Girardot, noviembre 28 de 2023

Doctora
LIILIANA ESPERANZA ORJUELA CUBIDES
Secretaria de Hacienda
Municipio de Girardot
Supervisor
Ciudad

Asunto: **Informe de actividades contrato de Consultoría No. 1326 de 2022**

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

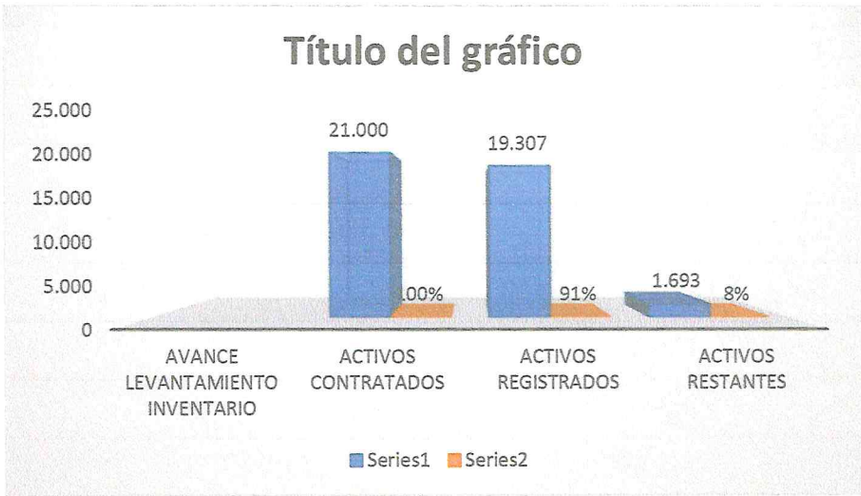
PERIODO DEL INFORME	1 DE AGOSTO AL 31 DE AGOSTO DE 2023

Se realizaron las siguientes actividades:

OBLIGACIONES	ACTIVIDADES DESARROLLADAS
1. Levantamiento y captura de la información del inventario de 21.000 activos fijos clasificados en bienes muebles, ubicados en las dependencias tanto internas como externas del Municipio, con la utilización de software de manejo de inventarios que permita el almacenamiento de datos para posteriormente convertirla en	**a. Informes de avance sobre las actividades desarrolladas:** Para la vigencia del mes de agosto de 2023 continuamos con el desarrollo de esta actividad de Levantamiento y captura de la información del inventario de 21.000 activos fijos clasificados en bienes muebles, ubicados en las dependencias tanto internas como externas del Municipio, con la utilización de software de manejo de inventarios que permita el almacenamiento de datos para posteriormente convertirla en archivos planos en formato XLS, compatibles con el sistema SINFA, con el que cuenta la Entidad, habiendo a la fecha registrado **19.307** activos, ubicados en **136** áreas, se han asignado a **121** responsables. Este proceso se continuó adelantando en las instituciones educativas y en las áreas administrativas de la alcaldía municipal, donde se concentra el mayor número de activos fijos, los cuales han sido registrados de acuerdo al estado en que se encuentran, ya que allí se cuenta con activos, especialmente mobiliario, que se encuentran en regular estado, pero debido a que no cuentan con elementos adicionales, estos no fueron declarados como elementos para dar de baja, permanecen en uso como elementos de consumo, para evitar reflejarlos en los inventarios como un activo fijo. En ese orden de ideas presentamos el resumen de los activos registrados y clasificados por RESPONSABLES Y DEPENDENCIAS durante el mes de agosto de 2023:

OBLIGACIONES	ACTIVIDADES DESARROLLADAS
archivos planos en formato XLS, compatibles con el sistema SINFA, con el que cuenta la Entidad.	De acuerdo a los datos presentados podemos establecer que esta actividad presenta un 88% de avance, como se puede observar en el siguiente resumen:

AVANCE LEVANTAMIENTO INVENTARIO		
ACTIVOS CONTRATADOS	21.000	100%
ACTIVOS REGISTRADOS	19.307	91%
ACTIVOS RESTANTES	1.693	8%



b. Base de datos que contenga la información registrada mensualmente, donde se logre establecer la cantidad de activos inventariados, las áreas verificadas y las observaciones a que haya lugar sobre el proceso.

En la medida que se avanza con la actividad de levantamiento del inventario de los activos fijos se ha venido consolidando la base de datos que contiene la información registrada mensualmente, donde se logra establecer la cantidad de activos inventariados, las áreas verificadas y las observaciones a que haya lugar sobre el proceso.

El resumen de la información contenida en la mencionada base de datos es la presentada en el siguiente cuadro y se anexa al presente informe en medio magnético.

OBLIGACIONES	ACTIVIDADES DESARROLLADAS

AVANCE LEVANTAMIENTO INVENTARIO		
	No.	CANTIDAD ACTIVOS
DEPENDECIAS	136	19.307
RESPONSABLES	121	19.307
ACTIVOS RESTANTES		1.693

*La base de datos que se menciona que contiene la totalidad de la información se anexa al presente informe en medio magnético.

c. Actas de reunión con las áreas intervinientes en el proceso de inventarios durante el avance del contrato.

Durante el mes de agosto no se adelantaron reuniones de avance en el proceso de inventarios.

