



JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA DE ORALIDAD

Medellín (Ant.), nueve de julio de dos mil veintiuno.

De conformidad con lo establecido en el numeral 3° del artículo 501 del C.G.P., se pone en conocimiento de las partes escrito que contiene el dictamen pericial realizado por el doctor Camilo Flórez Sierra.

NOTIFIQUESE.



JESUS TIBERIO JARAMILLO ARBELAEZ
Juez.

2018 - 0426_INFORME DE VALORIZACION - PERITO

Camilo Florez Sierra <cflorez@contabler.com.co>

Jue 27/05/2021 14:31

Para: Juzgado 02 Familia Circuito - Antioquia - Medellín <j02fctomed@cendoj.ramajudicial.gov.co>**CC:** Iyaabogados <iyaabogados@hotmail.com>; Andrea C. Arrubla G. <upegui.fabio@gmail.com>; alvaroja@une.net.co <alvaroja@une.net.co>

📎 1 archivos adjuntos (2 MB)

DICTAMEN PERITO CAMILO FLOREZ_CONTABLER_ANEXOS.zip;

Buenas tardes,

Medellín, 27 de mayo 2021

SEÑOR

JUEZ SEGUNDO DE FAMILIA DE ORALIDAD DE MEDELLÍN, ANT.
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO DE LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD CONYUGAL
DEMANDANTE: MARGARITA MARÍA MEJÍA URIBE
DEMANDADO: ÁLVARO ROBERTO JARAMILLO ARANGO
RADICADO: 2018 - 0426
ASUNTO: INFORME DE VALORIZACIÓN IFSA INMOBILIARIA S.A. - POR PERITO CAMILO FLÓREZ S.
(CONTABLER)

El suscrito, Dr. Camilo Flórez Sierra, Gerente General de la compañía CONTABLER S.A., me permito remitir el peritazgo de la Valoración de la Participación del señor ÁLVARO JARAMILLO ARANGO en la sociedad IFSA INMOBILIARIA S.A., junto con los anexos requeridos por el despacho.

Atentamente,

**Camilo Flórez Sierra**

Gerente General

cflorez@contabler.com.co

Trv 5ª 45 225, Medellín – Colombia

Tel: (+574) 268 22 11 - Cel: (+57) 312 286 3979

www.contabler.com.co

I. Objetivo

El objetivo del presente INFORME DE VALORACIÓN (en adelante “el Informe”), es determinar (i) el valor razonable de la compañía IFSA Inmobiliaria S.A. (en adelante “la Compañía”) a 31 de diciembre de 2020 y (ii) el valor razonable de la Compañía a 2006, fecha de su creación.

II. Resumen Ejecutivo

PREGUNTA 1: ¿Cuál es la valoración del patrimonio de los accionistas (EqV) de IFSA Inmobiliaria S.A. a diciembre de 2020?

RESPUESTA:

El valor del total de la Compañía (EV) a diciembre 31 de 2020 está estimado en COP \$2,346,310,480.

Luego de sumar la posición neta de caja más inversiones a este resultado, la valoración del patrimonio de los accionistas (EqV) a diciembre 31 de 2020 es de COP **\$2,913,421,918**.

Ver capítulo ‘Metodología de Valoración’ y ‘Valoración de la Compañía’.

PREGUNTA 2: ¿Cuál es la valoración del patrimonio de los accionistas (EqV) de IFSA Inmobiliaria S.A. en 2006?

RESPUESTA:

El valor de la Compañía a diciembre 31 de 2006 es de COP \$1,406,587,880.

Aplicando un factor de corrección monetaria, es decir, actualizando este valor a precios de diciembre de 2020, únicamente por el componente inflacionario, la valoración del patrimonio a diciembre 31 de 2006, a precios de diciembre de 2020, corresponde a COP **\$2,418,908,095** (ver Anexo 1 – Tabla de Corrección Monetaria).

PREGUNTA 3: ¿Cuál es el valor a diciembre de 2020, de la participación accionaria del señor Álvaro Jaramillo Arango en IFSA Inmobiliaria S.A.?

La participación del señor Álvaro Jaramillo Arango, que corresponde al 6.63% del total de la Compañía, está estimada en **COP \$193,159,873**.

