| ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. | ESTUDIO DE PRECIOS DE MERCADO | | CÓDIGO: GJC-FT09 | LA TERMINAL |
|---|---|---|---|---|
| | | | VERSIÓN N° 05 | |
| | GESTIÓN JURÍDICA Y CONTRACTUAL | FORMATO | FECHA: FEBRERO DE 2017 | |

| | | |
|---|---|---|
| NOMBRE DEL PROYECTO: Consultoria especializada para la elaboración de los avalúos comerciales de 214 bienes inmuebles y avalúo de bienes muebles, planta y equipos de propiedad del Terminal de Transporte de Bogotá S.A. | | |
| PRESUPUESTO OFICIAL PARA LA CONTRATACIÓN DE ESTE OBJETO: | $ 242.957.400 | FECHA: 08 DE ENERO 2023 |
| PRESUPUESTO ASIGNADO EN PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES PARA LA VIGENCIA: | $ 319.066.667 | |

**AVALUO DE BIENES MUEBLES, PLANTA Y EQUIPO**

| BIENES Y/O SERVICIOS | | | | COTIZACIONES RECIBIDAS | | | | | | | | | CANTIDADES SOLICITADAS | VALOR PROMEDIO | VALOR TOTAL PROMEDIO SUGERIDO COMO TECHO A OFERTAR |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | COTIZACIÓN 1 | | | COTIZACIÓN 2 | | | COTIZACIÓN 3 | | | | | |
| ÍTEM | DESCRIPCIÓN | CARACTERISTICAS Y/O ESPECIFICACIONES TECNICAS | MEDIDA | VALOR UNITARIO | IVA | VALOR TOTAL IVA INCLUIDO | VALOR UNITARIO | IVA | VALOR TOTAL IVA INCLUIDO | VALOR UNITARIO | IVA | VALOR TOTAL IVA INCLUIDO | | | |
| 1 | Informe No. 1 | Informe de avalúo del 10% de los bienes a que hace referencia el anexo 1 y entrega de un plan de trabajo y cronograma. | UND | $ 4.000.000 | $ 760.000 | $ 4.760.000 | $ 5.985.000 | $ 1.137.150 | $ 7.122.150 | $ 3.500.000 | $ 665.000 | $ 4.165.000 | 1 | $ 5.349.050 | $ 5.349.050 |
| 2 | Informe No. 2 | Informe de avalúo del 30% de los bienes a que hace referencia el anexo 1 y de conformidad con lo establecido en el plan de trabajo y cronograma presentado en el informe 1 | UND | $ 12.000.000 | $ 2.280.000 | $ 14.280.000 | $ 9.975.000 | $ 1.895.250 | $ 11.870.250 | $ 10.500.000 | $ 1.995.000 | $ 12.495.000 | 1 | $ 12.881.750 | $ 12.881.750 |
| 3 | Informe No. 3 | Informe de avalúo del 30% de los bienes a que hace referencia el anexo 1 y de conformidad con lo establecido en el plan de trabajo y cronograma presentado en el informe 1 | UND | $ 12.000.000 | $ 2.280.000 | $ 14.280.000 | $ 9.975.000 | $ 1.895.250 | $ 11.870.250 | $ 10.500.000 | $ 1.995.000 | $ 12.495.000 | 1 | $ 12.881.750 | $ 12.881.750 |
| 4 | Informe No. 4 FINAL | Avalúo del 30% de los bienes a que hace referencia el anexo 1 y de conformidad con lo establecido en el plan de trabajo y cronograma presentado en el Informe 1<br>Informe Tecnico final de Avalúo sobre el 100% de los bienes muebles, maquinaria y equipos a que hace referencia el Anexo 1 | UND | $ 12.000.000 | $ 2.280.000 | $ 14.280.000 | $ 13.965.000 | $ 2.653.350 | $ 16.618.350 | $ 10.500.000 | $ 1.995.000 | $ 12.495.000 | 1 | $ 14.464.450 | $ 14.464.450 |
| | | VALOR TOTAL INCLUIDO IMPUESTOS | | $ 40.000.000 | $ 7.600.000 | $ 47.600.000 | $ 39.900.000 | $ 7.581.000 | $ 47.481.000 | $ 35.000.000 | $ 6.650.000 | $ 41.650.000 | N/A | $ 45.577.000 | $ 45.577.000 |

**AVALUO DE BIENES INMUEBLES**

| BIENES Y/O SERVICIOS | | | | COTIZACIONES RECIBIDAD | | | | | | | | | CANTIDADES SOLICITADAS | VALOR PROMEDIO | VALOR TOTAL PROMEDIO SUGERIDO COMO TECHO A OFERTAR |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | COTIZACIÓN 1 | | | COTIZACIÓN 2 | | | COTIZACIÓN 3 | | | | | |
| ÍTEM | DESCRIPCIÓN | CARACTERISTICAS Y/O ESPECIFICACIONES TECNICAS | MEDIDA | VALOR UNITARIO | IVA | VALOR TOTAL IVA INCLUIDO | VALOR UNITARIO | IVA | VALOR TOTAL IVA INCLUIDO | VALOR UNITARIO | IVA | VALOR TOTAL IVA INCLUIDO | | | |
| 1 | Estudio inmobiliario de valoración económica de los bienes inmuebles propiedad de la Terminal de Transporte S.A, que establezca las potencialidades de desarrollo urbanístico, contemplando escenarios tales Como: i) comercial e institucional, ii) comercial y residencial, iii) residencial y dotacional, entre otros, aplicando metodologías como la de residual dinámico que analicen el mayor o menor uso del suelo, así como la maximización de su valor. | Informe 1: Entrega del informe de avalúo sobre setenta y dos (72) predios. | UN | $ 58.823.529 | $ 11.176.471 | $ 70.000.000 | $ 13.696.000 | $ 2.602.240 | $ 16.298.240 | $ 33.750.000 | $ 6.412.500 | $ 40.162.500 | 1 | $ 42.153.580 | $ 42.153.580 |
| | | Informe 2: Entrega del informe de avalúo sobre setenta y dos (72) predios. | UN | $ 58.823.529 | $ 11.176.471 | $ 70.000.000 | $ 13.696.000 | $ 2.602.240 | $ 16.298.240 | $ 33.750.000 | $ 6.412.500 | $ 40.162.500 | 1 | $ 42.153.580 | $ 42.153.580 |
| | | Informe 3: Entrega del informe de avalúo sobre setenta (70) predios. | UN | $ 58.823.529 | $ 11.176.471 | $ 70.000.000 | $ 13.696.000 | $ 2.602.240 | $ 16.298.240 | $ 33.750.000 | $ 6.412.500 | $ 40.162.500 | 1 | $ 42.153.580 | $ 42.153.580 |
| | | Informe 4: Entregar el informe definitivo de avalúo de los 214 predios urbanos y/o rurale, según los requerimientos exigidos en las especificaciones técnicas con sus soportes técnicos y económicos | UN | $ 117.647.059 | $ 22.352.941 | $ 140.000.000 | $ 27.392.000 | $ 5.204.480 | $ 32.596.480 | $ 33.750.000 | $ 6.412.500 | $ 40.162.500 | 1 | $ 70.919.660 | $ 70.919.660 |
| | | VALOR TOTAL INCLUIDO IMPUESTOS | | $ 294.117.646 | $ 55.882.353 | $ 349.999.999 | $ 68.480.000 | $ 13.011.200 | $ 81.491.200 | $ 135.000.000 | $ 25.650.000 | $ 160.650.000 | N/A | $ 197.380.400 | $ 197.380.400 |

| RESUMEN COTIZACIÓN | COTIZACIÓN 1 | COTIZACIÓN 2 | COTIZACIÓN 3 | VALOR TOTAL PROMEDIO SUGERIDO COMO TECHO A OFERTAR |
|---|---|---|---|---|
| AVALUO DE BIENES MUEBLES, PLANTA Y EQUIPO | $ 47.600.000 | $ 47.481.000 | $ 41.650.000 | $ 45.577.000 |
| AVALUO DE BIENES INMUEBLES | $ 349.999.999 | $ 81.491.200 | $ 160.650.000 | $ 197.380.400 |
| VALOR TOTAL DE LA COTIZACIÓN | $ 397.599.999 | $ 128.972.200 | $ 202.300.000 | $ 242.957.400 |

| TIEMPO DE EJECUCIÓN EN MESES | 4 | VALOR DEL PRESUPUESTO OFICIAL SEGÚN ESTUDIO | $ 242.957.400 |
|---|---|---|---|

De acuerdo con el presupuesto asignado para la actual vigencia, para cumplir con el objetivo propuesto que se describirá a continuación: "Servicios de avalúo de bienes muebles, planta y equipos y avaluó de inmuebles de propiedad del Terminal de Transporte de Bogotá S.A.", el cual es de $319.066.667, se considera que el presupuesto oficial para la futura contratación según el presente estudio de mercado es por la suma de DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE ($ 242.957.400) incluido IVA, gastos directos e indirectos en los que deba incurrir el contratista para el cumplimiento del contrato. Se anexan las respectivas cotizaciones.

**Observaciones:** Para el presente análisis, la Subgerencia Corporativa procedió a realizar el presente estudio de precios de mercado publicando la solicitud de información a los proveedores con referencia REF: No. COT-71-2022 en la plataforma del SECOP II, lo cual da publicidad al proceso de cotización a empresas que cumplen con el objeto a consultar y por medio del correo electrónico cotizaciones@terminaldetransporte.gov.co, se recibieron tres (3) cotizaciones que cumplen con el total de las especificaciones Tecnicas de las siguientes empresas: , CIDU SAS, ONASI SAS – INGRI TENJO SAS, LEVIN DE COLOMBIA.
En el presente estudio de mercado, no se tienen en cuenta las siguientes cinco (5) cotizaciones, ya que no cotizaron el total de los ítems solicitados: RV INMOBILIARIA SAS, APRA SAS, DALFRE, G&S MULTISERVICIOS, QUANTAM AVALUOS SAS.
Se procedió a realizar el análisis de valores totales, de acuerdo con la sumatoria de cada cotización se realizó el análisis de precios totales, donde se aplicó la metodología de media aritmética como orientación y referencia para obtener el valor total promedio de las cotizaciones, la cual dio como resultado un valor total promedio de $ 242.957.400. Teniendo en cuenta que la media aritmética es un tipo de herramienta que otorga la misma ponderación a todos los valores presentados y que es una medida de tendencia central, se recomienda como presupuesto estimado para el presente proceso el valor total promedio.

**Concepto:** Se recomienda para la futura contratación el valor total promedio de las cotizaciones del presente estudio de precios de mercado, es decir los relacionados en la columna "Valor Total Sugerido", como techo a ofertar, DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE ($242.957.400) IVA incluido. Gastos directos, indirectos e impuestos a que hubiere lugar para el normal desarrollo del futuro contrato. A partir de la cual se deberá surtir el proceso de contratación conforme al Manual de Contratación.

Alb[illegible] Gómez Barrios
Subgerente Corporativo

Rafael Mauricio Camargo Flórez
Director de Recursos Fiscos y Negocios
Líder del Proyecto

Revisó y aprobó:

Proyectó: Yalile Maldonado Castro - Contratista - Subgerencia Corporativa
Revisó: Manuel Fernando Cifuentes Bonilla - Profesional 3 - Subgerencia Corporativa

## ANÁLISIS DEL CONOCIMIENTO DEL SECTOR

En cumplimiento de lo dispuesto en el manual de contratación de la Terminal de Transporte S.A, adoptado mediante resolución N° 51 del 17 de noviembre del 2021, Según los numerales 18. Funciones a cargo de la Subgerencia Corporativa 18.2 Realizar el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso, observando los aspectos técnicos, económicos, legales, así como el análisis del riesgo, para ello podrá solicitarse el apoyo respectivo en la Subgerencia Jurídica. Y 18.6 La Dirección Financiera procederá realizar el análisis económico del sector, con indicadores financieros cuando se requiere y remitirlo a la subgerencia Corporativa. Se deben sustentar los indicadores financieros del proceso.

El documento es necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional y técnica.

## ANÁLISIS ECONÓMICO DE SECTOR

**OBJETO CONTRACTUAL PROPUESTO:** Consultoría especializada para la elaboración de los avalúos comerciales de 214 bienes inmuebles y avalúo de bienes muebles, planta y equipos de propiedad del Terminal de Transporte de Bogotá S.A.

