AVALÚO TECNICO COMERCIAL

MAQUINARIA Y EQUIPO



Nit. No 860016951-1

BOGOTA, SEPTIEMBRE 26 DEL 2022

VALORACION DE MAQUINARIA Y EQUIPO

MAQUINARIA Y EQUIPO
CLUB MILITAR

NIT No 860016951-1

SOLICITANTE:

REPRESENTANTE LEGAL

AVALUADOR

NELSON ALEXANDER CAÑÓN MATEUS
RAA. AVAL-79123519.

Bogotá D. C., SEPTIEMBRE 26 DEL 2022

INFORME AVALUO TECNICO COMERCIAL

1. INFORME DE AVALÚO TÉCNICO

1.1. Fecha del informe

Septiembre 26 del 2022

1.2. Fecha de visita e inspección

Bogotá 01 Septiembre, Melgar Tolima (las mercedes) 06 Septiembre, Paipa Boyacá (Sochagota) 14 Septiembre

1.3. Solicitante

CLUB MILITAR

1.4. Dirección

Carrera 50 No 15-20 Bogotá - Colombia

1.5. Avaluadores

Nelson Alexander Cañon Mateus
Registro número: RAA. AVAL 79123519

2. GENERALIDADES

2.1. Propósito

Determinar el valor comercial de bienes muebles propiedad planta y equipo de propiedad del club militar, en las sedes de Bogotá, Melgar (Las Mercedes) y Paipa (Sochagota), según archivo entregado, activos para dar de baja.

2.2. Propietario

CLUB MILITAR Nit 860016961-1
Representante: Héctor Alfonso Medina

2.3. Actividades económicas de la empresa

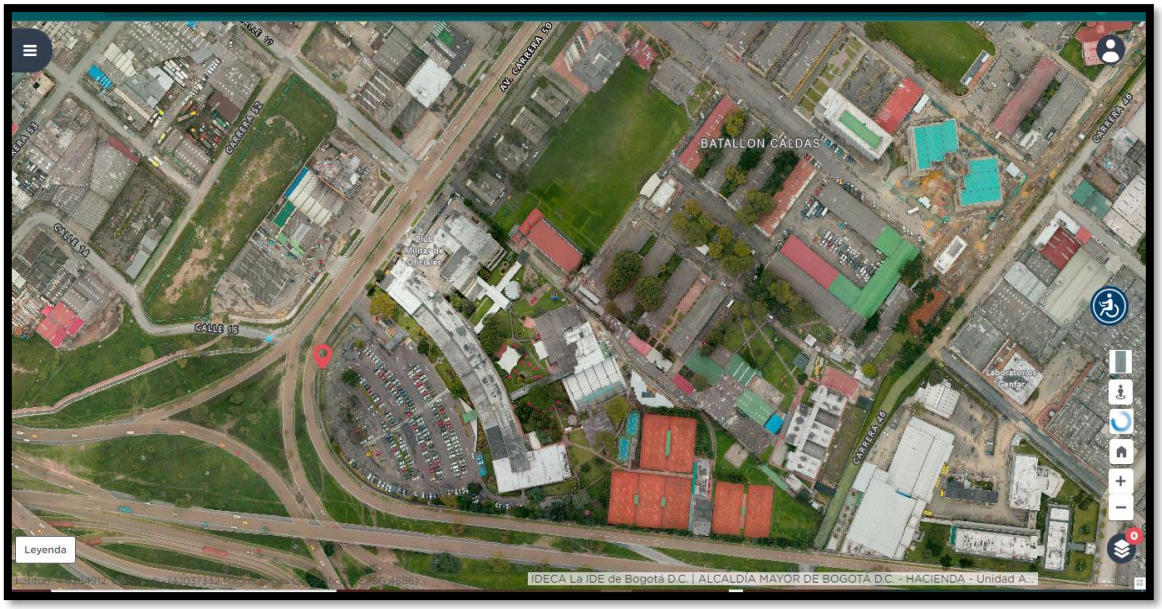
Número de matrícula mercantil 3456906 del 23 DE Noviembre 2021-cámara de comercio de Bogotá.

2.2. Actividades principales

- 5511 alojamiento en hoteles
- 5619 otros tipos de expendio de comidas preparadas n.c.p.
- 5630 expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento

3. UBICACIÓN DE LOS BIENES

3.1. Bogotá Carrera 50 No 15-20



Fuente: mapas Bogotá

3.2. Melgar Tolima



Fuente: Google Earth

3.3. Paipa Boyacá



Fuente: Google Earth

4. ESTADO DE LOS BIENES

Según visitas a los sitios donde se encuentran una gran parte de los activos y mediante de revisión de cada uno, se detectó el estado de conservación; regular o malo de estos activos, es de aclarar por las características de estos activos y su estado no se evidencio su funcionamiento.