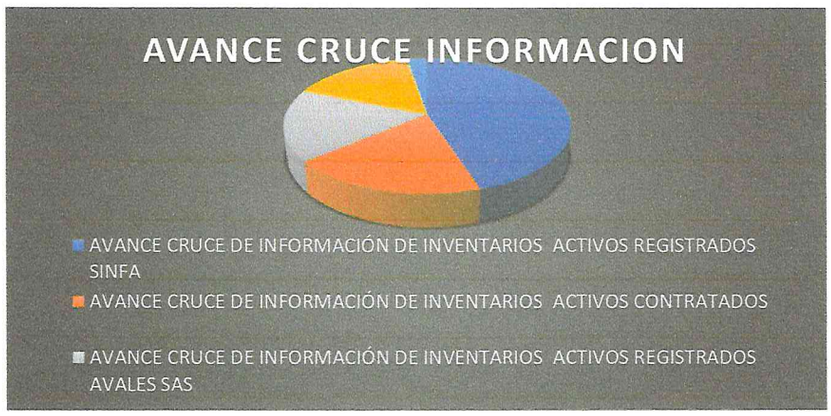
d. Informes sobre la conciliación realizada respecto de la información capturada por la empresa contratista con la contenida en la base de datos suministrada por la Entidad a fin de establecer posibles faltantes y altas no registradas (sobrantes) y definición de las acciones adelantadas.

Durante el mes de agosto se continuó con la conciliación realizada respecto de la información capturada por la empresa contratista con la contenida en la base de datos suministrada por la Entidad a fin de establecer posibles faltantes y altas no registradas (sobrantes) y definición de las acciones adelantadas, donde logramos establecer el grado de coincidencia entre la base de datos registrada en el módulo de almacén del sistema SINFA y la base construida por la empresa contratista, .

Teniendo en cuenta que el presente contrato fue adicionado en la actividad de levantamiento de inventarios y antes de la suspensión presentamos el avance en la conciliación realizada respecto de la información capturada por la empresa contratista con la contenida en la base de datos suministrada por la Entidad a fin de establecer posibles faltantes y altas no registradas (sobrantes) y definición de las acciones adelantadas, con el fin de establecer la coincidencia entre los activos verificados por nosotros y los registrados en la base del sistema SINFA, el cual a la fecha presenta un avance del **92%**, ya que de los **21.000** elementos contratados se han registrado **19.307** y se han cruzado entre la base de datos del sistema SINFA y la los contratistas **18.000**, quedando pendientes pro cruzar **3.000** elementos, con la aclaración que el levantamiento del inventario continua su desarrollo, hasta cumplir a meta trazada.

Presentamos a continuación e cuadro resumen de la exposición realizada para mayor claridad:

AVANCE CRUCE DE INFORMACIÓN DE INVENTARIOS				
ACTIVOS REGISTRADOS SINFA	ACTIVOS CONTRATADOS	ACTIVOS REGISTRADOS AVALES SAS	AVANCE CRUCE INFORMACIÓN 95%	PORCENTAJE POR CONCILIAR 5%
50.030	21.000	19.307	18.000	3.000

OBLIGACIONES	ACTIVIDADES DESARROLLADAS
	REPRESENTACION GRAFICA: Al final de la actividad de levantamiento y captura de la información se presentará el informe de faltantes y altas, con el fin de socializar el tema con los funcionarios intervinientes en el proceso y se tomen las decisiones a que haya lugar.  **e. Consolidación y entrega de la base de datos que contiene el inventario de los activos fijos clasificados como bienes muebles e inmuebles en las plantillas compatibles con el programa SINFA con el que cuenta el Municipio.** Una vez culmine el proceso de conciliación entre la base de datos construida por la empresa contratista y la base existente en el módulo de activos fijos se realizarán los ajustes a que haya lugar. **f. Actas de acompañamiento en el proceso de migración de la información al sistema SINFA.** Estos documentos se originarán al finalizar el proceso, una vez se cuente con las bases de datos y plantillas aprobadas por las áreas intervinientes durante el proyecto.
2. Instalación de plaquetas adhesivas de identificación a cada uno de los activos fijos de propiedad de la Entidad, elaboradas en poliéster plata e impresas en	**ENTREGABLES** **a. Informe mensual que contenga el avance y número de plaquetas instaladas a los activos registrados durante el proceso.** Durante el mes de agosto se continuó con la actividad de levantamiento y registro del inventario en las diferentes dependencias de la alcaldía municipal, lo que requiere la instalación de plaquetas adhesivas de identificación a cada uno de los activos fijos de propiedad de la Entidad, elaboradas en poliéster plata e impresas en sistema térmico que garantizan su durabilidad, las cuales contienen el logo del Municipio, con código QR y numérico, habiendo a la fecha instalado **19.307** al mismo número de activos registrados.

