CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS No. FDLUSA-CTO-402-2025-SECOP II

FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE USAQUEN

OBJETO:

“TOMA FISICA DE TODOS LOS BIENES DE PROPIEDAD DEL FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE USAQUEN (LA MEDICION POSTERIOR DE LOS BIENES CLASIFICADOS COMO PROPIEDAD PLANTAY EQUIPO MAYORES A 2 SMMLV – LA MEDICION POSTERIOR DE LOS BIENES QUE ESTEN EN LA CUENTA 15 (INVENTARIOS NO EXPLOTADOS) DE VIGENCIAS ANTERIORES – EL DETERIORO DE LOS BIENES CLASIFICADOS COMO PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO SUPERIORES A 35 SMMLV Y EL AVALUO DE AQUELLOS BIENES SOBRANTES EN LA TOMA FISICA DE INVENTARIO”

INFORME INTEGRAL MEDICION POSTERIOR – BIENES MUEBLES E INMUEBLES

EMPRESA DE INFRAESTRUCTURA COLOMBIANA SAS
901.629.216-3

BOGOTA D.C.
11 DE MARZO DE 2026

Calle 7b # 46 - 43 etapa 4, B/ La Esperanza
infraestructuracolombianasas@hotmail.com
Teléfono: 3015559657
Villavicencio, Meta

Contenido

1. NORMATIVIDAD 3
2. SIGLAS 3
3. DEFINICIONES 3
4. ALCANCE 6
5. MARCO LEGAL 8
6. METODOLOGIA 11
6.1. ETAPA I 11
6.2. ETAPA II 14
6.3. ETAPA III 19
7. RESUMEN DE RESULTADOS 37
8. VIGENCIA DEL AVALUO 37

Calle 7b # 46 - 43 etapa 4, B/ La Esperanza
infraestructuracolombianasas@hotmail.com
Teléfono: 3015559657
Villavicencio, Meta

1. NORMATIVIDAD

NORMATIVIDAD APLICABLE

La metodología que adoptada esta ceñida a la normatividad vigente conforme a lo establecido por la Resolución No. 620 de fecha 23 de septiembre de 2.008, expedida por el IGAC, Decreto 1420 de 1998, Ley 1314 de 2009 y Decreto 2270 de 2019 Nivel Nacional Contable Y demás normas complementarias y concordantes.

Así mismo, el avalúo cumple los parámetros definidos en las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, Normas Internacionales de Valuación, Resolución 533 del 8 de octubre de 2015, Circular Externa No. 060 de 2005, Resolución 354 de 2007, Resolución 156 DE 2018 expedidas por la Contaduría General de la Nación y de igual forma cumpliendo con las Políticas Contables de la entidad contratante.

2. SIGLAS

- Fondo de Desarrollo Local de Usaquén (FDLUSA).
- Régimen de Contabilidad Pública (RCP).
- Propiedad Planta y Equipo (PPE).
- Norma Internacional de Contabilidad (NIC).
- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Publico (NICSP).

3. DEFINICIONES

Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector Público – NICSP: Conjunto de criterios técnicos que precisan y prescriben el tratamiento contable para el reconocimiento y la revelación de las transacciones, hechos y operaciones en que intervienen, o afectan a, las entidades contables públicas.

Manual de Políticas Contables de la Entidad: El manual describe las políticas y prácticas contables implementadas por el FDLUSA con el fin de coadyuvar a lograr la efectividad de los procedimientos de control y verificación de las actividades propias del proceso contable **bajo las Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector Público - NICSP**, de tal forma que conduzcan a garantizar la producción de información confiable, relevante y comprensible según lo establecido en el Marco Normativo para Entidades de Gobierno en cuanto a principios contables, normas técnicas, características cualitativas y procedimientos.

Políticas contables: Las políticas contables son los principios, bases, acuerdos, reglas y procedimientos adoptados por la entidad para la elaboración y presentación de los Estados Financieros. Es la administración de la entidad la que debe seleccionar y aplicar las políticas contables, de forma que los estados financieros cumplan con todos los requisitos establecidos en cada una de las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público. Cuando no exista un requisito específico, la administración de la entidad debe desarrollar

Calle 7b # 46 - 43 etapa 4, B/ La Esperanza
infraestructuracolombianasas@hotmail.com
Teléfono: 3015559657
Villavicencio, Meta

los procedimientos oportunos para asegurar que los estados financieros suministran información real.

Medición posterior: este concepto es el valor con posterioridad al reconocimiento inicial, el costo de algunos activos se puede asignar al resultado a través de la depreciación o amortización, pero también pueden ser objeto de ajuste por el reconocimiento de pérdidas.

Estimación contable: este concepto es la información disponible utilizada por parte de la UNP al momento de considerar un criterio de medición inicial o medición posterior de un elemento de los estados financieros.

Bien mueble: este concepto es cualquier bien que pueda trasladarse de un lugar a otro.

Propiedad Planta y Equipo: este concepto establece que se reconocerán como propiedades, planta y equipo los activos tangibles empleados por el FDLUSA en la prestación de servicios de seguridad y escolta y para propósitos administrativos, los cuales no se espera vender en el curso de las actividades ordinarias de la entidad. También se reconocerán como propiedades planta y equipo los bienes inmuebles con uso futuro indeterminado.

Importe en Libros: este concepto es el importe por el que se reconoce un activo, una vez deducidas la amortización acumulada y las pérdidas de valor por deterioro acumuladas.

Valor amortizable: este concepto es el costo del activo menos su valor residual.

Valor de mercado: es el valor por el cual se puede intercambiar un activo o liquidar o transferir un pasivo entre partes interesadas y debidamente informadas que participan en el mercado el cual debe ser abierto, activo y ordenado.

Valor neto de realización: es el valor que la entidad puede obtener por la venta de los activos menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo su venta.

Valor neto en libros: valor de un activo una vez se hayan deducido depreciaciones, amortizaciones, deterioros y demás hechos económicos relacionados con su cálculo.

Valor razonable: este concepto es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua.

En cuanto a la definición de valor razonable, las NICSP, el modelo NIIF PYMES y el RCP establecen que esta medición corresponde al importe por el que puede ser inter cambiado un activo o cancelado un pasivo en una transacción realizada entre partes interesadas, las cuales están debidamente informadas y actúan en condiciones de independencia mutua. Por su parte, la NIIF 13 define el valor razonable como el precio que sería recibido por

Calle 7b # 46 - 43 etapa 4, B/ La Esperanza
infraestructuracolombianasas@hotmail.com
Teléfono: 3015559657
Villavicencio, Meta

vender un activo o sería pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

Valor residual:
Es el valor estimado que el ente podría obtener actualmente por la disposición de un elemento, después de deducir los costos estimados por tal disposición, si el activo ya hubiera alcanzado la antigüedad y las demás condiciones esperadas al término de su vida útil.

Vida útil: Es el tiempo en el cual se espera obtener los beneficios económicos futuros o el potencial de servicio, derivados de un activo, con base en la esencia económica subyacente a cada bien.

Vida Económica: Periodo durante el cual se espera que un activo sea utilizable por parte de uno o más usuarios, o puede entenderse, como la cantidad de unidades de producción o similares que uno o más usuarios esperan obtener de él

Depreciación acumulada: Representa el valor acumulado del consumo del potencial de servicio o beneficio económico reconocido para un Activo clasificado como Propiedades planta y equipo, Bienes de Uso Público, Propiedades de Inversión o Bienes Históricos y Culturales, teniendo en cuenta el valor depreciable y la vida útil estimada.

Deterioro acumulado de propiedades, planta y equipo: Representa el valor acumulado por la pérdida del potencial de servicio o de los beneficios económicos futuros de las propiedades, planta y equipo cuando el valor en libros excede el valor del servicio recuperable, adicional al reconocimiento sistemático realizado a través de la depreciación.

Deterioro de valor: Pérdida en los beneficios económicos futuros o potencial de servicio de un activo, adicional y por encima al reconocimiento sistemático de la pérdida de beneficios económicos o potencial de servicio futuros a través de la depreciación (amortización).

Vida económica: Corresponde al periodo durante el cual se espera que un activo sea utilizable por parte de uno o más usuarios, o como la cantidad de unidades de producción o similares que uno o más usuarios esperan obtener de él.

Adiciones y mejoras de propiedad, planta y equipo: Son erogaciones en que incurre la entidad para aumentar la vida útil del activo, ampliar su capacidad productiva y eficiencia operativa, mejorar la calidad de los productos y servicios, o reducir significativamente los costos.

Amortización: Es la distribución sistemática del importe depreciable de un activo intangible a lo largo de su vida útil.

Calle 7b # 46 - 43 etapa 4, B/ La Esperanza
infraestructuracolombianasas@hotmail.com
Teléfono: 3015559657
Villavicencio, Meta

Costo amortizado: Corresponde al valor inicialmente reconocido más el rendimiento efectivo menos los pagos de capital e intereses menos cualquier disminución por deterioro del valor.

Costo corriente de reposición: Es el costo en el que la entidad incurriría al adquirir el activo en la fecha de los estados financieros.

Costos de transacción: Son los costos incrementales directamente atribuibles al préstamo por cobrar; incluyen, por ejemplo, honorarios y comisiones pagadas a asesores o abogados, entre otros. Se entiende como un costo incremental aquel en el que no se habría incurrido si la entidad no hubiera concedido el préstamo, se tratarán como un mayor valor del préstamo.

4. ALCANCE

El alcance del presente documento cumple a cabalidad lo dictado en CLÁUSULADO COMPLEMENTARIO **CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS No. FDLUSA-CTO-402-2025-SECOP II**, Anexo Técnico y demás documentos contractuales, cumpliendo con el objeto contractual: "**PRESTAR EL SERVICIO PARA REALIZAR LA TOMA FISICA DE TODOS LOS BIENES DE PROPIEDAD DEL FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE USAQUEN - LA MEDICION POSTERIOR DE LOS BIENES CLASIFICADOS COMO PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO MAYORES A 2 SMMLV – LA MEDICION POSTERIOR DE LOS BIENES QUE ESTEN EN LA CUENTA 15 (INVENTARIOS NO EXPLOTADOS) DE VIGENCIAS ANTERIORES – EL DETERIORO DE LOS BIENES CLASIFICADOS COMO PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO SUPERIORES A 35 SMMLV Y EL AVALUO DE AQUELLOS BIENES SOBRANTES EN LA TOMA FISICA DE INVENTARIO",** conforme a las Normas Internacionales, Contables, Sector Publico -NICSP y el Manual de Políticas de Operación Contable de la Secretaria Distrital de Gobierno y los Fondos de Desarrollo Local.

TOMA FISICA Y MEDICION POSTERIOR

Conforme al Anexo Técnico, se planeó realizar la toma física, medición posterior y deterioro de un total de 2279 bienes (Correspondientes a la suma de 1749), 68, 439, y 23), agrupados como se describen a continuación:

- 1749 bienes muebles e Inmuebles.

