximados del valor promedio arrojado en la metodología de mercado, teniendo en cuenta lo anterior el comité técnico sugirió que se descuenta dicho valor de los costos de puesta en marcha para así poder identificar el valor más probable del vehículo de acuerdo a las condiciones en que se encuentra actualmente así:

DESARROLLO METODOLOGIA DE MERCADO							
ITEM	TIPO VEHICULO	MODELO	KM	VALOR PEDIDO	VALOR NEGOCIADO	FUENTE	VALOR AFECTADO
1	CHEVROLET - LUV 4X4	1987	100.000	\$ 16.000.000	\$ 15.040.000	3202734441	\$ 15.040.000
2	CHEVROLET - LUV 4X4	1988	300.000	\$ 15.000.000	\$ 14.100.000	3136205130	\$ 14.100.000
3	CHEVROLET - LUV 4X4	1987	452.000	\$ 13.000.000	\$ 12.610.000	3108350698	\$ 12.610.000
4	CHEVROLET - LUV 4X4	1989	403.779	\$ 15.500.000	\$ 14.415.000	3137167454	\$ 14.415.000
Promedio							\$ 14.041.250
Desviacion Estandar							\$ 1.031.038
Coeficiente de Variación							7,34
Costo aproximado de Puesta en Funcionamiento							\$ 13.655.000
VALOR TOTAL VEHICULO							\$ 386.250

COSTO PUESTA EN FUNCIONAMIENTO		
ITEM	DESCRIPCION	VALOR
1	Llantas y rines (5)	\$ 1.500.000
2	Reparación Motor, caja, transmisiones y radiador	\$ 7.200.000
3	Reparación/cambio ejes, amortiguadores y hojas de resorte	\$ 870.000
4	Latonería y pintura	\$ 2.800.000
5	Vidrios	\$ 250.000
6	cojinería, bombillos, etc.)	\$ 1.035.000
COSTO APROXIMADO DE PUESTA EN FUNCIONAMIENTO		\$ 13.655.000

5. CONSIDERACIONES GENERALES

Para el valor final del avalúo, además de todas las consideraciones anteriores, se ha tenido en cuenta las condiciones de comercialización que el bien representa tanto para el presente como para el futuro.

Se realizó un estudio de mercado de bienes de similares características (marca y modelo) no obstante, como el bien avaluado se encuentra en un estado de deterioro mayor a los de la investigación de mercado, se calculó los costos de puesta en funcionamiento.

Al vehículo objeto de avalúo se le realizó el costo de puesta en funcionamiento como:

- 5.1 Llantas y rines dado a que el vehículo avaluado presentan un alto grado de deterioro y estas no presentan las condiciones mínimas de funcionamiento tecno mecánico.
- 5.2 Reparación de motor, se calculó esta reparación dado a que el vehículo a ser valorado lleva un largo periodo sin encender por lo cual genera daño total.
- 5.3 Latonería y pintura, se calcula este costo dado a que el vehículo se encuentra inmovilizado y expuesto a la intemperie por largo periodo, por lo cual presenta deterioro parcial en pintura y presenta laminas corroídas por el óxido, así como el techo presenta abolladura.
- 5.4 Así mismo se calcularon gastos varios como sistema eléctrico, bandas, pastillas, baterías, sistema de frenos, sistema de amortiguación y vidrios entre otros, costo este que se calcula dado a que el vehículo se encuentra inmovilizado y expuesto a la intemperie por largo periodo.
- 5.5 La identificación del vehículo y estado se realizó de acuerdo con la visita técnica realizada por el personal RT Consultores Inmobiliarios y del diagnóstico realizado por CAR SCANNERS SAS suministrado por la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos.
- 5.6 Para la determinación del valor comercial del vehículo se realizaron diferentes análisis de acuerdo con lo descrito en las metodologías a adoptar y descritas en la resolución IGAC 620 de 2008.
- 5.7 El mercado de vehículos de similares características localizados en diferentes sectores y/o ciudades del país.