4.1. Maquinaria, equipo, muebles y enseres

Adquiridos en el mercado nacional o exterior según los criterios y necesidades de Club Militar. Cuyos soportes son facturas, contratos de servicios y tarjetas de propiedad, registros contables, cumplen lo establecido por la Ley Colombiana según cada caso.

4.2. Factores incidentes en el proceso metodológico

Para la valoración de bienes, se tienen 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
- Valor de reposición a activo nuevo (Utilidad económica)
- Valor de reposición a activo funcional
- Valor de salvamento.
- Reposición por pérdida o daño o reparación de sistemas y elementos para su nueva puesta en funcionamiento
- Legalización, seguros e impuestos

5. DOCUMENTOS APORTADOS

- Relación en Excel de los activos a valorar.
- Avalúo Anterior

6. AVALÚO DEFINICIÓN

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.

7. PRINCIPIO PARA LA VALORACIÓN

Para un buen proceso valuatorio se debe acudir a un método que logre un valor que tenga fuerza y certeza, según sea el bien mueble o inmueble o título valor o signo distintivo, que se está avaluando. Así, los métodos a aplicar, sean los menos convencionales pero que estén autorizados y probados para el avalúo.

7.1. Otros principios para la valuación de bienes en general

Bajo las anteriores premisas, el estudio se estructura mediante una evaluación de tipo objetivo, identificable y medible; y, de otra parte, una evaluación subjetiva como aporte basado en la experiencia del Avaluador, el conocimiento del mercado y en las diferentes posibilidades que ofrece el mercado; que representan un valor importante en la calificación y descripción de los detalles o especificidades de la valoración. Por tanto, el valor asignado al bien en general, tendrá una apreciación con un buen grado de subjetividad.

8. AVALÚO DE BIENES MUEBLES

8.1. Enfoques de valoración

8.1.2. Enfoque de mercado

El enfoque de mercado utiliza los precios y la información relevante, generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables (NIIF 13. B5).
Algunas técnicas aplicables al enfoque de mercado, utilizan múltiplos que pueden expresarse mediante rangos de valores, la selección del múltiplo adecuado dependerá del criterio profesional, el cual deberá considerar los factores cuantitativos y cualitativos específicos de la medición (NIIF 13. B6).

8.1.3. Enfoque de costos

El enfoque del costo, corresponde al importe que se requiere para sustituir la capacidad de servicio de un activo, dicho precio será equivalente al costo de adquisición o construcción de un activo sustituto de utilidad comparable ajustado por la obsolescencia; la obsolescencia conlleva a deterioro físico, obsolescencia funcional y económica. El método de costo es utilizado a menudo cuando no hay evidencia de valor de mercado para la aplicación de la medición del valor razonable a elementos de propiedades planta y equipo (Silva, 2011).

8.1.4. Enfoque del ingreso

El enfoque del ingreso convierte importes futuros en un importe presente único. Cuando se utiliza el enfoque del ingreso para llevar a cabo la medición del valor razonable, ésta reflejará las expectativas del mercado presentes sobre importes futuros (NIIF 13. B10). Para la aplicación del enfoque de ingreso se utilizan entre otras las técnicas de valor presente, cuyo uso se describe en los párrafos B12 a B30 de la NIIF 13. Los cuales se centran en una técnica de ajuste de la tasa de descuento y una técnica de flujos de efectivos esperados, pero no prescriben el uso de una técnica específica, ni limitan el uso de las técnicas de valor presente descritas como únicas para medir el valor razonable; la elección de la técnica dependerá de los hechos y circunstancias específicas del activo o pasivo que se esté midiendo y la disponibilidad de datos suficientes para realizar dicha medición (NIIF 13. B12).

8.2. Métodos aplicables para el avalúo

- "*Para muchos propósitos, incluyendo el cumplimiento de las IFRS (International Financial Reporting Standards) –NIIF-, 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…*" MT 03 – GUÍA TÉCNICA SECTORIAL COLOMBIANA – ICONTEC, 2009.

- *DE COSTO DEPRECIADO:* El Método de Costo Depreciado, que la Norma IVS-1 "*Bases de Valor de Mercado*" e IVS-2 "*Bases de Valor Distintas al Mercado*" establece, presenta diversas definiciones de valor, cuya base conceptual es aplicable a la valuación de bienes de cualquier naturaleza, sean muebles o inmuebles, tangibles o intangibles. Para la aplicación de este método, el Comité Internacional de Normas de Valuación (IVSC), Londres, 1981, propone una fórmula de cálculo que incluye factores que inciden en su valor.

· *DEL MERCADO o COMPARATIVO*: 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.

