



INMOBILIARIA  
BEDREGAL BARRERA  
& ASOCIADOS S.A.S

## **AVALUO COMERCIAL**

**RUBEN TORRES CRUZ**  
**C.C. 74.7513.78**  
**PERSONA NATURAL**

### **ACTIVOS**

**MUEBLES Y ENSERES, MAQUINARIA Y EQUIPO**

**VALOR: \$ 85.459.900.00**

**BOGOTÁ, D.C., AGOSTO DE 2022**



## AVALUO COMERCIAL

- 1. DESCRIPCION:** Avaluó de activos muebles y enseres, maquinaria y equipo usado en la actividad hotelera y agropecuaria.
- 2. FECHA DE INSPECCION:** 25 de julio de 2022
- 3. DOMICILIO:** Calle 10 # 15-20/Carrera 15#10-27 – Finca La Pedregosa – Aguazul Casanare.
- 4. LOCALIZACION:** Los activos de este informe se hallan instalados en Calle 10 # 15-20/Carrera 15#10-27 – Finca La Pedregosa – Aguazul Casanare.

### 5. ESTADO DE LOS OBJETOS AVALUADOS:

Los en general se encuentran actualmente en aceptable estado de conservación, mantenimiento y en condiciones normales de funcionamiento, con un desgaste lógico por utilización en los procesos de producción.

#### Muebles y enseres:

Los activos encontrados en el hotel, fueron considerados en estado **bueno**, con el desgaste natural por el uso.

#### Maquinaria y equipo:

Los activos encontrados en la finca La Pedregosa fueron considerados en estado **bueno**, con el desgaste natural por el uso. (labores propias del agro)

### 6. METODOLOGIA:

Para determinar el valor para los se consideraron los activos como unidades individuales.

Se considera la adquisición de los activos en un mercado bajo condiciones normales, analizando su uso, desgaste por operación y obsolescencia tecnológica.

No se obtuvo información sobre mantenimiento preventivo y correctivo de los activos, pero todos están en operación y funcionamiento.

Para este caso en particular MAQUINARIA Y EQUIPO se adoptó la metodología de **ESTUDIO DE MERCADO Y DEPRECIACION EN LINEA RECTA** que Es un método para establecer el valor de un activo, y consiste recolectar información de precios de ofertas, compararlos y promediarlos entre si.

## 7. CONDICION FISICA:

Dada por el estado actual de los activos, calificada entre nuevo, muy bueno, bueno, regular, malo.

Bueno.

## 8. GRADO DE OBSOLESCENCIA:

De acuerdo con la gran cantidad y facilidad para las importaciones que a nivel tecnológico que se vienen realizando en el País para los diferentes campos de la vida productiva nacional, se puede observar que los avances con respecto a los activos aquí analizados los tienen un **mediano grado de obsolescencia**.

## 9. GRADO DE COMERCIALIZACION:

Activos hoteleros, **Medio**, dado que los activos materia de avalúo son utilizados en su mayoría para las actividades propias del hotel.

Activos agrícolas, **Medio**, dado que los activos materia de avalúo son utilizados en su mayoría para las actividades propias de la finca La Pedregosa.

## 10. FACTORES DE VALUACION:

Los factores que se tuvieron en cuenta para asignar los valores a los activos fueron los siguientes:

- a. El valor de la reposición de los activos, obtenido en base a cotizaciones recientes, mediante índices que miden el efecto de la inflación en el país para los activos nacionales o mediante índices que permiten involucrar el efecto combinado de la inflación en el país de origen de los equipos y la devaluación/revaluación del peso frente a la moneda del país de origen y a la aplicación de métodos comparativos, teniendo en cuenta las características técnicas y capacidad productiva de los activos objeto de avalúo.
- b. Se tuvo en cuenta la **vida útil promedio, el valor de salvamento, el tiempo de uso, y la probable vida remanente de los activos**. Para la determinación de estos factores se consideró, que los activos **NO** se encuentran acoplados al sistema productivo completo.
- c. Para obtener el valor neto de algunos activos se aplicó el método de **depreciación de línea recta**, que partió del valor de reposición, y tuvo en cuenta todos los factores anteriormente mencionados, figurando como factor predominante, el estado actual de funcionamiento y conservación del equipo, factor determinado durante la visita de inspección.
- d. Los factores estado del equipo y **grado de obsolescencia**, en la aplicación del método depreciación de línea recta, afectan la vida útil.