### A. ASPECTOS GENERALES.

**1. Económico y/o Financiero**

**Salario Mínimo**

El salario mínimo, al igual que el Índice de Precios al Consumidor, crecen anualmente. A continuación, se muestra el salario mínimo y el auxilio de transporte desde el 2015 hasta el 2023:

TABLA 1 SALARIO MÍNIMO Y VARIACION PORCENTUAL ANUAL

| AÑO | SALARIO MINIMO | NORMATIVIDAD DECRETO | AUXILIO DE TRANSPORTE | NORMATIVIDAD DECRETO |
|---|---|---|---|---|
| 2023 | 1.160.000 | Decreto 2613 de 2022 | 140.606 | Decreto 2614 de 2022 |
| 2022 | 1.000.000 | Decreto 1724 de 2021 | 117.172 | Decreto 1725 de 2021 |
| 2021 | 908.526 | Decreto 1785 de 2020 | 106.454 | Decreto 1786 de 2020 |
| 2020 | 877.803 | Decreto 2360 de 2019 | 102.854 | Decreto 2361 de 2019 |
| 2019 | 828.116 | Decreto 2451 de 2018 | 97.032 | Decreto 2452 de 2018 |
| 2018 | 781.242 | Decreto 2269 de 2017 | 88.211 | Decreto 2270 de 2017 |
| 2017 | 737.717 | Decreto 2209 de 2016 | 83.140 | Decreto 2210 de 2016 |
| 2016 | 689.455 | Decreto 2552 de 2015 | 77.700 | Decreto 2553 de 2015 |
| 2015 | 644.350 | Decreto 2731 de 2014 | 74.000 | Decreto 2732 de 2014 |

https://www.funcionpublica.gov.co/web/eva/decretos_salariales

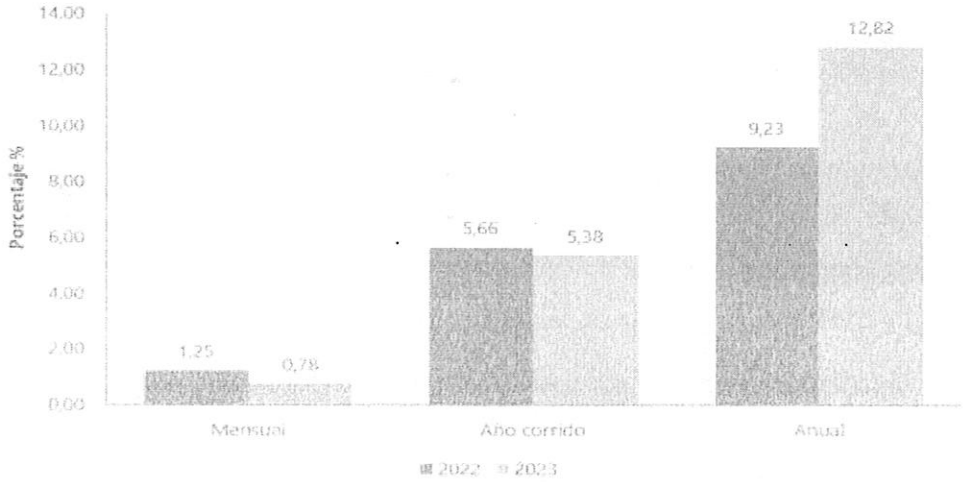
**Índice De Precios Al Consumidor (IPC)**

El DANE define el Índice de Precios al Consumidor (IPC) como un indicador que permite medir la variación porcentual promedio de los precios al por menor entre dos periodos de tiempo, de un conjunto de bienes y servicios que los hogares adquieren para su consumo. La variación del precio de un bien o servicio es la suma ponderada de variación de precio del artículo en las ciudades investigadas.

# Índice de Precios al Consumidor (IPC)

## Abril 2023

**Gráfico 1. IPC Variaciones**
**Total Nacional**
**Abril 2022 - 2023**




**Fuente:** DANE, IPC.

Fuente: Boletín Técnico DANE (IPC) - Consultado 09/05/2023
https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ipc/bol_ipc_abr23.pdf

En abril de 2023 en comparación con marzo de 2023, la variación de las subclases que más aportaron al índice total fueron: arriendo imputado (0,86%), combustibles para vehículos (3,37%), arriendo efectivo (0,93%), comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (1,09%), suministro de agua (3,10%), electricidad (1,69%), servicios relacionados con la copropiedad (2,95%), vehículo particular nuevo o usado (0,98%), comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato, en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (0,98%) y transporte urbano (0,45%). Las subclases con los mayores aportes negativos a la variación fueron: papas (-8,75%), frutas frescas (-3,42%), cebolla (-10,70%), tomate (-13,20%) y gas (-1,59%).

**Variación y contribución mensual por divisiones de gasto**

En el mes de abril de 2023, el IPC registró una variación de 0,78% en comparación con marzo de 2023, siete divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,78%): Bebidas alcohólicas y tabaco (1,43%), Transporte (1,28%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (1,15%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (1,05%), Salud (1,04%), Restaurantes y hoteles (1,04%) y, por último, Bienes y servicios diversos (0,90%). Por debajo se ubicaron: Prendas de vestir y calzado (0,56%), Recreación y cultura (0,44%), Educación (0,11%), Información y comunicación (0,03%) y por último, Alimentos y bebidas no alcohólicas (-0,07%).



DPCF

**Cuadro 1. IPC Variación y contribución mensual**
**Según divisiones de gasto**
**Abril 2022 - 2023**

| | | 2022 | | 2023 | |
|---|---|---|---|---|---|
| Divisiones de Gasto | Peso (%) | Variación (%) | Contribución Puntos Porcentuales | Variación (%) | Contribución Puntos Porcentuales |
| Bebidas alcohólicas y tabaco | 1,70 | 0,68 | 0,01 | 1,43 | 0,02 |
| Transporte | 12,33 | 0,66 | 0,08 | 1,28 | 0,17 |
| Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles | 23,12 | 0,82 | 0,20 | 1,15 | 0,35 |
| Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar | 4,13 | 1,49 | 0,06 | 1,05 | 0,04 |
| Restaurantes y hoteles | 9,43 | 1,06 | 0,11 | 1,04 | 0,11 |
| Salud | 1,71 | 0,87 | 0,01 | 1,04 | 0,02 |
| Bienes y servicios diversos | 5,36 | 0,90 | 0,05 | 0,90 | 0,05 |
| TOTAL | 100,00 | 1,25 | 1,25 | 0,78 | 0,78 |
| Prendas de vestir y calzado | 3,98 | 2,99 | 0,10 | 0,56 | 0,02 |
| Recreación y cultura | 3,79 | 1,18 | 0,04 | 0,44 | 0,02 |
| Educación | 4,41 | 0,01 | 0,00 | 0,11 | 0,00 |
| Información y comunicación | 4,33 | 0,13 | 0,00 | 0,03 | 0,00 |
| Alimentos y bebidas no alcohólicas | 15,85 | 2,75 | 0,51 | -0,07 | -0,01 |

**Fuente:** DANE, IPC
Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

Fuente: Boletín Técnico DANE (IPC) - Consultado 09/05/2023
https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ipc/bol_ipc_abr23.pdf

## Variación y contribución anual por divisiones de gasto

**Cuadro 4. IPC Variación y contribución año corrido**
**Por principales subclases**
**Abril 2023**

| Subclases | Variación (%) | Contribución Puntos porcentuales |
|---|---|---|
| Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio | 7,63 | 0,54 |
| Transporte urbano | 10,15 | 0,44 |
| Arriendo imputado | 2,77 | 0,35 |
| Combustibles para vehículos | 13,00 | 0,33 |
| Arriendo efectivo | 2,81 | 0,26 |
| Vehículo particular nuevo o usado | 6,76 | 0,20 |
| Electricidad | 5,57 | 0,19 |
| Frutas frescas | 17,16 | 0,19 |
| Comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato | 7,18 | 0,15 |
| Leche | 10,86 | 0,15 |

**Fuente:** DANE, IPC.
**Nota:** La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

Fuente: Boletín Técnico DANE (IPC) - Consultado 09/05/2023
https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ipc/bol_ipc_abr23.pdf

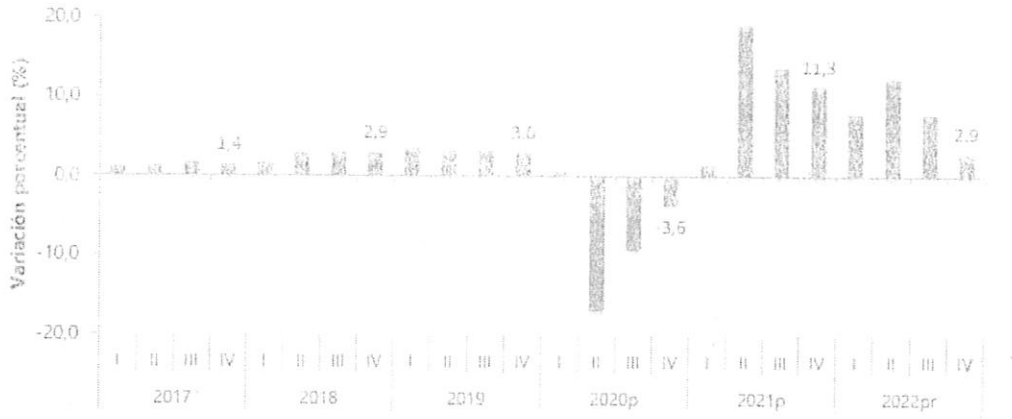
En abril de 2023 en comparación con diciembre de 2022, la variación de las subclases que más aportaron al acumulado del año fueron: comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (7,63%), transporte urbano (10,15%), arriendo imputado (2,77%), combustibles para vehículos (13,00%), arriendo efectivo (2,81%), vehículo particular nuevo o usado (6,76%), electricidad (5,57%), frutas frescas (17,16%), comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (7,18%) y leche (10,86%). Las mayores contribuciones negativas a la variación se ubicaron: tomate (-24,96%), papas (-8,07%), yuca para consumo en el hogar (-15,94%), cebolla (-4,67%) y equipo para la grabación, recepción y reproducción de imagen y sonido (-1,80%).

**Producto Interno Bruto (PIB)**

## Producto Interno Bruto (PIB)

### IV trimestre 2022 preliminar

**Gráfico 1. Producto Interno Bruto**
**Tasa de crecimiento en volumen[1]**
**2017-I / 2022pr-IV**




**Fuente:** DANE, Cuentas nacionales

Fuente: Boletín Técnico DANE (PIB) - Consultado 13/03/2023
https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib/bol_PIB_IVtrim22_producion_y_gasto.pdf

El Producto Interno Bruto crece 7,5% en el año 2022 respecto al año 2021. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

• Comercio al por mayor y al por menor; Reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 10,7% (contribuye 2,1 puntos porcentuales a la variación anual).

• Industrias manufactureras crece 9,8% (contribuye 1,2 puntos porcentuales a la variación anual).

• Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; Actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 37,9% (contribuye 1,2 puntos porcentuales a la variación anual).



DMCF

En el cuarto trimestre de 2022, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,9% respecto al mismo periodo de 2021. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

• Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; Actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 40,5% (contribuye 1,3 puntos porcentuales a la variación anual).

• Actividades financieras y de seguros crece 8,4% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

• Industrias manufactureras crece 2,7% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 0,7%. Esta variación se explica principalmente por la siguiente dinámica:

• Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; Actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 7,5%.

• Actividades financieras y de seguros crece 1,6%.

• Actividades inmobiliarias crece 0,4%

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Año total 2022[PT]

| Actividad económica | Tasas de crecimiento (%) | | |
|---|---|---|---|
| | Serie original | | Serie ajustada por efecto estacional y calendario |
| | Año total | Anual | Trimestral |
| | 2022[PT] / 2021[P] | 2022[PT]-IV / 2021[P]-IV | 2022[PT]-IV / 2022[PT]-III |
| Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca | -1,9 | -4,2 | -1,3 |
| Explotación de minas y canteras | 0,6 | -1,7 | -1,4 |
| Industrias manufactureras | 9,8 | 2,7 | -1,9 |
| Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2] | 4,1 | 1,5 | 0,2 |
| Construcción | 6,4 | -1,9 | -2,5 |
| Comercio al por mayor y al por menor[3] | 10,7 | 1,0 | -1,5 |
| Información y comunicaciones | 14,2 | 5,7 | 0,7 |
| Actividades financieras y de seguros | 6,5 | 8,4 | 1,6 |
| Actividades inmobiliarias | 2,0 | 2,0 | 0,4 |
| Actividades profesionales, científicas y técnicas[4] | 8,3 | 3,9 | -0,7 |
| Administración pública, defensa, educación y salud[5] | 4,9 | 1,4 | 0,3 |
| Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6] | 37,9 | 40,5 | 7,5 |
| **Valor agregado bruto** | **7,2** | **2,5** | **0,5** |
| Total impuestos menos subvenciones sobre los productos | 10,1 | 6,5 | 0,3 |
| **Producto Interno Bruto** | **7,5** | **2,9** | **0,7** |

Fuente: Boletín Técnico DANE (PIB) - Consultado 13/03/2023
https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib/bol_PIB_IVtrim22_producion_y_gasto.pdf

**Actividades profesionales, científicas y técnicas**

Para el año 2022, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 8,3%, en su serie original, respecto al mismo periodo de 2021. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos:

- Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 7,0%.
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 9,3%.

En el cuarto trimestre de 2022, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 3,9% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2021. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos:

- Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 2,9%.
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 4,8%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo decrece en 0,7%, explicado por:

- Actividades profesionales, científicas y técnicas decrece -0,04%.
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo decrece 1,2%.