- 5.8 El presente avalúo tiene vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.
- 5.9 El avalúo comercial practicado corresponde a el valor comercial del vehículo expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel valor más probable que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir, actuando libremente y sin presiones, sin desconocimiento alguno de las características del bien.
- 5.10 El evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha. El evaluador certifica en el presente informe sólo sus análisis profesionales.
- 5.11 Se consultaron las fichas técnicas de fasecolda y su guía de valores.
- 5.12 Es importante además hacer énfasis con la diferencia que podría existir entre las cifras del avalúo efectuado por RT Consultores Inmobiliarios y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que este estudio concede al valor objetivo del bien, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como habilidad de los negociadores, plazos concedidos para el pago, tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, la necesidad, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que se le vaya a dar al bien, factores estos que sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor del bien.
- 5.13 En ningún caso RT Consultores Inmobiliarios., puede garantizar que el avalúo cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del bien, especialmente frente a la negociabilidad, aprobación o concesión de créditos o recepción del este como garantía.

6. AVALÚO COMERCIAL

**CAMIONETA CHEVROLET LUV
MODELO 1988
PLACA OAI 944**

Descripción	Avalúo Técnico
Camioneta Chevrolet Luv 4X4 Modelo 1988 Placa OAI 944	\$386.250
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$ 386.250

SON: TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE.

Bogotá D.C. 3 de septiembre de 2018

VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo con el numeral 7° del Artículo 2° del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

Cordialmente



JOHN EDISON FERNÁNDEZ
AVALUADOR PROFESIONAL
R.N.A. 3371
R.A.A. AVAL-80932765



RICARDO ALBERTO RAMÍREZ
AVALUADOR PROFESIONAL
R.N.A. 3914
R.A.A. AVAL-80074385



JOHANNA ANGÉLICA TORRES
REPRESENTANTE LEGAL

7. ANEXOS

- 7.1 Anexo Fotográfico
- 7.2 Anexo Documentos Jurídicos
- 7.3 Anexo Certificaciones SIC

7.1 Registro Fotográfico

1. VISTA GENERAL



2. VISTA GENERAL LATERAL



3. IDENTIFICACION (PLACA)

CALLE 152 No. 96A – 39 IN 4 - 201 Bogotá D.C.
Tel. 7500764 Cel. 310 3059732 - 321 2877420
e-mail. rtinmobiliarios@gmail.com



4. PLACA TECNICA VEHICULO



5. VISTA GENERAL TRASERA

CALLE 152 No. 96A – 39 IN 4 - 201 Bogotá D.C.
Tel. 7500764 Cel. 310 3059732 - 321 2877420
e-mail. rtinmobiliarios@gmail.com



6. VISTA GENERAL MOTOR



7. VISTA GENERAL

**CALLE 152 No. 96A – 39 IN 4 - 201 Bogotá D.C.
Tel. 7500764 Cel. 310 3059732 - 321 2877420
e-mail. rtinmobiliarios@gmail.com**



8. VISTA GENERAL TECHO



9. VISTA GENERAL INTERNA CABINA

**CALLE 152 No. 96A – 39 IN 4 - 201 Bogotá D.C.
Tel. 7500764 Cel. 310 3059732 - 321 2877420
e-mail. rtinmobiliarios@gmail.com**



10. VISTA GENERAL ODÓMETRO



11. VISTA GENERAL PLATON

**CALLE 152 No. 96A – 39 IN 4 - 201 Bogotá D.C.
Tel. 7500764 Cel. 310 3059732 - 321 2877420
e-mail. rtinmobiliarios@gmail.com**



RT CONSULTORES
INMOBILIARIOS S.A.S
NIT.900.619.993-1

UAESP
Unidad Administrativa Especial
de Servicios Públicos

RT-110-09-18



12. VISTA GENERAL CABINA



CALLE 152 No. 96A – 39 IN 4 - 201 Bogotá D.C.
Tel. 7500764 Cel. 310 3059732 - 321 2877420
e-mail. rtinmobiliarios@gmail.com