PREGUNTA 4: ¿Cuál es el valor total que la sociedad conyugal deberá reintegrar al señor Álvaro Jaramillo Arango a título de RECOMPENSA por el aporte a la sociedad para su creación?

FPLR

El valor total que la sociedad conyugal debe reintegrar al señor Álvaro Jaramillo Arango, a título de **RECOMPENSA POR SUS APORTES**, es de **COP \$160,373,607**, que obedece al 6.63% de participación en la Compañía (ver tabla a continuación).

Cálculo de Recompensa (cifras en COP millones)	100%	6.63%
Valoración Patrimonio Compañía (EqV) 2006	\$1,406.6	\$93.3
Valoración 2006 a precios de diciembre 2020	\$2,418.9	\$160.4 → Valor Recompensa

PREGUNTA 5: ¿Cuál es el valor que le corresponde a la sociedad conyugal después de reconocer la recompensa por las acciones resultantes de la escisión generada en la operación de IFSA FARMACÉUTICA S.A., como cedente a IFSA INMOBILIARIA S.A., como beneficiaria al señor Álvaro Jaramillo Arango, sin desplazamiento patrimonial?

El señor Álvaro Jaramillo estaría obligado a reconocer el valor de COP \$32,786,266 a la sociedad conyugal, en proporciones iguales como se explica en la siguiente tabla:

(cifras en COP millones)	100%
Valor Activo (6.63% de las acciones en la Compañía)	\$193.2
Valor Recompensa (6.63% del aporte al momento de creación)	\$160.4
Total	\$32.8

Para el señor Álvaro Jaramillo Arango	\$16,393,133
Para la señora Margarita Maria Mejía Uribe	\$16,393,133
TOTAL:	\$32,786,266

III. Fecha de Valoración

El ejercicio de valoración de la Compañía se realizó con la información financiera disponible al 31 de diciembre de 2020, incluidos balance de prueba y estados financieros, así como presupuesto para el año 2021.

IV. Metodología de Valoración

a. Valoración de la Compañía en 2020:

La metodología para realizar el ejercicio de valoración de la Compañía fue la del Descuento de Flujo de Caja Libre, ya que el valor de un activo está determinado por las expectativas de generación de Flujos de Caja Libres futuros. Esta se basa en una teoría de inversión que consiste en descontar los flujos de caja futuros de la Compañía y calcular un valor residual al final del período proyectado. El Flujo de Caja Libre recoge la capacidad operativa de generar efectivo de La Compañía, así como la capacidad de la marca (capacidad de vender a precios superiores), eficiencia en los costos, manejo del capital de

trabajo, y la gestión de los impuestos, razón por la cual intangibles como la marca no deben ser sumados a la valoración de la Compañía. Esta metodología refleja las expectativas de crecimiento en los flujos futuros y el riesgo de la materialización de los flujos está reflejado en la tasa de descuento.

Para calcular el Flujo de Caja Libre de la Compañía, es necesario realizar una proyección financiera de las principales cuentas de los Estados Financieros. Entre ellas, se destacan las siguientes:

Estado de Resultados Integral:

- Ingresos
- Costos
- Gastos
- Amortización
- Depreciación
- Impuestos

Estado de Situación Financiera:

- Efectivo y equivalente
- Cuentas por cobrar
- Cuentas por pagar
- Obligaciones laborales
- Propiedad, planta y equipo
- Obligaciones financieras

Una vez realizada la proyección financiera, se construye un Flujo de Caja Libre (generación de caja de La Compañía) proyectado a 10 años. Adicionalmente, se realiza el cálculo del valor residual de la Compañía al final del período proyectado, es decir, el valor de la empresa al final del período de proyección. Este valor terminal se determina calculado un valor de empresa, o en este caso, de la inmobiliaria, lo que significa que la empresa continúa con su actividad y por lo tanto, se debe estimar un valor de la misma (capacidad de producir flujos de caja). Para estimar el valor terminal se calcula un Cap Rate (el Cap Rate representa el porcentaje de flujo monetario anual que deja una propiedad en relación con su valor de una potencial venta). Aplicando este Cap Rate al ingreso operacional neto del último año de proyección (año 10), se puede estimar el valor terminal.

