



Alcaldía de Envigado

Oficina Asesora Jurídica

PROYECTO DE ACUERDO No. 057
(Diciembre de 2025)

“Por medio del cual se autoriza la enajenación de unas participaciones accionarias y se dictan otras disposiciones”

EL CONCEJO MUNICIPAL DE ENVIGADO - ANTIOQUIA, en uso de sus atribuciones Constitucionales y Legales, en especial las contenidas en el artículo 313 de La Constitución Política, Ley 136 de 1994, modificada por la Ley 1551 de 2012; Ley 226 de 1995,

ACUERDA

ARTÍCULO PRIMERO: Autorícese Alcalde Municipal y a Enviaseo E.S.P., para enajenar total o parcialmente las acciones de las que son propietarios en la Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios **OCCIDENTE LIMPIO S.A.S E.S.P.**

ARTÍCULO SEGUNDO: El proceso de enajenación que se adelante, se realizará conforme a las disposiciones previstas en la Ley 226 de 1995, previo diseño de uno o varios programas que se sujeten a los principios de democratización, preferencia, protección al patrimonio público y continuidad del servicio.

ARTÍCULO TERCERO: En los términos del artículo 4 de la Ley 226 de 1995, los recursos que tanto el Municipio de Envigado como Enviaseo E.S.P., obtengan de la enajenación se incorporaran al presupuesto de las respectivas entidades.

ARTÍCULO CUARTO: El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y promulgación legal.

RAÚL EDUARDO CARDONA GONZÁLEZ
Alcalde

Elaboró	Revisó
<i>Ferney David García</i>	<i>Ana María Zea Ochoa</i>
Ferney David García Serrano Profesional Universitario Oficina Asesora Jurídica	Ana María Zea Ochoa Jefe (E) Oficina Asesora Jurídica



Presentado por: *el Alcalde*
Fecha: *Diciembre 21/2025*
Hora: *10:35 a.m.*
Recibido: *[Signature]*





Alcaldía de Envigado

Oficina Asesora Jurídica

Aunado a lo anterior, es importante señalar que los servicios prestados por la empresa no se desarrollan dentro del territorio 0000000envigadeño, sino que se ejecutan en otra jurisdicción, razón por la cual no generan un beneficio directo para los habitantes ni contribuyen al mejoramiento de las condiciones de vida de la comunidad local. Esta situación refuerza la falta de conveniencia en mantener la participación accionaria, pues los recursos públicos deben orientarse prioritariamente a iniciativas que impacten de manera efectiva a la población del Municipio y que se alineen con la satisfacción de sus necesidades.

En consecuencia, mantener esta participación accionaria no resulta estratégico para el cumplimiento de los fines esenciales del Estado en el ámbito territorial. Por el contrario, la enajenación permitirá liberar recursos y capacidades institucionales, que podrán ser redirigidos hacia iniciativas que generen mayor beneficio colectivo y contribuyan de manera más sólida al bienestar general de la población.

Desde la entidad descentralizada, se ha adelantado un proceso de revisión y optimización de su portafolio de inversiones, con el fin de concentrar sus esfuerzos administrativos, financieros y operativos en aquellas actividades directamente relacionadas con su objeto social principal y en las que pueda generar mayor valor público. Como resultado de dicho análisis, se identificó que la permanencia en la empresa OCCIDENTE LIMPIO S.A.S. E.S.P no resulta indispensable para el cumplimiento de sus funciones esenciales, ni constituye una actividad estratégica dentro del marco de la planeación institucional.

La enajenación propuesta se realiza como instrumento legítimo de gestión patrimonial orientado a optimizar la estructura financiera de la entidad, de modo que la liberación de recursos inmovilizados permita atender obligaciones fiscales, reducir pasivos y financiar proyectos de inversión priorizados en el Plan Estratégico de la empresa, todo ello en observancia de los principios de legalidad, eficiencia, sostenibilidad fiscal y transparencia en el manejo del patrimonio público.

De igual forma, el fortalecimiento del mercado de servicios públicos domiciliarios y la entrada de nuevos actores han permitido que la prestación del servicio se encuentre garantizada bajo estándares de eficiencia, continuidad y calidad, sin requerir la intervención accionaria de la entidad.

La eventual enajenación se soporta en los principios de eficiencia, sostenibilidad fiscal y gestión responsable del patrimonio público, lo cual permite que los recursos derivados de la venta se destinen a financiar proyectos prioritarios, fortalecer la capacidad operativa de la entidad y mejorar los servicios que directamente presta la E.S.P. Esta medida se enmarca en los artículos 209 y 315 de la Constitución Política, la Ley 489 de 1998, la Ley 142 de 1994, y las disposiciones que regulan la administración de bienes públicos.



Alcaldía de Envigado

Oficina Asesora Jurídica

Envigado, diciembre de 2025

Doctor

Lucas Gaviria Henao

Presidente del Honorable Concejo Municipal

Honorables Concejales

Municipio de Envigado

E.S.D.

Asunto: CONCEPTO JURÍDICO - PROYECTO DE ACUERDO: "Por medio del cual se autoriza la enajenación de unas participaciones accionarias y se dictan otras disposiciones".

Señor Presidente y demás H. Concejales:

ENVIASEO E.S.P. y el Municipio de Envigado y, pretenden enajenar el capital accionario que poseen sobre la empresa OCCIDENTE LIMPIO S.A.S. E.S.P., que corresponde al 78% y al 2% respectivamente, por lo que se procede a analizar la conveniencia de solicitar esta autorización ante el Concejo Municipal.

El artículo 60 de la Constitución Política establece que cuando el Estado enajene su participación en una empresa. La ley reglamentará la materia.

El artículo 313 ibídem establece como función de los Concejos Municipales, autorizar al alcalde para celebrar contratos.

En el mismo sentido, la Ley 1551 de 2012, "Por la cual se dictan normas para modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios", en el parágrafo 4 del artículo 18 establece que: *De conformidad con el numeral 30 del artículo 313 de la Constitución Política, el Concejo Municipal o Distrital deberá decidir sobre la autorización al alcalde para contratar en los siguientes casos: 4. Enajenación de activos, acciones y cuotas partes.*

Asimismo, el citado artículo 313 ibídem establece también, como función de los Concejos Municipales, entre otras, las demás que la Constitución y la ley le asignen. Es así como la Constitución asignó al legislador la función de reglamentar lo relacionado con la enajenación de acciones, la cual fue materializada por la Ley 226 de 1995, disponiéndose el campo de aplicación; principios que rigen la enajenación de la participación estatal: democratización, preferencia, protección del patrimonio público y continuidad del servicio; el procedimiento especial que debe seguirse y las actuaciones administrativas que deben cumplirse; y disposiciones sobre el tratamiento presupuestal y destinación de los recursos producto de la enajenación

De igual forma, el artículo 17 de citada Ley 226 de 1995, dispuso que las entidades territoriales y sus descentralizadas, cuando decidan enajenar la participación de que



Alcaldía de Envigado

Oficina Asesora Jurídica

sean titulares, se registrarán por las disposiciones de esta Ley, adaptándolas a la organización y condiciones de cada una de éstas y aquéllas". "Los Concejos Municipales o Distritales o las Asambleas Departamentales, según el caso autorizarán, en el orden territorial las enajenaciones correspondientes".

En tal sentido, en el caso que nos ocupa, se requiere de la autorización por parte del Concejo Municipal, quien tiene la competencia para autorizar lo que en este proyecto de acuerdo se propone, la enajenación de las acciones que poseen el Municipio de Envigado y la entidad descentralizada, ENVIASEO E.S.P.

Por lo expuesto anteriormente, es pertinente solicitar dicha autorización por parte del Alcalde en representación del Municipio y ENVIASEO E.S.P., toda vez que como lo contemplan sus estatutos, esta última es una entidad descentralizada en donde la participación del municipio es del 100%.

En tal sentido, el procedimiento para la enajenación accionaria estatal, que se llevará a cabo de acuerdo con lo que se indica en este proyecto, iniciando con la autorización para la enajenación respectiva, se debe llevar a cabo bajo los estipulados de la Ley 226 de 1995.

Respecto de la viabilidad jurídica de este proyecto, se pone en consideración los principios de la función administrativa consagrados en el artículo 209 Constitucional que rigen la función administrativa del Estado y entre ellos, el de eficacia, economía y celeridad. Se observa que ellos deben orientar la función administrativa para que ésta sea útil a la comunidad y al Estado mismo, si se aplican en conjunto, permite ahorro de esfuerzos y de recursos, para materializar los fines el estado.

La autorización que se solicita al Honorable Concejo para enajenar estas participaciones accionarias, es viable, en el sentido que tiene como fin priorizar el valor de la inversión que tienen ENVIASEO E.S.P. y el Municipio de Envigado en la empresa OCCIDENTE LIMPIO S.A.S. E.S.P., fundamentada en la priorización de la inversión pública en la comunidad envigadeña.

Cordialmente,

Ana María Zea Ochoa
ANA MARÍA ZEA OCHOA
Jefe (E)
Oficina Asesora Jurídica



Presentado por
Fecha:
Hora:
Recibido:

el Alcalde
Diciembre 21/2025
10:35 a.m.



Envigado, noviembre 27 de 2025

Doctor

LUCAS GAVIRIA HENAO

Presidente Honorable Concejo Municipal

Municipio de Envigado

ASUNTO: CONCEPTO FISCAL PROYECTO DE ACUERDO "POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA LA ENAJENACIÓN DE UNAS PARTICIPACIONES ACCIONARIAS Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Señor Presidente y demás Honorables Concejales.

El artículo 60 de la Carta Política señala:

"ARTÍCULO 60. El Estado promoverá, de acuerdo con la ley, el acceso a la propiedad.

Cuando el Estado enajene su participación en una empresa, tomará las medidas conducentes a democratizar la titularidad de sus acciones, y ofrecerá a sus trabajadores, a las organizaciones solidarias y de trabajadores, condiciones especiales para acceder a dicha propiedad accionaria. La ley reglamentará la materia."

La Ley 226 de 1995, establece que:

"ARTÍCULO 4o. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO PÚBLICO. La enajenación de la participación accionaria estatal se hará en condiciones que salvaguarden el patrimonio público. El recurso del balance en que se constituye el producto de esta enajenación, se incorporará en el presupuesto al cual pertenece el titular respectivo para cumplir con los planes de desarrollo, salvo en el caso de que haga parte de los fondos parafiscales, en cuyo evento se destinará al objeto mismo de la parafiscalidad."

(...)

"ARTÍCULO 17. Las entidades territoriales y sus descentralizadas, cuando decidan enajenar la participación de que sean titulares, se registrarán



Alcaldía de Envigado

Secretaría de Hacienda

por las disposiciones de esta Ley, adaptándolas a la organización y condiciones de cada una de éstas y aquéllas.

Los Concejos Municipales o Distritales o las Asambleas Departamentales, según el caso autorizarán, en el orden territorial las enajenaciones correspondientes."

El presente proyecto de acuerdo tiene como finalidad autorizar la enajenación total o parcial de las acciones que poseen el Municipio y ENVIASEO E.S.P. en la Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios Occidente Limpio S.A.S. E.S.P., garantizando que dicho proceso se realice conforme a la Ley 226 de 1995 y bajo los principios de democratización, protección del patrimonio público y continuidad en la prestación del servicio.

La sociedad OCCIDENTE LIMPIO S.A.S. E.S.P. es una empresa de servicios públicos domiciliarios, constituida bajo la forma jurídica de Sociedad por Acciones Simplificada (S.A.S.), identificada con el NIT 900.057.276-6.

El capital con el que se constituyó y actualmente funciona la sociedad, así como su patrimonio, es de naturaleza pública. La composición accionaria corresponde a las siguientes participaciones: ENVIASEO E.S.P. con el 78%, el Municipio de Santa Fe de Antioquia con el 20% y el Municipio de Envigado con el 2%.

Desde el punto de vista presupuestal, la enajenación de la participación accionaria del Municipio de Envigado en la sociedad OCCIDENTE LIMPIO S.A.S. E.S.P. resulta procedente debido a que los rendimientos económicos derivados de dicha inversión no constituyen un ingreso significativo dentro del presupuesto municipal, ni aportan a la financiación de los programas de inversión social, infraestructura comunitaria o desarrollo local. Así mismo, la permanencia en la sociedad implica mantener recursos públicos inmovilizados que no generan beneficios directos para la comunidad envigadeña.

En contraste, la enajenación de las acciones que posee el Municipio se incorporará al presupuesto general como recursos de capital, los cuales podrán ser redirigidos hacia proyectos de inversión contemplados en el Plan de Desarrollo Municipal. De esta manera, la decisión se ajusta a los principios de legalidad, eficiencia y responsabilidad fiscal.

Ahora bien, el avalúo comercial realizado y remitido a la Secretaría de Hacienda, establece que el precio mínimo de la empresa Occidente Limpio S.A.S. E.S.P. asciende a **CUATRO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y UN MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS M/L (\$4.378.561.586)**. En consecuencia, dicho valor constituye la base para la negociación dentro del proceso de enajenación. De acuerdo con la participación



Alcaldía de Envigado

Secretaría de Hacienda

De conformidad con lo expuesto, la enajenación de la participación accionaria de ENVIASEO E.S.P. no genera impacto en el resultado de los indicadores de las normas de responsabilidad fiscal territorial, no genera riesgos para el equilibrio financiero de la empresa ENVIASEO E.S.P. y por consiguiente, para las finanzas públicas del Municipio de Envigado.

Es así señor Presidente y demás Honorables Concejales, que la Secretaría de Hacienda del Municipio de Envigado, da concepto fiscal de manera positiva y considera que este proyecto de Acuerdo tiene viabilidad fiscal para su presentación.

