

METODOLOGÍAS DE VALORACIÓN DE ACTIVOS

A continuación, se explica el proceso que se realiza para el avalúo comercial de un activo de PEI, que a su vez es uno de los pasos para calcular el valor patrimonial de los títulos participativos.

Es importante tener presente que PEI es un vehículo generador de rentas, por lo tanto, la rentabilidad total tiene dos componentes: uno es el pago de rendimientos trimestrales producto de las rentas de los activos, y el otro la valorización de los activos en el tiempo que se ve reflejado diariamente en el valor patrimonial del título.

¿Cómo funciona el proceso de actualización de los avalúos comerciales de PEI y quienes los realizan?

Se realizan avalúos al menos una vez por año para cada activo de PEI y los realizan firmas valuadoras independientes con estándares y metodologías internacionales.

¿Cómo se seleccionan las firmas valuadoras que realizan los avalúos periódicamente?

Se hace una invitación a las entidades que cumplan con los estándares internacionales y cuenten con metodologías de valoración reconocidas, teniendo en cuenta que una misma firma valuadora no puede realizar el avalúo del mismo activo más de 3 años consecutivos.

¿Cuál es la información base para realizar el avalúo comercial de un activo?

Se tiene en cuenta condiciones comerciales del contrato vigente, presupuesto de operación del activo, indicadores inmobiliarios, costo de impuesto predial, políticas de seguro vigentes, entre otros.

¿Cuáles son las metodologías usadas para realizar el avalúo?

Las principales metodologías de valoración son las siguientes:

- 1. Flujo de caja descontado:** Se proyecta la capacidad del activo de generar flujo de caja a 10 años teniendo en cuenta las condiciones comerciales de los contratos vigentes y potenciales y los gastos asociados al activo. El valor presente de estos flujos es el resultado del avalúo.
- 2. Precios comparables de transacción de mercado:** Se compara el precio de transacciones de compraventa de activos con características similares al activo en consideración.
- 3. Capitalización directa:** El valor del avalúo corresponde a la relación de ingresos operativos o NOI y a una tasa de capitalización de mercado.

- 4. Costos de reposición:** Se calcula el costo de reconstrucción del activo, finalmente las firmas valuadoras le asignan un peso específico a cada resultado de sus metodologías para producir un valor final que incorporen diferentes criterios, una vez que tenga el reporte definitivo del avalúo se compara con el valor en libros del activo que se han venido valorizando diariamente por la inflación y se registra la diferencia por valorización en los estados financieros de PEI. En consecuencia, el efecto del avalúo se ve reflejado en el cálculo del valor patrimonial del título publicado diariamente.

Para cada avalúo se usan dos o más de las metodologías mencionadas y se asigna una ponderación a cada una.