Para calcular el valor de la Compañía (EV), el Flujo de Caja Libre es descontado al costo ponderado de capital (WACC) que incluye el costo estimado del patrimonio (K_e) y el costo promedio de la deuda. El costo del capital es la tasa a recibir como beneficio de la inversión. La manera para determinar dicha tasa es realizando un análisis de los resultados que se pudieran obtener realizando inversiones similares alternativas.

Al valor de la Compañía (EV) se le suman la posición neta de caja (caja + inversiones temporales) y las inversiones, resultando en la valoración del patrimonio de los accionistas en la compañía (EqV).

b. Valoración de la Compañía en 2006:

Dado que este es el año de la fundación de la compañía y se encuentra en etapa pre-operativa, el valor de la compañía es igual al valor de los aportes de los socios, o el valor del patrimonio, que equivale al valor descrito anteriormente.

V. Macroeconómicos Proyectados

Para realizar el ejercicio de valoración, se tuvieron en cuenta las siguientes variables macroeconómicas proyectadas:

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Precios al consumidor (IPC)	2.40%	3.00%	3.50%	3.70%	3.10%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
PIB (variación anual)	4.7%	3.5%	3.6%	3.4%	3.2%	3.2%	3.2%	3.2%	3.2%	3.2%
Tasa de cambio USDCOP (promedio de año)	3,550	3,530	3,570	3,640	3,730	3,759	3,789	3,818	3,848	3,878
DTF 90 Días (% anual. fin de año)	2.3%	3.2%	4.1%	4.6%	5.1%	5.1%	5.1%	5.1%	5.1%	5.1%
Precios al consumidor (CPI) (EE.UU)	1.9%	3.3%	4.0%	4.5%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%

Fuentes:

Investigaciones Económicas Bancolombia

Latin Focus Consensus

Bloomberg

DANE

Banco de la República

VI. Valoración de la Compañía

a. Principales Supuestos de Proyección:

Período de proyección: se realiza la proyección a 10 años, con cálculo de valor residual en el año 10.

- Ingresos: los precios de los arriendos crecen en función del incremento del IPC y se estima una tasa de ocupación de entre el 80% y 90%
- Costos operacionales (OpEx): el OpEx crece en línea con los ingresos.
- Capital de Trabajo: tomando como base información histórica, se realiza un cálculo para determinar el crecimiento anual de los valores del capital de trabajo. Estos se proyectan con base en los días de ventas netas.
- Capex: se proyecta la realización de unas inversiones por año, principalmente para mantener el buen estado del inmueble. Entre ellas se destacan: reparación y cambio de los techos del inmueble, cambio de la tubería de acueducto y alcantarillado, cambio de red de energía e independización de los locales en arriendo

b. Supuestos de Valoración:

- ⦿ Tasa libre de riesgo (COP): 4.03% (combinación tesoros EE.UU a 10 años y EMBI Colombia). Fuente: Yahoo Finance, Ámbito
- ⦿ Beta desapalancado: 0.77 (sector inmobiliario). Fuente: Damodaran
- ⦿ Estructura Deuda Financiera / Patrimonio: 46.7% (sector inmobiliario). Fuente: Damodaran
- ⦿ Prima mercado accionario: 6.7% + 1.4% Fuente: Ibbotson
- ⦿ Promedio inflación proyectada Colombia: 3.07%. Fuente: Investigaciones Económicas Bancolombia
- ⦿ Promedio inflación proyectada USA: 2.30%. Fuente: Bloomberg
- ⦿ Cap Rate: 10.5% Fuente: PEI

Combinando las variables anteriores, el costo promedio del patrimonio (Ke) de la Compañía está estimado en 13.1% en COP.

- ⦿ Costo promedio de la deuda: 9.8% (COP)

Combinando las variables anteriores, el costo promedio de capital (WACC) de la Compañía está estimado en 9.8% en COP.

c. Resultado de la Valoración (Cifras en COP millones):

Valor Compañía	\$2,346	
(+) Disponible e Inversiones temporales		\$591
(-) Pasivo Pensional		(\$24)
Valor Patrimonio	\$2,913	

VII. Aviso Importante y Limitaciones

Este informe fue preparado por Contabler S.A., con base en información que ha sido suministrada por IFSA Inmobiliaria S.A. y soportada en los Estados Financieros, además de la información que se encuentra disponible públicamente, para uso exclusivo de La Compañía (incluyendo sus subsidiarias, vinculadas y afiliadas).

