

**CIRCULAR EXTERNA No. 012
(23 DE JULIO DE 1997)**

Señores

LIQUIDADORES,
MIEMBROS DE JUNTAS ASESORAS DE
LOS LIQUIDADORES, REVISORES FISCALES Y
CONTADORES PÚBLICOS DE SOCIEDADES
EN LIQUIDACIÓN OBLIGATORIA.

Referencia : AVALÚOS (Alcance de los artículos 181 y 182 de la Ley 222 de 1995).

Esta Superintendencia ha observado que con frecuencia los avalúos que ordenan las Juntas Asesoras de los liquidadores de las sociedades que tramitan la liquidación obligatoria no satisfacen las exigencias técnicas de tales trabajos. Por ese motivo hemos considerado conveniente llamar la atención de los liquidadores y de las Juntas Asesoras para ponerles de presente que ellos deben facilitar la preparación de una liquidación rápida y progresiva, verificar los inventarios y ordenar avalúos técnicos con sujeción a las siguientes reglas :

REGLAS GENERALES.

El avalúo debe prepararse de manera neutral y por escrito.

Debe presentar el valor discriminado por unidades o por grupos homogéneos.

Tratará de manera coherente los bienes de una misma clase y características.

El avalúo debe ser practicado por personas naturales o jurídicas de comprobada idoneidad profesional, solvencia moral, experiencia e independencia, toda vez que se trata de fijar el valor de realización de los bienes que posteriormente deberán enajenarse.

La Superintendencia de Sociedades considera conveniente que en el caso de los bienes inmuebles, los expertos designados para tal función, estén inscritos en la lonja de propiedad raíz, ya que la pertenencia a estas asociaciones o colegios es una garantía tanto para el deudor como para los acreedores.

El avalúo tendrá en cuenta los criterios utilizados por la compañía para registrar reparaciones, adiciones o mejoras. Igualmente, el avalúo indicará la vida útil remanente que se espera tenga el activo en condiciones normales de operación.

El avalúo segregará los bienes muebles reputados como inmuebles mostrando su valor por separado.

El valor de los inventarios se deberá determinar utilizando el método PEPS, UEPS, el de identificación específica o el promedio ponderado.

APROBACIÓN DEL AVALÚO POR LA SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES.

A la solicitud de aprobación que se presente ante la Superintendencia de Sociedades se deberá anexar la siguiente información básica :

Sobre los evaluadores :

Hoja de vida o historial técnico de los evaluadores.

Sobre los Bienes Inmuebles :

Memoria Descriptiva.

Fecha de Inspección.

Objeto de avalúo.

Dirección - Nomenclatura.

Propietario.

Clase de inmuebles (Terrenos o construcciones).

Localización (Urbanización, sector, barrio, etc.).

Vecindario (Descripción de la zona donde se encuentra ubicado el inmueble).

Vías de acceso (Sector - Predio).

Medios de transporte.

Servicios Públicos (Acueducto, alcantarillado, energía, red telefónica, andenes, sardineles, calzadas, acometidas especiales, etc.).

Títulos (Aspectos legales).

Opinión sobre los títulos de propiedad (escrituras, folio de matrícula inmobiliaria, cédula catastral).
Observaciones sobre gravámenes, embargos, invasiones, procesos de pertenencia, usufructos, censos, afectaciones del uso originadas en decisiones de carácter municipal y opinión legal sobre cualquier otra restricción en el uso, goce, disposición del dominio, hipotecas y sobre los bienes cuya transferencia del dominio se haya hecho a través de negocios fiduciarios.

2.3. Determinación Física del Bien

Linderos.
Cuadro de áreas.
Área del lote.
Área construida.
Área privada.
Fuente de la anterior información.

Detalle de las construcciones .

Tipo de la construcción.
Antigüedad (años de construcción).
Estado de conservación.
Acabados.
Número de pisos.
Número de niveles.
Materiales.

Aspectos Económicos.

Bases del avalúo (Criterios que se tuvieron en cuenta para determinar los valores asignados).
Utilización Actual.
Comportamiento reciente de la oferta y la demanda.

Total valores (en pesos).

Conclusiones y/o recomendaciones.

3. Sobre Maquinaria y Equipo.

Entendiendo que representa los activos tangibles adquiridos, construidos o en proceso de construcción, con la intención de emplearlos en forma permanente para la producción o suministro de otros bienes y servicios, para arrendarlos, o para usarlos en la administración de la compañía, no destinados para la venta y con vida útil superior a un año ; se anexará :

Memoria Descriptiva.

Fecha de la inspección.
Objeto del avalúo.
Localización.
Títulos (Facturas, tarjetas de propiedad o registro según el caso).

Descripción de la maquinaria.

Descripción general.
Identificación (Marca, serie, modelo, color, tipo, accesorios, garantías, adiciones, reparaciones y mejoras que aumenten la calidad o la vida útil del activo).
Estado de conservación y funcionamiento.
Fotos (Da una mejor comprensión de lo relatado).

Criterios para fijar el avalúo.

Vida útil.
Valor de salvamento.

Mantenimiento.
Servicio que presta.
Comercialización o facilidad de compra y venta.
Depreciación sufrida (Pérdida de valor, uso, desgaste por la acción del tiempo, etc.).
Mejoras que se hayan hecho.
Seguros.

Aspectos Jurídicos.

Títulos de propiedad (facturas de compraventa).
Gravámenes o limitaciones jurídicas (prendas).
Fecha del último avalúo técnico practicado.

Total Valores (en pesos).
Conclusiones y/o recomendaciones.

Anexos.
Tablas de estudio, indicadores de precio, publicaciones nacionales e internacionales, catálogos de precios, facturas, etc.

Sobre Activos Agotables

El valor de estos activos está unido a la cantidad y precio de las unidades extraídas o producidas en el término esperado para la recuperación de la inversión, a su valor de adquisición, a las erogaciones incluidas en su explotación,

desarrollo y su agotamiento debe calcularse con base en las reservas probadas mediante estudios técnicos.

Activos Intangibles

Son los bienes de naturaleza inmaterial que implican un derecho o privilegio oponible a terceros, de cuyo ejercicio o licencia de uso pueden obtenerse beneficios económicos, tal como acontece con las marcas, enseññas, modelos industriales, patentes de invención, derechos de autor, crédito mercantil, franquicias y derechos derivados de bienes entregados en fiducia mercantil.

El avalúo debe hacerse con base en el método que mejor convenga al tipo de intangible.

La Superintendencia de Sociedades considera que un avalúo técnicamente preparado promueve la claridad de los negocios que se cumplen en desarrollo de la liquidación, le facilita a los acreedores aproximarse al cálculo de su margen o expectativa de recuperabilidad y le permite a todos los interesados calificar la gestión de los administradores para exigirles, llegado el caso, la responsabilidad que les corresponda.

Atentamente,

DARÍO LAGUADO MONSALVE

Superintendente de Sociedades

AVD/Luz Miryam B.