Cordialmente,

ANA MARÍA VELÁSQUEZ MONTOYA
Secretaria de Hacienda
Municipio de Envigado

	Revisó	Revisó	Aprobó
María Isabel Martínez Miranda Asesora - Contratista Secretaría de Hacienda	Rubén Darío Muñoz Berrio Asesor Secretaría de Hacienda	Nelson Enrique Monsive Director Financiero y Contable Secretaría de Hacienda	Luisa Fernanda Gil López Directora de Presupuesto y Finanzas Públicas Secretaría de Hacienda

"Los aquí firmantes manifestamos que hemos leído y revisado toda la información que obra en el documento, la cual se encuentra ajustada a la ley, por lo que se presenta para firma."



Presentado por:
Fecha:
Hora:
Recibido:

por el Alcalde
Diciembre 21 2023
10:35 a.m.





Alcaldía de Envigado

Secretaría de Hacienda

accionaria del Municipio de Envigado, correspondiente al 2 % ello equivale a la suma de **OCHENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y UN MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS M/L (\$87.571.232)**. No obstante, el valor final a recibir podrá variar en función del cierre de la negociación y de los gastos asociados al proceso.

De otro lado, desde el punto de vista financiero y contable, la venta de acciones que el Municipio de Envigado posee en la Empresa Occidente Limpio implica la baja en cuentas del activo financiero correspondiente al valor en libros de las acciones. El efecto contable se presenta en el estado de resultados como un ajuste derivado de la medición del valor recuperable del activo, calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo. Adicionalmente, se deberán actualizar las revelaciones en las notas a los estados financieros, indicando la naturaleza de la transacción, el importe recibido, ajuste derivado de la medición del valor recuperable del activo y cualquier condición asociada a la venta, conforme a la normatividad contable aplicable.

Por otra parte, considerando que el Municipio de Envigado es propietario del 100% de la empresa ENVIASEO E.S.P., se presentan las siguientes consideraciones:

Al cierre de 2024, Enviaseo E.S.P. tuvo una calificación nacional de largo plazo de A+(col), siendo una perspectiva estable en el largo plazo. Su liquidez es sólida, soportada en su generación operativa y niveles de recaudos eficientes, así como niveles de apalancamientos bajos y estabilidad en el flujo de caja, debido a que se beneficia de la regularización de las tarifas y alta cultura de pago.

Dentro de otros factores claves para su calificación, se encuentran la posición competitiva frente a otras compañías prestadores del servicio de aseo en el Área Metropolitana del Valle de Aburra, la disposición de toneladas decrecientes por el aprovechamiento en la disposición de basuras y su esfuerzo por encontrar oportunidades de expansión con otras líneas de negocio.

Con relación al endeudamiento de la empresa, su nivel es bajo y no contempla créditos adicionales. Igualmente, proyecta un aumento de suscriptores y la reducción de costos y gastos por eficiencia administrativa con el alumbrado público.

Aunado a lo anterior, la empresa ENVIASEO E.S.P. allegó a la Secretaría de Hacienda concepto fiscal que concluye que la enajenación propuesta no genera detrimento al patrimonio público, resulta fiscal y financieramente viable, no existen pasivos contingentes asociados a las acciones enajenadas, se fundamenta en una valoración técnica, objetiva y fundada, fortalece la liquidez institucional, contribuye a la sostenibilidad financiera y se ajusta al marco jurídico vigente.

Envigado, 25 de noviembre de 2025

Doctor

Lucas Gaviria Henao

Presidente del Honorable Concejo Municipal

Honorables Concejales

Municipio de Envigado

E.S.D.

Asunto: CONCEPTO JURÍDICO - PROYECTO DE ACUERDO: "Por medio del cual se autoriza la enajenación de unas participaciones accionarias y se dictan otras disposiciones".

Señor Presidente y demás Honorables Concejales:

ENVIASEO E.S.P. y el Municipio de Envigado proyectan enajenar sus participaciones en OCCIDENTE LIMPIO S.A.S. E.S.P., correspondientes al 78% y al 2% del capital social, respectivamente. En virtud de ello procede evaluar y solicitar la autorización al Honorable Concejo Municipal, por ser competente, para llevar a cabo la operación.

La Constitución Política atribuye al legislador la regulación de la enajenación de la participación estatal en empresas, mediante el artículo 60, y encomienda a los Concejos Municipales la facultad de autorizar al alcalde para celebrar contratos y, en general, las competencias que la Constitución y la ley le asignen, conforme al artículo 313. La Ley y Decretos concordantes desarrollan esta competencia reglamentaria y procedimental.

La Ley 1551 de 2012, en el párrafo 4 del artículo 18, reitera la obligación del Concejo Municipal de decidir sobre la autorización al alcalde para la enajenación de activos; acciones y cuotas partes, en ejercicio del numeral 30 del artículo 313 constitucional.

Por su parte, la Ley 226 de 1995 regula de manera específica el régimen de enajenación de la participación estatal, estableciendo el campo de aplicación, los principios que rigen la enajenación (democratización, preferencia, protección del patrimonio público y continuidad del servicio), el procedimiento especial a seguir, las actuaciones administrativas necesarias y el tratamiento presupuestal de los recursos derivados de la enajenación. Es así que, su artículo 17 dispone que las entidades territoriales y sus descentralizadas se sujetarán a sus disposiciones de esta Ley al enajenar participaciones, y que los Concejos Municipales autorizarán las enajenaciones en el ámbito territorial correspondiente.

Atendiendo la normativa citada, corresponde al Honorable Concejo Municipal autorizar la enajenación de las acciones propiedad del Municipio de Envigado y de la entidad descentralizada ENVIASEO E.S.P. en OCCIDENTE LIMPIO S.A.S. E.S.P. Dicha autorización es requisito previo e imprescindible para habilitar al alcalde y a la entidad descentralizada a celebrar los actos y contratos necesarios para ejecutar la enajenación, y debe formalizarse mediante el acto (acuerdo o resolución) que se someta a su consideración.

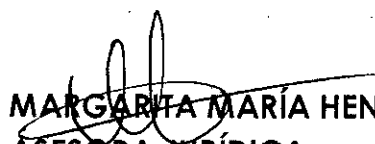
Una vez obtenida la autorización municipal, el procedimiento de enajenación deberá desarrollarse conforme a los mandatos de la Ley 226 de 1995 y demás normas aplicables, respetando los principios de publicidad, transparencia, competencia, protección del patrimonio público y continuidad del servicio.


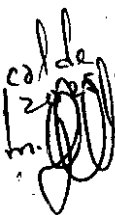
Corresponde, entre otras previsiones, acreditar la valoración técnica del activo, garantizar la concurrencia o mecanismos de preferencia cuando proceda, y prever el tratamiento presupuestal y contable de los recursos resultantes de la operación.

Desde la perspectiva de la función administrativa, consagrada en el artículo 209 constitucional, la enajenación propuesta se ajusta a los principios de eficacia; economía y celeridad siempre que resulte procedente la priorización del valor de la inversión pública y se demuestre que la operación favorece el interés general de la comunidad Envigadeña.

La autorización solicitada al Concejo es jurídicamente viable en la medida en que se cumplan los requisitos legales y procedimentales enumerados y se durante la enajenación se incorporarán las garantías necesarias para proteger el patrimonio público y la continuidad del servicio.

Cordialmente,


MARGARITA MARÍA HENAO TAMAYO
ASESORA JURÍDICA
ENVIASEO E.S.P.


Presentado por: *el Alcalde*
Fecha: *Diciembre 21 de 2015*
Hora: *10:35 a.m.*
Recibido: 

Envigado 25 de noviembre de 2025.

Señores.

Honorable Concejo Municipal de Envigado.
Junta de Directiva de ENVIASEO E.S.P.
Gerencia General – ENVIASEO E.S.P.
E. S. M.

Asunto: Concepto fiscal para la enajenación de la participación accionaria de ENVIASEO E.S.P. en Occidente Limpio S.A.S. E.S.P.

Emitido por: Dirección Administrativa y Financiera – ENVIASEO E.S.P.

I. Objeto del concepto.

Emitir concepto fiscal respecto de la viabilidad económica, financiera y fiscal para la enajenación del setenta y ocho por ciento (78%) de la participación accionaria propiedad de **ENVIASEO E.S.P.** en la empresa **Occidente Limpio S.A.S. E.S.P.**, conforme al avalúo técnico-comercial aportado y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 226 de 1995.

II. Antecedentes

ENVIASEO E.S.P. ostenta la calidad de accionista mayoritario de la sociedad **Occidente Limpio S.A.S. E.S.P.**, con una participación equivalente al 78% del capital social, de acuerdo con el avalúo técnico-comercial de empresa en marcha elaborado por Urán Soluciones Inmobiliarias S.A.S., identificado como Avalúo No. 25-3785, fechado en octubre de 2025.

De conformidad con la Ley 226 de 1995, la enajenación de participación accionaria de entidades públicas requiere autorización previa del Concejo Municipal, para lo cual resulta indispensable contar con un concepto fiscal que sustente la conveniencia, viabilidad e impacto financiero de la operación propuesta.



El presente concepto tiene por finalidad analizar la operación desde una perspectiva fiscal y financiera, determinando su coherencia con la protección del patrimonio público y la sostenibilidad de **ENVIASEO E.S.P.**

III. Marco normativo aplicable

A. Ley 226 de 1995

Establece el régimen aplicable para la enajenación de la propiedad accionaria estatal, imponiendo los principios de:

- Transparencia
- Democratización
- Publicidad
- Protección del patrimonio público
- Valoración previa mediante perito autorizado

Asimismo, exige autorización previa del Concejo Municipal cuando se trate de participaciones accionarias de entidades pertenecientes al orden territorial.

B. Decreto 111 de 1996 – Estatuto Orgánico del Presupuesto

El producto de la enajenación de activos se clasifica como ingreso de capital bajo la categoría de enajenación de activos, debiendo incorporarse al presupuesto mediante la correspondiente modificación presupuestal y su correcta apropiación fiscal.

C. Ley 819 de 2003

Obliga a que las decisiones que impliquen afectación del patrimonio público sean evaluadas bajo criterios de:

- Sostenibilidad financiera
- Impacto presupuestal
- Análisis de riesgo fiscal

D. Estatutos y normativa interna de ENVIASEO E.S.P.



Definen las competencias de la Junta Directiva y la Gerencia General frente a la disposición de activos estratégicos y participaciones societarias.

IV. Información técnica y financiera del avalúo

El avalúo de **Occidente Limpio S.A.S E.S.P.** fue realizado bajo la metodología de Flujo de Caja Descontado (FCD), considerando la empresa como unidad económica en marcha, obteniéndose los siguientes resultados relevantes:

- Valor de la empresa en marcha: \$4.307.330.047 COP (flujo descontado a una tasa WACC del 17,49%)
- Margen EBITDA promedio histórico: 29.1% – 42.6% (periodo 2021–2024)
- Tasa de crecimiento histórico anual de ingresos: 18,53%
- Flujos de caja libres (FCL) positivos y crecientes proyectados hasta 2030
- Baja exposición a endeudamiento financiero
- Estabilidad operativa y contractual
- Comportamiento financiero coherente con el sector

En consecuencia, el valor estimado del 78% de la participación accionaria de **ENVIASEO E.S.P.** asciende a: **\$3.359.717.436** (Tres mil trescientos cincuenta y nueve millones setecientos diecisiete mil cuatrocientos treinta y seis pesos).

V. Análisis fiscal y financiero

A. Conveniencia patrimonial

De la evaluación técnica se desprende que la participación en Occidente Limpio constituye un activo con rentabilidad moderada; pero cuya liquidación permitiría la conversión en recursos líquidos inmediatos, generando impacto positivo en la estructura financiera de ENVIASEO E.S.P., al permitir:

- Financiación de inversiones en infraestructura y modernización del servicio.
- Renovación de flota operativa.
- Ejecución de proyectos estratégicos.
- Fortalecimiento patrimonial.



B. Impacto fiscal

La operación genera un ingreso de capital no recurrente que fortalece la liquidez institucional y mejora la capacidad de inversión, contribuyendo al cumplimiento de metas del Plan de Acción y reduciendo la exposición de **ENVIASEO E.S.P.** a riesgos asociados a operaciones intermunicipales.

C. Riesgo fiscal

Del análisis realizado no se identifican riesgos fiscales negativos significativos, en atención a que:

- La sociedad objeto de enajenación presenta bajo nivel de endeudamiento
- No se reportan litigios relevantes que comprometan su estabilidad
- El avalúo fue practicado por perito autorizado y acreditado
- La operación se ajusta a las disposiciones de la Ley 226 de 1995
- No existen pasivos contingentes asociados a las acciones enajenadas

VI. Consideraciones jurídicas para la enajenación

Para la procedencia de la operación se deberán cumplir los siguientes presupuestos legales:

1. Avalúo previo realizado por perito acreditado y técnicamente soportado.
2. Presentación del proyecto de acuerdo ante el Concejo Municipal de Envigado.
3. Autorización expresa del Concejo Municipal para la enajenación.
4. Aprobación por parte de la Junta Directiva y la Junta de Accionistas de **ENVIASEO E.S.P.**
5. Publicidad y democratización del proceso conforme a la Ley 226 de 1995.
6. Fijación de precio mínimo con base en el avalúo técnico aprobado.
7. Incorporación presupuestal del producto de la venta como ingreso de capital.

Se recomienda que el precio base de enajenación corresponda al valor del 78% del valor razonable determinado en el avalúo técnico, sin perjuicio de las condiciones de mercado y del proceso de oferta pública que se adelante.

VII. Conclusión y concepto fiscal

Analizados los antecedentes, el avalúo técnico-comercial aportado, la situación financiera de **Occidente Limpio S.A.S E.S.P.** y el marco normativo aplicable, se concluye que la enajenación propuesta:

- No genera detrimento al patrimonio público.
- Resulta fiscal y financieramente viable.
- Se fundamenta en una valoración técnica objetiva y fundada.
- Fortalece la liquidez institucional.
- Contribuye a la sostenibilidad financiera de ENVIASEO E.S.P.
- Se ajusta al marco jurídico vigente.


