ESTUDIO DEL SECTOR

De acuerdo a lo contemplado en el Decreto 1082 de 2015 que establece el deber de las Entidades Estatales de analizar el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de Riesgo.

Puesto que como lo explica el Manual para la elaboración de los estudios del sector la función de las compras debe estar orientada a satisfacer las necesidades de las Entidades Estatales y a obtener el mayor valor por el dinero público.

Las Entidades Estatales deben entender claramente cuál es su necesidad y cómo pueden satisfacerla, por lo cual, deben conocer y entender cómo y con quién pueden establecer la relación que permite satisfacer la necesidad identificada. Para el efecto es necesario que las Entidades Estatales conozcan el contexto en el cual los posibles proveedores desarrollan su actividad.

Con base en lo anterior la Alcaldía municipal de Girardot, realiza el siguiente análisis del sector teniendo como base el objeto del contrato y la necesidad de la entidad que conlleva a contratar a una persona natural o jurídica que está en condiciones de desarrollar el objeto del proceso de contratación.

OBJETO DEL CONTRATO: **"PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES ESPECIALIZADOS DE ASESORÍA EXTERNA PARA REALIZAR AVALUO DE LOS**

ACTIVOS FIJOS DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE GIRARDOT, CLASIFICADOS EN BIENES MUEBLES E INMUEBLES, SU VALORACIÓN Y ORGANIZACIÓN, CONFORME A LAS NORMAS INTERNACIONALES CONTABLES PARA EL SECTOR PÚBLICO NIC-SP"

MODALIDAD DE CONTRATACIÓN: CONCURSO DE MERITOS

Teniendo en cuenta el objeto del servicio requerido, así como el presupuesto que la entidad ha destinado para ello, la selección objetiva del contratista se efectuará a través de la modalidad de concurso de méritos, según lo establecido en el numeral 3° del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007. Se aplicará el procedimiento establecido para dicha modalidad, de conformidad con lo señalado en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, el Decreto 0019 de 2012, el Decreto Reglamentario 1082 de 2015 y demás normas aplicables a la materia.

La modalidad se elige luego de verificar cada una de las excepciones establecidas en los numerales 2, 3 y 4 del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007, por lo cual atendiendo a lo establecido en el numeral 3º ibidem que establece:

> *Corresponde a la modalidad prevista para la selección de consultores o proyectos, en la que se podrán utilizar sistemas de concurso abierto o de precalificación. En este último caso, la conformación de la lista de precalificados se hará mediante convocatoria pública, permitiéndose establecer listas limitadas de oferentes mediante resolución motivada, que se entenderá notificada en estrados a los interesados, en la audiencia pública de conformación de la lista, utilizando para el efecto, entre otros, criterios de experiencia, capacidad intelectual y de organización de los proponentes, según sea el caso.*

Como quiera que el resultado de la contratación es la **PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES ESPECIALIZADOS DE ASESORÍA EXTERNA PARA REALIZAR AVALUO DE LOS ACTIVOS FIJOS DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE GIRARDOT, CLASIFICADOS EN BIENES MUEBLES E INMUEBLES, SU VALORACIÓN Y ORGANIZACIÓN, CONFORME A LAS NORMAS INTERNACIONALES CONTABLES PARA EL SECTOR PÚBLICO NIC-SP** propios del contrato de consultoría la modalidad de contratación se fija como la del concurso de méritos Abierto.

La ley 80 de 1993 frente a los contratos de consultoría estableció:

> ***2o. Contrato de consultoría***
> *Son contratos de consultoría los que celebren las entidades estatales referidos a los estudios necesarios para la ejecución de proyectos de inversión, estudios de diagnóstico, prefactibilidad o factibilidad para programas o proyectos específicos, así como a las asesorías técnicas de coordinación, control y supervisión.*
>
> *Son también contratos de consultoría los que tienen por objeto la interventoría, asesoría, gerencia de obra o de proyectos, dirección, programación y la ejecución de diseños, planos, anteproyectos y proyectos.*
>
> *Ninguna orden del interventor de una obra podrá darse verbalmente. Es obligatorio para el interventor entregar por escrito sus órdenes o sugerencias y ellas deben enmarcarse dentro de los términos del respectivo contrato.*

Por tanto, queda justificado plenamente los motivos fácticos, técnicos y jurídicos por los cuales la modalidad idónea para la presente contratación es el Concurso de méritos Abierto.

1. **PLAZO DE EJECUCIÓN:**

   El plazo para la ejecución del contrato será hasta el 31 de diciembre de 2023, contados a partir de la fecha del acta de inicio. El acta de iniciación se hará constar por escrito con la firma de las partes y la supervisión.

2. **VALOR**: El valor estimado del contrato es de **QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS ($ 595.000.000.oo) M/CTE, INCLUIDO IVA**

3. **FORMA DE PAGO:**

   La Alcaldía Municipal de Girardot Cundinamarca, cancelará al contratista el valor del valor del contrato de la siguiente manera:

   Catorce (14) pagos por valor de CUARENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($42.500.000), de acuerdo con los servicios efectivamente prestados soportados mediante actas de supervisión y con la presentación y aprobación de los documentos mencionados en cada uno de los numerales de la tabla de entregables.
   Para el trámite de cualquier pago será indispensable la presentación de:

   Informe por parte del contratista, soportes de los entregables, acreditación de cotización mensual al sistema de seguridad social en salud, pensiones y parafiscales, factura y/o cuenta de cobro entrega de los productos descrito en cada pago.

   Para realizar los respectivos pagos, el supervisor del contrato deberá: certificar y emitir acta de cumplimiento a satisfacción respecto al objeto aquí contratado, informe de supervisión, verificar aportes en seguridad social.

OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

Obligaciones por parte del contratista:

1.Realizar la recolección de la información relacionada con la propiedad, planta y equipo que se encuentre registrada tanto en el módulo de almacén y activos fijos, como en el área contable y financiera a fin de establecer la situación actual de los bienes muebles y equipos.

2. Obtener la información jurídica y contable de los bienes inmuebles para iniciar la elaboración del avalúo comercial y el diagnóstico sobre la situación actual de los 906 bienes registrados como propiedad del Municipio.

3. Realizar el levantamiento y captura de la información del inventario de 17.000 activos fijos clasificados en bienes muebles, ubicados en las dependencias tanto internas como externas del Municipio, con la utilización de software de manejo de inventarios que permita el almacenamiento de datos para posteriormente convertirla en archivos planos en formato XLS, compatibles con el sistema SINFA, con el que cuenta la Entidad.

4. Consolidar mensualmente la información capturada en archivos planos en formato XLS, compatibles con el sistema SINFA con el que cuenta la Entidad, para la presentación de los informes de avance del proceso.
5. Instalar plaquetas adhesivas de identificación a cada uno de los activos fijos de propiedad de la Entidad, elaboradas en poliéster plata e impresas en sistema térmico que garantizan su durabilidad, las cuales deberán contener el logo del Municipio, con código QR y numérico.

6. Realizar el desarrollo con el área de sistemas para que el código QR que se imprima en las plaquetas de identificación pueda ser escaneado con dispositivos tipo Android y permitan obtener la información del activo tal como descripción, ubicación y responsable.

7. Realizar e registro fotográfico individual de los bienes registrados, que al final del proceso deberán presentarse junto con el archivo plano en formato XLS, anidado al código del activo fijo registrado.

8. Durante el proceso de levantamiento del inventario se deberá realizar la clasificación de los bienes que por su estado de deterioro y obsolescencia ya no prestan ningún servicio a la Entidad y que deben ser dados de baja de acuerdo al procedimiento establecidos por la Entidad.

9. Realizar el acompañamiento y asesoría durante el proceso al comité de bajas del Municipio, hasta llegar a la destinación final de los bienes dados de baja.