OBLIGACIONES	ACTIVIDADES DESARROLLADAS
sistema térmico que garantizan su durabilidad, las cuales deberán contener el logo del Municipio, con código QR y numérico, las que posteriormente podrán ser escaneadas para obtener la información sobre la descripción, ubicación y responsable de dicho activo.	La base de datos que contienen la totalidad de los activos registrados con el número de activo asignado se anexa al presente informe en medio magnético. **b. Entrega de la base de datos que contenga la totalidad de los activos registrados con la asignación de código QR y numérico a cada uno de los elementos.** Con cada uno de los informes de avance hemos entregado las bases de datos que contienen el registro de los activos inventariados con el número de plaqueta asignado a cada activo y al final del proceso se entregará el consolidado de la totalidad de los elementos registrados con su número de identificación. **c. Activación en el sistema de inventarios del Municipio del mecanismo mediante el cual los códigos QR puedan ser escaneados por dispositivos Android y logar obtener la información del activo como su descripción, ubicación y responsable.** Al finalizar el proceso deberán realizar la Activación en el sistema de inventarios del Municipio del mecanismo mediante el cual los códigos QR puedan ser escaneados por dispositivos Android y logar obtener la información del activo como su descripción, ubicación y responsable.
3. Registro fotográfico individual de los bienes registrados, que al final del proceso deberán presentarse junto con el archivo plano en formato XLS, anidado al código del activo fijo identificado.	**ENTREGABLES** **a. Informe mensual que contenga el avance y número de registros fotográficos realizados a los activos inventariados durante el proceso.** Una vez formalizada la adición al contrato se continuó con la actividad de levantamiento y registro del inventario, lo que requiere realizar el registro fotográfico individual de los bienes registrados, habiendo a la fecha tomado **19.307** fotografías al mismo número de activos registrados. La base de datos que contienen la totalidad de los activos inventariados junto con el registro fotográfico se anexa al presente informe en medio magnético. Al final del proceso se presentará la totalidad de los registros tomados junto con el archivo plano en formato XLS, anidado al código del activo fijo identificado. **b. Entrega en medio magnético del archivo fotográfico individual de los bienes muebles anidado a la información del activo en formato XLS.** Una vez culmine el proceso de levantamiento de inventarios y conformación de la base de datos definitiva, se hará entrega del consolidado de los registros fotográficos tomados a los activos inventariados en formato XLS los cuales serán anidados al número de activo asignado a cada elemento.
4. Clasificación de los bienes que por su estado de deterioro y obsolescencia ya no prestan	**ENTREGABLES** **a. Informes mensuales de avance sobre las actividades desarrolladas.** En el proceso de levantamiento del inventario y verificación de los elementos en las instituciones educativas rurales que se encontraban pendientes por visitar, fueron clasificados los elementos en mal estado que se encuentran fuera de servicio con el fin de incorporarlos al proceso de bajas que se está llevando a cabo en

OBLIGACIONES	ACTIVIDADES DESARROLLADAS
ningún servicio a la Entidad y que deben ser dados de baja de acuerdo al procedimiento establecidos por la Entidad, realizar el acompañamiento y asesoría durante el proceso al comité de bajas hasta la destinación final e dichos elementos	la Entidad, a través del cual se entregarán en donación a la Secretaría de las TIC de la Gobernación de Cundinamarca, luego que el Municipio de Girardot sea incluido en el convenio ECO-COMPUTO, a través del cual dicha Entidad realiza la recolección de los elementos clasificados como eléctricos y electrónicos y metálicos en los sitios de acopio, realizan la destinación final de los elementos y posteriormente emiten las certificaciones RAEES a que hay lugar, la cual debe ser anexada a la carpeta del proceso de bajas, con el fin contar con los soportes de las actividades realizadas. b. **Proyección de los Actos Administrativos que se requieran para actualizar la conformación del comité de bajas, procedimientos y normas aplicables para la baja de bienes en el Municipio de Girardot.** A la fecha no se ha requerido adelantar esta actividad. c. **Consolidado de los bienes a dar de baja debidamente clasificados por tipo de bien, ubicación y destinación final** Como se manifestó se realizó la clasificación de los elementos a dar de baja ubicados en las instituciones educativas, para presentarlos a la Secretaría de las TIC de la Gobernación de Cundinamarca, la cual hace parte de los anexos del informe presentado. d. **Registro fotográfico del proceso de bajas en el Municipio de Girardot.** En desarrollo del proceso de bajas que se está llevando a cabo se ha tomado el registro fotográfico donde se han plasmado tanto las actividades que se realizan, como el estado y clasificación de los elementos a dar de baja. Se han tomado las fotografías de los elementos a dar de baja y de los vehículos fuera de servicio para determinar el estado de los mismos, su ubicación y cantidades. El registro fotográfico se anexa al informe presentado por los contratistas. 

OBLIGACIONES	ACTIVIDADES DESARROLLADAS
	 Al presente informe se anexa el registro fotográfico del proceso adelantado durante este periodo. e. **Proyección de las Actas de Comité de Bajas.** Teniendo en cuenta que nos encontramos realizando la recolección de la información en campo y su consolidación para ser presentada al comité cuando se celebre el próximo comité de bajas, ya que la norma ordena que debe ser tres veces al año que se celebren reuniones, es decir cada cuatro meses, con el fin de verificar el avance del proceso y toma de decisiones sobre la destinación final de los activos. f. **Proyección de los Actos administrativos ordenando la baja de bienes y su destinación final.** Una vez sean aprobados por parte del comité de inventarios y baja de bienes los elementos susceptibles de baja, se realizará de parte nuestra la proyección del acto administrativo a través del cual el señor alcalde ordenará la baja y disposición final de dichos activos.
5. Avalúo de los 21.0000 activos fijos clasificados como bienes muebles ubicados en las diferentes dependencias de	El proceso de levantamiento y registro del inventario de la totalidad de los bienes de propiedad del municipio se encuentra en un 91% de avance, teniendo en cuenta que el contrato fue adicionado en 4.000 activos más que deben ser registrados, por lo que nos encontramos realizando este proceso, el cual deberá ser culminado lo antes posible con el fin que logremos iniciar la clasificación, codificación y valoración de los activos fijos. **ENTREGABLES**

OBLIGACIONES	ACTIVIDADES DESARROLLADAS
la alcaldía municipal.	**a. Socialización de la base de datos consolidada y conciliada.** Una vez culmine el levantamiento de inventarios, paqueteo y registro fotográfico a los activos de propiedad del Municipio de Girardot, se realizará a consolidación de la base de datos construida por nosotros, la cual será conformada en las plantillas compatibles con el sistema SINFA con el fin que sea migrada la información al módulo de activos fijos bajo la figura de saldos iniciales, previa verificación y aprobación de los funcionarios intervinientes en el proceso. **b. Entrega en medio físico y magnético del avalúo comercial de los activos fijos clasificados en bienes muebles de propiedad del Municipio de Girardot, avalados por una Lonja de propiedad reconocida y firmados por un avaluador debidamente certificado por el RAA.** Consolidada la base de datos definitiva y establecidos los bienes muebles que se encuentran activos y en uso por parte de las dependencias de la alcaldía municipal se procederá a realizar el avalúo comercial de dichos bienes, el cual será avalado por la Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, aliado estratégico de nuestra Compañía. **c. Entrega del consolidado de los bienes muebles debidamente clasificados y valorados de acorde con la NIC-SP.** La base de datos que contenga a información referente al inventario de los bienes muebles de propiedad del Municipio de Girardot, debidamente clasificada y valorada de acuerdo con los lineamientos establecidos en las Normas Internacionales Contables para el Sector Público NIC-SP será presentada en su momento para aprobación de la supervisión y del área contable de la Entidad, para su posterior entrega para realizar la migración al módulo de activos fijos del sistema SINFA, por parte del área de soporte de dicho programa.
6. Inspección y peritaje a los vehículos y maquinaria de propiedad del Municipio de Girardot, para la elaboración de los avalúos comerciales, por parte de un avaluador profesional debidamente certificado en dicha categoría por el RAA.	**a. Consolidación del listado del parque automotor de propiedad del municipio con la recolección de los documentos, bitácoras y demás datos necesarios.** Dando cumplimiento al alcance de esta actividad, la cual fue adicionada para realizar la visita técnica y avalúo de **30** vehículos de propiedad del Municipio que se encuentran fuera de servicio, durante este periodo consolidamos la información, localizamos los automotores y se está verificando la información relacionada con los documentos de propiedad y bitácoras de mantenimiento, con el fin de establecer el tiempo y la razón por la cual se encuentran fuera de servicio. Presentamos la consolidación del listado de los 30 vehículos pendientes por culminar su proceso de avalúo y destinación final: **b. Informes mensuales de avance sobre las actividades desarrolladas.** El trabajo desarrollado en este periodo fue enfocado en la verificación de la información de **10** vehículos a los que ya se les realizó la inspección y peritaje, de los que se presentará avalúo comercial con este informe, los cuales cuentan con los documentos actualizados, las que fueron digitalizadas para contar con los soportes necesarios para la elaboración de los avalúos comerciales. A continuación, presentamos el listado de los vehículos activos de propiedad del municipio a los que se les elaboró avalúo comercial y el estado de los documentos verificados, los cuales hacen parte de los informes de avalúo que se anexarán al presente informe:

OBLIGACIONES	ACTIVIDADES DESARROLLADAS

VEHICULOS FUERA DE SERVICIO

N°	TIPO DE VEHICULO	PLACA	MARCA	MODELO
1	RETROEXCAVADORA	N/A	CATTERPILLAR	
2	RETROEXCAVADORA	N/A		
3	MOTONIVELADORA	N/A	CATTERPILLAR	
4	MOTONIVELADORA	N/A	FIAT	
5	BULLDOZER	N/A	FIAT	
6	CARGADOR	N/A	CATTERPILLAR	
7	VIBROCOMPACTADOR	N/A	DEUTZ	
8	BULLDOZER	N/A	FIAT	
9	VOLQUETA	OIG080	CHEVROLET	1988
10	CAMION	OIG128	CHEVROLET	1989
11	VOLQUETA	OIG155	DODGE	1977
12	VOLQUETA	OIG068	CHEVROLET	1988
13	VOLQUETA		CHEVROLET	1988
14	COMPACTADOR DE BASURA			CHEVROLET
15	CAMPERO	E1322	CHEVROLET	
16	BUS	OIG173	CHEVROLET	1994
17	AMBULANCIA	OIG168	MITSUBISHI	
18	AMBULANCIA	OIG194	MITSUBISHI	
19	CAMPERO	AH2250	NISSSAN	
20	MOTOCICLETA	EZK21A	HONDA	1998
21	MOTOCICLETA	KAO16B	HONDA	2008
22	BUS	OI7000	DODGE	1973
23	BUS		FORD	1975
24	MOTOCICLETA	FAB84A	SUSUKI	2000
25	MOTOCICLETA	KUS14	SUSUKI	
26	MOTOCICLETA	EYI12A	SUSUKI	1996
27	MOTOCICLETA	YPM21C	YAMAHA	2013
28	MOTOCICLETA	CIX24A	SUSUKI	1997
29	AMBULANCIA	OHK374	FORD	1999
30	AMBULANCIA	OI7052	TOYOTA	

c. Entrega de la base de datos consolidada que contenga la información detallada de los vehículos y maquinaria de propiedad de la Entidad.

Culminado el proceso de recolección de información, visitas técnicas y avalúo del parque automotor se hará entrega de la base de datos depurada que contenga la totalidad de la información del parque automotor de propiedad del Municipio de Girardot.

.

OBLIGACIONES	ACTIVIDADES DESARROLLADAS
7. Avalúo de los vehículos y maquinaria de propiedad del Municipio de Girardot.	**ENTREGABLES** **a. Entrega en medio físico y magnético del avalúo comercial de los vehículos y maquinaria de propiedad del Municipio, Municipio de Girardot, avalados por una Lonja de Propiedad reconocida y firmados por un avaluador debidamente certificado por el RAA.** Para dar cumplimiento a esta actividad, la cual fue adicionada en **30** automotores, más que corresponden a los vehículos y maquinaria que se encuentran fuera de servicio desde años atrás, nos encontramos realizando la verificación y búsqueda de los documentos de propiedad, así como la inspección a cada uno de ellos ya que se encuentran ubicados en diferentes lugares, como el parqueadero municipal- Talleres, la bodega de inservibles y los talleres que prestan los servicios para el mantenimiento de los automotores, cuyo resultado se presentará en el próximo informe. A continuación, presentamos un registro fotográfico que nos muestra la ubicación y el estado actual de los vehículos de propiedad del municipio que se encuentran fuera de servicio:   Vehículos fuera de servicio.

