Ing. Pier Angeli Quiroga Cárdenas
c.c. No. 52.363.111 de Bogotá
Ingeniera Catastral y Geodesta
AC 153 No. 94 – 51 CS 105
311 831 72 73
pierquicar@gmail.com

AVALÚO VALOR DE MERCADO No. 020-2026
PLANTA ELECTRICA PARA INGRESO AL INVENTARIO
UBICADO EN CERRO DEL CABLE

SOLICITADO POR:
SECRETARÍA DISTRITAL DE SEGURIDAD, CONVIVENCIA Y JUSTICIA

Bogotá, D.C. agosto 5 de 2026

Ing. Pier Angeli Quiroga Cárdenas
c.c. No. 52.363.111 de Bogotá
Ingeniera Catastral y Geodesta
AC 153 No. 94 – 51 CS 105
311 831 72 73
pierquicar@gmail.com

1. DEFINICIONES

TIPO DE AVALÚO: Determinación del valor de mercado (comercial).

DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO:

Según la Guía Técnica Sectorial Colombiana GTS G 02, numeral 8.2 se define como: "La cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción."

BASES DE VALUACIÓN: El presente avalúo está desarrollado siguiendo los criterios y conceptos establecidos en la "Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS S 01 Bases para la Determinación de Valor de Mercado".

VALOR ACTUAL EN USO: Es el valor que tiene una propiedad específica para un uso específico y para un usuario específico, y, por lo tanto, no está necesariamente relacionado con su valor de venta en el mercado.

VALOR DE REPOSICIÓN: Es el valor del bien a nuevo en el momento del avalúo, en otras palabras, el valor que habría que pagar para sustituir determinado bien por otro de iguales características.

VALOR DE SALVAMENTO: Es una parte de su costo que no se deprecia, porque es el precio "que se recibiría en la actualidad si el activo estuviera en la edad y condiciones que se esperan al final de su vida útil"

Ing. Pier Angeli Quiroga Cárdenas
c.c. No. 52.363.111 de Bogotá
Ingeniera Catastral y Geodesta
AC 153 No. 94 – 51 CS 105
311 831 72 73
pierquicar@gmail.com

2. GENERALIDADES

OBJETIVO	:	Estimar el Avalúo – Enfoque de Mercado, de la Planta Eléctrica ubicada en el Cerro del Cable, con fines de ingreso por parte de la Secretaria Distrital de Seguridad, Convivencia y Justicia.
FECHA DE INSPECCIÓN	:	julio 26 de 2026.
FECHA DE AVALÚO	:	agosto 5 de 2026.
SOLICITANTE	:	Se lleva a cabo en cumplimiento de la solicitud de la SECRETARÍA DISTRITAL DE SEGURIDAD, CONVIVENCIA Y JUSTICIA (Contrato SCJ-1302-2026)

Ing. Pier Angeli Quiroga Cárdenas
c.c. No. 52.363.111 de Bogotá
Ingeniera Catastral y Geodesta
AC 153 No. 94 – 51 CS 105
311 831 72 73
pierquicar@gmail.com

3. METODOLOGÍA

METODOLOGÍA Y ACTIVIDADES

- Revisión del estado, funcionamiento actual y mantenimiento preventivo y correctivo de los activos.

- Determinación y levantamiento de la información de los activos.

- Estimación de la vida remanente.

- Funcionamiento en el momento de la inspección.

- Búsqueda de información: marca, modelo, año de fabricación y especificaciones técnicas.

- Recolección de la documentación existente.

- Investigación de valores de reposición y estudio de mercado.

- Labor técnica: definición de estado de conservación, funcionamiento en el momento de la visita, mantenimiento periódico preventivo y correctivo, vida útil remanente, etc.

- Búsqueda de información: marca, año de fabricación y especificaciones técnicas.

- Recolección de la documentación que existe en la entidad de los activos, características, costo histórico y fecha de adquisición.

- Evaluación de la información recolectada para posteriormente practicar el cálculo de avalúo, teniendo en cuenta: su depreciación, grado de comercialización de equipos de segunda, información de los representantes y concesionarios y nuestro banco de datos.

