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

UAESP
Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos

RT-114-09-18

INFORME AVALÚO COMERCIAL



TIPO DE VEHICULO: CAMPERO
CHEVROLET RODEO V6
PLACA: OBE 587
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 ..... **¡Error! Marcador no definido.**

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 del vehículo tipo campero marca Chevrolet Rodeo V6, 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 Alquería 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 88-0594.

2.2 Propietario

Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos UAESP.

2.3 Clase de Vehículo

Campero.

2.4 Descripción general del vehículo

ITEM	DESCRIPCIÓN
Capacidad	5 pasajeros
Carrocería	Cabinado
Cilindraje	3200
Combustible	Gasolina
Color	Rojo Bordeaux Perlecente
Kilometraje	318.772
Línea	Rodeo V6
Marca	Chevrolet
Modelo	2000
No. Chasis	0BBUCS25GY0105747
No. Motor	852514
Tracción	4X4
Transmisión	Mecánica
Placa	OBE-587
Equipamiento	Aire acondicionado, 4 vidrios eléctricos, retrovisores eléctricos, radio de casetera.
Tipo de Servicio	Oficial

2.5 Ficha técnica

ITEM	DESCRIPCION
Estado	Usado
Modelo	2000
Clase	Campero
Categoría	Liviano de pasajeros
Tipología	Utilitario deportivo 4X4
Marca	Chevrolet
Referencia	Rodeo
Referencia 2	V6 DOHC
Referencia 3	MT 3200CC 4X4
Valor Sugerido	$ 11´800.000

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

2.6 Documentos suministrados para el avalúo

- Copia de la tarjeta de propiedad.
- Copia del seguro obligatorio No. 220111 7037394
- 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	Amortiguadores, en regular estado, requiere cambio.	Regular
Motor	Requiere cambio de culata, casquetes, pistones, correa de repartición y radiador.	Regular
Caja – transmisión	Requiere mantenimiento, sistema de frenos.	Regular
Carrocería	Requiere mantenimiento y pintura general, ya que el vehículo lleva inmovilizado hace más de un año aproximadamente a la intemperie.	Regular
Puertas	Requiere mantenimiento básico pintura general y ajuste de chapas.	Regular
Parabrisas	Sin daño.	Bueno
Brazos Limpia brisas	Requiere cambio.	Malo
Bomper delantero	Requiere mantenimiento básico, pintura.	Regular
Bomper Trasero	Requiere mantenimiento básico pintura.	Regular
Pintura	Requiere mantenimiento básico pintura general.	Regular
Espejo retrovisor	Presenta, requiere mantenimiento básico.	Bueno
Persiana	Presenta, requiere mantenimiento básico.	Bueno
Vidrios	Presenta, requiere mantenimiento básico.	Regular
Tapicería	Requiere mantenimiento básico	Regular
Luces Interiores	No se pudo verificar se presume en mal estado ya que el vehículo lleva inmovilizado hace más de un año aproximadamente.	Malo
Tapicería Piso	Requiere mantenimiento básico ya que el vehículo lleva inmovilizado hace más de un año aproximadamente.	Regular
Vidrios ventanas	Presenta, requiere mantenimiento básico.	Bueno

ITEM	DESCRIPCIÓN	Estado Bueno Regular Malo
Llantas, rines	Requieren cambio total de llantas ya que el vehículo lleva inmovilizado hace más de un año aproximadamente, rines en buen estado	Regular
Espejos laterales	Presenta, requiere mantenimiento básico.	Regular
Boceles	Presenta.	Bueno
Cojinería	Requiere mantenimiento básico.	Bueno
Piso	Requiere mantenimiento básico, se presume en mal estado ya que el vehículo lleva inmovilizado hace más de un año aproximadamente.	Regular

4. METODOLOGÍA APLICADA

El estudio se compone de evaluaciones de tipo objetivo y medible además de subjetivos del avaluador 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 un año) 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

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 descuente 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 - RODEO 4X4	2000	183.000	$ 16.800.000	$ 15.960.000	3015895414	$ 15.960.000
2	CHEVROLET - RODEO 4X4	2000	243.000	$ 16.500.000	$ 15.675.000	3112638853	$ 15.675.000
3	CHEVROLET - RODEO 4X4	2000	172.400	$ 14.700.000	$ 13.965.000	3123607537	$ 13.965.000
4	CHEVROLET - RODEO 4X4	2000	280.000	$ 15.300.000	$ 14.535.000	3112044288	$ 14.535.000
Promedio							**$ 15.033.750**
Desviación Estandar							$ 941.651
Coeficiente de Variación							6,26
Costo aproximado de Puesta en Funcionamiento							**$ 10.309.500**
VALOR TOTAL VEHICULO							**$ 4.724.250**

COSTO PUESTA EN FUNCIONAMIENTO		
ITEM	DESCRIPCION	VALOR
1	Llantas (5) 235/75R15	$ 1.949.500
2	Reparación Motor intermedia (empaquetadura, pistones, casquetes,	$ 3.535.000
3	Reparación/cambio suspensión y sistema de frenos	$ 2.375.000
4	Latoneria y pintura basica	$ 1.600.000
5	Gastos varios (limpiabrisas, bateria, liquidos, sistema electrico, bombillos,	$ 850.000
COSTO APROXIMADO DE PUESTA EN FUNCIONAMIENTO		**$ 10.309.500**

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 dado a que el vehículo avaluado presentan deterioro y estas no presentan las condiciones mínimas de funcionamiento dado al tiempo que presenta de inmovilización y desgaste por uso.

5.2 Reparación intermedia de motor, se calculó esta reparación dado a que el vehículo a ser valorado lleva un largo periodo sin encender, y acorde al concepto emitido por CAR SCANNERS SAS.

5.3 Latonería y pintura básica, 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 abolladuras.

5.4 Así mismo se calcularon gastos varios como sistema eléctrico, bandas, pastillas, baterías, sistema de frenos y sistema de amortiguación 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 avaluador 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 avaluador 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

CAMPERO CHEVROLET RODEO V6
MODELO 2000
PLACA OBE 587

Descripción	Avalúo Técnico
Camioneta Chevrolet Rodeo v6 4X4 Modelo 2000 Placa OBE 587	$4.724.250
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	**$ 4.724.250**

SON: CUATRO MILLONES SETECIENTOS VEINTICUATRO 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 Articulo 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 FERNANDEZ
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)



4. PLACA TECNICA VEHICULO



5. VISTA GENERAL INTERNA



6. VISTA GENERAL MOTOR



7. VISTA GENERAL INTERNA



8. VISTA GENERAL INTERNA



9. VISTA GENERAL ODÓMETRO