OBLIGACIONES	ACTIVIDADES DESARROLLADAS
8. Visita técnica a 400 bienes inmueble de propiedad de la Entidad ubicados en el Municipio de Girardot, tanto en las zonas urbanas como rurales, para la realización del avalúo.	**ENTREGABLES** **a. Consolidación de la base de datos que contenga la información de los 400 bienes inmuebles de propiedad del municipio de Girardot, con la recolección de los documentos jurídicos, planos, registro fotográfico y demás información necesaria para este tipo de actividades.** En el mes de agosto se ha consolidado la información jurídica y técnica correspondiente a los predios de propiedad del Municipio, la cual se ha venido alimentado en la base predial, de tal manera que al final del proceso logremos contar con una herramienta de gran ayuda para la Administración Municipal. En el archivo magnético que se anexa se puede observar el estado de avance la clasificación y consolidación de dicha información. A continuación, presentamos la tabla dinámica que resume esta actividad para mayor ilustración:

AVANCE CONSOLIDACION BASE PREDIAL						
PREDIOS CONTRATADOS	PREDIOS CON DOCUMENTO DE PROPIEDAD	PRTEDIOS CON ESCRITURA PUBLICA	PREDIOS CON SENTENCIA JUDICIAL	PREDIOS CON RESOLUCION ADMINISRATIVA	PREDIOS RESTANTES	PORCENTAJE DE AVANCE
906	671	742	2	71	226	74

REPRESENTACION GRAFICA DE LA INFORMACION PRESENTADA:



b. Presentación de Informes mensuales de avance sobre las actividades desarrolladas.

Durante el mes de agosto se continuó consolidando la información obtenida en meses anteriores para adelantar las visitas pendientes a predios propiedad del Municipio por identificar físicamente, de los cuales fueron localizados y verificados 15 predios, a los que se les elaboró la ficha de visita, registro fotográfico y se han clasificado cuáles de ellos van a ser objeto de avalúo comercial y cuales son solamente de diagnóstico jurídico.

En este proceso se ha solicitado información a las diferentes dependencias, tanto internas como externas lograr obtener los datos necesarios para la ubicación y georreferenciación de los predios.

Presentamos el listado laborado para los mencionados 15 predios:

RELACION FICHAS TECNICAS DE VISITA A PREDIOS DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE GIRADOT	
ITEM	**NOMBRE DEL ESTABLECIMIENTO**
1	LOTE 1-A URBANIZACION POZO AZUL, EXPANSION VIA NARIÑO
2	LOTE 2 URBANIZACION POZO AZUL, EXPANSION VIA NARIÑO
3	LOTE 3 URBANIZACION POZO AZUL, EXPANSION VIA NARIÑO
4	PARQUE JORGE ELIECER GAITAN
5	CANCHA DE FUTBOL BARRIO KENNEDY 2
6	CANCHA DE FUTBOL VEREDA BARZALOSA
7	PISCINA MUNICIPAL EL CAMELLON DE COMERCIO
8	PARQUE No. 1 BARRIO QUINTAS SAAVEDRA GALINDO CARRERA 19 CALLE 19
9	PARQUE No. 2 BARRIO QUINTAS SAAVEDRA GALINDO CARRERA 21 CALLE 20
10	PARQUE NO. 3 BARRIO QUINTAS SAAVEDRA GALINDO CARRERA 21 CALLE 20
11	SALON COMUNAL BARRIO SALSIPUEDES
12	INSTITUCIÓN EDUCATIVA SEDE BUENOS AIRES
13	INSTITUCION EDUCATIVA RURAL BERLIN
14	INSTITUCION EDUCTATIVA BARRIO SAN FERNANDO
15	LOTE DE TERRENO No. 8 B URBANIZACION MADRIGAL

OBLIGACIONES	ACTIVIDADES DESARROLLADAS
	c. **Entrega de la base de datos que contenga la información jurídica y contable de los bienes inmuebles de propiedad del Municipio avaluados.** Culminado el proceso de consolidación de la información y entrega de los 400 avalúos comerciales de los predios de propiedad del Municipio se hará entrega de la base de datos que contenga la información jurídica y contable de los bienes.
9. Avalúo de los 400 bienes inmuebles de propiedad del Municipio de Girardot.	**ENTREGABLES** a. **Entrega en medio físico y magnético del avalúo comercial de los 400 bienes inmuebles de propiedad del Municipio de Girardot, avalados por una Lonja de propiedad reconocida y firmados por un avaluador debidamente certificado por el RAA** Durante el mes de agosto se realizó el trabajo de campo para la verificación de los predios de propiedad del Municipio, con el fin de establecer las condiciones físicas, vías de acceso, servicios públicos, condiciones constructivas, estado de conservación y demás variables necesarias para determinar el valor tanto de terreno como de las edificaciones existentes.  Visita de verificación a los predios a avaluar. Así mismo realizamos la georreferenciación y cálculo de las áreas de terreno y construida de los predios, a fin de contar con una información mucho más precisa y veraz.