Las estimaciones o proyecciones de eventos futuros (incluyendo pero sin limitarse, proyecciones de ingresos, gastos, utilidad neta y desempeño de acciones), se basan en el mejor juicio de Contabler S.A. a partir de la información otorgada por La Compañía o que se encuentra disponible públicamente en la fecha de la presentación, y las mismas se derivan de las técnicas actuales utilizadas para valoración de empresas.

Este informe fue preparado exclusivamente con carácter informativo y no debe ser interpretada como una solicitud de compra o venta de títulos valores, ni instrumentos financieros relacionados, ni un compromiso de obtención de resultados en una propuesta de negocio. Es responsabilidad exclusiva de La Compañía la interpretación de los contenidos de este informe y el uso que haga de este.

Se firma en Medellín, el 18 de mayo de 2021.


Camilo Flórez Sierra
Gerente General

Contabler

Anexo 1 – Tabla de Corrección Monetaria

Año-Mes	Variación IPC Anual	Deflactor - 2006
2006-12	4.48%	1.00
2007-12	5.69%	1.06
2008-12	7.67%	1.14
2009-12	2.00%	1.16
2010-12	3.17%	1.20
2011-12	3.73%	1.24
2012-12	2.44%	1.27
2013-12	1.94%	1.30
2014-12	3.66%	1.34
2015-12	6.77%	1.44
2016-12	5.75%	1.52
2017-12	4.09%	1.58
2018-12	3.18%	1.63
2019-12	3.80%	1.69
2020-12	1.61%	1.72

Fuente: Banco de la República

CERTIFICADO

Como head de Banca de Inversión y Representante Legal de BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa, certifico que Camilo Flórez Sierra, con cédula de ciudadanía 1.017.165.196 laboró en la compañía entre 2012 y 2017, en la cual participó y realizó múltiples valoraciones de empresas, entre las cuales se destacan:

- Odinsa S.A., incluyendo la valoración de concesiones viales y de Generadora del Atlántico S.A – GENA en Panamá
- Bolsa de Valores de Colombia S.A.
- Deceval S.A.
- Trayectoria Oil & Gas S.A.
- Conconcreto S.A.
- Agencia de Aduanas Mario Londoño S.A.
- Malco Cargo S.A.

Para su constancia se firma a los 26 días del mes de septiembre de 2019



David Felipe Pérez Salazar
Representante Legal

Medellín, 24 de mayo de 2021

Señor
Juez Segundo de Familia de Oralidad
Medellín, Antioquia
E.S.D.

Referencia: Proceso liquidación de sociedad conyugal
Demandante: Margarita María Mejía Uribe
Demandado: Álvaro Roberto Jaramillo Arango
Radicado: 2018 - 0042600
Asunto: Anexos del perito Camilo Flórez Sierra quien elabora valoración de la participación del Señor Álvaro Jaramillo Arango en la sociedad IFSA Inmobiliaria S.A.

El suscrito bajo la gravedad de juramento, afirmo que actúo como perito idóneo e imparcial en el asunto de la referencia y manifiesto:

1. Que no me encuentro incurso en ninguna de las causales indicadas en el Artículo 50 del Código General del Proceso
2. Listo a continuación algunas de las valoraciones realizadas como asesor financiero:
 - Odinsa S.A., incluyendo la valoración de concesiones viales y de Generadora del Atlántico S.A – GENA en Panamá
 - Coyol S.A.
 - Bolsa de Valores de Colombia S.A.
 - Deceval S.A.
 - Trayectoria Oil & Gas S.A.
 - Concreto S.A.
 - Agencia de Aduanas Mario Londoño S.A.
 - Malco Cargo S.A.
 - Avianca S.A.
 - Helm Bank S.A.
 - Pricap S.A.S., Compañía Internacional de Soluciones Creativas S.A. Inscra
 - Finca Corocora S.A.S.
 - Margariton S.A.S.
 - Portacap S.A.S.