**Tabla 11. Actividades profesionales, científicas y técnicas[1]**
**Tasas de crecimiento en volumen[2]**
**Año total 2022$^{Pr}$**

| Actividad económica | Tasas de crecimiento (%) | | |
|---|---|---|---|
| | Serie original | | Serie ajustada por efecto estacional y calendario |
| | Año total | Anual | Trimestral |
| | 2022$^{Pr}$ / 2021$^{P}$ | 2022$^{Pr}$-IV / 2021$^{P}$-IV | 2022$^{Pr}$-IV / 2022$^{Pr}$-III |
| Actividades profesionales, científicas y técnicas | 7,0 | 2,9 | -0,04 |
| Actividades de servicios administrativos y de apoyo | 9,3 | 4,8 | -1,2 |
| **Actividades profesionales, científicas y técnicas[1]** | **8,3** | **3,9** | **-0,7** |

**Fuente:** DANE, Cuentas nacionales

Fuente: Boletín Técnico DANE (PIB) - Consultado 13/03/2023
https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib/bol_PIB_IVtrim22_producion_y_gasto.pdf

**Indicadores Financieros**

Para este análisis, la Entidad analizo el comportamiento financiero de 29 empresas afiliadas y aquellas que reportan estados financieros a la SuperSociedades en el Portal de Información Empresarial con el código L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados. Para ello se analizó la información financiera del sector con corte a 31 de diciembre de 2021, así:

| INFORMACION FINANCIERA DEL SECTOR CORTE 31 DE DICIEMBRE DE 2021 | | | |
|---|---|---|---|
| TOTAL EMPRESAS 29 | NIVEL NACIONAL | CIIU | CIIU L6810 |
| INDICADORES | CAPITAL DE TRABAJO | LIQUIDEZ | ENDEUDAMIENTO |
| PROMEDIOS | 7.224.816 | 5,22 | 31,7% |

| INFORMACION CAPACIDAD DE ORGANIZACIÓN DEL SECTOR CORTE 31 DE DICIEMBRE DE 2021 | | |
|---|---|---|
| TOTAL EMPRESAS 29 | NIVEL NACIONAL | CIIU CIIU C1410 C1399 L6810 |
| INDICADORES | RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO | RENTABILIDAD DEL ACTIVO |
| PROMEDIOS | 62% | 42% |

| Razón social de la sociedad | Clasificación Industrial Internacional Uniforme Versión 4 A.C | CAPITAL DE TRABAJO (ACT CTE-PAS CTE) | RAZON CORRIENTE (ACT CTE/PAS CTE) | ENDEUDAMIENTO (PAS/ACT) | RENTABILIDAD PATRIMONIO (UTIL/PATRIM) | RENTABILIDAD ACTIVO (UTIL/ACT) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| AGUIRRE TORO EL AGUILA DESCALZA S.A.S. | L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados | 1.036.535 | 4,84 | 13,9% | 47% | 40% |
| FAMILY CAPITAL SAS | L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados | 69.504 | 1,38 | 11,3% | 82% | 73% |
| INVERSIONES GIGANTON SAS | L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados | 14.426.559 | 2,97 | 21,1% | 41% | 32% |
| CENTROS COMERCIALES DEL CAFE SAS | L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados | 3.448.598 | 2,06 | 14,0% | 75% | 65% |
| PROMOTORA INMOBILIARIA K7 S.A.S | L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados | 49.284.271 | 2,48 | 99,6% | 95% | 0% |
| MORA GROUP SAS | L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados | 773.884 | 1,15 | 26,2% | 60% | 44% |
| INVERSIONES COPRIM SAS EN REORGANIZACION | L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados | 31.680.986 | 4,80 | 15,1% | 99% | 84% |

| Razón social de la sociedad | Clasificación Industrial Internacional Uniforme Versión 4 A.C | CAPITAL DE TRABAJO (ACT CTE-PAS CTE) | RAZON CORRIENTE (ACT CTE/PAS CTE) | ENDEUDAMIENTO (PAS/ACT) | RENTABILIDAD PATRIMONIO (UTIL/PATRIM) | RENTABILIDAD ACTIVO (UTIL/ACT) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ALMAR INVERSIONES S.A | L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados | 829.369 | 6,37 | 16,0% | 61% | 51% |
| ZOLLIKON SAS | L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados | 15.554.624 | 3,37 | 50,5% | 30% | 15% |
| CENTROS COMERCIALES DEL SUR SAS | L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados | 3.794.214 | 1,97 | 19,0% | 53% | 43% |
| Desarrollos inmobiliarios malabo s.a.s | L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados | 1.190.385 | 3,78 | 9,2% | 47% | 43% |
| AEROTRANSPORTES DE COLOMBIA SAS | L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados | 847.172 | 28,59 | 26,3% | 27% | 20% |
| FARO INVESTMENTS SASFARO INVESTMENTS SAS | L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados | 4.407.778 | 6,80 | 13,9% | 73% | 63% |
| INVERSIONES MOSQUETA SAS | L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados | 663.191 | 4,38 | 22,5% | 82% | 64% |
| INVERSIONES VIMAJU S.A.S | L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados | 3.394.472 | 13,42 | 30,3% | 92% | 64% |
| CIMCOL S.A. | L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados | 43.617.810 | 16,16 | 63,2% | 9% | 3% |
| INHUR SA | L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados | 4.227.104 | 20,40 | 20,1% | 76% | 61% |
| INVERSIONES INMOBILIARIAS DE COLOMBIA SAS | L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados | 3.361.640 | 2,24 | 32,1% | 69% | 47% |
| PROMOTORA 63 S.A.S | L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados | 37.204 | 1,00 | 55,3% | 99% | 44% |
| ATC SITIOS INFRACO S A S | L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados | 5.314.955 | 2,15 | 78,9% | 18% | 4% |
| AREA CUADRADA CONSTRUCTORES S A S | L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados | 389.501 | 1,68 | 98,8% | 65% | 1% |
| SERVICIOS DE CONSTRUCCION EN ZONA FRANCA SAS | L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados | 1.387.003 | 4,54 | 69,1% | 97% | 30% |
| CANALES ANDRADE Y CIA SAS | L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados | 2.378.756 | 1,18 | 47,1% | 22% | 11% |
| MAFER REAL ESTATE DE COLOMBIA SAS | L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados | 3.884.609 | 1,51 | 4,7% | 9% | 9% |



DMCF

| Razón social de la sociedad | Clasificación Industrial Internacional Uniforme Versión 4 A.C | CAPITAL DE TRABAJO (ACT CTE-PAS CTE) | RAZON CORRIENTE (ACT CTE/PAS CTE) | ENDEUDAMIENTO (PAS/ACT) | RENTABILIDAD PATRIMONIO (UTIL/PATRIM) | RENTABILIDAD ACTIVO (UTIL/ACT) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| INVERSIONES MARDEN SA | L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados | 233.761 | 1,26 | 11,1% | 28% | 25% |
| DACAR SAS | L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados | 932.694 | 4,15 | 9,8% | 98% | 88% |
| PARZELLEN SAS | L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados | 9.032.448 | 2,95 | 10,0% | 91% | 82% |
| INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES NASA S.A.S | L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados | 2.326.992 | 1,37 | 23,7% | 87% | 67% |
| PROPLASTICOS SA | L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados | 993.645 | 2,53 | 5,8% | 57% | 53% |

**Capital de Trabajo** Activo Corriente - Pasivo Corriente




Fuente: Elaboración Propia

Teniendo en cuenta que la desviación estándar represento una dispersión de los datos de 12.681.263., como fórmula del promedio y teniendo en cuenta la campana de Gauss, el Capital de Trabajo promedio de $ 7.224.816.

**Índices de Endeudamiento** Pasivo Total / Activo Total, el cual determina el grado de endeudamiento en la estructura de financiación (pasivos y patrimonio) del proponente. A mayor índice de endeudamiento, mayor es la probabilidad del proponente de no poder cumplir con sus pasivos.




Fuente: Elaboración Propia

Teniendo en cuenta que la desviación estándar represento una dispersión de los datos del 27,2%, como fórmula del promedio y teniendo en cuenta la campana de Gauss, que el Nivel de Endeudamiento promedio de 31,7%.

**Índices de liquidez:** Activo Corriente / Pasivo Corriente, el cual determina la capacidad que tiene un proponente para cumplir con sus obligaciones de corto plazo. A mayor índice de liquidez, menor es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones de corto plazo.



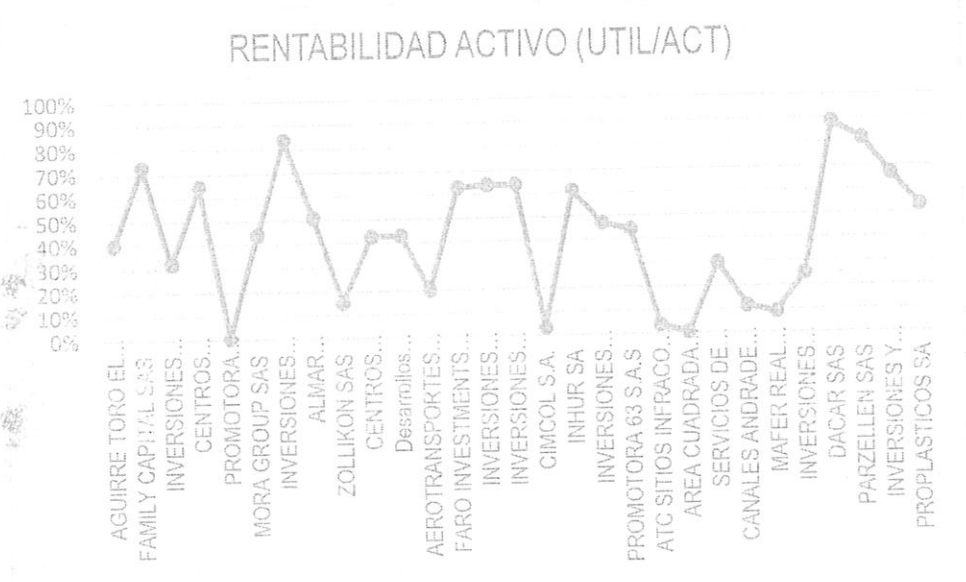

Fuente: Elaboración Propia



DMCP

Teniendo en cuenta que la desviación estándar represento una dispersión de los datos de 6,44 puntos, como fórmula del promedio y teniendo en cuenta la campana de Gauss, el Índice de Liquidez promedio de 5,22.

**Rentabilidad del activo:** Utilidad Operacional / Activo Total, el cual determina la rentabilidad de los activos del proponente, es decir, la capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el activo. A mayor rentabilidad sobre activos, mayor es la rentabilidad del negocio y mejor la capacidad organizacional del proponente. Este indicador debe ser siempre menor o igual que el de rentabilidad sobre patrimonio.




Fuente: Elaboración Propia

Teniendo en cuenta que la desviación estándar represento una dispersión de los datos del 27%, como fórmula del promedio y teniendo en cuenta la campana de Gauss la Rentabilidad Sobre activo promedio de 42%.

**Rentabilidad del Patrimonio:** Utilidad Operacional / Patrimonio, el cual determina la rentabilidad del patrimonio del proponente, es decir, la capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el patrimonio. A mayor rentabilidad sobre el patrimonio, mayor es la rentabilidad de los accionistas y mejor la capacidad organizacional del proponente.




Fuente: Elaboración Propia

Teniendo en cuenta que la desviación estándar represento una dispersión de los datos del 29%, como fórmula del promedio y teniendo en cuenta la campana de Gauss, la Rentabilidad Sobre Patrimonio promedio de 62%.

### 1.1 Riesgo Económico y/o Financiero

Actualmente la gestión de riesgos forma parte esencial en todas las empresas a nivel mundial, donde se deben realizar esfuerzos para anticiparse a posibles eventos infortunados. América Latina no es la excepción, cada vez son más las empresas y gobiernos que desarrollan planes de gestión y se acogen a estándares internacionales tales como las ISO, OHSAS, COSO etc.; a través de instituciones especializadas y programas.

Los riesgos financieros son aquellos riesgos de participar en los mercados financieros (gestión de activos financieros), de la gestión de tesorería, de impuestos y de seguros.

Los riesgos financieros son los que pueden afectar tanto, en la obtención de las fuentes de financiación, como en el valor y rentabilidad de los activos y pasivos financieros, entre ellos encontramos los siguientes:

**Riesgo de tipo de interés**
Las variaciones de las tasas de interés modifican los flujos futuros proyectados de los activos y pasivos obtenidos a un tipo de interés variable.

En concreto este riesgo afecta de manera significativa a la financiación de proyectos, donde su rentabilidad depende de la variación de los tipos de interés, al relacionarse directamente con los flujos de cajas esperados de los proyectos.

**Riesgo de tipo de cambio**
Cuando se realizan operaciones a nivel internacional, se realizan con divisas diferentes a la divisa de referencia de la Sociedad Dominante.

Las operaciones que más generan riesgos de tipo de cambio en el Grupo por el desarrollo de su actividad son:



DMCF

- Deudas contraídas por las compañías dedicadas a este sector, en moneda diferente a la funcional.
- Pagos a realizar en mercados internacionales por la adquisición de materias primas e inmovilizados.
- Cobros procedentes de proyectos emprendidos en otros países con moneda distinta a la funcional.
- Inversiones realizadas en filiales extranjeras.

Para mitigar este tipo de riesgos, se contratan derivados sobre divisas y seguros de tipo de cambio para cubrir los flujos de caja futuros de las operaciones anteriormente mencionadas.

**Riesgo de crédito**
Hace referencia a la probabilidad a que la contraparte de un contrato incumpla sus obligaciones de pago. Los activos financieros principales expuestos al riesgo de crédito son:

- Activos financieros corrientes y no corrientes.
- Instrumentos financieros de cobertura.
- Saldos de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.
- Activos financieros incluidos en el efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

Para reducir lo máximo posible el riesgo de impago de la contraparte, limita la contratación de activos financieros a casos en los que la contraparte sean entidades de crédito con demostrada calidad crediticia y solvencia, a la vez que diversifica el riesgo entre un número alto de entidades, de manera que ninguna esté expuesta a porcentajes significativos de riesgo.

**Riesgo de liquidez**
Este riesgo viene originado por los desfases temporales entre los recursos generados por la actividad y las necesidades de financiación para atender al pago de las deudas, circulante, etc. Con la finalidad de gestionar este riesgo, por lo que se trata de:

- Realizar una gestión de cobro activa ante los clientes o deudores.
- Supervisar permanentemente las provisiones de tesorería. Estar presentes en diferentes mercados de capitales con el fin de contratar suficientes líneas de financiación.[1]

2. Técnico:

**Para el proceso de** "Consultoría especializada para la elaboración de los avalúos comerciales de 214 bienes inmuebles y avalúo de bienes muebles, planta y equipos de propiedad del Terminal de Transporte de Bogotá S.A." **se debe tener en cuenta las siguientes especificaciones técnicas:**

1. **METODOLOGÍA:** Describir la metodología y /o procedimientos que se van a utilizar para lograr el objetivo de determinar el valor comercial de los activos.