OBLIGACIONES	ACTIVIDADES DESARROLLADAS



Formato de georreferenciación e identificación de los predios

A continuación, presentamos la metodología aplicada para la elaboración de los avalúos comerciales de los predios de propiedad del Municipio de Girardot, los cuales se encuentran firmados por la Avaluadora, quien se encuentra debidamente registrada con el RAA en la categoría de avalúo de bienes inmuebles urbanos y rurales:

MARCO NORMATIVO

En el siguiente marco normativo se establecen los lineamientos para la realización, los avalúos comerciales: Resolución 620 de 2008, Ley 388 de 1997, Dto. 2113 de 1992, Dto. 208 de 2004 y Dto. 1420 de 1998 - Formulan la metodología de comparación o de mercado, establecido por el IGAC y se ordena la metodología para la realización de los avalúos comerciales y determinar el valor de los bienes, Resolución 414 de 2014, NIFF, NIC-SP.

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

INVESTIGACIÓN DIRECTA. - Es el trabajo de investigación enfocado a con las ofertas de venta en la zona de inmuebles de similares características, como la ubicación, el estrato socioeconómico, la antigüedad de la construcción, el tipo de construcción, entre otros, que os permiten comparar y establecer el valor del metro cuadrado del predio a avaluar, el cual permite a criterio del avaluador determinar el valor del metro cuadrado para el bien avaluado.

METODO DE REPOSICIÓN **Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avaluó a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto deavaluó, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno**

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

OBLIGACIONES	ACTIVIDADES DESARROLLADAS

Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

Vc = {Ct – D} + Vt En donde: Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción D= Depreciación Vt = Valor del terreno

Parágrafo. - Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y elestado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4.

Artículo 13°.- Método de Costo de Reposición. En desarrollo de este método se debe entender por costo totalde la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, La obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debetener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble.

Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

Parágrafo 1.-Este método se debe usar en caso que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de mercado(ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal.

Parágrafo 2.-Para depreciar los equipos especiales que posea el bien, se emplea el método lineal, tomando en cuenta la vida remanente en proporción a la vida útil establecida por el fabricante

Presentamos el estudio de mercado elaborado para establecer el valor del metro cuadrado a adoptar para los terrenos que hacen parte de los predios avaluados en el presente informe:

VALOR GIRARDOT CUNDINAMARCA

No.	UBICACIÓN	VALOR	VALOR OFRECIDO	AREA M2		VALOR TERRENO	FACTOR AREA	FACTOR UBICACION	TOPOGRAFIA	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	TELEFONO FUENTE	
				TOP	AREA							
39	CASA	$ 200.000.000	$ 180.000.000	PAGND	200	$ 850.000	0,70	1,00	1,00	CARRERA 16 CON CALLE 25	3125444 3142 - 322 844 3210	
				$ 24.000.000	120	$ 200.000						
				Total	200	$ 581.000						
41	CASA LOTE	$ 250.000.000	$ 225.000.000	PAGND	210	$ 1.009.524	0,70	0,80	1,00	Carrera 10 No 30-71, Barrio Miraflores Girardot		
				$ 96.000.000	120	$ 800.000						
				Total	210	$ 565.333						
42	LOTE	$ 845.000.000	$ 796.000.000	PAGND	1100	$ 708.000	0,90	0,90	1,00	lote ubicado en el barrio la banda de girardot		
				Total	1100	$ 646.280						
43	LOTE	$ 1.000.000.000	$ 950.000.000	PAGND	1352	$ 702.960	0,90	0,90	1,00	lote ubicado en el barrio San Fernando Girardot		
				Total	1352	$ 569.157						
45	CASA LOTE	$ 350.000.000	$ 315.000.000	PAGND	672	$ 456.905	0,90	1,00	1,00	casa lote ubicado a tan solo 15 minutos de la cabecera municipal barrio San Fernando		
				$ 20.000.000	200	$ 100.000						
				Total	672	$ 393.214						

RELACIÓN DIAGNOSTICOS JURIDICOS URBANIZACION POZO AZUL -2			
ITEM	DIRECCION DEL PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO
1	MANZANA D LOTE # 12 POZO AZUL	307-75043	MUNICIPIO DE GIRARDOT
2	MANZANA D LOTE # 13 POZO AZUL	307-75044	MUNICIPIO DE GIRARDOT
3	MANZANA D LOTE # 14 POZO AZUL	307-75045	MUNICIPIO DE GIRARDOT
4	MANZANA D LOTE # 15 POZO AZUL	307-75046	MUNICIPIO DE GIRARDOT
5	MANZANA D LOTE # 16 POZO AZUL	307-75047	MUNICIPIO DE GIRARDOT
6	MANZANA D LOTE # 17 POZO AZUL	307-75048	MUNICIPIO DE GIRARDOT
7	MANZANA D LOTE # 18 POZO AZUL	307-75049	MUNICIPIO DE GIRARDOT
8	MANZANA D LOTE # 19 POZO AZUL	307-75050	MUNICIPIO DE GIRARDOT
9	MANZANA D LOTE # 20 POZO AZUL	307-75051	MUNICIPIO DE GIRARDOT
10	MANZANA D LOTE # 21 POZO AZUL	307-75052	MUNICIPIO DE GIRARDOT
11	MANZANA D LOTE # 22 POZO AZUL	307-75053	MUNICIPIO DE GIRARDOT
12	MANZANA D LOTE # 23 POZO AZUL	307-75054	MUNICIPIO DE GIRARDOT
13	MANZANA E LOTE # 1 POZO AZUL	307-75055	MUNICIPIO DE GIRARDOT
14	MANZANA E LOTE # 2 POZO AZUL	307-75056	MUNICIPIO DE GIRARDOT
15	MANZANA E LOTE # 3 POZO AZUL	307-75057	MUNICIPIO DE GIRARDOT
16	MANZANA E LOTE # 4 POZO AZUL	307-75058	MUNICIPIO DE GIRARDOT
17	MANZANA E LOTE # 5 POZO AZUL	307-75059	MUNICIPIO DE GIRARDOT
18	MANZANA E LOTE # 6 POZO AZUL	307-75060	MUNICIPIO DE GIRARDOT
19	MANZANA E LOTE # 7 POZO AZUL	307-75061	MUNICIPIO DE GIRARDOT
20	MANZANA E LOTE # 8 POZO AZUL	307-75062	MUNICIPIO DE GIRARDOT
21	MANZANA E LOTE # 9 POZO AZUL	307-75063	MUNICIPIO DE GIRARDOT
22	MANZANA E LOTE # 10 POZO AZUL	307-75064	MUNICIPIO DE GIRARDOT
23	MANZANA E LOTE # 11 POZO AZUL	307-75065	MUNICIPIO DE GIRARDOT
24	MANZANA E LOTE # 12 POZO AZUL	307-75066	MUNICIPIO DE GIRARDOT
25	MANZANA E LOTE # 13 POZO AZUL	307-75067	MUNICIPIO DE GIRARDOT
26	MANZANA E LOTE # 14 POZO AZUL	307-75068	MUNICIPIO DE GIRARDOT
27	MANZANA E LOTE # 15 POZO AZUL	307-75069	MUNICIPIO DE GIRARDOT
28	MANZANA F LOTE # 1 POZO AZUL	307-75070	MUNICIPIO DE GIRARDOT
29	MANZANA F LOTE # 2 POZO AZUL	307-75071	MUNICIPIO DE GIRARDOT
30	MANZANA F LOTE # 3 POZO AZUL	307-75072	MUNICIPIO DE GIRARDOT
31	MANZANA F LOTE # 4 POZO AZUL	307-75073	MUNICIPIO DE GIRARDOT
32	MANZANA F LOTE # 5 POZO AZUL	307-75074	MUNICIPIO DE GIRARDOT
33	MANZANA F LOTE # 6 POZO AZUL	307-75075	MUNICIPIO DE GIRARDOT
34	MANZANA F LOTE # 7 POZO AZUL	307-75076	MUNICIPIO DE GIRARDOT
35	MANZANA F LOTE # 8 POZO AZUL	307-75077	MUNICIPIO DE GIRARDOT
36	MANZANA F LOTE # 9 POZO AZUL	307-75078	MUNICIPIO DE GIRARDOT
37	MANZANA F LOTE # 10 POZO AZUL	307-75079	MUNICIPIO DE GIRARDOT
38	MANZANA F LOTE # 11 POZO AZUL	307-75080	MUNICIPIO DE GIRARDOT
39	MANZANA F LOTE # 12 POZO AZUL	307-75081	MUNICIPIO DE GIRARDOT
40	MANZANA F LOTE # 13 POZO AZUL	307-75082	MUNICIPIO DE GIRARDOT
41	MANZANA F LOTE # 14 POZO AZUL	307-75083	MUNICIPIO DE GIRARDOT
42	MANZANA F LOTE # 15 POZO AZUL	307-75084	MUNICIPIO DE GIRARDOT
43	MANZANA F LOTE # 16 POZO AZUL	307-75085	MUNICIPIO DE GIRARDOT
44	MANZANA F LOTE # 17 POZO AZUL	307-75086	MUNICIPIO DE GIRARDOT
45	MANZANA F LOTE # 18 POZO AZUL	307-75087	MUNICIPIO DE GIRARDOT
46	MANZANA G LOTE # 1 POZO AZUL	307-75088	MUNICIPIO DE GIRARDOT
47	MANZANA G LOTE # 2 POZO AZUL	307-75089	MUNICIPIO DE GIRARDOT
48	MANZANA G LOTE # 3 POZO AZUL	307-75090	MUNICIPIO DE GIRARDOT
49	MANZANA G LOTE # 4 POZO AZUL	307-75091	MUNICIPIO DE GIRARDOT
50	MANZANA G LOTE # 5 POZO AZUL	307-75092	MUNICIPIO DE GIRARDOT

OBLIGACIONES	ACTIVIDADES DESARROLLADAS

LOCALIZACION: Presentamos la ubicación geográfica de la urbanización pozo azul.



Al presente informe se anexan los 50 formatos de los diagnósticos jurídicos mencionados.

Para la realización de Los diagnósticos jurídicos se consultó la información en la Ventanilla Única de Registro VUR, y la Escritura la Escritura Pública No. 0244 del 2010-03-18, correspondientes a 99 predios de propiedad del Municipio de Girardot, ubicados en la Urbanización Pozo Azul, dichos documentos reposan en el Drive escaneados y firmados con sus respectivos anexos.

De otro lado fue recopilada la información jurídica y técnica de **15** predios institucionales de propiedad del Municipio, los cuales se encuentran ubicados en las diferentes áreas urbanas y rurales, de los cuales se elaboraron los diagnósticos jurídicos y se cuenta con las carpetas documentales que contienen los títulos de propiedad, certificado de libertad y tradición, fichas técnicas de visita, registro fotográfico y avalúo comercial.

Presentamos la relación de los 15 diagnósticos jurídicos elaborados durante el mes de agosto:

RELACION DIAGNOSTICOS JURIDICOS A PREDIOS DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE GIRADOT	
ITEM	NOMBRE DEL ESTABLECIMIENTO
1	LOTE 1-A URBANIZACION POZO AZUL, EXPANSION VIA NARIÑO
2	LOTE 2 URBANIZACION POZO AZUL, EXPANSION VIA NARIÑO
3	LOTE 3 URBANIZACION POZO AZUL, EXPANSION VIA NARIÑO
4	PARQUE JORGE ELIECER GAITAN
5	CANCHA DE FUTBOL BARRIO KENNEDY 2
6	CANCHA DE FUTBOL VEREDA BARZALOSA
7	PISCINA MUNICIPAL EL CAMELLON DE COMERCIO
8	PARQUE No. 1 BARRIO QUINTAS SAAVEDRA GALINDO CARRERA 19 CALLE 19
9	PARQUE No. 2 BARRIO QUINTAS SAAVEDRA GALINDO CARRERA 21 CALLE 20
10	PARQUE NO. 3 BARRIO QUINTAS SAAVEDRA GALINDO CARRERA 21 CALLE 20
11	SALON COMUNAL BARRIO SALSIPUEDES
12	INSTITUCIÓN EDUCATIVA SEDE BUENOS AIRES
13	INSTITUCION EDUCATIVA RURAL BERLIN
14	INSTITUCION EDUCTATIVA BARRIO SAN FERNANDO
15	LOTE DE TERRENO No. 8 B URBANIZACION MADRIGAL

OBLIGACIONES	ACTIVIDADES DESARROLLADAS

b. Entrega del diagnóstico sobre la situación jurídica de los bienes inmuebles de propiedad del Municipio con las recomendaciones a que haya lugar para la formalización y depuración de la base predial de la Entidad.

Como resultado de las actividades de acopio de datos técnicos y jurídicos a la fecha contamos con información jurídica del **86%** de los **906** predios objeto del contrato, de los cuales hemos elaborado los siguientes diagnósticos jurídicos:

AVANCE ELABORACION DIAGNOSTICOS JURIDICOS		
ITEM	**PROYECTO**	**CANTIDAD**
1	CENTRO COMERCIAL LA 14	201
2	URBANIZACION EL TALISMAN	145
3	INSTITUCIONES EDUCATIVAS	27
4	URBANIZACION LOS ALGARROBOS	7
5	URBANIZACION VALLE DEL SOL	44
6	URBANZACION LOS GUADUALES	13
7	URBANIZACION CORAZON DE CUNDINAMARCA	8
8	URBANIZACION DIVINO NIÑO Y BOCAS DEL BOGOTA	63
9	URBANIZACION POZO AZUL - GUAYACAN	53
10	URBANIZACION POZO AZUL	50
10	URBANIZACION POZO AZUL - GUAYACAN	**50**
11	PREDIOS INSTITUCIONALES	**15**
	TOTAL A LA FECHA	**626**

c. Entrega de la base predial del Municipio de Girardot debidamente depurada y clasificada, con el análisis de los procesos adelantados y los resultados obtenidos.

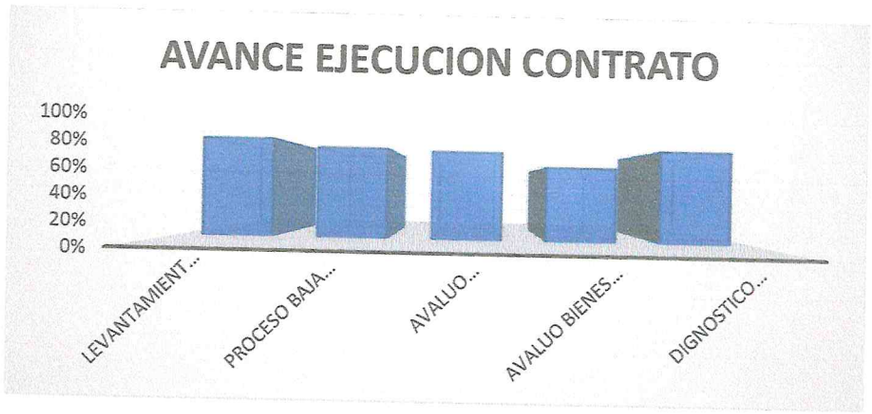
Cumplidas las actividades requeridas para la elaboración del diagnóstico jurídico se hará entrega del informe con los resultados obtenidos y las bases de datos que reflejen el número de bienes depurados y los pendientes por titular, en caso que no se haya logado titular la totalidad de los bienes que lo requieran.

INFOME DE AVANCE GENERAL: De acuerdo al avance en cada una de las actividades que hemos descrito, podemos establecer que a la fecha contamos con un avance del **85%** en la ejecución del objeto contractual el cual se refleja en la siguiente tabla:

OBLIGACIONES	ACTIVIDADES DESARROLLADAS

AVANCE ACTIVIDADES CONTRACTUALES	
ACTIVIDAD	PORCENTAJE DE AVANCE
LEVANTAMIENTO INVENTARIOS, PLAQUETEO Y REGISTRO FOTOGRAFICO 21.000 ACTIVOS	91%
PROCESO BAJAS DE BIENES	84%
AVALUO PARQUE AUTOMOTOR 113 VEHICULOS	82%
AVALUO BIENES INMUEBLES	69%
DIAGNOSTICO JURIDICO PREDIAL	86%
AVANCE EJECUCION DEL CONTRATO	85%

REPRESENTACIÓN GRÁFICA



Cordialmente,

JAIME HERNANDO ESCOBAR ALDANA
Representante Legal
AVALES INGENIERÍA INMOBILIARIA S.A.S.
CONTRATISTA

LIILIANA ESPERANZA ORJUELA CUBIDES
Secretaria de Hacienda
SUPERVISORA
En mi calidad de supervisora, avalo el contenido del presente informe.

Los anexos se reciben en medio físico y magnético.