Dirección

Transversal 5ª N° 45 – 225
Medellín, Colombia

Contacto

Teléfono: (574) 268 22 11

Correo

comercial@contabler.com.co
www.contabler.com.co

Nit

800.015.821-8

- Capimax S.A.S.
- Privax Corp S.A.S.
- Tresu3 S.A.S
- Autollantas Nutibara S.A

3. Además anexo mi título profesional

Del señor Juez



Camilo Flórez Sierra

C.C. 1.017.165.196

Tel: 312 286 3979

correo: cflorez@contabler.com.co

Dirección

Transversal 5ª N° 45 – 225
Medellín, Colombia

Contacto

Teléfono: (574) 268 22 11

Correo

comercial@contabler.com.co
www.contabler.com.co

Nit

800.015.821-8

CERTIFICADO

Como Presidente y Representante Legal de Contabler S.A., certifico que Camilo Flórez Sierra, con cédula de ciudadanía 1.017.165.196 labora en la compañía desde junio de 2017 como Gerente General. En su cargo ha realizado múltiples valoraciones de empresas, entre las cuales se destacan:

- Pricap S.A.S., Compañía Internacional de Soluciones Creativas S.A. Inscra
- Finca Corocora S.A.S.
- Margariton S.A.S.
- Portacap S.A.S.
- Capimax S.A.S.
- Privax Corp S.A.S.
- Tresu3 S.A.S
- Autollantas Nutibara S.A.

Para su constancia se firma a los 24 días del mes de mayo de 2021



Antonio José Flórez Blair
Representante Legal

Dirección

Transversal 5ª N° 45 – 225
Medellín, Colombia

Contacto

Teléfono: (574) 268 22 11

Correo

comercial@contabler.com.co
www.contabler.com.co

Nit

800.015.821-8



REPÚBLICA DE COLOMBIA

ESCUELA DE INGENIERÍA DE ANTIOQUIA

Institución Universitaria con Personería Jurídica 20120 de noviembre 12 de 1979 emanada del Ministerio de Educación Nacional

En uso de las facultades que le otorga la ley
y teniendo en cuenta que

CAMILO FLÓREZ SIERRA

c.c. 1.017.165.196

Ha completado sus estudios y cumplido los requisitos
que las normas legales y reglamentarias exigen,
le confiere el título de

INGENIERO ADMINISTRADOR

En testimonio de ello se expide el presente diploma en Medellín,
a los 13 días del mes de diciembre de 2012

Rector

Secretaria General

Decano

Anexo – Hoja de Vida

CAMILO FLÓREZ SIERRA

C.C. 1.017.165.196

Tel: 312 286 3979

correo: cflorez@contabler.com.co

Experiencia Laboral

- **CONTABLER S.A.**

- Gerente General (2017 – presente)
- Realización de múltiples valoraciones de empresas, entre las cuales se destacan:
 - Pricap S.A.S., Compañía Internacional de Soluciones Creativas S.A. Inscra
 - Finca Corocora S.A.S.
 - Margariton S.A.S.
 - Portacap S.A.S.
 - Capimax S.A.S.
 - Privax Corp S.A.S.
 - Tresu3 S.A.S
 - Autollantas Nutibara S.A

- **BTG PACTUAL S.A. COMISIONISTA DE BOLSA**

- Realización de múltiples valoraciones de empresas, entre las cuales se destacan:
 - Odinsa S.A., incluyendo la valoración de concesiones viales y de Generadora del Atlántico S.A – GENA en Panamá
 - Coyol S.A.
 - Bolsa de Valores de Colombia S.A.
 - Deceval S.A.
 - Trayectoria Oil & Gas S.A.
 - Conconcreto S.A.
 - Agencia de Aduanas Mario Londoño S.A.
 - Malco Cargo S.A.
 - Avianca S.A.
 - Helm Bank S.A.
- Cargos:
 - Director Asociado de Banca de Inversión (2016 – 2017)
 - Analista Banca de Inversión (2012 – 2016)

- **SURAMERICANA S.A.**
 - Practicante riesgo financiero (2012)

Formación Académica

- **ESCUELA DE INGENIERÍA DE ANTIOQUIA**
 - Ingeniero Administrador – 2012

Camilo Flórez Sierra