AVALÚO 2024-1185

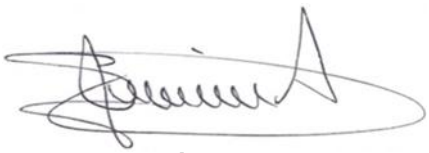
Manizales, Diciembre 23 2024

Doctor:
HERNÁN GONZÁLEZ CARDONA
INFI-MANIZALES
Gerente General
Ciudad

Apreciados Señores:

De acuerdo con el contrato de prestación de servicios N° 2024-07-079, les remito el CONCEPTO DE avalúo COMERCIAL DE MAQUINARIA Y EQUIPOS (CARRO Y MOTOS), de lo bienes mueble identificado con Placas N° NAG740 (Camioneta Toyota Prado modelo 2023), HLQ54 (Moto Honda XL 200 modelo 2004) y HBV95 (Moto Honda XL 200 modelo 2002), ubicado en la Avenida 19 N° 15 – 10 - Antiguo Terminal de Transportes de Manizales PH y en el Centro Administrativo Municipal (CAM) en el Municipio de Manizales Caldas.

Cordial saludo,



JAIME GUTIÉRREZ AGUIRRE
Gerente

CONTENIDO

		Pagina
1.	INTRODUCCIÓN	3
2.	OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN	3
3.	TIPO DE PROPIEDAD	3
4.	IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE	3
5.	IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN	4
6.	RESPONSABILIDADES DEL VALUADOR	4
7.	IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR	4
8.	BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR	5
9.	IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE	5
10.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	5
11.	CARACTERÍSTICAS DE LOS BIENES	5
12.	DESCRIPCIÓN ESPECÍFICA DE LOS BIENES	5-12
13.	ASPECTOS ECONÓMICOS	13
14.	INVESTIGACIÓN DEL MERCADO	13
15.	MÉTODO VALUATORIO	13-15
16.	DESARROLLO DEL MÉTODO DE COSTO	15-20
17.	CONSIDERACIONES GENERALES	20
18.	OTRAS CONSIDERACIONES VALUATORIAS	21-24
19.	DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	24
20.	RESULTADO DEL AVALÚO	27
	RESUMEN VALOR COMERCIAL RAZONABLE	28
21.	CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME	28
22.	DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)	28
23.	NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL DEL VALUADOR	29

AVALUO COMERCIAL MAQUINARIA Y EQUIPO

1. INTRODUCCIÓN

El valor que **VALORA METRO CUADRADO S.A.S.** asigna a la maquinaria y equipos avaluados, es siempre el que corresponde a una operación de contado, entendiéndose como tal, la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a una situación financiera de los contratantes.

2. OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN

El objeto del avalúo es determinar el valor comercial de maquinaria y equipos.

El avalúo practicado corresponde al valor comercial de los respectivos bienes, expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por los bienes, de acuerdo con su localización y sus características generales.

Para efectos de la conformación del valor de la Maquinaria y Equipos avaluados, entre otros criterios, se han tenido en cuenta los avalúos recientes, los valores de mercado de equipos con las mismas características y su valor inicial.

3. TIPO DE PROPIEDAD

Los siguientes son los bienes avaluados:

Nro	Ubicaciòn	Nombre Articulo
1	ANTIGUO TERMINAL DE TRANSPORTES	Vehículo TOYOTA PRADO VX 2003 NAG740
1	CENTRO ADMINISTRATIVO MUNUCIPAL CAM	MOTO HONDA LX 200 KLQ54
1	CENTRO ADMINISTRATIVO MUNUCIPAL CAM	MOTO HONDA LX 200 HBV95

4. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

4.1 NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE

INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES.

4.2 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN
Nit: 890.801.059-0

4.3 NOMBRE DEL PROPIETARIO
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES.

4.4 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN
Nit: 890.801.059-0

5. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN

5.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN
El uso que se le pretende dar a la presente valuación es de tipo comercial.

5.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES.

5.3. LOCALIZACIÓN
Los bienes avaluados se encuentran localizados en el Antiguo Terminal de Transportes de Manizales PH y en el Centro Administrativo Municipal (CAM), en el Municipio de Manizales

6. RESPONSABILIDADES DEL AVALUADOR

6.1. El avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

6.2. El avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

7. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORMACION Y APLICACIÓN DEL VALOR

7.1 FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE
Diciembre 19 de 2024. En inspección se verificaron y registraron las características físicas, técnicas y de uso de los bienes, sus adecuaciones, mantenimientos y el segmento de mercado al que pertenecen dando como resultado las directrices que orientan la recolección de información y aspectos que influyen en el valor del bien objeto de la valuación.

