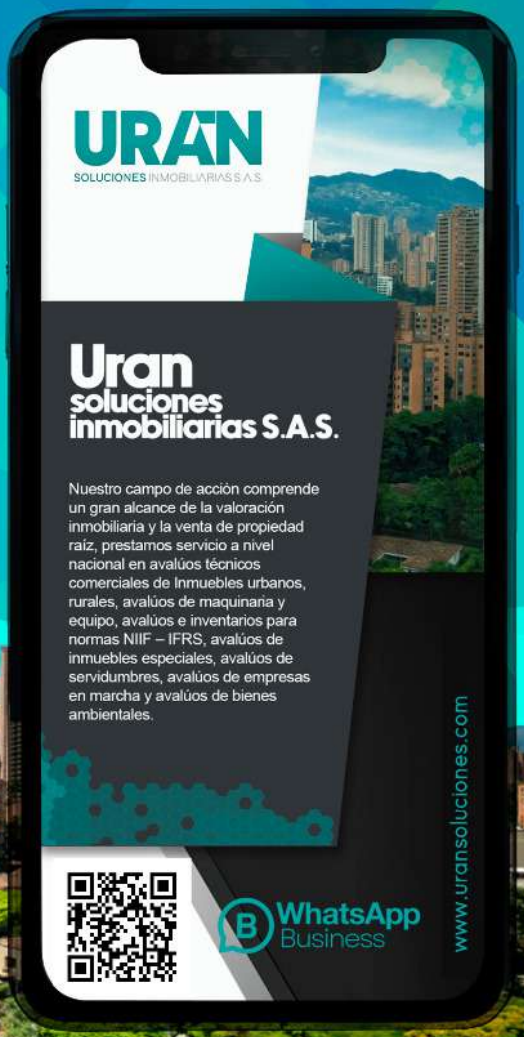
URAN

SOLUCIONES INMOBILIARIAS S.A.S.

Especialistas en valoración de activos



www.uransoluciones.com

+57 323 799 56 96

WhatsApp Business

@uransolucionesinmobiliarias

Correo electrónico
comercial@uransoluciones.com

SOLUCIONES INMOBILIARIAS S.A.S.

AVALÚO TÉCNICO COMERCIAL DE MAQUINARIA Y EQUIPO

AMBULANCIA – MARCA TOYOTA LAND CRUISER 71 - CAMIONETA PICK-UP

PLACA ODT796 – VIN JTELU71J5G4012127

DIRECCIÓN: HOSPITAL SAN JUAN DE DIOS ANORÍ - CRA 29 # 15 -31

MUNICIPIO DE ANORÍ – DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA



AVALÚO COMERCIAL				
DESCRIPCIÓN DEL EQUIPO	**MARCA**	**REGISTRO VIN**	**MODELO**	**VALOR TOTAL DEL EQUIPO ($)**
CAMIONETA PICK-UP - AMBULANCIA	**TOYOTA**	**JTELU71J5G4012127**	**2016**	**$ 60.509.946**
TOTAL, VALOR RAZONABLE				**$ 60.509.946**
VALORES EN LETRAS VALOR RAZONABLE				
SESENTA MILLONES QUINIENTOS NUEVE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS– MONEDA LEGAL VIGENTE (M.L.V).				

ANDRÉS FELIPE URREGO URÁN

Avalúos de inmuebles Urbanos, Rurales E Inmuebles Especiales.
Avalúos de Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil.
Avalúos de Maquinaria y Equipos Especiales
Avalúos de Re1cursos Naturales y Suelos de Protección.
Avalúos de Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio.
Avalúos de Intangibles e Intangibles Especiales.
Avalúos de Obras de Infraestructura.
Avalúos de Semovientes y Animales.
Perito Auxiliar de la Justicia

Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. - AVAL 71294007 - ANA.
Celular: 301 682 07 77
Medellín 28 de abril de 2026

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL Y SOLICITANTE 3
2. DEFINICIONES BÁSICAS 9
3. INFORMACIÓN DE LA INSPECCIÓN FÍSICA E INVESTIGACIÓN 13
4. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS 16
5. METODOLOGÍA VALUATORIA - BASES DE ANÁLISIS PARA EL VALOR 21
6. METODOLOGÍA UTILIZADA - OBTENCIÓN DEL VALOR 28
7. COTIZACIÓN MAQUINARIA PARA IMPLEMENTAR EL MÉTODO 35
8. APLICACIÓN DEL MÉTODO – MEMORIA DE CÁLCULO 37
9. FICHA TÉCNICA DEL EQUIPO 1
10. CONSIDERACIONES GENERALES 2
10.1 VIDA ECONÓMICA TOTAL 2
10.2 DEFINICIÓN DEL ACTIVO PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO 3
10.3 PRINCIPIOS DE VALORACIÓN 4
10.4 VALOR DE SALVAMENTO 4
10.5 DETERIORO 5
10.6 VOLATILIDAD FINANCIERA 5
11. ACLARACIONES DEL AVALUADOR 6
12. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO 8
13. LIQUIDACIÓN AVALÚO 9
14. VIGENCIA DEL AVALÚO 12
15. CONCLUSIONES 12
16. CONCEPTO JURÍDICO - DANDO CUMPLIMIENTO AL CAPÍTULO VI PRUEBA PERICIAL 13
17. ANEXO FOTOGRÁFICO 19

1. INFORMACIÓN GENERAL Y SOLICITANTE

El presente avalúo fue solicitado por **E.S.E. HOSPITAL SAN JUAN DE DIOS DE ANORÍ**, identificado con NIT 890.982.138 con el fin de establecer el valor comercial o razonable actual probable de la Maquinaria y Equipo, las cuales corresponde a una (1) **AMBULANCIA** de marca **TOYOTA** Línea **LAND CRUISER - CAMIONETA PICK-UP - M.T 3.956 CC Motor V6 1GR-FE de 3 956 cm³**, Identificada con Serie No. **JTELU71J5G4012127**, la cual se describe en el presente informe; dicho informe será presentado para soporta y respaldar operaciones comerciales y contables.

Este informe cumple con los documentos normativos indispensables: - NTS I 04 Contenido de Informe de Valuación de Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil. - NTS 04 Conducta del Avaluador. NTS M 04 Metodologías para Valuación de Maquinaria, Planta y Equipo a Valor de Mercado. Dicho informe podrá ser tenido en cuenta para la valorización de activos fijos ante la Superintendencia de Sociedades, según el Decreto Reglamentario No 2649 de diciembre de 1993, mediante el cual se normatiza la Contabilidad en Colombia.

En las cuales se determinan los parámetros y contenidos mínimos del informe valuatorio, así como el código de conducta del valuador, enmarcados en la adopción y contextualización de las Normas Internacionales de Valuación IVSC. Dicho informe podrá ser tenido en cuenta para la valorización de activos fijos ante la Superintendencia de Sociedades, según el Decreto Reglamentario No 2649 de diciembre de 1993, mediante el cual se normatiza la Contabilidad en Colombia.

Este Avalúo Técnico Pericial se ha elaborado dentro del marco normativo en cumplimiento de la Resolución 620 del 2008 del IGAC, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de1998 y demás normas concordantes y complementarias. Igualmente, este reporte de avalúo está sujeto a los requerimientos vigentes de la Ley 1673 de 2013.

De igual manera cumple con los requisitos de la Ley 1564 De 2012"Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones" acorde a los Art. 226 del Código General del Proceso.

El perito **Andrés Felipe Urrego Urán,** identificado con Cédula de Ciudadanía No. 71.294.007, se encuentra inscrito en el **Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.** con número de avaluador AVAL-71294007, dentro de las siguientes categorías: *Avalúos de inmuebles Urbanos, Avalúos de inmuebles Rurales, Avalúos de inmuebles Especiales, Avalúos de Maquinaria Fija, Equipos Especiales y Maquinaria Móvil, Avalúos de inmuebles en Recursos Naturales y Suelos de Protección, Avalúos de Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, Avalúos Obras de Infraestructura, Avalúos de Intangibles e Intangibles Especiales, Avalúos de obras de infraestructura, Avaluos de semovientes y animales*. (que podrá ser consultado en el enlace https://www.raa.org.co/), **cumpliendo con la Ley 1673 de 2013 por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones, que tiene por objeto establecer las responsabilidades y obligaciones a cargo de los avaluadores en Colombia**, así como prevenir los riesgos sociales de inequidad, injusticia, falta de transparencia y el posible engaño entre compradores, vendedores o al Estado. Ley que está reglamentada por el Decreto Nacional 556 de 2014. Registro abierto Autorregulado bajo la entidad reconocida de Autorregulación **ANA** (Artículo 26 de la Ley 1673 de 2013) https://www.ana.org.co/.

✓ **TIPO DE EQUIPO**	**AMBULANCIA TOYOTA** Línea **LAND CRUISER - CAMIONETA PICK-UP**				
✓ **AVALÚO NÚMERO**	**AVAL MAQ-26-3876**				
✓ **REGISTRO No. MOTOR**	1GRH111647		✓ **SERIE DE LA MAQUINA**		JTELU71J5G4012127
✓ **PLACA**	ODT796		✓ **MODELO**		2016
✓ **DEPARTAMENTO**	Antioquia	**MUNICIPIO**	Anorí	**BARRIO**	Hospital
✓ **DESTINACIÓN ACTUAL**	El bien objeto del presente avalúo se encuentra destinado al **servicio de transporte asistencial en salud**, operando como **ambulancia terrestre** adscrita al Hospital San Juan de Dios del municipio de Anorí, Antioquia. Su uso principal corresponde a: • Atención de **urgencias médicas** • Traslado de pacientes entre centros asistenciales (remisiones) • Apoyo en actividades de atención prehospitalaria en el área urbana y rural del municipio Dada su destinación, el vehículo está sometido a condiciones de operación exigentes, incluyendo desplazamientos en vías secundarias y terciarias, lo cual incide directamente en su desgaste físico y vida útil. La utilización del vehículo se enmarca en los lineamientos del sistema de salud colombiano para transporte asistencial, cumpliendo una función esencial en la prestación de servicios médicos a la comunidad.				
✓ **OBJETO DE LA VALUACIÓN**	El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial actual de la ambulancia usadas que conforman el parque automotor de la entidad solicitante, con el fin de establecer una base justa y técnicamente sustentada para su posible venta y posterior reemplazo por unidades nuevas. El alcance del trabajo incluye la inspección física de cada vehículo, la verificación de sus condiciones generales, kilometraje, estado mecánico y documental, así como el análisis del comportamiento del mercado para unidades de características similares. La estimación de valor se efectúa mediante el método comparativo de mercado, considerando los aspectos antes mencionados y aplicando los criterios de depreciación y obsolescencia pertinentes, a fin de ofrecer un resultado objetivo y actualizado.				

✓ **ALCANCE DEL TRABAJO**	Para lograr la aplicación de las Normas Internacionales sobre la contabilidad y en relación con los Activos Fijos, fue necesario establecer el valor razonable de la maquinaria y equipo. Adicionalmente en la realización del Inventario, El alcance del trabajo comprendió la realización de una inspección visual y técnica a cada una de la ambulancia objeto del avalúo, a fin de establecer su estado general, grado de deterioro y condiciones físicas actuales. Asimismo, se verificó la información documental disponible, como tarjetas de propiedad, seguros y revisiones técnicas, cuando fue posible. Con base en la inspección efectuada y la investigación de precios en el mercado para vehículos en condiciones similares, se determinó el valor comercial estimado, teniendo en cuenta la depreciación por uso, los deterioros evidentes —en particular la presencia de óxido en carrocería y partes metálicas, la afectación a sus componentes y su estado de conservación deficiente, así como los costos que implicaría su rehabilitación. El resultado del avalúo busca servir como herramienta técnica para la toma de decisiones respecto a la disposición final de las unidades, bien sea para su venta, baja o sustitución por vehículos nuevos.
✓ **COORDENADAS**	El lugar en donde se ubica la maquinaria y equipo posee Coordenadas de Georreferenciación **7°04'27.8"N 75°08'45.9"W**. La ubicación general del predio puede observarse en la Figura No. 1 anexa. Enlace de Ubicación https://maps.app.goo.gl/xBb5nJztrAVyUV51A
✓ **BASES DE LA VALUACIÓN.**	El presente avalúo técnico comercial se fundamenta en principios de ingeniería de costos y valoración de activos, aplicando criterios reconocidos en el ámbito nacional e internacional para la estimación del valor de maquinaria y equipo. Las bases consideradas para la valuación del bien son las siguientes: **1. Enfoque de Valoración** Se adopta el **enfoque de costo**, específicamente el método de **costo de reposición depreciado (CRD)**, el cual es aplicable a bienes muebles especializados como vehículos tipo ambulancia, donde la información de mercado comparable puede ser limitada o heterogénea.

2. Principio de Sustitución

El valor del bien está determinado por el costo de adquirir un activo de similares características, capacidad y funcionalidad en el mercado actual, ajustado por su estado y condiciones reales de uso.