2. **PLAN DE TRABAJO:** Documento que describe la planeación, organización y coordinación de forma eficiente y adecuada de las diferentes actividades que se llevarán a cabo para realizar el avalúo comercial de los 214 bienes inmuebles y el avalúo comercial de los bienes muebles planta y equipos que hacen parte del inventario de la Terminal de Transporte S.A., bienes que están en el Anexo 1 (Inventario de propiedad planta y equipo) y Anexo 2 (Inventario Bienes Inmuebles), los cuales hacen parte integral de este estudio previo.

[1] Johnson, C.A. (2001). "Value at Risk: Teoría y Aplicaciones". Estudios de Economía.
Muñoz, F.M.M. y Bello, J.C. (2009). "VaR: Un Acercamiento al Control de Riesgos de Mercado". Universidad de La Sabana. Colombia.

El plan de trabajo debe contar como mínimo con las siguientes actividades a desarrollar:

a) **CRONOGRAMA DEL PROYECTO DE AVALUO:** Deberá presentar el cronograma donde se describan las actividades y fechas de entrega.

b) **REVISIÓN Y PREPARACIÓN DE LA DOCUMENTACION:** Revisión de la información y de identificación previa de los elementos, así como el estudio y análisis de la documentación, identificación física y contable de cada elemento incluido en el inventario de bienes inmuebles, demás datos y documentos que permitan plena identificación de los inmuebles.

c) **VISITAS DE INSPECCIÓN:** Realizar las visitas de inspección para identificar plenamente las características de cada bien inmueble y mueble que será objeto de avalúo, como mínimo con las siguientes actividades:

INMUEBLES: Verificación de predios, constatación de áreas, georreferenciación, zonificación, vías de acceso, servicios públicos, fotografías y datos complementarios relevantes en la determinación de valor. El mismo estará en un todo de acuerdo con las normas vigentes establecidas por el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) todo de conformidad con la ley 1673 de 2013.

**MUEBLES:** Trabajo de campo, tomando como punto central el área administrativa de almacén y el área financiera que corresponda (Información contable relacionada con los bienes mubles, planta y equipo), reconocimiento e identificación de cada elemento, verificación e inventario de los bienes muebles, planta y equipo identificando y cuantificando las características físicas de cada elemento, registro fotográfico de todos los elementos que se puedan identificar con sus condiciones físicas de uso, identificación de las variables exógenas que influyen en la definición y/o determinación de los valores comerciales de los elementos.

## 3. ESPECIFICACIONES TECNICAS BIENES INMUEBLES:

**RESPECTO A LA IDONEIDAD DEL PROFESIONAL AVALUADOR QUE ELABORARÁ LOS AVALÚOS COMERCIALES DE BIENES INMUEBLES**

**3.1. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES.** Los avalúos comerciales de los inmuebles deberán ser realizados por un profesional avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores que tengan las categorías de bienes inmuebles rurales y urbanos.

**EXPERIENCIA DEL AVALUADOR.** El profesional avaluador debe contar con experiencia mínima de cinco (5) años en la elaboración de avalúos comerciales de bienes inmuebles

### 3.2. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL INFORME DE AVALÚO DE INMUEBLES.

El informe de avalúo sea de tipo urbano o rural debe reunir las siguientes características generales:

A. IDIOMA: español
B. FORMA DE PRESENTACIÓN A LA TERMINAL: Medio magnético y escrito en físico, los cuales deben ser fieles copia el uno del otro, incluyendo los anexos que soportan el informe de avalúo. Toda la información presentada debe presentarse de manera enumerada y consecutiva, incluyendo los anexos, empezando a partir del informe de avalúo y ser presentada como un solo documento.



DMCF

Para el caso de los archivos que contengan el procesamiento de la información para verificación del Terminal en cuanto a cálculos y otros valores que se encuentren mencionados dentro del informe, como por ejemplo tablas de Excel o información en otros formatos que permitan verificar los cálculos y/o metodologías, se deben adjuntar los mismos en la entrega en medio magnético. En todo caso el archivo del escrito en físico y del mismo en medio magnético deben coincidir en su última hoja donde se realizará la relación de la entrega de estos archivos y descripción de su contenido, aclarando que se encuentran en formato digital y su respectivo programa informático, procurando siempre que estos últimos permitan la correcta apertura de la información en la Terminal.

### 3.3. EQUIPO MINIMO DE TRABAJO

Para el desarrollo del objeto a contratar se debe conformar un equipo de trabajo mínimo compuesto por:

| CANTIDAD | CARGO A DESEMPEÑAR | FORMACION ACADEMICA | EXPERIENCIA ESPECIFICA |
|---|---|---|---|
| 1 | DIRECTOR DE PROYECTO | Profesional en Derecho o en Ingeniería con especialización o maestría en áreas afines al objeto contractual e inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores de conformidad con la Ley 1673 de 2013. | Acreditar mínimo diez (10) años de experiencia general y al menos siete (7) años de experiencia especifica en el sector de avalúos y haber participado como Director de 1 proyecto con objeto similar o relacionado con la elaboración de avalúos en empresas públicas o privadas. |
| 1 | INGENIERO CIVIL, CATASTRAL, GEODESTA Y/O ARQUITECTO | Profesional en Ingeniería Civil. Catastral, Geodesta, Arquitectura o afines con Especialización en áreas afines al objeto contractual e inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores de conformidad con la Ley 1673 de 2013. | Deberá tener cinco (5) años de experiencia general y al menos tres (3) años de experiencia especifica en el sector de avalúos y como avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores. |

**Nota.** El equipo de trabajo tendrá dedicación total al desarrollo del contrato.

El Adjudicatario deberá para tal fin anexar las hoja de vida y certificaciones de estudio y experiencia que demuestren la idoneidad del profesional, documentos que deben ser aportados antes de la suscripción del Acta de Inicio.

**3.4. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:** Debe estar firmado por el profesional avaluador con su respectivo documento de identidad, así como el AVAL del Registro Abierto de Avaluadores.

3.4.1 El Informe de avalúo comercial de a totalidad de los 214 bienes inmuebles urbanos y/o rurales debe contener:

3.4.1.1 Toda la información contenida en el informe del avalúo deberá encontrarse debidamente referenciada con la fuente de información (documento, dirección web, entre otros), así mismo deberá indicar la fecha de consulta. El avalúo tendrá como anexos las consultas realizadas y que no hagan parte de la información preliminar suministrada por el la Terminal.

3.4.1.2 Cuando se encuentre diferencia en la información con respecto a las diversas fuentes de consulta, se deberán indicar las diferentes informaciones encontradas y la respectiva justificación por la cual se acoge la información definitiva en el avalúo.

### 3.5. CARTA DE ENTREGA DEL AVALÚO A LA TERMINAL.

Como primera página del informe de avalúo deberá encontrarse una carta debidamente fechada y que coincida con la fecha de entrega de la información al Terminal, que mencione la entrega del avalúo a la empresa y que contenga la

información que permita identificar fácilmente el predio del avalúo tal como tipo de inmueble y de avalúo, dirección, municipio, departamento, folio de matrícula inmobiliaria, cedula catastral, chip, numero predial y fotografía de fachada.

A su vez, relacionará el valor comercial del bien inmueble obtenido con el respectivo avalúo, seguidamente mencionará la fecha de solicitud del avalúo por parte de la Terminal, la fecha de visita al inmueble, fecha de elaboración del informe de avalúo.

También indicará el número total de folios (hojas) que contiene el informe y finalizará con la firma del profesional perito avaluador.

## 3.6. PRESENTACIÓN, INFORMACIÓN BÁSICA Y GENERAL.

- Solicitante: Entidad, Nombre y cargo de la persona firma la solicitud.
- Oficio de solicitud: Relacionar el número de solicitud o radicado del oficio de solicitud del avalúo.
- Tipo de inmueble: Especificar si es rural, urbano, servidumbre, franja de terreno, etc.
- Tipo de avalúo: Comercial, Rural, entre otros.
- Departamento: Según corresponda.
- Municipio: Según corresponda.
- Vereda o barrio: En caso de existir varios nombres de vereda, o de barrio (común, catastral, el relacionado en el Folio de Matricula Inmobiliaria o en otra fuente), relacionar la información encontrada y adoptar una de ellas para el avalúo, justificar el criterio.
- Direccion, nombre del predio o mejora: Según corresponda, especificar el nombre que aparece en el certificado de tradición y libertad, ademas incluir los nombres o direcciones que aparecen registrados en la oficina de catastro que corresponda y/o el nombre común por el cual se conoce, aclarar cada una de las fuentes. En caso de existir varios nombres o nomenclaturas sobre el mismo inmueble, relacionar la información encontrada y adoptar una de ellas para el avalúo, justificar el criterio.
- Marco jurídico: Según corresponda.
- Destinación actual: Establecer la destinación actual de predio: agrícola, pecuario, industrial, mixto, etc., además se debe indicar si se encuentra invadido, desocupado, abandonado, entre otros.
- Fecha de solicitud: Fecha de solicitud del avalúo por parte de la Terminal.
- Fecha de visita: Día/mes/año.
- Fecha de informe: fecha en que se elabora el informe, indicando día/mes/año.

## 3.7. INFORMACIÓN JURÍDICA.

Debe obtenerse la información jurídica del predio y relacionarla en este capítulo con su respectiva fuente, tal como: • Titulo de adquisición: Información consignada en el folio de matrícula.
- Folio de matrícula inmobiliaria: El referido en el certificado de tradición y libertad, indicar si se trata de una Folio de Matricula Inmobiliaria segregado y mencionar su respectivo folio matriz en caso de que el certificado de tradición y libertad lo indique.
- Propiedad horizontal: En caso de aplicar, se debe mencionar la trazabilidad de la conformación del PH.
- Porcentaje de copropiedad: En caso de encontrase bajo régimen de Propiedad Horizontal
- Porcentaje del ICBF en la propiedad: se debe indicar el porcentaje que pertenece a la Terminal según documentación jurídica.
- Afectaciones: Si aplica
- Propietario actual: Según Certificado de Tradición y Libertad.
- Observaciones: Según corresponda.

## 3.8. INFORMACIÓN CATASTRAL.

Debe obtenerse la información catastral del predio inscrita en la correspondiente oficina de catastro y relacionarla en este capítulo con su respectiva fuente tal como:

- Número catastral.
- Identificador predial (chip).
- Cedula catastral.
- Avalúo de la última vigencia.
- Fecha de la vigencia de la última actualización.
- Posibles variaciones atípicas del avalúo catastral (en caso de contar con el histórico de avalúos).
- Entre otros.

## 3.9. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.

Mostrar mediante registro fotográfico, planos, imágenes satelitales o aerofotografías, lo indicado en este ítem.

- Delimitación del sector: Delimitar por calles y carreras el sector en el cual se localiza el predio.
- Actividades predominantes: General del sector si es residencial (tipo de vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar), residencial con comercio, comercial (tipo vecinal, zonal, municipal o metropolitano), industrial, institucional, otros; en rural indicar las actividades predominantes (agropecuaria, agrícola, pecuaria, forestal, protectora, agroindustrial, agroforestal, tierras improductivas, predios rurales parcelados no edificados, entre otros).
- Estratificación: En caso de que aplique, según el estudio socioeconómico del municipio.
- Vías principales: Con las que cuenta el sector.
- Vías de acceso al sector. De la municipalidad al sector.
- Transporte público: Con el que cuenta el sector.
- Descripción socio urbanística: Indicar el contexto socio urbanístico en el cual se encuentra el sector donde se ubica el predio de la Terminal.
- Tipología de la construcción predominante: Autoconstrucción o desarrollo formal, menor o igual a 3 pisos, mayor o igual a 4 pisos, bodegaje, entre otros.
- Servicios comunales: Con los que cuenta el sector.
- Legalización del sector: En caso de que aplique, mencionar si se encuentra legalizado el sector.
- Redes de servicios públicos en la zona: Mencionar las redes de servicios públicos que se encuentren en el sector. • Topografía del sector: Mencionar el tipo de relieve que se presenta en el sector.
- Suelos: Describir dependiendo el tipo de avalúo, la capacidad agrologica y/o tipo de suelo donde se relacionen sus características fisicoquímicas, usos potenciales y restricciones, de acuerdo con el estudio de suelos generales, semi detallados o detallados, relacionar la fuente.
- Recursos hídricos: Señalar las corrientes o fuentes hídricas del sector (ríos, quebradas, cañadas, pozos, etc.).
- Situación de orden público: Indicar basados en información de las autoridades civiles, militares y policía nacional si se presenta alteración del orden público. Justificar criterio.
- Perspectivas de valorización: Por obras o proyectos en ejecución o por ejecutar o por dinámica inmobiliaria, en general perspectivas del sector. Justificar criterio.

## 3.10. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Mostrar mediante registro fotográfico, planos o imágenes satelitales o aerofotografías, lo indicado en este ítem.

- Localización: Descripción de la ubicación del predio, incluyendo si es medianero o esquinero o corregimiento y realizar descripción general de la forma como se llega al predio.
- Área de terreno: Relacionar el área de terreno encontrada en cada una de las fuentes (levantamiento topográfico, folio de matrícula inmobiliaria, escritura, boletín catastral, geoportal, entre otros), indicar la unidad de medida (m2, hectáreas, varas cuadradas, etc.) y adoptar una de las áreas encontradas para la elaboración del avalúo, justificar criterio.
- Área de construcción: Relacionar el área de construcción encontrada en cada una de las fuentes, indicar la unidad de medida (m2, hectáreas, varas cuadradas, etc.) y adoptar una de las áreas encontradas para la elaboración del avalúo, justificar criterio.
- Topografía y relieve: Plana, ondulado, pendiente, escarpado, indicar el porcentaje, y demás características topográficas. Si se presentan varios relieves, referenciar cada uno de ellos.
- Coordenadas geográficas: Indicar las coordenadas geográficas bajo el sistema de referencia geográfico-MAGNA – SIRGAS, de puntos representativos como las principales construcciones del bien inmueble.
- Recursos hídricos: Señalar las corrientes o fuentes hídricas de las cuales se surten el predio (ríos, quebradas, cañadas, pozos, etc.). Relacionar las fuentes de irrigación del predio (distrito de riego, acequias, canalización de ríos o quebradas, etc.)
- Vías: Dentro del sector para llegar al predio. Asimismo, describir si tiene frente a vías y si cuenta con vías internas y su estado.
- Cercas perimetrales e internas: Indicar si existen cercas perimetrales y/o internas y sus materiales.
- Forma: Regular o irregular (según visita de campo, según la información suministrada por la Terminal y según la información aportada por el avaluador), relacionar las formas encontradas o que se deducen en los documentos, realizar análisis de la forma, determinar cuál de estas se aproxima y describe de mejor manera el predio, justificar
- Linderos: Los indicados en los documentos referenciando la fuente (en caso de que el avaluador determine que la información concerniente a los linderos se encuentra en documentación que no fue suministrada por la Terminal y que es posible que la Entidad la contenga, deberá realizar la respectiva indagación con el Instituto con la finalidad de presentar un avaluo completo y consistente).
- Características constructivas.
- Vetustez: Edad de la construcción o construcciones existentes en el predio, si se encuentran construcciones con diferentes edades mencionar cada una de estas.
- Número de pisos: De las construcciones del predio.
- Numero de piso: en el caso de tratarse de propiedad horizontal.
- Avance de la construcción: Construido, en edificación, sin edificar, tipo de avance de obra (obra negra, gris o blanca), justificar el criterio.
- Estado general de conservación: Excelente, Bueno, Regular o Malo (justificar detalladamente el criterio)
- Uso actual: Describir el uso actual del predio (residencial, comercial, institucional, otros) y si existen posibilidades de mecanización y los factores que puede afectar esta labor.
- Uso principal permitido: Hace referencia al uso reglamentario, teniendo en cuenta la normatividad, así mismo y cuando aplique se debe relacionar el tratamiento urbanístico, el área de actividad, zona, sector normativo, subsectores de uso y de edificabilidad, altura máxima permitida, tipología de construcción, índice de ocupación y de construcción, antejardines, aislamiento, entre otros.
- Usos complementarios.
- Usos restringidos.
- Normatividad urbanística vigente: Acuerdo mediante el cual se reglamenta el uso o usos del predio de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.
- Estado de ocupación: Ocupado, parcialmente ocupado, desocupado, justificar criterio.
- Distribución: Descripción de la distribución interna del predio con sus espacios constructivos (sala, baño, cocina, entre otros).



DMCF

• Racionabilidad del diseño: Descripción de las unidades constructivas, coherencia y funcionalidad del diseño, indicando si es bueno, regular o malo, justificar el criterio

• Servicios públicos (alcantarillado, acueducto, energía, gas, otros): con los que cuenta el predio y su funcionamiento (funciona o no funciona) y calidad del funcionamiento (bien, regular o mal), justificar criterio.

• Otros: Señalar posibles afectaciones por servidumbres, invasiones, etc.

• Especificaciones constructivas y acabados: En general describir los materiales de construcción del predio, por ejemplo: A. Cimentación: Tipo. B. Estructura: Tipo. C. Cubierta: Según sea el caso con sus respectivos acabados. D. Cielo raso: Según sea el caso con sus respectivos acabados. Indicar el estado de conservación, justificar criterio. E. Pisos: Según sea el caso del componente constructivo del piso (placa en concreto, estructura de madera o guadua, tierra compactada, entre otros) y su respectivo acabado (cemento, mineral, textil, baldosa / cerámica, madera, laminados, piedra / granito, tierra compactada, sintético, vinilo, caucho, entre otros). Indicar el estado de conservación, justificar criterio. F. Baños: Número de baños con que cuenta la construcción y ubicación de estos dentro del inmueble. G. Acabados baño: Por cada uno de los baños presentes en el predio referir tipo de enchape, mobiliario (sanitario, lavamanos, ducha, jacuzzi, gabinetes, otros), indicar el estado de conservación, justificar criterio. H. Cocina: Número de cocinas con que cuenta la construcción y ubicación de estas dentro del inmueble. I. Acabados cocina: Por cada una de las cocinas presentes en el predio referir tipo de enchape, mobiliario, indicar el estado de conservación, justificar criterio. J. Muros: Según sea el caso del componente constructivo de los muros (mampostería, madera o guadua, lamina de yeso o fibrocemento, bahareque o tapia pisada, entre otros) y su respectivo acabado (sin pintura, pintura / laca. pañete sin pintura, pañete con pintura, graniplas, estuco sin pintura, estuco con pintura / veneciano, entre otros). Indicar el estado de conservación, justificar criterio. K. Fachada: Describir la misma y sus acabados, si es esquinero contiene dos fachadas. Indicar el estado de conservación, justificar criterio. L. Ventanas: Según sea el caso del componente constructivo de las ventanas (aluminio, lámina metálica, madera, vano sin ventana, entre otros) y su respectivo acabado (sin pintura, con pintura, laca, entre otros). Indicar el estado de conservación, justificar criterio. M. Puertas: Según sea el caso del componente constructivo de las puertas (aluminio, lámina metálica, madera, vano sin puerta, entre otros) y su respectivo acabado (sin pintura, con pintura, laca, entre otros). Indicar el estado de conservación, justificar criterio. N. Escaleras: Según sea el caso del componente constructivo y su respectivo acabado. Indicar el estado de conservación, justificar criterio. O. Rampas: Según sea el caso del componente constructivo y su respectivo acabado. Indicar el estado de conservación, justificar criterio. P. Entrada o accesos: Describir la misma y sus acabados. Indicar el estado de conservación, justificar criterio. Q. Áreas exteriores: Según sea el caso del componente constructivo (en tierra, en material vegetal, en concreto, entre otros) y su respectivo acabado (sin acabado, sin intervenir, tierra compactada, pastos sembrados, jardines, viveros, cultivos, concreto, baldosa / cerámica, piedra / granito, entre otros). Indicar el estado de conservación, justificar criterio. R. Remodelaciones: Si ha tenido indicar cuales, en qué lugar y la fecha aproximada. S. Patologías de la construcción: Indicar las patologías encontradas en la visita al predio (fisura, agrietamiento, erosión, humedad, oxido, deterioro por suciedad, deterioro por factor animal, desplazamiento, hundimiento del suelo, entre otras), con su respectiva ubicación dentro del inmueble. T. Otros: Adicionalmente otros espacios con que cuenta la construcción como locales, bodegas, piscina, sauna, otros. Indicar el estado de conservación, justificar criterio. U. Anexos constructivos: Describir cada uno de los anexos que posea el predio (corrales, cocheras, porquerizas, galpones. caneyes, silos, etc.).

3.11. **DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL:** Indicar con cuantas torres cuenta la propiedad horizontal, número de pisos, servicios comunales, parqueaderos, gimnasio, otros.

3.12. **CONSIDERACIONES ADICIONALES.** Aspectos adicionales que considerar del predio

3.13. **INCONVENIENTES PRESENTADOS** Relacionar los inconvenientes presentados al momento de realizar la visita al inmueble como en la elaboración del informe de avalúo.

3.14. Método de avalúo.

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio, se deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

También es indispensable tener en cuenta la finalidad por la cual la terminal requiere contratar la elaboración de los avalúos de bienes inmuebles.

Teniendo en cuenta lo anterior el avaluador bajo su experticia deberá escoger y aplicar los métodos valuatorios de bienes inmuebles que sean acordes a cada predio objeto de estudio. En todo caso los informes de avalúo contendrán de manera clara y detallada la justificación que conlleve al entendimiento de los motivos por los cuales se implementa específicamente para la particularidad del predio un determinado método de avalúo versus los demás métodos contemplados en la legislación.
Para tal efecto los métodos establecidos y aplicación de estos son los contemplados en la Resolución Reglamentaria No. 0620 de octubre de 2008 y las demás que la compilen, complemente, actualice o modifiquen.

## 3.15. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.

Indicar y justificar las variables endógenas y exógenas que se han tenido en cuenta en la investigación económica y que tienen injerencia en la determinación del precio (oferta y demanda de bienes inmuebles en el sector, funcionalidad, localización, legalización del sector, red de servicios públicos, reglamentación del inmueble y de la zona, entre otros.

**Investigación indirecta:** Se debe relacionar las ofertas comparables con el bien objeto de avalúo con el cuadro estadístico en donde se evidencie el análisis realizado para la obtención del valor.

**Investigación directa:** Según sea necesario relacionar las encuestas o entrevistas a expertos profesionales inmobiliario (Resolución IGAC 620 de 2008), en la tabla se debe indicar la calidad o profesión de la persona encuestada y el número telefónico de contacto.

La sociedad se reserva el derecho de hacer verificaciones a estas.

## 3.16. FUENTES DE INFORMACIÓN DE LOS ASPECTOS VALUATORIOS.

Relacionar de manera amplia y detallada la información y su fuente de los aspectos valuatorios, así como el muestreo realizado para la elaboración del avalúo, toda vez que se debe tener en cuenta varias fuentes dependiendo la finalidad de los aspectos valuatorios (recorrido en la zona, revista construdata, páginas web, entre otros), los anteriores insumos deben ser fuentes reconocidas y fácilmente verificables, incluir registro fotográfico. Justificar criterio de la información relacionada.

## 3.17. DESARROLLO Y APLICACIÓN DE LOS MÉTODOS DE AVALÚOS.

Explicar de manera clara, minuciosa y articulada el desarrollo y aplicación del método de avalúo usado para el bien inmueble en específico, incluir los cálculos realizados para la obtención del valor tanto de terreno como de construcción. Tener en cuenta que para:

**Valor de terreno:** Se debe explicar de forma clara y detallada, el análisis realizado para la determinación del valor de terreno. Mostrar el valor mínimo, promedio y máximo.



RMCF

**Valor de construcción:** Se debe explicar de forma clara el análisis realizado para la determinación del valor de la construcción y para cada una de las unidades constructivas con las que cuente el predio. Mostrar el valor mínimo, promedio y máximo.

**Valor total del predio:** Se debe explicar de forma clara el análisis realizado para la determinación del valor total del predio. Mostrar el valor mínimo, promedio y máximo.

### 3.18. JUSTIFICACIÓN DEL VALOR ADOPTADO.

Indicar el valor adoptado con la respectiva justificación de la coherencia del mismo con respecto a lo referido a lo largo del informe (particularidad del predio, del sector, de la municipalidad, de la norma, entre otros).

### 3.19. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS POR LA TERMINAL.

Hacer referencia de los documentos aportados por la entidad

### 3.20. ANEXOS.

Como mínimo se deben relacionar:

A. Registro fotográfico: el cual debe ser lo suficientemente explicativo de la particularidad del inmueble.
B. Certificaciones vigentes expedidas por el RAA que acrediten la inscripción del avaluador que elabora el informe de avalúo en las categorías de Inmuebles Urbanos e Inmuebles Rurales.
C. Certificados vigentes de antecedentes disciplinarios expedidos por la Procuraduría General de la Nación del profesional perito avaluador que elabora el informe de avalúo.
D. En caso de que el perito avaluador encuentre algún documento que aporte al avalúo, lo puede relacionar aquí.

### 3.21. VIGENCIA DEL AVALÚO Y TRAZABILIDAD DE SOLICITUDES.

Indicar la vigencia máxima a partir de determinada fecha y referir la trazabilidad de las solicitudes realizadas por la Terminal, explicando de manera breve sus respectivas correcciones o reiteración del concepto emitido.

### 3.22. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Debe estar firmado por el representante legal y por el perito avaluador definiendo claramente el rol de cada uno de los anteriores, con su respectivo número y documento de identidad, así como el AVAL del Registro Abierto de Avaluadores.

### 3.23. ESPECIFICACIONES DEL REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE

Debe anexarse un registro fotográfico digital por cada inmueble con las siguientes características:
- Perspectivas: (i) Frente, (ii) Lateral, (iii) Interior.
- Formato: JPEG
- Tamaño Mínimo: 1024 x 768 pixeles
- Resolución Horizontal y Vertical Mínimo: 96 DPI
- Cámara Mínimo de 12 Megapíxeles

- Cada fotografía debe indicar el nombre del lugar dentro del inmueble (cocina, baños, etc.) así mismo debe indicar la perspectiva.
- El nombre de la carpeta debe ser de la siguiente forma: REG.FOT_DIRECCIÓN_ MATRÍCULA.
- El registro fotográfico al interior de la anterior carpeta debe estar nombrado de la siguiente forma: FOTO No. _ DIRECCIÓN_ MATRÍCULA

El listado de todos los bienes objeto de avalúo se encuentra contenido en el Anexo 2.

## 4. ESPECIFICACIONES TECNICAS BIENES MUEBLES, PLANTA Y EQUIPOS:

A continuación, se relaciona el marco conceptual de los términos que se utilizan en el desarrollo del proceso de avalúos para efectos contables.