8.3. Métodos de valoración más utilizados en Colombia:

-Método de Ross Heidecke
-Método de Ross Heidecke modificado
-Método de puntos o ponderación de factores o método Delphi
-Método de la fórmula clásica o generalizada
-Método de la sociedad mexicana de ingeniería económica y de costos.
-Método de la sociedad mexicana de ingeniería económica y de costos modificado

8.4. Método de la sociedad mexicana de ingeniería económica y de costos.

Para este caso y según la información aportada por el club militar aplicará el método mexica
El método de la sociedad mexicana de Ingeniería Económica, conocida como método mexicano, se basa en la obtención de un valor VAN, al cual se le aplicará una depreciación determinada por los factores edad, conservación y obsolescencia, Este método adquiere gran importancia para su aplicación para los países con economía en inflación, ya que la influencia en la pérdida de valor del activo de los factores antes mencionados, se hará del costo nuevo de reposición. Para la aplicación de este método se aceptará el aporte o peso por efecto de los factores: edad, conservación y obsolescencia de la siguiente manera:

$$VAN= CR * (1-(e/t * A + FC*B+FO*C)$$

$$VAN= CR *(1- DEPRECIACION)$$

CR = COSTO DE REPOSICION O NUEVO
E= NUMERO DE AÑOS CONSUMIDA EN TERMINOS DE PRODUCCION DEL BIEN, ES DECIR LA EDAD EFECTIVA DEL MISMO
T = VIDA UTIL ESTIMADA QUE TENDRA EL BIEN EN TERMINOS DE PRODUCCION Y ECONOMICOS EN CONDICIONES DE OPERACIONES DE OPERACIÓN NORMAL
A, B, C = PESO O APORTE QUE TIENE CADA FACTOR ASIGNADO EN FORMA DECIMAL, LA PONDERACION DE ESTOS TRES FACTORES PARA LA INTEGRACION DEL PORCENTAJE DE DEPRECIACION ES: A = APORTE POR EFECTO DE LA EDAD 40% B= APORTE POR EFECTO DE LA CONSERVACION = 40% C= APORTE POR EFECTO DE LA OBSOLESCENCIA = 20%

9. CARACTERÍSTICAS DE IDENTIFICACIÓN, CALIFICACION DE LOS ACTIVOS A VALORAR

Las características e identificación de los bienes esta descritas en los cuadros en Excel presentados por Club Militar.

En los sitios de ubicación, se verifico la existencia de cada uno de los bienes (activos) relacionados en el archivo entregado, confirmando la identificación como placa de Inventario, nombre, modelo y serie. Estados ultimas no aplica para todos los bienes.

Para la calificación de cada activo se adoptó los factores de: Estado, obsolescencia, comercialización

Factor de Estado: En este lineamiento se busca calificar el estado físico, la calidad de mantenimiento técnico que ha tenido el activo, las relaciones del activo con relación al medio ambiente, la operatividad del activo y su desgaste físico por la edad o deterioro dado por causas ajenas a su funcionamiento.

Factor de Obsolescencia: Busca establecer el grado de nivel tecnológico del equipo, tiene respecto a los de última tecnología, el cual se mide el grado de eficiencia respecto a la nueva tecnología. También la obsolescencia funcional el cual se evidencia cuando un bien se desempeña inadecuadamente.

Factor de Comercialización: Mide el grado de aceptación de un activo en el mercado, el nivel de oferta del activo, las transacciones reales de estos.

Los activos objeto de valorar, se encuentran en estado inactivo y deterioro, lo que no se pudo verificar su operatividad y funcionalidad, como tampoco se identificó las fichas de mantenimientos y reparaciones.

10. ÁNALISIS DEL MERCADO

Para determinar el valor de los activos, se consultó cada uno según su marca, modelo. Para los activos que no se encontró con las especificaciones anteriores, se indago con características similares, la consulta se realizó en el mercado nacional y exterior. Por medio de páginas de internet especializadas en venta de este tipo de activos. Mediante este método de consulta se encontró valores a nuevo o usado, en los casos de productos encontrados en exterior se hizo el ajuste a pesos colombianos.

11. CONSIDERACIONES

- Se verifico el estado de cada activo en el sitio de ubicación: en Bogotá, Melgar (Las Mercedes), Paipa (Sochagota)

- Se adopta valores encontrados en el mercado como valor de reposición, esto debido a la información aportada en varios activos refleja el valor de compra por un peso.

- Para adoptar el valor más probable se tiene en cuenta el estado físico del activo, la obsolescencia y el grado de aceptación en el mercado (su comercialización)

12. VALORES ADOPTADOS:

12.1. Por Ubicación:

BOGOTA

AVALUO DE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO CLUB MILITAR		
ACTIVOS PARA DAR DE BAJA		
CIUDAD	CANTIDAD DE ACTIVOS	VALOR
BOGOTA	159	$ 17.607.000

MELGAR

AVALUO DE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO CLUB MILITAR		
ACTIVOS PARA DAR DE BAJA		
CIUDAD	CANTIDAD DE ACTIVOS	VALOR
MELGAR	210	$ 19.295.800

PAIPA

AVALUO DE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO CLUB MILITAR		
ACTIVOS PARA DAR DE BAJA		
CIUDAD	CANTIDAD DE ACTIVOS	VALOR
PAIPA	53	$ 8.614.000

12.2. Por grupo de cuenta

AVALUO DE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO, CLUB MILITAR		
POR GRUPO DE CUENTA		
GRUPO DE CUENTA	CANTIDAD DE ACTIVOS	VALOR
EQUIPO DE AYUDA AUDIOVISUAL	37	$ 1.547.000,00
EQUIPO DE COMPUTACION	67	$ 16.669.000,00
EQUIPO DE COMUNICACIÓN	9	$ 159.000,00
EQUIPO DE HOTELERIA	96	$ 7.955.000,00
EQUIPO DE LAVANDERIA	1	$ 2.349.000,00
EQUIPO DE RECREACION Y DEPORTE	17	$ 6.800,00
EQUIPO DE RESTAURANTE Y CAFETERIA	23	$ 4.574.000,00
EQUIPO DE URGENCIA	1	$ 73.000,00
EQUIPO Y MAQUINARIA DE OFICINA	153	$ 7.112.000,00
HERRAMIENTAS Y ACCESORIOS	16	$ 924.000,00
PLANTA DE GENERACION	1	$ 740.000,00
TERRESTRE	1	$ 3.408.000,00
TOTAL AVALUO	422	$ 45.516.800,00

BOGOTA	159	$ 17.607.000,00
MELGAR	210	$ 19.295.800,00
PAIPA	53	$ 8.614.000,00
TOTAL	422	45.516.800,00

13. VALOR TOTAL DEL AVALÚO

AVALUO PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS, CLUB MILITAR		
ACTIVOS PARA DAR DE BAJA		
DESCRIPCION	CANTIDAD DE ACTIVOS	VALOR
AVALUO ACTIVOS	422	$ 45.516.800

EL VALOR TOTAL MÁS PROBABLE A LA FECHA DE LOS 422 ACTIVOS DEL CLUB MILITAR, PARA DAR DEBAJA, ES DE: CUARENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS DIECISEIS MIL OCHOCIENTOS PESOS M.CTE ($45.516.800)

14. AVALUO DE VEHICULOS

VALOR ADOPTADO	
DESCRIPCION	VALOR
CHEVROLET, MICROBUS, WFR 1993	$ 7.387.000,00

VALOR ADOPTADO	
DESCRIPCION	VALOR
CHEVROLET LUV 1999	$ 6.493.000,00

VALOR ADOPTADO	
DESCRIPCION	VALOR
VEHICULO CHEVROLET NPR	$ 6.826.000,00

VALOR ADOPTADO	
DESCRIPCION	VALOR
VEHICULO CHEVROLET EPICA	$ 4.195.000,00

VALOR ADOPTADO	
DESCRIPCION	VALOR
TOYOTA FORTUNER 2015	$ 114.661.000,00

Nota: Los informes valuatorios de cada vehículo se presentan por aparte, anexos a este informe**.**

El presente Informe se elabora bajo absoluta responsabilidad profesional del Avaluador y una de las normas jurídicas que lo respalda es el Decreto 266 del 2002. 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.

CERTIFICACION.

He inspeccionado los activos, he estudiado detenidamente los factores que inciden en su valor comercial y los he analizado dentro de los parámetros que la técnica indica, para concluir el justiprecio que permitan su comercialización.

- No tengo interés presente ni futuro en los activos avaluadas;

.- No tengo prejuicios ni interés con respecto a este informe de avalúo, dando lo mejor de mis conocimientos.

.- Las conclusiones son el producto de aplicar la metodología aceptada en Colombia y no están influenciadas por los honorarios que reciba.

.- El reporte, análisis y opiniones aquí expresadas, como las conclusiones son verdaderas y correctas, se cumple el Código Ética y conducta profesional.

.- Los valores resultantes son el producto de la información y experiencia como Avaluad

De acuerdo con la Norma IVSC está prohibida la reproducción total o parcial de este Informe, sin la autorización escrita del Avaluador



NELSON ALEXANDER CAÑON MATEUS
R.A.A. AVAL 79123519



OMAR SALCEDO
Representante Legal Geovalores

ANEXOS

- Cuadro Excel aplicación modelo de valoración (entrega digital) incluye fuentes de investigación (paginas)
- Cuadro concepto técnico bienes muebles propiedad planta y equipo para baja, de Bogotá, Melgar (Las Mercedes), Paipa (Sochagota) incluye registros fotográficos
- Registros Fotográficos por ubicación (entrega digital)