10. Realizar la conciliación entre la información capturada por la empresa contratista con la contenida en la base de datos suministrada por la Entidad, a fin de establecer posibles faltantes y altas no registradas (sobrantes) y definición de las acciones a adelantar.

11. Elaborar el avalúo de los bienes muebles de propiedad del Municipio de Girardot, de acuerdo a la metodología establecida para este tipo de activos fijos.

12. Realizar el trabajo de campo para adelantar la inspección y peritaje a los vehículos y maquinaria de propiedad del Municipio de Girardot.

14. Elaborar y presentar los avalúos comerciales corporativos de los vehículos y maquinaria de propiedad el Municipio, los cuales deberán ser avalados por una Lonja de Propiedad Raíz reconocida y firmados por un avaluador profesional certificado en dicha categoría por el RAA.

15. Adelantar la visita técnica a 400 bienes inmueble de propiedad de la Entidad ubicados en el Municipio de Girardot, tanto en las zonas urbanas como rurales.

16. Elaborar y presentar los avalúos comerciales corporativos de 400 bienes inmueble de propiedad de la Entidad los cuales deberán ser avalados por una Lonja de Propiedad Raíz reconocida y firmados por un avaluador profesional certificado en dicha categoría por el RAA.

17. Realizar la consolidación y entrega de la base de datos que contiene el inventario de los activos fijos clasificados como bienes muebles e inmuebles en las plantillas compatibles con el programa SINFA con el que cuenta el Municipio, a fin de que contenga la información tanto del activo, como de su responsable, ubicación, estado, vida útil, avalúo técnico y observaciones a que haya lugar.

18. Realizar el acompañamiento a la Entidad en el proceso de migración de la información al módulo de almacén y activos fijos del sistema SINFA.

19. Cumplir con el objeto del contrato, en los términos y condiciones establecidas, hora y fecha establecida.

20. El contratista debe cumplir con el servicio, dentro del plazo establecido en el presente documento y en la aceptación de la oferta con la cantidad y la calidad exigida.

21. Asumir los costos de transporte, almacenaje y mano de obra derivados de la ejecución del contrato necesarios para el desarrollo y cumplimiento del objeto.

22. Atender las recomendaciones que sobre la ejecución del contrato le efectué EL MUNICIPIO a través del supervisor designado.

23. Informar oportunamente al supervisor de cualquier irregularidad encontrada en la ejecución del contrato

24. El contratista se obliga a estar bajo la supervisión del funcionario designado como supervisor, quien velará por el cumplimiento de las obligaciones aquí establecidas.

25. Acatar las instrucciones que durante el desarrollo del contrato se le impartan por parte de la Supervisión.

26. Entregar los informes que le solicite el supervisor del desarrollo de la ejecución del objeto contractual.

27. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y en trabamientos.

28. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la Ley con el fin de hacer u omitir algún hecho.

29. El contratista será responsable ante las autoridades de los actos u omisiones en el ejercicio de las actividades que desarrolle en virtud del contrato, cuando con ellos cause perjuicio a la Administración o a terceros.

30. El contratista es el único responsable de la vinculación del personal y la celebración de subcontratos, todo lo cual deberá realizarse en su propio nombre y por su propia cuenta y sin riesgo de que el Municipio de Girardot, adquiera responsabilidad o solidaridad alguna por el evento.

31. El contratista deberá desarrollar el objeto contractual, en condiciones de eficiencia, oportunidad, y calidad y cumplir con las actividades establecidas previas al evento y durante su ejecución, en forma puntual en cuanto a la organización y desarrollo del evento.

32. Responder por el pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones a que haya lugar del personal que emplee en la ejecución del contrato.

33. Sufragar los gastos que legalmente haya lugar para la le legalización y ejecución del contrato.

34. Firmar el acta de iniciación, de común acuerdo con el supervisor una vez legalizado y perfeccionado el contrato.

35. Constituir las pólizas pactadas en el contrato.

36. Presentar informe al supervisor técnico del contrato, sobre el cumplimiento del contrato, para la realización del respectivo pago.

37. Cumplir con las obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral, de acuerdo con lo previsto por la ley 1150 de 2007 y demás normas vigentes.

37. Suscribir el acta de liquidación, previa terminación del contrato.

38. Las demás que se encuentren contempladas en los estudios previos, el pliego de condiciones y en la oferta presentada por el contratista, así como las que se deriven de la suscripción del presente contrato.

OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO

a) Pagar el valor del contrato en la cantidad, forma y oportunidad pactadas.
b) Brindar la colaboración y proporcionar la información y/o documentación que sea necesaria para el adecuado cumplimiento del contrato.
c) Aprobar las garantías o las modificaciones a las mismas que el contratista constituya siempre que estas cumplan las condiciones de suma asegurada, vigencias y amparos, exigidas en el contrato.
d) Resolver las peticiones y consultas que le haga el contratista dentro de los términos legales.
e) Garantizar la apropiación de los recursos económicos para la ejecución del contrato.
f) Realizar el seguimiento o supervisión del cumplimiento del objeto contractual.
g) Cancelar el valor del contrato previa certificación de recibo a satisfacción por parte del supervisor.
h) Las demás consagradas en el Artículo 4 de la Ley 80 de 1993
i) Participar activamente en comités de seguimiento.

FINANCIERO

La determinación de los indicadores financieros está dada por el análisis del sector y el análisis de riesgos y una comparación mediante un promedio aritmético simple, esto con el fin de acercar los valores del sector con la mitigación de riesgos extremos y altos encontrados y transferidos al contratista en donde se pretende llegar a un punto de negociación gana a gana entre el contratista y el contratante y para hacer la propuesta bajo el principio de pluralidad de oferentes y mypimes que están en crecimiento dentro de la industria.

El Proponente debe acreditar su capacidad financiera con los siguientes indicadores con base en la información contenida en el RUP, o en la información financiera anexa a la Oferta en aquellos casos en que el Proponente no esté obligado a estar inscrito en el RUP.

Si el oferente es un consorcio o unión temporal debe acreditar ponderando cada uno de los indicadores de cada miembro del oferente plural, de acuerdo con su porcentaje de participación.

PROMEDIO ANALISIS DEL SECTOR Y ANALISIS DE RIESGOS	SECTOR	RIESGOS	PROMEDIO
Índice de Liquidez= (Activo corriente/ Pasivo corriente)	1.69	4.31	Mayor a 3
Índice de endeudamiento= (Pasivo total/ Activo Total)	0,48	0,20	Menor a 0,34
CAPACIDAD DE ORGANIZACIÓN			
Rentabilidad sobre Patrimonio= (Utilidad operacional/ Patrimonio)	0,026	0.10	Mayor a 0.06
Rentabilidad sobre Activos= (Utilidad operacional/ Activo Total)	0,012	0.11	Mayor a 0.06

ANÁLISIS DEL MERCADO

ANÁLISIS DEL SECTOR

De acuerdo a lo contemplado en los artículos 2.2.1.1.1.6.1 y 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015 que establece el deber de análisis de las entidades estatales**.** La entidad estatal debe

hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo. La entidad estatal debe de dejar constancia de este análisis en los documentos del proceso.

Para el efecto, se realizará con base a las directrices establecidas en la guía para la elaboración de estudios del sector G-EES-02 de Colombia Compra Eficiente.

La actividad que se estudia en este análisis corresponde directamente a: **PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES ESPECIALIZADOS DE ASESORÍA EXTERNA PARA REALIZAR AVALUO DE LOS ACTIVOS FIJOS DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE GIRARDOT, CLASIFICADOS EN BIENES MUEBLES E INMUEBLES, SU VALORACIÓN Y ORGANIZACIÓN, CONFORME A LAS NORMAS INTERNACIONALES CONTABLES PARA EL SECTOR PÚBLICO NIC-SP”**

El municipio de Girardot establecerá parámetros y reglas establecidas en las normas tributarias, presupuestales, cambiarias, las condiciones en el proceso contractual y demás normas legítimas en materia del objeto del contrato.

Es deber de los servidores públicos vigilar y salvaguardar los bienes y los valores que le han sido encomendados y cuidar que sean utilizados debida y racionalmente, de conformidad para los fines que se han destinado.

CÓDIGOS UNSPSC: *Identificado con los siguientes códigos de clasificación de bienes y servicios:*

Clasificación UNSPSC Producto	Segmento	Familia	Clase
80131802	80000000	80130000	80131800
84111507	84000000	84110000	84111500
70171500	70000000	70170000	70171500
72101500	72000000	72100000	72101500

A Continuación, se da cumplimiento al Artículo 2.2.1.1.1.6.1 Deber de análisis del Municipio, Artículo 2.2.1.1.1.6.2. Determinación de los Requisitos Habilitantes, Artículo 2.2.1.1.1.6.3. Evaluación del Riesgo y el Artículo 2.2.1.1.1.6.4. Capacidad Residual, del decreto 1082 de 2015 con el cual el Municipio hace durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo.

El Municipio debe consignar en los documentos del proceso, bien sea en los estudios previos o en la información soporte de los mismos, una reflexión sobre el sector que cubra los aspectos de que trata el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del decreto 1082 de 2015.

El análisis del sector hace parte de la planeación del Proceso de Contratación y materializa los principios de planeación, de responsabilidad y de transparencia consagrados en la Ley 80 de 1993.

El estudio del sector es necesario en los Procesos de Contratación. La modalidad de selección del Proceso de Contratación no es relevante para determinar la procedencia o no del análisis del sector.

Aspectos Generales del Sector:

El Municipio de Girardot requiere "PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES ESPECIALIZADOS DE ASESORÍA EXTERNA PARA REALIZAR AVALUO DE LOS ACTIVOS FIJOS DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE GIRARDOT, CLASIFICADOS EN BIENES MUEBLES E INMUEBLES, SU VALORACIÓN Y ORGANIZACIÓN, CONFORME A LAS NORMAS INTERNACIONALES CONTABLES PARA EL SECTOR PÚBLICO NIC-SP"

Teniendo Para iniciar el análisis del sector de bienes y servicios inmobiliarios, específicamente el de los avalúos comerciales, es importante indicar que "un avalúo es un dictamen técnico en el que se indica el valor de un artículo, ya sea un inmueble, apartamento, casa, bodega, oficinas, auto, etcétera; a partir de sus características físicas, su ubicación, su uso y realización de investigación y un completo análisis de mercadeo"[2].

En ese sentido, un avalúo comercial "es una investigación profesional que busca establecerel precio en el mercado de un inmueble, mediante el cual se puede lograr el

intercambio justopara ambas partes (comprador y vendedor) de una propiedad en una negociación"[3].

Por su parte el avalúo catastral según el artículo 2° del Decreto 3496 de 1986 (reglamentariode la Ley 14 de 1983), el catastro es "el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica". "El avalúo catastral puede realizarse en las fases de formación, actualización y conservación del catastro, cuyos conceptos están esbozados en el citado Decreto y se detallan en la Resolución 2555 de 1988 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi".

Como quera que el proceso de selección que no ocupa trata de la prestación de servicios para la elaboración de avalúos comerciales, nos enfocaremos en esta clase de avalúo, en elpresente análisis.

Ahora bien, el Avalúo Comercial sirve de insumo para las siguientes actividades:

- Análisis de la información suministrada por el solicitante.
- Inspección a la propiedad.
- Información de campo.
- Investigaciones de mercado.
- Análisis de normas urbanísticas.
- Informe preliminar.
- Informe final con destino al cliente.

Respecto de la normatividad que regula la actividad de avalúos, se tiene:

- Decreto 1510 de 2013.
- Ley 388 de 1997
- Circular 060 del 19 de diciembre de 2005, emitida por la Contaduría General de laNación.
- Ley 1673 de 2013 Por la cual se reglamenta la actividad del

avaluador y se dictanotras disposiciones.

- Resolución 620 de 2008 del IGAC

A su vez, la metodología utilizada para realizar un avalúo comercial se enmarca en los siguientes métodos:

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimacióndel valor comercial.

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 probablesingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Parágrafo. - Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edadque efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor asíobtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde: Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D= Depreciación

Vt= Valor terreno

Parágrafo. - Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debedescontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanentedel bien

MÉTODO RESIDUAL: De acuerdo con la definición que incorpora el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, este método busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a través de la estimación del monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidadcon el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para determinar el valor total del terreno, se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Este método debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valorde un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resultede construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

Finalmente, el dictamen del Avaluador sobre el valor de un inmueble debe estar fundamentado en información clara y fidedigna, la cual se registra en un informe escrito, queentre otros contiene los siguientes aspectos:

- Aspectos generales del bien avaluado, es decir, la identificación del inmueble por sudirección y linderos.
- Descripción de la propiedad, es decir las características generales del inmueble:tipo, tamaño, dependencias y demás.
- Aspectos jurídicos del inmueble
- Aspectos urbanísticos y arquitectónicos, en el cual se contemplan las normasurbanísticas, la posibilidad y calidad de servicios públicos, red vial y entorno urbano.
- La base del razonamiento incluyendo la investigación del mercado, método utilizadoy demás factores determinantes para llegar al valor indicado.
- La determinación del valor

En conclusión, las personas o empresas que prestan el servicio de avalúos establecen sus honorarios generalmente con base al valor del inmueble y ubicación del predio avaluado, y se puede establecer que un "avalúo no puede circunscribirse solamente al concepto de valor,sino a un conjunto de elementos fácticos, jurídicos y económicos que llevan a determinar el valor del inmueble. De acuerdo con lo anterior, se desprende la importancia de que los avalúos sean practicados por personas capacitadas, profesionales, con Matrícula de Avaluador y ante todo de reconocida honorabilidad y responsabilidad"[4].

ASPECTO ECONÓMICO:

Para el 2022 se he venido presentando una relativa recuperación a nivel mundial explicado en gran parte porun rebote estadístico, además de una mayor operación de los distintos sectores económicos.En el caso de la economía mundial, se estima un crecimiento de 5,2% en tanto que para América Latina la recuperación parece ser más moderada y se prevé una tasa de 3,2%. Porsu parte, para Colombia estimamos una tasa alrededor del 5%.[5]

Para el mes de junio de 2021, la tasa de desempleo fue 14,4%, lo que representó una reducción de 5,4 puntos porcentuales comparado con el mismo mes del 2020 (19,8%). La tasa global de participación se ubicó en 59,7%, lo que significó un aumento de 2,3 puntos porcentuales respecto al mismo periodo del 2020 (57,4%). Finalmente, la tasa de ocupación se ubicó en 51,1%, lo que representó un aumento de 5,0 puntos porcentuales comparado con junio de 2020 (46,1%).

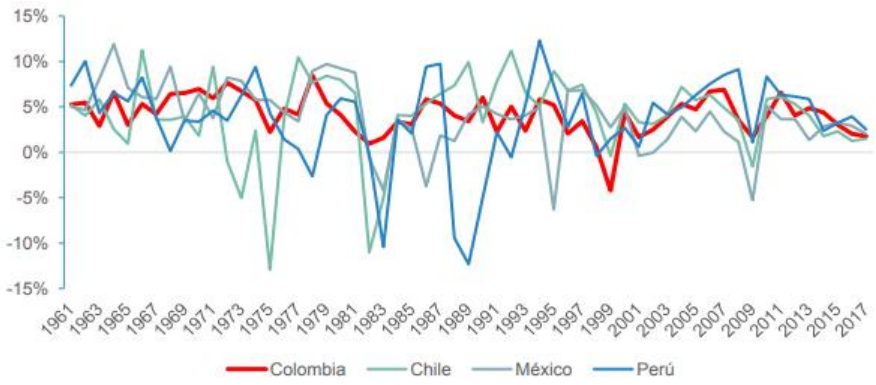
La Constitución de 1991 introdujo la necesidad de implementar en el Estado colombiano, un sistema de evaluación que midiera los resultados de las políticas y proyectos del Gobierno. Este interés respondía a la necesidad de modernizar el Estado, garantizar y mejorar la eficiencia de los recursos públicos, y democratizar la administración pública mediante un permanente y completo seguimiento y evaluación de las políticas públicas.

Como respuesta a este mandato constitucional, surge a principios de los años noventa el Sistema Nacional de Evaluación de Gestión y Resultados (Sinergia) con los objetivos de mejorar la efectividad en la formulación y ejecución de las políticas del Plan Nacional de Desarrollo (PND); medir y evaluar oportunamente la gestión, la ejecución y el impacto de las principales políticas y programas gubernamentales; fortalecer el manejo gerencial de la inversión pública; generar la información adecuada para la asignación de los recursos, y mejorar las estrategias de rendición de cuentas a la ciudadanía para fortalecer el control social.

Actualmente, la secretaría técnica del sistema está en cabeza de la Dirección de Seguimiento y Evaluación de Políticas Públicas del Departamento Nacional de Planeación, a través de la cual se focalizan los esfuerzos conceptuales, técnicos y de difusión de los resultados de la implementación de las políticas públicas.

Colombia se ha caracterizado por presentar tasas de crecimiento moderadas en su Producto Interno Bruto (PIB) y pocas recesiones 1. El crecimiento moderado le ha permitido avances en reducción de pobreza y desigualdad, en particular en los últimos 15 años, sin embargo, se requieren tasas de crecimiento más altas que se traduzcan en una mejora acelerada de las condiciones de vida de los colombianos. El reto para el país es acelerar su tasa de crecimiento, pero mantener la estabilidad macroeconómica evitando la ocurrencia de recesiones frecuentes o profundas.

GRÁFICA 1 Crecimiento del PIB en países seleccionados de América Latina (1961-2017)

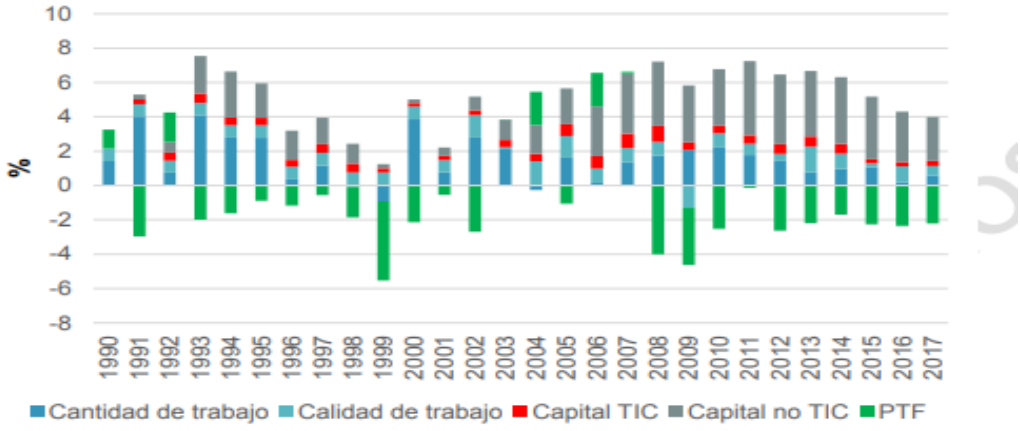


Fuente: (Banco Mundial, 2018)

Como se muestra en la Gráfica 2, que descompone la tasa de crecimiento en el aporte del crecimiento del capital, del trabajo y la Productividad Total de los Factores (PTF) 1 el crecimiento de la última década ha estado basado en la acumulación de capital físico, mientras que la PTF ha restado a la tasa de crecimiento. Esto significa que el país está haciendo una mala combinación de su mano de obra y su capital. Por tanto, el país está creciendo menos de lo que podría. También se destacan la poca participación que tienen las mejoras en la

calidad del trabajo y el capital TIC en el crecimiento. El primero de estos elementos relacionado con el nivel educativo de los trabajadores y el segundo entendido como los activos relacionados con las TIC, desde los equipos de telecomunicaciones hasta el software y hardware usado en los procesos de producción. [1]

GRÁFICA 2 DESCOMPOSICIÓN DEL CRECIMIENTO POR FACTORES



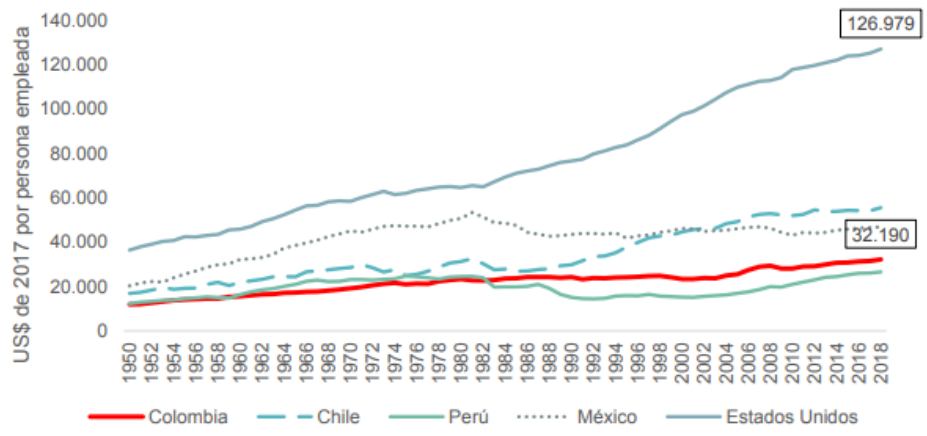
Fuente: (The Conference Board, 2018)

Adicionalmente al uso de la PTF, que busca medir la eficiencia con la que se combinan los factores de producción, también se puede analizar el dinamismo de una economía a partir del comportamiento del valor agregado por trabajador. Al dividir el PIB sobre la población ocupada se obtiene la productividad laboral (PL), es decir, la cantidad de valor que agrega cada trabajador a la economía en un periodo determinado de tiempo. El concepto de la PL es más

[1] https://www.mintic.gov.co/portal/604/articles-101922_Plan_TIC.pdf

amplio que el de la PTF porque los trabajadores pueden aumentar su valor agregado como resultado de que son más educados, hacen parte de industrias más productivas, tienen mejor acceso a bienes que les facilitan su trabajo o simplemente mejoran sus procesos. Como se ve en la Gráfica 3, el producto por trabajador colombiano, medido en dólares de 2017, es apenas una fracción del registrado por una economía altamente productiva como la de EE.UU[2]

GRÁFICA 3 PRODUCTIVIDAD LABORAL



Fuente: (The Conference Board, 2018)

Aunque en la década pasada hubo aumentos importantes en la productividad laboral colombiana, estos no fueron altos ni sostenidos por lo que no se cerró la brecha existente con economías desarrolladas. Dado que la productividad laboral es un valor dado en pesos por trabajador por año, sus tasas de crecimiento se pueden analizar de manera análoga a como se examina el crecimiento del PIB. Estos datos se pueden ver en la Gráfica 4 donde, los

[2] https://www.mintic.gov.co/portal/604/articles-101922_Plan_TIC.pdf

crecimientos altos en la primera década del siglo XXI se relacionan con una mejora de los precios de materias primas exportadas.[3]

ACTIVIDADES INMOBILIARIAS:

Por su parte las actividades inmobiliarias, para el año 2020pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 1,9%, en su serie original, respecto al mismo periodo de 2019p. En el cuarto trimestre de 2020pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 1,8% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2019p. Para la serie corregidade efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,5%, respecto al trimestre inmediatamente anterior.