### 4.1. IDENTIFICACION FÍSICA DE LOS BIENES MUEBLES, PLANTA Y EQUIPOS.

Para la identificación, inspección y verificación física de los bienes muebles objeto de avalúo, el adjudicatario coordinará con el supervisor que designe el Terminal de Transporte y su equipo de trabajo el desplazamiento hacia todos y cada uno de los sitios donde se encuentran ubicados los bienes objeto de avalúo.

### 4.2. CONCEPTOS Y CRITERIOS DE VALORACIÓN

Para la valoración de los activos se debe tener en cuenta los conceptos básicos, así como los criterios fundamentales que se tendrán en cuenta en la realización del avalúo. Para el perfeccionamiento de esta actividad el Terminal de Transporte suministrará una base de datos en Excel con el listado de los bienes muebles con la información básica que será sujeta a retroalimentación por parte del proveedor para la consolidación definitiva de los siguientes criterios:

4.2.1. COSTO DE ADQUISICIÓN - HISTÓRICO Corresponde al valor de compra o costo de adquisición del bien registrado en la fecha de compra, el cual será tomado de la información contable suministrada.

4.2.2. VIDA UTIL (VU) Se entiende por vida útil, el período de tiempo durante el cual puede esperarse que razonablemente el bien cumpla con la función para la cual fue diseñado y destinado.

4.2.3. VIDA O EDAD EFECTIVA (EE) Corresponde al tiempo de uso de bien. Para el estudio solicitado, la vida efectiva de los activos se calcula de acuerdo con la fecha de compra, teniendo en cuenta las actualizaciones o mejoras involucradas en los bienes.

4.2.4. VIDA UTIL REMANENTE (VUR) Es el tiempo estimado que le falta al activo para cumplir si vida útil, calculada al restar la vida útil la edad efectiva.

4.2.5. FACTOR DE MANTENIMIENTO Representa el grado y calidad de mantenimiento observado durante la inspección técnica realizada

4.2.6. FACTOR DE REALIZACIÓN Corresponde al análisis económico de la potencial oferta y demanda que un bien pueda tener en el mercado, considerando factores como mercado, características técnicas especiales, grado de obsolescencia y la situación financiera del mercado.



RMCT

4.2.7. GRADO DE OBSOLESCENCIA – DEPRECIACIÓN Corresponde al atraso tecnológico causado por la puesta en marcha de nuevas tecnologías y mejoramiento de procesos lo cual hace que el bien sea menos deseado en el mercado.

4.2.8. VALOR COMERCIAL Corresponde al valor que entre un comprador y un vendedor puedan acordar en términos razonables en un mercado normal.

4.2.9. VALOR DE REPOSICIÓN Corresponde al valor del bien en el mercado actual teniendo en cuenta una utilidad equivalente hacia el activo que se está valorando considerando diferencias como nuevos diseños, mejoras tecnológicas y aumento en el desempeño de los equipos.

### 4.3. INFORME TÉCNICO INDIVIDUAL FINAL DEL AVALÚO

El proveedor deberá entregar un informe técnico final del avalúo, elaborado con base en la normatividad de las NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, consignando entre otros aspectos los siguientes:

- Indicación de la clase avalúo que se realiza y la justificación del ¿por qué? es el apropiado para el propósito pretendido

- Identificación y descripción de los bienes o derechos avaluados, precisando la cantidad y estado o calidad de sus componentes, cuando esto último aplique. El informe debe contener como mínimo los siguientes ítems: concepto técnico, agrupaciones de inventario, número de placa de inventario, cantidades, valores unitarios y totales y el valor en libros.

- Uso y estado del bien mueble

- Valor de reposición.

- El valor resultante del avalúo y vida útil estimada.

- La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año

- Debe anexarse la metodología utilizada, los valores de referencia, las fuentes y los cálculos respectivos:

* Cuando la metodología del avalúo utilice un sistema de depreciación, se debe indicar el método de depreciación y las razones de la selección.

* Cuando la metodología utilice proyecciones, se deben señalar todos y cada uno de los supuestos y el procedimiento usado para proyectar. En caso de variables proyectadas se deben incluir las fuentes de donde fueron tomadas y/o los supuestos que se tuvieron en cuenta para realizar la proyección.

* Si la metodología del avalúo utiliza índices, se debe señalar cuales se utilizaron y la fuente de donde fueron tomadas.

- Clasificación de los de los bienes muebles propiedad de la Terminal de Transporte S.A. en: operativos y no operativos (dañados u obsoletos).

- Actualización de la vida útil de los bienes muebles de la Terminal clasificados como operativos.

- Presentar observaciones y recomendaciones.

## 4.4. RESUMEN LISTADO DE BIENES OBJETO DE AVALÚO COMERCIAL

Se ha discriminado la labor del avaluó a realizar en grupos contables, buscando se trate de manera coherente los bienes de una misma clase y sus características. Ver archivo en Excel:

INFORME ACTIVOS POR GRUPO CONTABLE CON FECHA DE COMPRA Y PRECIO.

## 4.5. EQUIPO MINIMO DE TRABAJO

El PROPONENTE deberá para tal fin anexar la hoja de vida y las certificaciones de estudio y experiencia que demuestren la idoneidad del profesional, documentos que deben ser aportados con la propuesta presentada.

| CANTIDAD | CARGO A DESEMPEÑAR | FORMACION ACADEMICA | EXPERIENCIA ESPECIFICA |
|---|---|---|---|
| 1 | CONTADOR PUBLICO | Profesional en Contabilidad. | Acreditar mínimo dos (2) años de experiencia general y al menos dos (2) años de experiencia especifica en Normas Internacionales de información financiera. |
| 1 | PERITO AVALUADOR | Profesional en Ingeniería o en áreas afines al objeto contractual e inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores de conformidad con la Ley 1673 de 2013. | Deberá tener cuatro (4) años de experiencia general y al menos dos (2) años de experiencia especifica en el sector de avalúos y como avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores. |

Nota. El equipo de trabajo tendrá dedicación total al desarrollo del contrato.

El Adjudicatario deberá para tal fin anexar las hojas de vida y certificaciones de estudio y experiencia que demuestren la idoneidad del profesional, documentos que deben ser aportados antes de la suscripción del Acta de Inicio.

### 3. Regulatorio:

**Algunas normas aplicables en la contratación de este sector económico son las siguientes:**

Dependiendo del grupo de convergencia al que pertenezca la entidad, se deberá aplicar una norma diferente para el reconocimiento, medición y presentación de las propiedades, planta y equipo, tal como se muestra en el siguiente gráfico:



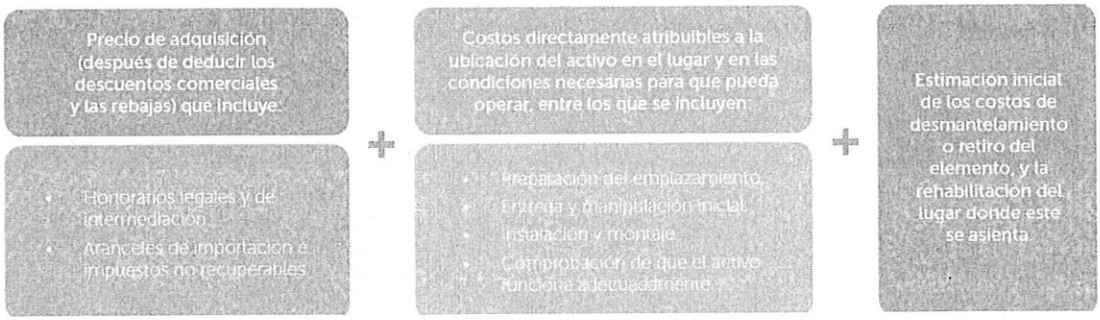

https://cdn.actualicese.com/Imagen-editoriales/Norma-propiedad-planta-equipo.png

**De acuerdo con el párrafo 17.9 del Estándar para Pymes**, en el momento del reconocimiento inicial, los elementos de las propiedades, planta y equipo se miden por su costo.



DMCF

El párrafo 17.10 explica que el costo de un elemento de la propiedad, planta y equipo está conformado por los siguientes conceptos:




https://cdn.actualicese.com/Imagen-editoriales/Norma-propiedad-planta-equipo.png

Al respecto, es importante recordar que las entidades del grupo 2 de convergencia no deben capitalizar los costos por los préstamos en los que hayan incurrido al adquirir o construir un elemento de la propiedad, planta y equipo; en su lugar, los deben contabilizar como gastos en el estado de resultados.

Solo las entidades del grupo 1 pueden capitalizar los costos por préstamos en los que incurran al adquirir, desarrollar o construir un elemento de la propiedad, planta y equipo, toda vez que estos constituyen un activo apto.[2]

**NIC 16:** La propiedad, planta y equipo son los activos tangibles que posee una empresa para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, y se esperan usar durante más de un período económico.

**La Ley 1673 de 2013** "por la cual se reglamenta la actividad del avaluador, y se dictan otras disposiciones"

Capítulo 17, sección 1 a sección 6 del **Decreto 1074 de 2015**, "por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo" (Incorpora el Decreto 556 de 2014).

Capitulo segundo y siguientes de la Resolución 64191 del 16 de septiembre de 2015, la cual se encuentra incorporada en la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio.

**LEY 546 DE 1999:** Esta Ley, por la cual se dictan normas en materia de vivienda, previó en su artículo 50 la creación de una lista de avaluadores a cargo de la Superintendencia de Industria y Comercio. Este artículo fue el primero que estableció algunos criterios para ser avaluador

**LEY 550 DE 1999:** Esta Ley, por la cual se estableció un régimen en los procesos de reestructuración empresarial, previó en su artículo 60 que el Gobierno Nacional debía expedir un reglamento que contuviera normas referentes a los requisitos que deben reunir los avalúos y los avaluadores, orientadas a que en la práctica de los avalúos se cumpla con las disposiciones técnicas específicas.

**La Ley 1673 de 2013:** Tiene por objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los avaluadores en Colombia para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia

[2] https://actualicese.com/propiedades-planta-y-equipo/

y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado. Igualmente propende por el reconocimiento general de la actividad de los avaluadores.

Y en el caso de la Terminal de Transporte el Manual de Contratación adoptado por la Resolución N° 51 del 17 de noviembre del 2021.

**B. ESTUDIO DE LA OFERTA:**

**¿Quién vende?**

Para este análisis, la Entidad analizo el comportamiento financiero de empresas afiliadas y aquellas que registran en SECOP II con el código UNSPSC 80131802 - Servicios de avalúo de inmuebles, 93161601 - Impuesto sobre los bienes, Consultoría especializada para la elaboración de los avalúos comerciales de 214 bienes inmuebles y avalúo de bienes muebles, planta y equipos de propiedad del Terminal de Transporte de Bogotá S.A.

| Nombre del Proveedor | NIT / CC del Proveedor | ¿MIPYME? SI/NO |
|---|---|---|
| ORGANIZACIÓN LEVIN DE COLOMBIA S.A.S. | 900494351 | SI |
| LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE LOS MUNICIPIOS DE CUNDINAMARCA S.A.S | 8300667041 | SI |
| VENTAS Y AVALUOS SAS | 800132368 | SI |
| STR COLOMBIA S A S | 9010370704 | SI |
| RV INMOBILIARIA S.A. | 860049599 | NO |
| COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA SA | 830055898 | NO |
| CONSULTORÍAS VARÓN | N/A | NO |
| CONSUTORÍA DE INGENIERIA Y DESARROLLO URBANO S.A.S. | 900943156 | SI |
| CORPORACION LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAIZ | 9004971869 | SI |
| GEOVALORES SAS | 900738463 | SI |
| PRA CONSULTORES SAS | 900687370 | SI |
| ASESORES EN INGENIERIA E INFRAESTRUCTURA - AINFRA | 901520268 | SI |
| AVALES INGENIERIA INMOBILIARIA SAS | 830086427 | SI |
| AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS S.A.S. | 830022382 | SI |
| GOODS & SERVICES CONSULTING S.A.S | 900078578 | SI |
| EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA | 830021022 | NO |
| AVALUOS CAPITAL S.A.S. | 901125054 | SI |
| SENTIDO JUDICIAL S.A.S | 900708897 | NO |
| CONSTRUDISEÑOS SAS | 9000688787 | NO |
| LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTA | 800098270 | NO |
| VALOR CONSTRUIDO S.A.S | 901215833 | SI |
| ARRENDAMIENTOS VENTAS AVALUOS COMPRAS Y CONSTRUCCIONES AVACO S A S | 9002601093 | SI |
| AVALUOS NACIONALES SA AVALES | 8001205781 | SI |
| CREDITCAPITAL SAS | 900352094 | SI |
| INGENIO AVALUOS - INGENIO ASESORES S A S | 9010392272 | NO |
| AVALUOS COMERCIALES CONTINENTAL | 830045616 | NO |
| INGRID ZORAYA TENJO REYES | 52443628 | NO |
| INGMOBILIARIA SAS | 9014970216 | SI |
| VENTAS Y AVALUOS SAS | 800132368 | SI |



RMCF

| | | |
|---|---|---|
| QUANTUM AVALUOS S A S | 9004833936 | SI |
| BELLICORP S.A.S | 901269532 | SI |
| HECTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS | 19251366 | NO |
| GOODS & SERVICES CONSULTING S.A.S | 900078578 | SI |
| L&Q REVISORES FISCALES AUDITORES EXTERNOS S.A.S | 900354279 | SI |
| DALFRE INGENIEROS CONSULTORES LTDA | 900840604 | SI |
| ORGANIZACIÓN NACIONAL DE SERVICIOS INDUSTRIALES LIMITADA | 800181790 | NO |

**Nota: Para el proceso que tiene por objeto "*Consultoría especializada para la elaboración de los avalúos comerciales de 214 bienes inmuebles y avalúo de bienes muebles, planta y equipos de propiedad del Terminal de Transporte de Bogotá S.A.*"; buena parte de las empresas mencionadas cuentan el Registro Único de Proponentes (RUP).**

**ANÁLISIS DE LAS MIPYMES (Numeral 1 Artículo 33 Ley 2069 de 2020)**

Según los datos de Confecámaras, que agrupa a todas las cámaras de comercio del país, existen aproximadamente 1.500.000 micro, pequeñas y medianas empresas en el Registro Único Empresarial -RUES. Esta cifra incluye a personas naturales y a personas jurídicas. Esta clasificación se realiza, por lo general, con base en el valor de los activos reportados por las empresas.