INMOBILIARIA  
**BEDREGAL BARRERA**  
& ASOCIADOS S.A.S

e.El valor neto obtenido de la forma ya descrita fue afectado por un **factor de comercialización**, que considera el potencial mercado de los activos y su posibilidad de ser vendidos como unidades aisladas en un tiempo relativamente corto.

## ESTUDIO DE MERCADO

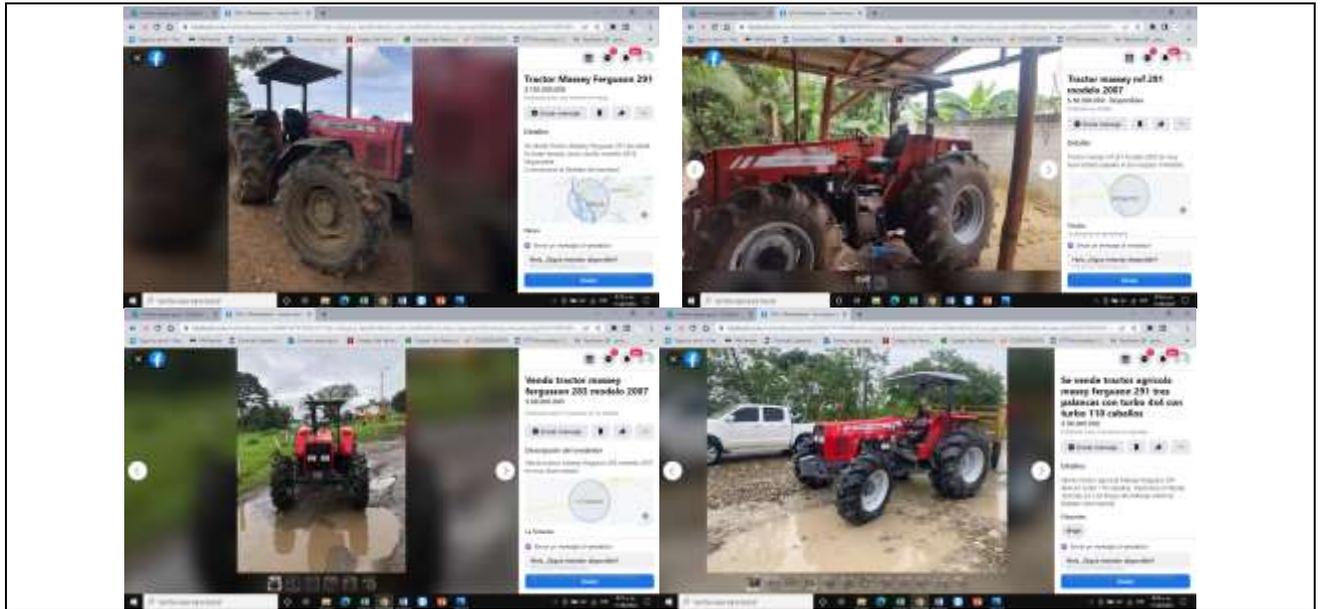
### TRACTOR MASSEY FERGUSON 2009

| MERCADO                      | VALOR                   |
|------------------------------|-------------------------|
| DATO 1 2016                  | \$ 65.000.000           |
| DATO 2 2007                  | \$ 60.000.000           |
| DATO 3 2007                  | \$ 61.600.000           |
| DATO 4 2010                  | \$ 63.000.000           |
| MEDIA ARIMETICA              | <b>\$ 62.400.000,00</b> |
| DESVIACION ESTANDAR          | 2.122.891,11            |
| COEFICIENTE DE VARIACION     | 3,40%                   |
| LIMITE SUP                   | 64.522.891,11           |
| LIMITE INV                   | 60.277.108,89           |
|                              |                         |
| <b>VALOR MERCADO</b>         | \$ 62.400.000,00        |
| <b>NEGOCIACION 10 %</b>      | \$ 6.240.000,00         |
| <b>MANTENIMIENTO GENERAL</b> | \$ 5.000.000,00         |
| <b>LLANTAS</b>               | \$ -                    |
| <b>TAPISERIA-TABLERO</b>     | \$ -                    |
| <b>LATONERIA</b>             | \$ -                    |
| <b>SOAT IMPUESTOS ECT</b>    | \$ -                    |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>\$ 51.160.000,00</b> |
|                              |                         |
| <b>VALOR DE RENTA 1.5%</b>   | <b>\$ 767.400,00</b>    |

**Nota 1:** el primer dato corresponde a un tractor año 2016, se deprecia por 7 años para obtener el valor más cercano al del activo en estudio.