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen[1]
2020pr– Año total

Actividad económica	Tasas de crecimiento		
	Serie original		Serie corregida de efecto estacional y calendario
	Año total	Anual	Trimestral
	2020pr / 2019p	2020pr- IV / 2019p-IV	2020pr - IV / 2020pr - III
Actividades inmobiliarias	1,9	1,8	0,5

Fuente: DANE, Cuentas nacionales
pr preliminar
p provisional
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

[3] https://www.mintic.gov.co/portal/604/articles-101922_Plan_TIC.pdf

SUBSECTOR DE ACTIVIDADES INMOBILIARIAS, ALQUILER DE MAQUINARIA Y EQUIPO

Dentro del subsector de actividades Inmobiliarias de alquiler de maquinaria y equipo se evidencia que, para el mes de enero de 2021, tuvo una variación negativa del 6,4% en los ingresos nominales, lo que es consistente con el decrecimiento en las actividades relacionadas con la construcción e inmobiliarias para el mismo periodo.

Carrera 11 No. 17 – Esquina, Girardot – Cund.
Horario de atención:
Lunes a viernes de 8:00 a.m. a 12:00 m.
y de 2:00 p.m. a 6:00 p.m.
atencion@girardot-cundinamarca.gov.co
Código Postal: 252432
www.girardot-cundinamarca.gov.co

Tabla 1. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios
Enero 2021ᵖ / enero 2020

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Ingresos nominales	Ingresos por servicios	Venta de Mercancías	Otros Ingresos
Sección	División	Descripción	Variación (%)		Contribución (PP)	
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	-8,2	-6,5	-0,2	-1,4
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	13,4	12,3	0,0	1,2
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	-23,7	-22,7	-0,8	-0,2
J	Divsión 58	Actividades de edición	-23,6	-19,3	-1,7	-2,6
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	-83,8	-49,5	-33,0	-1,3
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	8,4	7,4	0,1	0,9
J	División 61	Telecomunicaciones	-0,2	2,4	-2,5	-0,1
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	6,5	8,2	-1,7	0,0
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	-6,4	-5,0	-0,5	-0,9
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	-4,1	-3,9	-0,2	0,0
M	Clase 7310	Publicidad	-18,1	-17,5	-0,3	-0,3
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	-8,0	-7,9	-0,2	0,0
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	32,3	32,3	0,0	-0,1
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	-2,0	-1,8	0,0	-0,2
P	Grupo 854	Educación superior privada	-9,8	-9,0	-0,4	-0,4
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	5,9	5,0	1,0	-0,1
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	8,9	9,1	-0,6	0,4
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	-11,5	-10,4	-0,8	-0,3

Fuente: DANE – EMS
p Cifra provisional
(PP) Puntos porcentuales
Nota: por aproximación decimal, se puede presentar diferencia en la suma de las contribuciones frente a la variación total.

Tomado de: dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ems/bol_ems_enero_21.pdf

Finalmente, a pesar de la contingencia económica actual, el análisis del contexto general muestra que el sector Inmobiliario tiene una importante participación dentro de la actividad económica del país.

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Dentro de las funciones que corresponde asumir al Municipio están las de administrar los asuntos municipales y prestar los servicios que determine la ley; igualmente ordenar el desarrollo de su territorio y construir las obras que demande el progreso municipal; la promoción de la participación comunitaria y el mejoramiento social y cultural de sus habitantes,; planificar el desarrollo económico, social y ambiental de su jurisdicción de conformidad con la ley y en coordinación con otras necesidades; solucionar las necesidades insatisfechas de salud, educación, saneamiento ambiental, agua potable, servicios públicos domiciliarios, deporte, cultura, directamente y en concurrencia, complementariedad y coordinación con las demás entidades territoriales y la nación, al tenor de la ley; velar por el adecuado manejo de los recursos naturales y del mejor ambiente; promover el mejoramiento económico y social de los habitantes del municipio y las demás funciones y competencias que le señale la Constitución y la ley.

Con el fin de poder tener una visión global de la demanda que suscita en contratar la PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES ESPECIALIZADOS DE ASESORÍA EXTERNA PARA REALIZAR AVALUO DE LOS ACTIVOS FIJOS DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE GIRARDOT, CLASIFICADOS EN BIENES MUEBLES E INMUEBLES, SU VALORACIÓN Y ORGANIZACIÓN, CONFORME A

LAS NORMAS INTERNACIONALES CONTABLES PARA EL SECTOR PÚBLICO NIC-SP"

Es preciso cubrir tres (3) aspectos de información, como son las Contrataciones realizadas por la Entidad, el resultado de dos cotizaciones solicitadas en el sector y los costos asociados al objeto del contrato.

El presupuesto se determinó de conformidad con los recursos para el servicio de consultoría teniendo en cuenta las cotizaciones allegadas, este valor incluye costos directos, indirectos, impuestos y los demás gastos en los que deba incurrir el contratista en la ejecución total del objeto contractual.

Dada las condiciones solicitadas en el presente proceso, se evidencia que en el mercado se encuentran diferentes empresas dedicadas a la prestación de servicios similares a los requeridos y que pueden participar en el proceso.

REGULATORIO:

En este espacio hemos relacionado todas las normas que armonizan la legislación del proyecto en lo contractual y operacional del objeto.

a. Ley 80 de 1993, por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Publica y sus decretos reglamentarios

b. Ley 1150 de 2007, por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con recursos públicos.
c. Decreto 1082 de 215, “por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional”
d. Ley 789 de 2002, por la cual se dictan normas para apoyar el empleo y ampliar la protección social y se modifican algunos artículos del Código Sustantivo del Trabajo.
e. Ley 816 de 2003, por medio de la cual se apoya la industria nacional a través de la contratación publica
f. Plan de Desarrollo Nacional “Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad” 2018-2022.
g. Plan anual de adquisiciones de 2020.
h. Las demás normas técnicas o reglamentos que corresponda para debida ejecución del contrato

La Alcaldía Municipal de Girardot no ha desarrollado proyectos de acuerdo a la contratación requerida, el presente cuadro nos permite realizar el análisis histórico de los contratos que han realizado anteriormente otras entidades para contratar una obra, bien o servicio similar o igual al que pretende contratar actualmente

Análisis de Históricos de Contrataciones Realizadas por otras Entidades con objetos relacionados con lo que se pretende contratar	
NO. PROCESO	**132/2021**
ENTIDAD CONTRATANTE	**ALCALDIA MUNICIPAL DE BOJACA**
MODALIDAD DE SELECCIÓN	**CONTRATACIÓN DIRECTA**
VALOR	**$ 60.000.000**
OBJETO DEL CONTRATO	PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES ESPECALIZADOS DE ASESORIA EXTERNA PARA EEALIZAR EL LEVANTATAMIENTO DEL INVENTARIO Y AVALUO DE LOS ACTIVOS FIIJOS DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE BOJACA, CLASIFICADOS EN BIENES MUEBLES E INMUEBLES, SU VALORACION Y ORGANIZACIÓN CONFORME A LAS NORMAS INTERNACIONALES CONTABLES PARA EL SECTOR PUBLICO NIC-SP.

Análisis de Históricos de Contrataciones Realizadas por otras Entidades con objetos relacionados con lo que se pretende contratar	
NO. PROCESO	**C.P.S. No. 541 DE 2019**
ENTIDAD CONTRATANTE	**E.S.E. HOSPITAL UNIVERSITARIO DE LA SAMARITANA**
MODALIDAD DE SELECCIÓN	**COTRATACION DIRECTA**
VALOR	**$256.000.000**

OBJETO DEL CONTRATO	SERVICIO DE LEVANTAMIENTO DEL INVENTARIO FISICO DE LOS BIENES MUEBLES E INMUBLES DEL NUEVO HOSPITAL REGIONAL DE ZIPAQUIRA Y SU VALORACION DE ACUERDO A LAS NORMAS CONFORME A LAS NORMAS INTERNACIONALES CONTABLES PARA EL SECTOR PUBLICO NIC-SP.

Análisis de Históricos de Contrataciones Realizadas por otras Entidades con objetos relacionados con lo que se pretende contratar	
NO. PROCESO	**233 /2017**
ENTIDAD CONTRATANTE	**ALCALDIA MUNICIPAL DE FLANDES TOLIMA**
MODALIDAD DE SELECCIÓN	**CONTRATACION DIRECTA**
VALOR	**$ 46.000.000**
OBJETO DEL CONTRATO	PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA ELABORACION DE LOS AVALUOS COMERCIALES DE LOS SETENTA (70) BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE FLANDES CONFORME A LAS NORMAS INTERNACIONALES CONTABLES PARA EL SECTOR PUBLICO NIC-SP.

Análisis de Históricos de Contrataciones Realizadas por otras Entidades con objetos relacionados con lo que se pretende contratar	
NO. PROCESO	**C.P.S. No. 400 DE 2018**
ENTIDAD CONTRATANTE	**E.S.E. HOSPITAL UNIVERSITARIO DE LA SAMARITANA**

MODALIDAD DE SELECCIÓN	**COTRATACION DIRECTA**
VALOR	**$179.000.000**
OBJETO DEL CONTRATO	SERVICIO DE LEVANTAMIENTO DEL INVENTARIO FISICO Y AVALUO COMERVIAL DE LOS BIENES MUEBLES E INMUBLES, EQUIPOS Y VEHICULOS DEL HOSPITAL DE LA SAMARITANA DE ACUERDO A LAS NORMAS CONFORME A LAS NORMAS INTERNACIONALES CONTABLES PARA EL SECTOR PUBLICO NIC-SP.

Análisis de Históricos de Contrataciones Realizadas por otras Entidades con objetos relacionados con lo que se pretende contratar	
NO. PROCESO	**CMA-001-2022**
ENTIDAD CONTRATANTE	**MUNICIPIO DE CAPARRAPI**
MODALIDAD DE SELECCIÓN	**CONCURSO DE MERITOS ABIERTO**
VALOR	**$224.000.047**
OBJETO DEL CONTRATO	CONSULTORIA PARA EL LEVANTAMIENTO FISICO DEL INVENTARIO DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE CAPARRAPI Y EL AVALUO DE LOS MISMOS.

ANÁLISIS DE LA OFERTA:

El objeto del presente proceso pre-contractual es: **“PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES ESPECIALIZADOS DE ASESORÍA EXTERNA PARA REALIZAR AVALUO DE LOS ACTIVOS FIJOS DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE GIRARDOT, CLASIFICADOS EN BIENES MUEBLES E INMUEBLES, SU VALORACIÓN Y ORGANIZACIÓN, CONFORME A LAS NORMAS INTERNACIONALES CONTABLES PARA EL SECTOR PÚBLICO NIC-SP”**

De acuerdo con la Ley 1314 de 2009, por la cual, se regulan los principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia, la Resolución 533 de 2015 y el Instructivo 002 de Octubre 8 de 2015, expedidos por la Contaduría General de la Nación, por la cual, se incorpora en el Régimen de Contabilidad Pública el Marco Normativo aplicable a las Entidades Públicas, hace obligatoria la implementación de las NORMAS INTERNACIONALES CONTABLES PARA EL SECTOR PÚBLICO, cuyo insumo son los valores de la propiedad, planta y equipo del Municipio, que deben estar actualizados.

Que la Contaduría General de la Nación, sostiene que las entidades públicas deben depurar continuamente su información contable, de tal manera que los saldos de las cuentas que se presenten en los diferentes informes revelen en todo momento la realidad financiera, económica y social. Para el efecto se entiende como depuración, el conjunto de actividades permanentes que lleva a cabo el ente público, tendientes a determinar la existencia real de bienes, derechos y obligaciones que afecten el patrimonio público.

Que el propósito principal de la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía de Girardot es planear, dirigir, coordinar, ejecutar y evaluar planes, programas, y proyectos para la gestión y desarrollo de las competencias propias de la Secretaría a su cargo, para lograr el cumplimiento de la misión institucional y las metas planteadas en el Plan de Desarrollo Municipal *“GIRARDOT ES DE TODOS”.*

Que mediante Acuerdo Municipal No. 003 de fecha 30 de julio de 2020, expedido por el Honorable Concejo Municipal de Girardot, se aprobó el Plan de desarrollo Municipal *"GIRARDOT ES DE TODOS VISION 20/40 2020-2023"*, teniendo como Eje Estratégico 4 "Girardot, Modelo de Administración Pública", donde se encuentra el programa *"Fortalecimiento de la capacidad institucional"* y meta producto *"Realizar un saneamiento contable en el cuatrienio como estrategia de finanzas responsables y sostenibles".*

Que de conformidad con el Decreto 061 de 2019 expedido por la Administración Municipal de Girardot "Por el cual se ajusta el manual específico de funciones y competencias laborales para los empleos de la planta de personal de la alcaldía del municipio de girardot – cundinamarca" una de las funciones de la Secretaría de Hacienda es: "Dirigir y controlar los sistemas y procedimientos de contabilidad institucional y la elaboración y presentación de los estados financieros en el marco de las normas legales vigentes y las directrices de la Contaduría General de la Nación.".

Que dentro de las funciones de la Alcaldía Municipal de Girardot y específicamente del Almacén Municipal a cargo de la Secretaría de Hacienda, se encarga de administrar los bienes y recursos de propiedad Municipio, y para ello es necesario realizar el avalúo de los bienes de uso público, bienes muebles e Inmuebles, enseres, equipo, maquinaria y vehículos, para que sean incorporados a la contabilidad general en forma actualizada y detallada.

Que el control de inventarios es un elemento fundamental para el buen desarrollo financiero y administrativo de la Administración Municipal, ya que de ella se deriva la información de los bienes y elementos con los que se cuenta y que se pueden estar desperdiciando y deteriorando.

Que el manejo de los bienes muebles e inmuebles, están bajo responsabilidad de la Administración Municipal, a través de Secretarios de Despacho y funcionarios debe involucrar los principios de eficacia como organización y economía en organización y

control de inventarios, además de conseguir la confiabilidad de utilidad de la información contable y financiera, facilitando el ejercicio del control fiscal.

Que el Municipio requiere realizar el proceso de adopción al marco normativo, por ello y teniendo en cuenta que la valoración de los inventarios no se encuentra actualizado dentro de la entidad y que este es uno de los instrumentos más relevantes para llevar a cabo esta transición, además el municipio abriendo la puerta a la globalización y a la homogeneización de normas, leyes y principios que establecen la información que se deben presentar en los estados financieros bajo normas Internacionales de contabilidad del sector público NICSP.

Que en la actualidad la información que existe respecto a los inventarios de bienes muebles e inmuebles, enseres, equipo, maquinaria, vehículos de propiedad de la Alcaldía Municipal, no está lo suficientemente depurada y actualizada, a pesar de los enormes esfuerzos realizados por los funcionarios de cada área y no cuenta con un inventario de los bienes muebles e inmuebles debidamente actualizado y valorado, de acuerdo al nuevo Régimen de Contabilidad Pública, careciendo de valor, razón por la cual se debe aplicar el avalúo y el procedimiento para el avaluó de los bienes de uso público se debe realizar conforme a la Circular Externa 060 de 2005 y la Resolución 119 de 2006 de la Contaduría General de la Nación.

Circular externa 060 de 2005 Y Circular Externa 060 de 2005 emitida por la Contaduría General de la Nación prevé: *“Los avalúos de que trata la presente Circular Externa tendrán vigencia de tres (3) años como mínimo. Las entidades públicas que hayan practicado avalúos durante el año inmediatamente anterior a la expedición de la presente norma, podrán mantener registrado dicho valor durante el tiempo que reste para completar el lapso de tres (3) años.”.*

Que La Administración municipal de Girardot, Cundinamarca, no ha adelantado la VALORIZACION DE INVENTARIOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES E IMPLEMENTACION EN EL PROCESO DE CONVERGENCIA DE LA INFORMACION FINANCIERA.

Que con la actualización del inventario de los activos fijos, la valoración y el plaqueteo de los mismos, la entidad dispone de información veraz, clara y oportuna, para que los registros contables y balances sean muy precisos, para que al momento de tomar decisiones, se tenga información veraz y ajustada a la realidad. Dado que cualquier declaración realizada erróneamente puede resultar en una sanción y multa, que generarían en una gran pérdida para la entidad.

Que en los estados contables de la Entidad se encuentran reflejados los valores de los activos agrupados de acuerdo al tipo de bien y en la cuenta se encuentran registrados bienes inmuebles tanto urbanos como rurales de propiedad del Municipio, los cuales requieren la elaboración del avalúo comercial, a fin de establecer el precio real de los activos fijos, reflejarlo contablemente y determinar el valor el patrimonio público.

Que el Municipio de Girardot tiene la necesidad de establecer un inventario de los bienes inmuebles real, actualizado y avaluado, como apoyo a la gestión administrativa y contable, que permita a la entidad estimar exactamente su patrimonio institucional y así pueda ejercer un mejor control sobre sus bienes, y para ellos requiere de la asesoría de personal altamente calificado en la realización de avalúo de bienes, para que mediante la aplicación de los procedimientos existentes y la práctica de metodologías, parámetros y factores valuatorios se logre determinar el justo precio de los bienes inmuebles de propiedad de la Entidad, de acuerdo a su estado y al uso institucional que actualmente prestan.

Que de todo lo anterior se concluye que la información existente en materia de inventarios y el control de los mismos, en un buen porcentaje no está debidamente depurada y no está acorde con los actuales procesos de modernización y gestión de la calidad que exige la administración pública, por eso esta administración ve la necesidad y conveniencia inmediata de contratar una persona natural o jurídica altamente calificado para la toma física de inventarios, identificación e individualización de los bienes muebles.

Que así mismo, es necesario llevar continuidad en el registro de los bienes muebles e inmuebles en el software de Almacén Sistema de información financiera y administrativa “SINFA”, el cual permite identificar dentro del inventario para los bienes muebles o devolutivos; en cuanto a los bienes inmuebles es necesario llevar registro actualizado de las propiedades a título del Municipio; bienes inmuebles existentes cuyo poseedor, tenedor, usufructuario o comodatario sea el Municipio; verificar las escrituras públicas a nombre del Municipio que no aparecen registradas para proyectar los actos administrativos de incorporación de los inmuebles en los respectivos registros contables del Municipio.

Que analizado lo anterior y considerando que la Administración Municipal no cuenta con personal profesional de planta suficiente e idóneo con amplios conocimientos en avalúos comerciales de bienes inmuebles, motivo por el cual amparados en lo establecido en el literal d) del numeral 1° del artículo 24 de la Ley 80 de 1993, al numeral 4, del artículo 2, de la ley 1150 de 2007 y el Artículo 81 del Decreto 1510 de 2013, se elaboró el respectivo estudio de justificación y conveniencia el cual determinó la necesidad de contratar de manera directa a una persona natural o jurídica altamente calificada a fin que adelante y apoye este proceso específico y necesario para el desarrollo efectivo de la Función Administrativa.

Que el proceso de contratar la prestación de servicios altamente calificados debe entenderse como aquellos que por su objeto demanda vasta experiencia, perfil académico y profesional cualificado que se estima contratar.

ANALISIS COMERCIAL

Ver anexo cálculo del presupuesto

INDICADORES FINANCIEROS POR EL PIE

Según informe de los estados financieros por el sector del Portal de información Empresarial de la superintendencia de Sociedades, por la Delegatura de Asuntos Económicos y desempeño del sector en Colombia, presenta una información la cual será para los cálculos los índices financieros, así poder presentar el indicador final adoptado por el mercado y/o el PIE.

		Liquidez	Endeudamiento	Rentabilidad del patrimonio	Rentabilidad del activo
Activo	$114.040.575	1.69	0,48	0,026	0,012
Activo corriente	$71.950.568				
Pasivo	$58.747.889				
Pasivo corriente	$42.606.622				
Patrimonio	$55.292.686				
Utilidad	$1.457.651				
Gastos Financieros	$1.801.792				
Utilidad operativa	$6.007.142				

PORTAL DE INFORMACIÓN EMPRESARIAL PIE

Reporte de Estado de Situación Financiera (ESF) por Sector/Ubicación

SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

Criterios de Consulta

Corte Estatutario	Macrosector	Sector	Actividad Económica	Región	Departamento	Ciudad/Municipio	Tipo Corte Estatutario	Sociedades
2017-12-31	SERVICIOS	ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS Y DE APOYO	Organización de convenciones y eventos	REGION CENTRO ORIENTE	Varios Departamentos	Varias Ciudades/Municipios	01. ANUAL	9

	SERVICIOS
	2017-dic-31
e situación financiera [sinopsis]	
os [sinopsis]	
Activos corrientes [sinopsis]	
Efectivo y equivalentes al efectivo	$10.416.442
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas	$48.061.733
Inventarios corrientes	$4.964.654
Activos por impuestos corrientes, corriente	$5.587.259
Otros activos financieros corrientes	$1.462.833
Otros activos no financieros corrientes	$1.262.108
Activos corrientes distintos al efectivo	$195.539
Total activos corrientes distintos de los activos	$71.950.568
Activos corrientes totales	$71.950.568
Activos no corrientes [sinopsis]	
Propiedades, planta y equipo	$34.242.460
Propiedades de inversión a valor razonable con	$3.519.462
Activos intangibles distintos de la plusvalía	$403.831

PORTAL DE INFORMACIÓN EMPRESARIAL PIE

Reporte de Estado de Situación Financiera (ESF) por Sector/Ubicación

SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

Criterios de Consulta

o	Corte Estatutario	Macrosector	Sector	Actividad Económica	Región	Departamento	Ciudad/Municipio	Tipo Corte Estatutario	Sociedades
	2017-12-31	SERVICIOS	ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS Y DE APOYO	Organización de convenciones y eventos	REGION CENTRO ORIENTE	Varios Departamentos	Varias Ciudades/Municipios	01. ANUAL	9

Inversiones en subsidiarias	$30.000
Inversiones en asociadas	$8.000
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas	$2.424.788
Activos por impuestos corrientes, no corriente	$859.550
Activos por impuestos diferidos	$295.364
Otros activos no financieros no corrientes	$46.732
Total de activos no corrientes	$42.090.007
Otros activos financieros no corrientes	$259.820
Total de activos	$114.040.575
rimonio y pasivos [sinopsis]	
Patrimonio [sinopsis]	
Capital emitido	$25.561.360
Prima de emisión	$397.864
Acciones propias en cartera	$0
Otras participaciones en el patrimonio	$117.754
Superavit por revaluación	$763.695
Otras reservas	$9.837.994
Ganancias acumuladas	$18.614.019