De acuerdo con la Ley 905 de 2004, para clasificar a las micro y las pymes se tienen en cuenta dos criterios:

1. Mediana empresa:

a) Planta de personal entre cincuenta y uno (51) y doscientos (200) trabajadores, o
b) Activos totales por valor entre cinco mil unos (5.001) a treinta mil (30.000) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

2. Pequeña empresa:

a) Planta de personal entre once (11) y cincuenta (50) trabajadores, o
b) Activos totales por valor entre quinientos uno (501) y menos de cinco mil (5.000) salarios mínimos mensuales legales vigentes o,

3. Microempresa:

a) Planta de personal no superior a los diez (10) trabajadores o,
b) Activos totales excluida la vivienda por valor inferior a quinientos (500) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

En Colombia el sector empresarial está clasificado en micro, pequeñas, medianas y grandes empresas, esta clasificación está reglamentada en la Ley 590 de 2000 y sus modificaciones (Ley 905 de 2004), conocida como la Ley Mipymes[3].

Según el Decreto 957 de 2019 [4], indica: "Que el artículo 2° de la Ley 590 de 2000, por la cual se dictan disposiciones para promover el desarrollo de las micro, pequeñas y medianas empresas, modificado por el artículo 2° de la Ley 905 de 2004 y por el artículo 43 de la Ley 1450 de 2011, define las micro, pequeñas y medianas empresas, así:

[3] https://www.bancoldex.com/que-es-una-pyme-1338
[4] Por el cual se adiciona el Capítulo 13 al Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto número 1074 de 2015, Decreto Único del Sector Comercio, Industria y Turismo y se reglamenta el artículo 2° de la Ley 590 de 2000, modificado por el artículo 43 de la Ley 1450 de 2011

*"Artículo 2°. Definiciones de tamaño empresarial. Para todos los efectos, se entiende por empresa, toda unidad de explotación económica, realizada por persona natural o jurídica, en actividades agropecuarias, industriales, comerciales o de servicios, en el área rural o urbana. Para la clasificación por tamaño empresarial, entiéndase micro, pequeña, mediana y gran empresa, se podrá utilizar uno o varios de los siguientes criterios:*

*1. Número de trabajadores totales.*

*2. Valor de ventas brutas anuales.*

*3. Valor activos totales. Para efectos de los beneficios otorgados por el Gobierno nacional a las micro, pequeñas y medianas empresas el criterio determinante será el valor de ventas brutas anuales."*

Referente a la clasificación del tamaño empresarial el Decreto 957 de 20194 en su sección 2 determina los rangos para la definición del tamaño empresarial, en función de los ingresos por actividades ordinarias anuales para el sector económico de que se trate.

Para el presente proceso el rango se establece para el sector de servicios, así:

*"**Microempresa.** Aquella cuyos ingresos por actividades ordinarias anuales sean inferiores o iguales a treinta y dos mil novecientos ochenta y ocho Unidades de Valor Tributario (32.988 UVT).*

***Pequeña empresa.** Aquella cuyos ingresos por actividades ordinarias anuales sean superiores a treinta y dos mil novecientos ochenta y ocho Unidades de Valor Tributario (32.988 UVT) e inferiores o iguales a ciento treinta y un mil novecientos cincuenta y uno Unidades de Valor Tributario (131.951 UVT).*

***Mediana empresa.** Aquella cuyos ingresos por actividades ordinarias anuales sean superiores a ciento treinta y un mil novecientos cincuenta y un Unidades de Valor Tributario (131.951 UVT) e inferiores o iguales a cuatrocientos ochenta y tres mil treinta y cuatro Unidades de Valor Tributario (483.034 UVT)."*

En cuanto a las modalidades en las que han licitado los empresarios de las MIPYMES, Acopi en su publicación "Mipymes y Compras Públicas en Colombia", presenta la siguiente información.



DMCF

**Participación por licitación Mipymes**

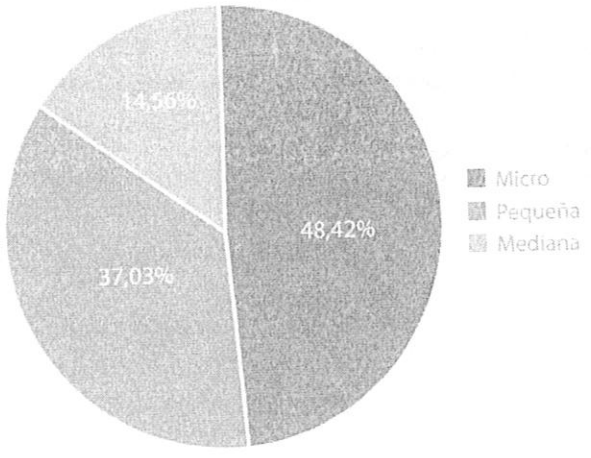
| | Subasta inversa | | Acuerdo marco de precio | | Bolsa de producto | | Concursos méritos | | Cuantía mínima | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Q | % | Q | % | Q | % | Q | % | Q | % |
| Si | 26 | 53.1 | 18 | 36.7 | 12 | 24.5 | 17 | 34.7 | 13 | 26.5 |
| No | 23 | 46,9 | 31 | 63,3 | 37 | 75,5 | 32 | 65,3 | 36 | 73,5 |
| Total | 49 | 100% | 49 | 100% | 49 | 100% | 49 | 100% | 49 | 100% |

Fuente: https://acopi.org.co/Mipymes-y-compras-p%C3%BAblicas-en-colombia.pdf

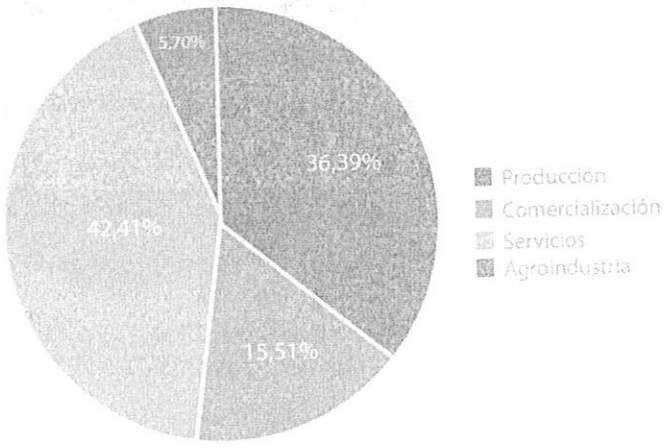
Así mismo, referente a la distribución de las empresas Mipymes, Acopi en el documento "Mipymes y Compras Públicas en Colombia", publicó la siguiente información:

En las siguientes gráficas "se puede ver la distribución de la muestra, en la primera que el 48,4% de las empresas son micro, el 37% pequeñas y el 14,6% medianas; las segunda que 36,39% son del sector productivo, 42,41% de servicios, 15,51% de comercio y 5,7% de la agroindustria; en la tercera se indica que un 35,13% está en Antioquia y Eje Cafetero, 14,56% en la Costa Caribe, 19,94% en el Altiplano Cundiboyacense, 17,72% en el Sur Occidente y 12,66% en el resto del país; por último la gráfica 11 presenta como quedó distribuida la muestra por departamento."

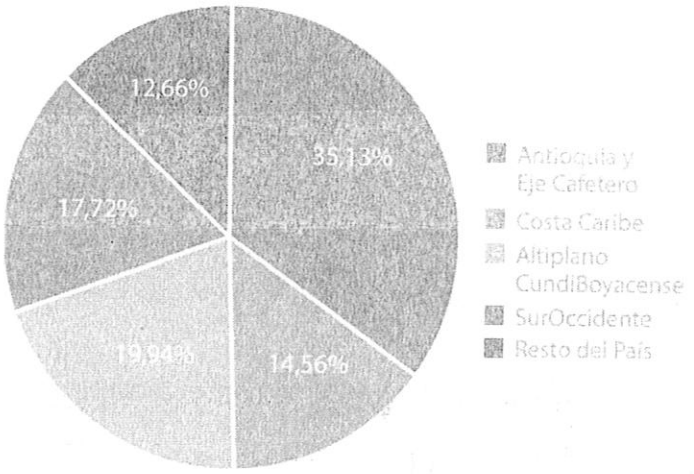
Gráfica 1. Tipo de Empresa.



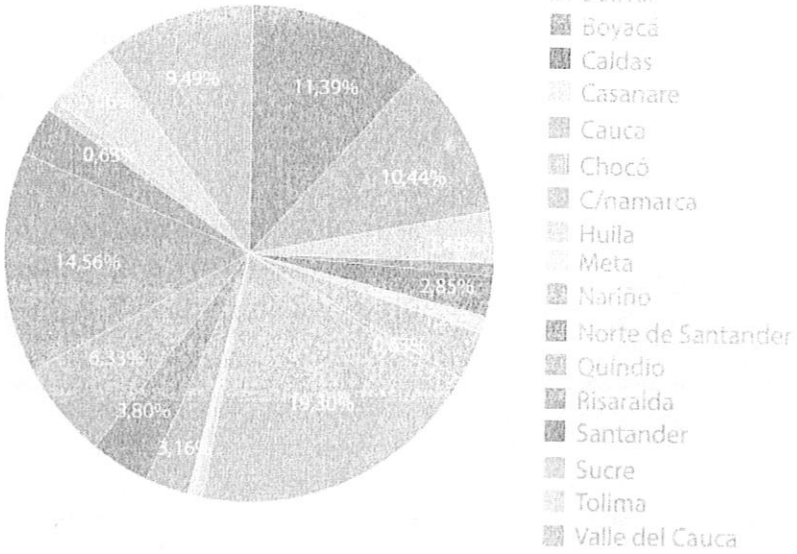

Gráfica 2. Sector de Actividad.



Gráfica 3. Zona Geográfica.




Gráfica 4. Departamento.




Fuente: https://acopi.org.co/Mipymes-y-compras-p%C3%BAblicas-en-colombia.pdf

Desde el punto de vista empresarial la Cámara Colombiana de la Infraestructura – CCI agremia a las empresas que se dedican a las actividades de consultoría, construcción, concesión y proveedores

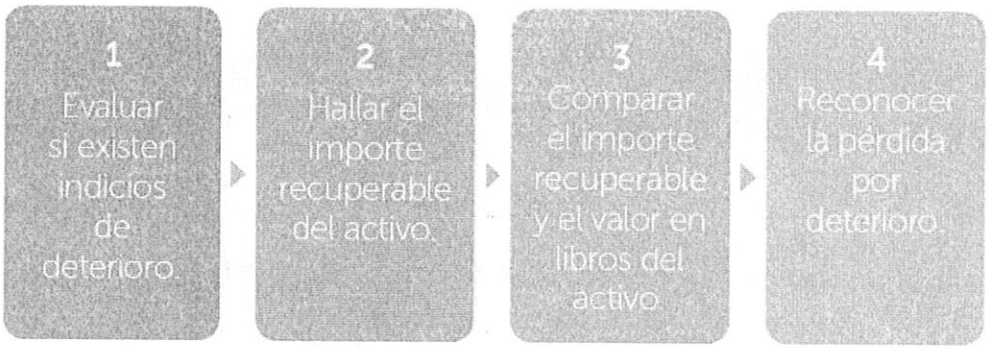


DMCF

**¿Cuál es la dinámica de producción, distribución, entrega y/o prestación de servicios?**

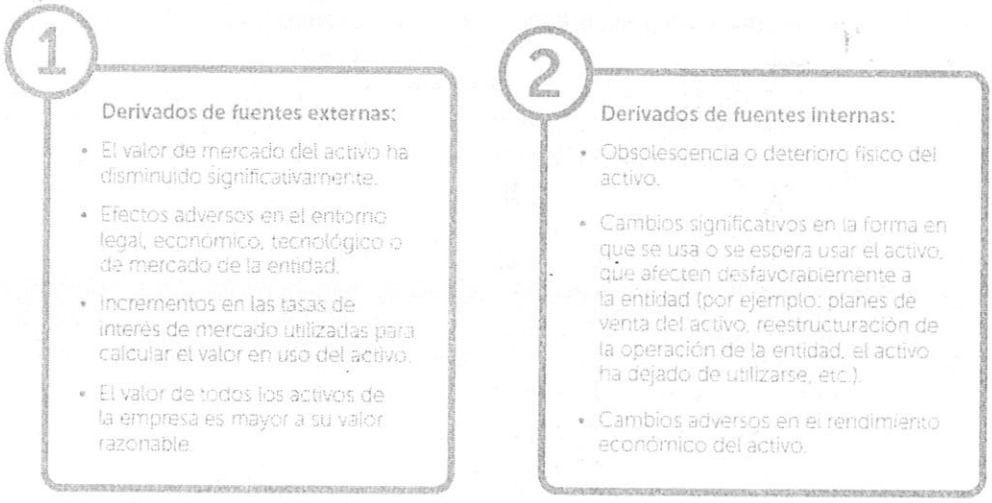
Según el párrafo 27.5 del Estándar para Pymes, existe deterioro en el valor de un activo (distinto de los inventarios), tales como la propiedad, planta y equipo, los intangibles o las propiedades de inversión medidas al modelo del costo-depreciación-deterioro, cuando su valor en libros excede su importe recuperable.

Los siguientes son los pasos que deben seguirse para evaluar el deterioro de un activo:



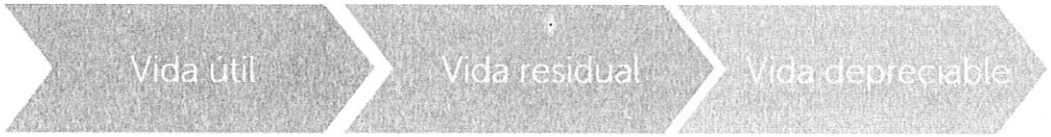

https://cdn.actualicese.com/imagen-editoriales/Norma-propiedad-planta-equipo.png

El párrafo 27.9 del Estándar para Pymes señala los siguientes indicios del deterioro de valor de un activo distinto de los inventarios:




https://cdn.actualicese.com/imagen-editoriales/Norma-propiedad-planta-equipo.png

se debe elegir el método de depreciación que permita reflejar de manera más adecuada el patrón con el que se consumirán los beneficios económicos asociados al activo y, además, se deben tener claridad de los siguientes conceptos:




ttps://cdn.actualicese.com/Imagen-editoriales/Norma-propiedad-planta-equipo.png

La Ley 1673 de 2013 define al avaluador como la persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes.

A continuación, se enumeran las actividades propias que pueden desarrollar los avaluadores:

1. La formación de los avalúos catastrales, base gravable para los impuestos nacionales y municipales (prediales y complementarios).
2. En el sistema financiero, para la concesión de créditos de diversa índole en los que se requiera una garantía como los hipotecarios para vivienda, agropecuarios, industria, transporte, hotelería, entre otros.
3. En los procesos judiciales y arbitrales cuando se requiere para dirimir conflictos de toda índole, entre ellos los juicios hipotecarios, de insolvencia, reorganización, remate, sucesiones, daciones en pago, donaciones, entre otros.
4. En el Estado cuando por conveniencia pública tenga que recurrir a la expropiación por la vía judicial o administrativa: cuando se trate de realizar obras por el mecanismo de valorización, concesión, planes parciales, entre otros.
5. En la ciudadanía, cuando requieren avalúos en procesos de compraventa, sucesiones, particiones, reclamaciones, donaciones o cuando los requieran para presentar declaraciones o solicitudes ante las autoridades o sustentación de autoavalúo o autoestimaciones.
6. En las empresas del Estado o de los particulares cuando lo requieren en procesos de fusión, escisión o liquidación.
7. En el servicio a las personas naturales o jurídicas que requieren avalúos periódicos de sus activos para efectos contables, balances, liquidación de impuestos, que evidencien la transparencia de los valores expresados en estos informes presentados a los accionistas, acreedores, inversionistas y entidades de control.
8. En los dictámenes de valor de los bienes tangibles, bien sean simples o compuestos, géneros o singularidades.
9. En los dictámenes de valor de los bienes intangibles, universalidades o negocios en operación o en reestructuración que para tal efecto determine expresamente el Gobierno Nacional.

.

## C. ESTUDIO DE LA DEMANDA

**¿Quién compra?**

**1. ¿Cómo ha adquirido la entidad en el pasado este servicio?**

La TERMINAL DE TRANSPORTE S.A durante el año 201# adjudicó con Consultoría especializada para la elaboración de los avalúos comerciales de 214 bienes inmuebles y avalúo de bienes muebles, planta y equipos de propiedad del Terminal de Transporte de Bogotá S.A., para seleccionar empresas especializadas en el sector a tratar, así:



DMCF

| AÑO | OBJETO | PLAZO | MODALIDAD | VALOR ESTIMADO | SE ADJUDICÓ A |
|---|---|---|---|---|---|
| 2015 | La CONTRATISTA se obliga para con la CONTRATANTE a prestar sus servicios para la elaboración de los avalúos de los inmuebles de la Terminal de Transporte S.A., de acuerdo con la metodologías establecidas por las Normas Internacionales de información Financiera, de acuerdo a las obligaciones especLa CONTRATISTA se obliga para con la CONTRATANTE a prestar sus servicios para la elaboración de los avalúos de los inmuebles de la Terminal de Transporte S.A., de acuerdo con la metodologías establecidas por las Normas Internacionales de información Financiera, de acuerdo a las obligaciones específicas descritas en el presente contrato. ificas descritas en el presente contrato. | 3 MESES | DIRECTA | 56.840.000 | ORGANIZACIÓN LEVIN DE COLOMBIA S.A.S. |
| 2016 | Contratar el estudio inmobiliario que determine el valor de los inmuebles propiedad de la Terminal de Transporte S.A, que contemple las potencialidades por cambio de uso del suelo. | 135 DIAS | DIRECTA | 58.000.000 | ORGANIZACIÓN LEVIN DE COLOMBIA S.A.S. |
| 2018 | Prestar lo servisios profesionales de administrador de empresas para que con plena autonomía profesional y técnica realice la revisión y complementación de los expedientes de los bienes inmuebles de propiedad de la empresa y los distintos contratos de arrendamiento de que estos se desprenden. | 4 MESES | DIRECTA | 26.783.888 | JORGE ADELMO MORENO LEÓN |
| 2019 | El CONTRATISTA se obliga para con la CONTRATANTE a prestar los servicios de apoyo a la gestión para el desarrollo de mantenimiento menor de tipo preventivo y correctivo en los muebles e inmuebles de las sedes de la Terminal de Transporte S.A., y áreas administradas por esta | 7 MESES | DIRECTA | 14.700.000 | RAUL ARCENIO GUERRERO CORREA |

2. **¿Cómo adquieren las entidades estatales y las empresas privadas este servicio?**

En el estudio de la Demanda es importante analizar el tipo de consumidor en el mercado objeto del presente estudio y determinar cuáles son las necesidades de las entidades Consultoría especializada para la elaboración de los avalúos comerciales de 214 bienes inmuebles y avalúo de bienes muebles, planta y equipos de propiedad del Terminal de Transporte de Bogotá S.A. Para el efecto, se realizó una búsqueda en el Sistema Electrónico de Contratación Pública (SECOP), identificando entidades estatales que hayan realizado contrataciones similares, de tal forma que se considere pertinente su análisis para la presente investigación de mercado.

| Nombre Entidad | Referencia del Contrato | Descripción del Proceso | Modalidad de Contratación | Valor del Contrato |
|---|---|---|---|---|
| ALCALDIA MUNICIPAL DE VALLEDUPAR | CD-SGR-0096-2023 | Identificacion del avaluo comercial de diferentes bienes inmuebles en las zonas rurales en el municipio de valledupar | Contratación directa. | 121.618.000 |
| HOSPITAL DEPARTAMENTAL PSIQUIATRICO UNIVERSITARIO DEL VALLE E.S.E | FUN-015-2023 | Servicio de actualización de inventario bienes muebles e inmuebles | Contratación directa. | 120.000.000 |
| Central Hidroeléctrica de Caldas S.A E.S.P BIC | CW250695 | Actividades de gestión predial integral para constitución de servidumbres y compra de predios requeridos en los diferentes proyectos adelantados por chec | Régimen especial | 256.736.474 |
| UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL | UAECD-CD-245-2023 | Prestación de servicios profesionales para realizar el control de calidad de los trámites de apelaciones relacionados con el proceso de gestión catastral | Contratación directa. | 71.308.338 |
| INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES - INFI-MANIZALES | INFI-CD-23-02-038 | Elaboración de avalúos comerciales, comercial corporativo de enajenación y alquiler, para bienes muebles e inmuebles, de acuerdo con las necesidades y requerimientos de la entidad | Contratación directa. | 45.328.000 |
| INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA IDEA | SAMC 001 DE 2023 | Realizar el avalúo comercial y de renta de los bienes muebles e inmuebles propiedad del instituto para el desarrollo de antioquia -idea- y de los que hacen parte de los procesos judiciales entre otros que se llegaren a recibir | Selección abreviada menor cuantía | 110.000.000 |
| UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE PEREIRA | 9278 - 2022 | El proponente se compromete a elaborar cuatro 4 avalúos de inmuebles así: lote de terreno lote-utp-parqueadero 1 290 - 73431. Lote de terreno pilona 11-utp 290 - 73434. Lote de terreno estacion municipio triangulo de interes 1 290 - 73439. Lote de terreno para calcular afectación por pilonas de megacable no 10 y 11, ubicadas dentro del predio 290 - 101686. | Régimen especial | 14.076.767 |
| FONDO NACIONAL DE GARANTIAS S.A. - FNG | OF-042-22 | Prestar el servicio integral especializado para el levantamiento de la información y toma física para la elaboración de los avalúos de la propiedad, planta y equipo de los activos fijos tecnológicos y no tecnológicos, así como la medición de los índices de deterioro del fng | Régimen especial | 37.009.000 |
| SUBRED INTEGRADA DE SERVICIOS DE SALUD NORTE E.S.E. | No. 099-2022 S.NTE | Servicio de identificacion, valoracion, avaluo y registro de los activos fijos de la subred integrada de servicios de salud norte ese, bajo las normas internacionales de informacion financiera | Régimen especial | 344.003.033 |
| METRO DE BOGOTA SA | GIPPF-CD-203-2022 | Elaboración de los avalúos de referencia requeridos para las obras de infraestructura del proyecto línea 2 del metro de bogotá para el sistema de servicio público urbano de transporte masivo de pasajeros de bogotá, así como los avalúos comerciales de los predios de interés correspondientes a la zona del patio taller. | Contratación directa. | 350.000.000 |



DMF

D. RECOMENDACIONES DE CAPACIDAD FINANCIERA PARA EL PROCESO (SI APLICA)

Capital de Trabajo

$$Capital\ de\ trabajo = Activo\ Corriente - Pasivo\ Corriente \geq 40\%\ del\ presupuesto\ Oficial$$

Solvencia

$$\text{Razón Corriente} = \frac{Activo\ Corriente}{Pasivo\ Corriente} \geq 1.2$$

Nivel de Endeudamiento

$$\text{Endeudamiento Total} = \frac{Pasivo\ Total}{Activo\ Total} \leq 0.7$$

E. RECOMENDACIONES DE CAPACIDAD ORGANIZACIONAL PARA EL PROCESO (SI APLICA)

Rentabilidad del Activo

$$\text{ROA} = \frac{Utilidad\ Operacional}{Activo\ Total} \geq 5.0\%$$

Rentabilidad del Patrimonio:

$$\text{ROE} = \frac{Utilidad\ Operacional}{Patrimonio} \geq 10.0\%$$

F. JUSTIFICACIÓN DE LOS INDICADORES PROPUESTOS (SI APLICA)

La Terminal de transporte S.A. debe asegurar que los proveedores tengan la capacidad financiera para responder por las obligaciones derivadas del contrato a suscribir, para lo cual ha establecido los índices de Capacidad Financiera, como nivel mínimo para garantizar que los potenciales proveedores puedan cumplir con los compromisos del proceso.

El capital de trabajo entendido como la capacidad de pagar de la empresa para cubrir sus deudas a corto plazo, es decir es el dinero con que la empresa cuenta para realizar sus operaciones normales y atender las nuevas obligaciones derivadas del contrato, en la muestra tomada el promedio del capital de trabajo de las empresas presentan valores positivos lo que permite el endeudamiento de requerirse, para responder por los compromisos que demandarán las nuevas obligaciones, el 40% del

presupuesto oficiales es el nivel adecuado, la terminal considera que con el cubrimiento de éste, se garantiza que el futuro contratista tiene la capacidad financiera de desarrollar el contrato sin dificultades.

La solvencia mide la capacidad del proponente para hacer frente al pago de sus obligaciones de corto plazo, del análisis realizado el promedio de la razón corriente en la muestra tomada es de 5.22. El indicador solicitado para el proceso con base en la información utilizada (1.2), el cual es cumplido por EL 90% de las empresas de la muestra (29).

El nivel de endeudamiento adecuado a cada tipo de negocio, es la relación entre el Pasivo total y el Activo total de la empresa, que permite ver el nivel de apalancamiento financiero. La terminal de transporte en el análisis realizado para el proceso encuentra que el promedio de la muestra presenta un endeudamiento del 32%, la Entidad exige para este proceso un endeudamiento menor o igual al 70% y que el 26 de las empresas de la muestra (29) superan con facilidad el índice solicitado.

La capacidad que tiene una organización para entregar bienes y servicios está relacionada con una combinación de mediciones que involucra el margen de ganancia, la eficiencia en el manejo de sus activos, y el riesgo del Proveedor, para medir esta capacidad se utilizan los índices de Rentabilidad del Activo y Rentabilidad del Patrimonio. La Terminal de Transporte a partir de la información utilizada pudo establecer que 26 de las empresas de la muestra superan el 5.0% en la rentabilidad del Activo y en cuanto a la Rentabilidad del Patrimonio 27 empresas de la totalidad (29) superan el 10%.

ROBERTO BERMÚDEZ BOLIVAR
Director de Gestión Financiera

RAFAEL MAURICIO CAMARGO FLORES
Líder del Proyecto

ALBERTO DE JESUS GOMEZ BARRIOS
Subgerente Corporativo

Proyectó. ING. Sergio Alejandro Torres / Contratista / Subgerencia Corporativa ST
Realizo: 09/05/2023