En consecuencia, **SE EMITE CONCEPTO FISCAL FAVORABLE** y se declara viable la enajenación del setenta y ocho por ciento (78%) de la participación accionaria de **ENVIASEO E.S.P.** en **Occidente Limpio S.A.S E.S.P.**, recomendando continuar con el trámite de aprobación ante las instancias competentes.

VIII. Recomendación final

Se recomienda:

1. Fijar como precio mínimo de enajenación la suma de: **\$3.359.717.436** por el setenta y ocho por ciento (78%) de las acciones de **ENVIASEO E.S.P.** en **Occidente Limpio S.A.S E.S.P.**
2. Garantizar condiciones de publicidad, transparencia y libre concurrencia.
3. Incorporar los recursos obtenidos al presupuesto como ingreso de capital.

Atentamente,


Diego Alejandro Castro Fernández
Director Administrativo y Financiero
ENVIASEO E.S.P.

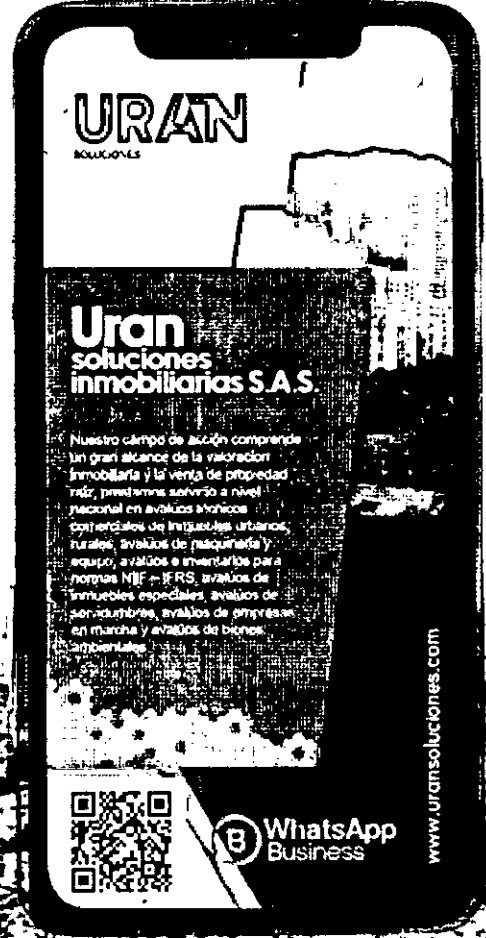


Presentado por: *Diego*
Fecha: *Diciembre 21 de 2017*
Hora: *10:35*
Recibido: *10:35*

Alcalde *[Signature]*
21/12/17

SOLUCIONES INMOBILIARIAS S A S

Specialistas en valoración de activos



www.uranoluciones.com

+57 323 799 56 96



@uranolucionesinmobiliarias



Correo electrónico
comercial@uranoluciones.com



AVALÚO TÉCNICO COMERCIAL DE EMPRESA EN MARCHA
DIRECCIÓN: CARRERA 13 No. 10 – 31 OCCIDENTE LIMPIO S.A.S E.S.P.
MUNICIPIO DE SANTA FE DE ANTIOQUIA – DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

	PROYECCION AÑOS				
	1	2	3	4	5
EBITDA	\$ 2.460.232.541	\$ 2.916.091.049	\$ 3.456.415.955	\$ 4.096.858.106	\$ 4.855.968.310
TAX	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%
NOPLAT	\$ 1.599.151.152	\$ 1.895.459.182	\$ 2.246.670.371	\$ 2.662.957.769	\$ 3.156.379.401
DEPREC					
Capital de Trabajo (K W)	2.223.960.567	2.870.463.310	3.704.903.647	4.781.914.816	6.172.011.876
VAR Capital TRABAJO (K W)	646.502.743	834.440.336	1.077.011.169	1.390.097.060	0
INVERS CAPEX					
FLUJO NETO	\$ 952.648.408	\$ 1.061.018.845	\$ 1.169.659.202	\$ 1.272.860.709	\$ 3.156.379.401
COSTO PROM CAPITAL	17,49%	17,49%	17,49%	17,49%	17,49%
FACTOR DESCTO	0,8511	0,7244	0,6166	0,5248	0,4467
FLUJO NETO VALOR PRESENTE	\$ 810.833.610	\$ 768.637.007	\$ 721.201.515	\$ 668.001.235	\$ 1.409.888.219
VALOR ESTIMADO DE LA EMPRESA	\$ 4.378.561.586	POR FLUJOS EFECTIVO			

ANDRÉS FELIPE URREGO URÁN

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

Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. - AVAL 7.1294007 - ANA.

Celular: 301 682 07 77

Medellín 17 de octubre de 2025



Presentado por:
 Fecha:
 Hora:
 Recibido:

del Alex de
 Dicre. 2/2025
 10:35 d.m

Correo electrónico
 comercial@uransoluciones.com



@uransolucionesinmobiliarias

+57 323 799 56 96

Contáctanos





TABLA DE CONTENIDO

1.	INFORMACIÓN GENERAL Y SOLICITANTE.....	3
2.	DEFINICIONES BÁSICAS.....	7
3.	TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA.....	9
4.	INFORMACIÓN DE LA EMPRESA.....	10
4.1	Objeto social:.....	10
4.2	Configuración del capital de la compañía:.....	10
4.3	Base de ingresos de la compañía:.....	11
5.	CONFIGURACIÓN DE ESCENARIOS.....	12
6.	METODOLOGÍA VALUATORIA APLICADA.....	14
7.	ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN.....	19
7.1	Memorias de cálculo.....	19
7.2	Proyecciones de flujos futuros.....	21
7.3	Valor de continuidad:.....	22
7.4	Determinación del valor estimado de la empresa:.....	22
7.5	Ingresos:.....	23
8.	CRITERIOS PARA EL AVALÚO - MÉTODO DE AVALÚO.....	24
8.1	MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS.....	24
9.	CLAUSULA DE PROHIBICIÓN.....	27
10.	ACLARACIONES DEL AVALUADOR.....	27
11.	DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.....	29
12.	LIQUIDACIÓN AVALÚO.....	30
13.	VIGENCIA DEL AVALÚO.....	32
14.	CONCLUSIONES.....	32
15.	CONCEPTO JURÍDICO - DANDO CUMPLIMIENTO AL CAPÍTULO VI PRUEBA PERICIAL.....	33
16.	ESTUDIO - MEMORIA DE CÁLCULO.....	39



1. INFORMACIÓN GENERAL Y SOLICITANTE

El presente avalúo fue solicitado por el Señor Abogado **JULIÁN MAURICIO PÉREZ HENAO**, y la Sociedad **OCCIDENTE LIMPIO S.A.S E.S.P**, identificada con **NIT 900.057.276-6**, con el fin de establecer el valor comercial actual probable de la compañía y determinar el capital de trabajo, el cual será descrito en el presente informe y sería presentado a respaldar operaciones Comerciales o Jurídicas.

Esta tasación se ha elaborado en cumplimiento de la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatorio y Servicio de Avalúos USN AVSA, a partir de las Normas Técnicas Sectoriales Colombianas – NTS expedidas por ICONTEC y el R.N.A., en particular la NTS S04 Código de Conducta del Valuador, GTS G 02 Conceptos y Principios Generales de Valuación. En las cuales se determinan los parámetros y contenidos mínimos del informe valuatorio, así como el código de conducta del valuador, enmarcados en la adopción y contextualización de las Normas Internacionales de Valuación IVSC.

Este Avalúo Técnico Pericial se ha elaborado dentro del marco normativo en cumplimiento de la Resolución 620 del 2008 del IGAC, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998 y demás normas concordantes y complementarias. Igualmente, este reporte de avalúo está sujeto a los requerimientos vigentes de la Ley 1673 de 2013.

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

El perito **Andrés Felipe Urrego Urán**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 71.294.007, se encuentra inscrito en el **Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.** con número de avaluador AVAL-71294007, dentro de las siguientes categorías: *Avalúos de inmuebles Urbanos, Avalúos de inmuebles Rurales, Avalúos de inmuebles Especiales, Avalúos de Maquinaria Fija, Equipos Especiales y Maquinaria Móvil, Avalúos de inmuebles en Recursos Naturales y Suelos de Protección, Avalúos de Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, Avalúos Obras de Infraestructura, Avalúos de Intangibles e Intangibles Especiales, Avalúos de obras de infraestructura, Avaluos de semovientes y animales.* (que podrá ser consultado en el enlace <https://www.raa.org.co/>), **cumpliendo con la Ley 1673 de 2013 por la cual se reglamenta la**



actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones, que tiene por objeto establecer las responsabilidades y obligaciones a cargo de los evaluadores en Colombia, así como prevenir los riesgos sociales de inequidad, injusticia, falta de transparencia y el posible engaño entre compradores, vendedores o al Estado. Ley que está reglamentada por el Decreto Nacional 556 de 2014. Registro abierto Autorregulado bajo la entidad reconocida de Autorregulación ANA (Artículo 26 de la Ley 1673 de 2013) <https://www.ana.org.co/>.

Correo electrónico
comercial@uransoluciones.com

URAN



@uransolucionesinmobiliarias

+57 323 799 56 96

Contáctanos





✓ TIPO DE AVALÚO	Valoración de Empresa en Marcha		
✓ EMPRESA	OCCIDENTE LIMPIO S.A.S E.S.P.	NIT	900.057.276-6
✓ DIRECCIÓN	Carrera 13 No. 10 – 31		
✓ AVALÚO NÚMERO	AVAL 25 -3785		
✓ DEPARTAMENTO	Antioquia	CIUDAD	Santa Fe de Antioquia
✓ CLASIFICACIÓN	URBANO	X	RURAL
✓ OBJETO DE VALUACIÓN	<p>El objeto de la presente valoración es determinar el valor razonable de la empresa OCCIDENTE LIMPIO S.A.S. E.S.P. en marcha, a partir de su capacidad de generación de flujos de caja futuros, aplicando la metodología de Flujo de Caja Descontado (FCD).</p> <p>Este ejercicio busca establecer, con criterios técnicos, financieros y contables, un valor que refleje la situación económica de la compañía, considerando su desempeño histórico, la información financiera disponible, las perspectivas de crecimiento, las inversiones necesarias para su operación y el riesgo inherente a su actividad.</p> <p>La valoración tiene como finalidad servir de soporte en decisión empresarial, y se realiza con base en los estados financieros certificados y reportados por la sociedad, complementados con los supuestos y proyecciones formulados para el período 2026-2030.</p>		
✓ DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	<p>*Copia Estados Financieros Occidente Limpio S.A.S E.S.P Estados De Situación Financiera de los años 2021, 2022, 2023, 2025 y 2025.</p> <p>*Declaración de Renta de los años 2021, 2022, 2023, 2025 y 2025.</p> <p>*Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL Fecha de expedición: 30/07/2025.</p>		
✓ CLASE DE EMPRESA	<p>La sociedad OCCIDENTE LIMPIO S.A.S. E.S.P. es una empresa de servicios públicos domiciliarios, constituida bajo la forma jurídica de Sociedad por Acciones Simplificada (S.A.S.), identificada con NIT 900.057.276-6 y vigilada por la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios.</p> <p>Su objeto social principal corresponde a la prestación de servicios públicos de aseo, recolección, transporte, aprovechamiento y disposición final de residuos sólidos, así como las actividades complementarias y conexas permitidas en el marco de la Ley 142 de 1994 y demás normas aplicables al sector.</p>		



	Por la naturaleza de sus operaciones, se clasifica como una empresa en marcha , cuyo valor económico está determinado fundamentalmente por su capacidad de generación de ingresos recurrentes, estabilidad contractual y sostenibilidad en la prestación de servicios a la comunidad.		
✓ FECHA DE VISITA	25 de agosto del 2025	• FECHA DE AVALÚO	17 de octubre del 2025
✓ TIPO DE AVALÚO	Valor Comercial de la Empresa en Marcha.		
✓ PERITO QUE REALIZA LA VALORACIÓN	<p>Certifico que personalmente 25 de agosto del 2025, yo Andrés Felipe Urrego Urán, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 71.294.007, que se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. con número de avaluador AVAL-71294007, en mi calidad de perito avaluador, certifico que la información financiera utilizada corresponde a los estados financieros certificados y reportados por la sociedad, y que el presente trabajo se ha realizado conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), la Norma Internacional de Valuación IVS, las disposiciones del Estatuto del Avaluador en Colombia (Ley 1673 de 2013) y las metodologías reconocidas para la valoración de empresas en marcha.</p> <p>Declaro igualmente que no existe conflicto de interés que pueda afectar la independencia, objetividad y transparencia en el desarrollo del presente avalúo.</p>		
✓ IDONEIDAD AVALUADOR DEL	<p>El nuevo Código General del Proceso dice sobre los auxiliares de la justicia, que son oficios públicos ocasionales que deben ser desempeñados por personas idóneas, imparciales, de conducta intachable y excelente reputación y en este sentido exige al auxiliar de la justicia tener vigente la licencia, matrícula o tarjeta profesional expedida por el órgano competente que la ley disponga, según la profesión, arte o actividad necesarios en el asunto en que deba actuar. Es una obligación establecida en la Ley 1673 de 2013, cuando el perito requiera elaborar dictámenes de avalúos, en cualquiera de las trece especialidades determinadas en el Decreto 1074 de 2015, estar inscrito ante el Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.) y presentar certificado de inscripción vigente en el mismo, como prueba idónea de su calidad de avaluador.</p>		



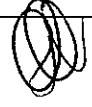
<p>✓ CATEGORÍAS</p>	<p>Este dictamen exige que el perito evaluador este inscrito en la categoría o especialidad que le de la competencia idónea para dicha valoración. Para este caso el perito debe estar inscrito y vigente en la categoría a continuación.</p> <p>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio Alcance: Revalorización de activos, inventarios, establecimientos de comercio, materia prima, producto en proceso, producto terminado.</p> <p>Categoría 12 Intangibles Alcance: Derechos deportivos, espectro radioeléctrico, secretos empresariales, nombres comerciales, fondo de comercio, marcas, patentes, derechos autor, prima comercial, otros similares.</p>
---------------------	--