**INMOBILIARIA  
BEDREGAL BARRERA  
& ASOCIADOS S.A.S.  
MERCADO**



Fuente: FACEBOOK.COM MERKEDPLACE

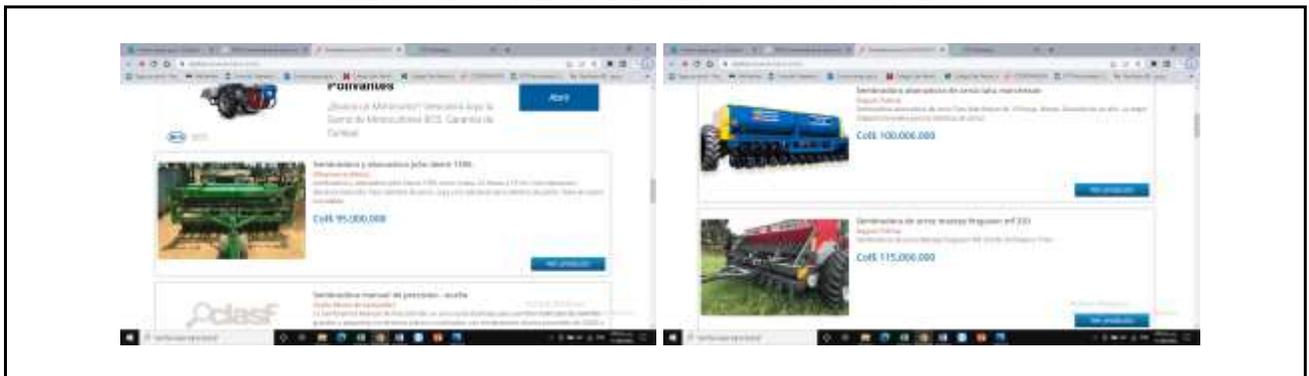
**SEBRADORA BALDAN 3000**

| VARIABLES              |       |                | EDAD      | 13 | AÑOS       |
|------------------------|-------|----------------|-----------|----|------------|
| ESTADO DE CONSERVACIÓN | X     | X <sup>2</sup> | VIDA ÚTIL | 20 | AÑOS       |
|                        |       |                | COSTO     | \$ | 95.000.000 |
| 1                      | 65,00 | 4225,00        | 53,62%    | \$ | 44.056.820 |
| 1,5                    | 65,00 | 4225,00        | 53,64%    | \$ | 44.043.710 |
| 2                      | 65,00 | 4225,00        | 54,84%    | \$ | 42.902.285 |
| 2,5                    | 65,00 | 4225,00        | 57,32%    | \$ | 40.547.615 |
| 3                      | 65,00 | 4225,00        | 62,02%    | \$ | 36.076.630 |
| 3,5                    | 65,00 | 4225,00        | 68,86%    | \$ | 29.584.900 |
| 4                      | 65,00 | 4225,00        | 77,84%    | \$ | 21.047.345 |
| 4,5                    | 65,00 | 4225,00        | 88,51%    | \$ | 10.915.025 |

| CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN |      |           |                   |                        |              |                  |                  |              |                |
|--|------|-----------|-------------------|------------------------|--------------|------------------|------------------|--------------|----------------|
| ÍTEM   | EDAD | VIDA ÚTIL | EDAD EN % DE VIDA | ESTADO DE CONSERVACIÓN | DEPRECIACIÓN | VALOR REPOSICIÓN | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL  | VALOR ADOPTADO |
| SEBRADORA                                    | 21   | 30        | 70,00%            | 4                      | 80,60%       | \$ 95.000.000    | \$76.567.530     | \$18.432.470 | \$ 18.432.000  |

