

2021

ABA INGENIEROS CIVILES S.A.S., EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL



**AVALÚO
COMERCIAL DE
BIENES MUEBLES
EN LIQUIDACIÓN
6-8-2021**

C O N T E N I D O

CAPITULO I

GENERALIDADES

- 1. INTRODUCCIÓN.**
- 2. LOCALIZACIÓN.**
- 3. OBJETIVO DEL INFORME**
- 4. APLICACIÓN JURÍDICA.**
- 5. METODOLOGÍA.**
- 6. PRINCIPIOS PARA LA VALORACIÓN DE BIENES**
- 7. DEFINICIÓN DE LOS MÉTODOS UTILIZADOS.**
 - 7.1. MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO**
 - 7.2. MÉTODO DE COSTO DEPRECIADO**
 - 7.3. FACTOR DE OBSOLESCENCIA TECNOLÓGICA**

CAPITULO II

AVALÚO DE BIENES MUEBLES

- 1. ESTADO DE LOS BIENES**
 - 2. AVALÚO DETALLADO POR ITEM DE INVENTARIO**
 - 3. AVALÚO POR GRUPOS O BLOQUES DE INVENTARIO**
 - 4. AVALÚO TOTAL DE BIENES MUEBLES**
- **AVALÚO TOTAL DE BIENES MUEBLES DE “ABA INGENIEROS CIVILES S.A.S., EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL”**

ANEXO

REGISTRO FOTOGRÁFICO MUESTREO DE PRECIOS DE MERCADO

CAPITULO I

GENERALIDADES



1. INTRODUCCIÓN

El arte de la valuación técnica se desarrolló conceptualmente desde 1890, es decir, cuando la expansión o “revolución” industrial alcanzaba su mayor auge; y a partir de entonces los ingenieros, los industriales, los economistas y hasta los tribunales, empezaron a tener una participación activa en esta labor de valoración conceptual y un poco subjetiva, que dejó de ser competencia exclusiva del comerciante, del contador y del financiero para reservarla al ingeniero como actividad específica propia, donde los procedimientos y metodologías se enmarcan en técnicas sistemáticas y con formulaciones que convierten a la valoración de bienes en un oficio teóricamente exacto.

2. LOCALIZACIÓN.

Los bienes activos (inventario), propiedad de la empresa ABA INGENIEROS CIVILES S.A.S., EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, se encuentran en una bodega-taller ubicada en el sector cerca de Ciudad porfía en la ciudad de Villavicencio.

3. ALCANCE DEL INFORME.

Realizar los trabajos de valuación del inventario recibido, necesarios para establecer un valor de referencia acorde con la actual condición de mercado, estado legal y físico del bien y facilidades de mercado, a partir de una identificación técnica, completa y clara. Lo anterior, para cumplir con las exigencias de las normas legales y contables que se rigen por la Ley 1116 de 2006, en los procesos de insolvencia.

4. APLICACIÓN JURÍDICA.

Presentar Informe del Inventario Valorado, en razón del proceso liquidatorio de la firma “ABA INGENIEROS CIVILES S.A.S., EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL”, RUT. 900373841-2, por efecto de la Ley 1116 de 2006.

5. METODOLOGÍA.

En el proceso valuatorio se hace reconocimiento y verificación del inventario de los bienes registrados en el documento de solicitud u Orden de Trabajo, realizada por los funcionarios de la empresa. Con dicha información se hace el reconocimiento y verificación en campo de su estado, modelo y tipo de máquina, uso actual y potencial, identificando las condiciones de mantenimiento u operatividad y posibles afectaciones. Para maquinaria y equipos se trata de identificar lo mejor posible su ficha técnica, origen, marca y año de fabricación. Se hace recopilación, identificación y registro fotográfico de lo que se encuentre como elemento de valoración.

La metodología que se plantea para la realización de avalúos de Propiedad, planta y Equipo o Medición de la Razonabilidad de los mismos, con sujeción a las Normas internacionales de Información Financiera objeto del presente trabajo, se basa en el siguiente proceso: se toma el Costo Histórico de cada uno de los elementos que integran el rubro de la Propiedad, Planta y Equipo del Estado de la Situación Financiera, que son los bienes que deben ser valuados, Este valor es ajustado utilizando el índice de precios al consumidor publicadas por el DANE, con el fin de actualizar el valor del bien teniendo en cuenta el efecto de la inflación y así expresar el Costo Histórico a valor constante en la fecha del avalúo. Luego mediante la utilización de la Función de Probabilidad Exponencial, se calculará el desgaste probable sufrido por el bien, en el periodo comprendido entre la fecha en que se incorporó en libros y la fecha en que se está realizando el avalúo. El complemento del valor así obtenido permite establecer la vida útil que le resta al activo, finalmente el valor del avalúo, será el que se obtenga del producto entre el Costo Histórico Ajustado y la vida útil probable que le Resta al Activo, para más tarde complementar los resultados con la realización de procesos de simulación por medio de los cuales es posible determinar el valor del bien con niveles de confianza o también generar un intervalo de confianza para medir la razonabilidad en la cifra de un avalúo que haya sido realizado.

Atendiendo al Decreto 1074 de 2015; Título 2; Capítulo 13; Sección 1. Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo, que ratifica el *Artículo 9º. “Contenido mínimo del Avalúo”, Capítulo IV del Decreto 1730 de Mayo 15 de 2009*, los bienes deben ser divididos en grupos comunes homogéneos.

6. PRINCIPIOS PARA LA VALORACIÓN DE BIENES.

Basados en los criterios establecidos en el Decreto 422 del 8 de Marzo de 2000, del Ministerio de Desarrollo Económico, los avalúos se sujetarán a los criterios de Objetividad, Certeza de las Fuentes, Transparencia, Integridad y Suficiencia, Independencia y Profesionalidad.

7. DEFINICIÓN DE LOS MÉTODOS UTILIZADOS.

Con el fundamento metodológico establecido en la Resolución 620 del 2008 del IGAC, se determina la forma y métodos permitidos en la actividad valuatoria en Colombia.

Un avalúo –en general– es una opinión imparcial del valor de una propiedad previamente identificada la cual se hace mediante la elaboración de un documento en el que se consigna el valor determinado de un bien, de acuerdo a lineamientos, criterios, metodología y principios generalmente aceptados en el ámbito de la valuación.

7.1. MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO

Es útil para la mayoría de los bienes muebles e inmuebles, eso sí, con la condición de que exista información del mercado - operaciones de venta, avalúos, ofertas, etc.- para bienes iguales, similares o de alguna manera comparables. Los bienes que se valúan con este método son variados y muy diversos, es decir, casi todos los que son objeto de valoración.

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

“Para muchos propósitos, incluyendo el cumplimiento de las IFRS o NIIF (International Financial Reporting Standards), la base más apropiada de valor es el **Valor de Mercado**. Sin embargo, el Valor de Mercado plantea simplemente la suposición de que se realizará un intercambio en una transacción libre entre partes conocedoras e interesadas...”, GTS E 03 – GUIA TÉCNICA SECTORIAL COLOMBIANA – ICONTEC, 2009.

Que la Norma IVS-1 “*Bases de Valor de Mercado*” e IVS-2 “*Bases de Valor Distintas al Mercado*” establecen diversas definiciones de valor. Cuya base conceptual es aplicable a la valuación de bienes de cualquier naturaleza, sean muebles o inmuebles, tangibles o intangibles.

7. 2. MÉTODO DE COSTO DEPRECIADO.

Costo Depreciado: (**Método de Ross – Heidecke**). Consiste en determinar el valor del bien, bajo circunstancias y limitaciones de mercado, por venta forzosa debido a que se cuenta con lapsos de tiempo limitados para su mercadeo; que los productos, materiales y/o equipos son valorados in situ, pero asumiendo que la empresa está cerrada y que los elementos, individualmente, serán removidos de su actual localización. Método especialmente utilizado para la valoración de Maquinaria, Equipos, Sistemas y bienes con características técnicas específicas y no tan genéricas.

Que la Norma IVS-1 “*Bases de Valor de Mercado*” e IVS-2 “*Bases de Valor Distintas al Mercado*” establecen diversas definiciones de valor, tales como:

- Valor de mercado
- Valor de uso
- Valor de empresa en funcionamiento
- Valor asegurable
- Valor gravable o valor a efectos fiscales o catastrales

OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
AVALUADOR

- Valor de rescate
- Valor de liquidación o de venta forzosa
- Valor especial
- Valor hipotecario
- Otros

Cuya base conceptual es aplicable a la valuación de bienes de cualquier naturaleza, sean muebles o inmuebles, tangibles o intangibles.

Para evaluar con enfoque del costo, se debe basar la valoración según la Nota de Guía GN 8, de las Normas Internacionales de Valuación del IVSC, de 2005 (DRC). – Esto como referencia normativa -.

Este Método de Costo se titula así, en honor a las personas que lo desarrollaron, el Método de Ross Heidecke, se ha utilizado para valorar bienes muebles e inmuebles. Este método, parte del hecho de que un bien nuevo presta sus servicios a satisfacción, pero pasado cierto tiempo su deterioro se hace visible e intolerable; es por ello que inicialmente la pérdida de valor del bien es pequeña y se va acelerando en la medida que transcurre su vida útil (Mora Navarro, 2012).

• FÓRMULA DE CÁLCULO (MÉTODO DE COSTO DEPRECIADO)	$V_x = (VN - VS)[1 - \frac{1}{2}(E/n + E^2/n^2)](1 - F) + VS$ $\leftrightarrow n \geq E$
• FACTOR ESTADO DE MANTENIMIENTO -F-	RENOVACIÓN O MANTENIMIENTO GENERAL $F = 0,524\% - 52,4\%$
• EDAD Y VIDA ÚTIL DE LOS BIENES	- EDAD DEL BIEN – $E \geq 3$ AÑO - VIDA ÚTIL DEL BIEN – $n = 10$ AÑOS

8. DEFINICIONES Y CONCEPTOS QUE SE DETERMINAN EN EL AVALÚO.

Con base en estas referencias y con el propósito de aplicar correctamente el método más apropiado para desarrollar este proceso, así como para llegar a valores mas probables que den certeza, se tienen que tener en cuenta las siguientes definiciones y conceptos, que señalan el camino a seguir.

8.1. DEFINICIONES.

- **ACTIVO FIJO:** Propiedad permanente sinónimo de "Bienes de Capital". Por lo general consiste de terreno, edificios, maquinaria y equipo que se emplean de manera permanente con objeto de proporcionar un servicio o manufacturar un producto
- **VALOR DE MERCADO:** es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes han actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacciones.

- **VALOR EQUITATIVO DE MERCADO.** La cantidad monetaria al contado, por el que según todas las probabilidades de un dueño deseoso de vender, pero no obligado a hacerlo, vendería la propiedad a un comprador deseoso, pero no obligado a comprar.
- **VALOR DE LIQUIDACIÓN FORZOSA:** El importe total de dinero que podría razonablemente percibirse por concepto de una venta pública debidamente anunciada y llevada a cabo, en la que el vendedor se ve en la necesidad de vender de inmediato sobre una base " tal como está y donde está".
- **VALOR RESIDUAL:** Es el importe estimado que la entidad podría obtener actualmente por la enajenación o disposición por otra vía del activo, después de deducir los costos estimados por tal enajenación o disposición, si el activo ya hubiera alcanzado la antigüedad y las demás condiciones esperadas al término de su vida útil. "Glosario NIC – NIIF; NIC 16 (6) y NIC 38 (8)"
- **VALOR DE RECUPERACIÓN –SALVAMENTO–:** La suma de dinero que se espera obtener por concepto de la venta total de bien, o de un componente del mismo, que se haya retirado de servicio; o que pueda utilizarse en otra parte.
- **VALOR RAZONABLE:** Es la cuantía por la cual un activo podría ser intercambiado entre partes interesadas en una transacción libre. Y del "Glosario NIC – NIIF", se extrae la siguiente definición: El importe por el cual podría ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo entre partes interesadas debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua.
- **VALOR DE USO:** El valor actual de los flujos futuros estimados de efectivo que se espera se derive del uso continuado de un activo y de su enajenación o disposición por otra vía al final de su vida útil. (*Definiciones de Normas NIIF*).
- **VIDA REMANENTE:** Es el período probable, expresado en años, que se estima funcionará un bien en el futuro, a partir de una determinada fecha de manera redituable, o sea dentro de los límites de eficiencia productiva, útil y económica, para el propietario o poseedor.
- **VIDA ECONÓMICA:** Es (a) el periodo durante el cual un activo se espera que sea utilizable económicamente, por parte de uno o más usuarios; o (b) la cantidad de unidades de producción o similares que se espera obtener del activo por parte de uno o más usuarios. "Glosario NIC – NIIF; NIC 17 (4)"
- **VIDA ÚTIL:** (a) el periodo durante el cual se espera utilizar el activo amortizable por parte de la entidad; o bien (b) el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de la entidad. "Glosario NIC – NIIF; NIC 16 (6), 36 (6) y NIC 38 (8)"
- **VIDA REMANENTE:** Es el período probable, expresado en años, que se estima funcionará un bien en el futuro, a partir de una determinada fecha de manera redituable, o sea dentro de los límites de eficiencia productiva, útil y económica, para el propietario o poseedor.
- **DEPRECIACIÓN (PARA FINES DE AVALÚO):** La pérdida real de valor de una propiedad debido a su antigüedad, desgaste, servicio, uso, obsolescencia, etc.
- **OBSOLESCENCIA:** La obsolescencia es la caída en desuso de máquinas, equipos y tecnologías motivada no por un mal funcionamiento del mismo, sino por un insuficiente desempeño de sus funciones en comparación con las nuevas máquinas, equipos y tecnologías introducidos en el mercado.

OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
AVALUADOR

- **UNIDAD MÍNIMA INDIVISIBLE:** aquella unidad de maquinaria integrada por el equipo propiamente dicho, accionado por un determinado mecanismo o transmisión, seguido, en su caso, de equipos o instalaciones menores, así como su ingeniería, directamente relacionados con este equipo, como son: instalaciones de ingeniería civil, mecánica, eléctrica, bombas, válvulas, tuberías, instrumentos, etc., y que por lo tanto definan una capacidad productiva. No se deben incluir aquellas refacciones o partes no instaladas, cuando éstas se encuentren formando parte del almacén de refacciones o hayan sido ya cargadas a resultados. **“Guía Técnica Sectorial Colombiana .- GTS E 03”, Icontec 2009, sobre valuación de Maquinaria y Equipo, que define la UNIDAD MÍNIMA INDIVISIBLE”**
- **MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN.** Según el CÓDIGO NACIONAL DE MINAS, Ley 685 de 2011, Artículo 11. – Para todos los efectos legales se consideran materiales de construcción, los productos pétreos explotados en minas y canteras, usados generalmente en la industria de la construcción como agregados en la fabricación de piezas de concreto, morteros, pavimentos, obras de tierra y otros productos similares. También para los mismos efectos, son materiales de construcción los de arrastre tales como arenas, gravas y las piedras yacentes en el cauce y orillas de las corrientes de agua, vegas de inundación y otros terrenos aluviales.

CAPITULO II

AVALUO DE BIENES MUEBLES



Como se anota, en este Capítulo II – Avalúo de Bienes Muebles-, se detallan a continuación los valores asignados a cada uno de los bienes propiedad de ABA INGENIEROS CIVILES S.A.S., EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, objeto del presente trabajo de avalúo y ceñidos a los parámetros que para este efecto han dictado las normas reguladoras colombianas de la actividad valuatoria y con base en los parámetros con el mismo objetivo que tiene el *Comité Internacional de Normas de Valuación (IVSC)* en las actividades y responsabilidades en la presentación de avalúos y otros documentos.

➤ **CONSIDERACIONES**

- Los avalúos de bienes (muebles e inmuebles), se basan en principios éticos y metodológicos que se rigen bajo las normas valuatorias sujetas al Decreto Presidencial 1420 de 1998 y a la Resolución 620 de 2008 del IGAC. Adicionalmente, existen otras normas legisladas en diferentes decretos y leyes que tienen que ver con la actividad y con el perito valuador (Decreto 3019 de 1989; Decreto 422 de 2000 del Ministerio de Desarrollo Económico, - hoy: Ministerio de Comercio, Industria y Turismo -; Decretos 1730 de 2009, modificado por decreto 1074 de 2015; Ley de Insolvencia (1116 de 2006) y Ley 1673 de 2013 (Ley del Avaluador), principalmente.
- Bajo las anteriores condiciones legales, el estudio se estructura mediante una evaluación de tipo objetivo, identificable y medible; y de otra parte, un análisis como aporte basado en la experiencia del Avaluador, el conocimiento del mercado y en las diferentes posibilidades que ofrece el sector, que representan un valor importante en la calificación y descripción de los detalles o especificidades de la valoración.
- Para el caso que nos ocupa, un factor de afectación en el valor de avalúo de cualquier bien fabricado, es la **depreciación o pérdida de eficiencia**. Todas las causas de depreciación disminuyen el valor. Generalmente se conocen tres causas que originan la depreciación. Estos son: **DETERIORO FÍSICO, PÉRDIDA DE UTILIDAD FUNCIONAL y PÉRDIDA DE UTILIDAD ECONÓMICA**.
- En general, casi la totalidad de los bienes propiedad de la empresa ABA INGENIEROS CIVILES S.A.S., EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, están en mal estado, totalmente inservibles, sin un cuidado de mantenimiento básico, deteriorados, obsoletos, desmontados o incompletos y expuestos tanto a las inclemencias del clima e influencia de la actividad urbana (basuras y polvo) que ayudan al deterioro.
- Ningún equipo que requiere potencia o energía para su funcionamiento no pudo ser sujeto de verificación para determinar su condición de operación o funcionamiento debido a que todas están en almacenamiento, desmontados, en reparación o incompletos y sin posibilidad de ser probadas.

- Los elementos del inventario son bienes que seguramente ya han cumplido con su vida útil (2 a 5 años), que presentan rotura, por lo que no tienen ninguna opción de participar del mercado de bienes usados que se ofrecen en el país. De igual manera, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS –siglas en inglés-), determinan los criterios y sus excepciones para la baja de activos. ***“La VIDA ÚTIL de un activo se definirá en términos de la utilidad que se espere que aporte a la empresa (entidad)”***.
- Por las razones expuestas en estas consideraciones previas, se tiene que determinar con certeza que los equipos y muebles del inventario de ABA INGENIEROS CIVILES S.A.S., EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, deben ser declarados como elementos o partes inservibles y no cumplen con las normas y requisitos técnicos que rigen la actividad certificada.
- Finalmente, otra afectación que se ha generado actualmente, es la situación de orden sanitario (COVID-19), y las consecuentes situaciones negativas de carácter económico y de mercado. Este factor bien conocido, es de connotación y trascendencia mundial.
- Además de los factores de cálculo utilizados en los métodos aplicados (Mercado o Ross-heidecke), que son de carácter teórico-técnico, existen muchos otros factores y consideraciones que afectan directamente el valor de los bienes en valuación. Y que se pueden resumir de la siguiente manera.
- Para el caso de los bienes muebles, aunque están en lugar seguro, el solo hecho de haber estado almacenados durante un tiempo no determinado, pues no se conoce desde cuándo fueron adquiridos por la empresa para su utilización, implica que ya están obsoletos, afectados por no uso, dañados o sin certificación para ser usados o comercializados y que en la verificación realizada a la bodega de almacenamiento, se aprecia que fueron manipulados por personal no calificado.
- Lo anterior se suma, al momento de analizar y darle valor de venta forzada a estos bienes, que la logística y manejo de los mismos, requerirá de gastos y costos para su retiro, cargue, transporte, descargue, vigilancia y otros servicios y actividades que se requieren para comercializarlos.

1. ESTADO DE LOS BIENES.

En general, los bienes del inventario de la concursada se encuentran en regular a mal estado o en situación de obsolescencia, lo que redundará en una valoración muy baja. Adicionalmente y como punto de observación fundamental, en todas las liquidaciones o ventas de muebles de este tipo (escritorios, sillas, menaje en general y/o electrodomésticos), su valor en el mercado de bienes usados es extremadamente bajo.

La calificación que responsablemente se le debe otorgar, es de pérdida de utilidad económica por las condiciones mencionadas.

2. AVALÚO DETALLADO POR ÍTEM DE INVENTARIO.

La relación del Inventario Valorado, ítem por ítem, según la relación recibida para tal fin, se encuentra en hoja de Excel adjunta a este Informe de Avalúo.

3. AVALÚO POR GRUPOS O BLOQUES DE INVENTARIO.

Esta es la segunda manera o escenario para presentar el avalúo de los bienes propiedad de la sociedad objeto del presente Informe.

El resultado obtenido es la sumatoria de todos y cada uno de los ítems relacionados en el grupo, definido en el Inventario oficial, entregado por la empresa.

3.1. Avalúo de Materiales

CONCEPTO	VALOR
• MATERIALES	\$3.851.000,-

3.1. Avalúo de Maquinaria y Equipo

CONCEPTO	VALOR
• MAQUINARIA Y EQUIPO.	\$2.655.000,-

4. AVALÚO TOTAL DE BIENES MUEBLES

➤ **AVALÚO TOTAL**

VALOR TOTAL DEL AVALÚO	
CONCEPTO	VALOR TOTAL
VALOR TOTAL DE LOS BIENES AVALUADOS, PROPIEDAD DE ABA INGENIEROS CIVILES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL	\$6.506.000,-
VALOR TOTAL	\$6.506.000,-

SON: SEIS MILLONES QUINIENTOS SEIS MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

El presente Informe de Avalúo tiene validez de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición. Decreto 1420 de 1998; Artículo 19°.

El presente Informe se elabora bajo absoluta responsabilidad profesional del Avaluador y sujeto a las normas jurídicas que lo respaldan, son: el Decreto 266 del 2002 y la Ley 1673 de 2013.

El Avaluador declara que no tiene ningún interés directo o indirecto en el resultado del estudio de valoración o en sus posibles utilizaciones. Artículo 2.2.2.13.1.3.; Sección 1; Capítulo 13 del Decreto 1074 de 2015.



OSCAR E. CASTILLO RUBIANO

Reg. RAA: AVAL-79110696

ANEXO

REGISTRO FOTOGRÁFICO



OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
AVALUADOR



OSCAR E. CASTILLO RUBIANO
AVALUADOR