2. DEFINICIONES BÁSICAS

<p>✓ VALOR COMERCIAL</p>	<p>El Valor Comercial de una empresa en marcha corresponde a la estimación monetaria de su capacidad de generación de beneficios económicos futuros, determinada en condiciones de mercado y bajo el supuesto de continuidad operacional.</p> <p>En el presente avalúo, dicho valor se estableció mediante la metodología de Flujo de Caja Descontado (FCD), que consiste en proyectar los flujos de caja libre de la compañía durante un horizonte explícito (2026–2030), calcular el Valor de Continuidad (VC) a perpetuidad y descontar dichos flujos a valor presente utilizando una tasa de descuento representativa del riesgo del negocio (WACC).</p> <p>De acuerdo con los resultados obtenidos, el Valor Comercial de la empresa OCCIDENTE LIMPIO S.A.S. E.S.P. se determina como la suma del valor presente de los flujos de caja libre proyectados más el valor presente del valor de continuidad, ajustado posteriormente por la deuda financiera neta para establecer el valor del patrimonio.</p> <p>Este valor refleja, en términos económicos, la capacidad de la empresa para generar riqueza futura y constituye un referente técnico confiable para la toma de decisiones en procesos jurídicos, contractuales y financieros.</p>
--------------------------	--



<p>✓ MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN</p>	<p>RESOLUCIÓN 620 DE 2008 DEL IGAC. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.</p> <p>Artículo 2º.- 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, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.</p>
<p>✓ QUÉ ES UN AVALÚO DE NEGOCIO EN MARCHA</p>	<p>Un Avalúo de Negocio en Marcha nos proporciona el costo del negocio, incluyendo activos fijos, circulantes, pasivos, marca, personal, tecnología, etc. Es decir, todo el entorno en cuestión técnica y económica del mismo.</p> <p>En este tipo de avalúo, consiste en realizar un estudio de valuación de la empresa como negocio en marcha, tomando en consideración la metodología de valuación por medio de flujos de efectivo descontados atribuidos al negocio a estudiar, descontados por una apropiada tasa de descuento, este estudio también involucra la realización del avalúo comercial de los activos fijos propiedad de la empresa, el cual es el valor mínimo que tendría la empresa como negocio en marcha, se toman en cuenta, gastos de importación, fletes, mano de obra, instalación, ingeniería, considerando además el estado físico, mantenimiento, obsolescencia, productividad, situación del mercado, etc. Proporcionando así el costo total de los activos fijos.</p> <p>El negocio en marcha hace referencia a la unidad económica que se presume en existencia continua y que seguirá en operación en el futuro previsible. La unidad comercial o unidad económica se encuentra en operación y genera beneficios económicos. Esta definición está basada en el postulado básico de la NIF. A-2 (Normas de Información Financiera).</p> <p>El concepto de negocio en marcha incluye la valuación de la empresa como negocio en una operación continua a valor presente (flujos descontados), esto quiere decir que se cataliza el valor financiero de un ente durante un periodo de vida infinito. Para hacer una apropiada identificación de su valor se tienen que dar un análisis de los activos como un todo, y también los de mayor valor para la empresa, hacer una revaluación que permita identificar apropiadamente el valor</p>





	<p>actualizado a VR, esto depende el propósito mismo de la empresa y que tanto se quiera sofisticar el método.</p> <p>Así mismo, el estudio puede tener distintas clasificaciones de valores, como el valor de liquidación, o como "operando independiente", "valor razonable", "valor estratégico o inversión", estos son utilizados dependiendo la propia situación de la empresa, la necesidad de los accionistas mayoritarios, o de una empresa sector que quiera adquirir a un competidor por decisiones estrategias o de destrucción de competencia.</p> <p>En resumen, se debe tener la capacidad de evaluar y comprender el pasado de la empresa, su entorno actual y el futuro, sujeto a la economía global, objetivo y/o de sector.</p>
--	---

3. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

<p>✓ PROPIETARIO ACTUAL, TÍTULO DE PROPIEDAD.</p>	<p>Según documentos aportados, Por Escritura Pública No.4195, Otorgada en la notaría 1a. de Envigado, en octubre 12 de 2005 Registrada en esta Entidad en noviembre 25 de 2005, en el libro 9, bajo el número 12067, se constituyó una Empresa de servicios públicos domiciliarios, Comercial Anónima denominada:</p> <p>EMPRESAS PÚBLICAS DE SANTA FE DE ANTIOQUIA S.A. E.S.P y se identificará con la sigla: EPSAFE S.A. E.S.P. y NIT 900.057.276-6.</p> <p>En razón a su naturaleza jurídica, OCCIDENTE LIMPIO S.A.S E.S.P. está dotada de autonomía administrativa, financiera y patrimonio propio. El capital con el que se constituyó y funciona, al igual que su patrimonio, es de naturaleza pública, siendo sus propietarios y su participación la siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none">• ENVIASEO ESP 78%• MUNICIPIO DE SANTA FE ANTIOQUIA 20%• MUNICIPIO DE ENVIGADO 2% <p>El objeto social de la empresa es la prestación del servicio público domiciliario de aseo y especial de recolección, barrido y limpieza de vías y áreas públicas, aprovechamiento y disposición final de toda clase de residuos, y demás actividades complementarias definidas en la Ley 142 de 1994 y normas que definen el radio de acción de los entes prestadores de servicios públicos.</p>
---	--



4. INFORMACIÓN DE LA EMPRESA

4.1 Objeto social:

Tratamiento y disposición de desechos no peligrosos.

El **objeto social** de una compañía corresponde a la finalidad jurídica y económica para la cual fue creada, es decir, las actividades comerciales, industriales o de servicios que la empresa está autorizada a desarrollar según lo estipulado en sus estatutos sociales y en el Registro Mercantil.

La definición del objeto social es fundamental dentro del avalúo de empresa en marcha porque:

***Delimita el ámbito de operación:** establece los lineamientos legales y contractuales en los que la sociedad puede desempeñarse, evitando que desarrolle actividades no autorizadas.

***Determina la generación de valor:** las actividades comprendidas en el objeto social son las que originan los ingresos, costos, gastos y, en consecuencia, los flujos de caja que sirven de base para la valoración financiera.

***Permite la evaluación sectorial:** al conocer el objeto social se identifica el sector económico en el cual participa la empresa, lo que posibilita analizar tendencias de mercado, competencia, riesgos y oportunidades propias de su actividad.

***Impacta la percepción de riesgo:** un objeto social claramente definido y alineado con la operación real de la empresa brinda mayor seguridad a inversionistas y acreedores, reduciendo la incertidumbre sobre la continuidad del negocio.

En conclusión, el objeto social constituye un elemento esencial de análisis en la valoración de empresas, dado que asegura la coherencia entre la actividad declarada, la actividad efectivamente desarrollada y la proyección futura de generación de flujos de caja.

4.2. Configuración del capital de la compañía:

La configuración del capital hace referencia a la estructura financiera mediante la cual la empresa financia sus operaciones y proyectos de inversión, a través de una combinación de **recursos propios (patrimonio)** y **recursos de terceros (deuda)**.

En el caso de una sociedad en marcha, la adecuada identificación y valoración de su capital permite:

***Determinar el nivel de apalancamiento:** es decir, la proporción de deuda frente al patrimonio, lo que refleja el riesgo financiero y la capacidad de endeudamiento de la compañía.

***Definir la estructura objetivo de capital:** esta se expresa en términos de **% de deuda (D)** y **% de equity (E)** respecto al capital total empleado (D+E).



***Calcular el costo de capital ponderado (WACC):** la estructura de capital es fundamental para establecer la tasa de descuento utilizada en el método de Flujo de Caja Descuento (FCD). Un mayor nivel de endeudamiento implica un mayor riesgo financiero y, por ende, puede afectar el WACC.

***Valorar la deuda neta:** se considera la deuda financiera bruta menos el efectivo y equivalentes de efectivo, obteniendo la **Deuda Financiera Neta (DFN)**. Este valor se descuenta del Enterprise Value (EV) para obtener el valor patrimonial o **Equity Value**.

***Analizar la sostenibilidad financiera:** la composición del capital permite identificar si la compañía depende principalmente de recursos propios o de financiamiento externo, y cómo esta estructura impacta en su solvencia, liquidez y capacidad de crecimiento.

En síntesis, la configuración del capital constituye un elemento esencial dentro del avalúo de empresa en marcha, ya que conecta directamente la valoración del negocio como unidad generadora de flujos de caja con la estimación final del valor patrimonial atribuible a los accionistas.

4.3 Base de ingresos de la compañía:

Los ingresos de la compañía están basados en la actividad prestada: La **base de ingresos** corresponde al conjunto de fuentes económicas mediante las cuales la empresa obtiene recursos como resultado de la prestación de sus servicios o la venta de sus bienes. Representa la principal variable que sostiene la operación de la compañía y es el punto de partida para la estimación de los flujos de caja proyectados.

En el contexto de la valoración de una empresa en marcha, la base de ingresos se analiza considerando:

***Origen y composición de los ingresos:** identifica los diferentes segmentos o líneas de negocio que generan ventas o prestación de servicios, así como su peso relativo en la facturación total.

***Evolución histórica:** permite observar la tendencia de crecimiento o contracción de los ingresos, así como la estacionalidad y los ciclos económicos que afectan la actividad de la compañía.

***Dependencia de clientes o contratos específicos:** se evalúa el nivel de concentración de los ingresos en determinados clientes, mercados o convenios, lo cual incide en la estabilidad futura.



***Capacidad de generación futura:** se proyecta la base de ingresos con fundamento en las condiciones actuales del mercado, la posición competitiva de la empresa y las expectativas de crecimiento del sector.

***Impacto en la valoración:** la solidez y sostenibilidad de la base de ingresos determina la confiabilidad de los flujos de caja proyectados, y por ende, el valor económico estimado de la compañía.

En síntesis, la base de ingresos refleja la **capacidad estructural del negocio para generar utilidades y flujos de caja** de forma recurrente y sostenible, siendo un elemento central en cualquier proceso de avalúo financiero.

5. CONFIGURACIÓN DE ESCENARIOS

Este encargo Valuatorio se basará en algunos supuestos que deberán considerarse con el fin de determinar la proyección de datos hasta el año 2030.

En el proceso de valoración de empresas mediante el método de **Flujo de Caja Descontado (FCD)**, la **configuración de escenarios** constituye una herramienta clave para evaluar la sensibilidad del valor estimado frente a variaciones en los principales supuestos de proyección.

La empresa en marcha está expuesta a incertidumbre derivada de factores internos y externos, tales como la dinámica del mercado, cambios regulatorios, costos de operación, inflación, tasas de interés, entre otros. Por tal motivo, se plantean distintos escenarios que permiten medir la robustez de la valoración:

1. Escenario Base

- Corresponde a la proyección financiera más probable, construida con base en el comportamiento histórico de la compañía, la información contable más reciente y las expectativas razonables de crecimiento del sector.
- Sirve como referencia principal del avalúo.

2. Escenario Optimista

- Considera condiciones favorables en variables críticas como mayores ingresos, eficiencias en costos o un crecimiento superior al esperado.
- Permite dimensionar el valor máximo que la compañía podría alcanzar bajo supuestos positivos.



3. Escenario Pesimista

- Refleja un contexto adverso, con menores ventas, incremento en gastos, mayores tasas de descuento o crecimiento reducido.
- Ayuda a medir el riesgo de pérdida de valor en condiciones desfavorables.

4. Escenarios de Sensibilidad

- Adicionalmente, se realizan análisis de sensibilidad modificando variables específicas como la tasa de descuento (**WACC**), la tasa de crecimiento a perpetuidad (g), o los márgenes operativos, para identificar el impacto en el valor presente de la empresa.

La configuración de escenarios otorga mayor solidez al informe de avalúo, ya que permite comprender cómo se comporta el valor de la compañía frente a la incertidumbre y facilita la toma de decisiones de los inversionistas, accionistas o terceros interesados.

Sin embargo, se pudo observar de acuerdo con el análisis de los estados financieros la empresa presenta muy poca deuda y buena inversión de capital de trabajo.

La proyección se realiza analizando el crecimiento de los últimos años, en donde: **% de crecimiento: 18.53%** Nota: Este % es el crecimiento que se usará para proyectar los ingresos futuros.

Año 2021: Ingresos Operacionales: \$ 2.925.101.000

Año 2022: Ingresos Operacionales: \$ 3.340.652.000

Año 2023: Ingresos Operacionales: \$ 4.025.790.000

Año 2024: Ingresos Operacionales: \$ 4.479.084.000

Año 2025: Ingresos Operacionales: \$ 2.547.702.000



CUENTAS	AÑOS BASE HISTÓRICA				
	2021	2022	2023	2024	2025
	0,00%	32,65%	7,95%	22,80%	29,25%
INGRESOS ACTIVIDAD ORDINARIA	\$ 2.925.101.000	\$ 3.340.652.000	\$ 4.025.790.000	\$ 4.479.084.000	\$ 2.547.702.000
COSTO OPERACIONALES	\$ 2.072.575.000	\$ 2.143.158.000	\$ 2.311.448.000	\$ 2.829.988.000	\$ 1.469.202.000
EBITDA - UTILIDAD OPERATIVA	\$ 852.526.000	\$ 1.197.494.000	\$ 1.714.342.000	\$ 1.649.096.000	\$ 1.078.500.000
GASTOS OPERACIONALES	\$ 880.936.000	\$ 998.653.000	\$ 1.238.342.000	\$ 1.175.816.000	\$ 740.614.000
UTILIDAD ANTES DE IMPTOS	14%	21%	11%	18%	
	-\$ 28.410.000	\$ 198.841.000	\$ 476.000.000	\$ 473.280.000	\$ 337.886.000
GASTOS NO OPERACIONALES (NETOS)	\$ 4.266.000	\$ 13.216.000	\$ 389.564.000	\$ 168.663.000	
	0,00%	32,65%	7,95%	22,80%	29,25%
IMPUESTO DE RENTA	\$ -	\$ 64.915.000	\$ 37.856.000	\$ 107.900.000	\$ 98.823.000
UTILIDAD DESPUES IMPTOS	-\$ 28.410.000	\$ 133.926.000	\$ 438.144.000	\$ 365.380.000	\$ 239.063.000
VARIACION KTNO	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
INVERS. ACTIVOS FIJOS	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
FLUJO CAJA LIBRE	-\$ 28.410.000	\$ 133.926.000	\$ 438.144.000	\$ 365.380.000	\$ 239.063.000

6. METODOLOGÍA VALUATORIA APLICADA

La metodología valuatoria usada para determinar el valor comercial de la compañía será el descuento de flujos de caja, también llamado "descuento de flujos de efectivo" o "discounted cash flow" en inglés. Se utiliza para valorar **empresas con flujos de caja que puedan ser predecibles**.

Para la determinación del valor económico de la compañía objeto de estudio se empleó la **metodología del Flujo de Caja Descontado (FCD)**, reconocida internacionalmente como una de las técnicas más robustas y confiables para la valoración de empresas en marcha.

Este método parte del principio de que el valor de una empresa corresponde al valor presente de los flujos de caja futuros que será capaz de generar en el desarrollo de su actividad económica, descontados a una tasa que refleje el costo promedio ponderado del capital (**WACC**) y el riesgo inherente a la operación.

La aplicación del FCD se desarrolló en las siguientes etapas:

1. Proyección de Estados Financieros

- o Con base en la información histórica (2021–2025) y las perspectivas del negocio, se construyó un horizonte de proyección de cinco (5) años (2026–2030).
- o Se estimaron los ingresos, costos, gastos operativos, depreciaciones, amortizaciones, inversiones en capital de trabajo y en activos fijos (CAPEX).





2. Determinación del Flujo de Caja Libre (FCL)

- o El FCL se calculó a partir del resultado operativo neto después de impuestos (NOPAT), adicionando depreciaciones y amortizaciones, y deduciendo las inversiones en capital de trabajo y CAPEX.
- o Este flujo refleja los recursos disponibles para remunerar tanto a los acreedores como a los accionistas.

3. EBITDA

Tasa de margen operativo (EBITDA / Ingresos) Mide eficiencia operativa:

Año	EBITDA / Ingresos	Margen
2021	852.526 / 2.925.101	29,1 %
2022	1.197.494 / 3.340.652	35,8 %
2023	1.714.342 / 4.025.790	42,6 %
2024	1.649.096 / 4.479.084	36,8 %
2025	1.078.500 / 4.547.702	23,7 %

Esto te muestra una caída operativa en 2025, pero esto se debe que el análisis este hecho para mediados del año 2025 y no ha terminado su operación comercial.

EBITDA significa: *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization* (Utilidad antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones).

Mide la **rentabilidad operativa pura**, es decir, **cuánto genera el negocio con su operación principal**, sin tener en cuenta cómo se financia ni los efectos contables de la depreciación o los impuestos.

Fórmulas posibles

Existen **dos formas equivalentes** de calcularlo, según el nivel de detalle de estados financieros:

o Método 1 — A partir de la utilidad neta:

$$\text{EBITDA} = \text{Utilidad Neta} + \text{Impuestos} + \text{Gastos Financieros} + \text{Depreciación y Amortización}$$

Es decir, "le sumas de vuelta" al resultado los rubros que no son operación directa.



◊ **Método 2 — A partir del resultado operativo:**

$$\text{EBITDA} = \text{Ingresos Operacionales} - \text{Gastos Operacionales}$$

Si los "gastos operacionales" ya **excluyen depreciación y amortización**, esta fórmula es más directa (tabla).

NOTA: Para el análisis se toma el cálculo No. 2 esto debido a que es una empresa de servicios públicos para la venta en el mercado y no hace parte de un análisis interno **para peritaje contable / avalúo financiero**.

con dos enfoques complementarios:

1. **Valoración por múltiplos de EBITDA (3x-5x) – Tradicional en el mercado de venta de empresas**
2. **Valoración por flujo de caja descontado (DCF)**

Justificación Técnica del Valor de la Empresa por Múltiplo de EBITDA

De acuerdo con el análisis histórico de los estados financieros de la empresa durante el periodo 2021–2025, se evidencia un comportamiento **estable y creciente en el EBITDA**, con valores promedio anuales de **\$1.298 millones** y márgenes promedio operativos entre **16% y 18%** reflejando una gestión eficiente de los costos operacionales y una capacidad sostenida de generación de flujo operativo.

Considerando la naturaleza del negocio, su estructura organizacional, estabilidad en los ingresos ordinarios, y la evidencia de flujos de caja libre positivos, se adopta el método de **valoración por múltiplos de EBITDA**, práctica común en empresas en marcha donde el valor se determina por su capacidad de generación operativa y no únicamente por activos contables.

Para el sector de servicios y construcción (segmento mediano), estudios de referencia —incluyendo **KPMG Colombia 2024, Damodaran 2024** y análisis comparables de **CAMACOL**— indican rangos típicos entre **3,0x y 6,0x EBITDA** como múltiplos razonables de mercado, dependiendo del riesgo operativo y la recurrencia de contratos.

En este caso, y con base en la estabilidad del EBITDA y el perfil de riesgo medio de la empresa, se adopta un rango conservador de **3x a 5x EBITDA 2025, (Siendo prudentes)** lo que genera un **valor empresarial (Enterprise Value)** estimado entre:

Modo ejemplo:

$$\text{EV} = 1.078.500.000 \times (3 \text{ a } 5) = \$3.235 \text{ a } \$5.392 \text{ millones COP.}$$





Este valor se encuentra alineado con los resultados que se obtendrían bajo un modelo de **Flujo de Caja Descontado (DCF)** utilizando una tasa de descuento (WACC) estimada entre **12 % y 14 %**, lo que respalda la coherencia técnica del rango adoptado.

En conclusión, el valor razonable de la empresa en marcha se sustenta en su capacidad recurrente de generación de EBITDA y flujo libre de caja, siendo **aceptable y técnicamente justificable su valoración entre 3 y 5 veces su EBITDA**, conforme a las prácticas de valoración financiera aplicables en Colombia para negocios consolidados y en operación continua.

Lo cual se sustenta:

Evidencia financiera

- Muestra la **tendencia histórica del EBITDA** (creciente o estable).
- Justifica **márgenes estables o en mejora**.
- Presenta **flujo de caja libre positivo**.

Benchmark sectorial

- Cita estudios de mercado o reportes (por ejemplo, **PitchBook, Damodaran o KPMG Colombia**) que indiquen múltiplos promedio por sector. Ejemplo:
 - Construcción e ingeniería: 4,5x – 6x EBITDA
 - Manufactura ligera: 3x – 4x
 - Servicios B2B estables: 5x – 7x

Valor estratégico (sinérgias)

Si la venta es a un competidor o inversionista estratégico, puede pagar un múltiplo mayor porque:

- Obtiene **sinérgias operativas** (reduce costos duplicados).
- Gana **nuevos contratos o clientes**.
- Usa tus activos o licencias ya aprobadas.

Sustento técnico (modelo DCF)

Puedes **verificar el múltiplo resultante** con un **flujo de caja descontado (DCF)**. Si proyectas tus flujos de caja libre y aplicas un **WACC razonable (10–15 %)**, el valor presente resultante normalmente **equivale a 4x–6x EBITDA**.

4. Tasa de Descuento (WACC)

- Se definió una tasa de descuento del **17,49%**, considerando el costo del capital propio y el costo de la deuda, ponderados según la estructura de capital de la compañía.
- Esta tasa incorpora tanto el riesgo financiero como el riesgo país y sectorial.

5. Valor de Continuidad (Terminal Value)

- Una vez finalizado el horizonte explícito de proyección (2030), se estimó un valor residual o de continuidad bajo el supuesto de crecimiento a perpetuidad de los flujos de caja libres.



- o La tasa de crecimiento de largo plazo (g) se estableció en el rango del 2% al 3%, en línea con el comportamiento esperado de la economía.
6. **Determinación del Valor de la Empresa (Enterprise Value – EV)**
- o El valor de la empresa se obtuvo al sumar el valor presente de los FCL proyectados y el valor presente del valor de continuidad.

7. **Valor del Patrimonio (Equity Value)**

- o Finalmente, al Enterprise Value se le descontó la deuda financiera neta de la compañía, con el fin de determinar el valor patrimonial atribuible a los accionistas.

En conclusión, la metodología del **Flujo de Caja Descontado** permite estimar el valor intrínseco de la empresa de manera integral, considerando su capacidad de generar flujos futuros, la estructura de capital y las condiciones de riesgo asociadas a la operación.

La **regla del valor presente** es la base sobre la que se fundamenta el descuento de flujos de caja. Esta regla expone que: "el valor de cualquier activo financiero es el valor presente de sus flujos de caja futuros". Fórmula del descuento de flujos de caja

La **fórmula del descuento de flujos de caja**, basada en la regla del valor presente, es la siguiente.

$$DFC = \sum \frac{FC_t}{(1+r)^n}$$

Donde: n= Vida del activo, FCt= Flujos de caja en el período t r= Tasa de descuento que refleje el riesgo de la inversión

Es el flujo de caja donde la idea principal es conocer la disponibilidad de recursos de caja que podrían ser efectivamente pagados a los copropietarios luego de considerar las necesidades para crecer el flujo de caja libre está representado por los siguientes aspectos:

	Ingresos operacionales antes de impuestos e Intereses: IAll
-	Impuestos
+	Depreciación y cargos que no corresponden a efectivo
-	Inversiones de capital (CAPEX)
-	Variaciones en el capital de trabajo
=	FLUJO DE CAJA LIBRE



7. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN

7.1 Memorias de cálculo

Para la selección de la tasa de descuento usada en la determinación de los valores de la unidad económica Depósito como negocio en marcha se realizó considerando los siguientes puntos:

- ✓ Cálculo del costo promedio de los pasivos financieros
- ✓ Cálculo del costo de capital
- ✓ Cálculo del Costo de capital promedio ponderado (WAAC)

WACC				E	Capital	CALCULO ROA				
Weighted Average Cost of Capital				D	Deuda					
(Costo Promedio Ponderado de Capital)				Ke	Rendimiento esperado					
				Kd	Intereses					
				T	% Impuesto de renta					
$WACC = \frac{E}{(E + D)} \times Ke + \frac{D}{(E + D)} \times Kd \times (1 - T)$										
WACC	100 000 000	X	0,1749	+	312.962.964	X	0,146	X	(1-0,35)	Utilidad jul-25 89.189.000 100 3,57% Total Activos 2.499.906.000
	412.962.964				412.962.964					Utilidad jul-24 183.528.000 100 7,26% Total Activos 2.529.071.000
WACC	0,2422	X	0,1749		0,7578	X	0,148		0,65	Utilidad jul-23 425.361.393 100 14,95% Total Activos 2.845.871.000
WACC			0,0424	+			0,1122	X	0,65	Perdida jul-22 623.333.169 100 29,03% Total Activos 2.147.212.000
WACC			0,0424	+					0,072904933	Utilidad jul-21 153.952.959 100 8,16% Total Activos 1.866.780.899
WACC A DICIEMBRE 2024			0,0424	+	0,072904933	=	0,1193			12,59% Promedio ROA últimos 5 años 4,90% Inflacion a julio de 2025 17,48%

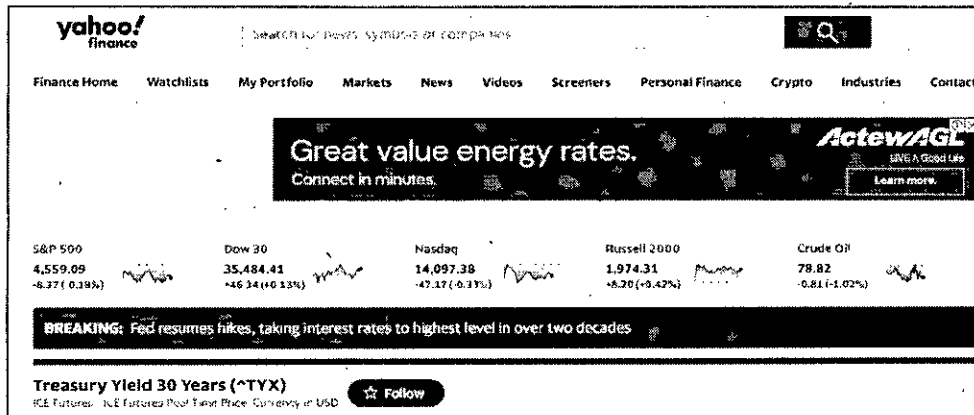
Fuente: Calculo emitido por la empresa solicitante

Cálculo del costo de capital:

$$Ke = Rf + \beta (Rm - Rf) + Rp + Prima Cambiaria, \text{ donde:}$$

Ke equivale al coste del capital. (Valor a hallar)

Rf equivale a la tasa libre de riesgo. (la rentabilidad de un Bono TYX a 30 años)



Rm equivale al rendimiento esperado en el mercado.

https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html

1928-2022	11.51%	3.32%	4.87%	0.96%	4.42%	6.48%
1973-2022	11.73%	4.40%	6.59%	8.77%	5.54%	9.56%
2013-2022	13.59%	0.78%	0.51%	3.81%	7.68%	2.03%

La operación (Rm - Rf) equivale a la prima de riesgo del mercado.

β equivale al rendimiento del mercado.

https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html

Industry Name	Number of firms	Beta
Retail (Building Supply)	15	1,79

Rp Riesgo país

Diferencia entre un bono emitido en dólares y un Bono Norte Americano.

Yankee - Rf

Prima cambiaria

Diferencia entre Bono emitido en pesos Tes y bono emitido en dólares Yankee.

Ke (del ejercicio) = 18,786% Costo de capital para este tipo de negocios en Colombia. Es la tasa de rentabilidad que espera un inversionista para este tipo de negocios.

Correo electrónico
comercial@uransoluciones.com



@uransolucionesinmobiliarias

+57 323 799 56 96

Contáctanos





7.2 Proyecciones de flujos futuros

Con base en la consideración de escenarios se construye la información de flujos futuros basados en el año 2021 al 2025 y las proyecciones del 2026 al 2030.

Las **proyecciones financieras** constituyen la base del modelo de valoración por Flujo de Caja Descontado (FCD), en tanto permiten estimar la capacidad de la empresa para generar beneficios económicos futuros.

En el presente avalúo, se elaboraron proyecciones para el horizonte **2026–2030**, tomando como punto de partida los estados financieros históricos (2021–2025) y aplicando supuestos técnicos de crecimiento, eficiencia operativa y políticas de inversión.

Los principales aspectos considerados en las proyecciones fueron:

1. **Ingresos Operacionales:** Estimados con base en el comportamiento histórico y la expectativa de crecimiento del sector, aplicando una tasa anual de crecimiento razonable y sostenible.
2. **Costos y Gastos Operativos:** Proyectados en proporción a los ingresos, considerando la estructura actual de la compañía y ajustes por eficiencia en la gestión.
3. **Depreciaciones y Amortizaciones:** Calculadas en función del nivel de inversión en activos fijos y la vida útil de los mismos, siguiendo criterios contables y fiscales aplicables.
4. **Inversión en Capital de Trabajo (NWC):** Determinada como un porcentaje de los ingresos, representando los recursos necesarios para financiar las operaciones corrientes.
5. **Inversiones en Activos Fijos (CAPEX):** Incluyen los desembolsos estimados para mantener y ampliar la capacidad operativa de la empresa en el horizonte de proyección.
6. **Flujos de Caja Libre (FCL):** Calculados como el resultado de la utilidad operativa después de impuestos (NOPAT), más depreciaciones y amortizaciones, menos las inversiones en capital de trabajo y en activos fijos.

Estas proyecciones constituyen un escenario **razonable y prudente**, elaborado con base en la información financiera disponible y en supuestos técnicos que buscan reflejar el comportamiento esperado del negocio bajo el principio de empresa en marcha.



AÑOS PROYECCIONES				
2026	2027	2028	2029	2030
18,53%	18,53%	18,53%	18,53%	18,53%
\$ 3.019.767.796	\$ 3.579.303.052	\$ 4.242.515.054	\$ 5.028.614.153	\$ 5.960.370.200
\$ 559.535.255	\$ 663.212.002	\$ 786.099.099	\$ 931.756.047	\$ 1.104.401.890
\$ 2.460.232.541	\$ 2.916.091.049	\$ 3.456.415.955	\$ 4.096.858.106	\$ 4.855.968.310
\$ 1.193.436.377	\$ 1.193.436.377	\$ 1.193.436.377	\$ 1.193.436.377	\$ 1.193.436.377
\$ 1.266.796.164	\$ 1.722.654.672	\$ 2.262.979.578	\$ 2.903.421.729	\$ 3.662.531.933
18,53%	18,53%	18,53%	18,53%	18,53%
\$ 234.725.702	\$ 319.192.099	\$ 419.309.345	\$ 537.977.397	\$ 678.633.550
\$ 1.032.070.462	\$ 1.403.462.573	\$ 1.843.670.233	\$ 2.365.444.332	\$ 2.983.898.383
\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
\$ 1.032.070.462	\$ 1.403.462.573	\$ 1.843.670.233	\$ 2.365.444.332	\$ 2.983.898.383

7.3 Valor de continuidad:

El **Valor de Continuidad (VC)**, también denominado **Valor Terminal**, corresponde a la estimación del valor económico de la empresa más allá del horizonte explícito de proyección, bajo el supuesto de que la organización continuará operando de manera indefinida como negocio en marcha.

Este valor se obtiene capitalizando el **flujo de caja libre (FCL)** del primer año posterior al horizonte proyectado, a una tasa de crecimiento constante en el largo plazo, y dividiéndolo entre la diferencia entre la tasa de descuento (**WACC**) y la tasa de crecimiento perpetuo (**g**).

En términos formales, se expresa de la siguiente manera:

7.4 Determinación del valor estimado de la empresa:

Con base en la metodología del **Flujo de Caja Descontado (FCD)**, se realizó la estimación del valor económico de la empresa en marcha, considerando la información histórica, las proyecciones financieras y los supuestos técnicos establecidos.

El proceso comprendió las siguientes etapas:

1. Cálculo del Flujo de Caja Libre (FCL) Proyectado

- o Se construyó un horizonte explícito de proyección de cinco (5) años (2026–2030).
- o Para cada período se estimaron los ingresos operacionales, costos, gastos, impuestos, inversión en capital de trabajo y en activos fijos, obteniéndose el flujo de caja libre disponible.



2. Descuento de los Flujos de Caja Libres

- Los FCL fueron descontados a valor presente mediante una tasa de descuento equivalente al **WACC del 17.49%**, que refleja el costo de oportunidad de los inversionistas y el riesgo inherente al negocio.

3. Valor de Continuidad (VC)

- Finalizado el horizonte de proyección, se calculó el valor residual de la compañía bajo el supuesto de crecimiento a perpetuidad de los flujos de caja, con una tasa de crecimiento (**g**) de largo plazo del **16%-18%**.
- Este valor se trajo a valor presente utilizando la misma tasa de descuento.

4. Determinación del Enterprise Value (EV)

- El valor de la empresa resultó de la suma de:

$$EV = \sum_{t=1}^b \frac{FCL_t}{(1+WACC)^t} + \frac{VC}{(1+WACC)^b}$$

5. Ajuste por Deuda Financiera Neta

- Para obtener el valor del patrimonio (**Equity Value**), se descontó del Enterprise Value la **deuda financiera neta**, definida como la deuda total menos el efectivo y equivalentes de efectivo reportados por la compañía.

7.5 Ingresos:

Los **ingresos operacionales** representan la principal fuente de generación de valor de la empresa, al reflejar los recursos obtenidos por la prestación del servicio de aseo y demás actividades complementarias propias de su objeto social.

Para efectos de la valoración, los ingresos se analizaron a partir de la información histórica reportada en los estados financieros de los años 2021 a 2025, identificando tendencias de crecimiento y estabilidad en la operación.

Con base en estos antecedentes y en la dinámica esperada del sector de servicios públicos, se proyectaron los ingresos para el horizonte **2026-2030**, aplicando una tasa de crecimiento anual variable estimada del 16% hasta 18%. Este supuesto se fundamenta en:

- La evolución histórica de la facturación de la empresa.
- El crecimiento poblacional y la expansión de la cobertura del servicio.
- La estabilidad regulatoria del sector de servicios públicos domiciliarios.
- El comportamiento esperado de la inflación y ajustes tarifarios autorizados por la normativa vigente.



De esta manera, los ingresos proyectados constituyen el punto de partida para la construcción del **Estado de Resultados proyectado** y, en consecuencia, para la determinación de los **Flujos de Caja Libre (FCL)** utilizados en la valoración por el método de Flujo de Caja Descontado.

8. CRITERIOS PARA EL AVALÚO - MÉTODO DE AVALÚO

En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008, y el método aplicado fue el siguiente:

8.1 MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS

MÉTODO PARA REALIZAR UN AVALÚO DE NEGOCIO EN MARCHA

El avalúo de la empresa **OCCIDENTE LIMPIO S.A.S. E.S.P.** se efectuó bajo el enfoque de **valoración de empresas en marcha**, aplicando el **método del Flujo de Caja Descontado (FCD)**, considerado el más apropiado para entidades cuya principal fuente de valor radica en su capacidad de generación futura de flujos de caja.

Este método consiste en proyectar los **Flujos de Caja Libre (FCL)** derivados de la operación del negocio durante un horizonte definido (2026–2030) y estimar un **Valor de Continuidad (VC)** más allá de dicho período, bajo el supuesto de continuidad indefinida de la empresa. Posteriormente, todos los flujos proyectados se descuentan a valor presente mediante una **tasa de descuento (WACC)** que refleja el riesgo inherente al negocio, las condiciones de mercado y el costo promedio ponderado del capital de la compañía.

Los criterios aplicados en este avalúo fueron los siguientes:

1. Enfoque de Valoración:

- o Se empleó el **método de ingresos**, bajo la modalidad de **Flujo de Caja Descontado (FCD)**.
- o Este enfoque se justifica en razón a que la empresa se encuentra en operación y su valor depende de la capacidad de generar beneficios económicos futuros.

2. Horizonte de Proyección:

- o Cinco (5) años, comprendidos entre 2026 y 2030, con base en información histórica (2021–2025) y supuestos razonables de crecimiento.



3. Valor de Continuidad (Terminal Value):

- o Calculado mediante el modelo de perpetuidad, proyectando el flujo de caja del año 2031 y capitalizándolo a una tasa de crecimiento constante.

4. Tasa de Descuento (WACC):

- o Se empleó una tasa del **17.49%**, que incorpora el costo del capital propio, el costo de la deuda y la estructura de capital de referencia.

5. Resultado Final:

- o El valor de la empresa se determina como la suma del valor presente de los flujos de caja proyectados y el valor presente del valor de continuidad, obteniendo así el **Enterprise Value (EV)**.
- o Posteriormente, se ajusta por la **deuda financiera neta** para establecer el **Valor del Patrimonio (Equity Value)**.

Para proyectar el valor de una empresa se tiene que valuar su comportamiento histórico, el comportamiento de empresas, sector, tendencias de las compañías líderes de la industria, estimación por analistas para las compañías líderes.

Para estos estudios se puede llegar a hacer uso de normalización de los estados financieros, para proyectar de una manera más sensible a las necesidades del propio objetivo del avalúo, dentro de esto puede entrar el hacer ajuste a pasivos, Inter compañía, o tomar comportamientos de sector entre otras prácticas, esto tiene que ser anexado dentro del propio avalúo, a forma que todo receptor de dicho reporte este claro en las prácticas desarrolladas durante el desarrollo de estudio.

Métodos más comunes y utilizados para negocios en marcha /opciones financieras:

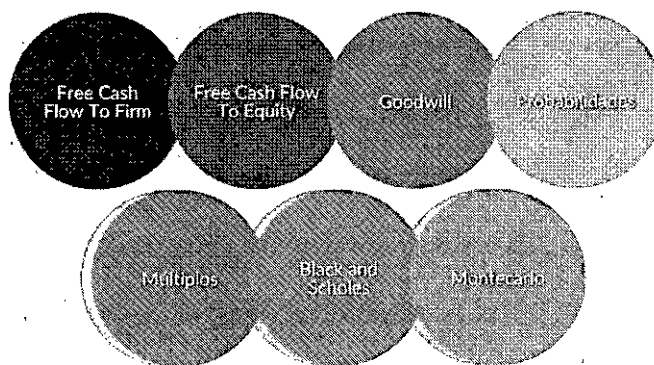
El método más común y utilizado para realizar el avalúo de negocio en marcha es el estudio de "**Flujos de Efectivo Descontados (FCFF y FCFE)**", en el caso de los startups cambia, o de empresas de primer impacto incorporadas a procesos tecnológicos, innovación o de impacto inmediato, en estos casos se puede hacer una valuación por múltiplos. En el caso de opciones financieras, usualmente el método más utilizado es el Black & Scholes.

Los objetivos de determinar el valor de una empresa pueden dividirse en:

- Compra- Venta
- Adquisiciones



- Fusiones
- Escisiones
- Re-estructuración Accionaria
- Cambio de serie en Acciones
- Valoración de Empresas que Cotizan en Bolsa
- Sucesiones Testamentarias
- Identificación y jerarquización de Value Drivers
- Decisiones estratégicas de continuidad de un negocio



Cuál es el alcance de un avalúo de negocio en marcha

Consiste en realizar un estudio de valuación de la empresa como negocio en marcha, tomando en consideración la metodología de valuación por medio de flujos de efectivos descontados atribuidos al negocio a estudiar, descontados por una apropiada tasa de descuento, este estudio también involucra la realización del avalúo comercial de los activos fijos propiedad de la empresa, el cual es el valor mínimo que tendría la empresa como negocio en marcha.

El objetivo final es generar un análisis y evaluar su propio nivel de riesgo, identificando los diferentes elementos relevantes para su éxito o el propio fracaso de una inversión o de una creación de capital, se tiene que hacer una valuación de escenarios múltiples y un análisis de sensibilidad para llevar a un método más preciso el servicio mismo, esto usualmente depende del propio propósito del avalúo.

Correo electrónico
comercial@uranoluciones.com



@uranolucionesinmobiliarias

+57 323 799 56 96

Contáctanos





9. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN

Cláusula que prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

10. ACLARACIONES DEL AVALUADOR

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

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

- Comprador y vendedor están normalmente motivados.
- Ambas partes están bien informadas y actúan en lo que consideran su mejor interés.
- Un tiempo razonable de colocación es considerado en el mercado abierto.
- Los pagos son realizados en efectivo en la moneda local o en términos de un arreglo financiero que sea comparable.
- El precio representa la propiedad vendida sin haber sido afectada por intereses especiales, financiamiento o ventaja de cualquier persona asociada con la transacción.
- Tiempo razonable de exposición: El Tiempo de exposición siempre precede a la fecha efectiva de valuación. Puede ser definido como:
 - "El tiempo estimado que una propiedad estaría ofertada en el mercado abierto antes de la consumación hipotética de la venta a partir de la fecha del avalúo. Es un análisis retrospectivo basado en eventos pasados y asumiendo un mercado abierto y competido.



- Los conceptos se consideran como un dictamen y no comprometen la responsabilidad de quien los emite, ni son de obligatorio cumplimiento. Artículo 25 Código Contencioso Administrativo.
- En caso de ser sustentado el presente avalúo ante alguna corte, estos se desprenden honorarios adicionales.
- El evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- Se prohíbe la publicación parcial o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del evaluador, sin el debido consentimiento por parte del evaluador.
- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El evaluador no tiene intereses en la empresa objeto de estudio.
- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El evaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.
- El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.



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

11. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

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

- Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.
- Que nuestros Honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.
- El valuador no revelará la información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de la empresa, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- El evaluador deja expresa constancia que a la fecha desconoce posibles problemas legales que puedan tener.
- La información entregada en este reporte representa el mejor esfuerzo y conocimiento del evaluador.
- Los análisis y conclusiones presentados en el informe están limitados únicamente a las suposiciones y condiciones reportadas.



futura bajo condiciones normales de operación y conforme a los principios de valoración generalmente aceptados.

El valor se establece como precio básico, el cual no implica condiciones financieras adicionales y cumpliendo con la **Resolución 620 del 2008 del IGAC** en cuanto a la metodología implementada.

La cifra del avalúo se define en la siguiente forma:

	PROYECCION AÑOS				
	1	2	3	4	5
EBITDA	\$ 2.460.232.541	\$ 2.916.091.049	\$ 3.456.415.955	\$ 4.096.858.106	\$ 4.855.968.310
TAX	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%
NOPLAT	\$ 1.599.151.152	\$ 1.895.459.182	\$ 2.246.670.371	\$ 2.662.957.769	\$ 3.156.379.401
DEPREC					
Capital de Trabajo (K W)	2.223.960.567	2.870.463.310	3.704.903.647	4.781.914.816	6.172.011.876
VAR Capital TRABAJO (K W)	646.502.743	834.440.336	1.077.011.169	1.390.097.060	0
INVERS CAPEX					
FLUJO NETO	\$ 952.648.408	\$ 1.061.018.845	\$ 1.169.659.202	\$ 1.272.860.709	\$ 3.156.379.401
COSTO PROM CAPITAL	17,49%	17,49%	17,49%	17,49%	17,49%
FACTOR DESCTO	0,8511	0,7244	0,6166	0,5248	0,4467
FLUJO NETO VALOR PRESENTE	\$ 810.833.610	\$ 768.637.007	\$ 721.201.515	\$ 668.001.235	\$ 1.409.888.219
VALOR ESTIMADO DE LA EMPRESA	\$ 4.378.561.586	POR FLUJOS EFECTIVO			

VALOR TOTAL RAZONABLE ACTUAL EMPRESA EN MARCHA CON PROYECCIÓN:

\$ 4.378.561.586 (CUATRO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y UN MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS – MONEDA LEGAL VIGENTE)

ANDRÉS FELIPE URREGO URÁN

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

Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. - AVAL 71294007 - ANA

Celular: 301 682 07 77

Medellín 17 de octubre de 2025



Presentado por: *Diego A. Alcalá*
 Fecha: *17 de octubre de 2025*
 Hora: *10:35 a.m.*
 Recibido: *[Signature]*

Correo electrónico:
comercial@uranoluciones.com



@uranolucionesinmobiliarias

+57 323 799 56 96

Contáctanos





- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", del Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas y de acuerdo con los parámetros exigidos por el Avaluador.
- La información contemplada en el presente avalúo es confidencial, pero netamente comercial, la autenticidad jurídica de documentos y demás información debe ser verificada por la entidad financiera interesada.
- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

12. LIQUIDACIÓN AVALÚO

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

La **liquidación del avalúo** corresponde al proceso mediante el cual se integran los resultados del modelo financiero aplicado, con el fin de determinar el valor final de la empresa objeto de estudio.

En este caso, se adoptó la metodología de **Flujo de Caja Descontado (FCD)**, que parte de las proyecciones de ingresos, costos, gastos e inversiones, para la construcción de los **Flujos de Caja Libre (FCL)** durante el horizonte de proyección (2026–2030). A dichos flujos se les adiciona el **Valor de Continuidad (VC)**, que refleja la capacidad de la empresa de seguir generando beneficios económicos más allá del período explícito de proyección, bajo el supuesto de empresa en marcha.

La suma del valor presente de los flujos de caja proyectados y del valor presente del valor de continuidad constituye el **Enterprise Value (EV)**. Posteriormente, de este valor se descuenta la **Deuda Financiera Neta (DFN)**, obteniendo así el **Valor del Patrimonio (Equity Value)** de la compañía.

Este procedimiento permite determinar, de manera técnica y sustentada, el **Valor Comercial de la empresa OCCIDENTE LIMPIO S.A.S. E.S.P.**, reflejando su capacidad de generación de riqueza



13. VIGENCIA DEL AVALÚO

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

14. CONCLUSIONES

1. Desempeño histórico y estabilidad operativa

El análisis de los estados financieros 2021–2025 evidencia un comportamiento **sólido y consistente** en la generación de ingresos y rentabilidad operativa.

2. Eficiencia y generación de valor operativo

Del sector de servicios públicos que operan bajo esquemas regulados. Este margen confirma la **capacidad de la empresa para generar utilidades operativas estables**, independientemente de su estructura financiera o tributaria.

3. Proyecciones de flujos futuros

Las proyecciones 2026–2030, construidas sobre supuestos prudentes (crecimiento de ingresos del 7 % anual y margen EBITDA de 16% -18 %), muestran una evolución positiva del **flujo de caja libre (FCL)**, pasando de **\$655 millones en 2025** a **\$813 millones en 2028**. El comportamiento creciente de los flujos respalda la sostenibilidad de la operación y la capacidad de atender compromisos de deuda, reinversión y dividendos.



5. Valoración por métodos comparativos

Mediante el enfoque de **múltiplos de EBITDA**, se obtiene un rango de valor empresarial entre:

- **3x EBITDA** → \$3.235 millones COP
- **5x EBITDA** → \$5.392 millones COP Este rango coincide con los múltiplos observados en empresas similares del sector en Colombia (3x-6x), respaldando la razonabilidad del valor calculado por el método DCF.

8. Conclusión técnica de valor de mercado

Con base en los métodos aplicados, los resultados obtenidos y las condiciones del sector servicios públicos, el **valor razonable de mercado de la empresa en marcha** el valor sugerido para negociación o referencia comercial.

Este valor representa aproximadamente **4,5 veces su EBITDA 2025**, lo que se encuentra **plenamente sustentado con la capacidad operativa, estabilidad contractual y proyección de flujos futuros de la organización.**

9. Recomendación final

La empresa presenta un **perfil atractivo para inversionistas o compradores estratégicos**, por su estabilidad en generación de flujo y bajo nivel de riesgo financiero. Se recomienda utilizar el presente análisis como **base de negociación de venta**, actualizando anualmente las proyecciones y revisando los parámetros del WACC y el crecimiento g según las condiciones macroeconómicas.

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

ARTICULO 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO. -CGP

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

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

No serán admisibles los dictámenes periciales que versen sobre puntos de derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 177 y 179 para la prueba de la ley y de la costumbre extranjera.



Sin embargo, las partes podrán asesorarse de abogados, cuyos conceptos serán tenidos en cuenta por el juez como alegaciones de ellas.

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

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

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

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



	de los Avaluadores en Colombia. Se anexan diplomas de estudios en avalúos, y títulos académicos. Certificado de La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.			
4.	<p>La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.</p> <p>R/ No aplica</p>			
5.	<p>La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.</p>			
	TIPO DE PROCESO	Dictamen Pericial Responsabilidad Civil Contractual	TIPO DE PROCESO	Dictamen Pericial Deslinde y Amojonamiento
	RADICADO	11001310301220240030700	RADICADO	05686-40-89-001+2022-00134-00
	DEMANDANTE	Elizabeth Giraldo Sepúlveda	DEMANDANTE	Judy Milena Ramirez Gil.
	DEMANDADO	Allianz Seguros S.A.	DEMANDADO	Danielo de Jesús Arbeláez Serna, María Nury Arbeláez Serna, y Blanca Mabel Arbeláez Serna.
	JUZGADO	Juzgado 12 Civil Del Circuito De Bogotá D.C.	JUZGADO	Juzgado Promiscuo Municipal Santa Rosa De Osos – Antioquia.
	AÑO	2024 - Terminado	AÑO	2024 - Terminado
	TIPO DE PROCESO	Dictamen Pericial Declarativo Imposición de Servidumbre Eléctrica - Rural	TIPO DE PROCESO	Dictamen Pericial para Declarativo Divisorio.
	RADICADO	05001310301720210008700	RADICADO	05686-40-89-001+2018-00023-00
	DEMANDANTE	Empresas Públicas de Medellín – E.P.M.	DEMANDANTE	Fredy Santos Becerra Cossio.
	DEMANDADO	Agropecuaria Grupo 20 S.A.	DEMANDADO	Gloria Eugenia Zapata Amaya
	JUZGADO	Juzgado diecisiete (17) civil del circuito de Medellín (Ant).	JUZGADO	Juzgado Promiscuo Municipal De Santa Rosa De Osos.
	AÑO	2024 - Terminado	AÑO	2024 - Terminado
	TIPO DE PROCESO	Dictamen Pericial Ejecutivo Hipotecario	TIPO DE PROCESO	Dictamen Pericial Ejecutivo Hipotecario
	RADICADO	05001 31 03 009 2013 00526 00	RADICADO	202100190
	DEMANDANTE	Cooperativa Financiera Cotrafa.	DEMANDANTE	Cooperativa Financiera Cotrafa.
	DEMANDADO	Luis Alfonso Cardona Jaramillo	DEMANDADO	Luis Alfonso Cardona Jaramillo
	JUZGADO	Juzgado primero (1) civil del circuito de ejecución de sentencia de Medellín.	JUZGADO	Juzgado 02 Civil Municipal del circuito de Bello – Antioquia.
AÑO	2024 - Terminado	AÑO	2024 - Terminado	




TIPO DE PROCESO	Dictamen Pericial de Maquinaria para Reparación Directa	TIPO DE PROCESO	Dictamen Pericial de Maquinaria para Reparación Directa
RADICADO	05001 33 33 009 2022 00209 00	RADICADO	05001 33 33 0032 2022 00202 00
DEMANDANTE	Jorge Pineda Rodríguez	DEMANDANTE	Esteban De Jesús Zapata Granda Y Otros
DEMANDADO	Municipio De Yondó	DEMANDADO	Nación-Min defensa-Policia Nacional Y Otros
JUZGADO	Juzgado Noveno Administrativo Oral De Medellín	JUZGADO	Juzgado Treinta Y Dos Administrativo Del Circuito De Medellín
AÑO	2022 - Terminado	AÑO	2022 - Terminado
TIPO DE PROCESO	Dictamen Pericial Imposición de Servidumbre de Paso - Rural	TIPO DE PROCESO	Dictamen Pericial de Maquinaria para Reparación Directa
RADICADO	2023-00512	RADICADO	05001-33-33-030 2024-00043 00
DEMANDANTE	Ángel Ricardo Rozo	DEMANDANTE	Gabriel Mesa
DEMANDADO	Olido Antonio Álvarez	DEMANDADO	Nación, Rama Judicial Consejo Superior De La Judicatura Nación-Min defensa-Policia Nacional
JUZGADO	Juzgado Promiscuo Municipal - De Santa Rosa De Osos.	JUZGADO	Juzgado Promiscuo Municipal De Santa Rosa De Osos.
AÑO	2023 - Terminado	AÑO	2023 - Terminado
TIPO DE PROCESO	Dictamen Pericial Declarativo Especial Divisorio	TIPO DE PROCESO	Dictamen Pericial Declarativo Verbal
RADICADO	05001 31 03 007 2020 00153 00	RADICADO	05001310301920240001500
DEMANDANTE	Yamile Aidé López Mesa y Otros.	DEMANDANTE	FREDY ALBERTO ECHAVARRIA RUIZ
DEMANDADO	Gustavo Alonso López Gómez Y Otros.	DEMANDADO	AREACO S.A.S, CONSTRUCTORA SUMAS & RESTAS S.A.S, NIDIA ALBANY SANCHEZ MARIN, PROYEINMUEBLES S.A.S.
JUZGADO	Juzgado Séptimo Civil Del Circuito De Oralidad - Medellín	JUZGADO	Juzgado 019 Civil de Circuito de Medellín
AÑO	2024 - Terminado	AÑO	2024 - Terminado
TIPO DE PROCESO	Dictamen Pericial Imposición de Servidumbre de Paso - Rural	TIPO DE PROCESO	Dictamen Pericial Inmueble para Declarativo Divisorio.
RADICADO	05-237-40-89-001-2023-00291-00	RADICADO	05686-40-89-001+2018-00023-00
DEMANDANTE	Miguel Ángel Ázate Rúa	DEMANDANTE	Fredy Santos Becerra Cossio.
DEMANDADO	Jorge Mauricio Ortiz Londoño y Otros.	DEMANDADO	Gloria Eugenia Zapata Amaya
JUZGADO	Juzgado Promiscuo Municipal De Santa Rosa De Osos.	JUZGADO	Juzgado Promiscuo Municipal De Santa Rosa De Osos.
AÑO	2023 - Terminado	AÑO	2024 - Terminado



TIPO DE PROCESO	Dictamen Pericial de Inmueble para Proceso Divisorio	TIPO DE PROCESO	Dictamen Pericial inmueble cálculo de Usufructo
RADICADO	2021-31700	RADICADO	2022-00026-00
DEMANDANTE	Luz Marina Martínez Ossa	DEMANDANTE	Luz Marina Martínez Ossa
DEMANDADO	Mariela Africano Hernández y Miguel Antonio Giraldo Jaramillo.	DEMANDADO	Mariela Africano Hernández
JUZGADO	Juzgado 2 Civil del Circuito de Rionegro (Ant).	JUZGADO	Juzgado Civil Laboral del Cio. Manilla
AÑO	2021 - Terminado	AÑO	2021 - Terminado

6.	<p>Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.</p> <p>R/ No había sido designada antes por ninguno de ellos.</p>
7.	<p>Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el Artículo 50 del CGP, en lo pertinente.</p> <p>R/ El tasador (Avaluador) no han incurrido en alguna de las causales de exclusión previstas en tal artículo.</p> <p>Manifiesto bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestado con la firma del presente, que NO me encuentro incursa en ninguna causal de impedimento para emitir el presente dictamen pericial de avalúo y que tengo los conocimientos necesarios para rendir el mismo, igualmente, manifiesto que he actuado leal y fielmente en el desempeño de mi labor, con objetividad e imparcialidad, pues mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.</p>
8.	<p>Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.</p> <p>R/ Para la realización del avalúo comercial, nos ceñimos a los lineamientos y métodos según la normatividad legal vigente, la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el Decreto 1420 de 1998 y la Nueva Ley de Avaluador N° 1673 de 2013. NO SE UTILIZARON METODOLOGÍAS DIFERENTES.</p>



9.	<p>Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.</p> <p>R/ Para la realización del avalúo comercial, nos ceñimos a los lineamientos y métodos según la normatividad legal vigente, la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el Decreto 1420 de 1998 y la Nueva Ley de Avaluador N 1673 de 2013. Lineamientos de la Lógica y la Experiencia del Avaluador. NO SE UTILIZARON METODOLOGÍAS DIFERENTES.</p>
10.	<p>Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.</p> <p>R/ Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).</p> <p>Manuales NTS expedidas por ICONTEC y el R.N.A., en particular la NTS S04 Código de Conducta del Valuador, GTS G 02 Conceptos y Principios Generales de Valuación, NTS S 03 Contenido de los Informes de Valuación, NTS I 01 Contenido de los Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos, GTS E 01 Valuación de Bienes Inmuebles, NTS 01 Bases para la Determinación de Valor de Mercado, NTS 02 Bases para la Determinación de Valores Distintos al Valor de Mercado.</p> <p>Libro VALORACION INMOBILIARIA de Jerónimo Aznar, Ronny González, Francisco Guijarro y Arturo López, de la Editorial Universitat Politècnica de Valencia primera edición 2012.</p> <p>Código General del Proceso.</p>
<div style="text-align: center;">  <p>ANDRÉS FELIPE URREGO URÁN</p> <p>Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. - AVAL 71294007 - ANA.</p> <p>Celular: 301 682 07 77</p> </div>	



Presentado por:
Fecha:
Hora:
Recibido:

el 21 de octubre de 2015
10:35 a.m.



16. ESTUDIO - MEMORIA DE CÁLCULO

PROYECCIÓN OCCIDENTE LIMPIO S.A.S. E.S.P					
ACTIVIDAD ECONÓMICA - CIUD 3811 - PROYECCIÓN FLUJO DE CAJA DESCONTADO					
ACTIVO	AÑOS BASE HISTÓRICA				
	2021	2022	2023	2024	2025
ACTIVO CORRIENTE	\$ 1.362.308.000	\$ 1.347.976.000	\$ 1.367.104.000	\$ 1.696.664.000	\$ 1.723.067.000
Efectivo equivalente	\$ 554.045.000	\$ 233.473.000	\$ 29.764.000	\$ 396.286.000	\$ 352.284.000
Deudores comerciales	\$ 661.030.000	\$ 858.216.000	\$ 1.092.546.000	\$ 943.042.000	\$ 990.630.000
Anticipo de Impuestos	\$ 120.111.000	\$ 170.257.000	\$ 190.431.000	\$ 277.946.000	\$ 230.626.000
Cuentas por cobrar	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Inversiones	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Inventarios	\$ 27.122.000	\$ 86.030.000	\$ 54.363.000	\$ 79.390.000	\$ 71.703.000
Seguros	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 77.824.000
Sobrante en liquidación privada	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
ACTIVO NO CORRIENTE	\$ 323.224.000	\$ 1.030.032.000	\$ 986.589.000	\$ 805.050.000	\$ 776.839.000
Terreno	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Vehículo	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Licencias	\$ -	\$ 2.842.000	\$ 2.842.000	\$ -	\$ 1.825.000
Seguros	\$ 20.069.000	\$ 2.120.000	\$ 23.641.000	\$ -	\$ -
Otros Activos Pagados Por Anticipado	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Propiedad planta y equipo	\$ 303.155.000	\$ 1.025.070.000	\$ 960.106.000	\$ 805.050.000	\$ 775.014.000
Depreciación Acumulada	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
TOTAL ACTIVOS	\$ 1.685.532.000	\$ 2.378.008.000	\$ 2.353.693.000	\$ 2.501.714.000	\$ 2.499.906.000
PASIVO	35%	29%	32%	33%	32%
PASIVO CORRIENTE	\$ 482.568.000	\$ 391.991.000	\$ 434.139.000	\$ 562.048.000	\$ 555.310.000
Acreedores comerciales	\$ 129.700.000	\$ 70.891.000	\$ 119.073.000	\$ 24.680.000	\$ 121.687.000
Impuestos por pagar	\$ 77.312.000	\$ 169.636.000	\$ 128.767.000	\$ 179.208.000	\$ 99.041.000
Prestamo a Socio	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 142.339.000	\$ -
Gasto Nomina	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Retencion aporte nomina	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Ingresos para terceros	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Beneficios a Empleados	\$ 275.556.000	\$ 151.464.000	\$ 186.299.000	\$ 215.821.000	\$ 239.689.000
Obligaciones Financieras	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 94.893.000
Costos y gastos por pagar	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
PASIVO NO CORRIENTE	\$ 132.905.000	\$ 780.266.000	\$ 671.933.000	\$ 527.488.000	\$ 443.229.000
Préstamos Banca	\$ -	\$ -	\$ 541.667.000	\$ 397.222.000	\$ 312.963.000
Otros Pasivos	\$ 2.639.000	\$ 650.000.000	\$ -	\$ -	\$ -
Impuesto diferido	\$ 130.266.000	\$ 130.266.000	\$ 130.266.000	\$ 130.266.000	\$ 130.266.000
TOTAL PASIVOS	\$ 615.473.000	\$ 1.172.257.000	\$ 1.106.072.000	\$ 1.089.536.000	\$ 998.539.000
PATRIMONIO	\$ 1.071.411.000	\$ 1.205.751.000	\$ 1.247.621.000	\$ 1.412.177.000	\$ 1.501.367.000
Capital social (Persona Natural)	\$ 100.000.000	\$ 100.000.000	\$ 100.000.000	\$ 100.000.000	\$ 100.000.000
Supervit Capital	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 173.459.000	\$ 173.459.000
Reservas	\$ 968.658.000	\$ 968.658.000	\$ 974.162.000	\$ 974.162.000	\$ 1.138.719.000
Capital Fiscal	\$ -	\$ -	\$ 134.341.000	\$ -	\$ -
Utilidad Acumulada	\$ 44.754.000	\$ 2.752.000	\$ -	\$ -	\$ -
Resultados acumulados	\$ 42.001.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Resultados del ejercicio	\$ -	\$ 134.341.000	\$ 39.118.000	\$ 164.556.000	\$ 89.189.000
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$ 1.686.884.000	\$ 2.378.008.000	\$ 2.353.693.000	\$ 2.501.713.000	\$ 2.499.906.000

Correo electrónico
comercial@uransoluciones.com



@uransolucionesinmobiliarias

+57 323 799 56 96

Contactanos



URAN

SOLUCIONES INMOBILIARIAS A S

www.uranoluciones.com

Visitanos



Página 40 de 41

CUENTAS	AÑOS BASE HISTÓRICA						AÑOS PROYECCIONES				
	2021	2022	2023	2024	2025		2026	2027	2028	2029	2030
						\$ 5.300.000.000					
	0,00%	32,65%	7,95%	22,80%	29,25%	18,53%					
INGRESOS ACTIVIDAD ORDINARIA	\$ 2.925.101.000	\$ 3.340.652.000	\$ 4.025.790.000	\$ 4.479.084.000	\$ 2.547.702.000		\$ 3.019.767.796	\$ 3.579.303.052	\$ 4.242.515.054	\$ 5.028.614.153	\$ 5.960.370.200
COSTO OPERACIONALES	\$ 2.072.575.000	\$ 2.143.158.000	\$ 2.311.448.000	\$ 2.829.988.000	\$ 1.469.202.000	57,67%	\$ 559.535.255	\$ 663.212.002	\$ 785.099.099	\$ 931.756.047	\$ 1.104.401.890
EBITDA - UTILIDAD OPERATIVA	\$ 852.526.000	\$ 1.197.494.000	\$ 1.714.342.000	\$ 1.649.096.000	\$ 1.078.500.000		\$ 2.460.232.541	\$ 2.916.091.049	\$ 3.456.415.955	\$ 4.096.858.106	\$ 4.855.968.310
GASTOS OPERACIONALES	\$ 880.936.000	\$ 998.653.000	\$ 1.238.342.000	\$ 1.175.816.000	\$ 740.614.000	1.006.872.200	\$ 1.193.436.377	\$ 1.193.436.377	\$ 1.193.436.377	\$ 1.193.436.377	\$ 1.193.436.377
	14%	21%	11%	18%		16,1%					
UTILIDAD ANTES DE IMPTOS	-\$ 28.410.000	\$ 198.841.000	\$ 476.000.000	\$ 473.280.000	\$ 337.886.000		\$ 1.266.796.164	\$ 1.722.654.672	\$ 2.262.979.578	\$ 2.903.421.729	\$ 3.662.531.933
GASTOS NO OPERACIONALES (NETOS)	\$ 4.266.000	\$ 13.216.000	\$ 389.564.000	\$ 168.663.000							
	0,00%	32,65%	7,95%	22,80%	29,25%	18,53%					
IMPUESTO DE RENTA	\$ -	\$ 64.915.000	\$ 37.856.000	\$ 107.900.000	\$ 98.823.000		\$ 234.725.702	\$ 319.192.099	\$ 419.309.345	\$ 537.977.397	\$ 678.633.550
UTILIDAD DESPUES IMPTOS	-\$ 28.410.000	\$ 133.926.000	\$ 438.144.000	\$ 365.380.000	\$ 239.063.000		\$ 1.032.070.462	\$ 1.403.462.573	\$ 1.843.670.233	\$ 2.365.444.332	\$ 2.983.898.383
VARIACION KTNO	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
INVERS. ACTIVOS FIJOS	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
FLUJO CAJA LIBRE	-\$ 28.410.000	\$ 133.926.000	\$ 438.144.000	\$ 365.380.000	\$ 239.063.000		\$ 1.032.070.462	\$ 1.403.462.573	\$ 1.843.670.233	\$ 2.365.444.332	\$ 2.983.898.383

	PROYECCION AÑOS				
	1	2	3	4	5
EBITDA	\$ 2.460.232.541	\$ 2.916.091.049	\$ 3.456.415.955	\$ 4.096.858.106	\$ 4.855.968.310
TAX	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%
NOPLAT	\$ 1.599.151.152	\$ 1.895.459.182	\$ 2.246.670.371	\$ 2.662.957.769	\$ 3.156.379.401
DEPREC					
Capital de Trabajo (K W)	2.223.960.567	2.870.463.310	3.704.903.647	4.781.914.816	6.172.011.876
VAR Capital TRABAJO (K W)	646.502.743	834.440.336	1.077.011.169	1.390.097.060	0
INVERS CAPEX					
FLUJO NETO	\$ 952.648.408	\$ 1.061.018.845	\$ 1.169.659.202	\$ 1.272.860.709	\$ 3.156.379.401
COSTO PROM CAPITAL	17,49%	17,49%	17,49%	17,49%	17,49%
FACTOR DESCTO	0,8511	0,7244	0,6166	0,5248	0,4467
FLUJO NETO VALOR PRESENTE	\$ 810.833.610	\$ 768.637.007	\$ 721.201.515	\$ 668.001.235	\$ 1.409.888.219
VALOR ESTIMADO DE LA EMPRESA	\$ 4.378.561.586	POR FLUJOS EFECTIVO			

Correo electrónico
comercial@uranoluciones.com

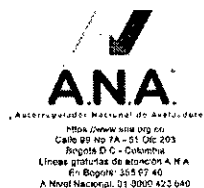


@uranolucionesinmobiliarias

+57 323 799 56 96

Contáctanos





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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **ANDRES FELIPE URREGO URAN** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
22 Dic 2017

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
03 Abr 2023

Régimen
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
22 Dic 2017

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
03 Abr 2023

Régimen
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
19 Feb 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b8690ac1



<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
14 Abr 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
14 Abr 2023

Régimen
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
06 Jun 2018

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
04 Feb 2021

Régimen
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
19 Feb 2021

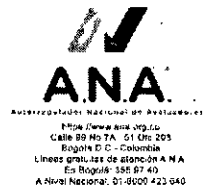
Régimen
Régimen Académico



621 2436 246 (61 73392)au1



<https://www.raa.org.co>



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
14 Abr 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
14 Abr 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
14 Abr 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

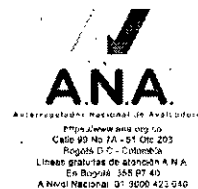
- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
19 Feb 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b9590ac1



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
19 Feb 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
19 Feb 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-0778, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0520, vigente desde el 01 de Junio de 2016 hasta el 30 de Junio de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0273, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CALLE 27 #66 - 20

Teléfono: 3016820777

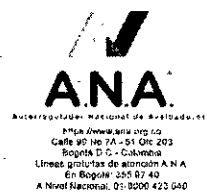
Correo Electrónico: andresfelipeuran@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral en Auxiliar de Avalúos de Bienes Ambientales y Recursos Naturales - Instituto de Educación para el



PIN de Validación: b8690ac1



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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANDRES FELIPE URREGO URAN, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 71294007.

El(la) señor(a) ANDRES FELIPE URREGO URAN se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b8690ac1

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Octubre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
 Alexandra Suarez
 Representante Legal



Presentado por: el Alcalde
 Fecha: Octubre 21/2025
 Hora: 10:35 a.m.
 Recibido: