INGEACCI
AVALÚOS E INGENIERÍA S.A.S.

V A L O R I Z A C I O N D E A C T I V O S

AVALUO DE MUEBLES Y ENSERES, EQUIPOS DE PROCESAMIENTO DE DATOS Y TELECOMUNICACIONES, MAQUINARIA Y EQUIPO.



ORDENADO POR: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO - DADEP

CONTRATO No. DADEP-SMINC-131-354-2024

ACTIVOS UBICADOS EN LAS SIGUIENTES DIRECCIONES:

- CENTRO ADMINISTRATIVO DISTRITAL – CAD
  AV. CARRERA 30 No. 24 – 90 PISO 15

- CASA DEL ESPACIO PÚBLICO
  AV. CALLE 32 No. 16 – 07

BOGOTÁ D.C.

Agosto 02 de 2024.

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

Experiencia que transforma

Tabla de contenido

1. INFORMACION PREVIA 3
2. OBJETO DEL AVALÚO 5
3. DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL AVALÚO 6
4. IDENTIFICACIÓN DE ACTIVOS 9
5. PROCESO DE INSPECCIÓN 11
6. BASES DE AVALÚO 12
7. CONCEPTOS VALUATORIOS 13
8. METODOLOGÍA DEL AVALÚO 14
9. AVALÚO DE ACTIVOS FIJOS 18
10. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO 24
11. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION 26
12. CONCLUSIONES DE VALOR 28
13. REGISTRO FOTOGRÁFICO 29

A V A L U O

1. INFORMACION PREVIA

1.1. SOLICITUD DEL AVALUO

Realizar el avalúo e inventario de los activos de propiedad de la entidad fue solicitado por el DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO - DADEP, con el propósito de determinar el valor razonable de dichos Activos bajo normas NIIF, como se estipula y se establece en la invitación pública No. Proceso de Selección de Mínima Cuantía DADEP-SMINC-131-354-2024, bajo el objeto del proceso "Contratar el servicio de avalúo de los bienes muebles del DADEP, dando cumplimiento a la normatividad vigente".

1.2. AVALUADORES

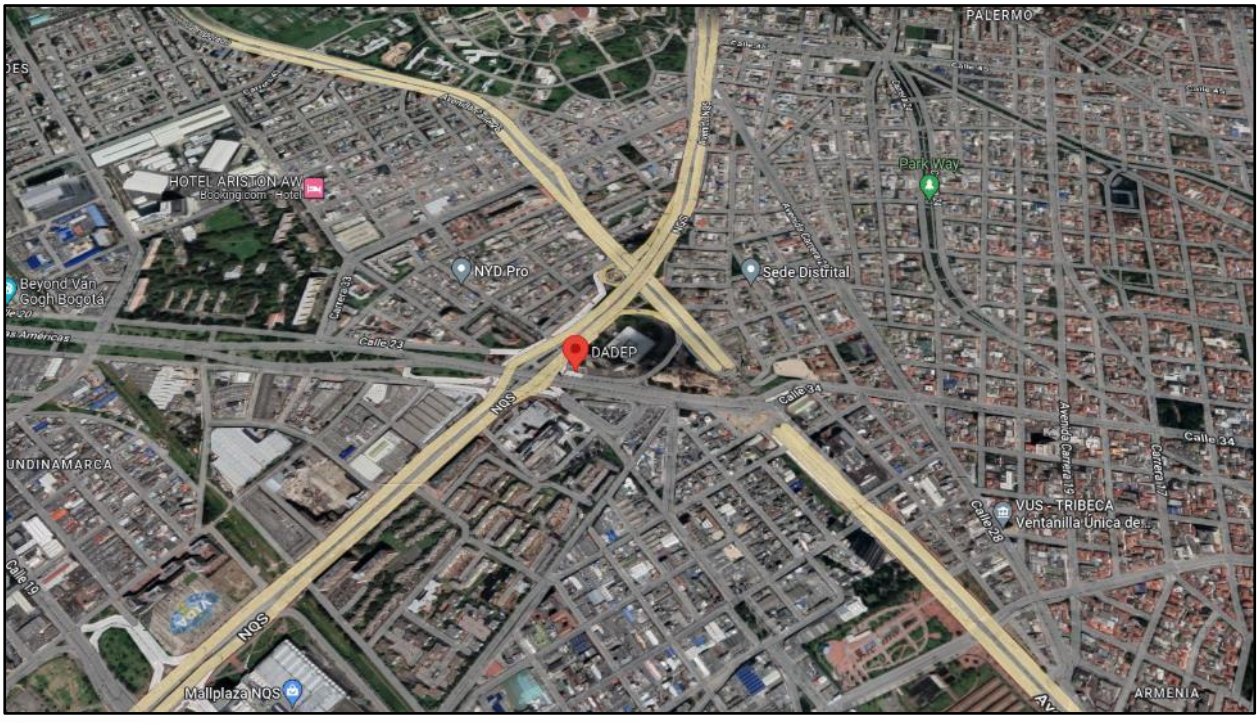
La inspección se realizó el mes de julio de 2024, por el Ing. David Trujillo como director general del proyecto y avaluador, Gina Romero como Coordinadora auxiliar de avalúos.

1.3. LOCALIZACION

Los Activos se encuentran localizados en la ciudad de Bogotá D.C. en las siguientes direcciones:

1.3.1. DADEP - CAD

CENTRO ADMINISTRATIVO DISTRITAL – CAD
AV. CARRERA 30 No. 24 – 90 PISO 15



1.3.2. CASA DEL ESPACIO PÚBLICO:
AV. CALLE 32 No. 16 – 07



2. OBJETO DEL AVALÚO

2.1. MARCO LEGAL

Para el avalúo de cada uno de los activos fijos del **DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO - DADEP,** Se ha dividido por grupo de activos así: Equipos de procesamiento datos y telecomunicaciones, Muebles y Enseres, Maquinaria y equipo y flota de transporte (Vehículos).

Se obtuvo la información necesaria para determinar el valor individual de cada bien, teniendo como base el inventario entregado por la entidad contratante.

Adicionalmente, 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, 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, NICSP 12 “Inventarios” NICSP 17 “Propiedad planta y equipo” – NIIF 13 “Medición del valor razonable”.

2.2. PROPOSITO DEL AVALÚO

En términos generales el propósito de cualquier avalúo es obtener una opinión sobre el valor de un bien, teniendo como base algunos parámetros económicos y técnicos, en un mercado abierto y en condiciones normales.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO
BOGOTÁ

3. DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL AVALÚO

3.1. AVALUO DE ACTIVOS FIJOS.

El activo fijo está formado por bienes tangibles que han sido adquiridos o construidos para usarlos en el giro de la empresa, durante un período considerable de tiempo y sin el propósito de venderlos.

Los activos fijos se valorizan, en principio, al costo, de adquisición o construcción de los respectivos bienes. Dicho costo debe actualizarse posteriormente para reflejar los efectos de la inflación o depreciación.

Los valores a que se registren los activos fijos deben incluir todos los costos que se relacionan directamente con su adquisición o construcción, incluso aquellos necesarios para que los bienes queden en condiciones de ser utilizados por el Comprador. Por consiguiente, el costo de los activos fijos debe incluir partidas tales como costo de diseño, cargos por transporte, costos de instalación; valores necesarios para alzar los gravámenes existentes, costos iniciales de reconstrucción, los honorarios legales y de otra naturaleza que se devenguen, y los costos de financiamiento tratados.

Excepto para los activos que no se desgastan, tales como los terrenos y las colecciones de arte, todos los bienes deben depreciarse durante la vida útil del activo, según una base racional y sistemática, sin considerar el resultado de las operaciones de la empresa.

Se procede de acuerdo con las normas, procedimientos, parámetros y criterios para determinar el valor de los activos según lo dispuesto en el Decreto 1420 de Julio 24 de 1.998, Resolución No. 533 del 08 de octubre de 2015 (Por el cual se incorpora, en el régimen de Contabilidad Pública, el marco normativo aplicable a entidades del gobierno y se dictan otras disposiciones" - "NORMAS PARA EL RECONOCIMIENTO, MEDICIÓN, REVELACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS HECHOS ECONÓMICOS DEL MARCO NORMATIVO PARA ENTIDADES DE GOBIERNO"

Numeral 10 PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO.
10.3 Mediciones posteriores "... 22 La vida útil de una propiedad, planta y equipo es el periodo durante el cual se espera utilizar el activo o, el número de unidades de producción o similares que la entidad espera obtener de este. La política de gestión de activos llevada a cabo por la entidad podría implicar la disposición de los activos después de un periodo específico de utilización o después de haber consumido una cierta proporción de los beneficios económicos o potencial de servicio incorporados a ellos. Esto significa que la vida útil de un activo puede ser inferior a su vida económica, entendida como el periodo durante el cual se espera que un activo sea utilizable por parte de uno o más usuarios, o como la cantidad de unidades de producción o similares que uno o más usuarios esperan obtener de él. Por lo tanto, la estimación de la vida útil de un activo se efectuará con fundamento en la experiencia que la entidad tenga con activos similares.

23. Con el fin de determinar la vida útil, se tendrán en cuenta, entre otros, los siguientes factores: a) la utilización prevista del activo, evaluada con referencia a la capacidad o al producto físico que se espere de este; b) el desgaste físico esperado, que depende de factores operativos, tales como: el número de turnos de trabajo en los que se utiliza el activo, el programa de reparaciones y mantenimiento, y el cuidado y conservación que se le da al activo mientras no se está utilizando; c) la obsolescencia técnica o comercial

procedente de los cambios o mejoras en la producción, o de los cambios en la demanda del mercado de los productos o servicios que se obtienen con el activo; y d) los límites legales o restricciones similares sobre el uso del activo, tales como, las fechas de caducidad de los contratos de arrendamiento relacionados...."

Los Activos Fijos (BIENES MUEBLES), se agrupan así:

AVALÚO GRUPO DE MUEBLES Y ENSERES

A. MUEBLES Y ENSERES:

Corresponde a Muebles y Enseres de oficina, aparatos y equipos que están destinados a la seguridad, confort y buen funcionamiento de la parte administrativa y de control etc.

- Material
- Estado de conservación
- Funcionalidad
- Grado de comercialización
- Marca y Modelo
- Vetustez
- Su buen estado de funcionamiento
- Su vida útil
- Valores de reposición con costos de nacionalización, etc.

B. EQUIPOS DE OFICINA

Se considera la depreciación lineal, partiendo de los costos de reposición, aplicando los coeficientes por usos, estado y grado de realización, el mercado del usado considerando los hipotéticos compradores.

AVALÚO GRUPO EQUIPOS DE PROCESAMIENTO DE DATOS Y COMUNICACIONES.

A. EQUIPOS DE SISTEMAS

Para clasificar dentro de este capítulo todo lo referente a Equipos de computación y accesorios correspondientes para el procesamiento de datos y Soporte logístico a Software.

B. FACTORES DEL AVALÚO

Para la determinación del justo – precio de los equipos, se tuvo en cuenta entre otros los siguientes puntos:

- Características de los Equipos
- Marca y modelo
- Vetustez
- Su buen estado de funcionamiento
- Su vida estimada
- Valores de Reposición con Costo de Nacionalización, Seguros, Fletes, etc. para equipos iguales o similares.

- La depreciación, partiendo de los costos de reposición, aplicando los coeficientes por uso, estado y grado de realización.

AVALÚO GRUPO DE ACTIVOS MAQUINARIA Y EQUIPO

A. ETAPAS PARA LOS AVALUOS INDUSTRIALES

El proceso valuatorio realizado se puede resumir en los siguientes Ítems:

- Definición del problema: Avalúo de equipo
- Elementos motivo del Avalúo: Equipo Industrial.
- Maquinaria y Equipo a avaluar: Maquinaria utilizada para la elaboración de elementos metálicos y/o accesorios para aseo.
- Obtención y Clasificación de los datos necesarios para el Avalúo: se realizó en la visita física.
- Separación de los datos generales y específicos del bien: proceso realizado en oficina.
- Análisis de Documentos Legales y Técnicos. Algunos de los documentos a solicitar que son necesarios para acreditar el valor de reposición y la propiedad de los equipos, determinar la ubicación exacta de los bienes, ampliar la descripción de los equipos.
- Análisis e Interpretación de la Información Obtenida: Datos de compra y ventas, solicitud de cotizaciones, información de revistas especializadas. Adicionalmente se obtuvo información de la base de datos de la empresa INGEACCI – Avalúos E Ingeniería S.A.S.
- Decisiones Administrativas: Son decisiones tomadas por la dirección o Gerencia de la Industria y deben ser respetadas y aceptadas por el avaluador. Estas son: Vida Útil del Equipo, Método de Depreciación y Cuota de salvamento.

B. LA ETAPA DE LA INSPECCIÓN DEL EQUIPO, SE PUEDE RESUMIR ASÍ:

- Identificación del equipo.
- Normalmente todos los equipos traen una plaqueta diseñada por el fabricante, ésta tiene número de serie y modelo.

- Descripción del Equipo. Se relacionan los componentes y/o accesorios que hacen parte del equipo, especificando su uso y funcionamiento.

- Características técnicas de los equipos. Se debe relacionar como mínimo, **el rendimiento del equipo,** característica que indica la rapidez de producción o eficiencia, para prestar un servicio determinado, esto es importante, pues permite comparar el equipo con los existentes en el mercado. **La eficiencia mecánica.** En una máquina simple, se realiza trabajo de entrada por la aplicación de una fuerza única y la máquina realiza trabajo de salida, por medio de otra fuerza única.

- Condiciones máximas admisibles de trabajo: generalmente los equipos están diseñados para funcionar hasta un límite superior de trabajo, especificado por el fabricante, si la máquina opera por encima de este límite, lo más probable es que sufra un deterioro acelerado, entregue resultados no confiables o en caso extremo, daños irreparables. Algunos equipos traen en su placa de datos, las condiciones máximas admisibles de operación, así, por ejemplo, los equipos de precisión deben trabajar a una temperatura específica.

4. IDENTIFICACIÓN DE ACTIVOS

4.1. IDENTIFICACIÓN FÍSICA DE LOS ACTIVOS

Los activos se encuentran identificados físicamente mediante un código o una plaqueta propia de la entidad que muestra un código que permite diferenciar e identificar plenamente un activo, como lo es el código consecutivo del activo. Adicionalmente los elementos tecnológicos cuentan con la placa de fabricación y de la marca propia donde se describen diferentes características de cada equipo, como marca, modelo, referencia, No. de serie, entre otros.









Para el inicio de la inspección e identificación de los activos fijos, se suministró el siguiente listado por parte de la entidad contratante:

No.	DESCRIPCION DEL BIEN	CANTIDAD
1	AIRE ACONDICIONADO	3
2	ARCHIVADOR RODANTE PISO 16	1
3	BARRA PARA CAFETERIA	1
4	CAMARA FOTOGRAFICA	1
5	CAMIONETA TIPO WAGON	1

6	CHEVROLET TRACKER LTZ	1
7	COMPONENTE DE TI PARA VIDEO CONF	1
8	CONTROLADOR DE WIFI Y ACCESES	1
9	DATASWICH	24
10	DDOS SISTEMA DE DENEGACION DE SERVICIOS	1
11	EQUIPO ANALIZADOR DE SEGURIDAD PERIMETRAL	1
12	EQUIPO DE COMPUTO	8
13	EQUIPO DE COMPUTO (PORTATIL)	1
14	EQUIPO TOPOGRAFICO	2
15	EQUIPOS (COMPUTADOR DE ESCRITORIO)	57
16	EQUIPOS (COMPUTADOR PORTATIL)	11
17	FORTIWEB	1
18	HP DESIGNJET 500 PLOTTER 42"	1
19	IMPRESORA	4
20	IMPRESORA KYOCERA 5.7	7
21	MESA	3
22	MOSTRADOR EN ACERO Y VIDRIO TEMPLADO	2
23	MUEBLE	4
24	NEVERA	1
25	PDU MULTITOMA INTELIGENTE DEL CENTRO DE COMPUTO	6
26	PRDVR PROYECTOR PORTATIL VIEW	2
27	PROYECTOR DE VIDEO (VIDEO BEAM)	1
28	PUERTA	2
29	PUESTO DE TRABAJO	18
30	PUESTO DE TRABAJO OPERATIVO	5
31	RACK	1
32	SANDBOX SISTEMA PROTECCION	1
33	SCANER	13
34	SERVIDOR	4
35	SILLA	1
36	SISTEMA CONTRA INCENDIOS	2
37	SISTEMA DE ALMACENAMIENTO	1
38	SWITCH (EQUIPO DE DISTRIBUCION)	1
39	TABLERO REGULADOR DE ENERGIA	1
40	TELEVISOR	10
41	TELEVISOR SONY	2
42	UNIDAD CONTROL DE ACCESO	1
43	UNIDAD DE CONTROL DE ACCESO	2
44	UPS	2
TOTAL ACTIVOS FIJOS		214

5. PROCESO DE INSPECCIÓN

Los activos fijos y demás elementos se inspeccionaron el mes de julio del año 2024, en el domicilio del solicitante y en cada una de las sedes georreferenciadas al inicio del presente informe, donde se encuentran ubicados los elementos propiedad del DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO - DADEP. Los activos fueron mostrados por el personal Encargado de La Empresa en ese momento y supervisor designado para la ejecución del contrato.

La verificación de la condición física fue basada en una inspección visual por parte del suscrito ya que los equipos se encuentran en almacenamiento, o fuera de uso, según las condiciones operativas y funcionales de cada activo.

La descripción del bien que forma parte de este reporte resume la información que se obtuvo de diversas fuentes, tales como: inspección física y factura (En algunos casos).

Para este proceso se tuvo en cuenta las siguientes etapas:

- Identificación del equipo. Normalmente todos los equipos traen una plaqueta diseñada por el fabricante, ésta tiene número de serie y modelo.

- Descripción del Equipo. Se relacionan los componentes y/o accesorios que hacen parte del equipo, especificando su uso y funcionamiento.

- Características técnicas de los Elementos. Se debe relacionar como mínimo, **el rendimiento del equipo,** característica que indica la rapidez de producción o eficiencia, para prestar un servicio determinado, esto es importante, pues permite comparar el equipo con los existentes en el mercado. **La eficiencia mecánica.** En una máquina simple, se realiza trabajo de entrada por la aplicación de una fuerza única y la máquina realiza trabajo de salida, por medio de otra fuerza única.

- Condiciones máximas admisibles de trabajo: generalmente los equipos están diseñados para funcionar hasta un límite superior de trabajo, especificado por el fabricante, si el equipo opera por encima de este límite, lo más probable es que sufra un deterioro acelerado, entregue resultados no confiables o en caso extremo, daños irreparables. Algunos equipos traen en su placa de datos, las condiciones máximas admisibles de operación, así, por ejemplo, los equipos de precisión deben trabajar a una temperatura específica.

6. BASES DE AVALÚO

BASES DE ANÁLISIS PARA EL AVALÚO

El valor actual comercial probable de los activos fijos del DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO - DADEP, se estimó de acuerdo con los siguientes criterios:

- ❖ VALOR COMERCIAL DE LOS ACTIVOS FIJOS NUEVOS

Igual en modelo y/o similar ajustado a su estado actual.

- ❖ VALOR COMERCIAL DE LOS ACTIVOS FIJOS USADOS

Igual en modelo y/o similar, ajustado a su estado actual.

- ❖ ESTADO ACTUAL DE LOS ACTIVOS FIJOS

Los Activos Fijos se encuentran en buen estado de operación; las características, elementos constitutivos y su capacidad de trabajo queda consignada en forma específica y detallada en el anexo adjunto el cual es parte integral del presente estudio.

ÍNDICES DE DEPRECIACIÓN

Prevalece para los citados Activos Fijos el índice de comercialización y por lo tanto los deméritos por desgaste físico, obsolescencia y depreciación se han hecho de acuerdo con el estado general y a la información de estos.

ÍNDICE DE COMERCIALIZACIÓN

Nos encontramos con Activos Fijos de buena tecnología, reacondicionados, la mayoría en un bueno y aceptable estado de operación, observando un mantenimiento preventivo razonable, por la cual apreciamos un buen índice de comercialización medio. De igual manera se observan equipos que no funcionan con algún tipo de tecnología, sin embargo, hacen parte de un mercado abierto y dinámico debido a las funciones y características especiales para las cuales han sido diseñados.

NORMAS INTERNACIONALES

Para el presente estudio han tenido en cuenta las normas internacionales de contabilidad y las normas internacionales de valuación de maquinaria y equipo.

7. CONCEPTOS VALUATORIOS

CONCEPTOS PARA EL AVALÚO

Se ha hecho un análisis comparativo con base a los costos actuales de Activos nuevos, usados y/o reconstruidos, teniendo en cuenta el valor del peso y del dólar a la fecha de adquisición y la tasa de cambio actual, ya que en el proceso de compra se manejaron estas dos monedas. Los conceptos para estimar los valores probables son:

VALOR DE REPOSICIÓN

Es la estimación del costo en el que incurriría la empresa para obtener en el momento actual un activo nuevo con características iguales o equivalentes al que a la fecha se está usando.

Incluye además cuando así lo requiera, los costos incidentales para su operación inmediata tales como: fletes, acarreos, instalación y/o montaje.

DEPRECIACIÓN POR USO U OBSOLESCENCIA TECNOLÓGICA

Es el valor en el cual se estima el desgaste por uso de la Activos y/o por retraso tecnológico ante Activos Fijos 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.

VALOR NETO DE REPOSICIÓN

Es igual al valor de reposición, menos la respectiva depreciación por desgaste y/o obsolescencia tecnológica.

VIDA UTIL ADICIONAL

Es el número de años según concepto del avaluador que podrán trabajar los Activos en condiciones normales de operación y mantenimiento, teniendo en cuenta el diseño, tipología de construcción de los Activos y la intensidad de trabajo futuro de los mismos.

VALOR COMERCIAL INSTALADOS

Es el mínimo valor actual de los equipos instalados, y tomados como un ente generador de riqueza toda vez que, como negocio en marcha, debería calcularse por el valor presente de los beneficios futuros mínimos que se espera de los bienes; es importante resaltar que mientras el activo funcione y haga parte de un ente generador de riqueza, tiene un valor superior al mismo activo desconectado en función de una comercialización simple para un equipo fuera de servicio.

Por lo tanto, la aplicación de este criterio debe considerar la operación normal del activo como complemento de otros, que la actividad económica genere ingresos suficientes para sufragar la amortización de dichos bienes y demás costos operativos, y que, durante la vida económica estimada, no se tenga daños y reparaciones mayores y en el caso de tenerlos, considerar un nuevo ciclo con menor vida económica.

VALOR RESIDUAL O DE SALVAMENTO

El valor del activo, después de gastarse toda la vida económica es el valor de salvamento.

8. METODOLOGÍA DEL AVALÚO

METODOLOGÍA DEL AVALÚO

Se analizaron tres métodos mediante los cuales se llega a cifras definitivas por uno de ellos o por combinación de estos.

VALOR DE REPOSICIÓN EN EL MERCADO PRIMARIO

Se consultó el precio de los Activos Fijos 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 SECUNDARIOS

Se investigó el valor de reposición en mercados secundarios para aquellos Activos Fijos descontinuados 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 Activos Fijos fueron diseñados y fabricados por la empresa propietaria de los mismos o cuando se negoció la ingeniería y fue contratada su construcción por terceros.

El valor determinado en el avalúo es el resultado de una combinación del método de reposición y el método de mercado, valor obtenido mediante el análisis de características como tipo de fabricación, país de origen, capacidad, dimensiones, obsolescencia técnica y funcional, grado de comercialización, mantenimiento, tipo de trabajo desarrollado por el equipo, condiciones de severidad, eficiencia mecánica, estado actual, sistema de depreciación.

Para la obtención del valor comercial se conjugaron varios análisis, teniendo como norte la formula Vc = Vr x Cantidad x O x R

Vc = Valor comercial

Vr p = Valor de Reposición

O = Depreciación

R = Realización

NOTA: Para los factores incidentes en la obtención del valor comercial de los equipos se manejaron porcentajes promedios de la industria, haciendo claridad en que el mercado del usado con ese grado de obsolescencia es muy dinámico.

METODOLOGÍA DE CÁLCULO

VC = Valor Comercial
E = Número de años transcurridos (Edad)
VR = Número De Años que le quedan (Vida Remanente)

E+VR = Vida Económica total (VE)
r = Tasa de Descuento Neto
VS = Valor de Salvamento
CDR = Costo Histórico actualizado a la fecha
FD = Factor de Depreciación económico según edad
FO = Factor de Obsolescencia según años transcurridos
FT = Factor de trabajo desgaste y deterioro

NOTA IMPORTANTE
En algunos casos se debe aplicar un factor de comercialización y/o de oportunidad, pero no es general y solo se aplica en los equipos de mayor obsolescencia y/o desgaste físico.

La sociedad mexicana de ingeniería Económica y de costos, definió una fórmula matemática para la determinación del valor de depreciación a aplicar a la maquinaria y equipo, combinando edad cronológica, y la obsolescencia.

Se toma en cuenta una pérdida de valor lineal, por edad y vida útil, ponderada con una depreciación por conservación y obsolescencia.

En este proceso, también se considera el valor de rescate o de salvamente, que es de importancia capital y que tiene unas especificaciones importantes en la normatividad NIC, NIIF Y NICSP.

Jerarquías de valor razonable Se establecen pautas para las valoraciones maximizando el uso de datos de entrada observables relevantes (Nivel 2) y minimizar los datos de entrada no observables (Nivel 3).

NIVEL 1: Se refiere a los precios transados en el mercado para bienes idénticos o similares nuevos, los cuales puedan ser evaluados en la fecha de medición y se puedan constatar con cotizaciones o listas de precios.

NIVEL 2: Se refiere a los precios de oferta de activos similares que son observables, ya sea directa o indirectamente a través de publicaciones de mercadeo.

NIVEL 3: Corresponde a datos no observables en el mercado.

“El objetivo de esta Norma es prescribir el tratamiento contable de propiedades, planta y equipo, de forma que los usuarios de los estados financieros puedan conocer la información acerca de la inversión que la entidad tiene en sus propiedades, planta y equipo, así como los cambios que se hayan producido en dicha inversión”

Reconocimiento (párrafo 14) “El costo de una partida de propiedades, planta y equipo se reconocerá como activo si, y sólo si:(a) es probable que la entidad reciba beneficios económicos o potencial de servicio asociados al activo; y (b) el valor razonable o el costo del activo puedan ser medidos de forma fiable.”

A continuación, se muestran las tablas con los coeficientes y factores a utilizar según tipo de activo, vida útil, edad, estado de conservación y mantenimiento, donde se especifican las constantes de aportes por edad, estado de conservación y grado de obsolescencia, entre otros:

CONSTANTES SEGÚN TIPO DE MAQUINA O EQUIPO Y SU EDAD

			Aporte por efecto de la edad	Aporte por efecto de la Conservación	Aporte por efecto de la Obsolescencia
ID	TIPO	VIDA ÚTIL PROBABLE (AÑOS)	A	B	C
1	Maquinarias y equipos de transporte y almacenamiento de materiales por ejemplo: transportadores, elevadores, sinfines, transporte neumático, tanques elevados, etc.	30	0,4	0,5	0,1
2	Montacargas electricos para pasillo estrecho	15	0,4	0,4	0,2
3	Maquinarias y equipos de transformación química o física por ejemplo: Molinos, separadores, prensas, secadoras, laminadores, tornos, fresadoras, cizallas, guillotinas, esmeriles, etc.	25	0,4	0,4	0,2
4	Maquinarias y equipos de envasado o de empaque	20	0,3	0,3	0,4
5	Maquinarias y equipos de servicio, por ejemplo: Calderas, compresores, secadores de aire, subestaciones eléctricas, etc.	30	0,4	0,4	0,2
6	Equipos de computación	5	0,3	0,3	0,4
7	Equipos electrónicos	8	0,3	0,3	0,4
8	Maquinas de impresión, litografía, tipografía, etc.	25	0,4	0,3	0,3
9	Maquinaria paralizada y/o sin funcionar	25	0,3	0,5	0,2

Las constantes A, B y C constituyen el aporte o peso relativo, de los tres factores que contribuyen a la depreciación es decir el peso de cada uno de esos factores en la depreciación total y por lo tanto suman uno (1), pero reconocen el hecho que un bien puede tener una edad cronológica por encima de su vida útil y conservar valor, debido al estado de conservación que presenta el cual puede ser excelente, debido a esto las constantes deben ser establecidas para cada equipo o maquinaria de forma individual; sin embargo, dada la complejidad que esto representaría recomendamos utilizar constantes por grupos de equipos o maquinarias basados en su naturaleza, trabajo al que son sometidas bajo uso normal, vida útil probable, etc., a manera de ilustración y solo para destacar lo anterior hemos establecido las siguientes clasificaciones y sus respectivas constantes A, B y C

FACTOR DE CONSERVACIÓN Y/O MANTENIMIENTO

PONDERACIÓN					CONDICIÓN DEL EQUIPO
			0,000	0,025	**Nueva:** Nueva, recién instalada, sin usar, equipo en excelente condición.
		0,050	0,100	0,150	**Muy bueno:** Como nuevo, muy poco uso, sin requerir ningún reemplazo de parte o reparación.
	0,200	0,250	0,300	0,350	**Bueno:** Maquinaria usada pero reparada o renovada en buena condición.
0,400	0,450	0,500	0,550	0,600	**Regular:** Maquinaria usada, pero requiere algunas reparaciones o reemplazo de partes.
	0,650	0,700	0,750	0,800	**Usable:** Maquinaria usada en condiciones operativas, que necesita reparaciones considerables o reemplazos de partes como el motor o piezas mayores, estas máquinas sufren paradas frecuentes.
		0,850	0,900	0,950	**Pobre:** Maquina usada que requiere mayores, como el reemplazo de elementos móviles o partes estructurales de la misma, paradas muy frecuentes
			0,975	1,000	**Chatarra:** Esta maquina solo sirve para canibalizar algunas de sus partes o para venderla como metal

En cuanto al factor mantenimiento, como es sabido, el mantenimiento determina el grado de deterioro físico que, a consecuencia del uso y daño por la exposición a los elementos externos, se traduce en algunos cambios físicos en el equipo tales como la oxidación, desgaste, rotura de partes, etc. El deterioro físico puede ser observado, junto con el de vida útil remanente y obsolescencia, son los únicos en este procedimiento que se dejan a juicio del perito avaluador.
Un indicio importante para determinar el nivel de mantenimiento, es el nivel de organización y detalle que la empresa dedica a este fin; entonces, en la visita de inspección deberá tomarse en cuenta:
-Orden y limpieza
-Organización y nivel de responsabilidad de la unidad de mantenimiento
-Existencia o no de talleres propios de reparación
-Nivel de equipamiento de los talleres
-Existencia o no de almacenes de repuestos
-Manuales de operación y mantenimiento
-Programas de mantenimiento preventivo y correctivo
-Fichas técnicas de cada parte
-Nivel de producción en relación con las especificaciones del fabricante (productividad)

FACTOR DE OBSOLESCENCIA SEGÚN VIDA ÚTIL

VIDA CONSUMIDA AÑOS	VIDA ÚTIL						VIDA CONSUMIDA AÑOS
	30 AÑOS	25 AÑOS	20 AÑOS	15 AÑOS	8 AÑOS	5 AÑOS	
1	0,10	0,10	0,10	0,15	0,15	0,25	1
2				0,30	0,45	0,45	2
3		0,20	0,25			0,75	3
4	0,25						4
5				0,45	0,75	0,9 - 1,0	5
6		0,35	0,45				6
7	0,40				0,9 - 1,0		7
8				0,75			8
9							9
10							10
11	0,55	0,65	0,75				11
12							12
13				0,9 - 1,0			13
14							14
15							15
16	0,70	0,75	0,9 - 1,0				16
17							17
18							18
19							19
20							20
21	0,90	0,9 - 1,0					21
22							22
23							23
24							24
25	0,95 - 1,0						25
26							26
27							27
28							28
29							29
30							30

En base a la naturaleza de las maquinarias y equipos, se elabora las siguiente tablas de obsolescencia para diferentes vidas útiles, es obvio que a menor vida útil la obsolescencia se acelera.

NOTA IMPORTANTE: Para los equipos tecnológicos, se toma una vida útil remanente de 2 años, teniendo en cuenta que la entidad cuenta con el departamento de sistemas y tecnología, quienes se encargan del mantenimiento constante de cada uno de los equipos, prolongando su funcionamiento y operatividad en condiciones normales.

Para el VALOR RESIDUAL O DE SALVAMENTO de los activos para dar de baja, una v finalizada su vida útil y cuando no se espere obtener un valor por la disposición del activo dentro de su ciclo de gestión, este se estimará en cero (0) pesos.

9. AVALÚO DE ACTIVOS FIJOS

9. AVALÚO DE LOS ACTIVOS

9.1. RESULTADO

A continuación, se presenta el informe del avalúo Activos, analizado mediante una base de datos, donde se compila toda la información obtenida en campo y el análisis metodológico para determinar el valor razonable de cada uno de los activos fijos:

CUADRO RESÚMEN DE VALORES ACTIVOS FIJOS:

DESCRIPCIÓN	CANT.	VALOR TOTAL DE REPOSICIÓN A NUEVO - VRN	VALOR TOTAL SALVAMENTO O DE RESCATE	VALOS AVALUO UNITARIO 2024 COP
TELEVISOR	1	$ 3.399.900	$ 339.990	$ 2.343.296
TELEVISOR 50"	6	$ 18.998.500	$ 1.899.850	$ 12.870.499
ACCESS POINT	8	$ 21.760.000	$ 2.176.000	$ 8.020.736
AIRE ACONDICIONADO	3	$ 13.995.588	$ 1.399.559	$ 8.749.127
ARCHIVADOR RODANTE PISO 16	1	$ 46.160.000	$ 4.616.000	$ 25.985.683
BARRA PARA CAFETERÍA CON POSETA	1	$ 2.500.000	$ 250.000	$ 1.407.370
CAMARA FOTOGRAFICA	1	$ 3.400.000	$ 0	$ 0
CAMIONETA CHEVROLET TRACKER LTZ PLACA OLN 294	1	$ 107.690.000	$ 10.769.000	$ 54.590.000
CAMIONETA TIPO WAGON PLACA OJX 817	1	$ 0	$ 0	$ 42.050.000
COMPONENTE DE TI PARA VIDEO CONF	1	$ 16.500.000	$ 1.650.000	$ 11.372.213
COMPUTADOR DE ESCRITORIO CON MONITOR 17" COREL I7	1	$ 3.288.900	$ 328.890	$ 1.099.808
COMPUTADOR DE ESCRITORIO CON MONITOR 19" COREL I7	15	$ 49.333.500	$ 4.933.350	$ 16.497.122
COMPUTADOR DE ESCRITORIO CON MONITOR 20" COREL I7	9	$ 29.600.100	$ 2.960.010	$ 9.898.273
COMPUTADOR DE ESCRITORIO CON MONITOR 21"	1	$ 3.288.900	$ 328.890	$ 1.099.808
COMPUTADOR DE ESCRITORIO CON MONITOR 21" COREL I7	2	$ 6.577.800	$ 657.780	$ 2.199.616
COMPUTADOR DE ESCRITORIO CON MONITOR 22"	2	$ 6.577.800	$ 657.780	$ 2.199.616
COMPUTADOR DE ESCRITORIO CON MONITOR 22" COREL I7	9	$ 29.600.100	$ 2.960.010	$ 9.898.273
COMPUTADOR DE ESCRITORIO.	17	$ 55.911.300	$ 5.591.130	$ 18.696.739
COMPUTADOR DE ESCRITORIO. APPLE	1	$ 5.199.000	$ 519.900	$ 1.805.223
COMPUTADOR PORTATIL 14" COREL I7	12	$ 67.123.942	$ 4.398.976	$ 14.787.222

DESCRIPCIÓN	CANT.	VALOR TOTAL DE REPOSICIÓN A NUEVO - VRN	VALOR TOTAL SALVAMENTO O DE RESCATE	VALOS AVALUO UNITARIO 2024 COP
DATASWICH 24 PUERTOS	3	$ 177.045.736	$ 17.704.574	$ 65.259.059
DATASWICH 48 PUERTOS	13	$ 251.857.398	$ 25.185.745	$ 92.834.640
DDOS SISTEMA DE DENEGACION DE SERVICIOS	1	$ 517.416.000	$ 51.741.600	$ 190.719.538
EQUIPO ANALIZADOR DE SEGURIDAD PERIMETRAL	1	$ 11.179.500	$ 1.117.950	$ 4.120.764
EQUIPO DE COMPUTO	8	$ 49.600.000	$ 4.960.000	$ 34.609.640
EQUIPO TOPOGRAFICO	1	$ 45.000.000	$ 4.500.000	$ 29.476.125
EQUIPO TOPOGRAFICO 95 - 59	1	$ 17.955.970	$ 1.795.597	$ 5.047.907
FORTIWEB	1	$ 282.668.600	$ 28.266.860	$ 197.239.082
HP DESIGNJET 500 PLOTTER 42"	1	$ 12.500.000	$ 1.250.000	$ 3.859.375
IMPRESORA	2	$ 6.000.000	$ 600.000	$ 4.186.650
IMPRESORA	2	$ 11.600.000	$ 1.160.000	$ 3.879.040
IMPRESORA KYOCERA 5.7	7	$ 32.025.000	$ 3.202.500	$ 11.413.253
MESA	3	$ 5.408.000	$ 540.800	$ 3.086.282
MOSTRADOR EN ACERO Y VIDRIO TEMPLADO	2	$ 1.500.000	$ 150.000	$ 816.567
MUEBLE DE EXHIBICIÓN	1	$ 3.000.000	$ 300.000	$ 1.965.075
MUEBLE DE RECEPCIÓN	1	$ 4.200.000	$ 420.000	$ 2.751.105
MUEBLE PARA IMPRESORA 2 PUERTAS	2	$ 5.656.000	$ 565.600	$ 3.184.034
NEVERA	1	$ 5.600.000	$ 560.000	$ 2.758.420
PDU MULTITOMA INTELIGENTE DEL CENTRO DE COMPUTO	6	$ 22.841.000	$ 2.284.100	$ 8.355.678
PRDVR PROYECTOR PORTATIL VIEW	2	$ 21.600.000	$ 2.160.000	$ 15.071.940
PROYECTOR DE VIDEO (VIDEO BEAM)	1	$ 5.084.689	$ 508.469	$ 1.656.846
PUERTA DE VIDRIO CON ELECTROIMAN	2	$ 11.134.000	$ 1.113.400	$ 6.341.091
PUESTO DE TRABAJO	3	$ 8.200.000	$ 820.000	$ 5.371.205
PUESTO DE TRABAJO 4 PUESTOS	2	$ 10.380.000	$ 1.038.000	$ 6.207.500
PUESTO DE TRABAJO EN L CON CAJONERA	2	$ 6.800.000	$ 680.000	$ 3.789.713
PUESTO DE TRABAJO SENCILLO	2	$ 3.490.544	$ 349.054	$ 1.945.317
PUESTO DE TRABAJO SENCILLO CON MUEBLE HORIZONTAL	11	$ 24.628.000	$ 2.462.800	$ 13.913.047
PUESTO DE TRABAJO SENCILLO CON MUEBLE HORIZONTAL	3	$ 8.196.000	$ 819.600	$ 4.567.719
RACK	1	$ 8.500.000	$ 850.000	$ 6.149.113
SANDBOX SISTEMA PROTECCION	1	$ 332.023.970	$ 33.202.397	$ 122.384.035
SCANNER	12	$ 73.443.250	$ 7.344.325	$ 37.374.083
SERVIDOR	4	$ 1.001.545.235	$ 100.154.524	$ 359.908.017