**MERCADO VALOR DE REPOSICIÓN A NUEVO.**





INMOBILIARIA  
**BEDREGAL BARRERA**  
& ASOCIADOS S.A.S

### INVENTARIO ACTIVOS HOTEL

| No.          | ACTIVO                       | UBICACIÓN       | DESCRIPCION  | MARCA      | CANTIDAD | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL          |
|--------------|------------------------------|-----------------|--|------------|----------|----------------|----------------------|
| 1            | MUEBLES Y ENSERES            | HOTEL PORE REAL | AIRE ACONDICIONADO   | ELECTROLUX | 35       | 60.000,00      | 2.100.000,00         |
| 2            | MUEBLES Y ENSERES            | HOTEL PORE REAL | ALMOHADAS CON FUNDA  | IND NAL    | 100      | 3.500,00       | 350.000,00           |
| 4            | MUEBLES Y ENSERES            | HOTEL PORE REAL | CAMAS DE 1.20 *1.90  | IND NAL    | 66       | 35.000,00      | 2.310.000,00         |
| 5            | MUEBLES Y ENSERES            | HOTEL PORE REAL | CAMAS DE 1.40 *1.90  | IND NAL    | 8        | 38.000,00      | 304.000,00           |
| 6            | MUEBLES Y ENSERES            | HOTEL PORE REAL | CAMAS DE 1.60 *190   | IND NAL    | 7        | 41.000,00      | 287.000,00           |
| 7            | MUEBLES Y ENSERES            | HOTEL PORE REAL | CAMAS DE 2'2   | IND NAL    | 7        | 45.000,00      | 315.000,00           |
| 8            | MUEBLES Y ENSERES            | HOTEL PORE REAL | COBUJAS  | IND NAL    | 12       | 3.500,00       | 42.000,00            |
| 9            | MUEBLES Y ENSERES            | HOTEL PORE REAL | COLCHONES DE 1.20 * 1.90                                     | IND NAL    | 66       | 10.500,00      | 693.000,00           |
| 10           | MUEBLES Y ENSERES            | HOTEL PORE REAL | COLCHONES DE 1.40 * 1.90                                     | IND NAL    | 8        | 11.400,00      | 91.200,00            |
| 11           | MUEBLES Y ENSERES            | HOTEL PORE REAL | COLCHONES DE 1.60 *190                                       | IND NAL    | 7        | 12.300,00      | 86.100,00            |
| 12           | MUEBLES Y ENSERES            | HOTEL PORE REAL | COLCHONES DE 2'2   | IND NAL    | 7        | 15.000,00      | 105.000,00           |
| 13           | MUEBLES Y ENSERES            | HOTEL PORE REAL | CORTINAS   | IND NAL    | 56       | 600,00         | 33.600,00            |
| 15           | MUEBLES Y ENSERES            | HOTEL PORE REAL | ESCRITORIO   | IND NAL    | 1        | 200.000,00     | 200.000,00           |
| 16           | MUEBLES Y ENSERES            | HOTEL PORE REAL | EXTINTORES   | IND NAL    | 8        | 4.000,00       | 32.000,00            |
| 17           | MUEBLES Y ENSERES            | HOTEL PORE REAL | HAMACAS  | IND NAL    | 2        | 20.000,00      | 40.000,00            |
| 18           | MUEBLES Y ENSERES            | HOTEL PORE REAL | HERRAMIENTAS VARIAS  | IND NAL    | 1        | 100.000,00     | 50.000,00            |
| 19           | MUEBLES Y ENSERES            | HOTEL PORE REAL | KIT DE EMERGENCIA (CAMILLA, EQUIPO DE SALVAVIDAS Y BOTIQUIN) | IND NAL    | 1        | 250.000,00     | 250.000,00           |
| 20           | MUEBLES Y ENSERES            | HOTEL PORE REAL | LAVADORA 37 LIBRAS   | LG         | 1        | 160.000,00     | 160.000,00           |
| 21           | MUEBLES Y ENSERES            | HOTEL PORE REAL | MESAS DE MADERA  | IND NAL    | 3        | 8.000,00       | 24.000,00            |
| 22           | MUEBLES Y ENSERES            | HOTEL PORE REAL | MESAS PLASTICAS TIPO RIMAX                                   | IND NAL    | 11       | 9.000,00       | 99.000,00            |
| 23           | MUEBLES Y ENSERES            | HOTEL PORE REAL | PLANCHA  | IND NAL    | 1        | 7.000,00       | 7.000,00             |
| 35           | MUEBLES Y ENSERES            | HOTEL PORE REAL | SABANAS PARA CAMAS DE 1.20 *190                              | IND NAL    | 50       | 1.500,00       | 75.000,00            |
| 36           | MUEBLES Y ENSERES            | HOTEL PORE REAL | SABANAS PARA CAMAS DE 1.40 *190                              | IND NAL    | 16       | 1.750,00       | 28.000,00            |
| 37           | MUEBLES Y ENSERES            | HOTEL PORE REAL | SABANAS PARA CAMAS DE 1.60 * 1.90                            | IND NAL    | 16       | 2.000,00       | 32.000,00            |
| 38           | MUEBLES Y ENSERES            | HOTEL PORE REAL | SILLAS TIPO RIMAX  | IND NAL    | 93       | 3.000,00       | 279.000,00           |
| 39           | MUEBLES Y ENSERES            | HOTEL PORE REAL | TELEVISORES  | CHALLENGER | 37       | 130.000,00     | 4.810.000,00         |
| 40           | MUEBLES Y ENSERES            | HOTEL PORE REAL | TERMO PARA TINTO   | IND NAL    | 1        | 12.000,00      | 12.000,00            |
| 41           | MUEBLES Y ENSERES            | HOTEL PORE REAL | TOALLAS  | IND NAL    | 35       | 600,00         | 21.000,00            |
| 42           | MUEBLES Y ENSERES            | HOTEL PORE REAL | VENTILADORES MARCA SAMJURAI                                  | SAMJURAI   | 15       | 12.000,00      | 180.000,00           |
| 3            | EQUIPO DE TELECOMUNICACIONES | HOTEL PORE REAL | CAMARA MARCA ONVIF   | ONVIF      | 2        | 32.000,00      | 64.000,00            |
| 14           | EQUIPO DE TELECOMUNICACIONES | HOTEL PORE REAL | EQUIPO DE SONIDO MARCA LG                                    | LG         | 1        | 150.000,00     | 150.000,00           |
| 34           | EQUIPO DE TELECOMUNICACIONES | HOTEL PORE REAL | RADIO TELEFONOS  | IND NAL    | 3        | 30.000,00      | 90.000,00            |
| 35           | EQUIPO DE TELECOMUNICACIONES | HOTEL PORE REAL | ROUTERS MARCA TP-LINK  | TP-LINK    | 2        | 24.000,00      | 48.000,00            |
| <b>TOTAL</b> |                              |                 |  |            |          |                | <b>13.367.900,00</b> |

### 11. CUADRO VALORES Y RESULTADO FINAL.

| CONCEPTOS               | VALORES FINALES         |
|-------------------------|-------------------------|
| MUEBLES Y ENSERES HOTEL | \$ 13.367.900,00        |
| TRACTOR MASSEY FERGUSON | \$ 51.160.000,00        |
| SEMBRADORA DE SURCO     | \$ 18.432.000,00        |
| IMPLEMMENTOS MAQUINARIA | \$ 2.500.000,00         |
| <b>TOTAL</b>            | <b>\$ 85.459.900,00</b> |

SON: OCHENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS PESOS MCTE.

**PEDRO A. BEDREGAL B.**  
Perito Avaluador  
RNA 3284  
RAA AVAL79486261

**SERGIO AURELIO GUIO MAZ**  
Perito Avaluador  
RNA 4047  
RAA AVAL 79480261



INMOBILIARIA  
**BEDREGAL BARRERA**  
& ASOCIADOS S.A.S

**NOTA 1:** De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

**NOTA 2:** El valuador no tiene interés alguno en el inmueble objeto de valuación, y solo las características expuestas a lo largo del presente informe fueron las variables con las que se concluyó el valor de la unidad jurídica analizada en esta valoración.

**EN CONSTANCIA SE FIRMA.**

**PEDRO A. BEDREGAL B.**  
Perito Avaluador  
RNA 3284  
RAA AVAL79486261

**SERGIO AURELIO GUIO MAZ**  
Perito Avaluador  
RNA 4047  
RAA AVAL 79480261



INMOBILIARIA  
**BEDREGAL BARRERA**  
& ASOCIADOS S.A.S  
**REGISTRO FOTOGRAFICO**

**MAQUINARIA Y EQUIPO**



**TRACTOR**



**SEMBRADORA**



**IMPLEMENTOS PARA MAQUINARIA**



INMOBILIARIA  
**BEDREGAL BARRERA**  
& ASOCIADOS S.A.S

**REGISTRO FOTOGRAFICO**

**ACTIVOS MUEBLES Y ENSERES**



**MUEBLES TIPO**



**VENTILADORES Y TELEVISORES TIPO**



**AIRE ACONDICIONADO TIPO**



**LAVADORA**