BIENES TOMA FÍSICA	
DESCRIPCIÓN	**CANTIDAD**
EDIFICACIONES	10
EQUIPO DE COMPUTACION	198
EQUIPO DE CONSTRUCCION	28
EQUIPO DE MUSICA	112
EQUIPO DE TRANSPORTE TERRESTRE	5

Calle 7b # 46 - 43 etapa 4, B/ La Esperanza
infraestructuracolombianasas@hotmail.com
Teléfono: 3015559657
Villavicencio, Meta

EQUIPO MEDICO Y CIENTIFICO	3
EQUIPO Y MAQUINA DE OFICINA	206
EQUIPOS DE COMEDOR, COCINA, DESPENSA Y HOTELERIA	29
EQUIPOS DE COMUNICACION	55
EQUIPOS DE RECREACION Y DEPORTE	16
HERRAMIENTAS Y ACCESORIOS	73
EQUIPO AGRICOLA	1
MAQUINARIA INDUSTRIAL	1
MUEBLES Y ENSERES	974
OTRA MAQUINARIA Y EQUIPO	13
SOFTWARE	2
OBRAS DE ARTE CERTIFICADAS	4
TERRENOS URBANOS	19
TOTAL	**1749**

- 68 Bienes registrados en la cuenta 15 (inventarios no explotados) Bienes en bodegas nuevos.

BIENES CUENTA No. 15 - BODEGAS DE NUEVOS	
DESCRIPCIÓN	**CANTIDAD**
EQUIPO DE COMPUTACION	10
EQUIPO Y MAQUINA DE OFICINA	4
MUEBLES Y ENCERES	51
HERRAMIENTAS Y ACCESORIOS	2
OTRA MAQUINARIA Y EQUIPO	1
LICENCIAS	13

Nota: La entidad informa que son 68 en esta tabla anexa, sin embargo, al validar la sumatoria da un total de 81 bienes.

- 439 bienes registrados en la cuenta (16) Propiedad Planta y Equipo mayores a 2 SMMLV.

Calle 7b # 46 - 43 etapa 4, B/ La Esperanza
infraestructuracolombianasas@hotmail.com
Teléfono: 3015559657
Villavicencio, Meta

BIENES CUENTA No. 16 - PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	
DESCRIPCIÓN	**CANTIDAD**
EQUIPO DE COMPUTACION	148
EQUIPO DE MUSICA	37
EQUIPO DE CONSTRUCCION	3
EQUIPO DE TRANSPORTE TERRESTRE	1
EQUIPO MEDICO Y CIENTIFICO	2
EQUIPO Y MAQUINA DE OFICINA	123
COMEDOR Y COCINA	1
EQUIPOS DE COMUNICACION	39
HERRAMIENTAS Y ACCESORIOS	4
MUEBLES Y ENSERES	65
EQUIPO RECREACION Y DEPORTE	1
OTRA MAQUINARIA Y EQUIPO	7
TERRENOS	7
MAQUINARIA INDUSTRIAL	1
Total	**439**

- 23 bienes mayores a 35 SMMLV

BIENES DETERIORO	
DESCRIPCIÓN	**CANTIDAD**
EDIFICACIONES	9
EQUIPO AGRICOLA	1
TERRENOS	10
EQUIPO DE TRANSPORTE TERRESTRE	3
Total	**23**

Sin embargo, el inventario suministrado por la entidad (archivo Excel *"INVENTARIO INICIAL PARA PERITOS MEDICION POSTERIOR"*), registra un total de 2070 bienes, consecuente, se toma este como archivo base para el desarrollo del presente informe y anexos.

5. MARCO LEGAL

A continuación, se relaciona la información normativa aplicable al avaluó en estudio.

- **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.
- **Resolución 354 de 2007** expedida por la UAE Contaduría General de la Nación (CGN, la cual es afirmada por Resolución 533 del 8 de octubre de 2015 y modificada por la Resolución 156 de 2018, artículos 1, 5, donde se adoptó el Régimen de Contabilidad Pública conformado por el Plan General de Contabilidad Pública, el Manual de Procedimientos y la Doctrina Contable Pública.

Calle 7b # 46 - 43 etapa 4, B/ La Esperanza
infraestructuracolombianasas@hotmail.com
Teléfono: 3015559657
Villavicencio, Meta

- **La Resolución 628 de 2015**, y sus modificaciones, por la cual se incorpora en el Régimen de Contabilidad Pública (RCP), el referente teórico y metodológico de la regulación contable pública.

- **Resolución 533 del 8 de octubre de 2015,** expedida por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL (UAE) CONTADURIA GENERAL DE LA NACIÓN "*Por la cual se incorpora, en el Régimen de Contabilidad Pública, el marco normativo aplicable a entidades de gobierno y se dictan otras disposiciones*".

Que la **Ley 1314 de 2009** es una ley de intervención económica para expedir normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, que conformen un sistema único y homogéneo, de alta calidad, comprensible y de forzosa observancia.

Que la CGN, en el marco de sus competencias constitucionales y legales, viene desarrollando el **proyecto de modernización de la regulación contable pública** y, como parte del debido proceso a **observar y cumplir**, publicó para comentarios de los interesados, en el mes de junio de 2013, el documento "***Estrategia de convergencia de la regulación contable pública hacia*** *Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)* ***y Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público NICSP)***", que contiene la propuesta de política de regulación contable pública, la cual se socializó en las principales ciudades del país.

- **NICSP 17 – Propiedad, planta y equipo** según documento **Estrategia de convergencia.**

Objetivo: Prescribir los principios para el reconocimiento inicial y la contabilidad subsiguiente (determinación del valor en libros y los cargos por depreciación y las pérdidas por deterioro) para propiedad, planta y equipo de manera que los usuarios de los estados financieros puedan discernir la información acerca de la inversión que la entidad tiene en su propiedad, planta y equipo y los cambios en tal inversión.

"Para la medición posterior de las propiedades, planta y equipo, conforme a la NIC 16 y a la NICSP 17, ***la entidad debe seleccionar entre el modelo del costo*** *o el modelo revaluado.*

En el modelo del costo, *con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo* ***se registra por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor****. Los activos son objeto de medición de deterioro cuando hay indicios del mismo, en cuyo caso se reconoce como menor valor del activo, afectando los cálculos futuros de la depreciación.*

El modelo revaluado *consiste en que, con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de PPE cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad, se contabiliza por su valor revaluado (que es su valor razonable en el momento de la*

Calle 7b # 46 - 43 etapa 4, B/ La Esperanza
infraestructuracolombianasas@hotmail.com
Teléfono: 3015559657
Villavicencio, Meta

revaluación) menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido. En el modelo revaluado, los ajustes por la medición posterior, así como el deterioro, hacen parte de los cálculos futuros de la depreciación".

*Por su parte, en el **RCP**, una vez reconocido, un elemento de PPE se debe actualizar mediante la comparación del valor en libros con el costo de reposición o con el valor de realización. Si el valor en libros es mayor al costo de reposición o al valor de realización, se deben reconocer **provisiones** y en caso contrario, **valorizaciones**, **las cuales no tienen efecto en la depreciación futura del activo.***

*Las PPE **se deprecian**, en las normas internacionales, **a partir del momento en el que se encuentran en condiciones de utilización**. El importe depreciable es el costo del activo, u otro importe que lo haya sustituido, menos su valor residual. Este último corresponde al importe estimado que la entidad podría obtener actualmente por la disposición del elemento después de deducir los costos estimados por tal disposición si el activo ya hubiera alcanzado la antigüedad y las demás condiciones esperadas al término de su vida útil. En el RCP, la depreciación está asociada con el uso del bien y no se considera el valor residual para determinar el importe depreciable".*

Circular Externa No. 060 de 2005 expedida por la Contaduría General de la Nación, la cual establece los **Procedimientos relacionados con los efectos contables de los avalúos de los bienes muebles e inmuebles**, de los entes públicos sujetos al ámbito de aplicación del Plan General de Contabilidad Pública PGCP.

- **La Resolución 037 de 2017** (que derogó la Resolución 743 de 2013), **la Resolución 414 de 2014** y sus modificaciones, y la **Resolución 461 de 2017**, por las cuales se incorporan, al RCP, los marcos normativos para las empresas de propiedad estatal, para las entidades de gobierno y para las entidades en liquidación, y se incorporan a dicho marco normativo el marco conceptual y las normas.

- **Resolución 156 DE 2018** expedidas por la Contaduría General de la Nación y de igual forma cumpliendo con las Políticas Contables de la entidad contratante.

- **La Resolución 037 de 2017** (que derogó las resoluciones 117 de 2015 y 467 de 2016) y las resoluciones 139 y 620 de 2015, y sus modificaciones y 611 de 2017, por las cuales se incorporan al RCP, los Catálogos Generales de Cuentas que utilizarán las empresas de propiedad estatal, las entidades de gobierno y las entidades en liquidación.

- **La Resolución 192 de 2016**, por la cual se incorporan, al RCP, los Procedimientos Transversales.

- Las Resoluciones que incorporan, al RCP, los Procedimientos Contables.

Calle 7b # 46 - 43 etapa 4, B/ La Esperanza
infraestructuracolombianasas@hotmail.com
Teléfono: 3015559657
Villavicencio, Meta

- **La Resolución 525 de 2016**, por la cual se incorpora, al RCP, la Norma de Proceso Contable y Sistema Documental Contable.

- **Decreto 2270 de 2019 Nivel Nacional Contable:** Introduce ajustes sobre la forma de medir los activos y pasivos a valor razonable, lo que implica el uso de avalúos profesionales que determinen el valor de mercado de: Propiedades, planta y equipo, Propiedades de inversión, Activos biológicos, y Bienes en revaluación o deterioro.

- **Decreto 2649 de 1993:** ARTICULO 10 Y 14. Establece que los activos deben registrarse por su costo histórico, pero permite la valorización posterior cuando el valor razonable o de mercado sea superior y pueda demostrarse de manera técnica y objetiva. Estas valorizaciones no modifican el costo original, sino que se presentan en cuentas separadas del patrimonio. ARTICULO 64 Y 65. Autoriza que los activos fijos (como terrenos, edificaciones, maquinaria, entre otros) puedan revalorizarse mediante avalúos técnicos elaborados por avaluadores idóneos, con base en el valor de reposición o de mercado. Las valorizaciones deben sustentarse en estudios documentados y verificables.

6. METODOLOGIA

La metodología general para el desarrollo del presente contrato se basó en el siguiente proceso:

1. Planeación conforme a producto a entregar
2. Solicitud de Información a la entidad contratante.
3. Identificación de las categorías de los grupos de propiedad planta y equipo.
4. Toma física y/o visitas de inspección y plaqueteo.
5. Recolección de datos de bienes muebles.
6. Análisis de datos.
7. Cálculo de avaluó.
8. Socialización de avaluó.

Conforme lo dictado en los documentos contractuales, la ejecución del presente contrato se desarrolla conforme las siguientes etapas:

6.1. ETAPA I

1. **Presentación de metodología y plan de trabajo:** Se establece e informa la metodología y procedimiento técnico para realizar toma física, medición posterior, deterioro y avaluó de los bienes sobrantes de la toma física, la cual es remitida en los tiempos contractuales y se relaciona como **Anexo 1. METODOLOGIA TOMA FISICA Y MEDICIÓN** (Carpeta ETAPA I).

2. **Identificación y clasificación de las propiedades:** Se realiza una recopilación de toda la información relevante frente a cada uno de los bienes muebles e inmuebles

Calle 7b # 46 - 43 etapa 4, B/ La Esperanza
infraestructuracolombianasas@hotmail.com
Teléfono: 3015559657
Villavicencio, Meta

requerida a la supervisión del contrato, esto con el fin de dar el correcto desarrollo del objeto contractual, aclarando inquietudes sobre la ubicación de los bienes y documentos. Para lo cual el Contratista solicita la siguiente información la cual es remitida casi en su totalidad:

- Información jurídica de bienes inmuebles: Certificados de tradición y libertad y escrituras públicas, y consolidados catastrales (SINUPOT).
- Información jurídica de bienes muebles pertenecientes a la categoría Equipos Terrestres: Tarje de propiedad y/o Runt.
- Inventario de los bienes muebles e inmuebles, incluyendo fechas de adquisición, vidas útiles, valor en libros, depreciaciones acumuladas, ubicación y especificaciones de estos.
- Políticas contables de la entidad.

  Se resalta que el inventario suministrado de los bienes no presenta una ubicación especifica, solicitando a la entidad un listado de las ubicaciones de los bienes para la respectiva toma fisica, con lo cual esta informa que estos se encuentran en:

- Alcaldía Local de Usaquén.
- Sede administrativa.
- JAL – Juntas Administrativas Locales.
- La Antigua JAL.
- Casa del Consumidor.
- Archivo.
- Inspecciones.
- Casa de la Cultura.
- Casa de la Memoria.
- Sede Administrativa.
- JAC – Juntas de Acción Comunal.
- Jardines Infantiles.

Nota 1: Cuatro (4) bienes inmuebles (con palcas 14, 15, 16 y 19 de la entidad) no presentan información jurídica para su respectiva medición y delimitación, y al estar estos dentro de lotes de mayor extensión sin linderos ni cerramientos, imposibilita de igual forma la consulta de este y desarrollo de su avaluó comercial, tal como se puede observar en el Entregable Final de Toma Física y Medición Posterior.

3. **Cronograma de visitas:** Se realiza entrega del Cronograma (**Anexo 2. CRONOGRAMA OBLIGACIONES Y ETAPAS**), logrando una coordinación con la Administración Local para la notificación a los administradores y/o comodatarios de los bienes muebles e inmuebles sobre el proceso a realizar, según el cronograma de recorridos y metodología a aplicar indicada por el ejecutor.

Calle 7b # 46 - 43 etapa 4, B/ La Esperanza
infraestructuracolombianasas@hotmail.com
Teléfono: 3015559657
Villavicencio, Meta

Resaltando que la administración solicito activa colaboración de las personas responsables de los bienes muebles e inmuebles para el acceso y tiempo requerido para el cumplimiento del objeto del contrato. Cronograma debe presentando por parte del contratista dentro de la Metodología y Plan de Trabajo.

Nota 1: Se presentaron inconvenientes respecto a la programación para acceso a algunos bienes en servicio y/o comodato, que se encuentran en manos de comodatarios y/o presidentes de juntas de acción comunal, y demás personas responsables, ya que no fue posible un contacto efectivo, tras realizar diferentes intentos de contactos, vía WhatsApp, vía telefónica, y demás formas, resaltando que no se contaban con las direcciones de estos. Bienes que fueron clasificados como faltantes pendiente de verificación conforme lo dialogado con la supervisión.

Dichas actividades y resultados de contacto de los bienes a disposición de las Juntas Acción de Comunal y otros agentes comodatarios pueden ser constatadas en el **Anexo 3. Informe de Problemas presentados y Anexo Evidencia de Contactos Juntas De Acción Comunal y otros.**

Nota 2: Algunos de los bienes que se encuentran en servicio o comodato, en manos de funcionarios no fue posible su programación al no tener la información de estos, sin embargo, en momento de la toma física se levantó todo bien aquel que estuviera en las áreas de influencia. Resaltando que algunos de estos lugares pendientes por verificación a falta de información son: Junta Defensa Civil Verbenal, Fundación La Alborada Una Opción Para La Infancia, Institución De Asistencia Social Hogar Infantil Estrella De Oriente, Asociación De Defensa De Los Derechos Del Niño Bar, Asociacion Prodefensa Del Niño Y La Niña Del Barrio Villa Nidia, Hogar Infantil Dumbo, Institucion De Asistencia Social Hogar Infantil Estrella De Oriente, Fundación Social Y Educativa Wesleyana Norte, Unidad Administrativa Especial Cuerpo Oficial De Bomberos De Bogota, entre otros.

Consecuente, los bienes asignados a dichos lugares y a las JAC sin contacto efectivo, fueron catalogados como bienes Faltantes por verificación conforme indicaciones de la supervisión.

Con fundamento en lo anterior, se procedió a estructurar dos escenarios de resultados para la medición posterior:

i) un primer escenario que contempla la liquidación incluyendo los bienes clasificados como faltantes por verificación.

ii) un segundo escenario que excluye dichos bienes faltantes por verificación, considerando únicamente aquellos cuya verificación física, documental y jurídica pudo surtirse de manera integral.

Calle 7b # 46 - 43 etapa 4, B/ La Esperanza
infraestructuracolombianasas@hotmail.com
Teléfono: 3015559657
Villavicencio, Meta

6.2. ETAPA II

1. **Toma física visita y registro fotográfico de bienes muebles e inmuebles:** Se realiza la toma física y registro fotográfico de los bienes muebles e inmuebles a satisfacción en cada uno de los lugares indicados por la entidad conforme al cronograma establecido. Toma en la cual aparte de tomar el registro fotográfico de los bienes, se registra el estado de los bienes, y de sus placas, existencia de registro en inventario, y en caso de que no se registraban como sobrantes. Tal como se puede observar en **Anexo 4 Registro Fotográfico de Procedimiento Toma Física y Bienes (Carpeta Comprimida) y** el registro de la toma en el **Anexo 5 Toma Física Bienes muebles e inmuebles Usaquén.**

2. **Proceso medición posterior y deterioro de los bienes:** Se realiza la medición Posterior conforme a lo establecido en el Nuevo Marco Normativo Contable; Resolución 533 de 2015 e Instructivo 002 de 2015, Manual de Políticas Contables de la Entidad y de la Secretaría Distrital de Hacienda, Manual de Políticas de Operación Contable de la Secretaría Distrital de Gobierno y Fondos de Desarrollo Local GCO-GCI-M002 y demás normas, lineamientos, circulares y similares.

   Medición Posterior

   La metodología valuatoria fue realizada para los bienes muebles conforme a la normatividad descrita en el capítulo 5. Marco Legal, y conforme a las condiciones contractuales, resumida de la siguiente manera:

   A. Seleccionar la metodología para la medición posterior conforme la necesidad de la entidad:

   Teniendo presente que las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Publico estable que: *"Para la medición posterior de las propiedades, planta y equipo, conforme a la NIC 16 y a la NICSP 17,* ***la entidad debe seleccionar entre el modelo del costo*** *o el modelo revaluado",* se decide a solicitud de la entidad y conforme las políticas contables de esta, que la medición posterior sea bajo la **metodología del costo**, al afirmar las políticas de la entidad en el ítem 1.3 POLÍTICA DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO *"1.3.2 Medición Las propiedades, planta y equipo* ***se miden al costo****, de acuerdo con lo señalado en el Numeral 6.3.4 del Marco Conceptual y el Numeral 10.2 del Capítulo I del Marco Normativo para Entidades de gobierno)",* y así mismo, teniendo presente el ítem 7.2.1.4.2.2 Medición Posterior de las Políticas Contables de la entidad, resaltando que esta metodología es dictada por las NICSP 17, la cual afirma:

   "En el modelo del costo, con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo se registra por su costo menos la

Calle 7b # 46 - 43 etapa 4, B/ La Esperanza
infraestructuracolombianasas@hotmail.com
Teléfono: 3015559657
Villavicencio, Meta

depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor. Los activos son objeto de medición de deterioro cuando hay indicios del mismo, en cuyo caso se reconoce como menor valor del activo, afectando los cálculos futuros de la depreciación", lo cual es reafirmado en las políticas contables de la entidad". Partiendo para la valoración de los activos sobre el costo y/o costo de adquisición.

B. Determinación de las vidas útiles:

La determinación de las se da conforme a la política contable de la entidad a solicitud expresa de esta. Las cuales, están registradas en el archivo de inventario suministrado.

Se resalta que, conforme a las políticas contables de la entidad, ítem 1.3 POLÍTICA DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, estas afirman: *"Los elementos que se encuentran en Bodega usado y en servicio, se realizara la toma física anual y se deberá apoyar por el concepto técnico y profesional de un tercero para determinar la nueva vida útil, para lo que se debe tener en cuenta las características específicas de los bienes para estimar su vida útil individual; solamente si no es posible determinar esta o ya se ha determinado previamente, se puede recurrir a estimar la vida útil de grupos homogéneos de activos".* Por ende, en caso de tener cabida técnica para actualizacion se realiza está de acuerdo con los siguientes criterios y/o factores establecidos en las políticas de la entidad:

• Uso previsto del activo.
• Desgaste físico esperado del bien, efectuando el estudio de factores operativos.
• Programa de reparaciones y mantenimiento.
• Adiciones y mejoras realizadas al bien.
• Obsolescencia técnica o comercial
• Indicaciones sobre la duración aproximada según el uso indicaciones del proveedor o la evaluación y criterio del profesional encargado.
• Restricciones ambientales de uso.
• Indicios de deterioro del Activo.
• Fechas de caducidad de los contratos de arrendamiento relacionados.
• Políticas de renovación tecnológica del ente Público.
• Restricciones ambientales de uso.
• Daño físico evidenciado.
• Plazo de la vigencia del contrato que otorga la licencia en el caso de intangibles.

Sin embargo, se ilustran las vidas útiles contables que establece el Plan General de Contabilidad Publica emitido por el la Contaduría General de la Nación CGN.

Calle 7b # 46 - 43 etapa 4, B/ La Esperanza
infraestructuracolombianasas@hotmail.com
Teléfono: 3015559657
Villavicencio, Meta

GRUPO	VIDA UTIL (AÑOS)
Oficinas	45
Maquinaria y equipo	10
Muebles, enseres y equipos de oficina	10
Equipo de comunicación	5
Equipo de computación	5
Equipo de transporte tracción y elevación	8

Tabla No 1 FUENTE: Plan General de Contabilidad Pública – Contaduría General de la Nación – CGN

Es importante resaltar que la vida útil es el tiempo de vida productiva del bien que espera recibir en el futuro, es decir cuenta desde la fecha de construccion y/o adquisición, tal como lo manifiestan las políticas contables de la entidad: *"Es el tiempo en el cual se espera obtener los beneficios económicos futuros o el potencial de servicio, derivados de un activo, con base en la esencia económica subyacente a cada bien".* De tal forma, que la vida restante de productividad es conocida como vida remanente.

Esto tal como lo reafirma la NIC 16 – Propiedades, Planta y Equipo, Adoptada en Colombia mediante el **Decreto 2420 de 2015,**

Párrafo 6 (definición de vida útil)

"La vida útil es el período durante el cual se espera que un activo esté disponible para su uso por una entidad, o el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del activo."

De esta definición se deriva jurídicamente la **vida remanente**, como la **porción no consumida** de dicha vida útil.

Párrafo 51:

"La vida útil de un activo se revisará, como mínimo, al final de cada período sobre el que se informa, y si las expectativas difieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable."

C. **Determinación de la depreciación según su estado.**

Para la determinación del estado de los bienes, se realiza la toma física de los bienes objeto de este primer estudio. Resaltando que se establecen 3 categorías de estado correspondientes a bueno e inservible, conforme a las obligaciones específicas del presente contrato y políticas contables de la entidad.

Calle 7b # 46 - 43 etapa 4, B/ La Esperanza
infraestructuracolombianasas@hotmail.com
Teléfono: 3015559657
Villavicencio, Meta

Para esto se determina la deprecación acumulada de forma lineal conforme a la vida útil y vetustez de cada bien mueble, a partir de la fecha de compra, de acuerdo con lo dictado por la entidad contratante.

D. Determinación del deterioro y valor neto en libros

La determinación de este valor se calcula para cada uno de los bienes, conforme a las políticas contables y a las NICPS, el cual es el costo de adquisición menos la depreciación acumulada, menos el deterioro acumulado. Teniendo en cuenta que no existen más hechos económicos que afecten su valor en libros.

Por ende, es necesario el cálculo del deterioro para cada bien, el cual está sujeto directamente al estado de cada bien, resaltando que la entidad afirma:
"El deterioro de las propiedades, planta y equipo
(PPE) se calculará siempre que exista evidencia objetiva de indicios de deterioro en los activos cuyo costo sea igual o superior a 35 SMMLV".

Y a su vez, el deterioro se ve reflejado directamente en la vida útil del bien tal como las políticas contables de la entidad manifiestan que uno algunos de los factores que determinan la vida útil del bien son los *"Indicios de deterioro del Activo, Desgaste físico esperado del bien", Programa de reparaciones y mantenimiento. Adiciones y mejoras realizadas al bien, Obsolescencia técnica o comercial...", y demás indicados en el ítem vida útil.*

La determinación del deterioro se aplica para los activos teniendo presente que según las políticas contables de la entidad se considerará que los activos presentan deterioro cuando la capacidad de generar potencial de servicio se ha visto disminuido por obsolescencia técnica, tecnológica, disminución sustancial del valor de reposición y la baja y/o nula efectividad del programa de mantenimiento.

E. **Determinación del valor razonable.**

Teniendo en cuenta que las políticas contables de la entidad afirman en el ítem 1.3 POLÍTICA DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, 1.3.3 Medición Posterior, d. Deterioro: *"Si durante el periodo, el valor de mercado del activo ha disminuido significativamente más que lo que se esperaría como consecuencia del paso del tiempo o de su uso y desgaste normal y vida útil",* es necesario el cálculo del valor comercial mediante avaluó comercial - metodología de comparación de mercado para el caso de los bienes catalogados como equipos de Transporte y Terrenos, incluyendo los bienes catalogados como Edificaciones, de tal forma que se puede realizar la validación del deterioro conforme al mercado.

Resaltando que para el valor comercial de los bienes inmuebles catalogados como Edificaciones es necesario desarrollarlos mediante la metodología de Costo de

Calle 7b # 46 - 43 etapa 4, B/ La Esperanza
infraestructuracolombianasas@hotmail.com
Teléfono: 3015559657
Villavicencio, Meta

Reposición indicada en la resolución 620 del 2008 del IGAC, de tal forma, conforme el costo a nuevo a la presente fecha y su estado de conservación.

En este orden de ideas, la tabla de resultados lleva en su última columna el valor razonable/valor comercial.

Se establece el valor razonable para cada bien mueble conforme a su estado producto de la inspección.

Medición del Deterioro

La medición del deterioro conforme las políticas contables de la entidad son determinando de manera independiente para los bienes que presentan valor superior a 35 SMMLV, dentro de los cuales se encuentran bienes inmuebles y muebles, específicamente los siguientes descritos a continuación conforme al inventario suministrado por la entidad:

DESCRIPCION	CANTIDAD ANEXO TECNICO	CANTIDAD INVENTARIO SUMINISTRADO
Edificaciones	9	6
Equipo Agrícola	1	1
Terrenos	10	14
Equipo de Transporte Terrestre	3	4

Notas:

- Las edificaciones registran 9 en el anexo técnico, sin embargo, lo indicado en el inventario suministrado e indicado por la entidad fueron seis (6).

- Los terrenos registran 10 en el Anexo Técnico, sin embargo, lo indicado en el inventario suministrado corresponden a catorce (14), donde la realidad en campo y con información jurídica suministrada corresponde a 10 terrenos tal como lo manifiesta el anexo técnico.

- Los Equipos de Transporte Terrestre registran 3 en el anexo técnico, y se inspección 4 conforme a inventario suministrado.

Para los Avalúos de estos bienes, se implementa las metodologías contenidas en la Resolución 620 de 2008, “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”. las cuales establece:

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de

Calle 7b # 46 - 43 etapa 4, B/ La Esperanza
infraestructuracolombianasas@hotmail.com
Teléfono: 3015559657
Villavicencio, Meta

avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Para los bienes que inmuebles, se implementa así mismo, las siguientes metodologías conforme a la normatividad citada:

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula.

MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación.

Nota: Cada bien inmueble avaluado presente su respectivo anexo con su informe independiente donde este se explica en su totalidad, incluyendo el cálculo de depreciaciones y deterioros conforme a la visita de inspección ocular.

6.3. ETAPA III

1. **Proceso medición posterior y deterioro de los bienes muebles e inmuebles:** El informe presentado corresponde al presente, el cual contiene la información requerida en el Anexo Técnico para cada uno de los bienes.

   a. Ficha técnica del bien mueble e inmueble

   i. Identificación y descripción de los bienes medidos, precisando la cantidad.
   ii. Historial de valor desde la vigencia del Nuevo Marco Normativo.
   iii. Características generales del bien inmueble.

   Dichos requerimientos son descritos en el Producto correspondiente a la medición posterior Denominado "**Anexo 6. Medición Posterior y Deterioro de bienes muebles e inmuebles**", adjunto en archivo PDF y Excel.

   b. Proceso de Medición.

   i. Registro Fotográfico de la visita del bien.

   El registro fotográfico del presente informe se puede evidenciar en el **Anexo 4 Registro Fotográfico de Procedimiento Toma Física y Bienes (Carpeta Comprimida),** donde se adjuntan dos imágenes de cada uno de los bienes identificados (bien y placa) por cada una de las sedes y/o

Calle 7b # 46 - 43 etapa 4, B/ La Esperanza
infraestructuracolombianasas@hotmail.com
Teléfono: 3015559657
Villavicencio, Meta

ubicaciones indicadas por la supervisión descritas en el ítem 6.1. ETAPA I.

Así mismo, se adjunta registro fotográfico de Bienes Sobrantes, el cual se puede denomina **"Anexo 7. Registro Fotográfico Bienes Sobrantes".**

ii. Método utilizado y presentación de las variables, consideraciones y resultados del cálculo de la medición posterior del bien.

- **El método implementado se conoce como metodología del costo**, al afirmar las políticas de la entidad en el ítem 1.3 POLÍTICA DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO *"1.3.2 Medición Las propiedades, planta y equipo **se miden al costo**, de acuerdo con lo señalado en el Numeral 6.3.4 del Marco Conceptual y el Numeral 10.2 del Capítulo I del Marco Normativo para Entidades de gobierno)",* conforme a ítem *"7.2.1.4.2.2 Medición Posterior de las Políticas Contables de la entidad".*

- **Las variables** tenidas en cuenta en la medición posterior se fijan conforme las políticas contables de la entidad y la normatividad citada en marco legal. Variables tales como: costo histórico, fecha de adquisición, vida útil, vetustez, vida remanente, depreciación, deterioro, y valor razonable, afectadas conforme a variables descritas en el item *"B.Determinación de las vidas útiles"* del presente informe, propias del bien y no dependientes del bien, según políticas contables de la entidad, descritas a continuación:

Variables propias del bien (internas).

- Uso previsto del activo.
- Desgaste físico esperado del bien, efectuando el estudio de factores operativos y Daño físico evidenciado.
- Programa de reparaciones y mantenimiento.
- Adiciones y mejoras realizadas al bien.
- Obsolescencia técnica.
- Indicaciones sobre la duración aproximada según el uso indicaciones del proveedor o la evaluación y criterio del profesional encargado (Vida remanente).
- Indicios de deterioro del Activo.

Variables no dependientes del bien (externas).

- Restricciones ambientales de uso.
- Fechas de caducidad de los contratos de arrendamiento relacionados.
- Políticas de renovación tecnológica del ente Público.
- Obsolescencia comercial.

Calle 7b # 46 - 43 etapa 4, B/ La Esperanza
infraestructuracolombianasas@hotmail.com
Teléfono: 3015559657
Villavicencio, Meta

- Plazo de la vigencia del contrato que otorga la licencia en el caso de intangibles.

CONSIDERACIONES Y/O OBSERVACIONES:

Las consideraciones que se deben tener en cuenta para el presente informe de medición posterior y deterioro se clasifican de acuerdo con el tipo de bien conforme a los SMMLV y a la clasificación de estos:

Bienes Superiores a 35 SMMLV (Ver más detalles en Informe No. 1)

- **Equipo de Transporte Terrestre**

Se efectuó la actualización de la vida útil y de la vida remanente de los activos objeto del presente dictamen, con fundamento en criterios técnicos, contables y de valoración, de conformidad con lo establecido en las politicas contables de la entidad, normas NIC 16 – Propiedades, Planta y Equipo, adoptada en Colombia mediante el Decreto 2420 de 2015, y el Marco Normativo para Entidades de Gobierno expedido por la Contaduría General de la Nación. Dicha actualización se realizó teniendo en cuenta que, desde el punto de vista mecánico y funcional, los vehículos se encuentran operativos y en condiciones aptas para continuar prestando su servicio, independientemente del desgaste normal derivado de su uso.

Se constató, mediante visita de inspección física, revisión del estado de conservación, reporte de reparaciones y mantenimientos por parte del conductor, así como la vigencia del certificado de revisión técnico-mecánica y de emisiones contaminantes, que los activos presentan un nivel de desgaste bajo y controlado, coherente con su antigüedad y uso. Lo anterior permite concluir que subsiste un beneficio económico o potencial de servicio aprovechable, conforme a la capacidad operativa actual del bien.

Adicionalmente, de acuerdo con el análisis efectuado por el profesional responsable del mantenimiento y operación de los vehículos, y con base en el avalúo comercial (valor razonable/mercado) practicado (anexados), se determinó que los activos no presentan obsolescencia técnica ni obsolescencia comercial que limite su utilización o afecte su valor. En consecuencia, se establece la existencia de un periodo adicional de uso económico, el cual se define y cuantifica como vida remanente, y se presenta de manera detallada en la tabla de resultados del presente informe pericial.

En los avalúos comerciales de los vehículos que se anexan, se describe a detalle el estado de cada uno de estos, y así mismo, las condiciones legales y de mercado actuales (estudio de mercado) para cada bien, siendo parte integral de la medición posterior de los mismos:

Calle 7b # 46 - 43 etapa 4, B/ La Esperanza
infraestructuracolombianasas@hotmail.com
Teléfono: 3015559657
Villavicencio, Meta

001-USAQUEN-2025-OLM958.

002-USAQUEN-2025-OLM872.

003-USAQUEN-2025-OLN059.

004-USAQUEN-2025-OJX855.

En este orden de ideas, los vehículos no presentan indicios de deterioro del valor, tal como se evidencia en la tabla de resultados, de conformidad con el análisis de su estado físico, capacidad operativa y ausencia de obsolescencia. Por el contrario, se observa un aumento en el valor neto en libros, derivado de la actualización de las vidas útiles y de la vida remanente, efectuada con base en criterios técnicos y contables, sin que ello implique una revaluación del activo, sino una modificación en la estimación de su consumo económico.

- **Edificaciones:**

Se realiza el ajuste de las vidas remantes de las edificaciones conforme a su fecha de construcción aproximada (edades), y conforme la información suministrada por la entidad considerada como antecedente técnico probatorio avalúos 2024, información constatada y validada técnicamente mediante herramientas tecnológicas y literatura.

Así mismo, se realiza la actualizacion, de las vidas útiles, conforme 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. ARTÍCULO 2o. PARÁGRAFO. Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años y, para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años, donde para las edificaciones objeto de estudio les corresponde una vida útil de 100 años, teniendo en cuenta que presentan estructura en concreto.

Actualizaciones que se ven reflejadas en la tabla de resultados y en los informes de avalúos comerciales de los bienes inmuebles anexados, los cuales son parte integral del presente informe:

1. AV-001 - Kr3A No. 183A
2. AV-002 - Calle 153A #7-08
3. AV-003 - 164B No 8F-31
4. AV-004 - 181 B No 5 - 22
5. AV-005 - CALLE 120ª # 7 55
6. AV-006 - CARRERA 11 No. 183A-12

Calle 7b # 46 - 43 etapa 4, B/ La Esperanza
infraestructuracolombianasas@hotmail.com
Teléfono: 3015559657
Villavicencio, Meta

Es de anotar que, como resultado de la actualización de las vidas útiles y de las vidas remanentes de los activos, el valor neto en libros se ajusta de manera consecuente, atendiendo a su estado físico y funcional, así como a variables técnicas propias de cada bien. Para el caso de los inmuebles, dicho análisis incorpora el costo de reposición a nuevo, determinado con base en los valores actuales de construcción, las áreas construidas medidas y verificadas **in situ**, y las condiciones particulares de conservación observadas durante la visita de inspección, en concordancia con los criterios técnicos establecidos en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la cual dispone que la valoración de los inmuebles debe considerar, entre otros factores, el estado de conservación, la edad aparente, el uso, las características físicas y los costos de construcción vigentes.

Lo anterior se refleja en los avalúos comerciales anexos, elaborados conforme a las metodologías previstas en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, en los cuales se evidencia que las edificaciones presentan un valor comercial superior al valor neto en libros registrado en la información contable suministrada. En consecuencia, y conforme a lo previsto en la **NIC 36 – Deterioro del Valor de los Activos**, adoptada en Colombia mediante el Decreto 2420 de 2015, se concluye que los inmuebles no presentan indicios de deterioro del valor, en la medida en que su valor recuperable es superior a su valor en libros, independientemente del desgaste normal derivado de su uso.

Adicionalmente, se tuvo en cuenta que los costos de construcción a nuevo a la fecha del avalúo han presentado incrementos relevantes frente a periodos anteriores, superando proporcionalmente el desgaste físico acumulado de las edificaciones. Esta circunstancia, aunada a la ejecución de actividades de mantenimiento periódico y preventivo, verificadas mediante inspección ocular, resulta consistente con lo señalado en el **artículo 7 de la Resolución 620 de 2008**, el cual establece que:

“El estado de conservación del inmueble y las intervenciones de mantenimiento realizadas inciden directamente en la determinación de su valor”.

En consecuencia, se concluye que los bienes objeto del presente dictamen conservan su capacidad de servicio y su potencial económico, sin que se evidencie pérdida del valor recuperable.

- **Terrenos**

Los bienes clasificados como terrenos no presentan indicios de deterioro del valor, ni asi mismo una vida util y vida remanente, atendiendo a su naturaleza económica y jurídica, en la medida en que corresponden a bienes no depreciables y no sujetos a desgaste físico por uso, al no incorporar construcciones u otras mejoras. En consecuencia, su valor no se ve afectado por factores de obsolescencia física, sino que se determina a partir de variables propias del suelo, tales como el uso permitido conforme a la normatividad urbanística vigente, sus características topográficas y

Calle 7b # 46 - 43 etapa 4, B/ La Esperanza
infraestructuracolombianasas@hotmail.com
Teléfono: 3015559657
Villavicencio, Meta

geográficas, la relación frente–fondo, localización, accesibilidad y demás condiciones que inciden directamente en su aprovechamiento económico.

La valoración de los terrenos se efectuó conforme a los criterios técnicos establecidos en la **Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)**, particularmente lo dispuesto en su **artículo 3**, que define el avalúo comercial como "el valor más probable por el cual un bien inmueble se transaría en un mercado libre, bajo condiciones normales de oferta y demanda", y en el **artículo 6**, el cual señala que en la determinación del valor deben considerarse las características físicas, el uso y las condiciones del entorno del inmueble. Así mismo, tratándose de terrenos sin edificación, la metodología aplicada se fundamenta en el análisis del suelo como bien autónomo, conforme a su destinación y potencial normativo.

En este orden de ideas, y de conformidad con la **NIC 36 – Deterioro del Valor de los Activos**, adoptada en Colombia mediante el Decreto 2420 de 2015, se concluye que la medición posterior de los terrenos no evidencia deterioro del valor, en tanto su valor recuperable, determinado a través del avalúo comercial, es superior a su valor neto en libros. Por el contrario, se observa un incremento del valor neto en libros, el cual se deriva del ejercicio técnico de valoración del suelo y de las condiciones actuales del mercado inmobiliario, y no de un proceso de depreciación o consumo económico del activo.

CONSIDERACIONES ADICIONALES SOBRE DETERIORO

- ***"Disminuciones significativas del valor de mercado del activo*** *por encima de lo esperado* ***por el uso o el paso del tiempo:***

  Tanto para los bienes muebles como para los inmuebles, en los anexos individuales que hacen parte integral del informe de medición posterior y cálculo del deterioro —conforme se indicó en el informe general y en el presente oficio—, se detalla el **estado de conservación**, el cual fue calificado como **bueno** para la totalidad de los activos evaluados. En consecuencia, se estableció que el uso normal y el transcurso del tiempo **no han generado afectaciones significativas** que incidan de manera material en su valor de mercado ni en su importe recuperable.

  Lo anterior se fundamenta en que los bienes evidencian adecuados niveles de cuidado y **mantenimientos periódicos**, que han permitido conservar sus condiciones físicas, funcionales y operativas hasta la fecha, mitigando procesos de desgaste. Adicionalmente, los factores económicos vigentes —tales como la inflación y el incremento en los costos de reposición a nuevo— compensan el eventual deterioro por uso, de manera que este **no se refleja de forma relevante en términos económicos**, manteniéndose una correspondencia razonable entre el valor técnico determinado y el comportamiento actual del mercado.

Calle 7b # 46 - 43 etapa 4, B/ La Esperanza
infraestructuracolombianasas@hotmail.com
Teléfono: 3015559657
Villavicencio, Meta

Por tanto, el análisis realizado permite concluir que, bajo criterios técnicos y contables, **no se configuran indicios objetivos de deterioro material**, toda vez que el estado físico, la funcionalidad y el contexto económico respaldan la permanencia del valor asignado dentro de la medición posterior efectuada.

- ***Cambios adversos relevantes en el entorno legal, económico, tecnológico o de mercado:***

Entorno Legal

En relación con los **posibles cambios adversos en el entorno legal**, y atendiendo lo previsto en la **NIC 36 – Deterioro del Valor de los Activos**, particularmente en lo referente a los *indicios externos de deterioro* asociados a modificaciones normativas o regulatorias que puedan afectar el importe recuperable, se precisa que, conforme se detalla en los avalúos individuales, en los apartados de **Observaciones Jurídicas** para bienes muebles tipo vehículos y de **Normatividad** para bienes inmuebles, **no se identificaron circunstancias de carácter legal que incidan negativamente en su valor razonable o en su capacidad de generación de beneficios económicos futuros**.

Los activos evaluados se encuentran debidamente registrados ante las entidades competentes, cuentan con soportes idóneos de titularidad —tales como tarjetas de propiedad, licencias y certificados de tradición y libertad vigentes— y **no presentan gravámenes, limitaciones al dominio, medidas cautelares o afectaciones administrativas** que puedan restringir su uso, disposición o comercialización, elementos que, de conformidad con la **NIIF 13 – Medición del Valor Razonable**, constituyen variables relevantes para la determinación del precio de mercado.

Así mismo, del análisis del marco jurídico aplicable se concluye que **no se han expedido leyes, decretos, resoluciones o disposiciones regulatorias** que introduzcan restricciones, cargas económicas adicionales o modificaciones al régimen de uso que deban ser consideradas como indicio de deterioro en los términos del párrafo 12 de la NIC 36. En consecuencia, desde la perspectiva legal y regulatoria, **no se configuran factores que obliguen al reconocimiento de pérdida por deterioro**, manteniéndose la razonabilidad de los valores determinados dentro de la medición posterior efectuada, en concordancia con las políticas contables del ente y los criterios técnicos de valuación aplicados.

Entorno Económico y/o de Mercado.

El análisis del **entorno económico y de mercado** constituye un elemento determinante dentro de la evaluación de indicios de deterioro, conforme a lo previsto en la **NIC 36 – Deterioro del Valor de los Activos** y a los criterios de medición del **valor razonable establecidos en la NIIF 13**. El entorno

Calle 7b # 46 - 43 etapa 4, B/ La Esperanza
infraestructuracolombianasas@hotmail.com
Teléfono: 3015559657
Villavicencio, Meta

macroeconómico colombiano muestra que la inflación acumulada en el año 2024 se situó aproximadamente en **5,20 %**, reflejando una desaceleración respecto a niveles más altos de años anteriores, pero manteniéndose por encima de las metas de inflación de largo plazo del Banco de la República.

Este contexto inflacionario ha influido en una **variación general al alza de los precios del mercado** que impacta de manera directa los valores de los activos analizados. El **salario mínimo legal mensual vigente aumentó de alrededor de **COP 1.300.000** en 2024 a **COP 1.423.500** en 2025 (un incremento cercano al 9,54 %), lo que ha repercutido en los costos de producción, mano de obra y servicios asociados al mantenimiento y reposición de bienes.

En el caso de los **vehículos usados**, la combinación de restricciones en la oferta global, dificultades en las cadenas de suministro, dependencia de componentes importados y variaciones en la tasa de cambio ha generado **presiones al alza en los valores comerciales de mercado** durante el periodo objeto de análisis, intensificando la tendencia positiva de precios frente a períodos previos. Este comportamiento se registra incluso en segmentos de segunda mano como efecto pospandemia, donde la demanda persistente y la oferta relativamente limitada han favorecido mayores valores de transacción.

Por su parte, en los **bienes inmuebles**, los principales indicadores del mercado residencial y de construcción evidencian **dinámica de valorización** conforme a las principales tendencias sectoriales observadas en Colombia, apoyadas en índices de precios de vivienda y de costos de construcción que han presentado variaciones positivas. Estos movimientos de mercado reflejan que, pese a los incrementos en costos de insumos, mano de obra y materiales, los precios de venta de viviendas y otros inmuebles han tendido a mantenerse o aumentar en comparación con ejercicios anteriores, lo cual se traduce en valorización técnica y de mercado de los activos bajo estudio.

Estos factores económicos y de mercado, evaluados bajo los principios fundamentales de **oferta y demanda**, permiten concluir que para los bienes muebles e inmuebles analizados **la dinámica de incremento del valor de mercado y del costo de reposición supera con creces cualquier pérdida marginal atribuible al desgaste físico derivado del uso**. En consecuencia, desde la perspectiva económica no se configuran indicios objetivos que obliguen al reconocimiento de deterioro en los términos de la normativa contable vigente, sosteniéndose la razonabilidad de los valores determinados dentro de la medición posterior efectuada.

Entorno tecnológico

Si bien para los bienes muebles el **entorno tecnológico** puede constituir un factor potencial de deterioro, debido a la aparición de nuevas tecnologías, modelos o

Calle 7b # 46 - 43 etapa 4, B/ La Esperanza
infraestructuracolombianasas@hotmail.com
Teléfono: 3015559657
Villavicencio, Meta

procesos que generan obsolescencia funcional, el análisis efectuado permitió establecer que dicho efecto **no resulta material ni determinante** en los activos objeto de estudio. Lo anterior obedece, de una parte, a las condiciones favorables del mercado previamente expuestas —incremento de precios, costo de reposición y dinámica de oferta y demanda— y, de otra, al **buen estado de conservación y funcionalidad** evidenciado en la totalidad de los bienes evaluados.

En este contexto, el eventual impacto por obsolescencia tecnológica se ve **ampliamente compensado por el valor de mercado prevalente**, el cual mantiene una proporción superior frente a cualquier disminución teórica asociada a la evolución tecnológica. En consecuencia, y conforme a los criterios de la **NIC 36** sobre identificación de indicios de deterioro, se concluye que **no se configuran pérdidas por este concepto a nivel general**, toda vez que los activos continúan siendo aptos para el uso previsto, conservan su capacidad operativa y su valor recuperable se mantiene acorde con las condiciones actuales del mercado.

Se resalta que los **bienes inmuebles**, conformados por terreno y construcción, **no presentan afectación material derivada de la variable de entorno tecnológico**, de conformidad con los criterios de identificación de indicios de deterioro establecidos en la **NIC 36**. En el caso de los **terrenos**, dicha variable no resulta aplicable, toda vez que su valoración se fundamenta principalmente en atributos físicos y jurídicos tales como el área, localización, uso del suelo, potencial normativo y condiciones del mercado inmobiliario, factores que **no se ven alterados por la evolución tecnológica**.

Respecto de las **construcciones**, el análisis realizado permite concluir que los avances tecnológicos propios del sector edificador en el corto plazo **no generan cambios sustanciales que impliquen obsolescencia funcional o pérdida de valor** en un horizonte de un año a otro. La tecnología constructiva utilizada en el contexto nacional presenta procesos de adopción gradual y estandarizada, por lo que las edificaciones existentes mantienen plena vigencia técnica, estructural y normativa, siempre que conserven adecuados niveles de mantenimiento y uso, como ocurre con los bienes evaluados.

En consecuencia, desde la perspectiva técnica y contable, **no se identifican indicios de deterioro asociados al entorno tecnológico** para los bienes inmuebles objeto de la medición posterior, manteniéndose la razonabilidad del valor determinado con base en criterios de mercado, costo de reposición y características intrínsecas del activo.

- ***Evidencia de obsolescencia o deterioro físico**, determinada mediante concepto técnico emitido por un tercero competente.*

Obsolescencia.

Calle 7b # 46 - 43 etapa 4, B/ La Esperanza
infraestructuracolombianasas@hotmail.com
Teléfono: 3015559657
Villavicencio, Meta

Tal como se expuso previamente, los bienes muebles e inmuebles evaluados **no evidencian obsolescencia funcional ni percibida** en una magnitud que resulte superior a los efectos económicos positivos observados en el mercado. Por el contrario, el análisis integral realizado permite establecer que el **buen estado de conservación, la plena funcionalidad y el uso adecuado** de los activos han mitigado de manera efectiva cualquier disminución potencial de valor asociada a factores de obsolescencia.

En este sentido, los beneficios económicos esperados y el comportamiento actual de los precios de mercado **prevalecen sobre eventuales pérdidas por desgaste o desactualización**, lo que resulta coherente con los criterios de la **NIC 36** para la identificación de indicios de deterioro. En consecuencia, no se configuran elementos técnicos que justifiquen el reconocimiento de deterioro, manteniéndose la razonabilidad de los valores determinados dentro de la medición posterior efectuada.

Deterioro físico

Tal como se detalla en los avalúos individuales de los bienes muebles e inmuebles y se ratifica en el Ítem 6. Consideraciones, el estado de conservación de los activos fue calificado como bueno, evidenciándose que se encuentran activos, funcionales y en condiciones normales de operación. Los desgastes identificados corresponden a los propios del uso ordinario y del transcurso del tiempo, sin que estos representen afectaciones significativas sobre su desempeño, vida útil remanente o valor económico.

De igual forma, se constató que los bienes han sido objeto de un adecuado cuidado y programas de mantenimiento periódico, lo cual ha permitido preservar sus condiciones físicas y funcionales. En el caso de los vehículos, se verificaron intervenciones regulares tales como cambio de aceites y filtros, sustitución de llantas, pastillas de freno y repuestos de los distintos sistemas mecánicos y eléctricos. Para los inmuebles, se evidenciaron labores de conservación relacionadas con pintura, mantenimiento de redes hidráulicas y eléctricas, y adecuaciones de cubierta, entre otras acciones preventivas y correctivas.

Estas actuaciones demuestran una gestión responsable de los activos, que ha mitigado procesos de deterioro físico y funcional, respaldando la razonabilidad de los valores determinados dentro de la medición posterior y la inexistencia de pérdidas materiales por deterioro.

CONSIDERACIONES ADICIONALES SOBRE VIDA UTIL Y VIDA UTIL REMANTE

La actualización de las vidas útiles de los bienes muebles e inmuebles se realizó en estricto cumplimiento de las **políticas contables de la entidad**, las cuales

Calle 7b # 46 - 43 etapa 4, B/ La Esperanza
infraestructuracolombianasas@hotmail.com
Teléfono: 3015559657
Villavicencio, Meta

establecen que los activos en bodega, usados y en servicio deben ser objeto de verificación física anual y contar con el **concepto técnico y profesional de un tercero** para la determinación de su nueva vida útil. Dicho proceso se fundamentó en el análisis individual de las características de cada bien y, solo de manera subsidiaria, en la estimación por grupos homogéneos cuando no fue posible determinarla de forma específica.

1. **Criterios técnicos aplicados**

La estimación y/o actualización de la vida útil de los bienes se efectuó considerando los factores definidos por la entidad y las buenas prácticas de valuación, entre ellos:

- Uso previsto del activo y nivel real de operación.
- Desgaste físico esperado según condiciones operativas.
- Programas de mantenimiento preventivo y correctivo.
- Adiciones, mejoras o repotenciaciones realizadas.
- Obsolescencia técnica o comercial.
- Recomendaciones del fabricante y criterio profesional.
- Restricciones ambientales y normativas de uso.
- Indicios de deterioro identificados.
- Políticas de renovación tecnológica del ente.
- Daños físicos evidenciados y su impacto funcional.

Estos elementos fueron contrastados con la inspección técnica realizada y con la información documental suministrada por la entidad, verificándose que los activos evaluados se encuentran **funcionales, operativos y con adecuado estado de conservación**, lo cual soporta la extensión razonable de su vida útil remanente.

2. ***Bienes inmuebles (terrenos y edificaciones)***

Para los bienes inmuebles se adoptó como marco de referencia la **Resolución 620 del IGAC**, la cual establece, dentro del **método de capitalización de rentas o ingresos (Artículo 2º)**, una **vida útil de 100 años** para edificaciones con estructura en concreto, metálica o mampostería estructural.

Los inmuebles objeto de estudio corresponden a este tipo constructivo, tal como se justifica en cada informe individual, por lo que:

- Se ratificó la vida útil técnica de 100 años como parámetro base.
- Se evaluó la **vida útil remanente** según estado físico, mantenimiento, calidad constructiva y funcionalidad actual.
- Se verificó que no existen patologías estructurales ni obsolescencia funcional que ameriten reducción extraordinaria.

Calle 7b # 46 - 43 etapa 4, B/ La Esperanza
infraestructuracolombianasas@hotmail.com
Teléfono: 3015559657
Villavicencio, Meta

Nota: Para la totalidad de los bienes inmuebles, la vida útil fue actualizada e incrementada conforme a la normatividad aplicable y al buen estado de conservación evidenciado en la inspección técnica. La única excepción corresponde al bien identificado con placa 22, el cual, según la fecha de adquisición suministrada por la entidad, arrojaba una vida útil total calculada de 104,25 años.

No obstante, dicho valor excede el límite establecido por la normativa valuatoria para edificaciones, que fija una vida útil máxima de 100 años para inmuebles con estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, de acuerdo con la Resolución 620 del IGAC. En consecuencia, se procedió a ajustar la vida útil al tope normativo de 100 años, determinándose una vida útil remanente de 59 años, equivalente a 708 meses, parámetro que fue adoptado para efectos de la medición posterior.

En el caso de los terrenos, al tratarse de activos no depreciables cuya valoración depende de atributos de localización, área y uso normativo, no les es aplicable el concepto de vida útil, limitándose el análisis a la verificación de inexistencia de afectaciones legales o ambientales.

3. ***Bienes muebles – Equipos de transporte terrestre***

Para los vehículos se tomó como referencia:

El **Plan General de Contabilidad Pública – CGN**, que establece una vida útil de **8 años** para bienes clasificados como *Equipo de transporte, tracción y elevación*.

Las prácticas de entidades públicas territoriales que manejan vidas útiles promedio de **10 años desde la fecha de adquisición**, criterio similar al adoptado por la entidad contratante.

Considerando:

- El buen estado de conservación evidenciado,
- Los mantenimientos periódicos documentados,
- La funcionalidad actual y baja obsolescencia,

Se concluyó que las vidas útiles definidas por la entidad son **razonables y técnicamente soportadas**.

4. ***Aclaración sobre vida útil vs. vida remanente***

Calle 7b # 46 - 43 etapa 4, B/ La Esperanza
infraestructuracolombianasas@hotmail.com
Teléfono: 3015559657
Villavicencio, Meta

Se identificó que la entidad denomina "vida útil" al periodo restante del activo. Desde el punto de vista técnico-contable:

- **Vida útil:** corresponde al periodo total estimado desde la adquisición.
- **Vida útil remanente:** tiempo restante a partir de la fecha de medición.

Por ello, el equipo avaluador realizó la **corrección conceptual**, incorporando dos columnas adicionales en las matrices:

1. Vida útil (Remante) Suministrada (Años) – Aclarando que esta corresponde es a la vida remanente mas no a la vida útil.
2. Vida Útil Real Total (Años) – calculada conforme la vida remanente y fecha de adquisición suministradas.

En este orden de ideas, se concluye que la información denominada por la entidad como "vida útil" **corresponde en realidad a la vida útil remanente** de los activos. Con el fin de garantizar claridad conceptual y trazabilidad técnica, el informe presenta de manera diferenciada: (i) la **vida útil remante**, expresada tanto en años como en meses, y (ii) la **vida útil real total**, igualmente en ambas unidades, permitiendo que la entidad adopte el parámetro que resulte más conveniente para su registro contable.

No obstante, se recomienda efectuar un **ajuste en el sistema y/o aplicativo contable** respecto al uso de los conceptos de vida útil y vida útil remanente, así como la **descripción y estandarización de las unidades de medida**, privilegiando la expresión en años, por ser esta la forma de presentación más comprensible y la que se ajusta a los lineamientos establecidos por la **Contaduría General de la Nación**. Lo anterior contribuirá a una adecuada interpretación de la información, a la consistencia de los registros y al cumplimiento de las buenas prácticas contables aplicables.

5. ***Bienes muebles inferiores a 35 SMMLV.***

En el marco del contrato referido, la presente medición posterior tiene como propósito la actualización de la información contable de los bienes clasificados como **Propiedad, Planta y Equipo**, en concordancia con las políticas contables adoptadas por la entidad, lineamientos establecidos por la Contaduría General de la Nación para el reconocimiento, medición y revelación de activos en entidades del sector público, Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Publico (NICSP), Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y los principios de valoración establecidos en las IVS, particularmente en lo relativo a la estimación de la **vida económica remanente** y el concepto de **servicio potencial del activo**.

En este contexto, el proceso se fundamenta en la evaluación técnica de las vidas útiles de los bienes, la cual comprende la verificación de la vigencia de la vida útil

Calle 7b # 46 - 43 etapa 4, B/ La Esperanza
infraestructuracolombianasas@hotmail.com
Teléfono: 3015559657
Villavicencio, Meta

previamente asignada o, en su defecto, su actualización, cuando se evidencien variaciones debidamente soportadas en las condiciones físicas, funcionales y operativas del activo, así como en factores externos tales como el desgaste por uso, la obsolescencia tecnológica y las condiciones del mercado, aplicando un **enfoque técnico de medición posterior basado en evidencia física, análisis funcional y criterios de depreciación económica**.

Bajo este entendido, la actualización de la vida útil se realiza teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- La actualización de las vidas útiles se realiza exclusivamente respecto de aquellos bienes que han superado la vida útil inicialmente establecida o que se encuentran próximos a cumplirla, entendiendo como tal un horizonte inferior a un (1) año, siempre que, como resultado de la inspección física, se haya determinado un estado de conservación clasificado como **"BUENO"**. Lo anterior se sustenta en el principio técnico según el cual, en la fase final del ciclo de vida de los activos, es posible establecer con mayor certeza la capacidad remanente de servicio y, en consecuencia, definir razonablemente su prolongación.
- Por el contrario, para aquellos bienes que, como resultado de la inspección física, fueron clasificados en estado de conservación **"Inservible"**, se determina que no cuentan con vida útil remanente. En consecuencia, su vida útil se limita a la vetustez actualmente registrada, al evidenciarse la pérdida total de su capacidad de servicio y funcionalidad, lo que impide su uso, aprovechamiento o generación de potencial de servicio futuro, conforme a los criterios técnicos y contables aplicables.
- Para aquellos bienes a los cuales les resta **un periodo superior a un (1) año** para el cumplimiento de la vida útil previamente asignada, no resulta procedente efectuar ajustes anticipados, en la medida en que dichos activos continúan expuestos a variables de uso, mantenimiento, desgaste operativo, obsolescencia y condiciones de mercado que pueden modificar su expectativa real de servicio, lo que desaconseja una estimación anticipada sin evidencia técnica suficiente.
- Para aquellos bienes a los cuales les resta **un periodo superior a un (1) año** para el cumplimiento de la vida útil previamente asignada, no se considera técnicamente procedente realizar ajustes anticipados a dicha estimación. Lo anterior, en atención a que estos activos continúan sujetos a variables dinámicas tales como condiciones de uso, mantenimiento, desgaste operativo, obsolescencia técnica y variaciones en el entorno de mercado, las cuales pueden incidir de manera significativa en su expectativa real de servicio. En consecuencia, cualquier modificación anticipada carecería de soporte técnico suficiente, contrariando los principios de razonabilidad, confiabilidad y verificabilidad establecidos en el marco normativo contable aplicable.

Calle 7b # 46 - 43 etapa 4, B/ La Esperanza
infraestructuracolombianasas@hotmail.com
Teléfono: 3015559657
Villavicencio, Meta

- **Se exceptúan** de este análisis los activos clasificados **como licencias y software,** cuya vida útil se encuentra determinada por condiciones contractuales de uso o licenciamiento, razón por la cual no es susceptible de modificación mediante estimaciones técnicas, salvo que medie la adquisición, renovación o ampliación de los derechos de uso por parte de la entidad.

La determinación de las vidas útiles se realiza tomando como punto de partida las vidas útiles inicialmente registradas en la base de inventarios suministrada por la entidad, las cuales son analizadas a la luz de los criterios conceptuales definidos por la Contaduría General de la Nación para la estimación de la vida útil de los activos en entidades públicas. Asimismo, se consideran las categorías y grupos contables presentes en el inventario, agrupando los bienes que presentan características similares en cuanto a su naturaleza física, funcional, mecánica y comportamiento en el mercado, con el fin de establecer criterios homogéneos de análisis técnico. Como resultado de este proceso se estructuran los siguientes grupos de bienes:

1. Herramientas y accesorios, Muebles y enseres:

Teniendo en cuenta que los bienes clasificados dentro de las categorías Herramientas y accesorios y Muebles y enseres se caracterizan por su constitución física resistente, bajo nivel de dependencia tecnológica y estabilidad relativa frente a procesos de obsolescencia de mercado, se consideran activos con mayores vidas útiles contables dentro del inventario institucional.

En consecuencia, para aquellos bienes que han alcanzado o superado la vida útil inicialmente asignada y que durante la inspección física fueron calificados en estado de conservación “BUENO”, se procede a actualizar la vida útil adicionando tres (3) años adicionales a su vetustez, periodo que se considera técnicamente razonable para la continuidad de su uso y prestación del servicio dentro de las condiciones operativas actuales de la entidad.

En aplicación de dichos lineamientos, la estimación de la vida útil remanente consideró: (i) el **uso previsto del activo** en actividades administrativas u operativas, (ii) el **estado físico evidenciado** durante la inspección, (iii) la existencia de **mantenimientos correctivos simples**, y (iv) la baja incidencia de factores de obsolescencia. Así mismo, se valoró la estabilidad funcional del bien frente a condiciones normales de operación y su capacidad de seguir prestando servicio sin requerir sustitución inmediata.

Desde el punto de vista normativo, conforme a las **Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público (NICSP)** y el marco normativo de la Contaduría General de la Nación, la vida útil debe revisarse cuando existan indicios de que el activo continuará generando potencial de servicio más allá de su estimación inicial.

Calle 7b # 46 - 43 etapa 4, B/ La Esperanza
infraestructuracolombianasas@hotmail.com
Teléfono: 3015559657
Villavicencio, Meta

En concordancia, los principios de razonabilidad y verificabilidad permiten soportar la extensión cuando existe evidencia física suficiente.

En este sentido, la ampliación de **tres (3) años** se sustenta en una **baja tasa de deterioro, limitada obsolescencia y condiciones físicas favorables**, constituyéndose en una estimación técnica coherente con los criterios de uso, desgaste y mantenimiento definidos en la política contable institucional.

2. **Equipo agrícola, Equipos de construcción, Equipo medico científico, Equipos de comedor, cocina, despensa, hotelería, y Equipos de recreación y deporte - Equipos de naturaleza mecánica o funcional intermedia.**

   Los bienes pertenecientes a estas categorías corresponden a equipos de naturaleza mecánica o tecnológica, que, si bien presentan condiciones de resistencia y durabilidad, su funcionamiento depende del adecuado mantenimiento de sus componentes y sistemas operativos. Por esta razón, dentro de la clasificación contable se consideran activos con vidas útiles intermedias, sujetas a desgaste por uso, mantenimiento y eventual obsolescencia tecnológica.

   Para la estimación de la vida útil remanente se analizaron: (i) la **intensidad de uso** del activo, (ii) la condición de sus componentes mecánicos, (iii) la existencia de **programas de mantenimiento**, (iv) la presencia de **indicios de deterioro**, y (v) el nivel de **obsolescencia técnica**. La inspección física permitió establecer que los bienes, aunque en estado “BUENO”, presentan desgaste acumulado normal por operación.

   Desde el enfoque normativo, las NICSP y el marco CGN establecen que la vida útil debe reflejar el periodo real de utilización del activo considerando factores técnicos y operativos. A su vez, las prácticas de valoración (IVS y NTS G 03) exigen que estas estimaciones se fundamenten en evidencia verificable y análisis del comportamiento del activo.

   En virtud de lo anterior, y para aquellos bienes que han superado o se encuentran próximos a cumplir la vida útil previamente asignada, siempre que durante la inspección física se haya determinado un estado de conservación “BUENO”, se procede a la ampliación de dos (2) años corresponde a una estimación prudente de vida útil remanente, que reconoce la funcionalidad actual del bien, pero limita su extensión debido a su dependencia de mantenimiento, desgaste progresivo y riesgo moderado de falla o pérdida de eficiencia.

3. **Equipo de computación, Equipo de música, Equipo y máquina de oficina, Equipos de comunicación y Otra maquinaria y equipo:**

Calle 7b # 46 - 43 etapa 4, B/ La Esperanza
infraestructuracolombianasas@hotmail.com
Teléfono: 3015559657
Villavicencio, Meta

Estos activos se encuentran altamente influenciados por la **obsolescencia técnica y comercial**, siendo este el factor predominante en la determinación de su vida útil, conforme a lo señalado en el manual de políticas contables.

La estimación de la vida útil remanente se fundamentó en: (i) el **uso previsto del activo**, (ii) la compatibilidad con tecnologías actuales, (iii) la disponibilidad de soporte técnico y repuestos, (iv) la incidencia de políticas de **renovación tecnológica institucional**, y (v) la evaluación de **indicios de deterioro funcional**. Si bien los bienes presentan estado "BUENO" en términos físicos, su permanencia en operación depende de variables externas que pueden afectar su utilidad en el corto plazo.

Conforme a las NICSP, la vida útil debe reflejar el tiempo durante el cual el activo puede ser utilizado de manera eficiente. En este tipo de activos, la obsolescencia tecnológica limita significativamente dicho periodo, incluso en ausencia de deterioro físico.

Por lo anterior, la ampliación de **un (1) año** se establece como una **estimación técnica conservadora**, alineada con el principio de prudencia, que reconoce la operatividad actual del activo, pero restringe su extensión ante el alto riesgo de pérdida de vigencia tecnológica.

4. **Licencias y Software:**

Los activos clasificados como licencias y software corresponden a bienes intangibles cuya vida útil se encuentra determinada por el **plazo de vigencia contractual**, conforme a lo establecido en el manual de políticas contables, específicamente en el criterio de **plazo de la vigencia del contrato que otorga la licencia**.

En este caso, la estimación de la vida útil no depende de factores como desgaste físico o condiciones operativas, sino de una **restricción jurídica de uso**, lo cual limita la aplicación de criterios técnicos de extensión. Así mismo, el marco NICSP establece que los activos intangibles deben amortizarse conforme a su vida útil definida de manera fiable, la cual, en este caso, está determinada contractualmente.

En consecuencia, no resulta procedente realizar ampliaciones de vida útil, manteniéndose la vigencia inicialmente registrada, salvo que exista modificación o renovación del contrato que sustente un nuevo periodo de uso.

5. **Obras de arte certificadas:**

Desde el punto de vista normativo, las NICSP permiten establecer vidas útiles prolongadas para activos con características especiales, siempre que exista

Calle 7b # 46 - 43 etapa 4, B/ La Esperanza
infraestructuracolombianasas@hotmail.com
Teléfono: 3015559657
Villavicencio, Meta

soporte técnico. Adicionalmente, los principios de razonabilidad y consistencia del marco contable público permiten definir un horizonte de amortización adecuado para efectos de reconocimiento financiero.

Para los bienes clasificados como obras de arte certificadas, la literatura técnica y normativa (NICSP) permite su clasificación como activos de vida útil indefinida, en la medida en que no están sujetos a desgaste funcional ni obsolescencia. No obstante, en el marco del modelo contable aplicado por la entidad y para efectos de reconocimiento y control contable, se adopta una vida útil definida de cincuenta (50) años, la cual se considera razonable atendiendo a su naturaleza patrimonial, condiciones de conservación y prácticas contables del sector público.

c. Resultados de la medición posterior

Los resultados de la presente medición posterior se anexan de la siguiente manera conforme a las etapas descritas y requerimientos contractuales:

ETAPA 1:

1. Metodología y Plan de Trabajo.
2. Identificación y Clasificación de Propiedad Documentos.
   Carpeta Bienes inmuebles.
   Carpeta Bienes muebles.
   Carpeta Inventario Suministrado.
   Carpeta Políticas Contables.
3. Cronograma de visitas.

ETAPA 2:

1. Toma física visita y registro fotográfico de bienes muebles e inmuebles.
   Anexo 4. Registro Fotográfico de Procedimiento Toma Física y Bienes
   Anexo 5. Toma Física Bienes muebles e inmuebles Usaquén.
2. Proceso medición posterior y deterioro de los bienes muebles e inmuebles – Ver presente Informe General.

ETAPA III

1. Informe General – Presente Documento.
   Anexo 6. Medición Posterior y Deterioro de bienes muebles e inmuebles.

2. Informe Bienes Superiores a 35 SMMLV.
   Anexo 7. INFORME BIENES SUPERIORES A 35 SMMLV.
   Anexos 7.1. INFORMES BIENES INMUEBLES.
   Anexos 7.2. INFORMES BIENES MUEBLES VEHICULOS.

Calle 7b # 46 - 43 etapa 4, B/ La Esperanza
infraestructuracolombianasas@hotmail.com
Teléfono: 3015559657
Villavicencio, Meta

Anexo 7.3. TABLA DE RESULTADOS. INFORME NO. 1 – USAQUEN.

3. Informe de Faltantes
4. Informe de Sobrantes
5. Otros Informes

5.1. Informe de bienes inservibles.
5.2. Informe de Problemas presentados.

ETAPA IV

Actualizacion de la información requerida: Se adjunta la hoja de cálculo y pdf dentro de la carpeta ETAPA III - Anexo 6. Medición Posterior y Deterioro de bienes muebles e inmuebles, de tal forma que la entidad realice a la respectiva actualización de cada uno de los bienes conforme a los resultados ilustrados, en estos documentos.
Así mismo, se den de baja aquellos bienes relaciones en el Informe de bienes inservibles, y sean agregados al inventario los bienes relacionados Informe sobrantes de ser aprobados por la entidad.

7. RESUMEN DE RESULTADOS

A partir de la metodología implementada, se obtienen los resultados a corte del 31 de noviembre de 2025, se procedió a estructurar dos escenarios de resultados para la medición posterior:

iii) un primer escenario que contempla la liquidación incluyendo los bienes clasificados como faltantes por verificación. ANEXO TABLA DE RESULTADOS. INFORME NO. 1 – USAQUEN (Excel y PDF).

iv) un segundo escenario que excluye dichos bienes faltantes por verificación, considerando únicamente aquellos cuya verificación física, documental y jurídica pudo surtirse de manera integral.

Con lo cual se he de afirmar que se tiene existencia de un total de 1959 bienes muebles e inmuebles, con un total de 111 faltantes por verificar (dentro de los cuales se encuentran 4 faltantes por documentación jurídica), 3 sobrantes, para un total de 2071 bienes muebles e inmuebles, resaltando que 102 bienes son catalogados como inservibles conforme a su estado de conservación.

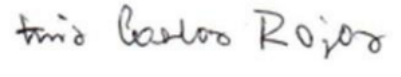
8. VIGENCIA DEL AVALUO

De acuerdo con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000, y al Artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un (1) año** a partir de la fecha de

Calle 7b # 46 - 43 etapa 4, B/ La Esperanza
infraestructuracolombianasas@hotmail.com
Teléfono: 3015559657
Villavicencio, Meta

expedición de este informe, siempre y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor.

Cordialmente,





LUIS CARLOS ROJAS GUERRERO
Avalúador
RAA 80.418.998

SERGIO AURELIO GUIO MAZ
Coordinador
RAA-AVAL-79480261

Calle 7b # 46 - 43 etapa 4, B/ La Esperanza
infraestructuracolombianasas@hotmail.com
Teléfono: 3015559657
Villavicencio, Meta

PIN de Validación: bf660b37

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

A.N.A.
Autorregulador Nacional de Avaluadores

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) LUIS CARLOS ROJAS GUERRERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80418998, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Septiembre de 2025 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80418998.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS CARLOS ROJAS GUERRERO 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
30 Sep 2025	**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
30 Sep 2025	**Régimen Académico**

Calle 7b # 46 - 43 etapa 4, B/ La Esperanza
infraestructuracolombianasas@hotmail.com
Teléfono: 3015559657
Villavicencio, Meta

PIN de Validación: bf660b37

https://www.raa.org.co

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
30 Sep 2025	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 62 # 64 - 75 CASA B 4
Teléfono: 3132833775
Correo Electrónico: luisrojasgu5@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial

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) LUIS CARLOS ROJAS GUERRERO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 80418998.

El(la) señor(a) LUIS CARLOS ROJAS GUERRERO 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

bf660b37

Calle 7b # 46 - 43 etapa 4, B/ La Esperanza
infraestructuracolombianasas@hotmail.com
Teléfono: 3015559657
Villavicencio, Meta

PIN de Validación: bf660b37

https://www.raa.org.co

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 dos (02) días del mes de Febrero del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Calle 7b # 46 - 43 etapa 4, B/ La Esperanza
infraestructuracolombianasas@hotmail.com
Teléfono: 3015559657
Villavicencio, Meta

PIN de Validación: a77209a9

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

A.N.A.

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) SERGIO AURELIO GUIO MAZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79480261, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79480261.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) SERGIO AURELIO GUIO MAZ 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
08 Jun 2018	**Régimen de Transición**	**10 Nov 2021**	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
08 Jun 2018	**Régimen de Transición**	**10 Nov 2021**	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
29 Nov 2021	**Régimen Académico**

infraestructuracolombianasas@hotmail.com
Teléfono: 3015559657
Villavicencio, Meta

PIN de Validación: a77209a9

https://www.raa.org.co

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
29 Nov 2021	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
29 Nov 2021	**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
08 Jun 2018	**Régimen de Transición**	**10 Nov 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
29 Nov 2021	**Régimen Académico**

infraestructuracolombianasas@hotmail.com
Teléfono: 3015559657
Villavicencio, Meta

PIN de Validación: a77209a9

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

A.N.A.

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
29 Nov 2021

Régimen
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
29 Nov 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
29 Nov 2021

Régimen
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
29 Nov 2021

Régimen
Régimen Académico

Calle 7b # 46 - 43 etapa 4, B/ La Esperanza
infraestructuracolombianasas@hotmail.com
Teléfono: 3015559657
Villavicencio, Meta

PIN de Validación: a77209a9

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

A.N.A.

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
29 Nov 2021

Régimen
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
29 Nov 2021

Régimen
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-1053, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0804, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0229, 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: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 175 # 15-20 TORRE 2 APTO 1502
Teléfono: 3108075670
Correo Electrónico: sgm31@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa y Empresarial

infraestructuracolombianasas@hotmail.com
Teléfono: 3015559657
Villavicencio, Meta

PIN de Validación: a77209a9

https://www.raa.org.co

KAIZEN

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) SERGIO AURELIO GUIO MAZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79480261.

El(la) señor(a) SERGIO AURELIO GUIO MAZ 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

a77209a9

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 dos (02) días del mes de Marzo del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Calle 7b # 46 - 43 etapa 4, B/ La Esperanza
infraestructuracolombianasas@hotmail.com
Teléfono: 3015559657
Villavicencio, Meta