7.2 DOCUMENTACION APORTADA
De la documentación relacionada se debe identificar y describir debidamente los documentos aportados:

Se suministraron facturas de adquisición e importación, de los equipos que acreditan la propiedad o tenencia legal de los bienes: SI. No. X
Se suministró documentación que acredita las condiciones y estado de los bienes objeto de valuación: SI No. X

Se suministró documentación que acredite las mejoras o modificaciones a que hayan sido sometidos: SI. No. X

Se suministró documentación que acredite el mantenimiento y reparaciones realizadas a la maquinaria: SI. No. X

7.3 FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR

Diciembre 23 de 2024.

8. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

8.1 BASES DE LA VALUACIÓN

Para la elaboración de la presente valoración, Valora Metro Cuadrado S.A.S. utilizó el Método Comparativo o de Mercado.

El Método Comparativo o de Mercado establecido en la Resolución No 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC es aceptado por la Ley Colombiana como metodología para la ejecución de avalúos. Este método busca establecer el valor razonable, en el mercado abierto.

Valor de mercado: es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

Valor de salvamento: Es el valor de los materiales recuperados de un bien después de haber agotado su vida útil. También puede definirse como el valor recuperado al vender el equipo depreciado en mercado de segundas.

9. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE.

No son materia del Avalúo. El Avalúo no es un estudio de títulos ni de tradición.

10. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

10.1 PAÍS DE UBICACIÓN

Colombia.

10.2 DEPARTAMENTO
Caldas.

10.3 MUNICIPIO DE UBICACIÓN
Manizales.

10.4 DIRECCIÓN DE UBICACÓN DE LOS BIENES
Avenida 19 No 15-10 nivel -5.70 metros y Centro Administrativo Municipal (CAM)

10.5 NOMBRE DEL SECTOR
Comuna Tres (3) Cumanday.

11. CARACTERÍSTICAS DE LOS BIENES

11.1 SECTOR ECONOMICO:
Comercial Gran Empresa

11.2 IDENTIFICACIÓN
Se determinaron las características particulares del bien:

- Información relacionada con la identificación de bien: Marca, modelo, tipos, números de serie y/o fabricación y/o matrícula, color, potencia, capacidad de producción, accesorios, mecanismos principales, entre otros, los cuales deben concordar con los que figuran en los documentos.

- Información relacionada con las características técnicas: Capacidad, potencia, dimensiones, velocidad, entre otros.

11.3. VERIFICACIÓN DEL ESTADO
Se comprobaron los estados de funcionamiento (a ninguno de los viene se pudo verificar su funcionamiento), conservación y mantenimiento, fecha de compra, condiciones de servicio y descripción de las mejoras y las consideraciones que merezcan tratarse respecto a la efectividad, costo y facilidad de manejo.

12 DESCRIPCIÓN ESPECÍFICA DE LOS BIENES

12.1 CAMIONETA TOYOTA PRADO VX
Con las características que se indican a continuación:

TOYOTA PRADO VX	
PLACA	NAG740
SERVICIO	PARTICULAR
COLOR	GRIS TITAN
CLASE DE VEHICULO	CANIONETA
MODELO	2003
LINEA	VXM
NUMERO DE MOTOR	1673072
NUMERO DE CHASIS	9FH11VJ9539008200
CARROCERIA	CABINADO
COMBUSTIBLE	GASOLINA
TRACCION	4X2
CILINDRAJE	3400
PROPIETARIO	INFI-MANIZALES
C.C./NIT	890801059
CAPACIDAD	8 PSJ
KILOMETRAJE	457143




26
NAG 740


65
V6-3400 QUAD CAM


NAG 740

12.2 MOTO HONDA XL 200

MOTO HONDA XL 200	
PLACA	HBV95
SERVICIO	PARTICULAR
COLOR	BLANCO ROOS
CLASE DE VEHICULO	MOTO
MODELO	2002
LINEA	XL 200
NUMERO DE MOTOR	MD28EO-2300167
NUMERO DE CHASIS	2300167
CARROCERIA	
COMBUSTIBLE	GASOLINA
TRACCION	
CILINDRAJE	196
PROPIETARIO	INFI-MANIZALES
C.C./NIT	890801059
CAPACIDAD	
KILOMETRAJE	








HBV 95


HONDA
ELECTRIC STARTER

12.3 MOTO HONDA XL 200

MOTO HONDA XL 200	
PLACA	HLQ54
SERVICIO	PARTICULAR
COLOR	BLANCO ROOS
CLASE DE VEHICULO	MOTO
MODELO	2004
LINEA	XL 200
NUMERO DE MOTOR	MD28EO-3300759
NUMERO DE CHASIS	MD28EO-3300759
CARROCERIA	
COMBUSTIBLE	GASOLINA
TRACCION	
CILINDRAJE	197
PROPIETARIO	INFI-MANIZALES
C.C./NIT	890801059
CAPACIDAD	
KILOMETRAJE	






HLQ 54
COLOMBIA


HONDA



13. ASPECTOS ECONÓMICOS

13.1. COMERCIABILIDAD:

Debido a las características de los bienes (descontinuados), la falta de mantenimiento y la falta de uso y las circunstancias económicas actuales, dependiendo del precio, estos bienes no son fáciles de comercializar.

13.2. RENTABILIDAD ACTUAL:

No son bienes que contribuye con el desarrollo del objeto social de la entidad.

13.3. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Por ser bienes usados, en su mayoría con más de 20 años de uso, con lo cual las perspectivas de valorización son muy pocas ya que existen muchos vehiculos más modernas; igualmente se debe tener en cuenta la depreciación acumulada por el uso de los equipos y la estimación de su vida útil.

13.4. USO ACTUAL DE LOS BIENES:

Estos bienes no se utilizan en el desarrollo de las actividades normales de la sociedad ni contribuyen con el desarrollo de la actividad comercial de la empresa.

14. INVESTIGACIÓN DEL MERCADO:

La mejor forma para estimar el valor de mercado de un bien es a partir de datos de mercado que consideren ofertas o transacciones de bienes idénticos o similares a los del objeto de valuación, sin embargo, es frecuente en el caso de la maquinaria y equipo no encontrar datos de mercado observables, debido a las limitaciones de la actividad del mercado o porque se trata de bienes especializados para los cuales no existe un mercado activo.

Para esta valuación se realizó un análisis e investigación de todo lo que afecte o pueda afectar al bien en materia económica: análisis de mercado, política económica, cambio de uso, mejor y mayor uso, limitaciones de uso, obsolescencia, mejoras, productividad, representación comercial y mantenimiento técnico adecuados, valores de reposición de equipos nuevos, iguales o similares.

Se buscaron ofertas de equipos con características similares, tanto físicas como económicas a los bienes que estamos avaluando. Estas fueron analizadas para llegar a la estimación del valor comercial de los bienes. Sin embargo, no fue fácil encontrar maquinas similares que facilitaran el avalúo y no fue posible conseguir cotizaciones de los fabricantes, muchos por su vetustez.

15. MÉTODO VALUATORIO

El presente Avalúo se ha practicado en parte mediante la comparación directa del mercado con ofertas y /o transacciones de bienes idénticos o similares al del objeto de valuación.

Para la fijación de nuestro avalúo se tienen en cuenta los siguientes conceptos y principios generales de valuación:

- Propiedad y bienes.
- Mayor y mejor uso.
- Principio de sustitución.
- Precio, costo, mercado y valor
- Valor de mercado
- Utilidad
- Enfoques o métodos de valuación.

15.1. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE 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, comparables o sustitutos al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. Se sustenta en el principio de sustitución que dice que "nadie pagará por un bien más de lo que le costaría adquirir otro de la misma calidad, utilidad, edad y estado de conservación".

Justificación del Método: Este método es utilizado en parte para este Avalúo debido a que en la investigación no se encontró información de ofertas y/o transacciones de bienes que se pueden comparar con los bienes objeto de la valuación.

15.2. MÉTODO DE COSTO:

Este enfoque considera la determinación del valor de mercado mediante la estimación del valor de reposición a nuevo, la aplicación de un demérito en función de factores que afectan el valor del bien en su estado actual, como desgaste, deterioro, edad, mantenimiento recibido, obsolescencia, entre otros. Se sustenta en el principio de sustitución que dice que "nadie pagará por un bien más de lo que costaría construir uno de la misma calidad y utilidad".

Permite una aproximación al valor de mercado, en los casos en los que no existe información suficiente de valores en el mercado de maquinaria usada. Los pasos a seguir deben ser los siguientes:

15.2.1 ***Determinación del valor de reposición a nuevo:***

El Valor de Reposición (VR) del bien es determinar el precio que tendría que pagarse hoy por un bien nuevo, igual o semejante al que se avalúa. Se puede obtener de forma directa e indirecta.

a) Forma Directa: Consiste en determinar el valor del bien a partir de información referencial, esto es, averiguar el valor actual de otro bien igual o similar a partir de datos de proveedores y fabricantes: Debe tener en cuenta las diferencias existentes entre el bien objeto de valuación y el bien del cual se obtiene información.

Este método exige conocimientos técnicos para identificar los parámetros claves y basar la comparación. También conocimientos de comercio exterior, aduanas y costos asociados a la nacionalización del bien.

En este sentido, el trabajo del avaluador consiste en obtener una cotización nacional si la máquina se comercializa actualmente en el país (C.I.F. en pesos o dólares).

Se debe tener presente si la maquinaria en cuestión está exenta del IVA o requiere incluirse.

Si la máquina se comercializa internacionalmente, se debe ajustar el precio total como la suma del activo más los costos de traslado e instalación (si lo requiere).

b) Forma indirecta: A partir de valores de años anteriores: Debe tener en cuenta el efecto de la variación de tasas de cambio según el país de origen del equipo y la tendencia de precios específica para el tipo de maquinaria.

c) A partir de cálculos del costo de reconstrucción.

15.2.2. Cálculo del valor actual - Aplicación de los deméritos:

Al valor de reposición a nuevo determinado según el numeral anterior, se debe restar un demérito que permita reconocer la pérdida de valor del bien por efecto de variables o factores como: edad, vida útil, estado de conservación, carga de trabajo, mantenimiento recibido, mantenimientos o reparaciones mayores, obsolescencia (técnica, funcional, ambiental, económica), entre otros.

15.2.3 Cálculo del valor de mercado – Ajuste por Factor de Ganancia:

El Valor actual multiplicado por este factor involucra aspectos relacionados con la coyuntura económica sectorial y características particulares del bien.

Justificación del Método: Este método es utilizado para este Avalúo debido a que en la investigación **no** se encontró información de proveedores o fabricantes de bienes que se pueden comparar con los bienes objeto de la valuación.

16. DESARROLLO DEL MÉTODO DE COSTO

16.1. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE REPOSICIÓN:

En general, todo proceso de valoración de maquinarias y otros activos está estrechamente vinculado con la problemática de la renovación económica de equipos.

Para la valoración o tasación de las máquinas, equipos y vehículos, se debe partir del principio fundamental del Valor Actual de un bien, el cual queda resumido en la siguiente expresión matemática:

Valor de Actual (VA) = Valor de Reposición (VR) - Depreciación Acumulada (DA)

16.2 DETERMINACIÓN DEL VALOR ACTUAL - DEPRECIACIÓN:

La Sociedad Mexicana de Ingeniería Económica y de Costos definió una fórmula matemática para determinar el valor de depreciación a aplicar a la maquinaria y equipo, combinando la edad cronológica, el estado de conservación y la obsolescencia. Tiene en cuenta la pérdida de valor lineal por edad y vida útil, ponderada con la depreciación por conservación y obsolescencia.

Las etapas básicas para aplicar este método, son las siguientes:

1. Obtener el costo para reemplazar, reponer o reproducir el equipo o maquinaria.

2. Estimar la vida útil remanente del equipo o maquinaria objeto de avalúo. Cada equipo o maquinaría nueva tiene una expectativa de vida que es llamada vida económica o vida útil. El tasador debe estimar la vida efectiva, basado en las condiciones que detecte en su visita de inspección.

3. Estimar la depreciación física debido al uso, desgaste y exposición a elementos deteriorantes, observando la condición en que se encuentra el equipo o maquinaria en consideración

4. Estimar, el grado de obsolescencia económica o funcional.

Para la determinación de la depreciación con el método Mexicano, se aplica la siguiente ecuación:

VA = VR {1 - [Au/Vu (A) + FC (B) + FO (C)]}

De manera que: **VA = VR (1 - Depreciación)**

5. Como se puede observar la formula no tiene en cuenta el valor de salvamento o de rescate, por lo tanto se debe involucrar en la formula así:

VA = (VR - Vs) (1 - Depreciación) + Vs

Siendo:

VA = Valor actual o de reposición depreciado o de la maquinaria.

VR = Valor de reposición de la maquinaria

Au = Años de uso. Edad del bien. Es el número de años de vida Consumida en términos de producción, es decir la edad efectiva del bien.

Vu = Vida útil. Es la vida total, que se estima tendría el bien en términos de Producción.

(Au / Vu) = Factor de la edad.

FC = Factor de conservación o apariencia física.

FO = Factor de obsolescencia.

A.B.C. = Peso o aporte de cada factor. Son los ponderados en forma porcentual asignados a la Edad (A), Conservación (B) y Obsolescencia (C).

Vs = Valor de salvamento o de rescate que normalmente varía entre el 1 y el 20% del Valor Actual (VA)

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 (FC):**

  El factor de conservación, es el estado físico observado en dicho equipo con respecto al mantenimiento, ritmo de producción y condiciones de operación:

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 (FO):**

  Dicho factor está en función de las innovaciones o modificaciones, en los nuevos diseños y capacidades de los equipos:

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.

16.3. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE MERCADO - AJUSTE POR FACTOR DE GANANCIA:

El valor comercial adoptado por el método de Comparación o de Mercado de la dl bien - se divide por el valor actual (Depreciación) obtenido por el Método Mexicano de del bien - arrojando el factor de comercialización. Para ello se aplica la siguiente ecuación:

VM = VA * FAC

Siendo:

VM	=	Valor de mercado de la maquinaria.
VA	=	Valor actual o de reposición depreciado o de la maquinaria.
FAC	=	Factor de comercialización.

Mediante la inspección ocular se evalúan y cuantifican todos los factores que tengan que ver con el valor de los bienes.

17. CONSIDERACIONES GENERALES

Este Avalúo corresponde a las condiciones propias y actuales de los bienes descritos, con todos los derechos inherentes a un bien sin limitaciones.

Los equipos o maquinarias se avaluaron con todas las reparaciones y mantenimiento (repotenciados).

El valor comercial final estimado de los bienes en este informe no incluye IVA.

Los valores de reposición de estos equipos fueron calculados gracias a información contable suministradas por la empresa solicitante.

No fue posible encontrar cotizaciones en forma específica por lo cual se asumieron los valores suministrados por la empresa solicitante e internet con la información de equipos similares, ya que en la actualidad se están utilizando maquinas más modernas y muchos de los equipos avaluados no se encuentran en el mercado.

17.1. CONVERGENCIA ENTRE VALOR DE MERCADO Y VALOR RAZONABLE

La expresión Valor de Mercado y el término Valor Razonable que aparece comúnmente en las normas de contabilidad, en general son compatibles, sino incluso conceptos idénticos. El Valor Razonable, como concepto contable, se define en las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) y en otras normas contables, como la cantidad por la que puede intercambiarse un activo, o saldarse un pasivo, entre el comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre.

El Valor Razonable se usa frecuentemente para reportar valores tanto de mercado como los valores distintos al Valor de Mercado para la elaboración de estados financieros. Si puede establecerse el Valor de Mercado de un activo, entonces este valor será igual al Valor Razonable.

El Valor Razonable de un activo fijo usualmente es su Valor de Mercado.

17.2. Nuestro Avalúo no puede analizarse individualmente; debe considerarse como un todo.

18. OTRAS CONSIDERACIONES VALUATORIAS

A continuación, resumimos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la fijación de nuestro valor final.

- **Precio actual de reposición:**

  Costo de reemplazo o valor actual de reposición que puede darse con base en la averiguación en el mercado de equipos nuevos iguales o similares, o que puede calcularse a partir de su precio histórico.

- **Vida útil:**

  Considerada como el período de tiempo productivo y rentable de un equipo o maquinaría.

- **Valor de salvamento:**

  Es el valor de los materiales recuperados de un bien después de haber agotado su vida útil. También puede definirse como el valor recuperado al vender el equipo depreciado en mercado de segundas.

- **Mantenimiento o servicio que se presta al bien:**

  Consistente en las reparaciones y reposiciones que en cierta forma compensan la depreciación.

- **Estados de conservación y de funcionamiento:**

  Deben ser cotejados visualmente y sobre la marca y operación del equipo, verificando el aspecto exterior, las funciones, el funcionamiento, la capacidad productiva y el grado de eficiencia actual comparado con la eficiencia del catálogo, ajustes, etc.

- **Facilidad de prestarle un buen mantenimiento:**

  Dependiente de la oferta de repuestos y del personal idóneo para poder repararlo en el tiempo adecuado.

- **Comerciabilidad o facilidad de comprar o vender el bien:**

Depende esencialmente de la aceptación, o demanda en nuestro mercado.

- **Depreciaciones sufridas por el bien:**

  Definidas como la pérdida de valor útiles debida al empleo, uso o desgaste, y a la acción del tiempo y los elementos. Se deben indicar perfectamente todas las depreciaciones sufridas por el bien, como:

  - Deterioro y desgaste normales por el uso.

  - Daño o deterioro extraordinarios que puede sufrir el bien, principalmente accidentes.

  - Posibilidad limitada de uso, aplicada principalmente a instalaciones o equipos montados para un fin específico de duración limitada.

- **Obsolescencia:**

  Que puede connotar estos dos significados:

  - La pérdida normal del valor causado por el progreso normal de la industria; la inadecuación; cambios de la demanda, en los productos o en la ubicación; o alguna otra causa semejante.

  - La pérdida no prevista en el valor, e inesperada, ocasionada por alguna otra causa que sea mera contingencia.

- Mejoras que se le hayan hecho a los equipos, máquinas, o vehículos enumerándolas y cuantificándolas.
- **Mayor y mejor uso:** Se debe constatar la capacidad utilizada del equipo.
- **Grado de especialización del equipo:** Disminuye o aumenta su radio de acción y de comercialización.
- **Bien similar:** Bien con características relevantes en la formación de valor, equivalentes a las del evaluado, tales como función, desempeño operacional y estructura constructiva.
- **Costo directo de instalación:** Recursos monetarios referentes a los gastos de montaje, bases y estructuras específicas de apoyo, flete, tasas e impuestos.
- **Costo indirecto de instalación:** Recursos monetarios referentes a proyectos, gerenciamiento del montaje, “start-up”, tasas e impuestos inherentes y costes financieros.
- **Depreciación inicial:** Pérdida de valor de un bien en función de la descaracterización del bien como nuevo.

- **Máquina:** Todo y cualquier aparato, compuesto por uno o más equipos, destinado a ejecutar una o más funciones específicas a un trabajo o a la producción industrial.
- **Equipo:** Cualquier unidad auxiliar componente de máquina
- **Edad aparente:** Edad estimada de un bien, en función de sus características y estado de conservación en el momento de la inspección.
- **Instalaciones:** Conjunto de materiales, sistemas, redes, equipos y servicios, para apoyo operacional a una máquina aislada, línea de producción o unidad industrial, conforme el grado de agregación.
- **Línea de producción:** Conjunto de bienes (máquinas, equipos, accesorios, dispositivos e instalaciones, entre otros) integrados en un proceso productivo.
- **Manutención:** Conjunto de acciones preventivas o correctivas necesarias para preservar las condiciones normales de preservación de un bien.
- **Manutención correctiva:** Conjunto de acciones que pretenden corregir fallas operacionales de un bien.
- **Manutención preventiva:** Conjunto de acciones de carácter programado en un bien, envolviendo la inspección o cambio previo de componentes, de acuerdo con planeamiento que visa garantizar su perfecto funcionamiento.
- **Manutención predictiva:** Conjunto de acciones de carácter programado en un bien, por medio de acompañamiento continúo de sus componentes y con auxilio de inspección no destructiva (análisis de vibraciones, tomografía, entre otros).
- **Good-will:** Diferencia, cuando positiva, entre el valor económico y el valor patrimonial, aplicable a una unidad industrial.
- **Módulo:** Conjunto de máquinas, equipos e instalaciones que constituye una unidad integrada a un proceso, segmento o etapa de producción y que puede ser montado o fabricado externamente (ejemplos: city-gates, subestación eléctrica, turbinas y otros).
- **Precio de liquidación forzada:** Cuantía que se pueda obtener por el bien en hipótesis de una venta compulsoria o en plazo menor que el medio de absorción por el mercado.
- **Salvado:** Objeto que se consigue rescatar de un siniestro y que aún posee valor.
- Seguro: Transferencia de riesgo garantizada por contacto, por contrato por el cual una de las partes se obliga, mediante a cobro de premio, a indemnizar a otra por ocurrencia del siniestro cubierto por la acción.

- **Siniestro:** Evento que causa pérdida financiera.
- **Sistema:** Conjunto de máquinas, equipos e instalaciones para servicios específicos de la unidad industrial. Ejemplo: sistema de vapor, eléctrico, aire acondicionado, etc.
- **Sistema integrado:** Conjunto de máquinas o equipos proyectados para ejecutar un determinado trabajo o función, de forma sincronizada, por medio de ligaciones de cualquier naturaleza, que es evaluado en grupo.
- **Unidad industrial:** Conjunto de terreno, infraestructuras, edificaciones y bien hechos, máquinas, equipos, instalaciones, muebles y utensilios, destinados a la producción industrial.
- **Valor de desmonte:** Costo de reedición en el proveedor de un bien o conjunto de bienes, deducidos los gastos de desmontaje, remoción, revisión, reacondicionamiento y comercialización. Se conoce como valor actual en seguros.
- **Valor de mercado para compra:** Valor probable por el cual el propietario industrial repondría un bien aislado en el mercado, en el estado en que se encuentra. Ejemplo: Adquisición de máquinas operatrices por la industria en el mercado de usados.
- **Valor de mercado para venta:** Valor probable que el propietario industrial de un bien aislado obtendría en el mercado para su venda y en el local en que se encuentra.
- **Valor de chatarra:** Valor de mercado de los materiales re-aprovechables de un bien, en la condición de desactivación, sin que estos sean utilizables para fines productivos.
- **Valor económico:** Valor presente de la renta líquida que se pueda obtener por el módulo o unidad industrial, durante su vida económica, a una tasa de descuento correspondiente al costo de oportunidades de igual riesgo.
- **Valor en uso:** Valor de un bien, en condiciones de operación, en el estado actual, como una parte integrante útil de una industria, incluidas, cuando pertinentes, los gastos de proyecto, envase, impuestos, flete y montaje.
- **Valor en riesgo:** Valor representativo de la parcela del bien que se desea poner bajo seguro que puede corresponder al valor máximo asegurable.

19. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:

Esta valoración se hace con base en las siguientes normas:

MINISTERIO DE DESARROLLO ECONÓMICO. Decreto 2649 (29, diciembre, 1993). Por el cual se reglamenta la contabilidad en general y se expiden los principios o

normas de contabilidad generalmente aceptados en Colombia. Bogotá D.C. El Ministerio, 1999. 47p.
Normas Internacionales de valuación (IVS). International Valuetion Standars Comitte. 2005, 2007, 2011.
Valoraciones RICS – Estándares Profesionales – Marzo 2012.
Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS S 04 Código de conducta del valuador ICONTEC.
Norma Técnica Sectorial Colombiana GTS G 02 Conceptos y principios generales de valuación ICONTEC.
Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS S 01 Bases para la determinación del valor de mercado ICONTEC.
Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS S 03 Contenido de informe de valuación ICONTEC.
International Valuetion Standars Comitte. Elaboración de Informes de valuación (IVS 3, 2005).
Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS M 04 Metodología para valuación de maquinaria, planta y equipo a valor de mercado. ICONTEC.
Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS G 03 Tipos de bienes. ICONTEC.
Norma Técnica Sectorial Colombiana GTS E 03 Valuación de maquinaria planta y equipo. ICONTEC.

Se declara que:

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son concretas hasta donde el avaluador alcanza a conocer.

- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

- El Avaluador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en los bienes objeto de estudio.

- Los honorarios del avaluador no dependen de aspectos del informe.

- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

- El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

- El avaluador adopta la suposición de que los bienes están en buen estado, salvo los defectos obvios detectados que afecten al valor o que se acuerde e incluya una suposición especial a tal efecto. Aunque tenga competencias para ello, el avaluador normalmente no emprenderá una inspección técnica del bien para establecer los defectos o reparaciones necesarias.

- El Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

- El avaluador ha realizado la visita y verificación personal a los bienes objeto de valuación, y

- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

VALORA METRO CUADRADO

AVALÚO MAQUINARIA Y EQUIPOS INFI-MANIZALES MANIZALES

id						Au	Vu	Vu	VR	Vs	VR-VS	(Au / Vu)	A	Au/Vu (A)	FC	B	FC (B)	FO	C	FO (C)	[Au/Vu (A) + FC (B) + FO (C)]		1 - [Au/Vu (A) + FC (B) + FO (C)]	VA	FACTOR DE COMERCIABILIDAD
	DESCRIPCIÓN	MARCA	SERIE / REFEENCIA	UNIDADES	AÑO FABRICACIÓN	AÑOS DE USOS	VIDA ÚTIL PROBABLE	VIDA ÚTIL REMANENTE	VALOR DE REPOSICIÓN $	VALOR DE SALVAMETO O DE RESCATE $	VALOR DE REPOSICION - VALOR DE SALVAMENTO $	AÑOS DE USO / VIDA ÚTIL (FACTOR DE LA EDAD)	APORTE POR EFECTO DE LA EDAD	FAC. EDAD Y SU PESO	DEPRECIACIÓN ATRIBUIBLE AL MANTENIMIENTO	APORTE POR EFECTO DE LA CONSERVACIÓN	FAC. CONSERVACION Y PESO	DEPRECIACIÓN ATRIBUIBLE A LA OBSOLESCENCIA	APORTE POR EFECTO DE LA OBSOLESCENCIA	FAC OBSOLECENCIA Y SU PESO	DEPRECIACIÓN	DEPRECIACION	1 - (DEPRECIACION)	VALOR ACTUAL $	VALOR DE MERCADO $
1	VEHÌCULO	TOYOTA PRADO VX 2003 PLACA NAG740	9FH11VJ953 9008200	1	2003	21	30	9	139.700.000	13.970.000	125.730.000	0,7000	0,4000	0,2800	0,6000	0,5000	0,3000	0,9000	0,1000	0,0900	0,6700	84.239.100	0,3300	55.460.900	139.700.000
2	MOTO	MOTO HONDA LX 200 PLACA HBV95 MODELO 2002	MD28EO-2300167	1	2002	23	30	7	12.500.000	1.250.000	11.250.000	0,7667	0,4000	0,3067	0,6000	0,5000	0,3000	0,9000	0,2000	0,1800	0,7867	8.850.000	0,2133	3.650.000	12.500.000
3	MOTO	MOTO HONDA LX 200 PLACA HLQ54 MODELO 2004	MD28EO-3300759	1	2004	20	30	10	13.798.000	1.379.800	12.418.200	0,6667	0,4000	0,2667	0,6000	0,5000	0,3000	0,9000	0,2000	0,1800	0,7467	9.272.256	0,2533	4.525.744	13.798.000
								SUMA:	165.998.000	16.599.800												102.361.356		63.636.644	165.998.000

VALORA METRO CUADRADO S.A.S Carrera 8C No 57C-75
Teléfonos: 8923142 - 3103829572 - 3117979006
E-mail: valorametrocuadrado@gmail.com

20. RESULTADO DEL AVALÚO

Los valores asignados al presente estudio, fueron confrontados, analizados y estructurados el día 23 de Diciembre de 2.024.

RESUMEN VALOR COMERCIAL RAZONABLE

MAQUINARIA Y EQUIPO (VEHICULOS) INFI-MANIZALES		
ITEM	CANTIDAD	VALOR
CAMIONETA TOYOTA PRADO VX 2003 NAG740	1	$ 55.460.900,00
MOTO HONDA LX 200 HBV95	1	$ 3.650.000,00
MOTO HONDA LX 200 HLQ54	1	$ 4.525.744,00
AVALUO TOTAL	**3**	**$ 63.636.644,00**

TOTAL VALOR COMERCIAL:

$63.636.644,00

SON: SESENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS CON 00/100 MONEDA CORRIENTE.

21. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

El valuador no revelará información (siendo esta de carácter confidencial) sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una entidad competente; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

22. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

Declaramos así mismo, que de conformidad con lo dispuesto en el Código de Ética no nos encontramos incursos en prohibición, inhabilidad o incompatibilidad alguna para ejercer las actividades que nos confieren para adelantar la realización del presente avalúo.

23. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL DEL VALUADOR

23.1 NOMBRE DEL AVALUADOR
Este informe fue elaborado por:

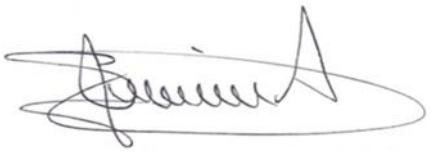
JAIME GUTIERREZ AGUIRRE
R.A.A. No. AVAL-10.265.760

23.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR

JAIME GUTIERREZ AGUIRRE
R.A.A. No. AVAL-10.265.760

23.3 DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)
Declaramos así mismo, que de conformidad con lo dispuesto en el Código de Ética no nos encontramos incursos en prohibición, inhabilidad o incompatibilidad alguna para ejercer las actividades que nos confieren para adelantar la realización del presente avalúo.

FIRMA DEL AVALUADOR



JAIME GUTIÉRREZ AGUIRRE
R.A.A. No. AVAL-10.265.760