3. Condiciones de Mercado

Se consideran las condiciones actuales del mercado de vehículos utilitarios tipo pick-up adaptados como ambulancia, incluyendo:

- Oferta y demanda regional
- Disponibilidad de unidades similares
- Variaciones en precios por marca, modelo y equipamiento

4. Estado y Uso del Bien

La valoración incorpora el análisis del estado físico, funcional y operativo del vehículo, teniendo en cuenta:

- Nivel de conservación
- Intensidad de uso (servicio asistencial)
- Condiciones de operación (zona rural/urbana)

5. Vida Útil y Depreciación

Se considera la vida útil técnica del activo y su depreciación acumulada, evaluada bajo criterios de:

- Desgaste físico
- Obsolescencia funcional
- Factores económicos externos

6. Fuentes de Información

Para la estimación del valor se utilizan:

- Referencias de mercado (vehículos similares)
- Información técnica del fabricante
- Experiencia profesional y bases de datos de avalúos
- Criterios técnicos de valoración tipo Helio de Caires

7. Naturaleza del Valor Estimado

El resultado corresponde a un **valor comercial probable**, entendido como el precio más factible de negociación del bien en condiciones normales de mercado, entre partes informadas y sin presiones externas.

✓ **DOCUMENTOS APORTADOS**	*Tarjeta de propiedad con Registro de Maquinaria No. 10011091306 Transito de Envigado.		
✓ **PROPIETARIO ACTUAL**	Según la documentación consultada, la Maquinaria y Equipo es de actual propiedad de la Empresa **HOSPITAL SAN JUAN DE DIOS - ANORÍ** , identificado con NIT 890982138.		
✓ **FECHA DE VISITA**	11 de Abril del 2026	▪ **FECHA DE AVALÚO**	18 de Abril del 2026
✓ **TIPO DE AVALÚO**	Técnico Comercial.		
✓ **IDONEIDAD DEL AVALUADOR**	El nuevo Código General del Proceso dice sobre los auxiliares de la justicia, que son oficios públicos ocasionales que deben ser desempeñados por personas idóneas, imparciales, de conducta intachable y excelente reputación y en este sentido exige al auxiliar de la justicia tener vigente la licencia, matrícula o tarjeta profesional expedida por el órgano competente que la ley disponga, según la profesión, arte o actividad necesarios en el asunto en que deba actuar. Es una obligación establecida en la Ley 1673 de 2013, cuando el perito requiera elaborar dictámenes de avalúos, en cualquiera de las trece especialidades determinadas en el Decreto 1074 de 2015, estar inscrito ante el Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.) y presentar certificado de inscripción vigente en el mismo, como prueba idónea de su calidad de avaluador.		
✓ **PERITO QUE REALIZA LA VISITA DE INSPECCIÓN**	Certifico que el día 11 de Abril del 2026, yo Andrés Felipe Urrego Urán, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 71.294.007, que se encuentra inscrito en el **Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.** con número de avaluador **AVAL-71294007**, inspeccioné la maquina objeto de avalúo y pude verificar el estado físico en que se encuentra, igualmente constaté su funcionamiento.		
✓ **CATEGORIAS**	Este dictamen exige que el perito avaluador este inscrito en la categoría o especialidad que le de la competencia idónea para dicha valoración. Para este caso el perito debe estar inscrito y vigente en las categorías a continuación. **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. **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, moto triciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

2. DEFINICIONES BÁSICAS

✓ **VALOR COMERCIAL O RAZONABLE**	Precio que podría ser recibido al vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a una fecha de medición determinada, en condiciones de igualdad. El valor comercial es el valor de mercado del activo si decidiese venderse.
✓ **VALOR DE REPOSICIÓN A NUEVO / VALOR A NUEVO / VALOR ASEGURABLE**	Se entiende como el costo estimado a precios de la fecha de referencia de un activo nuevo, formando parte de una unidad productiva, que pueda prestar un servicio igual o similar al del activo que sé esta valuando, adicionándole a este los costos en que se incurriría por concepto de derechos de aduana y gastos de importación, fletes, seguros, impuesto al valor agregado, transporte y costos financieros.
✓ **VIDA ÚTIL**	Se entiende por vida útil el tiempo durante el cual un activo puede ser utilizado, tiempo durante el cual el bien puede ser usufructuar. Las bases utilizadas para la determinación de la vida útil son: Tiempo: años Capacidad de producción: producción total La elección de la base dependerá de la característica del bien y del uso que se le dará. No obstante, la literatura especializada estima y da algunos lineamientos para establecer la vida útil de equipos especiales. Las edades de los bienes que superen la vida útil no significan que los equipos no puedan prestar el servicio para el cual fueron adquiridos, pero en muchos casos indican que ya se encuentran total o considerablemente depreciados.

✓ **VIDA ÚTIL ADICIONAL**	Es el número de años según concepto del avaluador que podrá trabajar el equipo en condiciones normales de operación y mantenimiento, teniendo en cuenta el diseño, tipología de construcción del equipo y la intensidad de trabajo futuro del mismo.
✓ **VALOR NETO DE REPOSICIÓN**	Es el valor que tiene cada activo en la fecha y se determina a partir del valor de reposición a nuevo, disminuyendo los efectos debido a la vida consumida, respecto a su vida útil total, estado de conservación y funcionamiento, y grado de obsolescencia.
✓ **VIDA REMANENTE**	Se entiende como la vida útil probable, que se estima tendrá cada activo en el futuro de acuerdo con normas establecidas por el fabricante y dentro de los límites de eficiencia productiva y económica para los diferentes sectores a los cuales pertenece cada activo. Por experiencia, observación, remitiéndonos a las Tablas Marshall & Swift Valuation Service del Instituto Brasilero de Ingeniería de Valuaciones y Pericias y Sociedad Americana de Ingenieros (SAE).
✓ **VALOR DE SALVAMENTO**	Es la cantidad en dinero que se puede obtener de un activo, una vez este haya cumplido su vida útil y en general cuando los costos de mantenimiento, operación y conservación superan los ingresos por producción; algunos equipos tienen un valor mayor a su valor de salvamento por su estado de conservación, que dependerán básicamente de los materiales con los que han sido fabricados o la usabilidad de algunas de sus partes desgastadas.
✓ **DEPRECIACIÓN POR USO U OBSOLESCENCIA TECNOLÓGICA**	Es el valor en el cual se estima el desgaste por uso del equipo y/o por retraso tecnológico ante equipos 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. Medidos por tres factores: •**Factor de depreciación**: Propiamente dicho que involucra el costo de capital de la compañía, la vida económica total, la edad y su vida remanente. •**Factor técnico**: el cual mide el grado de mantenimiento servicio y conservación de los equipos y activos.

	•**Factor de obsolescencia**: Medido en el grado de eficiencia económica, costos de operación, edad de los equipos, y comparados con nuevas tecnologías para activos similares.
✓ **OBSOLESCENCIA**	Es la pérdida de valor por motivos técnicos y económicos. en este caso nuevos lanzamientos de máquina y equipos permiten la confección de un producto semejante, generalmente de mejor calidad a costo reducido con relación al que era producido inicialmente. El equipo obsoleto puede producir determinado producto, sin embargo, el margen de ganancias es poco o no satisfactorio.
✓ **VALOR DE REPOSICIÓN**	Es el valor del bien determinado con base en lo que le costaría (normalmente a los precios corrientes del mercado) para ser sustituido por otro igualmente satisfactorio, considerándose principalmente en función de la eficiencia, púes con el avance tecnológico es difícil encontrarnos en el mercado, después de algún tiempo, una maquina con eficiencia semejante a la del pasado.
✓ **DEPRECIACIÓN**	Es la pérdida de valor de determinado bien en el recorrer del tiempo. La depreciación ocurre por tres motivos principales: deterioro, obsolescencia y pérdida de utilidad. Es la medida de disminución del valor de una unidad individual con respecto a su valor de reposición por efecto de su vida útil, mantenimiento y obsolescencia. Básicamente la depreciación está íntimamente ligada a la vida útil económica. Cuanto menor es la vida útil más acelerado será el índice de depreciación.
✓ **BIEN FUNCIONAL**	Se considera un bien funcional aquel que está en la capacidad de realizar el trabajo o función para el que fue diseñado de una forma eficaz, además que su costo de funcionamiento sea inferior al valor generado por su uso.
✓ **CHATARRA**	Una de las definiciones que le da la real academia de la lengua española a esta palabra es, máquina o aparato viejo, que ya no funciona.

✓ **CALIFICACIÓN SEGÚN ESTADO DE CONSERVACIÓN**	Con base en la inspección técnica (visual y funcional) del bien, así como en el análisis de su uso, antigüedad y condiciones de operación, se procede a establecer la calificación del estado de conservación del vehículo objeto de avalúo. La evaluación se realiza considerando los siguientes criterios: • **Estado estructural y de carrocería** • **Condiciones mecánicas y operativas** • **Nivel de mantenimiento preventivo y correctivo** • **Desgaste general por uso** • **Condiciones internas y adecuaciones como ambulancia** • **Funcionamiento de equipos asociados (si aplica)** De acuerdo con lo anterior, el bien se clasifica en la siguiente categoría: **Clasificación: BUENO Y FUNCIONAL** El vehículo presenta un estado de conservación **bueno**, evidenciando un nivel de desgaste acorde con su antigüedad y tipo de uso (servicio asistencial), sin que se observen daños estructurales significativos que comprometan su operatividad. Se identifican las siguientes condiciones: • Funcionamiento mecánico general adecuado • Desgaste normal en componentes de uso frecuente • Carrocería en condiciones aceptables, con posibles detalles menores • Adecuaciones internas funcionales para el servicio de ambulancia • Mantenimiento acorde con su destinación operativa No obstante, se reconoce que, debido a su uso intensivo en actividades de atención en salud y condiciones de operación en zonas rurales, el activo presenta un desgaste progresivo que incide en su depreciación.

3. INFORMACIÓN DE LA INSPECCIÓN FÍSICA E INVESTIGACIÓN

✓ **CONDICIONES DEL ACTIVO**	El bien objeto del presente avalúo, correspondiente a una ambulancia marca Toyota Land Cruiser 71, se encuentra en condiciones generales de operación acordes con su destinación y vida útil, presentando características típicas de un activo sometido a uso intensivo en labores de atención en salud. De acuerdo con la evaluación técnica realizada, se establecen las siguientes condiciones: **1. Condiciones Mecánicas** El vehículo presenta condiciones mecánicas funcionales, permitiendo su operación normal en actividades de transporte asistencial. Los sistemas principales (motor, transmisión, suspensión y frenos) evidencian un comportamiento acorde con su uso y antigüedad, sin perjuicio de mantenimientos periódicos propios de este tipo de activos. **2. Estado de Carrocería** La carrocería presenta desgaste normal por uso, con posibles afectaciones menores como rayones, abolladuras leves o deterioro superficial de pintura, sin comprometer la integridad estructural del vehículo. **3. Adecuaciones como Ambulancia** El vehículo cuenta con adecuaciones internas propias para la prestación del servicio de ambulancia, tales como: • Espacio para camilla • Sistemas básicos de sujeción • Señalización externa e interna Estas adecuaciones se encuentran funcionales, aunque pueden presentar desgaste por uso continuo. **4. Sistemas Eléctricos y Equipos** Los sistemas eléctricos asociados (luces de emergencia, sirena, señalización) se consideran operativos, sujetos a revisiones periódicas. En caso de contar con equipos médicos, estos deben evaluarse de manera independiente para determinar su estado específico.

	5. Condiciones de Operación El activo ha operado en condiciones exigentes, incluyendo: • Vías rurales y de difícil acceso • Uso continuo en atención de emergencias • Exposición a condiciones ambientales variables Estos factores inciden directamente en el nivel de desgaste y en la depreciación del bien. **CONCLUSIÓN TÉCNICA** En términos generales, el activo se considera **operativo y funcional**, con un nivel de desgaste coherente con su uso institucional, sin evidenciar condiciones que impidan su utilización, pero sí con una afectación progresiva en su valor derivada de su explotación continua.
✓ **ESTADO GENERAL CONSERVACIÓN**	Con base en la inspección técnica realizada y el análisis integral de sus componentes, se establece que el bien objeto del avalúo presenta un **estado general de conservación BUENO**. Esta calificación se fundamenta en la evaluación conjunta de los aspectos mecánicos, estructurales y funcionales del vehículo, así como en su comportamiento operativo dentro de las actividades propias del servicio asistencial. Se destacan las siguientes consideraciones: • El vehículo se encuentra **operativo**, cumpliendo con su función principal de transporte asistencial. • Presenta **desgaste normal** en sus componentes, acorde con su antigüedad y uso intensivo en labores de emergencia. • La carrocería y estructura conservan condiciones funcionales, sin evidencias de deterioro crítico que comprometa su integridad. • Los sistemas mecánicos responden adecuadamente, aunque sujetos a mantenimiento periódico propio de su ciclo de vida. • Las adecuaciones como ambulancia se mantienen **funcionales**, con signos de uso continuo.

	Es importante señalar que el tipo de operación (servicio de salud en zonas con condiciones exigentes) incide directamente en el ritmo de desgaste del activo, lo cual se refleja en su estado actual y en su depreciación acumulada. **CONCEPTO TÉCNICO** En términos generales, el activo presenta un **nivel de conservación adecuado**, permitiendo su continuidad en operación bajo condiciones normales de mantenimiento, aunque con una pérdida progresiva de valor derivada de su uso y antigüedad.
✓ **REPARACIONES O REPOTENCIACIONES NECESARIAS**	Con base en la inspección técnica del bien y considerando su estado de conservación, uso operativo y vida útil, se identifican intervenciones recomendadas orientadas a garantizar la continuidad del servicio y optimizar su desempeño. **1. Mantenimiento Mecánico Preventivo y Correctivo** Se recomienda la ejecución de mantenimientos periódicos sobre los sistemas principales del vehículo, incluyendo: • Revisión general de motor y sistema de inyección • Mantenimiento de sistema de frenos • Revisión de suspensión y dirección • Cambio de fluidos y filtros Estas actividades son propias del desgaste normal por uso y no implican una repotenciación estructural del activo. **2. Intervenciones en Carrocería** Se sugiere: • Corrección de detalles menores en pintura • Reparación de posibles abolladuras superficiales • Tratamientos anticorrosivos en caso de ser requeridos Lo anterior con el fin de conservar la integridad estética y funcional del vehículo. **3. Adecuaciones Internas como Ambulancia** Dependiendo del nivel de uso, puede requerirse: • Ajuste o reposición de elementos de sujeción

	• Mantenimiento o reemplazo de camilla (si aplica) • Revisión de recubrimientos internos **4. Sistemas Eléctricos y Señalización** Se recomienda: • Verificación de luces de emergencia y sirena • Revisión del sistema eléctrico general • Sustitución de elementos defectuosos si se presentan fallas **5. Repotenciación** No se evidencia la necesidad de una repotenciación mayor inmediata; sin embargo, a mediano plazo, y dependiendo de su continuidad en operación, podría evaluarse: • Reacondicionamiento general del sistema mecánico • Modernización de equipos médicos o eléctricos **CONCEPTO TÉCNICO** Las intervenciones identificadas corresponden principalmente a **mantenimientos preventivos y correctivos**, propios de un activo en operación continua, no constituyendo en su estado actual una necesidad de repotenciación estructural obligatoria, pero sí acciones necesarias para prolongar su vida útil y mantener condiciones óptimas de servicio.

4. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

✓ **HIPÓTESIS**	El presente avalúo técnico comercial se realiza bajo las siguientes hipótesis, las cuales se consideran válidas para efectos de la determinación del valor del bien: 1. **Propiedad y legalidad** Se asume que el bien objeto de avalúo es de propiedad legítima del Hospital San Juan de Dios de Anorí, y que no presenta limitaciones legales, gravámenes, embargos o restricciones que afecten su libre comercialización, salvo que se indique expresamente. 2. **Estado operativo** Se presume que el vehículo se encuentra en condiciones de funcionamiento acordes con su destinación, salvo defectos no visibles al momento de la inspección técnica.

	3. **Información suministrada** La información técnica, administrativa y documental suministrada para la elaboración del avalúo se considera veraz y completa, por lo cual no fue objeto de verificación exhaustiva de carácter legal o técnico especializado adicional. 4. **Condiciones normales de mercado** El valor estimado se basa en un escenario de mercado abierto, bajo condiciones normales de oferta y demanda, sin presiones externas, ventas forzadas o situaciones atípicas. 5. **Uso continuo del activo** Se asume que el bien continuará siendo utilizado bajo condiciones similares a las actuales, es decir, en actividades de transporte asistencial en salud, lo cual incide en su comportamiento de depreciación. 6. **Ausencia de vicios ocultos** No se consideran defectos ocultos, fallas estructurales internas o daños no detectables mediante inspección visual y revisión básica. 7. **Condiciones técnicas estándar** Se asume que el vehículo cumple con condiciones técnicas mínimas para su operación, de acuerdo con la normativa vigente aplicable al transporte asistencial, salvo que se indique lo contrario.
✓ **CONSIDERACIONES PREVIAS**	Para la elaboración del presente avalúo técnico comercial, se tuvieron en cuenta las siguientes consideraciones previas, las cuales enmarcan el alcance, criterios y condiciones bajo las cuales se desarrolla el análisis del bien: 1. **Inspección del bien** Se realizó inspección técnica del vehículo, basada principalmente en observación visual y verificación general de sus condiciones físicas y funcionales, sin efectuar desensambles ni pruebas especializadas de laboratorio. 2. **Identificación del activo** La identificación del bien se efectuó con base en la información suministrada (placa, VIN, características técnicas), la cual se asume correcta para efectos del presente informe. 3. **Naturaleza del avalúo** El avalúo corresponde a una **valoración comercial de maquinaria y equipo (vehículo tipo ambulancia)**, por lo cual no incluye análisis contable, tributario ni asegurador.

	4. **Alcance técnico** El análisis se enfoca en determinar el valor comercial probable del activo, considerando sus características técnicas, estado de conservación, uso y condiciones de mercado. 5. **Limitaciones de la inspección** La evaluación no incluye revisión interna detallada de componentes mecánicos, eléctricos o electrónicos que requieran equipos especializados, por lo cual el diagnóstico se basa en condiciones observables. 6. **Referencia de información de mercado** Se utilizaron referencias generales de mercado para vehículos similares, ajustadas mediante criterios técnicos de depreciación, en ausencia de comparables exactos debido a la especialización del activo. 7. **Condiciones de operación del activo** Se consideró que el vehículo ha operado bajo condiciones exigentes propias del servicio de salud, incluyendo desplazamientos en zonas rurales, lo cual incide en su desgaste y comportamiento de valor. **CONCEPTO** Las consideraciones anteriores constituyen la base técnica inicial sobre la cual se desarrolla el avalúo, garantizando que el resultado obtenido sea coherente con la realidad física del bien y las condiciones del mercado.
✓ **DESCRIPCIÓN DE LAS METODOLOGÍAS**	**DESCRIPCIÓN DE LAS METODOLOGÍAS DE VALUACIÓN APLICADAS** Para la determinación del valor comercial del bien objeto del presente avalúo, se consideraron los enfoques metodológicos reconocidos en la práctica valuatoria, seleccionando el más adecuado según la naturaleza del activo (maquinaria y equipo tipo vehículo especializado – ambulancia). **1. Enfoque de Mercado (No aplicado como principal)** Este enfoque consiste en estimar el valor del bien a partir de la comparación con activos similares disponibles en el mercado, considerando variables como marca, modelo, antigüedad, estado y equipamiento. No obstante, para el presente caso, su aplicación se considera **limitada**, debido a: • Baja disponibilidad de comparables exactos (vehículos tipo ambulancia con especificaciones similares)

- Alta variabilidad en condiciones de uso y adecuaciones
- Diferencias en equipamiento médico y estado operativo

Sin embargo, este enfoque se utilizó como **referencia complementaria** para validar rangos de valor.

2. Enfoque de Costo – Método de Costo de Reposición Depreciado (Aplicado)

Este constituye el **método principal de valoración** en el presente avalúo.

Se basa en estimar el valor actual del activo a partir del costo de adquirir un bien nuevo con características equivalentes, al cual se le descuentan las depreciaciones acumuladas.

La formulación general es:

Valor Comercial = Costo de Reposición Nuevo (CRN) – Depreciación Total

Componentes del método:

- **Costo de Reposición Nuevo (CRN):** Valor de mercado actual de un vehículo tipo ambulancia con especificaciones similares (marca, capacidad, motorización y adecuaciones).
- **Depreciación Física:** Derivada del desgaste por uso, antigüedad y condiciones de operación.
- **Depreciación Funcional: A**sociada a obsolescencia tecnológica o pérdida de eficiencia frente a modelos más recientes.
- **Depreciación Económica:** Relacionada con factores externos del mercado (oferta, demanda, condiciones sectoriales).

Este método es ampliamente utilizado en la valoración de maquinaria y equipo, ya que permite integrar variables técnicas y económicas del activo.

3. Enfoque Técnico – Método Helio de Caires

Como complemento al enfoque de costo, se aplica el criterio técnico desarrollado por **Helio de Caires**, el cual permite:

- Analizar de forma detallada la **vida útil del activo**
- Estimar la **depreciación acumulada** en función del estado real
- Incorporar variables cualitativas del bien (uso, mantenimiento, condiciones de operación)

	Este método fortalece la precisión del avalúo al no limitarse únicamente a fórmulas lineales, sino incluir juicio técnico especializado. **CONCLUSIÓN METODOLÓGICA,** En síntesis, el avalúo se fundamenta principalmente en el **método de costo de reposición depreciado**, complementado con análisis de mercado y criterios técnicos especializados, garantizando una estimación del valor comercial coherente con las condiciones reales del activo y del entorno económico.
✓ **ANÁLISIS DE LA OFERTA Y LA DEMANDA**	En el mercado nacional de vehículos tipo ambulancia, la oferta está compuesta principalmente por unidades nuevas y usadas que han sido retiradas del servicio activo. La demanda, por su parte, proviene de empresas prestadoras de servicios de transporte asistencial, instituciones médicas privadas, entidades públicas y particulares que requieren este tipo de unidades para sus operaciones. En este segmento, la demanda por ambulancias usadas es moderada y depende en gran medida del estado mecánico, estético y del equipamiento especializado que las unidades conserven. Los vehículos en condiciones deficientes, como es el caso de la ambulancia evaluadas —con deterioros visibles, signos de óxido, falta de mantenimiento y en estado general de abandono—, presentan una demanda limitada. Los potenciales compradores consideran tanto los costos de rehabilitación como los tiempos de puesta a punto para su uso efectivo, lo que reduce su atractivo en el mercado. En consecuencia, la situación de la oferta y demanda para este tipo de unidades usadas y deterioradas genera precios a la baja y márgenes de negociación amplios. Esto hace que el valor comercial estimado sea conservador, ya que únicamente resultan de interés para empresas o personas que busquen adquirirlas a un valor significativamente inferior al de unidades en buen estado, destinándolas a proyectos de restauración o para aprovechamiento de partes y componentes.

5. METODOLOGÍA VALUATORIA - BASES DE ANÁLISIS PARA EL VALOR

✓ **MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN**	Dadas las condiciones particulares, para la determinación de valor comercial de estos activos se utilizó el método del costo de reposición, que es el busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total reposición a precios de hoy, un equipo semejante al del objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada al valor. Este método parte de la estimación del costo que implicaría adquirir una unidad nueva de características y capacidades equivalentes a la ambulancia objeto de valoración, considerando su tipo, marca, modelo y configuración. Sobre dicho valor de reposición a nuevo se aplica la depreciación acumulada, que incluye factores como la edad del vehículo, su uso, el grado de obsolescencia tecnológica y, especialmente, el estado actual constatado en la inspección. **MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN** **APLICACIÓN DEL MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO** Para la determinación del valor comercial del bien objeto del presente avalúo, se adopta como metodología principal el **método del costo de reposición depreciado (CRD)**, el cual es ampliamente utilizado en la valoración de maquinaria y equipo, especialmente en activos especializados como vehículos tipo ambulancia. Este método se fundamenta en el principio económico de sustitución, según el cual un comprador informado no pagaría por un bien usado un valor superior al costo de adquirir uno nuevo de características equivalentes, ajustado por su estado y condiciones reales. **1. Costo de Reposición Nuevo (CRN)** Corresponde al valor estimado en el mercado actual de un vehículo nuevo o equivalente, con características similares en cuanto a: • Marca y línea • Capacidad operativa • Especificaciones técnicas (motor, configuración)

- Adecuaciones como ambulancia

Este valor se determina a partir de referencias comerciales, listas de precios, cotizaciones y experiencia técnica en el sector.

2. Depreciación del Activo

Al costo de reposición nuevo se le aplica una depreciación acumulada, con el fin de reflejar la pérdida de valor del bien en el tiempo. Esta depreciación se analiza bajo los siguientes componentes:

- **Depreciación Física**

Originada por el desgaste normal derivado del uso, antigüedad, kilometraje y condiciones de operación del vehículo.

- **Depreciación Funcional**

Relacionada con la obsolescencia tecnológica o pérdida de eficiencia frente a modelos más modernos o normativas actuales del sector salud.

- **Depreciación Económica**

Asociada a factores externos como condiciones del mercado, oferta y demanda, disponibilidad de repuestos y cambios en el entorno económico.

3. Expresión General del Método

El valor comercial del bien se determina mediante la siguiente relación:

Valor Comercial = Costo de Reposición Nuevo (CRN) – Depreciación Total Acumulada

O de forma equivalente:

Valor Comercial = CRN × (1 – % Depreciación Total)

4. Soporte Técnico del Método

El análisis de depreciación se complementa con criterios técnicos basados en metodologías reconocidas en ingeniería de avalúos, como el enfoque de **Helio de Caires**, el cual permite:

- Estimar la vida útil del activo
- Determinar su vida útil remanente
- Ajustar la depreciación en función del estado real de conservación

✓ **TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA EL AVALÚO**	Se obtuvo detalles especiales de marca, referencias, descripción y procedencia de los equipos. En la visita se verificó la siguiente información sobre los mismos: *Su existencia en las instalaciones del Hospital *Funcionamiento y operación. *Mantenimiento y estado general. El avaluador deja expresa constancia de haber conocido los documentos que acreditan la propiedad de los equipos. Los términos de referencia que enmarcan el presente trabajo valuatorio son los siguientes: • **Objeto del avalúo:** Determinar el valor comercial de la ambulancia usadas propiedad de la entidad solicitante, en su estado actual, a fin de servir como base para su posible venta y posterior reposición por unidades nuevas. • **Alcance del trabajo:** Inspección visual, recopilación de información técnica, documental y fotográfica de los activos; investigación del mercado de vehículos comparables; y aplicación de las metodologías valuatorias reconocidas para establecer su valor comercial. • **Base normativa:** El estudio se rige por los principios y procedimientos establecidos en la normativa técnica aplicable para la valoración de bienes muebles, y las buenas prácticas de la ingeniería de tasación. • **Condición de los activos:** Las unidades fueron valoradas en el estado en que se encontraban al momento de la visita, considerando su deterioro físico, su antigüedad, su uso previo y su falta de mantenimiento, sin que se realicen pruebas técnicas o mecánicas adicionales. • **Supuestos y limitaciones:** La estimación del valor se basa en la información disponible a la fecha, suponiendo veracidad y completitud de los datos suministrados por el solicitante. Asimismo, se entiende que no existen restricciones jurídicas, embargos, gravámenes u otras afectaciones que limiten la libre disposición de los vehículos. • **Uso del informe:** El presente informe es de uso exclusivo de la entidad solicitante y solo puede ser empleado para los fines aquí establecidos.

	Cualquier otro uso o destino queda por fuera del alcance y responsabilidad del perito avaluador.
✓ **CONSIDERACIONES PARA LA ESTIMACIÓN DEL VALOR**	**CONSIDERACIONES PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL** Para la estimación del valor comercial del bien objeto del presente avalúo, se tuvieron en cuenta una serie de variables técnicas, económicas y de mercado que inciden directamente en la formación del valor, garantizando un resultado coherente con la realidad del activo. Las principales consideraciones son las siguientes: **1. Características Técnicas del Activo** Se analizaron las especificaciones propias del vehículo, tales como: • Marca, línea y modelo • Capacidad y configuración • Tipo de motorización • Adecuaciones como ambulancia Estas variables determinan su posicionamiento dentro del mercado y su equivalencia frente a otros activos similares. **2. Estado de Conservación** El estado físico, mecánico y funcional del vehículo constituye un factor determinante en la estimación del valor, considerando: • Nivel de desgaste por uso • Condiciones de mantenimiento • Estado de carrocería y componentes • Operatividad general Este aspecto incide directamente en la depreciación aplicada. **3. Antigüedad y Vida Útil** Se tuvo en cuenta la antigüedad del activo y su vida útil técnica estimada, así como la vida útil remanente, elementos fundamentales para:

- Determinar el porcentaje de depreciación
- Estimar la pérdida de valor en el tiempo

4. Condiciones de Uso y Operación

El vehículo ha sido utilizado en actividades de transporte asistencial en salud, lo cual implica:

- Uso intensivo
- Operación en vías rurales y urbanas
- Exposición a condiciones exigentes

Estas condiciones generan un mayor nivel de desgaste respecto a un uso particular.

5. Condiciones del Mercado

Se analizaron las condiciones actuales del mercado para vehículos similares, incluyendo:

- Oferta y demanda
- Disponibilidad de unidades comparables
- Variación de precios según estado y equipamiento

Esto permite ajustar el valor a un escenario real de negociación.

6. Costo de Reposición

Se estimó el costo de adquisición de un activo nuevo o equivalente en el mercado actual, el cual sirve como base para la aplicación del método de costo de reposición depreciado.

7. Criterio Técnico del Avaluador

Se incorporó el juicio profesional basado en experiencia técnica en valoración de maquinaria y equipo, aplicando metodologías reconocidas como el enfoque de Helio de Caires, lo cual permite ajustar el resultado a condiciones reales del activo.

	CONCLUSIÓN Las consideraciones anteriormente descritas permiten establecer un valor comercial técnicamente sustentado, integrando variables físicas, funcionales y económicas del activo, en concordancia con el método de costo de reposición depreciado aplicado en el presente avalúo.
✓ **ACTIVOS IDENTIFICADOS COMO COMPONENTES**	**Tomado de la NIC 16** "Las piezas de repuesto y el equipo auxiliar se contabilizan habitualmente como existencias y se reconocen en el resultado del ejercicio cuando se consumen. Sin embargo, las piezas de repuesto importantes y el equipo de mantenimiento permanente, que la entidad espere utilizar durante más de un ejercicio, cumplen normalmente las condiciones para ser calificados como elementos de inmovilizado material. De forma similar, si las piezas de repuesto y el equipo auxiliar sólo pudieran ser utilizados con relación a un elemento de inmovilizado material, se contabilizarán como inmovilizado material". De acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad **(NIC 16)**, que regula el tratamiento contable de las Propiedades, Planta y Equipo, la ambulancia evaluada se reconoce como activos fijos de la entidad, en tanto cumplen con los criterios de control, uso en la prestación del servicio y beneficio económico futuro esperado. Para efectos de su identificación como componentes, se han considerado los siguientes elementos principales que conforman cada ambulancia y que, por su naturaleza y valor significativo, podrían requerir un tratamiento separado para su depreciación y control contable: • **Chasis y carrocería:** Corresponde a la estructura básica del vehículo, incluye cabina, pintura y demás partes que conforman la carrocería. • **Motor y transmisión:** Sistema de propulsión principal, cuya durabilidad y valor residual difiere del resto del activo. • **Sistema de señalización y sirenas:** Equipamiento especial para uso en transporte asistencial, susceptible de reemplazo independiente. • **Mobiliario y accesorios médicos fijos:** Camillas, soportes, estanterías y demás elementos internos que facilitan la atención prehospitalaria. • **Sistema eléctrico y comunicaciones:** Incluye cableado especializado, radios y demás componentes electrónicos.

	Estos componentes han sido evaluados de forma integrada en el presente avalúo, sin embargo, para fines contables y conforme a NIC 16, es recomendable que la entidad asigne vidas útiles y valores residuales diferenciados a cada componente relevante en sus registros contables.
✓ **VALOR DE REPOSICIÓN EN MERCADO PRIMARIO**	El valor de reposición en mercado primario corresponde al costo estimado para adquirir una ambulancia nueva con características técnicas, operativas y funcionales equivalentes a las unidades evaluadas, en condiciones de fábrica y sin uso previo. Este valor incluye los componentes esenciales para su operación como transporte asistencial, tales como chasis, carrocería, equipamiento médico básico, sistemas de señalización, sirenas, comunicación y demás accesorios requeridos por la normatividad vigente. Para su determinación se consultaron precios actuales en distribuidores autorizados y proveedores especializados en el sector salud, considerando modelos vigentes y configuraciones similares a la ambulancia objeto del avalúo. Asimismo, se tomó en cuenta el impacto de impuestos, aranceles, gastos de nacionalización y demás costos inherentes a su adquisición. Este valor constituye la base para estimar la depreciación, ya que representa el punto de referencia para conocer la diferencia entre una unidad nueva y las unidades usadas que se valoran en el presente estudio.
✓ **VALOR DE REPOSICIÓN EN MERCADOS SECUNDARIO**	El valor de reposición en mercado secundario corresponde al costo estimado para adquirir una ambulancia usada con características, estado y condiciones operativas semejantes a las unidades evaluadas, en el mercado nacional de segunda mano. Este valor es determinado a partir de la investigación y análisis de ofertas publicadas, transacciones realizadas y precios de referencia para vehículos equivalentes, considerando su antigüedad, kilometraje, grado de desgaste, reparaciones necesarias y obsolescencia funcional. En el mercado secundario, el valor es significativamente inferior al del mercado primario, reflejando la depreciación acumulada, los costos de rehabilitación estimados y las condiciones físicas que inciden en la reducción del precio. Este valor es clave para comprender el monto que la entidad debería destinar si optara por sustituir la ambulancia evaluadas por unidades usadas en estado operativo y funcional similar al que presentan actualmente.

✓ **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 equipos fueron diseñados y fabricados por la empresa propietaria de los mismos o cuando se negoció la ingeniería y fue contratada su construcción por terceros.
✓ **DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS NIC 36**	De acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 36), un activo sufre deterioro cuando su valor en libros excede su importe recuperable, entendiendo este último como el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso. En el caso de la ambulancia evaluadas, el evidente estado de abandono, corrosión en carrocería y partes metálicas, obsolescencia tecnológica y falta de operatividad sugiere que su valor recuperable es sustancialmente inferior a su valor contable. En consecuencia, se presume que existe un deterioro del valor del activo, ya que las unidades presentan un descenso significativo en su capacidad de generar beneficios económicos futuros y su valor comercial en el mercado secundario es notablemente reducido. Por tanto, a efectos contables y bajo los lineamientos de la NIC 36, es recomendable que la entidad realice las pruebas de deterioro pertinentes y ajuste el valor en libros de estos activos a su valor recuperable estimado, registrando la pérdida por deterioro correspondiente en los estados financieros.

SOLUCIONES INMOBILIARIAS S.A.S.

6. METODOLOGÍA UTILIZADA - OBTENCIÓN DEL VALOR

✓ **CONSIDERACIONES**	Para la determinación del valor comercial del bien objeto del presente avalúo, correspondiente a una ambulancia marca Toyota Land Cruiser 71, se tuvieron en cuenta las siguientes consideraciones técnicas y metodológicas, en el marco del método de costo de reposición depreciado: **1. Naturaleza del Activo** El bien corresponde a un vehículo especializado tipo ambulancia, destinado al transporte asistencial en salud, lo cual implica condiciones particulares de uso, adecuaciones técnicas y un comportamiento de mercado diferente al de vehículos convencionales.

2. Determinación del Costo de Reposición Nuevo (CRN)

Se estimó el valor de un vehículo nuevo o equivalente en el mercado actual, con características similares en cuanto a:

- Marca y línea (Toyota Land Cruiser 71)
- Configuración tipo pick-up
- Motorización y capacidad
- Adecuaciones como ambulancia

Este valor constituye la base para la aplicación del método.

3. Análisis de Depreciación

Se determinó la pérdida de valor del activo considerando:

- Antigüedad del vehículo
- Estado de conservación (clasificado como bueno)
- Uso intensivo en actividades de salud
- Condiciones de operación en zona rural

La depreciación fue estimada mediante criterios técnicos apoyados en metodologías reconocidas, incluyendo el enfoque de Helio de Caires.

4. Condiciones Reales de Operación

Se incorporaron factores que afectan directamente el valor del activo, tales como:

- Exposición a vías terciarias y condiciones exigentes
- Uso continuo en atención de emergencias
- Nivel de mantenimiento evidenciado
- Desgaste en adecuaciones como ambulancia

5. Referencias de Mercado

El valor obtenido fue contrastado con información disponible de mercado para vehículos similares, con el fin de validar su coherencia dentro de rangos comerciales razonables.

	6. Criterio Técnico del Avaluador Se aplicó el juicio profesional basado en experiencia en valoración de maquinaria y equipo, permitiendo ajustar el resultado a condiciones reales del activo que no siempre son cuantificables de manera directa.
✓ **CONCEPTO TÉCNICO – MÉTODO DE HELIO CAIRES**	El método de valoración desarrollado por **Helio de Caires** corresponde a una formulación técnica del **método de costo de reposición depreciado**, ampliamente aplicada en la valoración de maquinaria, equipos y activos productivos. Este modelo se fundamenta en el principio de sustitución, según el cual el valor de un activo usado no debe exceder el costo de adquirir un bien nuevo de características equivalentes, ajustado por las pérdidas de valor acumuladas. **Fundamento técnico** El modelo plantea que el valor actual de un activo es función del costo de reposición a nuevo, afectado por tres tipos de depreciación: • **Depreciación física:** Asociada al desgaste material del activo por uso, edad y condiciones de operación. • **Depreciación funcional:** Relacionada con la obsolescencia tecnológica o pérdida de eficiencia frente a equipos más modernos. • **Depreciación económica:** Derivada de factores externos, como condiciones del mercado, oferta y demanda, o cambios en el entorno económico. **Ventaja técnica del modelo** El modelo de Helio Caires presenta mayor precisión frente a métodos tradicionales, debido a que: • Evita la sobreestimación o subestimación del valor al no sumar depreciaciones de forma lineal. • Permite diferenciar claramente las causas de pérdida de valor. • Se adapta a la realidad operativa de maquinaria pesada, donde el desgaste físico no es el único factor relevante. • Facilita la validación cruzada con el método de mercado.

	Aplicabilidad Este método es especialmente adecuado para: • Maquinaria pesada • Equipos industriales • Activos productivos en operación • Avalúos con fines contables (NIIF) • Procesos periciales y aseguradores **Concepto técnico final** El modelo de Helio Caires constituye una herramienta robusta y técnicamente consistente para la estimación del valor de activos, al integrar de manera estructurada los diferentes factores de depreciación que afectan su valor real en el mercado, permitiendo obtener resultados coherentes, verificables y alineados con principios económicos de valoración.
✓ **FORMACIÓN DEL VALOR**	La máquina es valuada utilizando el Método del Costo, según el cual, a partir de un valor de Reposición a Nuevo se obtiene el valor de mercado, mediante la aplicación de coeficientes de depreciación. Estos coeficientes son derivados, por una parte, del llamado Modelo Roos-Heidecke para el caso de construcciones, y del Modelo De Caires, del Ingeniero Helio De Caires, para el caso de mobiliario, maquinarias y equipos. La metodología utilizada para determinar el valor de las maquinas del presente informe es el llamado: **MÉTODO DE LA FUNCIÓN DEPRECIACIÓN**, desarrollado por el Ing. Brasileño Helio De Caires. Para determinar el valor actual de los equipos, se aplicará un método basado en la fijación de un valor de reposición (VR) para cada mobiliario y equipo, determinado a base de cotizaciones de fabricantes o distribuidores. A dicho valores de reposición nuevo (VR) se les afecta con un Factor "D" erosivo, calculado mediante una función depreciación, dicho método utiliza las siguientes fórmulas:

$$VA=VR\ [(1 - r) \times D(t) + r] \quad (1)$$

$$V = VR * D \quad (2)$$

$$D = (1 - r) \times D(t) + r \quad (3)$$

Con la formula (3) Calculamos el valor de "D(t)" como se expone:

$$D(t) = P \quad (4)$$

$$P = e/v * F\ (u, T) \quad (5)$$

Donde:

(e) = Edad efectiva del equipo (no cronológica).

(T) = Carga de trabajo.

(t) = Vida útil media para mantenimiento y trabajo normal.

(r) = Valor de rescate en porcentaje %.

(u) = Coeficiente de mantenimiento (ver cuadro No. I)

La formación del valor del activo se fundamenta en la integración de múltiples fuentes de información y metodologías de análisis, que en conjunto permiten estimar un valor comercial coherente, sustentado en los siguientes componentes:

1. **Valor de reposición en mercado primario:** Se estima el costo de adquisición de una unidad nueva, con características y equipamiento equivalente, ofrecida por concesionarios y distribuidores autorizados. Este dato se ajusta conforme a la configuración específica de la unidad objeto de avalúo.
2. **Valor de reposición en mercado secundario:** Se ha realizado un análisis comparativo con unidades usadas de características similares (marca, modelo, año, estado de conservación y equipamiento), a fin de determinar un rango de precios vigentes en portales y comercios especializados en vehículos de carga pesada.

Ajustes por condiciones específicas del activo y del mercado: Se han aplicado ajustes derivados del estado físico, mantenimiento, depreciación acumulada por

	el uso y el entorno de mercado (oferta y demanda). Estos ajustes permiten afinar el valor estimado, garantizando que este refleje de manera realista las condiciones operativas y la vida útil remanente del activo.
✓ **MÉTODO HELIO DE CAIRES**	Este método se basa en la obtención de un coeficiente de depreciación, tomando en cuenta los factores de mantenimiento y de trabajo, para ser aplicado al valor o costo de reposición, lo cual ajusta a la realidad el valor del bien en el mercado y adicionalmente le incorpora las diferencias que existen entre los equipos, que, aun coincidiendo en tipo, marca y edad cronológica, por ejemplo, pueden arrojar valores distintos, lo cual es muy ajustado a las circunstancias efectivas del bien. Siendo los factores de inflación y/ó de carácter cambiado fenómenos económicos de repercusión mundial, el costo actual de reposición (nuevo) de un bien mueble es fundamental para determinar el posible valor del bien a avaluar, y precisamente este método de depreciación técnica reconoce como punto de partida a dicho costo. El método Helio de Caires es una técnica valuatoria empleada para la estimación del valor actual de bienes muebles, en especial maquinaria, equipos y vehículos que han sido sujetos a uso, desgaste y obsolescencia. Esta metodología parte de determinar un **valor a nuevo o de reposición** para un bien de características equivalentes y posteriormente aplica un **coeficiente de depreciación** que considera la edad, el estado general de conservación, el grado de mantenimiento y la expectativa de vida útil restante del activo. La fórmula general del método es: **Valor Actual = Valor de Reposición a Nuevo X (1−Depreciación Acumulada)** La depreciación acumulada es calculada en función de la proporción entre la vida transcurrida y la vida útil estimada del activo, ajustando además por factores como obsolescencia tecnológica y deterioros observados que superan los normales por uso. Este método permite determinar un valor razonable que refleje la situación física y operativa del bien, su desempeño previsto y las condiciones del mercado en el momento del avalúo.

	En el presente estudio, el método Helio de Caires sirvió como complemento al método comparativo de mercado para estimar el valor de la ambulancia evaluadas, particularmente ante la falta de ofertas de unidades exactamente comparables en el mercado y las evidentes condiciones físicas que impactan su valor. **Estimación del Valor de Reposición a Nuevo**: El primer paso del valuador es determinar el Costo de Reposición a Nuevo (CR) que representa el costo de adquirir un bien sustituto de características iguales o similares al bien objeto de estudio, para aplicarle el coeficiente de depreciación utilizado a la fracción depreciable. La primera fuente, es actualizar el costo de compra, mediante índices especiales o índices inflacionarios generales o específicos del país de origen del equipo o maquinaria, con el cuidado de aplicar estos índices al valor FOB, fábrica o puerto de embarque y luego actualizar el resto de los costos necesarios para poner la maquinaria en funcionamiento. La segunda fuente solicitando presupuesto cuando el bien es producido en el país o existe buena representación. La tercera fuente es realizar un estudio de costo para llegar al Costo de Reposición a Nuevo (CRN), deberá incluir costos directos como lo son materiales, mano de obra y equipos para la fabricación de la maquinaria, indirectos como ingeniería, permisología, calibración y puesta en marcha, además agregar la utilidad del fabricante. La cuarta fuente es solicitar o buscar información referente al activo en estudio a través de internet. En Latinoamérica existen diversos métodos para la valoración de maquinaria, los más utilizados son el método de Helio De Caires y el método de la Sociedad Mexicana de Ingeniería Económica, los mismos consideran la depreciación en función de factores correspondientes a la edad, conservación, obsolescencia, mantenimiento, y trabajo para la obtención del valor de cada máquina. **VER PUNTO 8. APLICACIÓN DEL MÉTODO – MEMORIA DE CÁLCULO.**

7. COTIZACIÓN MAQUINARIA PARA IMPLEMENTAR EL MÉTODO

✓ **INVESTIGACIÓN DE COTIZACIÓN**	**INVESTIGACIÓN DE MERCADO Y COTIZACIÓN** Para la determinación del costo de reposición del bien objeto del presente avalúo, se realizó una investigación de mercado orientada a identificar valores de referencia de vehículos similares disponibles en el mercado nacional. Dicha investigación se fundamentó en la consulta de diferentes fuentes, incluyendo: • Plataformas comerciales de venta de vehículos • Referencias de concesionarios y distribuidores autorizados • Publicaciones especializadas en maquinaria y equipo • Experiencia técnica en valoración de activos similares **1. Criterios de Comparabilidad** Las cotizaciones analizadas corresponden a vehículos con características similares al bien objeto de avalúo, considerando: • Marca: Toyota • Línea: Land Cruiser serie 70 (o equivalente) • Configuración: Pick-up 4x4 • Cilindraje y capacidad operativa • Adaptación como ambulancia (cuando aplica) • Antigüedad y estado general **2. Rango de Valores Observados** Del análisis de mercado se identificó que los valores para vehículos comparables presentan variaciones dependiendo de factores como: • Año de fabricación • Kilometraje • Estado de conservación • Nivel de adecuación como ambulancia • Condiciones de mantenimiento

En términos generales, se establecen los siguientes rangos referenciales (valores aproximados):

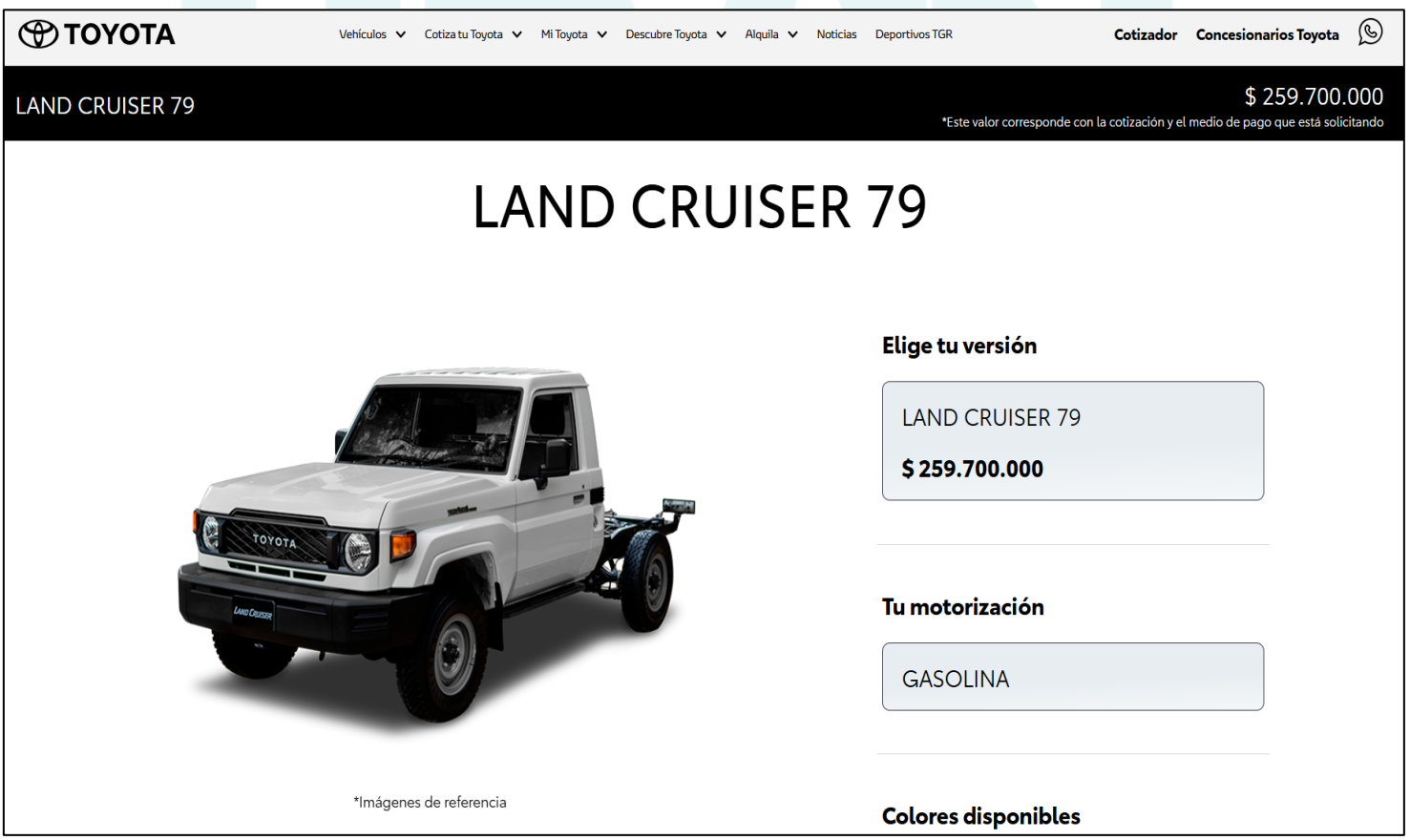
- **Vehículos similares usados:** entre $180.000.000 y $199.000.000 COP
- **Vehículos nuevos o recientes (equivalentes):** entre $260.000.000 y $280.000.000 COP

(Estos valores deben ajustarse si luego quieres que los calculemos exactos)

3. Aplicación en el Avalúo

La información recopilada permitió:

- Estimar el **costo de reposición nuevo (CRN)**
- Validar el rango del valor final obtenido
- Ajustar el resultado conforme a condiciones reales del mercado



Fuente: Toyota Colombia https://www.toyota.com.co/cotizador/land-cruiser

8. APLICACIÓN DEL MÉTODO – MEMORIA DE CÁLCULO

VALOR COMERCIAL AMBULANCIAS – MARCA TOYOTA LAND CRUISER - CAMIONETA PICK-UP



Edad: e =10 año de vida efectiva,

Mantenimiento: Mínimo (u = 5)

Carga de trabajo: Pesada (T = 15)

Vida Útil: v = 20 años

Valor de rescate del 10 %, (r = 0,1).

Su coeficiente de depreciación (D), será obtenido por tablas.

Para u = 5 y para T = 15

La función depreciación F (u,T) = 1.79 (obtenido de la tabla anexa No. I)

Luego la función P, será:

P = e/vu *F (u, T) = 0.50 x 1.79 = 0.88

Para P = 0.88 por otra tabla D (t) = 0,14778

D = (1 - r) x D(t) + r = (1 - 0,10) x 0,14778 + 0,1 = 0,232999405

Siendo VR = $ 259.700.000 Investigación de Mercado y Cotización.

V = VR * D = $ 259.700.000 x 0,232999405 = $ 60.509.946 ML

VA = $ 60.509.946 ML

SESENTA MILLONES QUINIENTOS NUEVE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS (M.L.V)

TABLA ANEXA 1.

CUADRO DE VALORES OBTENIDOS SEGÚN MÉTODO EXPUESTO:

MANTENIMIENTO (μ)	CARGA O COFT. DE TRABAJO (T)		F (μ T)
	NULA	0	0,69
	LEVE	5	0,95
MÍNIMO 5	NORMAL	10	1,29
	PESADA	15	1,76
	MUY PESADA	20	2,4

e	Edad efectiva del bien.
vu	Vida útil de la maquinaria o equipo
μ	Mantenimiento de la maquinaria o equipo.
T	Carga de trabajo.
r (10%) - 0,1	Vida residual.
F(μ,T)	Función (mtto. y carga).
P	
D(t)	Función Depreciación.
D	Depreciación.
VR	Valor Reposición nuevo.

LISTA DE ENTRADA

						MANTENIMIENTO		CARGA DE TRABAJO								
						RIGUROSO		NORMAL		REGULAR						
Nº	NOMBRE	PLACA	MODELO / LINEA	MARCA	SERIAL-VIN	MTTO	μ	CARGAS	T	ESTADO DE CONSERVACIÓN	EDAD EFECTIVA e (Años)	KILOMETRAJE	VU VIDA ÚTIL (Años)	VALOR DE ADQUISICIÓN NUEVO (UM)	F (μ T)	FECHA DE ADQUISICIÓN
1	CAMIONETA PICK-UP AMBULANCIA	ODT796	LAND CRUISIER - 76	TOYOTA	JTELU71J5G4012127	MINIMO	5	PESADA	15	REGULAR	10	487.814	20	$ 259.700.000	1,79	25/01/2016

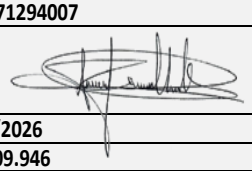
VALORACIÓN DE MAQUINARIA

DESCRIPCIÓN DEL EQUIPO				VALOR DE REPOSICIÓN (VR)	INFORMACIÓN OPERATIVA DE LA MAQUINARIA										(VA) VALOR ACTUAL
No.	MAQUINARIA	MARCA	SERIE-VIN	(UM)	e	vu	e/vu	μ	T	r	F(μ,T)	P	D(t)	D	(UM)
1	CAMIONETA PICK-UP AMBULANCIA	TOYOTA	JTELU71J5G4012127	$ 259.700.000	10	20	0,50	5	15	0,1	1,76	0,88	0,14778	0,232999	**$ 60.509.946**
TOTAL VALORACIÓN DE MAQUINARIA															**$ 60.509.946**

9. FICHA TÉCNICA DEL EQUIPO

FICHA DE CALIFICACIÓN PARA MAQUINARIA					
Toyota Land Cruiser (71) 4.0 i V6 (231 CV) 4WD					
TIPO DE MAQUINARIA Y/O IMPLEMENTO.	CAMIONETA PICK-UP			**MARCA.**	TOYOTA
CARROCERIA	AMBULANCIA			**AÑO FABR.**	2015
FECHA DE INSPECCIÓN	11/04/2026		**HORA DE INSPECCION:**		11:00 a. m.
SERIE MOTOR	1GRH111647		**TIPO DE COMBUSTIBLE**		DIESEL
PLACA	ODT796		**KILOMETRAJE**		N/D
SERIE CHASIS - VIN	JTELU71J5G4012127		**LINEA**		LAND CRUSIER
MOTOR	Motor V6 1GR-FE de 3 956 cm³		**CATEGORÍA - TIPOLOGÍA**		AMBULANCIA
VALOR DE REPOSICIÓN	$ 259.700.000		**CILINDRADA**		3.956 CC
VALOR FASECOLDA	N/D		**TRACCIÓN**		4X4 AWD
VALOR ASEGURABLE	N/D		**PESO NOMINAL**		N/D
CARACTERISTICAS GENERALES DE LA MAQUINA.					
POTENCIA HP	228 hp a 5 200 rpm y 360 Nm a 3 800 rpm				
CAPACIDAD DE CARGA	730 kg a 910 kg		**TIPO DE TRASMISIÓN**		MECANICA 5 MARCHAS
DOCUMENTOS.					
NUMERO DE REGISTRO IMPORTACION.	352015000428092				
FECHA DE COMPRA	11/12/2015				
PROPIETARIO - IDENTIFICACION.	Hospital San Juan de Dios - Anorí				
IDENTIFICACIÓN -NIT	890.982.138				
FECHA DE MATRICULA	25/01/2016				
CALCULOS Y ANALISIS DE RENDIMIENTO DE LA MAQUINA.					
VIDA UTIL. AÑOS	20		**SEMANAS TOTALES TRABAJADAS AÑO**		N/D
OBSERVACIONES EN CAMPO.	0				
LA MAQUINA SE ENCUENTRA EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN, ACTUALMENTE ESTA OPERABLE					
METODO VALUATORIO A APLICAR A LA VALORACION DE LA MAQUINA			VALOR DE MERCADO Y/O REPOSICIÓN DEPRECIADO		
METODO VALUATORIO DE VERIFICACION APLICADO			MÉTODO DE MERCADO Y/0 MÉTODO DE HELIO DE CAIRES		

MANTENIMIENTO, CARGA DE TRABAJO Y ESTADO DE CONSERVACION.

MANTENIMIENTO.			**CARGA DE TRABAJO**		
INEXISTENTE	0	OPTIMO	**NULA**	**0**	**MUY MALO**
MINIMO	**5**	**MUY BUENO**	**LEVE**	5	CHATARRA
NORMAL	10	BUENO	**NORMAL**	10	VR SALVAMENTO
RIGUROSO	**15**	**REGULAR**	**PESADA**	**15**	**BUENO**
PERFECTO	**20**	**DEFICIENTE**	**MUY PESADA**	20	DEFICIENTE
ESTADO DE CONSEVACION.			**NOTAS.**		
OPTIMO	0		**NOMBRE DEL AVALUADOR**	**ANDRÉS FELIPE URREGO URÁN**	
MUY BUENO	5		**REGISTRO RAA. AVAL**	**AVAL-71294007**	
BUENO	**10**		**FIRMA DEL AVALUADOR.**		
REGULAR	15				
DEFICIENTE	**20**	**X**			
MALO	25		**FECHA DE VALORACION**	**28/04/2026**	
MUY MALO	30		**VALOR TOTAL AVALUO.**	**$ 60.509.946**	
CHATARRIZACION	35				

10. CONSIDERACIONES GENERALES

10.1 VIDA ECONÓMICA TOTAL

La **vida económica total** se entiende como el período estimado durante el cual una máquina puede desempeñar la función para la que fue diseñada, generando beneficios o prestando un servicio efectivo en condiciones normales de uso y mantenimiento. Este concepto considera tanto la resistencia física del activo como su vigencia tecnológica y su capacidad para seguir siendo competitivo frente a nuevos equipos que ingresan al mercado.

La duración de la vida económica depende de múltiples factores, entre ellos:

- La calidad de los materiales y componentes que integran la máquina.
- La intensidad y tipo de uso al que ha sido sometida.
- La efectividad y regularidad del mantenimiento preventivo y correctivo.
- La evolución tecnológica y los cambios en la demanda que pueden volver obsoleto el activo antes de su agotamiento físico.

En términos generales, la **vida económica total** es un parámetro clave para estimar la depreciación y, por ende, el valor remanente de la maquinaria en cada momento de su existencia. La adecuada determinación de este período es fundamental para una valuación técnica y confiable que refleje su verdadera capacidad productiva y su situación en el mercado.

Para el caso de la ambulancia avaluadas la **vida económica total** corresponde al período estimado durante el cual un activo es capaz de generar beneficios económicos o de prestar el servicio para el que fue concebido, bajo condiciones normales de uso y mantenimiento adecuado. En el caso de la ambulancia evaluadas, la vida económica total depende de factores como la calidad de fabricación, las condiciones operativas a las que han sido sometidas, los programas de mantenimiento preventivo y correctivo, el tipo de uso y los avances tecnológicos que pueden convertirlas en obsoletas antes del agotamiento físico.

En la presente valoración, se ha considerado que las unidades, al tratarse de vehículos de uso especial sometidos a uso continuo, cumplen con una vida económica total promedio entre **10 y 12 años**, bajo condiciones normales de operación. Sin embargo, debido a su estado actual —caracterizado por deterioro, oxidación, abandono y falta de reparaciones oportunas—, su **vida económica remanente** es prácticamente nula o muy reducida, por lo que su valor comercial depende casi exclusivamente del valor residual que puedan tener en el mercado secundario o como partes reutilizables.

10.2 DEFINICIÓN DEL ACTIVO PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Un activo es parte contable de la propiedad, planta y equipo si satisface los siguientes parámetros:

- Su operación es superior a un periodo contable (más de un año).
- Su servicio implica un beneficio económico inmediato y/o futuro.
- Su operación y control es 100% del resorte de la empresa.
- Es un activo padre y/o es un activo componente del padre que permita llevarlo como un activo separado.
- Se necesita en la operación y/o en la administración de la empresa.
- Su valor puede ser estimado con razonabilidad.
- Algunos activos son requeridos en procesos de vigilancia, seguridad y control ambiental y de índole legal.
- Desembolsos posteriores se deben reconocer cuando conduzca a beneficios económicos futuros.

Los **propiedades, planta y equipo** son activos tangibles que posee una entidad para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para fines administrativos, y que se espera sean utilizados por un período superior a un año. Estos activos, reconocidos bajo la Norma Internacional de Contabilidad NIC 16, incluyen bienes como terrenos, edificaciones, maquinaria, vehículos, equipos, muebles y demás elementos que sean esenciales para el desarrollo de la actividad operativa.

Su valor contable inicial se determina al costo de adquisición, incluyendo los desembolsos necesarios para ponerlos en condiciones de uso previsto. Posteriormente, su valor en libros es ajustado por la depreciación acumulada y, cuando corresponda, por pérdidas por deterioro que reflejen la reducción en su capacidad para generar beneficios futuros.

En síntesis, los activos propiedad, planta y equipo representan inversiones físicas que brindan servicio a largo plazo y cuya adecuada gestión es fundamental para garantizar la continuidad y eficiencia en la operación de la entidad.

En el marco del presente avalúo, la ambulancia objeto de estudio se reconocen como parte de los **propiedades, planta y equipo** de la entidad, ya que son activos tangibles destinados a la prestación del servicio de transporte asistencial, con una vida útil originalmente estimada superior a un año y que han sido empleados regularmente en el desarrollo de las actividades operativas.

En su estado actual, la ambulancia presenta un deterioro significativo por uso prolongado y falta de mantenimiento, con evidentes signos de oxidación, desgaste en carrocería y partes mecánicas, así como una disminución en su funcionalidad y confiabilidad. Esto impacta directamente su valor en libros y su capacidad para generar beneficios futuros en la operación.

Su reconocimiento contable inicial debió corresponder al costo de adquisición, incluyendo los costos necesarios para su puesta en servicio, mientras que su valor contable actual es el resultado del costo histórico menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro. Dada su situación física, es evidente que el valor

recuperable es bajo y su uso futuro es limitado, por lo que su valor contable debe ajustarse a la realidad económica y operativa que presentan.

10.3 PRINCIPIOS DE VALORACIÓN

En condiciones normales de uso y conservación, la valoración de maquinaria se fundamenta en los siguientes principios:

- **Principio de sustitución:** Un bien no puede tener un valor superior al costo de adquisición de otro bien equivalente en funcionalidad y capacidad productiva, ajustado por la depreciación y el estado de conservación del activo evaluado.
- **Principio de mayor y mejor uso:** La maquinaria debe valorarse bajo la premisa de que su uso actual es el más eficiente y que maximiza su valor para la empresa, sin considerar cambios en su destino o uso que no sean técnica o económicamente viables.
- **Principio de mercado:** La estimación del valor parte del comportamiento del mercado secundario para bienes comparables en condiciones normales, es decir, maquinaria en buen estado de funcionamiento, con mantenimiento periódico y que mantiene sus características operativas conforme a las especificaciones del fabricante.
- **Principio de costo de reposición nuevo menos depreciación:** Cuando es aplicable, se estima el valor mediante el costo que tendría adquirir una máquina nueva de características equivalentes, menos la depreciación acumulada por edad, uso, obsolescencia y conservación, considerando que su estado es óptimo o en condiciones normales.
- **Principio de uso y funcionamiento:** La maquinaria es valorada como un bien en operación, que mantiene sus componentes en buen estado, sin reparaciones pendientes mayores, y que es capaz de ofrecer los rendimientos para los que fue diseñada.

Estos principios garantizan que la estimación del valor sea objetiva, coherente con las condiciones normales de uso del activo y con su situación en el mercado, ofreciendo un resultado fiable para la toma de decisiones.

10.4 VALOR DE SALVAMENTO

En el caso de maquinaria que ha sido utilizada bajo condiciones normales y que ha recibido mantenimiento adecuado a lo largo de su vida útil, el **valor de salvamento** corresponde al importe estimado que podría obtenerse al momento de su retiro del servicio, una vez que ha alcanzado el final de su vida económica.

Este valor depende de su estado general al momento del retiro, la demanda por equipos usados en el mercado secundario y la posibilidad de aprovechar componentes que sean reutilizables. Por lo tanto, para máquinas en condiciones normales, el valor de salvamento suele ser superior al valor del simple material de desecho, ya que se considera que los componentes, partes y repuestos tienen un valor residual aprovechable en otros equipos o procesos.

En resumen, el valor de salvamento representa un porcentaje del costo de reposición a nuevo que depende del tipo de máquina, su obsolescencia tecnológica y la situación del mercado al momento de su disposición final.

10.5 DETERIORO

Se entiende por **deterioro** la disminución gradual y continua en las condiciones físicas, operativas y funcionales de la maquinaria como resultado del uso, paso del tiempo y exposición a factores ambientales. Este proceso impacta la capacidad del activo para generar beneficios económicos en su ciclo productivo, reduciendo su valor de mercado y su valor contable.

En maquinaria en condiciones normales, el deterioro es un fenómeno previsto que se refleja en la depreciación y que depende de aspectos como la calidad del mantenimiento, la intensidad del uso, la tecnología incorporada y las condiciones del entorno de trabajo. A medida que avanza el tiempo, el deterioro acumulado incide directamente en la estimación del valor comercial, ya que disminuye la expectativa de vida útil remanente y aumenta los costos de mantenimiento, reparaciones o eventual reemplazo.

En la ambulancia evaluadas, el **deterioro** es significativo y ha afectado tanto su estructura como sus componentes funcionales y estéticos. Este deterioro es el resultado del uso intensivo a lo largo de su vida útil, sumado a la falta de mantenimiento y a su exposición prolongada a condiciones ambientales adversas. Como consecuencia, las unidades presentan:

- Corrosión y óxido en carrocería y partes metálicas.
- Desgaste y averías en componentes mecánicos y eléctricos.
- Deterioro en el interior del habitáculo, incluyendo camillas, accesorios médicos y revestimientos.
- Pintura envejecida y en mal estado, que disminuye su presentación y protección contra la intemperie.

Este deterioro acumulado impacta directamente su valor de mercado y limita su posibilidad de ser reutilizadas sin inversiones significativas en rehabilitación. Por ello, su estimación de valor considera una depreciación elevada, reflejando que su capacidad operativa y su vida remanente son muy reducidas.

10.6 VOLATILIDAD FINANCIERA

En condiciones normales, la maquinaria experimenta una **baja volatilidad financiera** en su valor de mercado, debido a que su depreciación es generalmente predecible y sigue un patrón regular asociado a su uso, edad y estado de conservación. Los cambios en su valor a lo largo del tiempo dependen de factores estables como la evolución tecnológica, la demanda en el mercado secundario y la disponibilidad de repuestos.

En este escenario, los riesgos que pueden afectar el valor del activo —como fluctuaciones económicas, cambios en la industria o avances tecnológicos que generen obsolescencia prematura— son moderados y pueden gestionarse mediante un mantenimiento adecuado y una política de renovación planificada. Por ello, la maquinaria en

condiciones normales presenta una volatilidad financiera controlada que facilita estimar su valor con un margen de error reducido y mayor estabilidad en sus proyecciones económicas.

En el caso de la ambulancia evaluadas, debido a su avanzado estado de deterioro, la **volatilidad financiera** es elevada. Su valor de mercado es altamente sensible a factores externos como la fluctuación en los precios de chatarra, la demanda por unidades para desarme o repuestos y los costos crecientes que implicarían su rehabilitación para volver a estar operativas.

Al encontrarse en condiciones físicas y mecánicas deficientes, la ambulancia tiene una escasa demanda en el mercado secundario, lo que genera incertidumbre en su valor estimado y limita las posibilidades de venta en condiciones favorables. Asimismo, cualquier variación en los precios del acero, repuestos usados o la aparición de oportunidades esporádicas de venta pueden producir cambios significativos en su valor, reflejando un comportamiento volátil y poco predecible desde el punto de vista económico.

11. ACLARACIONES DEL AVALUADOR

El valor de Mercado se define como: "el precio más probable que una propiedad puede tener en un mercado abierto y competitivo, bajo todos los requisitos y condiciones para una venta justa; en donde el comprador y el vendedor actúan de manera prudente e inteligente, y asumen que el precio no está afectado por motivaciones inadecuadas o poco evidentes."

Implícitamente en esta definición está la consumación de la venta en la fecha especificada y el traspaso del título de vendedor a comprador bajo estas condiciones:

- Comprador y vendedor están normalmente motivados.
- Ambas partes están bien informadas y actúan en lo que consideran su mejor interés.
- Un tiempo razonable de colocación es considerado en el mercado abierto.
- Los pagos son realizados en efectivo en la moneda local o en términos de un arreglo financiero que sea comparable.
- El precio representa la propiedad vendida sin haber sido afectada por intereses especiales, financiamiento o ventaja de cualquier persona asociada con la transacción.

- Tiempo razonable de exposición: El Tiempo de exposición siempre precede a la fecha efectiva de valuación. Puede ser definido como:
- "El tiempo estimado que una propiedad estaría ofertada en el mercado abierto antes de la consumación hipotética de la venta a partir de la fecha del avalúo. Es un análisis retrospectivo basado en eventos pasados y asumiendo un mercado abierto y competido.

- Los conceptos se consideran como un dictamen y no comprometen la responsabilidad de quien los emite, ni son de obligatorio cumplimiento. Artículo 25 Código Contencioso Administrativo.

- En caso de ser sustentado el presente avalúo ante alguna corte, estos se desprenden honorarios adicionales.

- El avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

- Se prohíbe la publicación parcial o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del avaluador, sin el debido consentimiento por parte del avaluador.

- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas 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 en el bien inmueble 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 con los requisitos de formación de su profesión.

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

- El avaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.

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

12. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Qué Urán Soluciones Inmobiliarias S.A.S., sus directivos y el Avaluador comisionado, no tienen intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

- Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.

- Que nuestros Honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.

- El valuador no revelará la 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 que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

- Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas del activo, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

- El avaluador deja expresa constancia que a la fecha desconoce posibles problemas legales que puedan tener los activo en cuestión, referida a posesión, demandas en curso, garantías prendarias y demás asuntos de carácter legal.

➢ La información entregada en este reporte representa el mejor esfuerzo y conocimiento del avaluador.

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

➢ El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", del Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas y de acuerdo con los parámetros exigidos por el Avaluador.

➢ 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 financiera interesada.

➢ El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

13. LIQUIDACIÓN AVALÚO

El valor razonable es el valor por el cual un activo podría ser intercambiado entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua.

En la liquidación del avalúo se aplicó el **método Helio de Caires**, el cual parte de la estimación del costo de reposición a nuevo para unidades equivalentes, seguido por la determinación del porcentaje de depreciación acumulada en función de la edad, uso, estado físico y grado de obsolescencia de los vehículos evaluados.

Con base en la aplicación del **método de costo de reposición depreciado**, el análisis técnico del estado del activo, la investigación de mercado y las condiciones reales de operación, se procede a determinar el valor comercial del bien objeto del presente avalúo.
El proceso de liquidación se fundamenta en:

- Estimación del **Costo de Reposición Nuevo (CRN)** de un vehículo equivalente
- Determinación de la **depreciación acumulada**, considerando antigüedad, estado de conservación, uso y condiciones de operación

- Aplicación de ajustes técnicos conforme al criterio profesional del avaluador

Como resultado de este análisis, se obtiene un valor que refleja la condición actual del activo dentro de un escenario de mercado normal.

Valor Comercial Estimado: $60.509.946COP *(SESENTA MILLONES QUINIENTOS NUEVE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS)*

Este valor corresponde al precio más probable de negociación del bien, en condiciones normales de mercado, entre partes informadas y sin presiones externas.

CONCEPTO DE DISPOSICIÓN PARA VENTA

DISPOSICIÓN DEL ACTIVO PARA COMERCIALIZACIÓN

De acuerdo con el análisis técnico realizado, el bien objeto del avalúo:

- **Se considera APTO PARA VENTA**

El activo presenta condiciones operativas y funcionales que permiten su comercialización en el mercado de vehículos usados, particularmente en segmentos como:

- Entidades del sector salud
- Empresas de transporte asistencial
- Uso institucional o rural

Condiciones para su comercialización:

- Puede ser vendido en su estado actual, como **ambulancia operativa**
- Su valor está condicionado a su estado de conservación y nivel de mantenimiento
- Se recomienda informar al comprador sobre su uso previo (servicio asistencial)

Consideraciones comerciales:

- El valor puede variar dependiendo de:
  - Negociación directa
  - Urgencia de venta
  - Condiciones específicas del comprador
- En caso de requerirse una venta más rápida, podría aplicarse un ajuste a la baja sobre el valor estimado

En el presente avalúo, el **mercado** para la ambulancia evaluadas se caracteriza por una demanda muy limitada y especializada, debido a las condiciones físicas y mecánicas en que se encuentran las unidades. su valor depende principalmente del interés de empresas o particulares que se dediquen a la compra de vehículos para despiece, recuperación de componentes o venta como material de reciclaje.

En este segmento, los precios se ven determinados por los costos de desmantelamiento, la posibilidad de recuperación parcial de partes útiles, el precio del material ferroso y las condiciones generales del mercado secundario. Por tal motivo, el comportamiento de la oferta y la demanda en este tipo de bienes es reducido y variable, lo que genera una baja liquidez y margina su valor a niveles próximos al valor de salvamento.

La cifra del avalúo se define teniendo en cuenta el uso condicionado del inmueble, en la siguiente forma:

AVALÚO COMERCIAL				
DESCRIPCIÓN DEL EQUIPO	**MARCA**	**REGISTRO VIN**	**MODELO**	**VALOR TOTAL DEL EQUIPO ($)**
CAMIONETA PICK-UP - AMBULANCIA	**TOYOTA**	**JTELU71J5G4012127**	**2016**	**$ 60.509.946**
TOTAL, VALOR RAZONABLE				**$ 60.509.946**
VALORES EN LETRAS VALOR RAZONABLE				
SESENTA MILLONES QUINIENTOS NUEVE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS– MONEDA LEGAL VIGENTE (M.L.V).				

ANDRÉS FELIPE URREGO URÁN

Avalúos de inmuebles Urbanos, Rurales E Inmuebles Especiales.
Avalúos de Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil.
Avalúos de Maquinaria y Equipos Especiales
Avalúos de Re1cursos Naturales y Suelos de Protección.
Avalúos de Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio.
Avalúos de Intangibles e Intangibles Especiales.
Avalúos de Obras de Infraestructura.
Avalúos de Semovientes y Animales.
Perito Auxiliar de la Justicia

Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. - AVAL 71294007 - ANA.
Celular: 301 682 07 77
Medellín 28 de abril de 2026

14. VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y Numeral 7° del Artículo 2° del Decreto 422 de marzo 8 del 2.000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

15. CONCLUSIONES

1. **Determinación del valor** El valor comercial del bien objeto de avalúo fue determinado mediante la aplicación del **método de costo de reposición depreciado**, el cual permitió establecer un valor técnicamente sustentado, considerando tanto el costo de un activo equivalente como la depreciación acumulada por uso, antigüedad y condiciones de operación.
2. **Condición del activo** La ambulancia marca Toyota Land Cruiser 71, identificada con placa ODT796 y VIN JTELU71J5G4012127, presenta un **estado general de conservación bueno**, con un nivel de desgaste acorde a su uso en actividades de transporte asistencial en salud, manteniendo condiciones funcionales para su operación.
3. **Influencia del uso y operación** El uso intensivo del vehículo en servicios de emergencia y su operación en condiciones exigentes (vías rurales y urbanas) han incidido directamente en su nivel de desgaste y depreciación, factores que fueron debidamente considerados en la estimación del valor.
4. **Soporte de mercado** La investigación de cotización permitió validar que el valor obtenido se encuentra dentro de rangos razonables del mercado para vehículos de características similares, garantizando la coherencia del resultado frente a condiciones reales de comercialización.
5. **Aplicabilidad del método** El método utilizado resulta adecuado para este tipo de activos, debido a la limitada disponibilidad de comparables directos y a la necesidad de incorporar variables técnicas específicas como estado, adecuaciones y condiciones de uso.

6. **Condición de comercialización El** bien se considera **apto para su disposición en el mercado**, pudiendo ser comercializado en su estado actual como vehículo operativo, sujeto a condiciones normales de negociación.
7. **Confiabilidad del avalúo** El presente avalúo proporciona una estimación objetiva y técnicamente fundamentada del valor comercial del activo, útil para la toma de decisiones administrativas, financieras o institucionales.

En términos generales, el valor determinado refleja de manera adecuada la condición actual del bien, su utilidad, su vida útil remanente y su comportamiento dentro del mercado, constituyéndose en una base confiable para su comercialización o gestión institucional.

16. CONCEPTO JURÍDICO - DANDO CUMPLIMIENTO AL CAPÍTULO VI PRUEBA PERICIAL

ARTICULO 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO. -CGP

Artículo 226. Procedencia. La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.

Sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal sólo podrá presentar un dictamen pericial. Todo dictamen se rendirá por un perito.

No serán admisibles los dictámenes periciales que versen sobre puntos de derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 177 y 179 para la prueba de la ley y de la costumbre extranjera. Sin embargo, las partes podrán asesorarse de abogados, cuyos conceptos serán tenidos en cuenta por el juez como alegaciones de ellas.

El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.

Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.

El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:

1.	**La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración**. R/ Andrés Felipe Urrego Urán, identificado con Cedula de ciudadanía No. 71.294.007 de Itagüí – Antioquia.
2.	**La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.** R/ Cl. 73 Sur# 63 AA-185 (2013) La Estrella - Antioquia. Correo Electrónico: comercial@uransoluciones.com Número de Teléfono: 301 682 07 77.
3.	**La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.** R/ Tasador Profesional en Avalúos de inmuebles Urbanos, Avalúos de inmuebles Rurales, Avalúos de inmuebles Especiales, Avalúos de Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Avalúos de inmuebles en Recursos Naturales y Suelos de Protección, Avalúos de Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, Avalúos de Intangibles e Intangibles Especiales, con R.A.A.- AVAL 71294007. Se anexan al documento vigente a la fecha. (también podrá ser consultado en el link https://www.raa.org.co/) **cumpliendo con la Ley 1673 de 2013** por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones, que tiene por objeto establecer las responsabilidades y obligaciones a cargo de los Avaluadores en Colombia. Se anexan diplomas de estudios en avalúos, y títulos académicos. Certificado de La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.
4.	**La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere**. R/ No aplica

5.

La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

TIPO DE PROCESO	**Dictamen Pericial Responsabilidad Civil Contractual**	**TIPO DE PROCESO**	**Dictamen Pericial Deslinde y Amojonamiento**
RADICADO	11001310301220240030700	RADICADO	05686-40-89-001+2022-00134-00
DEMANDANTE	Elizabeth Giraldo Sepúlveda	DEMANDANTE	Judy Milena Ramírez Gil.
DEMANDADO	Allianz Seguros S.A.	DEMANDADO	Danilo de Jesús Arbeláez Serna, María Nury Arbeláez Serna, y Blanca Mabel Arbeláez Serna.
JUZGADO	Juzgado 12 Civil Del Circuito De Bogotá D.C.	JUZGADO	Juzgado Promiscuo Municipal Santa Rosa De Osos – Antioquia.
AÑO	2024 - Terminado	AÑO	2024 - Terminado

TIPO DE PROCESO	**Dictamen Pericial Declarativo Imposición de Servidumbre Eléctrica - Rural**	**TIPO DE PROCESO**	**Dictamen Pericial para Declarativo Divisorio.**
RADICADO	05001310301720210008700	RADICADO	05686-40-89-001+2018-00023-00
DEMANDANTE	Empresas Públicas de Medellín – E.P.M.	DEMANDANTE	Fredy Santos Becerra Cossio.
DEMANDADO	Agropecuaria Grupo 20 S.A.	DEMANDADO	Gloria Eugenia Zapata Amaya
JUZGADO	Juzgado diecisiete (17) civil del circuito de Medellín (Ant).	JUZGADO	Juzgado Promiscuo Municipal De Santa Rosa De Osos.
AÑO	2024 - Terminado	AÑO	2024 - Terminado

TIPO DE PROCESO	**Dictamen Pericial Ejecutivo Hipotecario**	**TIPO DE PROCESO**	**Dictamen Pericial Ejecutivo Hipotecario**
RADICADO	05001 31 03 009 2013 00526 00	RADICADO	202100190
DEMANDANTE	Cooperativa Financiera Cotrafa.	DEMANDANTE	Cooperativa Financiera Cotrafa.
DEMANDADO	Luis Alfonso Cardona Jaramillo	DEMANDADO	Luis Alfonso Cardona Jaramillo
JUZGADO	Juzgado primero (1) civil del circuito de ejecución de sentencia de Medellín.	JUZGADO	Juzgado 02 Civil Municipal del circuito de Bello – Antioquia.
AÑO	2024 - Terminado	AÑO	2024 - Terminado

TIPO DE PROCESO	Dictamen Pericial de Maquinaria para Reparación Directa	TIPO DE PROCESO	Dictamen Pericial de Maquinaria para Reparación Directa
RADICADO	05001 33 33 009 2022 00209 00	RADICADO	05001 33 33 0032 2022 00202 00
DEMANDANTE	Jorge Pineda Rodríguez	DEMANDANTE	Esteban De Jesús Zapata Granda Y Otros
DEMANDADO	Municipio De Yondó	DEMANDADO	Nación-Min defensa-Policía Nacional Y Otros
JUZGADO	Juzgado Noveno Administrativo Oral De Medellín	JUZGADO	Juzgado Treinta Y Dos Administrativo Del Circuito De Medellín
AÑO	2022 - Terminado	AÑO	2022 - Terminado

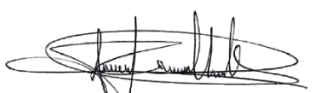
TIPO DE PROCESO	Dictamen Pericial Imposición de Servidumbre de Paso - Rural	TIPO DE PROCESO	Dictamen Pericial de Maquinaria para Reparación Directa
RADICADO	2023-00512	RADICADO	05001-33-33-030 2024-00043 00
DEMANDANTE	Ángel Ricardo Rozo	DEMANDANTE	Gabriel Mesa
DEMANDADO	Olido Antonio Álvarez	DEMANDADO	Nación, Rama Judicial Consejo Superior De La Judicatura Nación-Min defensa-Policía Nacional
JUZGADO	Juzgado Promiscuo Municipal De Santa Rosa De Osos.	JUZGADO	Juzgado Promiscuo Municipal De Santa Rosa De Osos.
AÑO	2023 - Terminado	AÑO	2023 - Terminado

TIPO DE PROCESO	Dictamen Pericial Declarativo Especial Divisorio	TIPO DE PROCESO	Dictamen Pericial Declarativo verbal
RADICADO	05001 31 03 007 2020 00153 00	RADICADO	05001310301920240001500
DEMANDANTE	Yamile Aidé López Mesa y Otros.	DEMANDANTE	FREDY ALBERTO ECHAVARRIA RUIZ
DEMANDADO	Gustavo Alonso López Gómez Y Otros.	DEMANDADO	AREACO S.A.S, CONSTRUCTORA SUMAS & RESTAS S.A.S, NIDIA ALBANY SANCHEZ MARIN, PROYEINMUEBLES S.A.S.
JUZGADO	Juzgado Séptimo Civil Del Circuito De Oralidad - Medellín	JUZGADO	Juzgado 019 Civil de Circuito de Medellín
AÑO	2024 - Terminado	AÑO	2024 - Terminado

TIPO DE PROCESO	Dictamen Pericial Imposición de Servidumbre de Paso - Rural	TIPO DE PROCESO	Dictamen Pericial Inmueble para Declarativo Divisorio.
RADICADO	05-237-40-89-001-2023-00291-00	RADICADO	05686-40-89-001+2018-00023-00
DEMANDANTE	Miguel Ángel Álzate Rúa	DEMANDANTE	Fredy Santos Becerra Cossio.
DEMANDADO	Jorge Mauricio Ortiz Londoño y Otros.	DEMANDADO	Gloria Eugenia Zapata Amaya
JUZGADO	Juzgado Promiscuo Municipal De Santa Rosa De Osos.	JUZGADO	Juzgado Promiscuo Municipal De Santa Rosa De Osos.
AÑO	2023 - Terminado	AÑO	2024 - Terminado

	TIPO DE PROCESO	**Dictamen Pericial de Inmueble para Proceso Divisorio**	**TIPO DE PROCESO**	**Dictamen Pericial inmueble cálculo de Usufructo**
	RADICADO	2021-31700	RADICADO	2022-00026-00
	DEMANDANTE	Luz Marina Martínez Ossa	DEMANDANTE	Luz Marina Martínez Ossa
	DEMANDADO	Mariela Africano Hernández y Miguel Antonio Giraldo Jaramillo.	DEMANDADO	Mariela Africano Hernández
	JUZGADO	Juzgado 2 Civil del Circuito de Rionegro (Ant).	JUZGADO	Juzgado Civil Laboral del Cto. Manilla
	AÑO	2021 - Terminado	AÑO	2021 - Terminado
6.	**Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen**. R/ No había sido designada antes por ninguno de ellos.			
7.	**Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el Artículo 50 del CGP, en lo pertinente.** R/ El tasador (Avaluador) no han incurrido en alguna de las causales de exclusión previstas en tal artículo. Manifiesto bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestado con la firma del presente, que NO me encuentro incursa en ninguna causal de impedimento para emitir el presente dictamen pericial de avalúo y que tengo los conocimientos necesarios para rendir el mismo, igualmente, manifiesto que he actuado leal y fielmente en el desempeño de mi labor, con objetividad e imparcialidad, pues mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.			
8.	**Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación**. R/ Para la realización del avalúo comercial, nos ceñimos a los lineamientos y métodos según la normatividad legal vigente, la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el Decreto 1420 de 1998 y la Nueva Ley de Avaluador N° 1673 de 2013. NO SE UTILIZARON METODOLOGÍAS DIFERENTES.			

9.	**Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación**. R/ Para la realización del avalúo comercial, nos ceñimos a los lineamientos y métodos según la normatividad legal vigente, la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el Decreto 1420 de 1998 y la Nueva Ley de Avaluador N 1673 de 2013. Lineamientos de la Lógica y la Experiencia del Avaluador. NO SE UTILIZARON METODOLOGÍAS DIFERENTES.
10.	**Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen**. R/ Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). Manuales NTS expedidas por ICONTEC y el R.N.A., en particular la NTS S04 Código de Conducta del Valuador, GTS G 02 Conceptos y Principios Generales de Valuación, NTS S 03 Contenido de los Informes de Valuación, NTS I 01 Contenido de los Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos, GTS E 01 Valuación de Bienes Inmuebles, NTS 01 Bases para la Determinación de Valor de Mercado, NTS 02 Bases para la Determinación de Valores Distintos al Valor de Mercado. Libro VALORACION INMOBILIARIA de Jerónimo Aznar, Ronny González, Francisco Guijarro y Arturo López, de la Editorial Universitat Politécnica de Valencia primera edición 2012. Código General del Proceso.



ANDRÉS FELIPE URREGO URÁN

Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. - AVAL 71294007 - ANA.
Celular: 301 682 07 77

17. ANEXO FOTOGRÁFICO





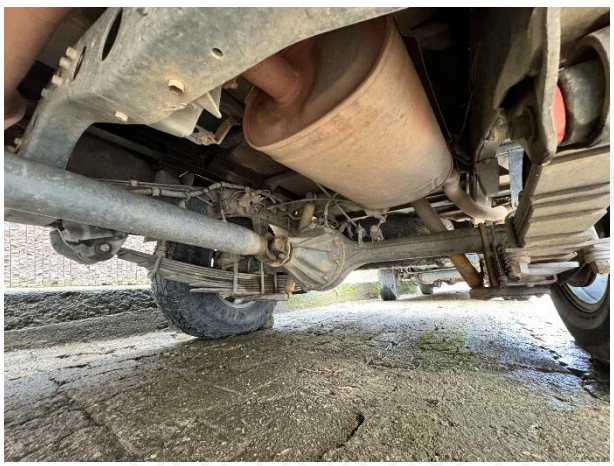


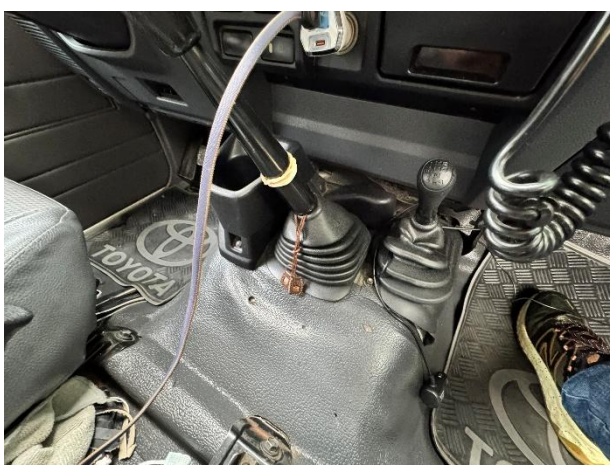
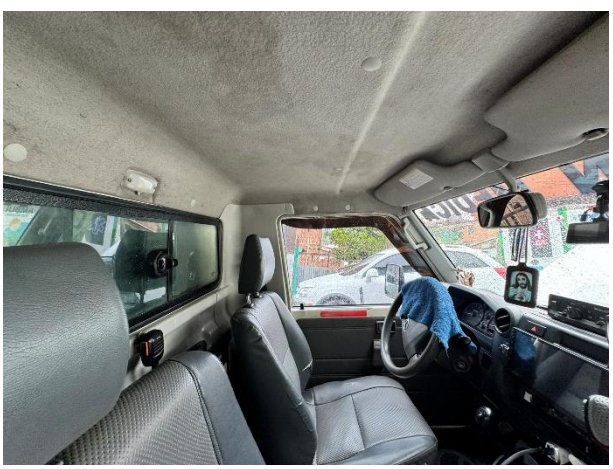

















H
80
100
120
60
140
40
km/h
160
20
180
200
9
19V
487814


~JTELU71J5G4012127~



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) ANDRES FELIPE URREGO URAN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 71294007, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Diciembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-71294007.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FELIPE URREGO URAN 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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
22 Dic 2017	**Régimen de Transición**	**03 Abr 2023**	**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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
22 Dic 2017	**Régimen de Transición**	**03 Abr 2023**	**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	Régimen
19 Feb 2021	**Régimen Académico**

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	Régimen
14 Abr 2023	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
14 Abr 2023	**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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
06 Jun 2018	**Régimen de Transición**	**04 Feb 2021**	**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	Régimen
19 Feb 2021	**Régimen Académico**

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	Régimen
14 Abr 2023	**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	Régimen
14 Abr 2023	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
14 Abr 2023	**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	Régimen
19 Feb 2021	**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.

Fecha de inscripción	Régimen
19 Feb 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	Régimen
19 Feb 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-0778, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, 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-0520, vigente desde el 01 de Junio de 2016 hasta el 30 de Junio de 2020, 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 Especiales con el Código ESP-0273, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, 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 INSCRIPCION EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA
Dirección: CALLE 27 #66 - 20
Teléfono: 3016820777
Correo Electrónico: andresfelipeuran@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral en Auxiliar de Avalúos de Bienes Ambientales y Recursos Naturales - Instituto de Educación para el

Trabajo y el Desarrollo Humano Compuestudio
Técnico Laboral en Auxiliar de Avalúos de Bienes Muebles e Inmuebles- Instituto de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano Compuestudio
Técnico Laboral en Auxiliar de Avalúos de Empresas e Intangibles - Instituto de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano Compuestudio
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional

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) ANDRES FELIPE URREGO URAN, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 71294007.

El(la) señor(a) ANDRES FELIPE URREGO URAN 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

ba150b24

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 Abril del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal