CONTENIDO

1. OBJETO A CONTRATAR 2
2. ASPECTOS GENERALES 2
2.1 Perspectiva Económica 2
2.2 Perspectiva técnica 10
2.3 Perspectiva regulatoria 11
3. ESTUDIO DE LA OFERTA 11
3.1 Análisis financiero/económico del nicho de sector 14
4. ESTUDIO DE LA DEMANDA 14
4.1 Forma de adquirir el bien o servicio en el pasado 14
4.2 Forma de adquirir el bien o servicio por otras empresas 14
5. INDICADORES HABILITANTES DE CAPACIDAD FINANCIERA Y CAPACIDAD ORGANIZACIONAL 17
6. ANÁLISIS DE COSTOS Y/O PRECIOS PROMEDIO DE SECTOR. 17
7. ANEXOS 17

1. OBJETO A CONTRATAR

Contratar el peritaje y/o avalúo de los vehículos y bienes como buses, camioneta, repuestos y otros, entregados en el proceso de liquidación de Tranzit.

2. ASPECTOS GENERALES

En desarrollo del objeto contractual, el contratista deberá presentar por escrito a TRANSMILENIO S.A., un peritaje técnico - mecánico en cuanto a los componentes más adelante descritos para determinar el estado actual en este item, así como el estado general de cada vehículo, el valor de las inversiones que se deben realizar para que los vehículos queden a punto de ser utilizados, en caso de ser viable y su recomendación sobre la destinación final posible que se le pueda dar a cada vehículo avaluado. Estas acciones deben ser realizadas a noventa y ocho (98) buses, una (1) camioneta e igualmente el avalúo de las herramientas, repuestos y otros bienes que se encuentran almacenados y parqueados en el Patio de los Cerros ubicado en la Carrera 5ª No. 48G-00 Sur, cuyos bienes fueron adjudicados a TRANSMILENIO S. A. y otros acreedores por Tranzit en liquidación.

2.1. Perspectiva Económica

La actividad económica está dividida en sectores económicos. Cada sector se refiere a una parte de la actividad económica cuyos elementos tienen características comunes, guardan una unidad y se diferencian de otras agrupaciones. Su división se realiza de acuerdo con los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos.

La economía clásica establece tres grandes sectores de la economía a saber:

1. Sector primario o sector agropecuario
2. Sector secundario o sector Industrial.
3. Sector terciario o sector de servicios.

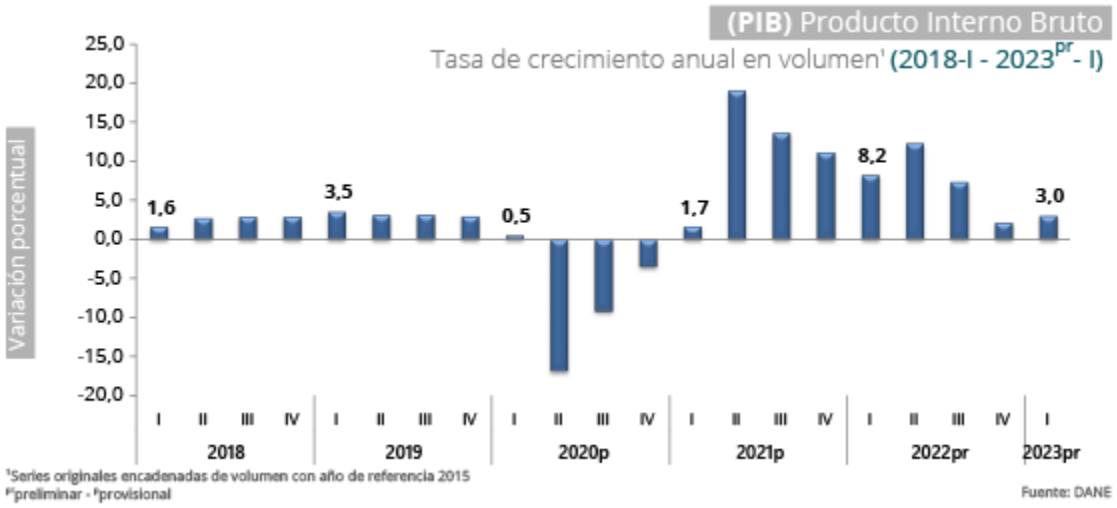
Teniendo en cuenta que en el presente proceso se requiere contratar los servicios, lo ubicamos dentro del sector terciario o de servicios el cual contempla actividades relacionadas con los servicios no productores o transformadores de bienes materiales, y generan servicios que se ofrecen para satisfacer las necesidades de cualquier población en el mundo.

El Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas de Colombia establece que de los establecimientos económicos que existen en el país, el 48% está dedicado al comercio mientras que el 40% está destinado al ofrecimiento de servicios[1].

Tomando como base el boletín técnico sobre la cuenta nacional emitida por el DANE para el primer trimestre del año 2023 y el índice de precios al consumidor a abril del año 2023, se puede observar el estado macroeconómico de Colombia de la siguiente forma:

1 https://www.lifeder.com/sector-terciario-colombia/

Figura 1. VARIACIÓN PORCENTUAL ACUMULADA ANUAL DE CRECIMIENTO DEL PRODUCTO INTERNO BRUTO I TRIMESTRE DE 2023



Fuente: [2]https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica

Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Actividades financieras y de seguros crece 22,8% (contribuye 1,0 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 18,7% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 1,9% (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 1,4%. Esta variación se explica principalmente por la siguiente dinámica:

- Explotación de minas y canteras crece 4,5%.
- 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 4,4%.

[2] DANE. Boletín Electrónico PIB. Recuperado de: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentasnacionales/cuentas-nacionales-trimestrales

- Actividades financieras y de seguros crece 4,4%.

2.1.1. PIB desde el enfoque de la producción

En el primer trimestre de 2023pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 3,0% respecto al mismo periodo de 2022pr (ver tabla 1). Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Actividades financieras y de seguros crece 22,8% (contribuye 1,0 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 18,7% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 1,9% (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 1,4%. Esta variación se explica principalmente por la siguiente dinámica:

- Explotación de minas y canteras crece 4,5%.

- 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 4,4%.

- Actividades financieras y de seguros crece 4,4%.

Tabla 1. VALOR AGREGADO POR ACTIVIDAD ECONÓMICA TASAS DE CRECIMIENTO EN VOLUMEN (I TRIMESTRE 2023)

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)	
	Serie original	Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Trimestral
	2023pr-I / 2022pr-I	2023pr-I / 2022pr-IV
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	0,3	1,2
Explotación de minas y canteras	3,6	4,5
Industrias manufactureras	0,7	-0,6
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	1,4	0,2
Construcción	-3,1	-1,3
Comercio al por mayor y al por menor[3]	0,5	0,6
Información y comunicaciones	3,2	1,4
Actividades financieras y de seguros	22,8	4,4
Actividades inmobiliarias	1,9	0,6
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	2,3	1,8
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	1,9	2,8
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	18,7	4,4
Valor agregado bruto	**2,9**	**1,7**
Total impuestos menos subvenciones sobre los productos	4,4	0,3
Producto Interno Bruto	**3,0**	**1,4**

Fuente: DANE https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib/bol_PIB_Itrim23_producion_y_gasto.pdf

Actividades profesionales, científicas y técnicas

En el primer trimestre de 2023pr, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 2,3% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2022pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos (ver tabla 2):

- Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 1,4%.

- Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 3,0%. 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 crece en 1,8%, explicado por:

- Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 1,5%.

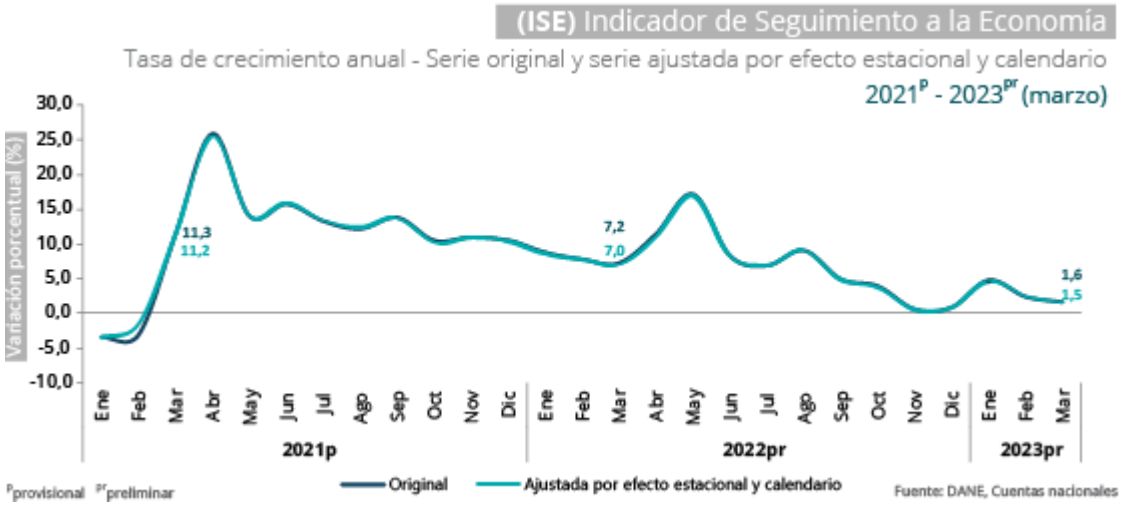
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 0,8%.
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 7,5%.

Tabla 2 Actividades profesionales, científicas y técnicas

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)	
	Serie original	Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Trimestral
	2023pr-I / 2022pr-I	2023pr-I / 2022pr-IV
Actividades profesionales, científicas y técnicas	1,4	1,5
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	3,0	0,8
Actividades profesionales, científicas y técnicas[1]	**2,3**	**1,8**

Fuente DANE: https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib/bol_PIB_Itrim23_producion_y_gasto.pdf

Figura 2. INDICADOR DE SEGUIMIENTO A LA ECONOMÍA (ISE) MARZO DE 2023PR



Fuente DANE: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/indicador-de-seguimiento-a-la-economia-ise

Para el mes de marzo de 2023pr el ISE en su serie original, se ubicó en 122,04, lo que representó un crecimiento de 1,61% respecto al mes de marzo de 2022pr.

El Indicador de seguimiento a la economía es un índice sintético cuyo fin es proporcionar una medida de la evolución de la actividad real de la economía en el corto plazo, el cual se ajusta a la metodología utilizada en las cuentas nacionales trimestrales; compuesto por un conjunto heterogéneo de indicadores mensuales representativos de las actividades económicas.

2.1.2. Población ocupada según rama de actividad

En el mes de abril de 2023, el número de personas ocupadas en el total nacional fue 22.742 miles de personas. Las ramas que más aportaron positivamente a la variación de la población ocupada fueron Alojamiento y servicios de comida (0,9 puntos porcentuales); seguido de Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca (0,8 puntos porcentuales) e Industrias manufactureras (0,7 puntos porcentuales).

TABLA 2. DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL, VARIACIÓN ABSOLUTA Y CONTRIBUCIÓN A LA VARIACIÓN DE LA POBLACIÓN OCUPADA SEGÚN RAMA DE ACTIVIDAD* TOTAL NACIONAL ABRIL (2022 - 2023)

Rama de actividad	Total				
	Abril 2022	Abril 2023	Distribución % 2023	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	21.957	22.742	100	785	
Alojamiento y servicios de comida	1.525	1.722	7,6	196	0,9
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3.081	3.265	14,4	184	0,8
Industrias manufactureras	2.382	2.545	11,2	162	0,7
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	2.682	2.800	12,3	118	0,5
Construcción	1.516	1.584	7,0	68	0,3
Actividades artísticas, entretenimiento recreación y otras actividades de servicios	1.790	1.848	8,1	58	0,3
Actividades inmobiliarias	223	243	1,1	19	0,1
Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	1.729	1.746	7,7	16	0,1
Actividades financieras y de seguros	379	394	1,7	15	0,1
Información y comunicaciones	418	427	1,9	8	0,0
Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos^	586	590	2,6	4	0,0
Transporte y almacenamiento	1.638	1.641	7,2	3	0,0
Comercio y reparación de vehículos	3.997	3.940	17,3	-58	-0,3

Fuente: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/GEIH/EMPLEO_DESEMPLEO/bol-GEIH-abr2023.pdf

En abril de 2023, Trabajador por cuenta propia y Obrero, empleado particular fueron las posiciones ocupacionales que más aportaron positivamente a la variación de los ocupados en el total nacional con 1,8 y 1,0 puntos porcentuales, respectivamente. (ver tabla 2):

2.1.2.1. Salario Mínimo

a. **Salario Mínimo:** El salario mínimo al igual que el Índice de Precios al Consumidor crecen anualmente, en cualquier economía que se considere competitiva. A continuación, se muestra el salario mínimo desde el año 2018 hasta el año 2023.

AÑO	MONTO	VARIACIÓN	MONTO	MONTO	VARIACIÓN

	MENSUAL	ANUAL	DIARIO	MENSUAL	ANUAL
2023	140,606,00	16,00%	38.666,66	1.160.000,00	16,00%
2022	117.172,00	9,15%	33.333,33	1.000.000,00	9,15%
2021	106.454,00	3,50%	30.732,00	908.526,00	3,50%
2020	102.854.00	5,82%	29.260.00	877.803,00	6,00%
2019	97.032.00	10,00%	27.604.00	828.116,00	6,00%
2018	88.211,00	5,74%	26.041.40	781.242,00	5.90%

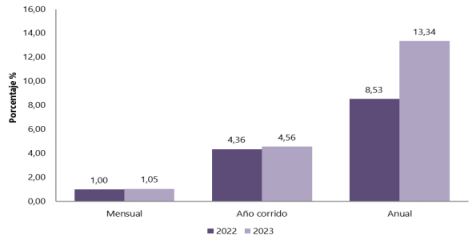
Fuente: Banco de la Republica[5]

b. **Índice de Precios al Consumidor (IPC**): En el mes de marzo de 2023, el IPC registró una variación de 1,05% en comparación con febrero de 2023, seis divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (1,05%): Bienes y servicios diversos (1,62%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (1,47%), Salud (1,41%), Transporte (1,37%), Restaurantes y hoteles (1,34%) y por último, Bebidas alcohólicas y tabaco (1,31%). Por debajo se ubicaron: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (1,01%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,91%), Prendas de vestir y calzado (0,73%), Recreación y cultura (0,66%), Educación (0,23%) y por último, Información y comunicación (0,04%).

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Marzo 2023

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Marzo 2022 - 2023



Fuente: DANE, IPC.

C. TRM – Tasa representativa del Mercado.

Según la Superintendencia Financiera7, *"la Tasa de Cambio Representativa del Mercado–TRM– es el promedio ponderado por monto de las operaciones de compra y venta de dólares de los Estados Unidos de América a cambio de moneda legal colombiana, pactadas para cumplimiento en ambas monedas el mismo día de su negociación, efectuadas por los Intermediarios del Mercado Cambiario dentro del horario que establezca el Banco de la República mediante reglamentación general. Para el cálculo de la TRM se deberán excluir las operaciones de derivados, así como las operaciones*

efectuadas por los Intermediarios del Mercado Cambiario con entidades diferentes de las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia y de la Nación - Ministerio de Hacienda y Crédito Público. La TRM es calculada diariamente y certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia con base en la información disponible y la reglamentación expedida por el Banco de la República.

La Superintendencia Financiera de Colombia tiene la obligación de calcular y certificar la TRM y divulgarla al mercado y al público en general, conforme a lo dispuesto en el artículo 40 de la Resolución Externa No. 1 de 2018, expedida por la Junta Directiva del Banco de la República, la metodología establecida por el Banco de la República mediante Circular Reglamentaria DODM – 146, el artículo 11.2.1.4.15 del Decreto 2555 de 2010 y la Resolución No.0416 de 2006 de la Superintendencia Financiera de Colombia" 7.

2.1.2.2. Empleo

En los últimos doce meses con corte a enero de 2023, todos los subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos, diecisiete presentaron variación positiva en el personal ocupado total y todos los subsectores presentaron variación positiva en los salarios, en comparación con el mismo periodo del año anterior.

Variación doce meses de los ingresos nominales, personal ocupado total y salarios, según subsector de servicios. Febrero 2022 - Enero 2023p

Febrero 2022 - Enero 2023P / febrero 2021 - enero 2022

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Variación (%) Doce meses		
Sección	División	Descripción	Ingresos	Personal Ocupado total*	Salarios**
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	28,7	10,2	8,2
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	11,4	3,6	6,5
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	27,6	11,7	10,8
J	División 58	Actividades de edición	16,4	-1,4	8,9
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	40,1	9,5	17,1
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	11,9	4,6	8,0
J	División 61	Telecomunicaciones	8,3	0,1	10,6
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	25,3	12,5	13,7
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	17,9	4,3	10,3
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	21,1	5,1	11,1
M	Clase 7310	Publicidad	24,2	8,8	10,5
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	16,0	5,6	10,6
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	16,1	6,0	7,6
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	21,4	5,3	8,3
P	Grupo 854	Educación superior privada	10,1	4,7	4,7
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	10,4	3,4	7,1
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	6,0	1,2	9,3
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	28,2	8,9	12,7

En enero de 2023, todos los subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos, once presentaron variación positiva en el personal ocupado total y todos presentaron variación positiva en los salarios, en comparación con enero de 2019.

Por su parte la variación en este mismo periodo para los servicios de producción de películas cinematográficas y programas de televisión registraron un crecimiento de 40,5% en los ingresos nominales, el personal ocupado total presentó un crecimiento de 1,0% y los salarios registraron un crecimiento de 7,4%, en comparación con enero de 2022.

En comparación con el mismo mes de 2022, en enero de 2023 los ingresos totales presentaron un aumento de 40,5%, que se explica por el incremento de 41,5% en los ingresos por servicios y de 88,9% en la venta de mercancías. Por su parte otros ingresos operacionales presentaron una disminución de 23,3%.

En enero de 2023 el personal ocupado total presentó una variación de 1,0%, en comparación con enero de 2022, que se explica por el incremento de 3,6% en el personal permanente y de 4,8% en el personal temporal directo. Por su parte, el personal contratado a través de agencias presentó una disminución de 14,4%.
Mientras que los salarios en enero de 2023 presentaron un aumento de 7,4%, en comparación con enero de 2022, que se explica por el incremento de 6,4% en los salarios del personal permanente y de 13,6% en los salarios del personal temporal directo.

En comparación con el mismo mes de 2022, en enero de 2023 los ingresos totales presentaron un aumento de 25,8%, que se explica por el incremento de 25,4% en los ingresos por servicios y de 41,4% en la venta de mercancías. Por su parte, otros ingresos operacionales registraron una disminución de 51,0%.

En enero de 2023 el personal ocupado total presentó una variación de 6,9%, en comparación con enero de 2022, que se explica por el incremento de 9,1% en el personal permanente. Por su parte, el personal temporal directo presento una disminución de 3,4% y el personal contratado a través agencias de 17,7%.

2.2. Perspectiva técnica

El Instituto Colombiano de Normar Técnicas y Certificación, ICONTEC, es el organismo nacional de normalización, según Decreto 2269 de 1993 del Ministerio de Desarrollo Económico, y delegó el proceso de elaboración de normas técnicas a cada sector que los requiera y determine sus necesidades.

El Registro Nacional de Avaluadores R.N.A como miembro del IVSC tiene dentro de sus deberes la labor de promover las Normas Internacional de Valuación de este organismo, establecer mecanismos para la adopción, y propender porque la Normas Técnicas Sectoriales que se adopten sean aplicables y utilizadas entre la comunidad valuatoria nacional; con el ánimo de cumplir con estos deberes, el R.N.A solicitó al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, que le permitiera constituir la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y el Servicio de Avalúos UNS AVSA, previa aprobación del Organismo Nacional de Normalización que en Colombia es el ICONTEC; el Ministerio otorgo al R.N.A. la Unidad Sectorial de Normalización previamente mencionado.

La elaboración de la norma fue llevada a cabo por el Comité No. 224 “Aplicaciones de la Valuación” integrado por usuarios del servicio valuatorio, representantes del sector valuatorio, representantes del sector educativo, agremiaciones del sector y representantes del Gobierno, acogiendo los principios de transparencia, consenso, imparcialidad y demás, contenidos en el Anexo 3 del Acuerdo de Obstáculos Técnicos al Comercio (OTC) de la Organización Mundial de Comercio (OMC).

La representación de los todos los sectores involucrados en el proceso de Normalización Técnica está garantizada por los Comités Técnicos y el periodo de consulta pública, este último caracterizado por la participación del público en general.

En este sentido se requiere realizar el análisis, diagnóstico y avalúo de Noventa y ocho buses, una (1) camioneta, repuestos y otros bienes en el sitio n que se encuentran y definir el valor del costo o inversión para que cada bus sea funcional, de ser necesario, así como recomendar la destinación final que se le puede dar a los mencionados bienes de acuerdo con el estado actual de los mismos.

Dentro del análisis que se requiere a los vehículos mencionados, se encuentra el peritaje tecno mecánico, estado general del vehículo, motor, latonería, plataformas, puertas, pintura, vidrios, tapicería, asientos, techos, tableros, chasis, caja y transmisión, embragues, ejes, cardan, suspensión, rodamientos, amortiguadores, terminales, caja de dirección, bujes, sistema eléctrico, sistema de combustible, llantas y el valor aproximado de las reparaciones futuras de los vehículos.

Igualmente realizar el avalúo de los repuestos y otros bienes que se encuentran almacenados en dicho patio.

Aunado, a lo anterior la entidad requiere el servicio de valuación en los términos definidos por la Ley 1673 de 2013, por medio de la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones, esto es “Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen.”

2.3. Perspectiva regulatoria

De acuerdo con la Superintendencia de Industria y Comercio3 el marco legal que rige la actividad valuatoria en Colombia, es el siguiente:

- La Ley 1673 de 2013 “por la cual se reglamenta la actividad del avaluador, y se dictan otras disposiciones”. Tiene por objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los avaluadores para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado. Igualmente propende por el reconocimiento general de la actividad de los avaluadores.
- 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.

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”. Adicionalmente, establece las actividades propias que pueden desarrollar los avaluadores, entre las cuales se encuentran: − 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; − 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; − En los dictámenes de valor de los bienes tangibles, bien sean simples o compuestos, géneros o singularidades.

Entre los aspectos más importantes de la citada norma, está la autorregulación de la actividad del avaluador, por medio de Entidades Reconocidas de Autoregulación (ERA) y la derogatoria del RNA, reemplazado por el “Registro Abierto de Avaluadores” (RAA) también a cargo de la Superintendencia de Industria y Comercio. Para poder ejercer la actividad valuatoria en Colombia, se debe estar inscrito en una E.R.A., y por consiguiente en el R.A.A. Para inscribirse en una E.R.A, el avaluador deberá acreditar en la especialidad que lo requiera, la formación académica a través de uno o más programas debidamente reconocidos por el Ministerio de Educación Nacional. Los avaluadores podrán inscribirse en una o más de las 13 categorías que existen, de acuerdo con los conocimientos específicos requeridos según los alcances definidos para cada categoría de bienes a avaluar: 1. Inmuebles urbanos 2. Inmuebles rurales 3. Recursos naturales y suelos de protección.

El artículo 14 de la Ley 1673 de 2013, establece los deberes generales que debe cumplir todo avaluador frente a la E.R.A., lo cual hace parte del código de ética de la actividad del avaluador.

Adicionalmente, los artículos 15, 16 y siguientes de la referida Ley, establecen los deberes de los avaluaodres para con el cliente y el público en general. Con respecto a las E.R.A., la Ley La Ley 1673 de 2013 incorpora la figura de la Autorregulación, que es el instrumento para que los avaluadores puedan organizarse, fijar criterios de conductas, deberes y obligaciones, las cuales, si se llegan a incumplir, generarían eventuales sanciones.

La asociación o gremio de avaluadores que quiera autorregular debe crear una E.R.A cumpliendo con los requisitos legales para lograr su autorización como tal. Las E.R.A. tienen las siguientes funciones: generar normativa, de supervisión, disciplinaria y registro de las personas naturales avaluadoras.

En cuanto al R.A.A., Es el protocolo único, en donde se registra, conserva y actualiza la información relativa a la inscripción de avaluadores, a las sanciones disciplinarias y demás información que de acuerdo con las regulaciones deba o pueda ser registrada en él. El ente rector el sector del sector es la Superintendencia de Industria y Comercio, la cual tiene funciones de autorización, inspección, vigilancia y control sobre las E.R.A.

3. ESTUDIO DE LA OFERTA

3.1. Perspectiva organizacional

La valuación es la actividad por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen, formalmente denominado avalúo. Los avaluadores, entonces, son

aquellas personas naturales que poseen la formación y/o experiencia debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un bien y que se encuentran inscritas en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA.

La Ley 1673 de 2013 reglamentó la actividad del avaluador, con el objeto de 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 y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado.

Para ello, se estableció un modelo de autorregulación en el cual las Entidades Reconocidas de Autorregulación - ERA, entidades gremiales sin ánimo de lucro reconocidas y autorizadas por la Superintendencia de Industria y Comercio, integradas por avaluadores, ejercen las funciones normativas, de supervisión, disciplinaria y de registro sobre los avaluadores que legalmente ejercen la actividad. El desarrollo de este modelo se materializa en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, definido como el protocolo único de acceso, en donde se registra, conserva y actualiza la información relativa a la inscripción de los avaluadores.

Para el debido funcionamiento del modelo de autorregulación establecido en el sector valuatorio mediante la Ley 1673 de 2013, la Superintendencia de Industria y Comercio fue facultada para:

1. Ejercer funciones de inspección, control y vigilancia sobre:

- Las Entidades Reconocidas de Autorregulación -ERA.
- Los organismos de evaluación de la conformidad que expidan certificados de personas en la actividad del avaluador.
- Las personas que sin el lleno de los requisitos establecidos en la normatividad valuatoria desarrollen ilegalmente la actividad del avaluador.

2. Reconocer y autorizar a las ERA cuando estas acrediten el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 1673 de 2013, el Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 64191 de 2015.

3. Establecer la cuota de mantenimiento del RAA en los términos del numeral 3.2 de la Resolución 64191 de 2015, la cual debe ser sufragada proporcionalmente por las ERA, de acuerdo con el número de avaluadores que tengan inscritos en la plataforma

3.2. Perspectiva comercial

Se procedió a identificar los proveedores en el mercado del servicio que se pretende contratar, así como sus principales características como tamaño empresarial, ubicación y comportamiento financiero.

Esta identificación permite determinar posibles riesgos de colusión (Acuerdo entre dos o más partes para limitar la libre competencia en el mercado, como puede ser la fijación de precios y el reparto de mercados, lo que irá en perjuicio de consumidores y competidores no participantes en el acuerdo) y también establecer el poder de negociación de los proveedores, el cual está relacionado con el número de competidores presentes en el mercado y las participaciones de cada uno.

Mientras menos proveedores se presenten a un proceso, mayor es el poder de negociación de cada uno de ellos. Lo anterior, puede traducirse en precios más altos o condiciones menos favorables para la Entidad contratante.

Al verificar la oferta del servicio requerido, se estableció la existencia de empresas que, conforme a su objeto social, desarrollan actividades relacionadas con el servicio de valuación o gestión administrativa o afines, específicamente en la valuación de la Propiedad, Planta y Equipo, y Activos Intangibles, con el fin de determinar el valor razonable, valor de mercado, deterioro, obsolescencia, valor de servicio recuperable, vida útil y costos de reposición, para cada uno de ellos.

En efecto, para el análisis de la oferta, con soporte en la consulta de: (i) los RUP de empresas respecto de las que se ha establecido que desarrollan actividades asociadas a los servicios requeridos, y; (ii) las bases de datos dispuestas por parte de la Superintendencia de Sociedades de Colombia, a través del Sistema de Información Empresarial (SIE), al corte de la vigencia fiscal 2021, las cuales contienen la información que reportan las sociedades bajo el estándar XBRL, que hace parte de la convergencia hacia Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), identificó posibles proveedores del servicio requerido en el mercado nacional. Estas bases de datos permitieron conocer la información financiera del sector servicios y de las empresas que lo integran, a partir de lo cual la ADRES pudo establecer algunos referentes de tipo técnico, jurídico y financiero para tener en cuenta al momento de realizar la contratación, en observancia de las condiciones generales del sector.

3.2.1. Experiencia de los proveedores

Con el fin de determinar los requisitos habilitantes, específicamente los requisitos técnicos de experiencia habilitante para el presente proceso de selección, la Entidad realizó un análisis del comportamiento de los proponentes participantes en procesos con características similares al que nos ocupa, verificando la capacidad de las empresas que se encuentran en el mercado, ello con el propósito de garantizar la pluralidad de oferentes respecto a los requisitos solicitados en el presente proceso.

Para este análisis se tuvieron como referencia CUATRO (4) procesos de contratación, adelantados por las entidades en Bogotá D.C.

3.3. Análisis financiero/económico del nicho de sector

N/A

4. ESTUDIO DE LA DEMANDA

4.1. Forma de adquirir el bien o servicio en el pasado

Transmilenio no a adelantado procesos de este tipo.

Forma de adquirir el bien o servicio por otras entidades

Este numeral tiene como propósito analizar el tipo de consumidor en el sector objeto de estudio, clientes o empresas que históricamente hayan utilizado el producto o servicio y posibles

consumidores o utilizadores del producto o servicio. Para el efecto, se realizó una búsqueda en el Sistema Electrónico de Contratación Pública (SECOP II), y se encontraron los siguientes contratos:

Objeto	Actualización de la valuación de la Propiedad, Planta y Equipo, y Activos fijos Intangibles de ADRES, con el fin de determinar el valor razonable, valor de mercado, deterioro, obsolescencia, valor de servicio recuperable, vida útil y costos de reposición, para cada uno de ellos
Cuantia	$82,154,500
Vigencia	Proceso asignado o cerrado. No se aceptan nuevos aplicantes.
Entidad	ADMINISTRADORA DE LOS RECURSOS DEL SISTEMA GENERAL DE SEGURIDAD SOCIAL EN SALUD ResúmenBuscar
Estado	Adjudicado
Tipo	Selección Abreviada de Menor Cuantía ResúmenBuscar
Tipo de Fecha	Fecha de Cierre
Fecha de Detección	22/09/2020 20:29
Cód. Secop 2	CO1.NTC.1463617
Número del Proceso	ADRES-SAMC-002-2020
Fecha	21/10/2020
Última Revisión	14/10/2020

Objeto	Realizar la Medición Posterior a todos los bienes muebles e inmuebles registrados en la cuenta contable 16 Propiedad Planta y Equipo y el Cálculo de Deterioro a los bienes muebles e inmuebles registrados en la misma cuenta cuyo valor sea igual o superior a treinta y cinco (35) SMMLV, tal como lo expresan las Normas Internacionales, Contables, Sector Publico -NICSP y el Manual de Políticas de Operación Contable de la Secretaria Distrital de Gobierno y Fondos de Desarrollo Local
Cuantia	$17,308,025
Vigencia	Proceso asignado o cerrado. No se aceptan nuevos aplicantes.
Entidad	ALCALDIA LOCAL DE FONTIBON ResúmenBuscar
Estado	Adjudicado
Tipo	Contratación Mínima Cuantía ResúmenBuscar
Tipo de Fecha	Fecha de Cierre
Fecha de Detección	16/12/2019 17:19
Cód. Secop 2	CO1.NTC.1010306
Número del Proceso	FDLF-IPMC-40-2019
Fecha	18/12/2019
Última Revisión	15/10/2020

Objeto	Contratar la prestación de servicios para la realización de los avalúos técnicos comerciales a los bienes inmuebles del Consejo Profesional Nacional de Ingeniería - COPNIA, con el fin de obtener su valoración real de acuerdo con lo estipulado en las Normas Internacionales Contables (NICSP - NIIF).
Cuantia	$20,711,000
Vigencia	Proceso asignado o cerrado. No se aceptan nuevos aplicantes.
Entidad	CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERIAResúmenBuscar
Estado	Adjudicado
Tipo	Contratación Mínima CuantíaResúmenBuscar
Tipo de Fecha	Fecha de Cierre
Fecha de Detección	23/09/2019 19:18
Cód. Secop 2	CO1.NTC.938132
Número del Proceso	SM-81-2019
Fecha	30/09/2019
Última Revisión	15/10/2020

Objeto	Se requiere la elaboración de los avalúos de los siguientes bienes muebles e inmuebles (terrenos y edificios): - Patios de operación con sus adiciones y mejoras. - Áreas de soporte técnico, bienes y equipos, de acuerdo con la lista de bienes revertibles que se adjunta por cada patio de operación en los Anexos 1, 2 y 3. Los patios de operación, las áreas de soporte técnico y demás bienes y equipos son los que corresponden al sistema TransMilenio de: - Patio calle 80 del Sistema TransMilenio®
Cuantia	$48,690,516
Vigencia	Proceso asignado o cerrado. No se aceptan nuevos aplicantes.
Entidad	EMPRESA DE TRANSPORTE DEL TERCER MILENIO TRANSMILENIO S. A.ResúmenBuscar
Estado	Adjudicado
Tipo	Contratación Mínima CuantíaResúmenBuscar
Tipo de Fecha	Fecha de Cierre
Fecha de Detección	31/05/2019 20:24
Cód. Secop 2	CO1.NTC.842441
Número del Proceso	TMSA-MIN-06-2019
Fecha	5/06/2019
Última Revisión	15/10/2020

5. INDICADORES HABILITANTES DE CAPACIDAD FINANCIERA Y CAPACIDAD ORGANIZACIONAL

N/A

6. ANÁLISIS DE COSTOS Y/O PRECIOS PROMEDIO DE SECTOR.

Para establecer el valor del presupuesto oficial se solicitaron cotizaciones a las siguientes empresas:

- Aval y Construcciones SAS.
- Corporación Lonja de Propiedad Raíz del Norte de Santander- CORLONSA.
- AUTOMAS Comercial.

Con el siguiente resultado:

EMPRESA	VALOR SERVICIOS (Conforme Anexo técnico remitido por cotización) IVA Incluido	
Aval y Construcciones SAS.	$	80.753.400,00
Corporación Lonja de Propiedad Raíz del Norte de Santander- CORLONSA.	$	70.162.400,00
AUTOMAS Comercial.	$	39.600.000,00
Promedio de las cotizaciones	**$**	**63.505.267,00**

Así las cosas, el presupuesto para el proceso de la referencia es de **SESENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS CINCO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS M/CTE ($63.505.267)**

7. ANEXOS

Documento Estructura Económica.

8. Área responsable de la adquisición: Dirección de Gestión Corporativa
Aprobó: **Nombre: Silene Andrea Gomez Alarcon** **Dependencia: Dirección Corporativa** **Elaboro:** **Nombre: Nubia Villarraga** **Reviso: Contratista Dirección Corporativa** **Nombre: Miguel Darío Duque Vargas**
Fecha de elaboración del estudio: (18/07/2023)