PORTAL DE INFORMACIÓN EMPRESARIAL

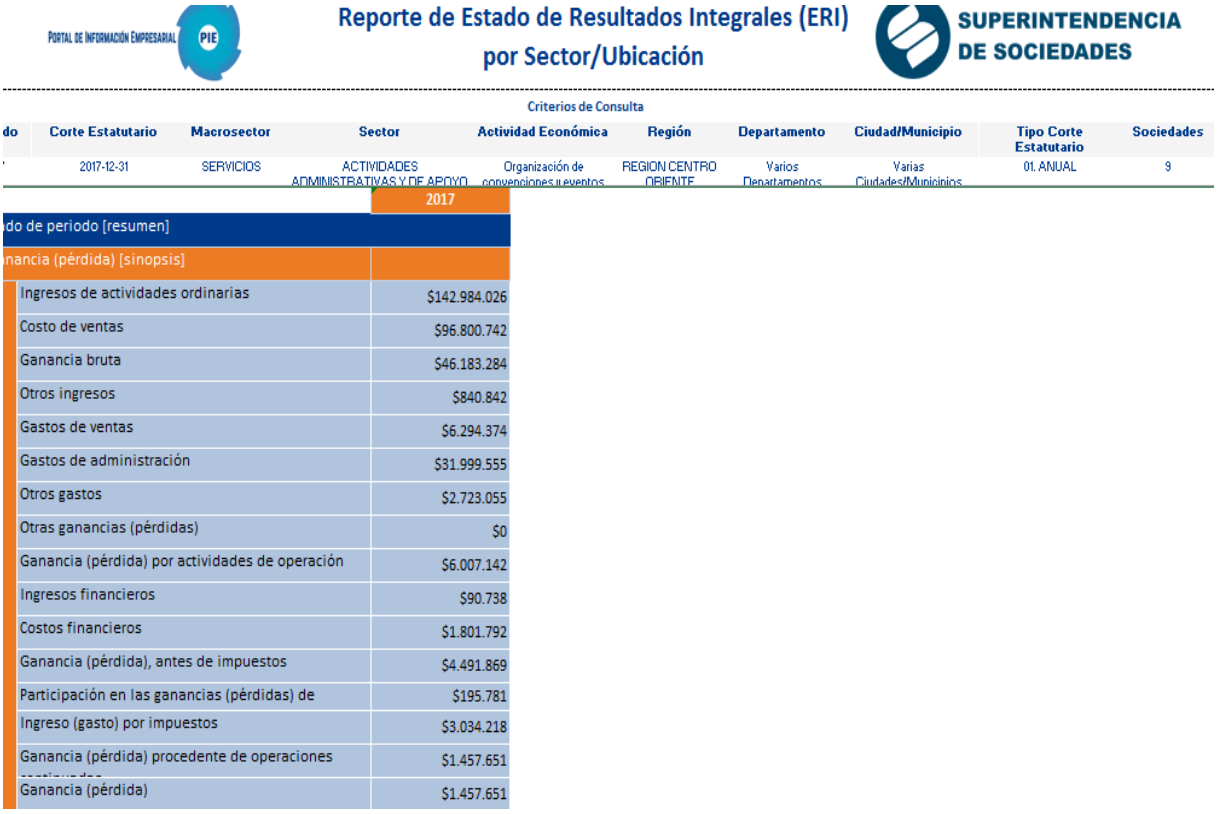
Reporte de Estado de Situación Financiera (ESF) por Sector/Ubicación

SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

Criterios de Consulta

Corte Estatutario	Macrosector	Sector	Actividad Económica	Región	Departamento	Ciudad/Municipio	Tipo Corte Estatutario	Sociedades
2017-12-31	SERVICIOS	ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS Y DE APOYO	Organización de convenciones y eventos	REGION CENTRO ORIENTE	Varios Departamentos	Varias Ciudades/Municipios	01. ANUAL	9

Patrimonio total	$55.292.686
Total de patrimonio y pasivos	$114.040.575
Pasivos [sinopsis]	
Pasivos corrientes [sinopsis]	
Provisiones corrientes [sinopsis]	$5.785.380
Cuentas por pagar comerciales y otras	$21.382.498
Pasivos por impuestos corrientes, corriente	$7.762.318
Otros pasivos financieros corrientes	$16.071.055
Otros pasivos no financieros corrientes	$2.852.535
Total de pasivos corrientes distintos de los	$13.046.169
Total pasivos corrientes distintos de los	$29.560.453
Pasivos incluidos en grupos de activos	$0
Pasivos corrientes totales	$42.606.622
Pasivos no corrientes [sinopsis]	
Provisiones no corrientes [sinopsis]	$0
Cuentas comerciales por pagar y otras	$8.362.026
Pasivo por impuestos diferidos	$556.920
Pasivos por impuestos corrientes, no	$0
Otros pasivos financieros no corrientes	$13.108.733
Otros pasivos no financieros no corrientes	$0
Total de pasivos no corrientes	$16.141.267



PORTAL DE INFORMACIÓN EMPRESARIAL

Reporte de Estado de Resultados Integrales (ERI) por Sector/Ubicación

SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

Criterios de Consulta

do	Corte Estatutario	Macrosector	Sector	Actividad Económica	Región	Departamento	Ciudad/Municipio	Tipo Corte Estatutario	Sociedades
	2017-12-31	SERVICIOS	ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS Y DE APOYO	Organización de convenciones y eventos	REGION CENTRO ORIENTE	Varios Departamentos	Varias Ciudades/Municipios	01. ANUAL	9

do de periodo [resumen]	2017
nancia (pérdida) [sinopsis]	
Ingresos de actividades ordinarias	$142.984.026
Costo de ventas	$96.800.742
Ganancia bruta	$46.183.284
Otros ingresos	$840.842
Gastos de ventas	$6.294.374
Gastos de administración	$31.999.555
Otros gastos	$2.723.055
Otras ganancias (pérdidas)	$0
Ganancia (pérdida) por actividades de operación	$6.007.142
Ingresos financieros	$90.738
Costos financieros	$1.801.792
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	$4.491.869
Participación en las ganancias (pérdidas) de	$195.781
Ingreso (gasto) por impuestos	$3.034.218
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones	$1.457.651
Ganancia (pérdida)	$1.457.651

ANÁLISIS DE RIESGOS.

Para el presente proceso de selección se hace necesario identificar los riesgos de acuerdo al decreto 1082 Cap.1 Subsección 6 Articulo 2.2.1.1.1.6.1, Articulo 2.2.1.1.1.6.2, Articulo 2.2.1.1.1.6.3, en donde se Determinará algunos requisitos habilitantes, procedimientos y

demás sistemas de control, teniendo en cuenta el riesgo de proceso de contratación, el valor del objeto del proceso de contratación y en donde se modifica los primeros análisis de demanda y oferta teniendo en cuenta la identificación de riesgos del proceso. La evaluación del riesgo se realizará de acuerdo a los manuales y guías que para el efecto expide Colombia Compra Eficiente.

Una vez realizada la evaluación y calificación de cada uno de los riesgos asociados al proceso de contratación, el municipio decide transferir algunos riesgos al proponente y/o futuro contratista, especificados en la matriz de Riesgos del manual que expide Colombia Compra Eficiente y en donde su numeral 4 establece este tipo de asignación y tratamiento de los riesgos. Y en donde en el mismo establece que en principio general el riesgo debe asumirlo la parte que puede afrontarlo en mejor forma bien sea por su experiencia, conocimiento o papel dentro de la ecuación contractual, entre otras y que dentro de la evaluación y calificación de los riesgo según el numeral 3 del manual de riesgos se establecen fuentes de información como: Opiniones y juicios de especialistas o expertos El municipio decide establecer unos requisitos habilitantes para seleccionar la opción apropiada teniendo en cuenta el costo y el beneficio de cualquiera de las acciones identificadas para el tratamiento en el riesgo enumeradas y escritas en la matriz. Teniendo en cuenta que se modificara iterativamente algunos requisitos de los cuales se tenía preestablecidos sin riesgos en el análisis de la demanda, oferta y del sector en general.

Fuente: Decreto 1082 Cap. 1 Subsección 6
https://www.dnp.gov.co/Paginas/Normativa/Decreto-1082-de-2015.aspx

Artículo 2.2.1.1.1.6.1
Artículo 2.2.1.1.1.6.2
Articulo2.2.1.1.1

ORIGINAL FIRMADO

LILIANA ESPERANZA ORJUELA CUBIDES
Secretaria de Hacienda