DESCRIPCIÓN	CANT.	VALOR TOTAL DE REPOSICIÓN A NUEVO - VRN	VALOR TOTAL SALVAMENTO O DE RESCATE	VALOS AVALUO UNITARIO 2024 COP
SILLA GIRATORIA EN CUERO CON APOYABRAZOS GARDUABLES	1	$ 2.200.000	$ 220.000	$ 1.226.084
SISTEMA CONTRA INCENDIOS	1	$ 57.500.000	$ 5.750.000	$ 39.630.438
SISTEMA CONTRA INCENDIOS (2 TABLEROS) KIT CILINDRO Y MANGUERA, SISTEMA DE ALARMA Y TANQUE	1	$ 35.000.000	$ 3.500.000	$ 22.925.875
SISTEMA DE ALMACENAMIENTO	1	$ 271.450.000	$ 27.145.000	$ 189.411.024
SWITCH (EQUIPO DE DISTRIBUCIÓN	1	$ 20.000.000	$ 2.000.000	$ 14.468.500
TABLERO REGULADOR DE ENERGÍA	1	$ 2.500.000	$ 250.000	$ 1.808.563
TELEVISOR 50"	5	$ 9.998.600	$ 999.860	$ 5.709.990
UNIDAD DE CONTROL DE ACCESO	3	$ 32.599.000	$ 3.259.900	$ 15.130.357
UPS	2	$ 171.500.000	$ 17.150.000	$ 69.745.573
WIDE FORMAT SCANER	1	$ 45.141.800	$ 4.514.180	$ 13.998.472
CONTROLADOR DE WIFI Y ACCESOS	1	$ 14.500.000	$ 1.450.000	$ 10.489.663
TOTAL VALORES GENERALES	214	$ 4.131.373.622	$ 410.483.950	$ 1.880.357.022

(Ver anexo detallado - Especificaciones generales)

Anexo, se encuentra la base de datos con cada una de las especificaciones propias del activo fijo, ubicación, estado de conservación, metodología aplicada, costo de reposición, valor de mercado y los factores aplicables de depreciación, obsolescencia y conservación.

CUADRO DE VALORES POR CUENTA CONTABLE:

Los activos fijos representados por cuenta contable presentan las siguientes cantidades y valores de avalúo a 2024:

CODIGO SUB CUENTA	NOMBRE SUB CONTABLE	CANT	VALOR AVALUO UNITARIO 2024 COP
165590	OTRA MAQUINARIA Y EQUIPO	2	$ 34.524.032
166501	MUEBLES Y ENSERES	49	$ 103.481.578
166590	OTROS MUEBLES, ENSERES Y EQUIPO DE OFICINA	6	$ 82.677.652
167001	EQUIPOS DE COMUNICACIÓN	2	$ 1.656.846
167002	EQUIPOS DE COMPUTACION	144	$ 1.541.063.546
167090	OTROS EQUIPOS DE COMUNICACIÓN Y COMPUTACION	8	$ 17.554.948
167502	TERRESTE	2	$ 96.640.000
168002	EQUIPO DE RESTAURANTE Y CAFETERIA	1	$ 2.758.420
Total general		**214**	**$ 1.880.357.022**

CUADRO DE VALOR SEGÚN ESTADO DE CONSERVACIÓN

Los activos fijos se clasifican de acuerdo con el estado de conservación, mantenimiento y condiciones de operatividad:

DESCRIPCIÓN	CANT.	VALOR AVALÚO 2024
BUENO	209	$ 1.880.357.022
EQUIPO DE RESTAURANTE Y CAFETERIA	1	$ 2.758.420
EQUIPOS DE COMPUTACION	140	$ 1.541.063.546
EQUIPOS DE COMUNICACIÓN	1	$ 1.656.846
MUEBLES Y ENSERES	44	$ 93.394.193
OTRA MAQUINARIA Y EQUIPO	2	$ 34.524.032
OTROS EQUIPOS DE COMUNICACIÓN Y COMPUTACION	8	$ 17.554.948
OTROS MUEBLES, ENSERES Y EQUIPO DE OFICINA	11	$ 92.765.037
TERRESTRE	2	$ 96.640.000
MALO	4	0
EQUIPOS DE COMPUTACION	4	0
MALO	1	0
EQUIPOS DE COMUNICACIÓN	1	0
Total general	214	$ 1.880.357.022

CUADRO DE VALOR Y % DE PARTICIPACIÓN POR CUENTA CONTABLE

A continuación, se relaciona el valor y % de participación de los activos, de acuerdo con la clasificación contable:

DESCRIPCIÓN NOMBRE CUENTA CONTABLE	VALOR UNITARIO POR CUENTA CONTABLE	% DE PESO
EQUIPO DE RESTAURANTE Y CAFETERIA	$ 2.758.420	0,15%
EQUIPOS DE COMPUTACION	$ 1.541.063.546	81,96%
EQUIPOS DE COMUNICACIÓN	$ 1.656.846	0,09%
MUEBLES Y ENSERES	$ 93.394.193	4,97%
OTRA MAQUINARIA Y EQUIPO	$ 34.524.032	1,84%
OTROS EQUIPOS DE COMUNICACIÓN Y COMPUTACION	$ 17.554.948	0,93%
OTROS MUEBLES, ENSERES Y EQUIPO DE OFICINA	$ 92.765.037	4,93%
TERRESTRE	$ 96.640.000	5,14%
Total general	$ 1.880.357.022	100,00%



Gráfica % de participación activos fijos.

CUADRO DE VALOR DETERIORO Y NO DETERIORO RESPECTO AL SALDO EN LIBROS

El siguiente cuadro muestra el valor actual de avalúo (valor razonable) y el comportamiento de cada uno de los activos, así como el deterioro o valorización que han tenido durante el periodo de vida y uso, con respecto al saldo en libros:

CODIGO SUB CUENTA	NOMBRE SUB CONTABLE	CANT	VALOR AVALUO UNITARIO 2024 COP	NO DETERIORO	DETERIORO	SALDO EN LIBROS
165590	OTRA MAQUINARIA Y EQUIPO	2	$ 34.524.032	-$ 17.289.839	$ 0	$ 17.234.193
166501	MUEBLES Y ENSERES	49	$ 103.481.578	-$ 56.998.085	$ 9.067.063	$ 46.483.492
166590	OTROS MUEBLES, ENSERES Y EQUIPO DE OFICINA	6	$ 82.677.652	-$ 31.618.464	$ 0	$ 51.059.188
167001	EQUIPOS DE COMUNICACIÓN	2	$ 1.656.846	-$ 1.459.287	$ 0	$ 206.170
167002	EQUIPOS DE COMPUTACION	144	$ 1.541.063.546	-$ 923.839.637	$ 0	$ 617.411.230
167090	OTROS EQUIPOS DE COMUNICACIÓN Y COMPUTACION	8	$ 17.554.948	-$ 12.462.918	$ 0	$ 5.092.030
167502	TERRESTE	2	$ 96.640.000	-$ 37.461.903	$ 0	$ 59.178.097
168002	EQUIPO DE RESTAURANTE Y CAFETERIA	1	$ 2.758.420	-$ 2.697.191	$ 0	$ 61.229
Total general		**214**	**$ 1.880.357.022**	**-$ 1.083.827.326**	**$ 9.067.063**	**$796.725.628**

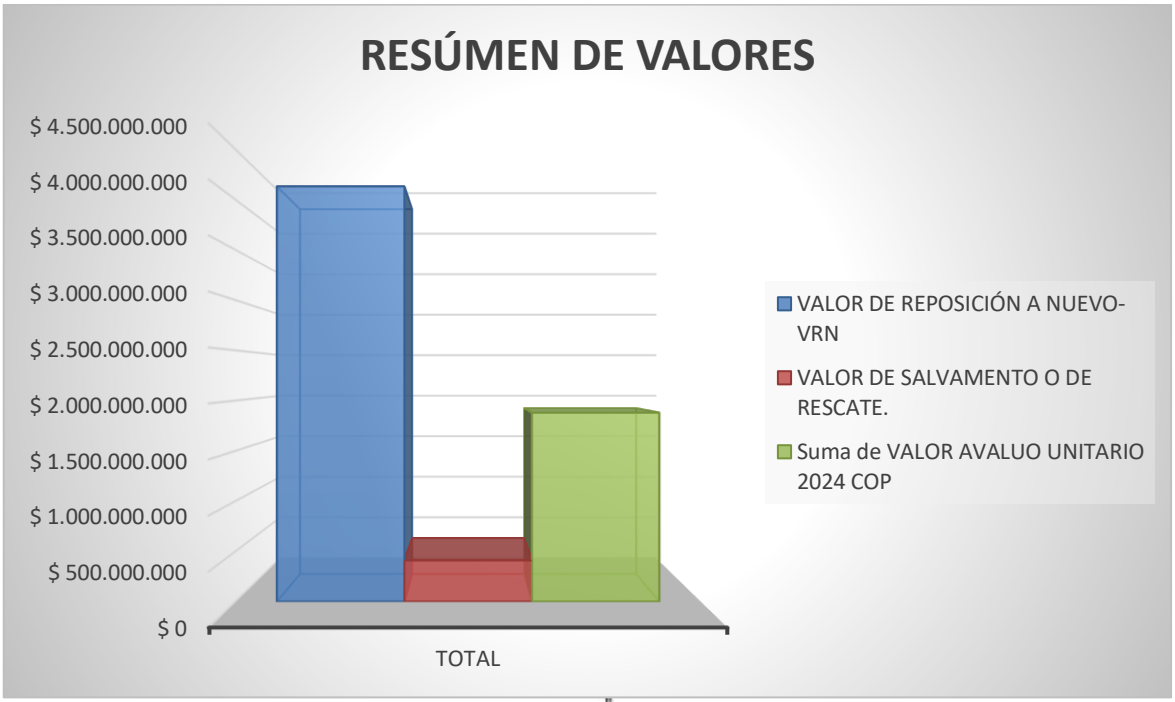
9.2. VALOR TOTAL AVALÚO DE ACTIVOS FIJOS – DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO - DADEP.

9.2.1. CUADRO DE VALORES.

DESCRIPCIÓN	VALOR DE REPOSICIÓN A NUEVO - VRN	VALOR DE SALVAMENTO O DE RESCATE	VALOR RAZONABLE TOTAL AVALÚO 2024
ACTIVOS FIJOS DADEP	$ 4.131.373.622	$ 410.483.950	$ 1.880.357.022

SON: MIL OCHOCIENTOS OCHENTA MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL VEINTIDOS PESOS M/CTE. ($ 1.880.357.022.oo).

ING. DAVID TRUJILLO C.
Avaluador.
R.A.A. AVAL-1014181992.



ING. DAVID TRUJILLO C.
Avaluador.
R.A.A. AVAL-1014181992.

10. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El valuador no tiene interés (y de haberlos estarán especificados) en los bienes muebles, propiedad planta y equipo objeto de estudio.
- Los honorarios del valuador se encuentran fijados en el documento contractual legalizado para el cumplimiento y desarrollo de las actividades encargadas.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El valuador ha realizado una visita o verificación personal a los bienes muebles y activos fijos objeto de valuación.

10.1. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN

El aquí firmante y ejecutor del encargo valuatorio, deja constancia que no tiene ningún tipo de vínculo con el solicitante del avalúo, excepción hecha de la generada contractualmente en la ejecución de este.

10.2. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El Avaluador no será responsable por los aspectos de naturaleza legal que afecte el bien inmueble, 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 solo lo hasta con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

Para el presente informe se asume que todos los documentos suministrados y la información dada para la realización del avalúo son verdaderos, por lo que el valuador no se hace responsable de situaciones que no pudieron ser verificadas.

El presente informe no tiene en cuenta otro tipo de bienes tangibles o intangibles que están o puede estar asociados al inmueble como tal, en lo relacionado con valor de empresa en marcha, primas, Good Will, rentabilidad, etc.

10.3. POLÍTICAS DE CALIDAD Y CONFIDENCIALIDAD

- Guardar estricta confidencialidad de los datos personales de los clientes y solicitantes de avalúos.
- Total, reserva de los documentos suministrados.
- No divulgación de los resultados obtenidos del trabajo efectuado.
- Suministrar cualquier tipo de información derivada del estudio, previa autorización del contratante.
- Ampliar, corregir, puntualizar o aclarar cualquier duda que al respecto se genere.
- Hacer manifiesta cualquier causal de inhabilidad en la ejecución de alguna labor profesional.

10.4. CLAÚSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN

Se prohíbe la publicación parcial o total del presente informe de avalúo; cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

10.5. CRITERIOS PARA EL AVALÚO

En ejercicio de nuestra labor profesional y los profesionales a cargo del presente informe de avalúo, han tenido en cuenta los siguientes criterios, según Decreto 422 de 2000.

- **Objetividad**: El presente informe de avalúo se basó en conceptos objetivos, fuentes y datos verificables y comprobables.
- **Certeza de fuentes:** En el presente informe de avalúo los índices, precios unitarios, curvas de depreciación o proyecciones que se hayan podido usar, son de fuentes reconocidas.
- **Transparencia:** En el presente informe de avalúo se han tenido en cuenta las limitaciones y/o posibles fuentes de error, y en dado caso se revelará todos los supuestos que se hayan tomado en cuenta.
- **Integridad y suficiencia:** El presente informe de avalúo contiene la información necesaria que posibilita a un tercero en un momento dado analizar, verificar y concluir sobre el valor del avalúo.
- **Independencia:** En el presente informe de avalúo no se tiene interés en el resultado de este y no se tiene vínculo alguno con las personas directamente interesadas.
- **Profesionalidad:** El presente informe de avalúo se efectuó por profesionales con experiencia, en lo relacionado con el tema de los avalúos.

11. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION

- Por lo que se observó, en la visita física los activos fijos están en operación, se encuentran funcionales y en buen estado de conservación mayoritariamente.

- Los activos fijos fueron identificados plenamente, se evidenciaron cada uno de los ítems descritos en el listado general de activos.

- En la base de datos entregable, se puede identificar la cantidad y los elementos que están para dar de baja, debido a su estado operativo y grado de obsolescencia, así como la finalización de la vida útil de estos activos.

- La información contenida en este informe y en la base de datos, es el resultado de la información levantada en campo y el archivo suministrado por la contraloría y el análisis, recopilación e interpretación de los datos en oficina, aplicando las metodologías requeridas para el proceso y determinadas en el encargo valuatorio, así como la realización de la respectiva conciliación del número de ítem levantados con el fín de determinar e identificar los elementos faltantes como se relaciona en la base de datos.

- Gran parte de la información técnica de cada elemento contenida en el informe fue obtenida físicamente al momento de la visita, así como la consulta de la información general y características de equipos iguales y/o similares destinados al proceso actual.

- IMPORTANTE: En la base de datos anexa, se relacionan e identifican cada uno de los elementos de forma independiente, cada campo se diligencia conforme a la información descrita y contenida por cada uno de los activos según el caso.

- El valor comercial actual asignado como avalúo a los bienes descritos, corresponde al valor razonable de los activos fijos y supone una operación de contado 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.

- Los documentos consultados y enunciados se toman como ciertos para fines comerciales.

- 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 interesada.

- Los análisis y conclusiones presentados en el informe están limitadas únicamente a las suposiciones y condiciones reportadas.

- El avaluador deja expresa constancia que a la fecha no tiene ni ha tenido interés actual o contemplado con el dueño ni en los bienes descritos, y que cumple con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta

del IVSC (International Valuation Standard Committee – Comité de Normas Internacionales de Valoración).

- Este informe ha sido realizado conforme a lo estipulado en las Normas Internacionales de Valoración (International Valuation Standard – IVS) establecidas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración, en su aparte IVS 3 (Internacional Valuation Standard 3) en la que se normaliza la presentación de los informes de avalúo, haciendo énfasis principalmente en cuanto a incluir en los mismos, los métodos, propósitos, suposiciones y limitaciones consideradas en la valoración, el análisis realizado y los datos utilizados que permiten concluir el valor, así como también las consideraciones de tipo ético y profesional de las que debe dejarse constancia en el reporte.

- Igualmente se ha tenido en cuenta la Aplicación 1 de las Normas Internacionales (IVA 1 – International Valuation Application 1), la cual explica los principios aplicables a los avalúos para la preparación de informes o estados financieros de empresas pertenecientes tanto al sector público como al sector privado. De este modo, el avaluador debe conocer y comprender tanto los métodos de valoración como los conceptos y principios contables derivados de las Normas Internacionales de Contabilidad como las IFRS, IAS NICSP, USGAAP y Las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF conocidas por sus siglas en inglés como IFRS, son un conjunto de normas internacionales de contabilidad publicadas por el IASB (International Accounting Standards Board).

- De igual modo, se han contemplado las Normas ISV 1 e ISV 2. La primera norma está relacionada con los avalúos que tienen como base la obtención del valor de mercado, ya sea aplicando el método del costo ó reposición, el método comparativo o de mercado, el método residual, o el método de la renta; y la segunda está relacionada con los avalúos basados en criterios diferentes al valor de mercado.

- El Comité de Normas Internacionales ha elaborado unas Notas Guía para ser tenidas en cuenta dependiendo de la clase de activo a ser avaluado y del propósito de la valoración, por lo tanto, en este caso nos hemos orientado con Notas GN 3 para Valoración de maquinaria, planta y equipo.

12. CONCLUSIONES DE VALOR

Se considera el valor razonable como una respuesta al mercado de la oferta y la demanda de los Activos nuevos, fuera de uso, y/o reconstruidos a nivel nacional. 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 avaluador se estimó el valor actual comercial probable total de los activos fijos solicitados propiedad del DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO – DADEP.

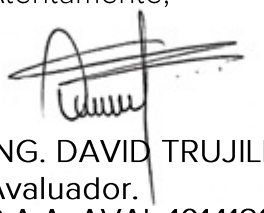
Valor Razonable Total Activos Fijos:
$ 1.880.357,022.oo

Valor con letra: (SON: MIL OCHOCIENTOS OCHENTA MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL VEINTIDOS PESOS M/CTE.)

Esta cantidad representa el valor comercial al día: agosto 02 de 2.024
(VER TABLA ANEXA)

INGEACCI

Atentamente,



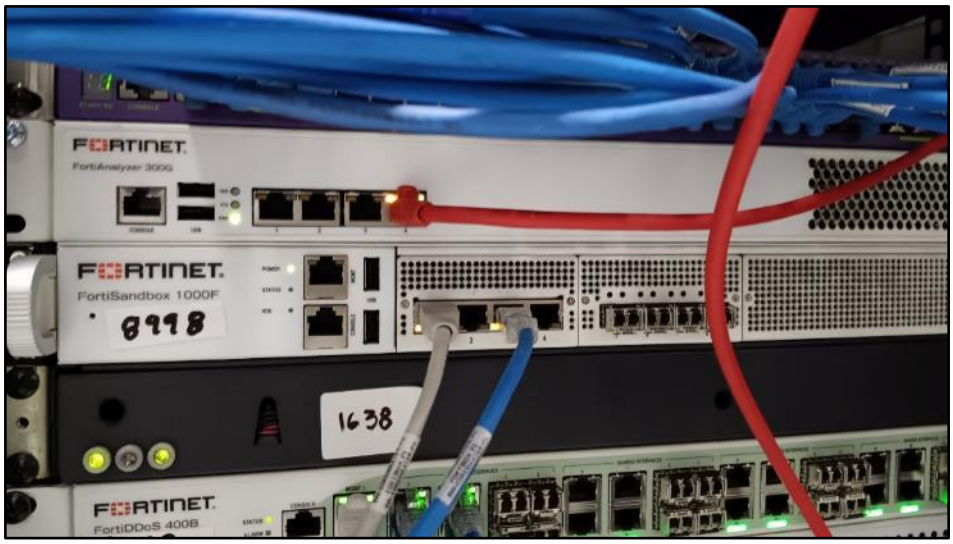
ING. DAVID TRUJILLO C.
Avaluador.
R.A.A. AVAL-1014181992.

13. REGISTRO FOTOGRÁFICO









Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com



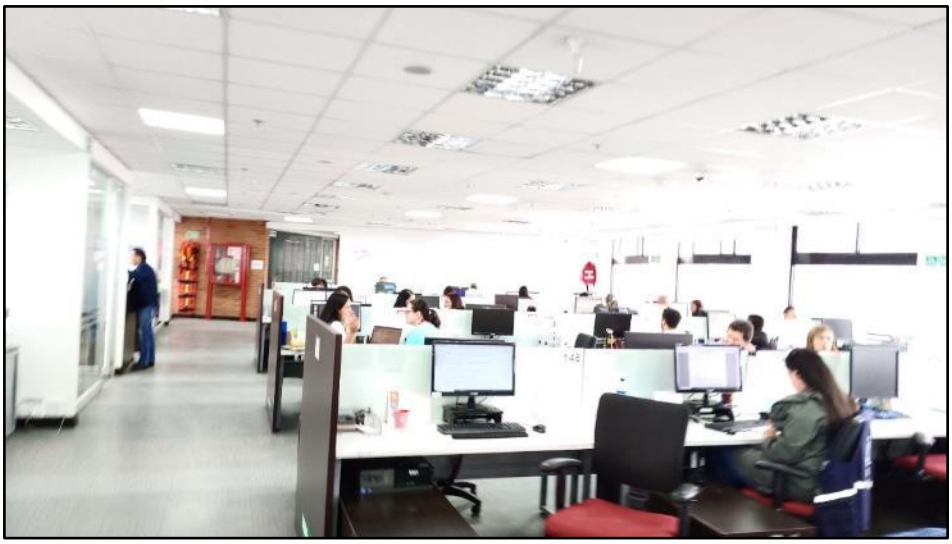




Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com







Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com



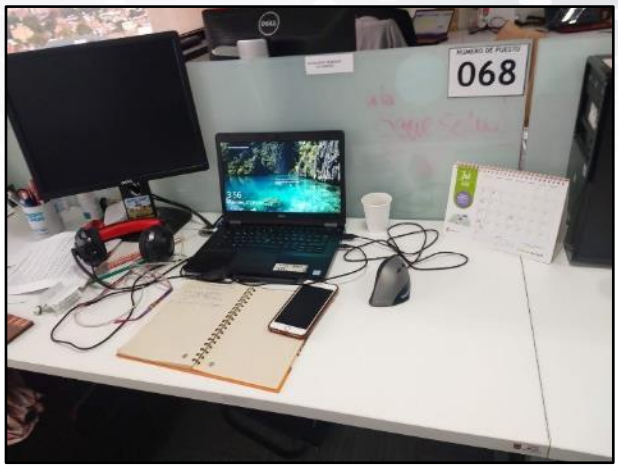


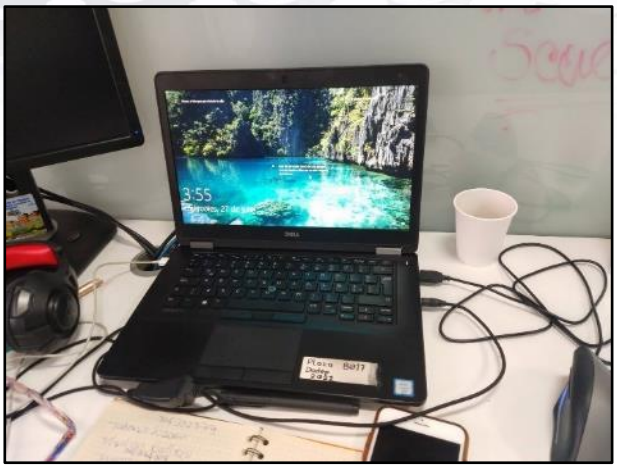


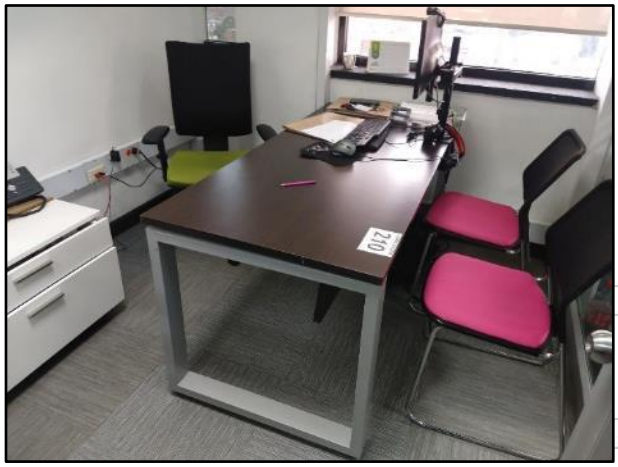




Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com









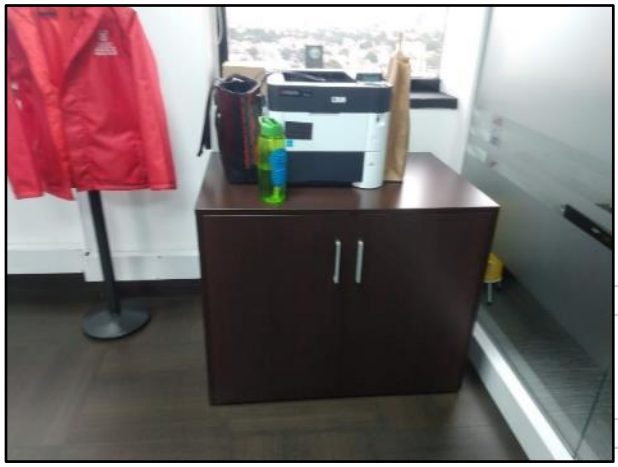


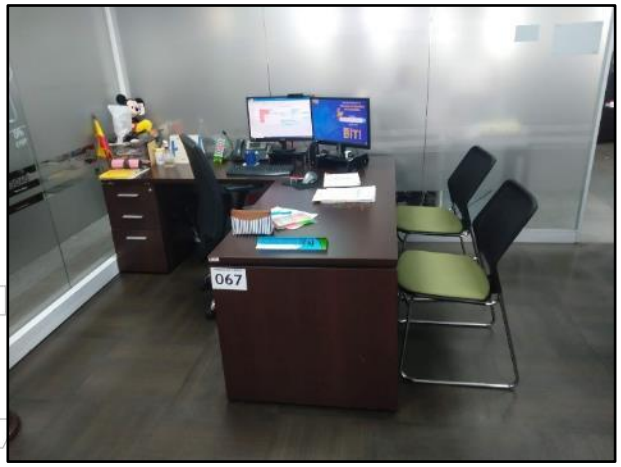


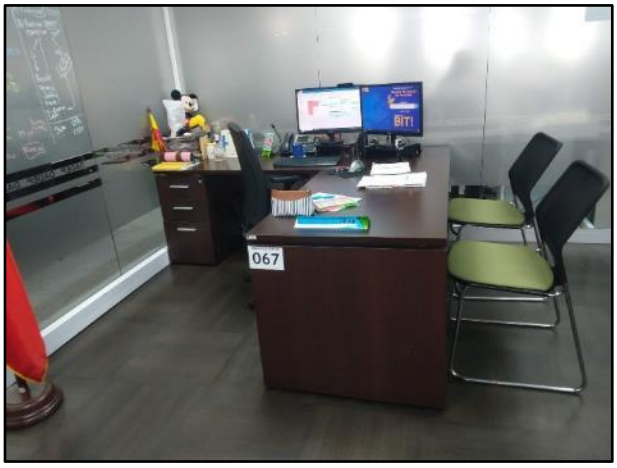
Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com







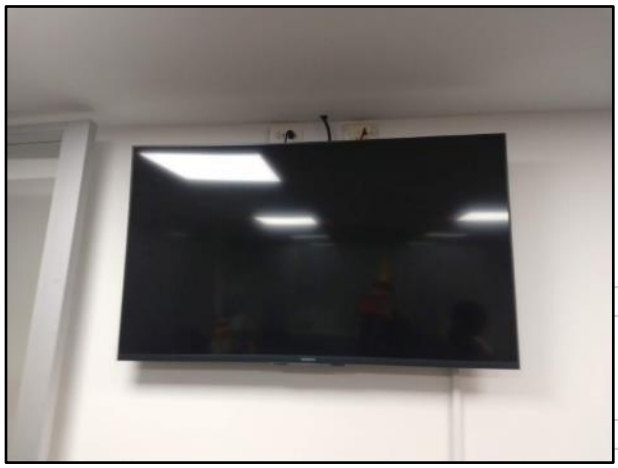


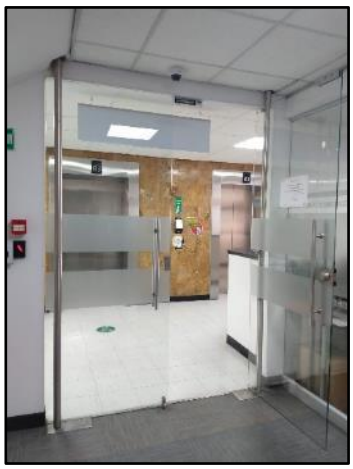




Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com





Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com







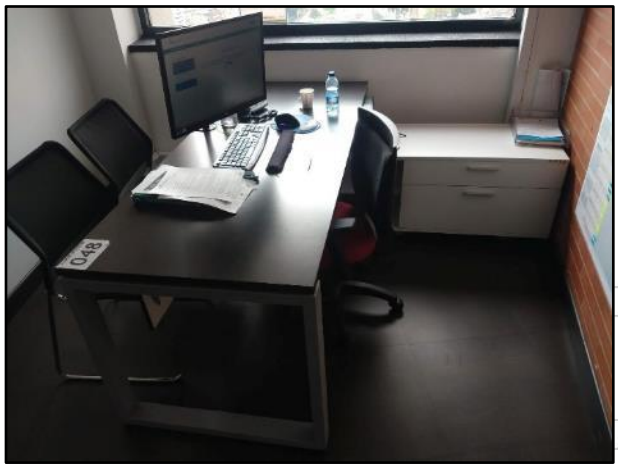


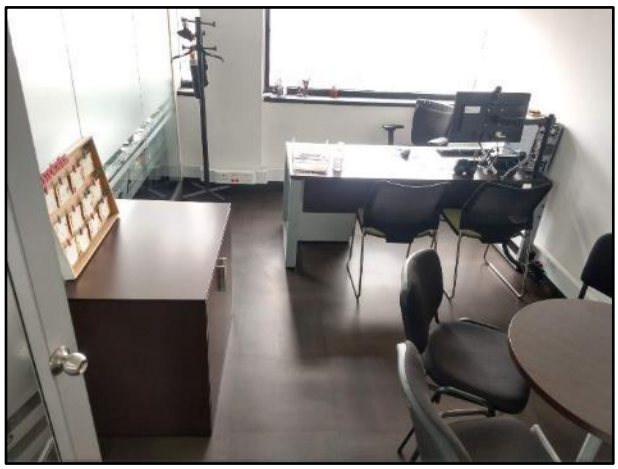
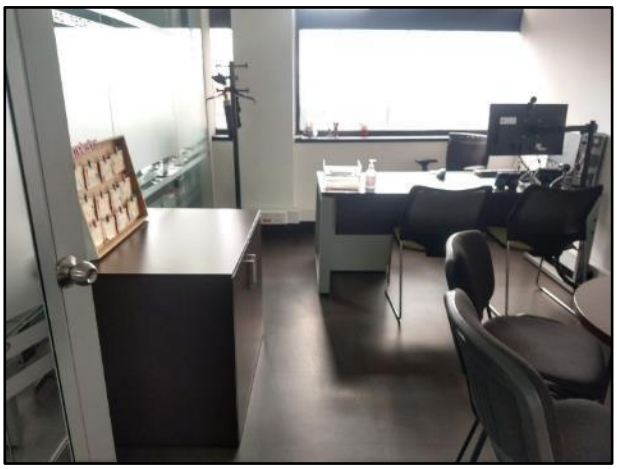




Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com



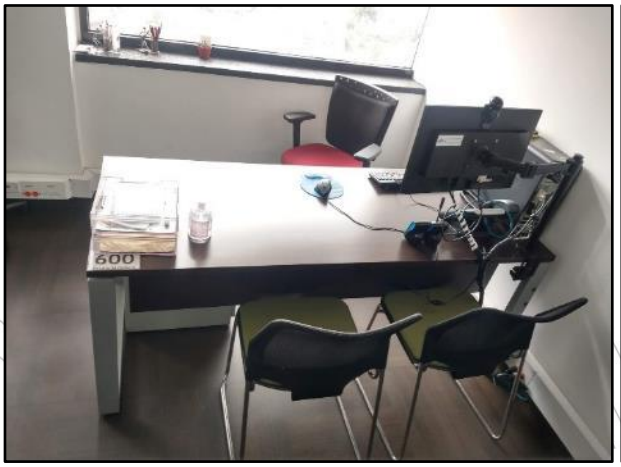



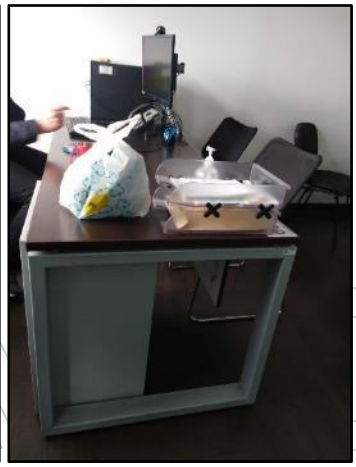



Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com





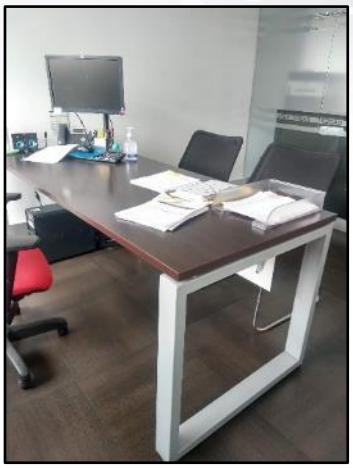








Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

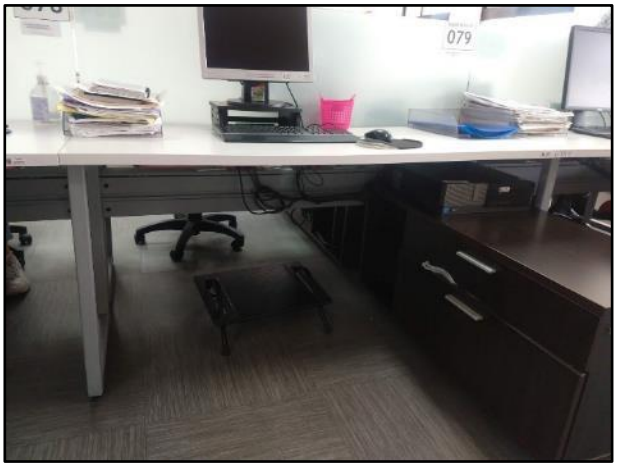




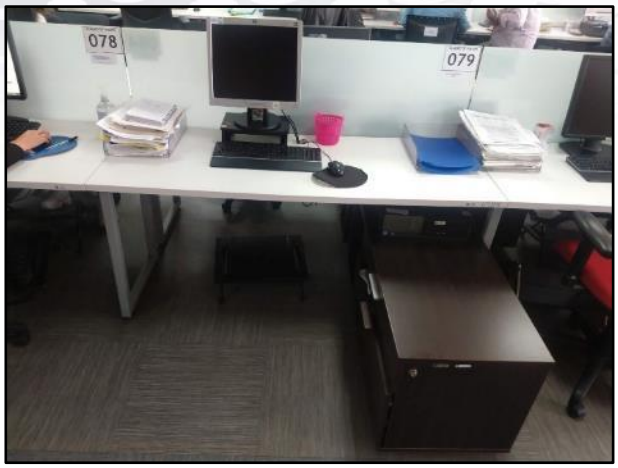


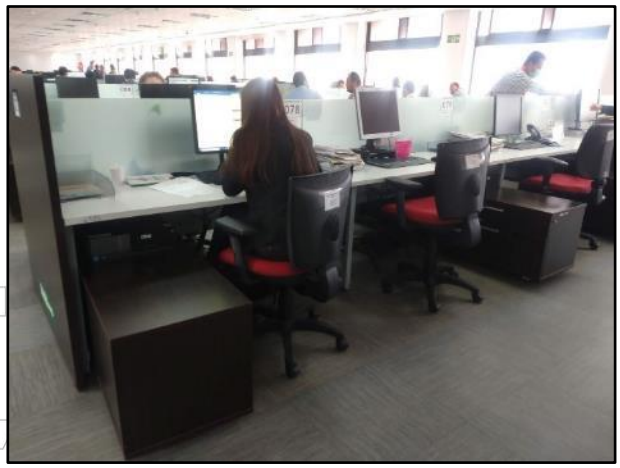






Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

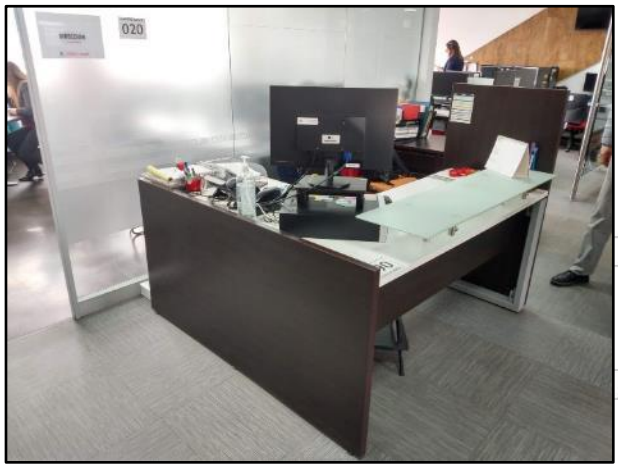
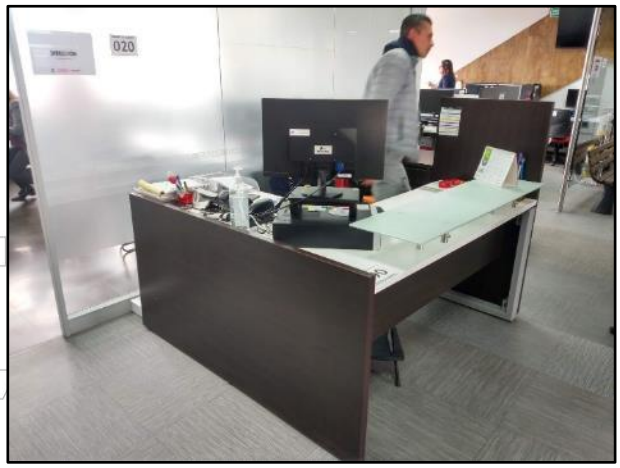
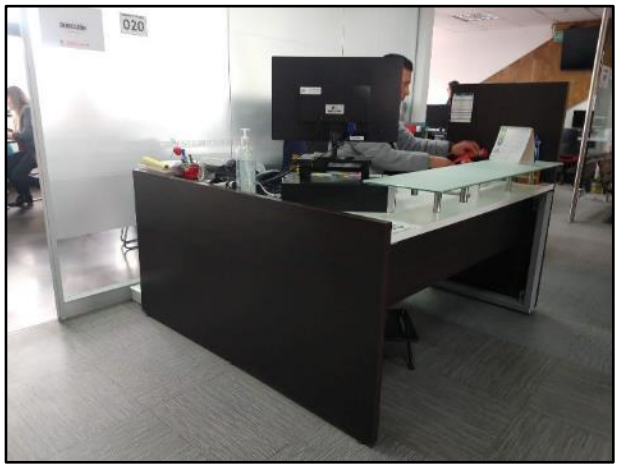
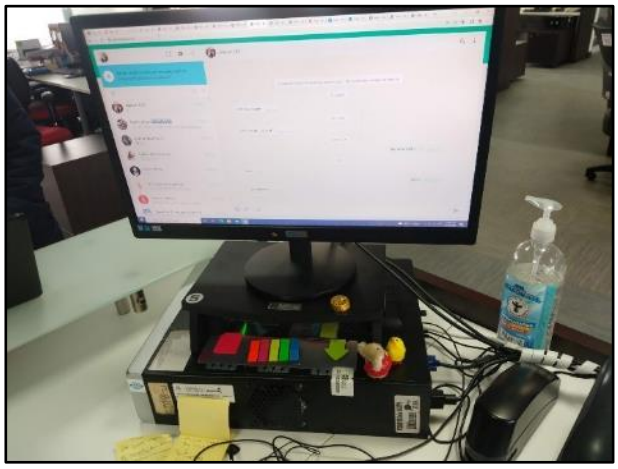



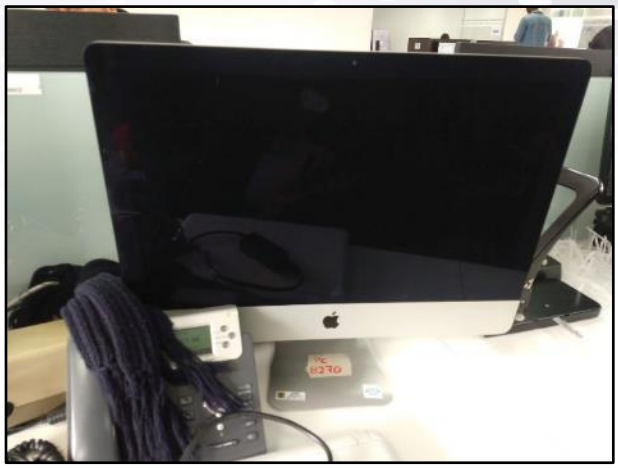





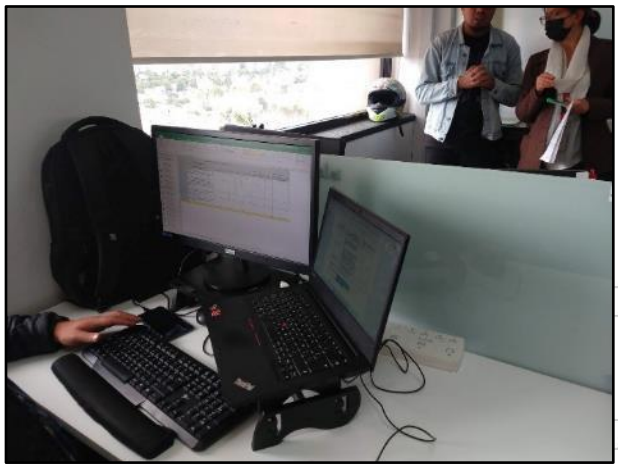
Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com



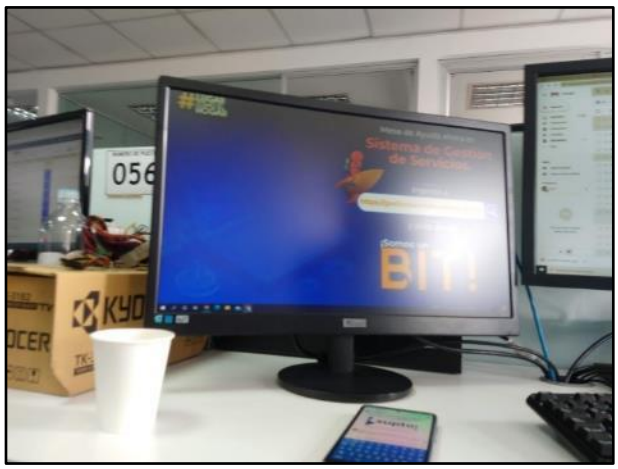

020

020

020






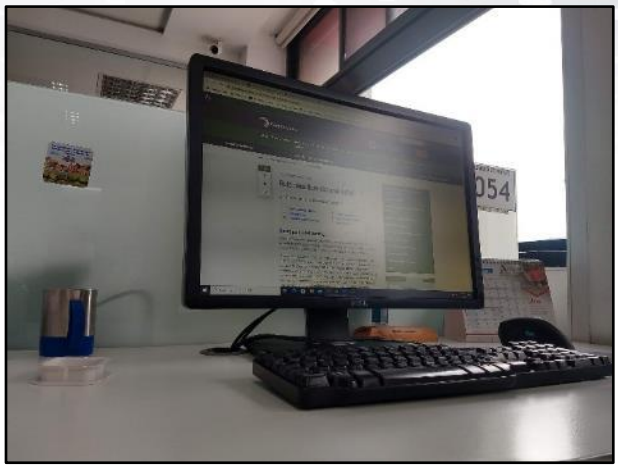




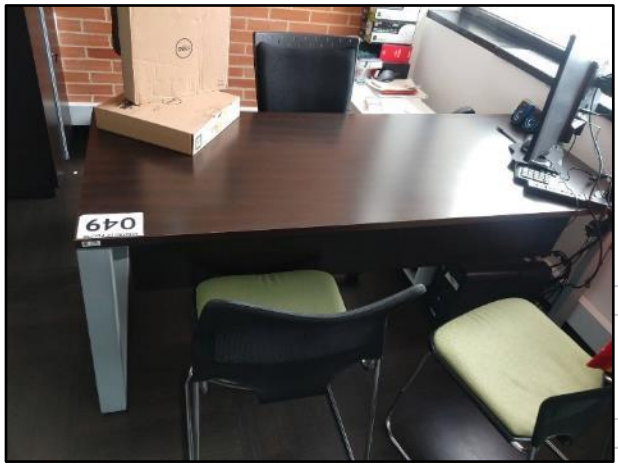




Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com





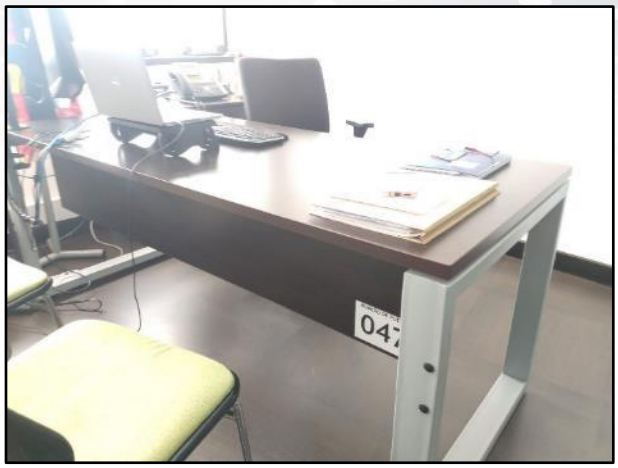








Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

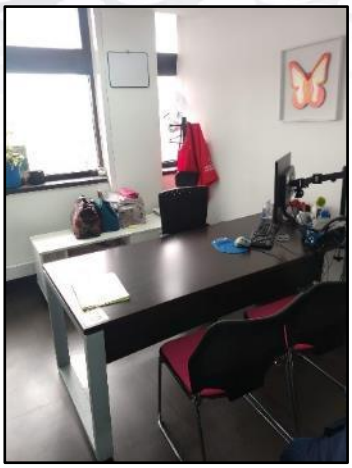


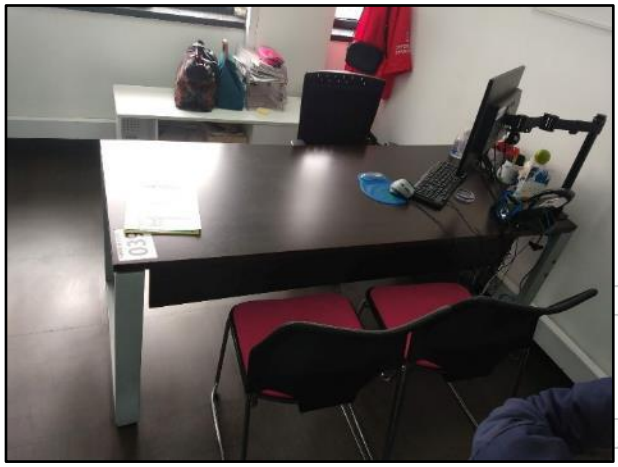


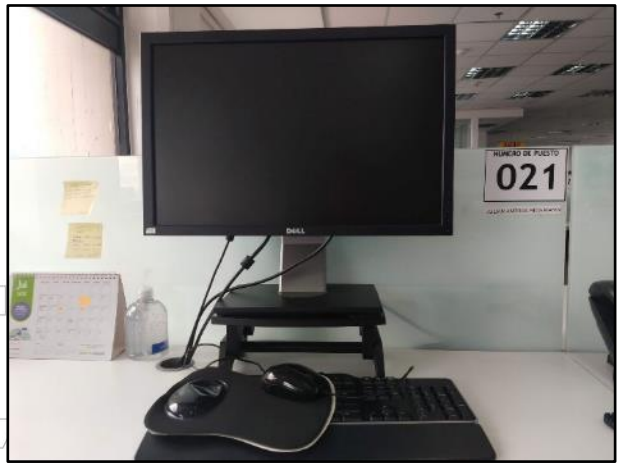



Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com









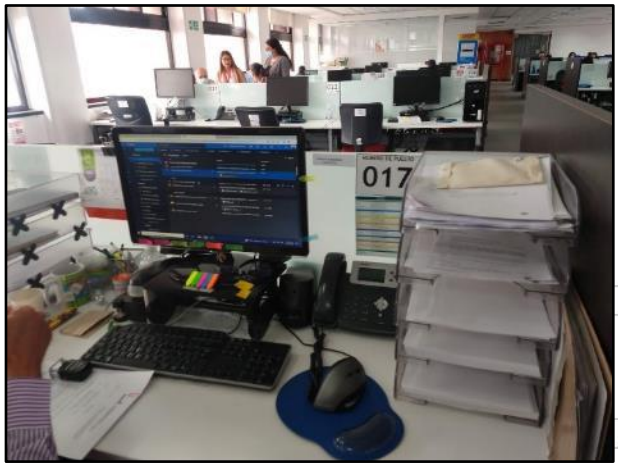


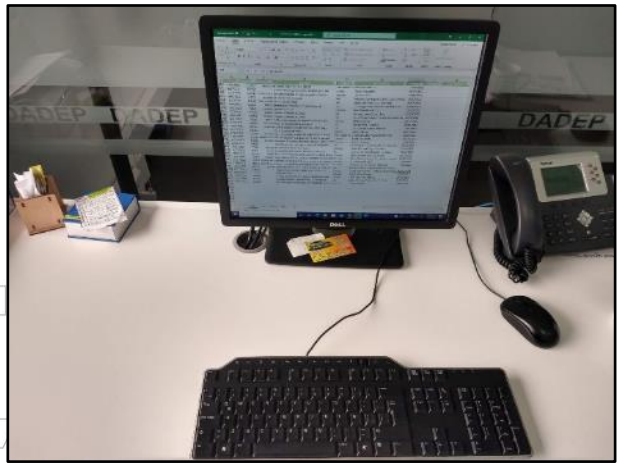


Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

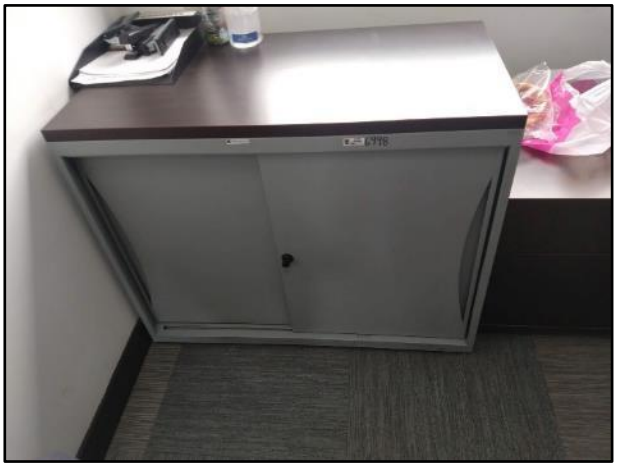






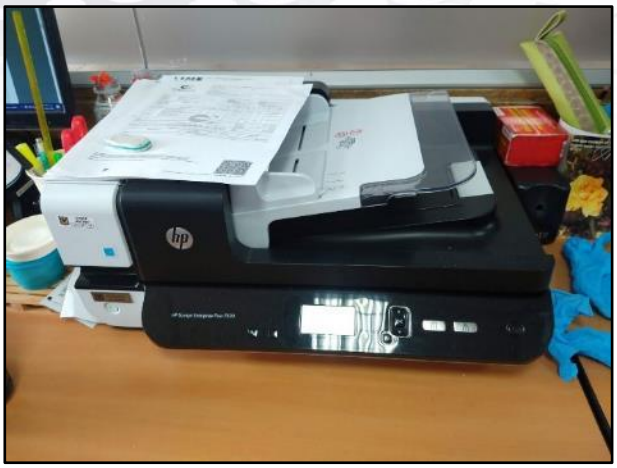






Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com









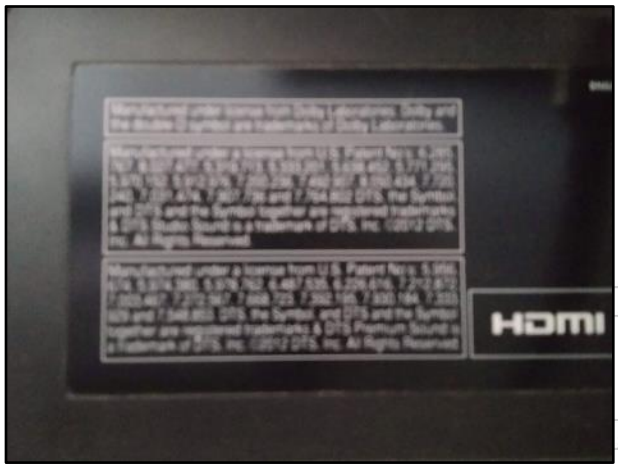




Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com













Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com













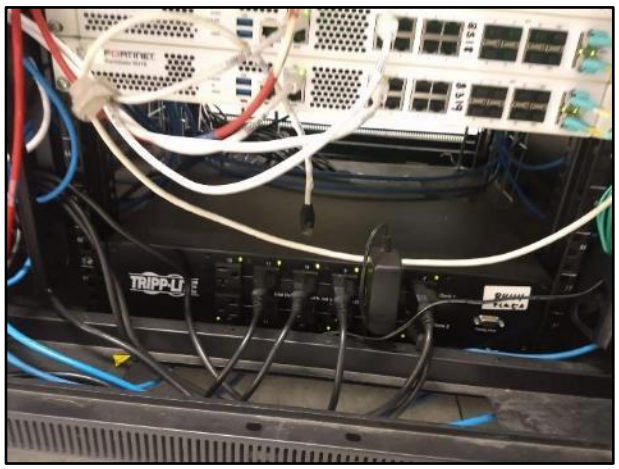
Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

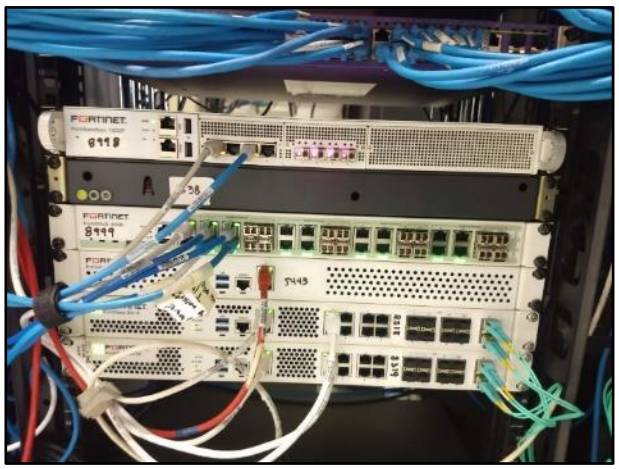








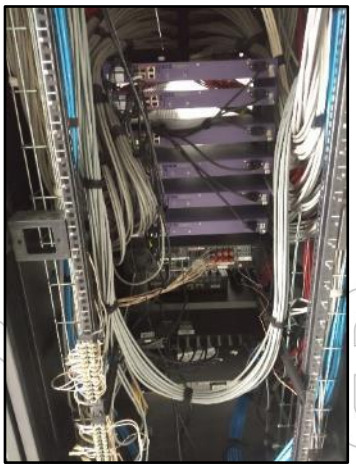


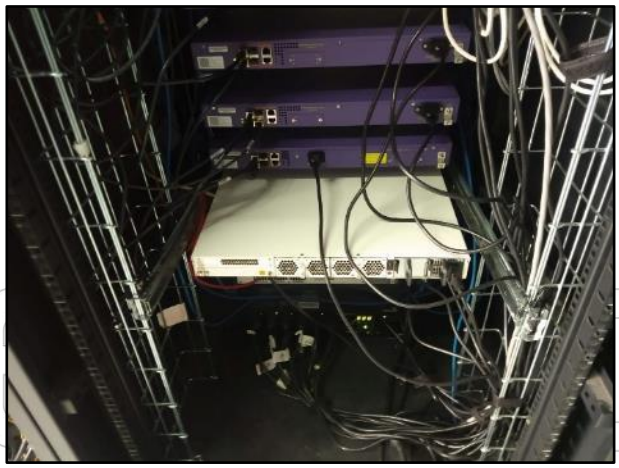


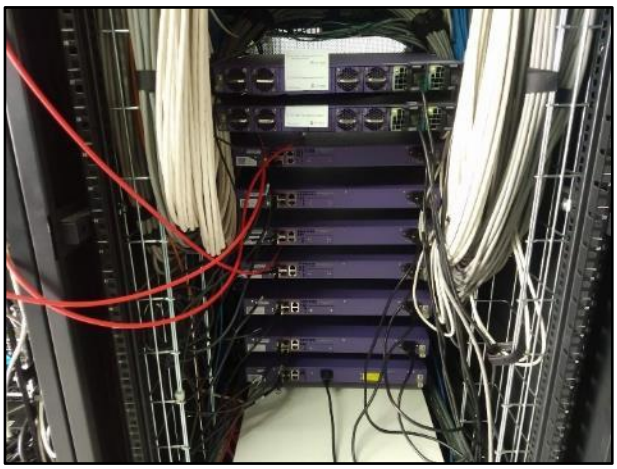
Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

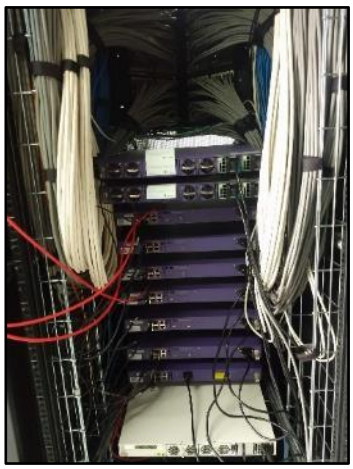












Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com













Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com







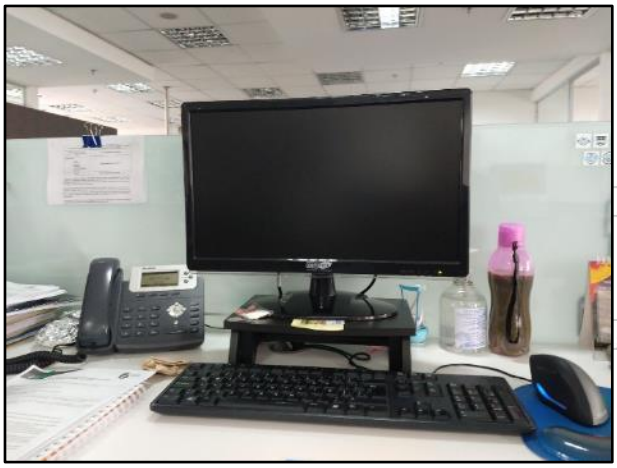


Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com





CASA DEL ESPACIO PÚBLICO

















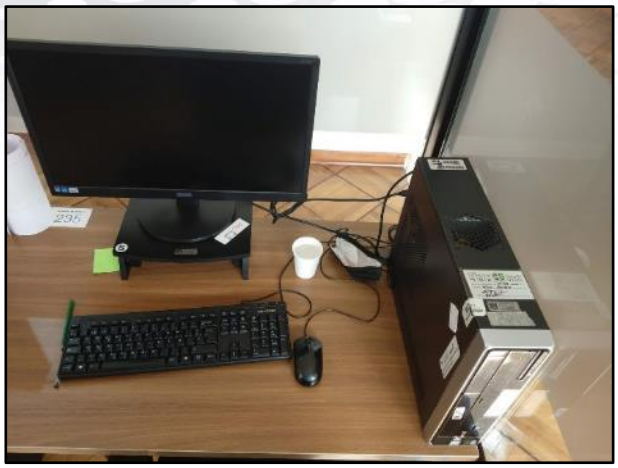


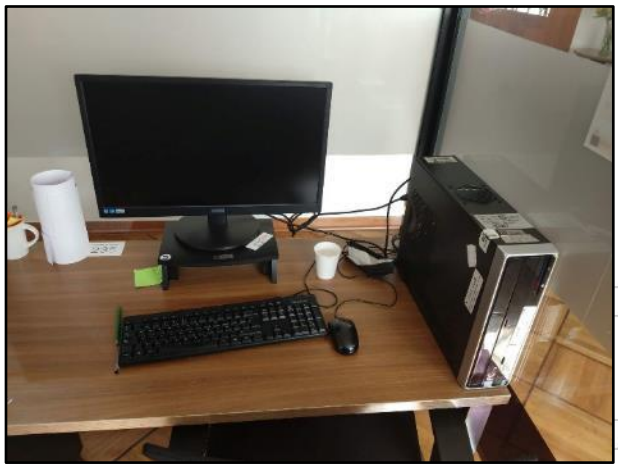




Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com











Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

PIN de Validación: b1af0a77

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) FAVIAN DAVID TRUJILLO COPETE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1014181992, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1014181992.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FAVIAN DAVID TRUJILLO COPETE se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
01 Jun 2018	**Regimen de Transición**	**26 Jul 2021**	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
01 Jun 2018	**Regimen de Transición**	**26 Jul 2021**	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Regimen
17 Ago 2021	**Régimen Académico**

PIN de Validación: b1af0a77

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

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, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

PIN de Validación: b1af0a77

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

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.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com

PIN de Validación: b1af0a77

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Fecha de inscripción	Regimen
17 Ago 2021	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción	Regimen
17 Ago 2021	**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0865, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0603, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 93 A # 76 - 16 APTO 202
Teléfono: 3017452217
Correo Electrónico: datrujillo10@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniero Civil- Corporación Universitaria Minuto de Dios

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FAVIAN DAVID TRUJILLO COPETE, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1014181992

PIN de Validación: b1af0a77

https://www.raa.org.co

El(la) señor(a) FAVIAN DAVID TRUJILLO COPETE se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

b1af0a77

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Agosto del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Cel: 3017452217 - 3183605532
avaluoseingenieria10@gmail.com