Ing. Pier Angeli Quiroga Cárdenas
c.c. No. 52.363.111 de Bogotá
Ingeniera Catastral y Geodesta
AC 153 No. 94 – 51 CS 105
311 831 72 73
pierquicar@gmail.com

RECOPILACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN

En esta actividad dentro del proceso de valoración de activos fijos, inicialmente se establecieron las necesidades básicas de información, la organización y conceptualización de tareas, objetivos y logística, que conlleven a desarrollar un plan de acción de manera ordenada y controlada.

La valoración, partió de una información inicial que la empresa internamente suministró. El análisis de la información inicial permitió su validación y estableció los requerimientos adicionales que en esta materia sean necesarios.

La realización de la toma física general, se realizó de manera que se documentara de manera extensiva las propiedades y características técnicas de cada activo junto a la información contable disponible que pudiera ser obtenida al interior de la organización.

MÉTODOS DE VALORACIÓN

A continuación, se presenta una breve reseña de los principales aspectos sobre la metodología de valoración:

Normatividad Internacional – IVS

El proceso de valoración de los activos tuvo en cuenta el carácter especializado de los bienes y el mercado restringido de los mismos, que implicaron hacer uso de una metodología de uso corriente en procesos de valoración de este tipo. Esta metodología es denominada DRC - Costo de Reposición Depreciado (CRD)

Ing. Pier Angeli Quiroga Cárdenas
c.c. No. 52.363.111 de Bogotá
Ingeniera Catastral y Geodesta
AC 153 No. 94 – 51 CS 105
311 831 72 73
pierquicar@gmail.com

En concreto se tuvo en cuenta las siguientes normas dictadas por él IVSC:

a. Conceptos y Principios Generales de Valoración.
b. IVS 1 "Valor de mercado como base de valuación".
c. IVS 2 "Bases de Valor Distintas del Valor de Mercado".

Enfoques de Valoración

Normalmente la valoración basada en el mercado emplea uno o más enfoques de tasación, aplicando el principio de sustitución.

- **Enfoque de Costo:** Este enfoque comparativo considera la posibilidad que, como un sustituto a la compra de una propiedad dada, se podría construir otra que sea una réplica del original u otra que pueda prestar igual utilidad.

- **Enfoque de Comparación de Ventas:** Este enfoque comparativo considera las ventas de propiedades similares o sustitutas e información referente al mercado, y establece un valor estimado mediante procesos que implican comparaciones.

Las valoraciones ajenas al mercado pueden aplicar enfoques similares, pero implican típicamente el uso de información diferente.

PROCESO DE ASIGNACIÓN DE VALOR

La asignación de valores de los activos técnicos se constituyó en un insumo determinante dentro del proceso de valoración que, considerando la naturaleza de los activos fijos de Planta de producción, corresponde al Costo de Reposición Depreciado (Depreciated Replacement Cost), en el cual es determinante la estimación o cálculo del costo actual de reposición o reproducción y de todas las deducciones por deterioros físicos u obsolescencia relevantes.

Asignación de los Costos aplicables a Activos Fijos Tipo

Una vez consideradas las configuraciones en la fase anterior, las cantidades correspondientes y la estructura de costos pertinentes, se procedió a investigar los valores correspondientes a los activos, para lo cual se consideraron diferentes procedimientos:

Ing. Pier Angeli Quiroga Cárdenas
c.c. No. 52.363.111 de Bogotá
Ingeniera Catastral y Geodesta
AC 153 No. 94 – 51 CS 105
311 831 72 73
pierquicar@gmail.com

- Revisión de Bases de Datos Especializadas para suministro de Equipos aplicables al sector.

- Documentos técnicos principalmente internacionales, sobre estimación de costos de equipos, que se han elaborado en el sector.

Activos para los que existe un mercado activo

Activos que pueden conseguirse nuevos y que están disponibles en el mercado actual. Para esto se opta por cotizaciones directas a proveedores o consultas de precios publicados en páginas WEB.

Activos para los que existe un mercado activo en su condición actual

En el caso que existan equipos, que no tienen más vigencia o no existen en el mercado, se han identificado equipos alternativos técnicamente comparables y que tienen niveles de calidad similar destinada a cumplir la misma función y con los mismos estándares de calidad de servicio.

Estos equipos son llamados "REFURBISHED" o restaurados; este término designa a los equipos reacondicionados por el fabricante.

Activos para los que no existe un mercado activo

Existen ciertos activos para los cuales la obtención de costos en el mercado no es tan sencilla, por las características únicas del tipo de equipo o porque estos equipos han sido descontinuados, es decir equipos que se encuentran en operación actualmente pero que por la edad ya no están disponibles en el mercado.

Estos activos cuyas especificaciones técnicas sea imposible encontrarlas en el mercado, se medirán al costo de reposición de activos similares.

Es decir; se admite la determinación del costo de reposición en el mercado de activos similares, aunque no exista una medición directa del mismo, cuando sea posible hacerse estimaciones técnicamente fundadas que permitan aproximar razonablemente el valor del activo buscado a valores de activos análogos, aunque de variedades, u otras características diferentes.

Ing. Pier Angeli Quiroga Cárdenas
c.c. No. 52.363.111 de Bogotá
Ingeniera Catastral y Geodesta
AC 153 No. 94 – 51 CS 105
311 831 72 73
pierquicar@gmail.com

MÉTODO COMPARATIVO 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 avalúo.

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 a precios de hoy, de un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para ello se utiliza la siguiente fórmula:

$$Vc = \{Ct - D\} * VS*FC*FM*FO$$

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo Reposición

D = Depreciación (D= Edad/ V Útil)

VS = Valor de Salvamento

FC= Factor de Comercialización

FM= Factor de Mantenimiento

FO= Factor de Obsolescencia

Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al bien por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Ing. Pier Angeli Quiroga Cárdenas
c.c. No. 52.363.111 de Bogotá
Ingeniera Catastral y Geodesta
AC 153 No. 94 – 51 CS 105
311 831 72 73
pierquicar@gmail.com

CONSIDERACIONES FINALES DEL AVALÚO

Adicionalmente a las características más relevantes de cada uno de los bienes a avaluar, expuestas en el presente estudio, en la determinación del justiprecio se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

- El bien objeto del avalúo se encuentra funcionando.
- El estado general de conservación que se puede considerar como regular.
- El Factor de Obsolescencia alto ya que por la antigüedad del equipo dentro del mercado actual no se encuentran repuestos disponibles para reparar el motor.
- El Valor de Salvamento ya que el activo tiene un consumo de aceite anormal, lo que indica que tiene una fuga de aceite que puede estar pasando a la cámara de combustión aumentando la contaminación y el color azul en el escape del equipo.

DECLARACIONES DE INDEPENDENCIA DEL VALUADOR

- Las descripciones de hechos presentados en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El valuador no tiene interés en los bienes objeto del presente estudio.
- Los honorarios del valuador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta del avaluador.
- El valuador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.
- El valuador tienen experiencia en el mercado local y de tipología de bienes que se están valorando.

Ing. Pier Angeli Quiroga Cárdenas
c.c. No. 52.363.111 de Bogotá
Ingeniera Catastral y Geodesta
AC 153 No. 94 – 51 CS 105
311 831 72 73
pierquicar@gmail.com

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

- El valuador deja constancia que no tienen interés alguno en los bienes avaluados.

Ing. Pier Angeli Quiroga Cárdenas
c.c. No. 52.363.111 de Bogotá
Ingeniera Catastral y Geodesta
AC 153 No. 94 – 51 CS 105
311 831 72 73
pierquicar@gmail.com

4. CERTIFICADO DE AVALÚO

Teniendo en cuenta los diferentes factores y características expresadas en el estudio, a continuación, presentamos el resultado final del avalúo solicitado:

AVALÚO VALOR DE MERCADO
PLANTA ELECTRICA
UBICADA EN EL CERRO DEL CABLE

SON: $9´600.000 NUEVE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE

Cordialmente;



ING. PIER ANGELI QUIROGA CÁRDENAS
Perito Avaluador
RAA AVAL-5236311
311 831 72 73

Bogotá, D.C.; agosto 5 de 2026

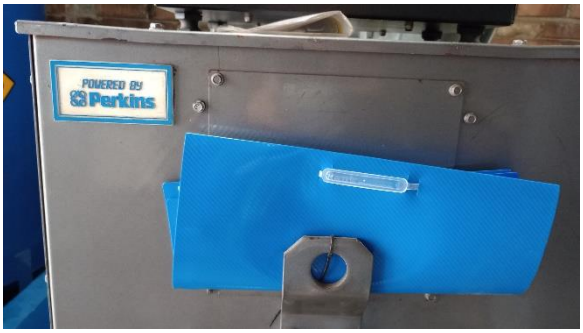
VIGENCIA DEL AVALÚO: De acuerdo con el numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

Ing. Pier Angeli Quiroga Cárdenas
c.c. No. 52.363.111 de Bogotá
Ingeniera Catastral y Geodesta
AC 153 No. 94 – 51 CS 105
311 831 72 73
pierquicar@gmail.com

5. REGISTRO FOTOGRÁFICO



PLANTA ELÉCTRICA.



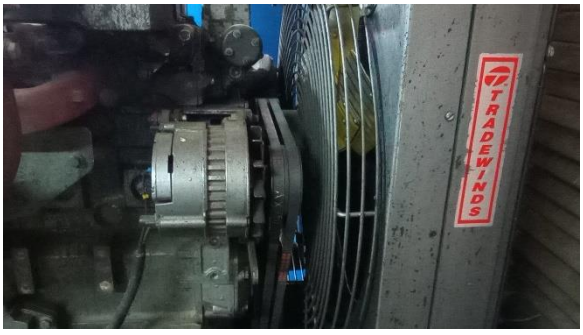
PLANTA ELÉCTRICA.



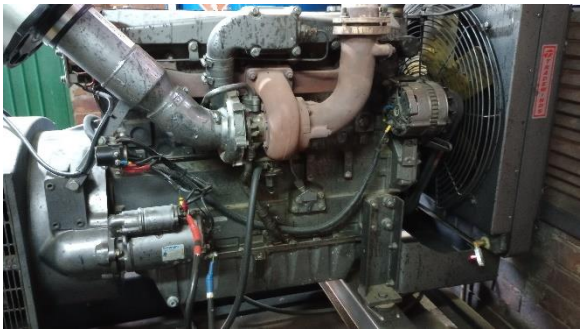
PLANTA ELÉCTRICA.



PLANTA ELÉCTRICA.



PLANTA ELÉCTRICA.



PLANTA ELÉCTRICA.

Ing. Pier Angeli Quiroga Cárdenas
c.c. No. 52.363.111 de Bogotá
Ingeniera Catastral y Geodesta
AC 153 No. 94 – 51 CS 105
311 831 72 73
pierquicar@gmail.com

6. LISTADO DE ACTIVOS

SECRETARÍA DISTRITAL DE SEGURIDAD, CONVIVENCIA Y JUSTICIA
AVALÚO No. 020-2026 - VALOR DE MERCADO - PLANTA ELECTRICA
BOGOTÁ D.C. 5 DE AGOSTO DE 2026

No.	DEPENDENCIA	DESCRIPCIÓN DEL BIEN	MARCA	MODELO	SERIAL	CAPACIDAD	ESTADO	VALOR AVALÚO	OBSERVACIONES
1	CERRO DEL CABLE	PLANTA ELECTRICA	PERKINS	F0701	30176*U545910W*	137.5 KVA	REGULAR	$ 9.600.000	
TOTAL								**$ 9.600.000**	

PIN de Validación: a5e30a0b

https://www.raa.org.co

https://www.ana.org.co
Calle 99 No 7A - 51 Ofc 203
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá: 355 97 40
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

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) PIER ANGELI QUIROGA CÁRDENAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52363111, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-52363111.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) PIER ANGELI QUIROGA CÁRDENAS 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
07 Mar 2017	**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
07 Mar 2017	**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
07 Mar 2017	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
15 Ago 2018	**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
07 Mar 2017	**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
07 Mar 2017	**Régimen Académico**

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
07 Mar 2017	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
07 Mar 2017	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
07 Mar 2017	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
07 Mar 2017	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 73 # 75A - 70 APTO 201
Teléfono: 3118317273
Correo Electrónico: pierquicar@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniera Catastral y Geodesta - Universidad -Distrital Francisco José de Caldas.

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) PIER ANGELI QUIROGA CÁRDENAS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 52363111.

Autorregulador Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 No 7A - 51 Ofc 203
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá: 355 97 40
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

El(la) señor(a) PIER ANGELI QUIROGA CÁRDENAS 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

a5e30a0b

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 tres (03) días del mes de Agosto del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal