COMUNICACIÓN INTERNA

PARA: **CARLOS FEDERICO SALCEDO DE LA VEGA**
Subgerente Jurídico

DE: Dirección de Recursos Físicos y Negocios

ASUNTO: Remisión informe supervisión No.3 - Contrato TT-108-2023.

De manera atenta me permito remitir informe de supervisión No. 3 del contrato TT-108-2023 cuyo objeto señala: "*Consultoría especializada para la elaboración de los avalúos comerciales de 214 bienes inmuebles y avalúos de bienes muebles, planta y equipo de propiedad del Terminal de Transporte de Bogotá S.A*.", Lo anterior con el fin de que repose en el expediente original del contrato TT-108-2023.

Cordialmente,

WILLIAM CAMILO CAMARGO OSORIO
Director de Recursos Físicos y Negocios(E)
Anexos: (172) Folios

Elaboró: Paola Soracá – Técnico 2 Administrativo

	INFORME DE SUPERVISIÓN		CÓDIGO: GJC-FT35	
	GESTIÓN JURÍDICA Y CONTRACTUAL	FORMATO	VERSIÓN N° 13 DE ABRIL 2022	

ESTE FORMATO APLICA PARA LOS CONTRATOS DE: *SERVICIOS, COMPRAVENTAS, SUMINISTROS E INTERVENTORÍA.*
NO APLICA PARA LOS CONTRATOS DE: *PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES – APOYO A LA GESTIÓN, CONSULTORIAS Y ASESORIAS. REMÍTASE AL FORMATO GJC-FT49.*

INFORME No. 3

CONTRATO No. TT-108-2023

Porcentaje de ejecución	FÍSICA	PRESUPUESTAL
	100%	100%

(Diligenciar los cuadros con la información del contrato y acta de inicio)

1. ASPECTOS GENERALES DEL CONTRATO:

Contratista	VALORACIONES EMPRESARIALES S.A.S
Identificación	830.097.305-9
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.
Plazo inicial	CUATRO (04) MESES
Fecha de Iniciación	23/08/2023
Fecha de Finalización	22/12/2023
Nombre Supervisor	William Camargo
Cargo	Director de Recursos Fisicos y Negocios (Encargado)

MODIFICACIONES CONTRACTUALES (cuando aplique)

Tipo de Modificación	Fecha de firma de la modificación (dd/mm/aaaa)	Modificación (Valor / Plazo / Clausula
ADICIÓN	N.A.	Indicar valor de la Adición realizada
PRORROGA	N.A.	Indicar el tiempo de la prorroga
SUSPENSIÓN	N.A.	Indicar las fechas de inicio y fin de la suspensión
OTRO SI	N.A.	Indicar Clausula modificada

2. SEGUIMIENTO FINANCIERO DEL CONTRATO

Concepto	Valor
Valor inicial del contrato	$ 171.360.000
Valor adiciones / Reducciones	
Valor total del contrato (con adición / reducción si aplica)	
Valor ejecutado (a la fecha de este informe)	$ 171.360.000
Valor faltante por ejecutar / Valor pendiente por pagar	$ 85.680.000
Saldo pendiente por reintegrar (cuando aplique)	

3. INFORMACIÓN PRESUPUESTAL

No. CDP 20230153 VALOR CDP $ 242.957.400 FECHA CDP 31/05/2023
No. CRP 20230373 VALOR CRP $ 171.360.000 FECHA CRP 09/08/2023
ADICIÓN (si aplica)
No. CDP _____ VALOR CDP _____ FECHA CDP _____
No. CRP _____ VALOR CRP _____ FECHA CRP _____

4. INFORMACIÓN DE GARANTÍAS - PÓLIZAS: Aseguradora SEGUROS MUNDIAL No. BCH-100028972

Tipo de póliza	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	Valor amparado	Observaciones
Manejo del anticipo	dd/mm/aa	dd/mm/aa	$ -	$ -
Cumplimiento	2/08/2023	2/06/2024	$ **34.272.000,00**	$ -
Calidad del bien	dd/mm/aa	dd/mm/aa	$ -	$ -
Calidad del servicio	2/08/2023	2/06/2024	$ **34.272.000,00**	$ -
Estabilidad de la obra	dd/mm/aa	dd/mm/aa	$ -	$ -
Salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales	2/08/2023	2/12/2026	$ **17.136.000,00**	$ -
Responsabilidad civil extracontractual	dd/mm/aa	dd/mm/aa	$ -	$ -

5. CERTIFICACIONES PARA PAGOS SUSCRITAS POR EL SUPERVISOR

Certificado No.	Fecha de Certificación	Valor Certificado	Observaciones
1	15/11/2023	42.840.000,00	
2	7/12/2023	42.840.000,00	

6. PAGOS EFECTUADOS SEGÚN ESTADO DE CUENTA O INFORMACIÓN SUMINISTRADA POR LA DIRECCIÓN FINANCIERA

Número Comprobante de Egreso	Valor pagado	Fecha del comprobante de pago	Observaciones
TRANSF 20233502	$ **42.840.000,00**	17/11/2023	
TRANSF20233771	$ **42.840.000,00**	19/12/2023	

7. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES

(Diligenciar con cada una de las obligaciones específicas establecidas en el contrato)

Obligación según la cláusula del contrato	Cumplimiento (S/N/NA)	Documento, soporte, producto o gestión que evidencia el cumplimiento de la obligación	Observaciones
1. Realizar el avalúo de los doscientos catorce (214) bienes inmuebles urbanos y/o rurales descritos en el anexo bienes inmuebles, según todas las exigencias requeridas dentro del marco de regulaciones y normas valuatorias vigentes, en los dos primeros meses de ejecución del contrato.	**SI**	Se entregan Avaluos de los 214 inmuebles de Salitre, Norte y Sur	Informe de avaluos con el detallado de los bienes
2. Realizar el avalúo de los bienes muebles, planta y equipos descritos en el anexo bienes muebles, según todas las exigencias requeridas dentro del marco de regulaciones y normas valuatorias vigentes.	**SI**	Se entrega informe de los bienes muebles planta y equipo y se hizo la marcación correspondiente	Informe adjunto
3. Entregar el cronograma, metodología y plan de trabajo dentro de los primeros diez (10) días calendario de ejecución del contrato.	**SI**	Entregado para firmar Acta de Inicio	De acuerdo con lo establecido en el contrato
4. Entregar al primer mes de ejecución, el informe de avalúo sobre los primeros ciento siete (107) de los 214 bienes inmuebles relacionados en el Anexo bienes inmuebles (Bienes Inmuebles) y entrega de un plan de trabajo y cronograma, de conformidad con lo establecido en la forma de pago, estos informes deberán entregarse dentro de los 10 días siguientes al primer mes de ejecución del contrato.	**SI**	Se entrego a los dos meses luego de realizar los avalúos	Se evidencia en el informe
5. Entregar al segundo mes de ejecución, el informe de avalúo sobre los segundos ciento siete (107) predios de los 214 bienes inmuebles relacionados en el Anexo bines inmuebles (Bienes Inmuebles) y aprobación por parte del Supervisor del informe preliminar de avalúo sobre los doscientos catorce (214) predios urbanos y/o rurales a que hace referencia el Anexo bienes inmuebles (Bienes Inmuebles), estos informes deberán entregarse dentro de los 10 días siguientes al segundo mes de ejecución del contrato. Con la entrega del informe de avalúo del 30% de los bienes muebles a que hace referencia el Anexo bienes muebles (Bienes muebles, planta y equipos) y de conformidad con lo establecido en el plan de trabajo y cronograma presentado con el primer pago, de conformidad con lo establecido en la forma de pago, estos informes deberán entregarse dentro de los 10 días siguientes al segundo mes de ejecución del contrato.	**SI**	A LA FECHA YA SE ENTREGO INFORME DE AVALUO DE SALITRE , NORTE Y LOS BIENES INMUEBLES	INFORME ADJUNTO
6. Entregar al tercer mes de ejecución, entrega del informe de avalúo del 50% de los bienes muebles a que hace referencia el Anexo bienes muebles (Bienes muebles, planta y equipos) y de conformidad con lo establecido en el plan de trabajo y cronograma presentado con el primer pago, de conformidad con lo establecido en la forma de pago, estos informes deberán entregarse dentro de los 10 días siguientes al tercer mes de ejecución del contrato.	**SI**	SE ENTREGÓ EL INFORME Y SE SOCIALIZO EN EL COMITÉ DE GESTIÓN INMOBILIARIA	COMITÉ GESTIÓN INMOBILIARIA
7. Entregar al cuarto mes de ejecución el informe definitivo de avalúo sobre los doscientos catorce (214) predios urbanos y/o rurales a que hace referencia el Anexo bienes inmuebles (Bienes Inmuebles) y entregar el informe de avalúo del 50% restante de los bienes muebles a que hace referencia el Anexo bienes muebles (Bienes muebles, planta y equipos), de conformidad con lo establecido en el plan de trabajo y cronograma presentado con el primer pago, y el informe definitivo de avalúo sobre el 100% de los bienes muebles, maquinaria y equipos a que hace referencia el Anexo bienes muebles el cual hace parte integral de este contrato, previa presentación y explicación de los avalúos sobre la totalidad de los bienes muebles e inmuebles a la Terminal. De conformidad con lo establecido en la forma de pago, estos informes deberán entregarse 5 días antes a la terminación del contrato, previa revisión y aprobación del supervisor.	**SI**	SE ENTREGAN LOS INFORMES DE LA TOTALIDAD DE LOS AVALÚOS Y UN DETALLADO DE CADA INMUEBLE CON SU RESPECTIVA FOTOGRAFÍA ASI COMO EL LISTADO DE Y VALORACIÓN DE ACTIVOS FIJOS	INFORME DIGITAL
8. Realizar las correcciones, ajustes o modificaciones que solicite la Supervisión a los documentos presentados por el contratista.	**SI**	Se le hicieron correcciones al primer informe	
9. Realizar una presentación del informe definitivo de avalúo de los bienes muebles e inmuebles para la Supervisión y los funcionarios de la Terminal de Transporte a quien esta invite.	**SI**	SE HIZO SOCIALIZACIÓN CON EL COMITÉ INMOBILIARIO EN PRESENCIA DE LA DRA ANA MARIA	ASISTIERON AL COMITÉ INMOBILIARIO DEL DIA 28 DE NOVIEMBRE
10. Presentar los documentos técnicos de soporte descritos en las especificaciones técnicas.	**SI**	ESTÁ EXPLICADO EN EL INFORME	Se evidencia en el informe
11. Informar oportunamente y por escrito al supervisor del contrato, sobre las anomalías que se detecten en el desarrollo del mismo y anexar las evidencias.	**NO**	No se han presentado	
12. Realizar recomendaciones basados en la experiencia para el mejoramiento de los procesos.	**NO**	No se presentaron	
13. Convocar al supervisor a las reuniones y comités que estime necesarios.	**SI**	Se organizo reunión conjunta con el almacen	
14. Las demás relacionadas con el objeto contractual.	**SI**	De acuerdo al contrato han cumplido con la labor de avalúos	

NOVEDADES O SITUACIONES ANORMALES PRESENTADAS DURANTE EL DESARROLLO DEL CONTRATO: Si se presenta alguna novedad durante la ejecución del contrato y presentación del informe; se debe describir la novedad y las acciones tomadas por el supervisor:

8. CUMPLIMIENTO EN SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO

El supervisor deberá relacionar la información de objeto de certificación de cumplimiento (Cuando Aplique)

ACTIVIDAD	Cumplimiento (S/N/NA)	Documento, soporte, producto o gestión que evidencia el cumplimiento de la obligación	Fecha	Observaciones
El Contratista debe cumplir la normatividad legal nacional vigente establecida en el Decreto 1072 de 2015, Resolución 0312 de 2019 y la legislación de riesgos laborales en Seguridad y Salud en el Trabajo y el manual de contratistas y proveedores de la Terminal de Transporte S.A. aplicables en materia de seguridad y salud en el trabajo en su versión vigente y aquellas que lo modifiquen, complementen o deroguen. El contratista se obliga con el Contratante a cumplir con las normas del Sistema General de Riesgos Laborales, el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (Decreto 1072 de 2015) y los Estándares Mínimos del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (Resolución 0312 de 2019).	**SI**	**AFILIACIÓN DE LOS TRABAJADORES A LA ADMINISTRADORA DE RIESGOS LABORALES**	dd/mm/aa	**SE ADJUNTA PLANILLA DE PAGO**
1. Procurar el cuidado integral de su salud.	**SI**			**Sus colaboradores están afiliados arl y eps**
2. Realizar el pago de las cotizaciones al Sistema General de Seguridad Social (Entidad de Promotora de Salud - EPS, Administradora de Riesgos Laborales – ARL, Administradora de Fondo de Pensiones – AFP) y todas las tasas parafiscales que le correspondan dentro de los términos previstos por las normas legales vigentes, manteniendo a disposición del contratante los registros y la documentación apropiada que confirme tales pagos y cobertura. Pagos exigidos para ingresar a la Terminal.	**SI**	**SE ADJUNTA PLANILLA DE APORTES**		

3. Estar afiliados al Sistema General de Riegos Laborales por la totalidad de los contratos suscritos con la Terminal de Transporte S.A. en el nivel de riesgo de la actividad económica de los servicios que preste a la Terminal.	**SI**	**SE ADJUNTA PLANILLA DE APORTES**		
4. Contar con los permisos, licencias o autorizaciones por los entes del Gobierno que corresponda para prestar los servicios contratados como lo establezca la Ley nacional vigente de Colombia según corresponda, para mostrar la competencia e idoneidad.	**SI**			**SE PRESENTARON EN EL MOMENTO DE FIRMAR EL CONTRATO**
5.Contar con los elementos de protección personal necesarios para ejecutar la actividad contratada, para lo cual asumirá su costo. (Si aplica).	**N.A**			
6. Poseer la competencia (Educación, Experiencia y habilidades), licencias o certificados requeridos y necesarios para ejecutar los trabajos correspondientes en forma segura y de calidad, manteniendo a disposición del contratante los registros y la documentación apropiada que confirme tales competencias y aptitudes.	**SI**	**ANEXARON LAS HOJAS DE VIDA**		**SE PRESENTARON PARA FIRMA DEL CONTRATO**
7. Informar al supervisor del contrato la ocurrencia de incidentes, accidentes de trabajo y enfermedades laborales en la ejecución del contrato celebrado.	**N.A**			**NO OCURRIERON INCIDENTES**
8. Reportar a la Administradora de Riesgos Laborales los accidentes de trabajo y enfermedades laborales.	**N.A**			
9. Presentar un informe de gestión de seguridad y salud en el trabajo en el formato establecido para este fin por el Contratante, a solicitud del Supervisor.	**N.A**			
10. Cumplir las políticas, normas, reglamentos e instrucciones del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo SG-SST del contratante.	**SI**			**Cumplen con las normas**
11. Informar oportunamente al contratante toda novedad derivada del contrato. El Contratista y la Terminal de Transporte S.A. en conjunto revisarán los requerimientos específicos y particulares de seguridad y salud en el trabajo, y de común acuerdo se asignará o no el trabajo con relación a la capacidad de El Contratista para cumplir con los estándares de seguridad y salud en el trabajo en los lugares donde se deben ejecutar los trabajos. La implementación de los requisitos establecidos en la presente cláusula, no exime al contratista del cumplimiento de las obligaciones y requisitos contenidos en otras normas del Sistema General de Riesgos Laborales vigentes. El Contratista es el único responsable ante la Terminal de Transporte S.A. y ante las autoridades nacionales y locales por el cumplimiento de los requisitos y obligaciones en seguridad y salud en el trabajo que adquiere con ocasión de este contrato.	**N.A**			

9. CUMPLIMIENTO GESTIÓN AMBIENTAL

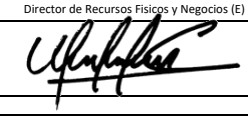
El supervisor deberá relacionar la información de objeto de certificación de cumplimiento (cuando aplique)

Entrega de informes según clausula de contrato	Cumplimiento (S/N/NA)	Documento, soporte, producto o gestión que evidencia el cumplimiento de la obligación	Fecha	Observaciones
El Contratista deberá cumplir con las políticas, lineamientos, documentación, normatividad y en general, con los requisitos que la empresa adopte frente al Subsistema de Gestión Ambiental y en especial, el cumplimiento del programa de cero papel. Hacer uso eficiente de los insumos puestos a su disposición, así como dar un uso eficiente de los recursos agua y energía y un adecuado manejo de los residuos que genere, normatividad y en general las normas ambientales y de calidad que sean aplicables al objeto del contrato. El CONTRATISTA deberá cumplir con la legislación ambiental vigente sin que la Terminal de Transporte S.A. le efectué requerimiento expreso. Por lo anterior, para adelantar sus actividades, le corresponde obtener previamente las licencias, permisos, o autorizaciones necesarias y cumplir con las especificaciones que para el respectivo contrato sean indicadas por la entidad". En contratista deberá garantizar el cumplimiento de los siguientes criterios de compra sostenible.	**La gestión se hace de manera digital**	**Informe de la gestión de avaluos**	25/10/2023	**Informe digitalizado**
Dar cumplimiento al Decreto 317 de 2021 y el Acuerdo 808 de 2021 por las cuales se prohíben progresivamente los plásticos de un solo uso en las entidades del Distrito Capital que hacen parte del sector central, descentralizado y localidades. Teniendo en cuenta lo anterior, el CONTRATISTA debe cumplir con lo establecido Decreto 317 de 2021 y el Acuerdo 808 de 2021 (No se permite el uso de poliestireno expandido-icopor-, ni de cualquier plástico de un solo uso)	**N.A**			
Copia de la revisión técnico-mecánica de los vehículos que se utilizarán para el transportador del personal. En caso de perder vigencia la revisión técnico-mecánica del vehículo el contratista deberá dar alcance a lo solicitado y remitir la respectiva renovación	**N.A**	**El ingeniero y su asistente se mobilizaron en bicicleta**		
El proveedor del servicio se compromete a realizar la gestión adecuada de los residuos que genere. Como constancia de esto se entregará copia de los certificados de transporte, almacenamiento aprovechamiento y/o disposición final de los mismos. (Los gestores deberán contar con los permiso respectivos de la autoridad ambiental pertinente).	**N.A**	**La labor consistió en tomar medidas y registro fotografico no aplica en este caso**		

El supervisor deberá señalar en "Observaciones" cualquier información que considere relevante relacionada con el cumplimiento de la obligación. El diligenciamiento de esta columna no es obligatorio.

10 .CERTIFICACIÓN

El supervisor, con la suscripción del presente informe, certifica que el contratista cumplió con sus obligaciones contractuales, en particular, acreditó los pagos al Sistema de Seguridad Social Integral y Parafiscales correspondientes, de conformidad con lo dispuesto en la normatividad vigente.

Fecha del Informe	Marzo 18/2024	**Supervisor**	
		Nombre	William Camargo
Proyectó	Cristina Mendoza	**Cargo**	Director de Recursos Fisicos y Negocios (E)
		Firma	

CERTIFICADO DE RECOLECCION, TRATAMIENTO Y DISPOSICION

FINAL DE RESIDUOS

Por medio de la presente yo Jorge Wilson Garcia Dussan identificado con cedula de ciudadanía N 93391108 de Ibagué, en mi calidad de gerente y representante legal de la firma Valoraciones Empresariales sas, certifico que la compañía **NO** genera residuos peligrosos para el desarrollo de los servicios que actualmente presta , como lo son inventario de activos fijos, avaluó de muebles y enseres, valoración de inmuebles entre otros, certifico que para el desarrollo del inventario no se usa ni dispositivos que generen tonners , tintas , etc. ya que realizamos la actividad por medio de una APP la cual se gestiona por medio de un celular o Tablet.

Cordialmente,

Jorge Wilson Garcia Dussan
Rep Legal/ Gerente
c.c 93391108
gerencia@valoracionesempresariales.com

Placa Antigua	Placa nueva	Cuenta Contable	Datos Contables	Ubicacion Contable	Descripción	Datos	Marca	Modelo	Serie	Terminal	Piso	Ubicacion	Factor De Estado	Actividad	Observaciones	Estado	Crear	Valor Razonable COP
2977	70	MAQUINARIA, EQUIP	DESFIBRILADORES EX	TS-PARQUEADEROS	Desfibrilador		Mindray	BeneHeartD1	FQ83015630	T. SUR	Piso 2	Despacho	Bueno	Activo		Verificado		2.950.000
2978	103	MAQUINARIA, EQUIP	DESFIBRILADORES EX	DIR SERV AL CIUDADA	Desfibrilador		Mindray	BeneHeartD1	FQ-83015617	T. SALITRE			Bueno	Activo		Verificado		2.950.000
2983	201	MAQUINARIA, EQUIP	DESFIBRILADORES EX	TN-PARQUEADEROS	Desfibrilador		Mindray	BeneHeartD1		T. NORTE	Piso 1	Taquillas	Bueno	Activo		Verificado		2.950.000
2984	102	MAQUINARIA, EQUIP	DESFIBRILADORES EX	TN-PARQUEADEROS	Desfibrilador		Mindray	BeneHeartD1	FQ-83015627	T. SALITRE			Bueno	Activo		Verificado		2.950.000
2985	121	MUEBLES Y ENSERES	CAMILLA PARA INMO	DIR SERV AL CIUDADA	CAMILLA PARA INMOVILIZACIÓN Y TRANSPORTE					T. SALITRE	Piso 4	Dirección financiera	Bueno	Activo		Verificado		1.366.000
3406	167	EQUIPO DE COMPUT	IMPRESORAS TÉRMIC	TC-TASA DE USO	Impresora Térmica		Zebra	ZT410		T. SALITRE	Piso 1	Servicio al Transporta	Bueno	Activo		Verificado		2.185.000
3416	228	EQUIPO DE COMPUT	IMPRESORAS TÉRMIC	TN-TASA DE USO	Impresora Térmica		Zebra	ZT410		T. SALITRE	Piso 1	Subcentro Módulo Rc	Bueno	Stand By		Verificado		2.185.000
3417	61	EQUIPO DE COMPUT	IMPRESORAS TÉRMIC	TS-TASA DE USO	Impresora Térmica		Zebra	ZT410		T. SUR	Piso 1	Caja Recaudos	Bueno	Activo		Verificado		2.185.000
3415	158	EQUIPO DE COMPUT	IMPRESORAS TÉRMIC	DIR REC TECNOLOGI	Impresora Térmica		Zebra	ZT410		T. SALITRE	Piso 1	Servicio al Transporta	Bueno	Activo		Verificado		2.185.000
3010	43	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTADORES (AL	TC-TASA DE USO	Computador Todo en 1		hp			T. SALITRE	Piso 5	Dirección de recursos	Malo	Desuso	Dar de baja	Verificado		1.049.000
3011	155	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTADORES (AL	TC-TASA DE USO	Computador Todo en 1		HP			T. SALITRE	Piso 1	Servicio al Transporta	Bueno	Activo		Verificado		2.622.000
3012	168	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTADORES (AL	TC-TASA DE USO	Computador Todo en 1		Compumax	Saturno Series		T. SALITRE	Piso 1	Servicio al Transporta	Bueno	Activo		Verificado		2.622.000
3013	25	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTADORES (AL	DIR GESTION FINANC	Computador Todo en 1		hp			T. SALITRE	Piso 5	Subgerencia corporat	Bueno	Activo		Verificado		2.622.000
3014	44	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTADORES (AL	DIR REC TECNOLOGI	Computador Todo en 1		hp			T. SALITRE	Piso 5	Dirección de recursos	Bueno	Activo		Verificado		2.622.000
3015	113	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTADORES (AL	SUBG JURIDICA	Computador Todo en 1		HP			T. SALITRE	RECEPCION 5TO PISO		Bueno	Activo		Verificado		2.622.000
3016	246	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTADORES (AL	SUBG JURIDICA	Computador Todo en 1		HP			T. SALITRE	Piso 1	Dirección de Recurso	Malo	Desuso	Para baja	Verificado		1.049.000
3017	26	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTADORES (AL	SUBG CORPORATIVA	Computador Todo en 1		hp			T. SALITRE	Piso 5	Subgerencia corporat	Bueno	Activo		Verificado		2.622.000
3018	27	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTADORES (AL	DIR GESTION HUMAN	Computador Todo en 1		hp			T. SALITRE	Piso 5	Gestión humana	Bueno	Activo		Verificado		2.622.000
3019	34	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTADORES (AL	GERENCIA GENERAL	Computador Todo en 1		hp			T. SALITRE	Piso 5	Dirección de gestión	Bueno	Activo		Verificado		2.622.000
3020	106	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTADORES (AL	GERENCIA GENERAL	Computador Todo en 1		HP	Todoen1 I7		T. SALITRE			Bueno	Activo		Verificado		2.622.000
3021	3	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTADORES (AL	AUDITORIA INTERNA	Computador todo en uno		hp			T. SALITRE			Bueno	Activo		Verificado		2.622.000
3022	30	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTADORES (AL	SUBG PLANEACION	Computador Todo en 1		hp			T. SALITRE	Piso 5	Subgerencia de plane	Bueno	Activo		Verificado		2.622.000
3023	65	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTADORES (AL	TS-TASA DE USO	Computador Todo en 1		HP			T. SUR	Piso 1	Caja Recaudos	Bueno	Activo		Verificado		2.622.000
3000	57	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTADORES (AL	DIR REC TECNOLOGI	Computador Todo en 1		HP			T. SALITRE	Sótano	CallCenter	Bueno	Activo		Verificado		2.622.000
3031	226	EQUIPO DE TELECOM	SWITCHES L2 PARA A	DIR REC TECNOLOGI	Switch		Aruba	2530-24G		T. SALITRE	Piso 1	Subcentro Módulo Az	Bueno	Activo		Verificado		5.462.000
3032	229	EQUIPO DE TELECOM	SWITCHES L2 PARA A	DIR REC TECNOLOGI	Switch		Aruba	2530-24G		T. SALITRE	Piso 1	Subcentro Módulo Rc	Bueno	Activo		Verificado		5.462.000
3033	181	EQUIPO DE TELECOM	SWITCHES L2 PARA A	DIR REC TECNOLOGI	Switch		Aruba	2530-24G	CN86FP74YV	T. SALITRE	Piso 1	Sótano Terminal Sur	Malo	Activo	Para baja	Verificado		2.185.000
3034	160	EQUIPO DE TELECOM	SWITCHES L2 PARA A	DIR REC TECNOLOGI	Switch		Aruba	2530-24G		T. SALITRE	Piso 1	Servicio al Transporta	Bueno	Activo		Verificado		5.462.000
3035	240	EQUIPO DE TELECOM	SWITCHES L2 PARA A	DIR REC TECNOLOGI	Switch		Aruba	2530-24G		T. SALITRE	Piso 1	Recaudos 1	Bueno	Activo		Verificado		5.462.000
3036	224	EQUIPO DE TELECOM	SWITCHES L2 PARA A	DIR REC TECNOLOGI	Switch		Aruba	2530-24G		T. SALITRE	Piso 1	Subcentro Módulo Ar	Bueno	Activo		Verificado		5.462.000
3037	238	EQUIPO DE TELECOM	SWITCHES L2 PARA A	DIR REC TECNOLOGI	Switch		Aruba	2530-24G		T. SALITRE	Piso 1	Subcentro Módulo Ci	Bueno	Activo		Verificado		5.462.000
3038	243	EQUIPO DE TELECOM	SWITCHES L2 PARA A	DIR REC TECNOLOGI	Switch		Aruba	2530-24G		T. SALITRE	Piso 2	Subgerencia Operacio	Bueno	Activo		Verificado		5.462.000
3039	236	EQUIPO DE TELECOM	SWITCHES L2 PARA A	DIR REC TECNOLOGI	Switch		Aruba	2530-24G		T. SALITRE	Piso 1	Cctv	Bueno	Activo		Verificado		5.462.000
3040	237	EQUIPO DE TELECOM	SWITCHES L2 PARA A	DIR REC TECNOLOGI	Switch		Aruba	2530-24G		T. SALITRE	Piso 1	Cctv	Bueno	Activo		Verificado		5.462.000
3042	119	EQUIPO DE TELECOM	UPS DE 20 O MAS KV	DIR REC TECNOLOGI	Ups	20 Kva	APC			T. SALITRE	Piso 4	Dirección financiera	Bueno	Activo		Verificado		14.201.000
3025	130	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTADORES (AL	DIR REC TECNOLOGI	Computador Todo en 1		HP			T. SALITRE	Piso 4	Dirección financiera	Bueno	Activo		Verificado		3.038.000
3024	162	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTADORES (AL	DIR REC TECNOLOGI	Computador Todo en 1		HP			T. SALITRE	Piso 1	Servicio al Transporta	Bueno	Activo		Verificado		3.038.000
3100	149	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTADORES (AL	DIR REC TECNOLOGI	Computador Todo en 1		HP			T. SALITRE	Piso 1	Servicio al Transporta	Bueno	Activo		Verificado		3.038.000
3101	31	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTADORES (AL	DIR REC TECNOLOGI	Computador Todo en 1		hp			T. SALITRE	Piso 5	Dirección financiera	Bueno	Activo		Verificado		3.038.000
3026	98	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTADORES (AL	DIR REC TECNOLOGI	Computador Todo en 1		HP			T. NORTE	Piso 1	Control Salida	Bueno	Activo		Verificado		3.038.000
3102	16	EQUIPO DE COMPUT	MINI-PC INTEL ATOM	DIR REC TECNOLOGI	Minipc		intel	Z83	Z850HBMG70597	T. SALITRE	Piso 4	Oficina 402	Bueno	Activo		Verificado		3.038.000
3103	18	EQUIPO DE COMPUT	MINI-PC INTEL ATOM	DIR REC TECNOLOGI	Minipc		intel	Z83		T. SALITRE	Piso 5	Recursos tecnológico	Bueno	Activo		Verificado		3.038.000
3104	17	EQUIPO DE COMPUT	MINI-PC INTEL ATOM	DIR REC TECNOLOGI	Minipc		intel	Z83	Z850HBMG70013	T. SALITRE	Piso 5	Recursos tecnológico	Bueno	Activo		Verificado		3.038.000
3114	153	MAQUINARIA, EQUIP	TORNIQUETE BIDIRE	TC-BAÑOS	Torniquete Bidireccio	En acero inoxidable				T. SALITRE	Piso 1	Servicio al Transporta	Bueno	Activo		Verificado		6.329.000
3115	171	MAQUINARIA, EQUIP	TORNIQUETE BIDIRE	TC-BAÑOS	Torniquete Bidireccio	En acero inoxidable				T. SALITRE	Piso 1	Servicio al Transporta	Bueno	Activo		Verificado		6.329.000
3116	69	MAQUINARIA, EQUIP	TORNIQUETE BIDIRE	TS-BAÑOS	Torniquete Bidireccio	En acero inoxidable				T. SUR	Piso 2	Baños	Bueno	Activo		Verificado		6.329.000
3117	67	MAQUINARIA, EQUIP	TORNIQUETE BIDIRE	TS-BAÑOS	Torniquete Bidireccio	En acero inoxidable				T. SUR	Piso 1	Baños Plataforma	Bueno	Activo		Verificado		6.329.000
3118	183	MAQUINARIA, EQUIP	TORNIQUETE BIDIRE	TS-BAÑOS	Torniquete Bidireccio	En acero inoxidable				T. SALITRE	Piso 1	Sótano Terminal Sur	Bueno	Activo		Verificado		6.329.000
3236	4	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTADORES (AL	DIR SERV AL CIUDADA	Computador todo en uno		Lenovo	V530	MP1FLUPS	T. SALITRE			Bueno	Activo		Verificado		3.038.000
3251	29	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTADORES (AL	SUBG PLANEACION	Computador Todo en 1		Lenovo	V530	1S10UW000PLSMP1F	T. SALITRE	Piso 5	Subgerencia de plane	Bueno	Activo		Verificado		3.038.000
3331	56	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTADORES (AL	SUBG CORPORATIVA	Computador Todo en 1		Lenovo	V530	MP1FLW93	T. SALITRE	Sótano	CallCenter	Bueno	Activo		Verificado		3.038.000
3332	38	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTADORES (AL	SUBG PLANEACION	Computador Todo en 1		Lenovo	V530		T. SALITRE	Piso 5	Juridico	Bueno	Activo		Verificado		3.038.000
3364	227	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTADORES (AL	OF DE COMUNICACIO	Computador Todo en 1		Lenovo	V530		T. SALITRE	Piso 1	Subcentro Módulo Az	Bueno	Activo		Verificado		3.038.000
3239	245	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTADORES (AL	DIR GESTION HUMAN	Computador Todo en 1		Lenovo	V530	MP1FLWAJB	T. SALITRE	Piso 4	Dirección de Recurso	Malo	Desuso	Para baja	Verificado		1.215.000
3184	59	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTADORES (AL	TS-TASA DE USO	Computador Todo en 1		Lenovo	V530	MPF1W9X	T. SUR	Piso 1	Puesto de Control	Bueno	Activo		Verificado		3.038.000
3183	104	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTADORES (AL	SUBG OPERACIONES	Computador Todo en 1		Lenovo	V530-24ICB	MP1FLWB2	T. SALITRE			Bueno	Activo		Verificado		3.038.000
3234	97	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTADORES (AL	TN-TASA DE USO	Computador Todo en 1		Lenovo	V530	MP1FLWA7	T. NORTE	Piso 1	Control Salida	Bueno	Activo		Verificado		3.038.000
3235	142	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTADORES (AL	TC-TASA DE USO	Computador Todo en 1		Lenovo	V530-24ICB	MP1FLWA9	T. SALITRE	Piso 1	Servicio al Transporta	Bueno	Activo		Verificado		3.038.000
3231	175	EQUIPO DE TELECOM	CAMARA DIGITAL FOT	TC-TASA DE USO	Cámara Fotográfica		Nikon	COOLPIX p900		T. SALITRE	Piso 1	Servicio al Transporta	Bueno	Activo		Verificado		3.165.000
3232	174	EQUIPO DE TELECOM	CAMARA DIGITAL FOT	TC-TASA DE USO	Cámara Fotográfica		Nikon	COOLPIX p900		T. SALITRE	Piso 1	Servicio al Transporta	Bueno	Activo		Verificado		3.165.000
3233	154	EQUIPO DE TELECOM	CAMARA DIGITAL FOT	DIR SEGURIDAD	Cámara Fotográfica		Nikon	COOLPIX p900		T. SALITRE	Piso 1	Servicio al Transporta	Bueno	Activo		Verificado		3.165.000
3324	123	MAQUINARIA, EQUIP	SISTEMA DE AIRE ACO	TC-ARRENDAMIENTO	Aire Acondicionado		Mirage	ELF261Q	340768392119427019	T. SALITRE	Piso 4	Dirección financiera	Bueno	Activo		Verificado		1.899.000
3293	45	MUEBLES Y ENSERES	FOLDERAMA METALIC	DIR REC TECNOLOGI	Folderama metálico					T. SALITRE	Piso 5	Dirección de recursos	Bueno	Activo		Verificado		380.000
3294	215	MUEBLES Y ENSERES	LOKER 9 PUESTOS DE	TN-PARQUEADEROS	Locker x 9					T. NORTE	Piso 1	Estación Policía	Bueno	Activo		Verificado		506.000
3295	107	MUEBLES Y ENSERES	MUEBLE TIPO VITRIN	SUBG OPERACIONES	Vitrina	En vidrio y alumunio				T. SALITRE			Bueno	Activo		Verificado		1.266.000
3281	259	EQUIPO DE TELECOM	DVR 16 CANALES DISC	DIR REC TECNOLOGI	Dvr					T. SALITRE	Piso 5	Dirección de gestión	Malo	Desuso	Para baja	Verificado		1.013.000
3408	151	MUEBLES Y ENSERES	CARPA CUARENTENA	TC-INGRESO A ZONA	Carpa Cuarentena					T. SALITRE	Piso 1	Servicio al Transporta	Bueno	Activo		Verificado		5.867.000
3429	120	EQUIPO DE COMPUT	SERVIDOR TIPO RACK	DIR REC TECNOLOGI	Servidor		Dell			T. SALITRE	Piso 4	Dirección financiera	Bueno	Activo		Verificado		8.739.000
3426	92	EQUIPO DE COMPUT	UPS EN LINEA DE 2 K	DIR REC TECNOLOGI	Ups	2 Kva	Powest			T. NORTE	Piso 1	Caja Recaudos	Bueno	Activo		Verificado		5.826.000
3427	93	EQUIPO DE COMPUT	UPS EN LINEA DE 2 K	DIR REC TECNOLOGI	Ups	2 Kva	Powest			T. NORTE	Piso 1	Caja Recaudos	Bueno	Activo		Verificado		5.826.000
3424	184	EQUIPO DE COMPUT	UPS EN LINEA DE 2 K	DIR REC TECNOLOGI	Ups	2 Kva	Powest			T. SALITRE	Piso 1	Sótano Terminal Sur	Bueno	Activo		Verificado		5.826.000
3425	66	EQUIPO DE COMPUT	UPS EN LINEA DE 2 K	DIR REC TECNOLOGI	Ups	2 Jva	Powest			T. SUR	Piso 1	Caja Recaudos	Bueno	Activo		Verificado		5.826.000
3451	217	EQUIPO DE TELECOM	CAMARA TIPO BALA F	TN-RUTAS DE INFLUE	Cámara CCTV		Hikvision			T. NORTE	Piso 1	Despacho	Bueno	Activo		Verificado		3.641.000
3452	260	EQUIPO DE TELECOM	NVR POE PARA CAMA	TN-RUTAS DE INFLUE	NVR		Hikvision			T. NORTE	Piso 1	Dirección de gestión	Bueno	Activo		Verificado		2.913.000
3457	225	EQUIPO DE TELECOM	CPU PROCESADOR IN	TN-RUTAS DE INFLUE	Cpu		hp			T. SALITRE	Piso 1	Subcentro Módulo Ar	Bueno	Activo		Verificado		2.330.000
3458	77	EQUIPO DE TELECOM	CAMARA TIPO BALA F	TS-PARQUEADEROS	Cámara CCTV					T. SUR	Piso 2	Taquillas	Bueno	Activo	Inaccesible	Verificado		3.641.000
3459	73	EQUIPO DE TELECOM	NVR POE PARA CAMA	TS-PARQUEADEROS	NVR					T. SUR	Piso 1	Despacho	Bueno	Activo	Inaccesible	Verificado		2.913.000
3498	1	MAQUINARIA, EQUIP	SISTEMA DE AIRE ACO	SUBG OPERACIONES	Aire acondicionado		Xtreme	MOCA30-22CFN1-MF	341B1831503082401	T. SALITRE			Bueno	Activo		Verificado		2.523.000
3499	101	MAQUINARIA, EQUIP	SISTEMA DE AIRE ACO	SUBG OPERACIONES	Aire Acondicionado		Midea	MOCA30-22CF1-MRC	341B1831503082401	T. SALITRE			Bueno	Activo		Verificado		2.523.000
3518	253	EQUIPO DE TELECOM	SWITCH DE 24 28X10	DIR SEGURIDAD	Switch	24 puertos	Allied Telesis			T. SALITRE	Piso 1	Dirección de Recurso	Bueno	Activo		Verificado		8.410.000
3520	250	MUEBLES Y ENSERES	CARPA TIPO KIOSCO I	TC-TASA DE USO	Carpa					T. SALITRE	Piso 1	Dirección de Recurso	Bueno	Activo		Verificado		6.352.000
3525	261	MUEBLES Y ENSERES	CARPA TIPO KIOSCO I	TS-TASA DE USO	Carpa					T. SUR	Piso 1	Dirección de gestión	Bueno	Activo		Verificado		6.352.000
3528	96	MUEBLES Y ENSERES	CARPA TIPO KIOSCO I	TN-TASA DE USO	Carpa	De 3x3				T. NORTE	Piso 1	Contenedor	Bueno	Stand By		Verificado		6.352.000
3531	152	MUEBLES Y ENSERES	LAVAMANOS PORTATI	TC-TASA DE USO	Lavamanos Portátil	En acero inoxidable				T. SALITRE	Piso 1	Dirección de Recurso	Bueno	Stand By		Verificado		1.261.000
3535	133	MUEBLES Y ENSERES	PUESTO DE TRABAJO	TC-TAXIS	Recepción Móvil					T. SALITRE	Piso 1	Dirección financiera	Bueno	Activo		Verificado		2.355.000
3538	235	MAQUINARIA, EQUIP	UPS ON LINE DE 10 K	SUBG OPERACIONES	Ups	10 Kva	Powest			T. SALITRE	Piso 1	Cctv	Bueno	Activo		Verificado		16.820.000
3545	223	MAQUINARIA, EQUIP	MULTIPARAMETRO P	SUBG PLANEACION	Multiparametro		Hannna	H198494	M01400211111	T. SALITRE	Piso 5	Subgerencia Planeaci	Bueno	Activo		Verificado		6.728.000
3629	95	MUEBLES Y ENSERES	CONTENEDOR DE 40	TN-TASA DE USO	Contenedor	40 pies, tres ventanas				T. NORTE	Piso 1	Bahía Parqueo	Bueno	Activo		Verificado		26.461.000
3630	214	EQUIPO DE TELECOM	SWITCH DE COMUNIC	TN-TASA DE USO	Switch	48 puertos				T. NORTE	Piso 1	Sistemas	Bueno	Activo		Verificado		8.410.000
3699	239	MUEBLES Y ENSERES	SUPERFICIE DE TRABA	TC-TASA DE USO	Superficie de Trabajo	En fórmica con cajonera x 3				T. SALITRE	Piso 1	Servicio al Transporta	Bueno	Activo		Verificado		673.000
3882	48	EQUIPO DE TELECOM	NVR 128 CANALES 51	DIR SEGURIDAD	NVR	128 canales	Hikvision			T. SALITRE	Piso 2	Cctv	Bueno	Activo		Verificado		3.780.000
4065	53	EQUIPO DE COMPUT	PANTALLA PARA 27 P	DIR SEGURIDAD	Monitor		Janus	J2775F	J2775IF21073000374	T. SALITRE	Piso 2	Cctv	Bueno	Activo		Verificado		2.646.000
4066	209	EQUIPO DE COMPUT	PANTALLA PARA 27 P	DIR SEGURIDAD	Monitor	27 pulgadas	Janus	J2775F	J2775IF21073000288	T. NORTE	Piso 1	Cctv	Bueno	Activo		Verificado		2.646.000
4067	210	EQUIPO DE COMPUT	CPU INTEL CORE I5-8	DIR SEGURIDAD	Cpu		Janus			T. NORTE	Piso 1	Cctv	Bueno	Activo		Verificado		3.024.000
4068	55	EQUIPO DE COMPUT	CPU INTEL CORE I5-8	DIR SEGURIDAD	Cpu	C175	Janus		0226620191	T. SALITRE	Piso 2	Cctv	Bueno	Activo		Verificado		3.024.000
4070	58	MAQUINARIA, EQUIP	DESHUMIFICADOR 20	DIR RECURSOS FISICO	Deshumificador		Midea			T. SUR	Piso 2	Archivo	Bueno	Activo		Verificado		4.536.000
4274	105	EQUIPO DE COMPUT	IMPRESORA MATICA	SUBG OPERACIONES	Impresora	Para Carnets	Matica	MC310		T. SALITRE			Bueno	Activo		Verificado		2.363.000
4399	63	EQUIPO DE TELECOM	INTERCOMUNICADO	TS-TASA DE USO	Intercomunicador		BG Electronics			T. SUR	Piso 1	Caja Recaudos	Bueno	Activo		Verificado		2.268.000
4400	150	EQUIPO DE TELECOM	INTERCOMUNICADO	TC-TASA DE USO	Intercomunicador		BG Electronics			T. SALITRE	Piso 1	Servicio al Transporta	Bueno	Activo		Verificado		2.268.000
4401	90	EQUIPO DE TELECOM	INTERCOMUNICADO	TN-TASA DE USO	Intercomunicador		BG Electronics			T. NORTE	Piso 1	Caja Recaudos	Bueno	Activo		Verificado		2.268.000
4444	111	MUEBLES Y ENSERES	PUESTO TRABAJO EN	GERENCIA GENERAL	Puesto de Trabajo	En L, en fórmica con cajonera metálica				T. SALITRE			Bueno	Activo		Verificado		756.000
4448	22	MUEBLES Y ENSERES	MESA DE JUNTAS REC	GERENCIA GENERAL	Mesa rectangular fórmica					T. SALITRE	Piso 5	Gerencia general	Bueno	Activo		Verificado		756.000
4481	46	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTAOR T EN 1	DIR REC TECNOLOGI	Computador Todo en 1		Compumax	3051-800-005		T. SALITRE	Piso 5	Dirección de recursos	Bueno	Activo		Verificado		4.536.000
4482	40	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTAOR T EN 1.	DIR REC TECNOLOGI	Computador Todo en 1		Compumax	3051-800-005	A24ATA300E2021120	T. SALITRE	Piso 5	Dirección de recursos	Bueno	Activo		Verificado		4.536.000
4483	110	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTAOR T EN 1	GERENCIA GENERAL	Computador Todo en 1		Compumax	Saturno Series	400SN37843	T. SALITRE			Bueno	Activo		Verificado		4.536.000
4540	33	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTAOR T EN 1	SUBG CORPORATIVA	Computador Todo en 1		Compumax	3051-800-005	400SN37839	T. SALITRE	Piso 5	Subgerencia corporat	Bueno	Activo		Verificado		4.536.000
4557	36	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTAOR T EN 1.	SUBG JURIDICA	Computador Todo en 1		Compumax	3051-800-005	400SN37831	T. SALITRE	Piso 5	Juridico	Bueno	Activo		Verificado		4.536.000
4558	32	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTAOR T EN 1	SUBG PLANEACION	Computador Todo en 1		Compumax	3051-800-005	400SN37833&30518	T. SALITRE	Piso 5	Subgerencia de plane	Bueno	Activo		Verificado		4.536.000
4577	42	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTAOR T EN 1	DIR GESTION FINANC	Computador Todo en 1		Compumax	3051-800-005	A24ATA300E2021120	T. SALITRE	Piso 5	Dirección de recursos	Bueno	Activo		Verificado		4.536.000
4578	35	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTAOR T EN 1	SUBG JURIDICA	Computador Todo en 1		Compumax	3051-800-005	400SN37830	T. SALITRE	Piso 5	Subgerencia juridica	Bueno	Activo		Verificado		4.536.000
4579	109	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTAOR T EN 1.	SUBG OPERACIONES	Computador Todo en 1		Compumax	Saturno Series	A24AT300E20211209	T. SALITRE			Bueno	Activo		Verificado		4.536.000
4581	28	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTAOR T EN 1	DIR GESTION HUMAN	Computador Todo en 1		Compumax	3051-800-005	400SN37840	T. SALITRE	Piso 5	Gestión humana	Bueno	Activo		Verificado		4.536.000
4580	37	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTAOR T EN 1	SUBG JURIDICA	Computador Todo en 1		Compumax	3051-800-005	400SN37849	T. SALITRE	Piso 5	Juridico	Bueno	Activo		Verificado		4.536.000
4724	143	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTAOR T EN 1	TC-TASA DE USO	Computador Todo en 1		Compumax	Saturno Series	A24ATA300E2021120	T. SALITRE	Piso 1	Servicio al Transporta	Bueno	Activo		Verificado		4.536.000
4725	242	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTAOR T EN 1	TC-TASA DE USO	Computador Todo en 1		Compumax	Saturno Series	A24ATA300E2021120	T. SALITRE	Piso 1	Dirección del Transpo	Bueno	Activo		Verificado		4.536.000
4736	166	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTAOR T EN 1	TC-TASA DE USO	Computador Todo en 1		Compumax	Saturno Series		T. SALITRE	Piso 1	Servicio al Transporta	Bueno	Activo		Verificado		4.536.000
4737	126	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTAOR T EN 1	TC-TASA DE USO	Computador Todo en 1		Compumax	Saturno Series	A24ATA300E2021120	T. SALITRE	Piso 4	Dirección financiera	Bueno	Activo		Verificado		4.536.000
4738	241	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTAOR T EN 1.	TC-TASA DE USO	Computador Todo en 1		Compumax	Saturno Series	A24ATA300E2021120	T. SALITRE	Piso 1	Ingreso Virgen Servici	Bueno	Activo		Verificado		4.536.000
4739	60	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTAOR T EN 1	TC-TASA DE USO	Computador Todo en 1		Compumax	Saturno Series	A24ATA300E2021120	T. SUR	Piso 1	Caja Recaudos	Bueno	Activo		Verificado		4.536.000
4740	94	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTAOR T EN 1	TC-TASA DE USO	Computador Todo en 1		Compumax	Saturno Series		T. NORTE	Piso 1	Caja Recaudos	Bueno	Activo		Verificado		4.536.000
4787	5	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTAOR T EN 1	DIR REC TECNOLOGI	Computador Todo en 1		Compumax	3051-800-005	A24ATA300E2021120	T. SALITRE	Piso 4	Oficina 402	Bueno	Activo		Verificado		4.536.000
4554	148	MUEBLES Y ENSERES	RAMPA PORTATIL AL	TC-TASA DE USO	Rampa Portátil					T. SALITRE	Piso 1	Taller	Bueno	Activo		Verificado		3.907.000
4695	19	EQUIPO DE TELECOM	CAMARA SISTEMA VI	GERENCIA GENERAL	Cámara videoconferencia		Logi			T. SALITRE	Piso 5	Sala de conferencias	Bueno	Activo		Verificado		4.725.000
4701	20	EQUIPO DE TELECOM	KIT EXTENSORES DE S	GERENCIA GENERAL	Kit de señal HDMI		Logitech	Tablet hub	088f:20211117:44734	T. SALITRE	Piso 5	Sala de conferencias	Bueno	Activo		Verificado		3.780.000
4702	21	EQUIPO DE TELECOM	PANTALLA INTERACT	GERENCIA GENERAL	Televisor video conferencias		Traulux			T. SALITRE	Piso 5	Sala de conferencias	Bueno	Activo		Verificado		2.835.000
4748	49	EQUIPO DE TELECOM	PANTALLA PARAR VID	DIR SEGURIDAD	Pantalla cctv	60 pulgadas				T. SALITRE	Piso 2	Cctv	Bueno	Activo		Verificado		12.210.000
4749	50	EQUIPO DE TELECOM	PANTALLA PARAR VID	DIR SEGURIDAD	Pantalla cctv	60 pulgadas				T. SALITRE	Piso 2	Cctv	Bueno	Activo		Verificado		12.210.000
4750	51	EQUIPO DE TELECOM	PANTALLA PARAR VID	DIR SEGURIDAD	Pantalla cctv	60 pulgadas				T. SALITRE	Piso 2	Cctv	Bueno	Activo		Verificado		12.210.000
4751	52	EQUIPO DE TELECOM	PANTALLA PARAR VID	DIR SEGURIDAD	Pantalla cctv	60 pulgadas				T. SALITRE	Piso 2	Cctv	Bueno	Activo		Verificado		12.210.000
4582	54	EQUIPO DE TELECOM	WORKSTATION INTEL	DIR SEGURIDAD	Workstation		Dell	T40	SNTVWP60	T. SALITRE	Piso 2	Cctv	Bueno	Activo		Verificado		11.340.000
4788	125	MAQUINARIA, EQUIP	DESFIBRILADORES EX	DIR SERV AL CIUDADA	Desfibrilador		Heartsine	Pad 360p	22E91127056	T. SALITRE	Piso 4	Dirección financiera	Bueno	Activo		Verificado		5.618.000
4789	47	MAQUINARIA, EQUIP	DESFIBRILADORES EX	DIR SERV AL CIUDADA	Desfibrilador		Heartsine	Pad 360p	22E91127062	T. SALITRE	Piso 5	Recepcion	Bueno	Activo		Verificado		5.618.000
4790	72	MAQUINARIA, EQUIP	DESFIBRILADORES EX	TS-TASA DE USO	Módulo Atención					T. SUR	Piso 1	Taller	Bueno	Activo		Verificado		1.040.000
4801	251	EQUIPO DE TELECOM	CAMARA PTZ VELOCII	TS-TASA DE USO	Cámara CCTV					T. SALITRE	Piso 1	Dirección de Recurso	Bueno	Activo	Inaccesible	Verificado		5.202.000
4802	75	EQUIPO DE TELECOM	CAMARA PTZ VELOCII	TS-TASA DE USO	Cámara CCTV					T. SUR	Piso 2	Entrada Terminal	Bueno	Activo		Verificado		5.202.000
4803	80	EQUIPO DE TELECOM	CAMARA PTZ VELOCII	TS-TASA DE USO	Cámara CCTV					T. SUR	Piso 1	Plataforma Salida	Bueno	Activo	Inaccesible	Verificado		5.202.000
4804	79	EQUIPO DE TELECOM	CAMARA PTZ VELOCII	TS-TASA DE USO	Cámara CCTV					T. SUR	Piso 1	Plataforma Salida	Bueno	Activo	Inaccesible	Verificado		5.202.000
4805	78	EQUIPO DE TELECOM	CAMARA PTZ VELOCII	TS-TASA DE USO	Cámara CCTV					T. SUR	Piso 1	Plataforma Salida	Bueno	Activo	Inaccesible	Verificado		5.202.000
4806	76	EQUIPO DE TELECOM	CAMARA PTZ VELOCII	TS-TASA DE USO	Cámara CCTV					T. SUR	Piso 2	Entrada Terminal	Bueno	Activo		Verificado		5.202.000
4807	81	EQUIPO DE TELECOM	CAMARA BULLET TIPO	TS-TASA DE USO	Cámara CCTV		Hikvision			T. SUR	Piso 1	Sótano Terminal Sur	Bueno	Activo		Verificado		5.202.000
4795	218	EQUIPO DE TELECOM	CAMARA PTZ VELOCII	TN-TASA DE USO	Cámara CCTV					T. NORTE	Piso 1	Mástil Patio 2	Bueno	Activo	Inaccesible	Verificado		5.202.000
4796	221	EQUIPO DE TELECOM	CAMARA PTZ VELOCII	TN-TASA DE USO	Cámara CCTV					T. NORTE	Piso 1	Frente al corral	Bueno	Activo		Verificado		5.202.000
4797	219	EQUIPO DE TELECOM	CAMARA PTZ VELOCII	TN-TASA DE USO	Cámara CCTV					T. NORTE	Piso 1	Mástil Patio 1	Bueno	Activo	Inaccesible	Verificado		5.202.000
4798	222	EQUIPO DE TELECOM	CAMARA PTZ VELOCII	TN-TASA DE USO	Cámara CCTV					T. NORTE	Piso 1	Salida parqueadero P	Bueno	Activo		Verificado		5.202.000
4799	220	EQUIPO DE TELECOM	CAMARA PTZ VELOCII	TN-TASA DE USO	Cámara CCTV					T. NORTE	Piso 1	Retorno Parqueadero	Bueno	Activo		Verificado		5.202.000
4800	262	EQUIPO DE TELECOM	CAMARA BULLET TIPO	TN-TASA DE USO	Cámara CCTV		Hikvision			T. NORTE	Piso 1	Dirección de gestión	Bueno	Activo		Verificado		5.202.000
4816	170	EQUIPO DE TELECOM	CAMARA PTZ VELOCII	DIR SEGURIDAD	Cámara CCTV					T. SALITRE	Piso 1	Dirección de Recurso	Bueno	Activo	Inaccesible	Verificado		5.202.000
4820	135	EQUIPO DE TELECOM	CAMARA BULLET TIPO	DIR SEGURIDAD	Cámara CCTV		Hikvision			T. SALITRE	Piso 1	Dirección de recursos	Bueno	Activo		Verificado		5.202.000
4821	134	EQUIPO DE TELECOM	CAMARA BULLET TIPO	DIR SEGURIDAD	Cámara CCTV		Hikvision			T. SALITRE	Piso 1	Dirección de recursos	Bueno	Activo		Verificado		5.202.000
4823	254	EQUIPO DE TELECOM	SWITCH CORE 24 PUE	DIR SEGURIDAD	Switch	24 puertos				T. SALITRE	Piso 1	Dirección de Recurso	Bueno	Activo	Inaccesible	Verificado		10.404.000
4961	127	MAQUINARIA, EQUIP	AIRE ACONDICIONAD	DIR INFRAESTRUCTU	Aire Acondicionado		Challenger	CA9KL2	030647	T. SALITRE	Piso 4	Dirección financiera	Bueno	Activo		Verificado		3.121.000
4962	129	MAQUINARIA, EQUIP	AIRE ACONDICIONAD	DIR INFRAESTRUCTU	Aire Acondicionado		Challenger	CA9KL2	7705191030647	T. SALITRE	Piso 4	Dirección financiera	Bueno	Activo		Verificado		3.121.000
4967	192	MUEBLES Y ENSERES	PLANOTECAS DE 15 C	TS-TASA DE USO	Planoteca	X 15 cajones				T. SALITRE	Piso 2	Piso 2 Terminal Sur	Bueno	Activo		Verificado		10.404.000
4966	191	MUEBLES Y ENSERES	PLANOTECAS DE 15 C	TS-TASA DE USO	Planoteca	X 15 cajones				T. SALITRE	Piso 2	Piso 2 Terminal Sur	Bueno	Activo		Verificado		10.404.000
4969	39	EQUIPO DE TELECOM	TELEFONO CELULAR	OF DE COMUNICACIO	Celular iPhone 14 pro		Apple	14 pro		T. SALITRE	Piso 5	Juridico	Bueno	Activo		Verificado		3.121.000
4981	212	EQUIPO DE TELECOM	NVR 576MBPS 16 SAT	DIR SEGURIDAD	NVR		Hikvision			T. NORTE	Piso 1	Sistemas	Bueno	Activo		Verificado		4.162.000
2368	141	MAQUINARIA, EQUIP	PARARRAYO NIVEL III	DIR INFRAESTRUCTU	ParaRayos					T. SALITRE	Piso 1	Descensos	Bueno	Activo	Inaccesible	Verificado		3.052.000
2369	172	MAQUINARIA, EQUIP	PARARRAYO NIVEL III	DIR INFRAESTRUCTU	ParaRayos					T. SALITRE	Piso 1	Servicio al Transporta	Bueno	Activo	Inaccesible	Verificado		3.052.000
2370	173	MAQUINARIA, EQUIP	PARARRAYO NIVEL III	DIR INFRAESTRUCTU	ParaRayos					T. SALITRE	Piso 1	Servicio al Transporta	Bueno	Activo	Inaccesible	Verificado		3.052.000
2371	176	MAQUINARIA, EQUIP	PARARRAYO NIVEL III	DIR INFRAESTRUCTU	ParaRayos					T. SALITRE	Piso 1	Obelisco	Bueno	Activo		Verificado		3.052.000
2372	177	MAQUINARIA, EQUIP	PARARRAYO NIVEL III	DIR INFRAESTRUCTU	ParaRayos					T. SALITRE	Piso 1	Edificio Administrativ	Bueno	Activo	Inaccesible	Verificado		3.052.000
1314A	247	MAQUINARIA, EQUIP	PARARRAYO NIVEL III	DIR INFRAESTRUCTU	ParaRayos					T. SALITRE	Piso 1	Dirección de Recurso	Bueno	Activo	Inaccesible	Verificado		3.052.000
1482	244	MUEBLES Y ENSERES	OFICINA MOVIL-CON	DIR SEGURIDAD	Contenedor	40 pies , una ventana				T. SALITRE	Piso 1	Parqueadero Recurso	Bueno	Activo		Verificado		9.832.000
480	190	MAQUINARIA, EQUIP	EQUIPO DE BOMBEO	DIR INFRAESTRUCTU	Equipo de Bombeo	Para agua potable, con tres bombas de hp. y tanques hidroflo				T. SALITRE	Piso 1	Sótano Terminal Sur	Bueno	Activo		Verificado		1.838.000
476	186	MAQUINARIA, EQUIP	EQUIPO DE BOMBEO	DIR INFRAESTRUCTU	Equipo Red Contra Incendios		Siemens	GSM15D-50		T. SALITRE	Piso 1	Sótano Terminal Sur	Bueno	Activo		Verificado		8.578.000
482	187	MAQUINARIA, EQUIP	EQUIPO DE BOMBEO	DIR INFRAESTRUCTU	Bomba	Colector de aguas lluvias				T. SALITRE	Piso 1	Taller	Bueno	Activo	Inaccesible	Verificado		1.225.000
836	185	MAQUINARIA, EQUIP	EQUIPO DE BOMBEO	DIR INFRAESTRUCTU	Bomba	Para colector de aguas lluvias				T. SALITRE	Piso 1	Sótano Terminal Sur	Bueno	Activo	Inaccesible	Verificado		1.225.000
835	248	MAQUINARIA, EQUIP	EQUIPO DE BOMBEO	DIR INFRAESTRUCTU	Bomba	Para lavado de tanque				T. SALITRE	Piso 1	Dirección de Recurso	Malo	Desuso	Para baja	Verificado		555.000
822	182	MUEBLES Y ENSERES	MODULO EN ACERO	TS-TASA DE USO	Módulo Atención	Acero inoxidable, 1.50x0.70				T. SALITRE	Piso 1	Sótano Terminal Sur	Bueno	Activo		Verificado		208.000
478	188	SUBESTACION DE EN	PLANTA ELECTRICA S	DIR INFRAESTRUCTU	Planta Eléctrica	Diésel	Stewart & Stevenson	SMDDC650		T. SALITRE	Piso 1	Sótano Terminal Sur	Bueno	Activo	Inaccesible	Verificado		12.254.000
838	68	MUEBLES Y ENSERES	STANTERIA PESADA F	TS-TASA DE USO	Rack Pesado	Dos niveles				T. SUR	Piso 2	Mezzanine	Bueno	Activo		Verificado		1.532.000
2619	193	MUEBLES Y ENSERES	DIVISIONES MODULA	TS-TASA DE USO	División	En drywall y aluminio				T. SALITRE	Piso 2	Cctv	Bueno	Activo		Verificado		5.826.000
479	189	SUBESTACION DE EN	SUBESTACION MEDIA	DIR INFRAESTRUCTU	Subestación eléctrica	Media tensión 11.4 Kv				T. SALITRE	Piso 1	Taller	Bueno	Activo	Inaccesible	Verificado		312.120.000
1027	91	MAQUINARIA, EQUIP	CAJA FUERTE CONTR	GERENCIA GENERAL	Caja Fuerte		Dulon	8605	449	T. NORTE	Piso 1	Caja Recaudos	Bueno	Activo		Verificado		1.075.000
2198	118	EQUIPO DE COMPUT	ALMACENAMIENTO E	TC-TASA DE USO	Servidor Almacenamiento		IBM			T. SALITRE	Piso 4	Dirección financiera	Bueno	Activo		Verificado		1.613.000
2331	144	MAQUINARIA, EQUIP	PLANTA ELECTRICA D	TC-TASA DE USO	Planta Eléctrica		Kipor	KDE12EAF3		T. SALITRE	Piso 1	Taller	Bueno	Activo		Verificado		6.381.000
1269	157	MUEBLES Y ENSERES	SUPERFICIE DE TRABA	TC-INGRESO A ZONA	Escritorio en L	En acero inoxidable con cajonera				T. SALITRE	Piso 1	Servicio al Transporta	Bueno	Activo		Verificado		271.000
1186	164	MUEBLES Y ENSERES	SUPERFICIE DE TRABA	TC-INGRESO A ZONA	Escritorio en L	En acero inoxidable con cajonera para billetes				T. SALITRE	Piso 1	Servicio al Transporta	Bueno	Activo		Verificado		271.000
1194	163	MUEBLES Y ENSERES	SUPERFICIE DE TRABA	TC-INGRESO A ZONA	Escritorio en L	En acero inoxidable con cajonera para billetes mi				T. SALITRE	Piso 1	Servicio al Transporta	Bueno	Activo		Verificado		271.000
1259	156	MUEBLES Y ENSERES	SUPERFICIE DE TRABA	TC-INGRESO A ZONA	Escritorio en L	Con cajón para billetes en acero inoxidable de				T. SALITRE	Piso 1	Servicio al Transporta	Bueno	Activo		Verificado		271.000
657	64	MUEBLES Y ENSERES	SUPERFICIE DE TRABA	TS-TASA DE USO	Escritorio en L	En acero inoxidable con cajonera para billetes				T. SUR	Piso 1	Caja Recaudos	Bueno	Activo		Verificado		271.000
666	62	MUEBLES Y ENSERES	SUPERFICIE DE TRABA	TS-TASA DE USO	Escritorio en L	En acero inoxidable con cajonera para billetes				T. SALITRE	Piso 1	Taller	Bueno	Activo		Verificado		271.000
1359	137	MUEBLES Y ENSERES	CASETA TIPO PEAJE T	DIR SERV AL CIUDADA	Caseta Peaje					T. SALITRE	Piso 1	Servicio al Ciudadano	Bueno	Activo		Verificado		8.193.000
1352	138	MUEBLES Y ENSERES	CASETA TIPO PEAJE T	DIR SERV AL CIUDADA	Caseta Peaje					T. SALITRE	Piso 1	Servicio al Ciudadano	Bueno	Activo		Verificado		8.193.000
1364	139	MUEBLES Y ENSERES	CASETA TIPO PEAJE T	DIR SERV AL CIUDADA	Caseta Peaje					T. SALITRE	Piso 1	Servicio al Ciudadano	Bueno	Activo		Verificado		8.193.000
1771	128	EQUIPOS DE AYUDA A	TELEVISOR DE 50" 50	SUBG PLANEACION	Televisor		Sony			T. SALITRE	Piso 4	Dirección financiera	Bueno	Activo		Verificado		1.014.000
1655	264	EQUIPO DE TELECOM	TECLADO FUNCIONA	TC-TASA DE USO	Teclado Josticken					T. SALITRE	Sótano	Dirección de gestión	Bueno	Activo		Verificado		135.000
1190	169	MAQUINARIA, EQUIP	DESFIBRILADOR EXTE	TC-INGRESO A ZONA	Desfibrilador		HeartSave	M250	7394000849	T. SALITRE	Piso 1	Servicio al Transporta	Bueno	Activo		Verificado		2.013.000
1415	136	MAQUINARIA, EQUIP	DESFIBRILADOR EXTE	DIR SERV AL CIUDADA	Desfibrilador		HeartSave	97459	73943000860	T. SALITRE	Piso 1	Servicio al Ciudadano	Bueno	Activo		Verificado		2.013.000
1443	161	MAQUINARIA, EQUIP	DESFIBRILADOR EXTE	DIR SERV AL CIUDADA	Desfibrilador		HeartSave	M250	73943000865	T. SALITRE	Piso 1	Servicio al Transporta	Bueno	Activo		Verificado		2.013.000
1379	216	MAQUINARIA, EQUIP	DESFIBRILADOR EXTE	TS-PARQUEADEROS	Desfibrilador		HeartSave	M250	73943000866	T. NORTE	Piso 1	Puesto Atención Pati	Bueno	Activo		Verificado		2.013.000
284	178	MUEBLES Y ENSERES	SISTEMA DE ARCHIVO	DIR RECURSOS FISICO	Archivo Rodante	Seis cuerpos				T. SALITRE	Piso 1	Sótano Terminal Sur	Bueno	Activo		Verificado		1.305.000
285	179	MUEBLES Y ENSERES	SISTEMA DE ARCHIVO	DIR RECURSOS FISICO	Archivo Rodante	Cuatro cuerpos, 36 unds de consulta				T. SALITRE	Piso 1	Taller	Bueno	Activo		Verificado		1.044.000
286	180	MUEBLES Y ENSERES	SISTEMA DE ARCHIVO	DIR RECURSOS FISICO	Archivo Rodante	Cuatro cuerpos, 36 unds de consulta				T. SALITRE	Piso 1	Sótano Terminal Sur	Bueno	Activo		Verificado		1.044.000
2616	200	MAQUINARIA, EQUIP	SISTEMA DE AIRE ACO	TS-TASA DE USO	Aire Acondicionado		Trane	4MYW4524A	63229962253	T. SALITRE	Piso 2	Cctv	Bueno	Activo		Verificado		2.497.000
2208	117	MAQUINARIA, EQUIP	SISTEMA DE AIRE ACO	TC-TASA DE USO	SISTEMA DE AIRE ACONDICIONADO		Trane			T. SALITRE	Piso 4	Dirección financiera	Bueno	Activo		Verificado		4.162.000
1255	159	MAQUINARIA, EQUIP	SISTEMA DE AIRE ACO	TC-INGRESO A ZONA	Aire Acondicionado		Trane	4MYW4524A	63229962253	T. SALITRE	Piso 1	Servicio al Transporta	Bueno	Activo		Verificado		2.497.000
1192	165	MAQUINARIA, EQUIP	SISTEMA DE AIRE ACO	TC-INGRESO A ZONA	Aire Acondicionado		Trane	4MYW4524A	63229962253	T. SALITRE	Piso 1	Servicio al Transporta	Bueno	Activo		Verificado		2.497.000
2373	252	MAQUINARIA, EQUIP	SISTEMA DE AIRE ACO	TC-INGRESO A ZONA	Aire Acondicionado		Trane	2MCDO548C10WGAI	D200511270315B191	T. SALITRE	Piso 1	Dirección de Recurso	Bueno	Activo		Verificado		2.497.000
2542	249	MAQUINARIA, EQUIP	TABLERO CON TEMPO	DIR INFRAESTRUCTU	Tablero	Control iluminación				T. SALITRE	Piso 1	Dirección de Recurso	Bueno	Activo		Verificado		499.000
1873	24	EQUIPOS DE AYUDA A	TELEVISOR LED DE 50	GERENCIA GENERAL	Televisor		SAMSUNG			T. SALITRE	Piso 5	Gerencia general	Bueno	Activo		Verificado		1.248.000
1911	112	MUEBLES Y ENSERES	RECEPCIÓN EN FORM	GERENCIA GENERAL	Mueble Recepción	En fórmica con cajonera metálica				T. SALITRE			Bueno	Activo		Verificado		1.040.000
1448	132	MUEBLES Y ENSERES	RECEPCIÓN SUPERFIC	DIR SERV AL CIUDADA	Mueble Recepción					T. SALITRE	Piso 1	Dirección financiera	Bueno	Activo		Verificado		1.040.000
1417	122	MUEBLES Y ENSERES	RECEPCIÓN SUPERFIC	DIR SERV AL CIUDADA	Mueble Recepción					T. SALITRE	Piso 4	Dirección financiera	Bueno	Activo		Verificado		1.040.000
1430	124	MUEBLES Y ENSERES	RECEPCIÓN SUPERFIC	DIR SERV AL CIUDADA	Mueble Recepción					T. SALITRE	Piso 4	Dirección financiera	Bueno	Activo		Verificado		1.040.000
1446	131	MUEBLES Y ENSERES	RECEPCIÓN SUPERFIC	DIR SERV AL CIUDADA	Mueble Recepción					T. SALITRE	Piso 4	Dirección financiera	Bueno	Activo		Verificado		1.040.000
1514	108	MUEBLES Y ENSERES	RECEPCIÓN EN FORM	DIR SERV AL CIUDADA	Mueble Recepción	En fórmica				T. SALITRE			Bueno	Activo		Verificado		1.040.000
4819	211	EQUIPO DE COMPUT	UPS 20 KVA	TN-TASA DE USO	Ups	20 Kva	Powest			T. NORTE	Piso 1	Sistemas	Bueno	Activo		Verificado		10.820.000
962	213	EQUIPO DE COMPUT	SERVIDOR GRABADOI	TN-TASA DE USO	Servidor		Viostor			T. NORTE	Piso 1	Sistemas	Bueno	Activo		Verificado		4.994.000
1068	208	MUEBLES Y ENSERES	PUESTO DE TRABAJO	TN-TASA DE USO	Puesto de Trabajo	En mdf				T. NORTE	Piso 1	Cctv	Bueno	Activo		Verificado		333.000
4898A	233	MUEBLES Y ENSERES	RECEPCIÓN EN FORM	SUBG OPERACIONES	Mueble Recepción					T. SALITRE	Piso 1	Dirección de Recurso	Bueno	Activo		Verificado		1.040.000
1860	23	MUEBLES Y ENSERES	ESCRITORIO SUPERFI	GERENCIA GENERAL	Mesa metálica y de vi	Mesa de cristal y mueble archivador cajonera 4 gavetas				T. SALITRE	Piso 5	Gerencia general	Bueno	Activo		Verificado		333.000
4925	265	EQUIPO DE TELECOM	PROCESADOR INTEGI	TN-TASA DE USO	Procesador Integrado					T. NORTE	Piso 1	Dirección de gestión	Bueno	Activo		Verificado		3.745.000
1043	206	MUEBLES Y ENSERES	PUESTO DE TRABAJO	TN-TASA DE USO	Escritorio en L	Con cajonera x3				T. NORTE	Piso 1	Área Administrativa	Bueno	Activo		Verificado		375.000
1088	207	MUEBLES Y ENSERES	PUESTO DE TRABAJO	TN-TASA DE USO	Escritorio en L	Con cajonera x3				T. NORTE	Piso 1	Área Administrativa	Bueno	Activo		Verificado		375.000
1872	6	MUEBLES Y ENSERES	BIBLIOTECA HORIZON	GERENCIA GENERAL	Biblioteca horizontal	Material MDF				T. SALITRE	Piso 4	Oficina 402	Bueno	Activo		Verificado		936.000
992	266	MAQUINARIA, EQUIP	TALANQUERA VEHICU	TN-TASA DE USO	Talanquera Vehicular					T. SUR	Piso 1	Dirección de gestión	Bueno	Activo		Verificado		3.745.000
4988	267	MAQUINARIA, EQUIP	TALANQUERA VEHICU	TN-TASA DE USO	Talanquera Vehicular					T. NORTE	Piso 1	Dirección de gestión	Bueno	Activo		Verificado		3.745.000
991	99	MAQUINARIA, EQUIP	POSTE FOTOCELDA C	TN-TASA DE USO	Poste Fotocelda	En acero inoxidable, con lector infrarrojo				T. NORTE	Piso 1	Control Salida	Bueno	Activo		Verificado		5.040.000
994	100	MAQUINARIA, EQUIP	POSTE FOTOCELDA C	TN-TASA DE USO	Poste Fotocelda	En acero inoxidable con lector infrarrojo				T. NORTE	Piso 1	Control Salida	Bueno	Activo		Verificado		5.040.000
990	86	MAQUINARIA, EQUIP	PUERTA ELECTROME	TN-TASA DE USO	Torniquete Acceso Di	En acero inoxidable				T. NORTE	Piso 1	Acceso a Rampas	Bueno	Activo		Verificado		4.682.000
973	87	MAQUINARIA, EQUIP	TORNIQUETE CON M	TN-TASA DE USO	Torniquete Monedero	En acero inoxidable				T. NORTE	Piso 1	Baños	Bueno	Activo		Verificado		4.682.000
946	202	MAQUINARIA, EQUIP	TORNIQUETE CON M	TN-TASA DE USO	Torniquete Monedero	En acero inoxidable				T. SALITRE	Piso 1	Taquillas	Bueno	Activo		Verificado		4.682.000
947	204	MAQUINARIA, EQUIP	PUERTA ELECTROME	TN-TASA DE USO	Puerta Electromagnética Acceso Discapacitados					T. NORTE	Piso 1	Taquillas	Bueno	Activo		Verificado		3.277.000
974	88	MAQUINARIA, EQUIP	PUERTA ELECTROME	TN-TASA DE USO	Puerta Electromagnética Acceso Discapacitados					T. NORTE	Piso 1	Baños	Bueno	Activo		Verificado		3.277.000
948	205	MAQUINARIA, EQUIP	TORNIQUETE CON IN	TN-TASA DE USO	Torniquete Bidireccio	En acero inoxidable				T. NORTE	Piso 1	Área Administrativa	Bueno	Activo		Verificado		4.682.000
975	89	MAQUINARIA, EQUIP	TORNIQUETE CON IN	TN-TASA DE USO	Torniquete Bidireccio	En acero inoxidable				T. NORTE	Piso 1	Baños	Bueno	Activo		Verificado		4.682.000
949	82	MAQUINARIA, EQUIP	TORNIQUETE CON IN	TN-TASA DE USO	Torniquete Bidireccio	En acero inoxidable				T. NORTE	Piso 1	Acceso a Rampas	Bueno	Activo		Verificado		4.682.000
950	83	MAQUINARIA, EQUIP	TORNIQUETE CON IN	TN-TASA DE USO	Torniquete Bidireccio	En acero inoxidable				T. SALITRE	Piso 1	Acceso a Rampas	Bueno	Activo		Verificado		4.682.000
951	84	MAQUINARIA, EQUIP	TORNIQUETE CON IN	TN-TASA DE USO	Torniquete Bidireccio	En acero inoxidable				T. NORTE	Piso 1	Acceso a Rampas	Bueno	Activo		Verificado		4.682.000
952	85	MAQUINARIA, EQUIP	TORNIQUETE CON IN	TN-TASA DE USO	Torniquete Bidireccio	En acero inoxidable				T. NORTE	Piso 1	Acceso a Rampas	Bueno	Activo		Verificado		4.682.000
1090	203	MUEBLES Y ENSERES	ARMERILLO METALIC	TN-TASA DE USO	Armerillo Metálico	1.40x0.50				T. NORTE	Piso 1	Estación Policía	Bueno	Activo		Verificado		375.000
5099	255	MAQUINARIA, EQUIP	SONOMETRO DIGITA	DIR SERV AL CIUDADA	Sinometro Digital		EBCHQ	94405		T. SALITRE	Piso 1	Dirección de Recurso	Bueno	Activo		Verificado		1.498.000
5106	74	MUEBLES Y ENSERES	PUESTO DE TRABAJO	TS-TASA DE USO	Módulo Atención					T. SUR	Piso 2	Piso 2 Terminal Sur	Bueno	Activo		Verificado		468.000
5107	71	MUEBLES Y ENSERES	PUESTO DE TRABAJO	TS-TASA DE USO	Módulo Atención					T. SUR	Piso 2	Despacho	Bueno	Activo		Verificado		468.000
1377	140	MUEBLES Y ENSERES	MESON EN ACERO CA	DIR SERV AL CIUDADA	Mesón Acero Inoxidable					T. SALITRE	Piso 1	Servicio al Ciudadano	Bueno	Activo		Verificado		271.000
2793	145	MAQUINARIA, EQUIP	PANEL SOLAR DE 150	DIR INFRAESTRUCTU	Panel Solar					T. SALITRE	Piso 1	Taller	Bueno	Activo		Verificado		4.162.000
2794	146	MAQUINARIA, EQUIP	PANEL SOLAR DE 150	DIR INFRAESTRUCTU	Panel Solar					T. SALITRE	Piso 1	Taller	Bueno	Activo		Verificado		4.162.000
2795	2	MAQUINARIA, EQUIP	Todo en uno	DIR INFRAESTRUCTU	Computador todo en uno		Lenovo	V510	MP15H3DW	T. SALITRE	TALLER TODEROS Z.O. SALITRE		Bueno	Activo		Verificado		2.622.000
2856	15	EQUIPOS DE AYUDA A	VIDEO CAMARA /VIXI	DIR RECURSOS FISICO	Videocamara		Canon	VIXIA HFR82	312414003557	T. SALITRE	Piso 4	Oficina 402	Bueno	Activo		Verificado		3.277.000
2796	194	EQUIPO DE TELECOM	PROCESADOR	TS-TASA DE USO	Procesador		QSC	Corre 110f		T. SALITRE	Piso 2	Cctv	Bueno	Activo		Verificado		2.185.000
2797	196	EQUIPO DE TELECOM	AMPLIFICADOR ISA50	TS-TASA DE USO	Amplificador		QSC	ISA800ti		T. SALITRE	Piso 1	Taller	Bueno	Activo		Verificado		1.092.000
2798	198	EQUIPO DE TELECOM	AMPLIFICADOR ISA80	TS-TASA DE USO	Amplificador		QSC	ISA800ti		T. SALITRE	Piso 2	Cctv	Bueno	Activo		Verificado		1.092.000
2799	195	EQUIPO DE TELECOM	AMPLIFICADOR ISA80	TS-TASA DE USO	Amplificador		QSC	ISA800ti		T. SALITRE	Piso 2	Cctv	Bueno	Activo		Verificado		1.092.000

Cuenta Contable	Suma de Valor Razonab
EQUIPO DE COMPUT	296.252.000
EQUIPO DE TELECOM	303.191.000
EQUIPOS DE AYUDA A	5.539.000
MAQUINARIA, EQUIP	241.750.000
MUEBLES Y ENSERES	143.628.000
SUBESTACION DE EN	324.374.000
Total general	**1.314.734.000**

Etiquetas de fila	Cuenta de Descripción
Nuevo	13
Verificado	253
Total general	**266**

2800	197	EQUIPO DE TELECON	AMPLIFICADOR ISABE	TS-TASA DE USO	Amplificador		OIC	ISA8006		T. SALITRE	Piso 2	Cctv	Bueno	Activo				1.092.000
2801	199	EQUIPO DE TELECON	AMPLIFICADOR ISABE	TS-TASA DE USO	Amplificador		OIC	ISA8006		T. SALITRE	Piso 2	Cctv	Bueno	Activo				1.092.000
2922	116	EQUIPO DE TELECON	TELEFONO CELULAR	DIR GESTION FINANC	TELEFONO CELULAR IPHONE 8 LTE 64 GB GF		iphone	8		T. SALITRE	Piso 4	Dirección financiera	Bueno	Activo	Placa nueva 116. placa anterior 2922		Verificado	333.000
4480	41	EQUIPO DE COMPUT	COMPUTADOR T EN L	DIR REC TECNOLOGI	Computador Todo en 1		Comuamax	3051-800-005	A24ATA300C3D11 24\	T. SALITRE	Piso 5	Dirección de recurso	Bueno	Activo			Verificado	4.536.000
5044	7	EQUIPO DE COMPUTACION TERMINAL CENTRAL			Computador Todo en 1		hp	Pro one 440	8CN233505T	T. SALITRE	Piso 5	Dirección de gestión	Bueno	Stand By			Nuevo	2.622.000
COD-2143	8	EQUIPO DE COMPUTACION TERMINAL CENTRAL			Computador Todo en 1		hp	Pro one 440	8CN233085V	T. SALITRE	Piso 1	Taller	Bueno	Stand By			Nuevo	2.622.000
COD-2142	9	EQUIPO DE COMPUTACION TERMINAL CENTRAL			Computador Todo en 1		hp	Pro one 440	8CN233084F	T. SALITRE	Piso 1	Taller	Bueno	Stand By			Nuevo	2.622.000
COD-2141	10	EQUIPO DE COMPUTACION TERMINAL CENTRAL			Computador Todo en 1		hp	Pro one 440	8CN233086S	T. SALITRE	Piso 1	Taller	Bueno	Stand By			Nuevo	2.622.000
COD-2140	11	EQUIPO DE COMPUTACION TERMINAL CENTRAL			Computador Todo en 1		hp	Pro one 440	8CN233086D	T. SALITRE	Piso 1	Taller	Bueno	Stand By			Nuevo	2.622.000
5046	12	EQUIPO DE COMPUTACION TERMINAL CENTRAL			Computador portátil		Lenovo	E14 Gen 4	SPF68JOCY	T. SALITRE	Piso 5	Dirección de gestión	Bueno	Stand By			Nuevo	2.622.000
5045	13	EQUIPO DE COMPUTACION TERMINAL CENTRAL			Computador portátil		Lenovo	E14 Gen 4	SPF68J0CJ	T. SALITRE	Piso 5	Dirección de gestión	Bueno	Stand By			Nuevo	2.622.000
COD-2147	14	EQUIPO DE COMPUTACION TERMINAL CENTRAL			Computador portátil		Lenovo	E14 Gen 4	SPF68J0FG	T. SALITRE	Piso 1	Taller	Bueno	Stand By			Nuevo	2.622.000
4978	114	EQUIPO DE COMPUTACION TERMINAL CENTRAL			Computador Todo en 1		HP			T. SALITRE	Piso 5	Dirección de gestión	Bueno	Activo	Placa nueva 114. placa anterior 4978		Nuevo	2.622.000
4986	115	EQUIPO DE COMPUTACION TERMINAL CENTRAL			Computador Todo en 1		HP			T. SALITRE	Piso 5	Dirección de gestión	Bueno	Activo	Placa nueva 115. placa anterior 4986		Nuevo	2.622.000
	147	MAQUINARIA, EQUIPO, HERRAMIENTAS Y ACCESORIOS			Panel Solar					T. SALITRE	Piso 1	Taller	Bueno	Activo	Placa 2795 instala en un computador		Verificado	4.162.000
4980	230	EQUIPO DE COMPUTACION TERMINAL CENTRAL			Computador Todo en 1		HP			T. SALITRE	Piso 1	Dirección de Recurso	Bueno	Activo			Verificado	2.622.000
4977	231	EQUIPO DE COMPUTACION TERMINAL CENTRAL			Computador todo en uno		HP			T. SALITRE	Piso 1	Dirección de Recurso	Bueno	Activo			Verificado	2.622.000
4976	232	EQUIPO DE COMPUTACION TERMINAL CENTRAL			Computador todo en uno		HP			T. SALITRE	Piso 1	Dirección de Recurso	Bueno	Activo			Verificado	2.622.000
	234	EQUIPO DE COMPUTACION TERMINAL CENTRAL			Computador Todo en 1		HP			T. SALITRE	Piso 1	Dirección de Recurso	Bueno	Activo			Verificado	2.622.000
4982	256	EQUIPO DE COMPUTACION TERMINAL CENTRAL			Computador Todo en 1		HP			T. SALITRE	Piso 5	Dirección de gestión	Bueno	Activo			Nuevo	2.622.000
4984	257	EQUIPO DE COMPUTACION TERMINAL CENTRAL			Computador Todo en 1		HP			T. SALITRE	Piso 5	Dirección de gestión	Bueno	Activo			Nuevo	2.622.000
4983	258	EQUIPO DE COMPUTACION TERMINAL CENTRAL			Computador Todo en 1		HP			T. SALITRE	Piso 5	Dirección de gestión	Bueno	Stand By			Nuevo	2.622.000

compensar | miplanilla.com

PLANILLA INTEGRADA DE AUTOLIQUIDACION DE APORTES

DATOS DEL APORTANTE						
TIPO	NÚMERO	NOMBRE APORTANTE	DIRECCIÓN	TELÉFONO	CORREO	EXONERADO PAGO PARAFISCALES Y SALUD
NI	830097305-9	VALORACIONES EMPRESARIALES S.A.S.	TRANSVERSAL 59 104 B 86 OF 503	2261492	servicioalcliente@valoracionesempresariales.com	
FORMA PRESENTACIÓN	CLASE APORTANTE	NOMBRE SUCURSAL	CÓDIGO	DEPARTAMENTO	CIUDAD / MUNICIPIO	
ÚNICA	B – menos de 200 c			BOGOTÁ D. C.	BOGOTÁ, D.C.	SI

DATOS DE LA PLANILLA						
PLANILLA ASOCIADA	FECHA PAGO ASOCIADA (DIA/MES/AÑO)	TIPO PLANILLA	FECHA PAGO (DIA/MES/AÑO)	NÚMERO PLANILLA	CANTIDAD	
					EMPLEADOS	UPC
					9	0
PERIODO SALUD	PERIODO PENSIONES				TOTAL A PAGAR	
2024-03	2024-02	E	01/03/2024	75151402	$4.449.700	

TOTALES POR SUBSISTEMAS

TOTALES SALUD

Código EPS	Nombre	NIT	Cotización Obligatoria	UPC Adicional	Incapacidades		Licencia Maternidad		Días Mora	Valor Mora Cotización	Valor Mora UPC	Total a Pagar	No. Afiliados
					No. Autorización	Valor	No. Autorización	Valor					
EPS002	Salud Total EPS	800130907-4	56.000	0		0		0	0	0	0	56.000	1
EPS005	Sanitas EPS	800251440-6	528.100	0		0		0	0	0	0	528.100	6
EPS008	Compensar EPS	860066942-7	132.000	0		0		0	0	0	0	132.000	2

TOTALES PENSIÓN

Código AFP	Nombre	NIT	Cotización Obligatoria	Aporte Voluntario Afiliado	Aporte Voluntario Aportante	Aporte FSP - Solidaridad	Aporte FSP - Subsistencia	Días Mora	Valor Mora Cotización	Valor Mora FSP	Total a Pagar	No. Afiliados
230201	Proteccion (ING + Proteccion)	800229739-0	888.100	0	0	0	0	0	0		888.100	4
230301	Porvenir	800224808-8	264.000	0	0	0	0	0	0		264.000	1
25-14	Colpensiones	900336004-7	1.712.000	0	0	30.000	30.000	0	0		1.772.000	4

TOTALES RIESGOS LABORALES

Código ARL	Nombre	NIT	Cotización Obligatoria	Incapacidades		Aportes Otros Sistemas	Valor Neto Cotización	Días Mora	Valor Mora Cotización	Subtotal Cotización	No. Radicado Saldo a Favor	Valor Saldo a Favor	Fondo Solidaridad	Total a Pagar	No. Afiliados
				No. Autorización	Valor										
14-4	Vida Colpatria S.A.	860002183-9	93.400				93.400	0	0	93.400			934	93.400	9

TOTALES CAJAS

Código CCF	Nombre	NIT	Valor Aporte	Días Mora	Valor Mora Aporte	Total a Pagar	No. Afiliados
CCF24	Compensar Caja	860066942-7	716.100	0	0	716.100	9

TOTALES PARAFISCALES

Valor Aporte	Días Mora	Valor Mora Aporte	Total a Pagar	No. Afiliados
SENA				
0	0	0	0	0
ICBF				
0	0	0	0	0
ESAP				
MEN				

TOTALES POR SUBSISTEMA

Tipo Administradora	No. Administradoras Reportadas	Valor antes de IGE, LMA, IRP y Mora	Total a Pagar
Salud	3	716.100	716.100
Pensión	3	2.924.100	2.924.100
Riesgos Laborales	1	93.400	93.400
CCF	1	716.100	716.100
ESAP	0	0	0
ICBF	0	0	0
MEN	0	0	0
SENA	0	0	0
TOTALES	8	4.449.700	4.449.700

PAGADA

Este documento está clasificado como PRIVADO por parte de Compensar Operador de Información

compensar | miplanilla.com

PLANILLA INTEGRADA DE AUTOLIQUIDACION DE APORTES

DATOS DEL APORTANTE						
TIPO	NÚMERO	NOMBRE APORTANTE		DIRECCIÓN	TELÉFONO	CORREO
NI	830097305-9	VALORACIONES EMPRESARIALES S.A.S.		TRANSVERSAL 59 104 B 86 OF 503	2261492	servicioalcliente@valoracionesempresariales.com
FORMA PRESENTACIÓN	CLASE APORTANTE	NOMBRE SUCURSAL	CÓDIGO	DEPARTAMENTO	CIUDAD / MUNICIPIO	EXONERADO PAGO PARAFISCALES Y SALUD
ÚNICA	B – menos de 200 c			BOGOTÁ D. C.	BOGOTÁ, D.C.	SI

DATOS DE LA PLANILLA						
PLANILLA ASOCIADA	FECHA PAGO ASOCIADA (DIA/MES/AÑO)	TIPO PLANILLA	FECHA PAGO (DIA/MES/AÑO)	NÚMERO PLANILLA	CANTIDAD	
					EMPLEADOS	UPC
					9	0
PERIODO SALUD	PERIODO PENSIONES				TOTAL A PAGAR	
2024-03	2024-02	E	01/03/2024	75151402	$4.449.700	

DETALLE POR COTIZANTE

INFORMACIÓN COTIZANTE									INFORMACIÓN NOVEDADES																PENSIÓN							SALUD			RIESGOS LABORALES				CCF			PARAFISCALES				
No.	Tipo	No. de Identificación	Apellidos y Nombres	Cotizante	Subtipo	Extranjero	Colom. exterior	Exonerado	ING	RET	TDE	TAE	TDP	TAP	VSP	VST	SLN	IGE	LMA	VAC	AVP	VCT	IRL	CORRECCIÓN	Cód. AFP	IBC AFP	Cotización	Voluntario Afiliado	Voluntario Aportante	Fondo pensional de solidaridad	Fondo pensional de subsistencia	Cód. EPS	IBC EPS	Cotización / Valor UPC	Cód. ARL	IBC ARL	Clase de Riesgo	Cotización	Código CCF	IBC CCF	Aporte CCF	IBC otros parafiscales	Aporte SENA	Aporte ICBF	Aporte ESAP	Aporte MEN
1	CC	1000179606	GARCIA ROJAS ANA SOFIA	1	0			S																	25-14	1.300.000	208.000	0	0	0	0	EPS005	1.300.000	52.000	14-4	1.300.000	1	6.800	CCF24	1.300.000	52.000	0	0	0	0	0
2	CC	1019009089	FLOREZ RAMIREZ FRANCISCO JAVIER	1	0			S																	25-14	2.000.000	320.000	0	0	0	0	EPS008	2.000.000	80.000	14-4	2.000.000	1	10.500	CCF24	2.000.000	80.000	0	0	0	0	0
3	CC	1055988503	ORTIZ BUSTACARA ANGIE JHOANA	1	0			S																	230201	1.353.334	216.600	0	0	0	0	EPS005	1.353.334	54.200	14-4	1.353.334	1	7.100	CCF24	1.353.334	54.200	0	0	0	0	0
4	CC	1055988503	ORTIZ BUSTACARA ANGIE JHOANA	1	0			S										X							230201	96.667	15.500	0	0	0	0	EPS005	96.667	3.900	14-4	96.667	1	0	CCF24	96.667	3.900	0	0	0	0	0
5	CC	1069263124	JIMENEZ GARZON ELIZABETH	1	0			S																	230201	1.500.000	240.000	0	0	0	0	EPS005	1.500.000	60.000	14-4	1.500.000	1	7.900	CCF24	1.500.000	60.000	0	0	0	0	0
6	CC	17356285	SALCEDO RAMIREZ HENRY FERNANDO	1	0			S																	230301	1.650.000	264.000	0	0	0	0	EPS005	1.650.000	66.000	14-4	1.650.000	1	8.700	CCF24	1.650.000	66.000	0	0	0	0	0
7	CC	52308276	VEGA YUSTES ROSMARY	1	0			S																	25-14	1.400.000	224.000	0	0	0	0	EPS002	1.400.000	56.000	14-4	1.400.000	1	7.400	CCF24	1.400.000	56.000	0	0	0	0	0
8	CC	52750796	LOPEZ OQUENDO ELYCENIA	1	0			S																	230201	1.300.000	208.000	0	0	0	0	EPS008	1.300.000	52.000	14-4	1.300.000	1	6.800	CCF24	1.300.000	52.000	0	0	0	0	0
9	CC	93391108	GARCIA DUSSAN JORGE WILSON	1	0			S																	25-14	6.000.000	960.000	0	0	30.000	30.000	EPS005	6.000.000	240.000	14-4	6.000.000	1	31.400	CCF24	6.000.000	240.000	0	0	0	0	0
10	CC	1013256646	GARCIA ROJAS STEPHANIE	1	0			S																	230201	1.300.000	208.000	0	0	0	0	EPS005	1.300.000	52.000	14-4	1.300.000	1	6.800	CCF24	1.300.000	52.000	0	0	0	0	0

PAGADA

Este documento está clasificado como PRIVADO por parte de Compensar Operador de Información

La Terminal de Transporte S.A
Al contestar por favor cite
Radicado No.: 20240310029172
Nivel de Seguridad: PUBLICO
Fecha: 2024-03-19 11:42:05

VALORACIONES EMPRESARIALES SAS
NIT 830.097.305-9
TV 59 No. 104B - 86 OF 504
Tel: (571) 2261492
Bogotá - Colombia
servicioalcliente@valoracionesempresariales.com
www.valoracionesempresariales.com

Factura de Electrónica de Venta
No. FE 220

Señores	TERMINAL DE TRANSPORTE S.A.		
NIT	860.052.155-6	**Teléfono**	(601) 4233630 - Ext. 000
Dirección	DG 23 N 69-60 OFC 502	**Ciudad**	Bogotá - Colombia

Fecha y hora Factura	
Generación	18/03/2024, 17:15
Expedición	18/03/2024, 17:16
Vencimiento	02/04/2024

Ítem	Descripción	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Bruto
1	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. Contrato N TT/ 108/2023 factura correspondiente al 50%	1.00	72,000,000.00	72,000,000.00

Total items: 1

Valor en Letras:
Setenta y cinco millones doce mil cuatrocientos ochenta pesos m/cte

Condiciones de Pago:
Crédito - Cuota No. 001 vence el 2024-04-02 por $ 75,012,480.00

Observaciones:

Favor consignar en la cuenta de ahorros del Banco Bogotá 012510020

Orden de compra: -

Total Bruto	72,000,000.00
IVA 19%	13,680,000.00
Retefuente 11%	7,920,000.00
ReteIVA 15%	2,052,000.00
ReteICA 9.66	695,520.00
Total a Pagar	**75,012,480.00**

A esta factura de venta aplican las normas relativas a la letra de cambio (artículo 5 Ley 1231 de 2008). Con esta el Comprador declara haber recibido real y materialmente las mercancías o prestación de servicios descritos en este título - Valor. **Número Autorización 18764054054704 aprobado en 20230818 prefijo FE desde el número 182 al 500 Vigencia: 12 Meses**
Responsable de IVA - Actividad Económica 6920 Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria Tarifa 6,9 x 1000
CUFE: 8d64511326d1277ef1959e2c17a849e8b8f59c2eb00bf98a95189626ee92a8ce7409ea92cdd7770d20d1be49f1bb3c66

Fabricante Software y Proveedor tecnológico: Siigo SAS - Nit 830.048.145-8. Nombre Software: Siigo Nube. Firma electrónica: ver en el XML

	CERTIFICADO DE CUMPLIMIENTO	CÓDIGO: GAF-FT35	
	GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA / FORMATO	VERSIÓN N°10 DE AGOSTO DE 2022	

CIUDAD Y FECHA: Bogotá, D. C. **DÍA** 20 **MES** marzo **AÑO** 2024

CONTRATO No. **TT -** TT-108-2023

NOMBRE CONTRATISTA: VALORACIONES EMPRESARIALES S.A.S.

IDENTIFICACIÓN: **NIT** 830.097.305-9

OBJETO DEL CONTRATO: 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.

VALOR DEL CONTRATO: **$** 171.360.000 **Vr. Letras:** Ciento setenta y un millones trescientos sesenta mil pesos m/cte IVA incluido

ADICIÓN: **$** N/A **Vr. Letras:** N/A

VALOR TOTAL CONTRATO: **$** 171.360.000 **Vr. Letras:** Ciento setenta y un millones trescientos sesenta mil pesos m/cte IVA incluido

C. D. P. No.:	20230153	**FECHA:**	31/05/2023	**VALOR $:**	242.957.400
C. R. P. No.:	20230373	**FECHA:**	9/08/2023	**VALOR $:**	171.360.000
C. D. P.R No.:	20240073	**FECHA:**	2/01/2024	**VALOR $:**	85.680.000
REG.R No.:	20240073	**FECHA:**	2/01/2024	**VALOR $:**	85.680.000
ANTICIPO (%):	N/A	**FECHA:**	N/A	**VALOR $:**	N/A

PERIODO DE PAGO: Un tercer pago correspondiente al cincuenta por ciento (50%) del valor del contrato.

NÚMERO DE PAGO: 3 **VALOR DEL PAGO $** 85.680.000

NÚMERO DE FACTURA FE-220 **PLAZO DE PAGO (Días)** **Treinta (30) días calendario** **Según Contrato**

NOTA CRÉDITO (si aplica) N/A **VALOR $:** N/A

Con base en la supervisión a la Ejecución del Contrato, **Certifico,** que el Objeto se cumple a cabalidad por parte del contratista dentro de los términos y las condiciones estipuladas en cada una de las Cláusulas, al igual que las obligaciones contractuales y requisitos de Ejecución.

¿Cumple con las afiliaciones, aportes al sistema de seguridad integral y pagos de aportes parafiscales?: **SI** X **NO**

Reporte de centros de costo para pagos: (Ver documento GAF-FT58 Centro de costos)

N°. CENTRO DE COSTO	VALOR	N°. CENTRO DE COSTO	VALOR
9030103 - Direccion de Recuros Fisicos y Negocios	$ 85.680.000		

TOTAL	$ 85.680.000

Reporte Entradas de almacén para pago del periodo certificado:

N°. ENTRADA DE ALMACÉN	VALOR	N°. ENTRADA DE ALMACÉN	VALOR

Se Autoriza el Pago en este Certificado de Cumplimiento

NOMBRE DEL SUPERVISOR(E) William Camilo Camargo Osorio **FIRMA:** 

CÉDULA No. 1.019.081.382

Bogotá D.C., 19 de marzo de 2024

CERTIFICACION PAZ Y SALVO

En cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 50 de la Ley 789 de 2002, certifico que **VALORACIONES EMPRESARIALES S.A.S.** Con **Nit. No. 830.097.305-9,** de la cual soy su Revisor Fiscal, ha pagado los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, durante un lapso seis (6) meses anteriores a la presentación de este certificado, se hace constar que se ha realizado el pago de los aportes enunciados, de la siguiente forma:

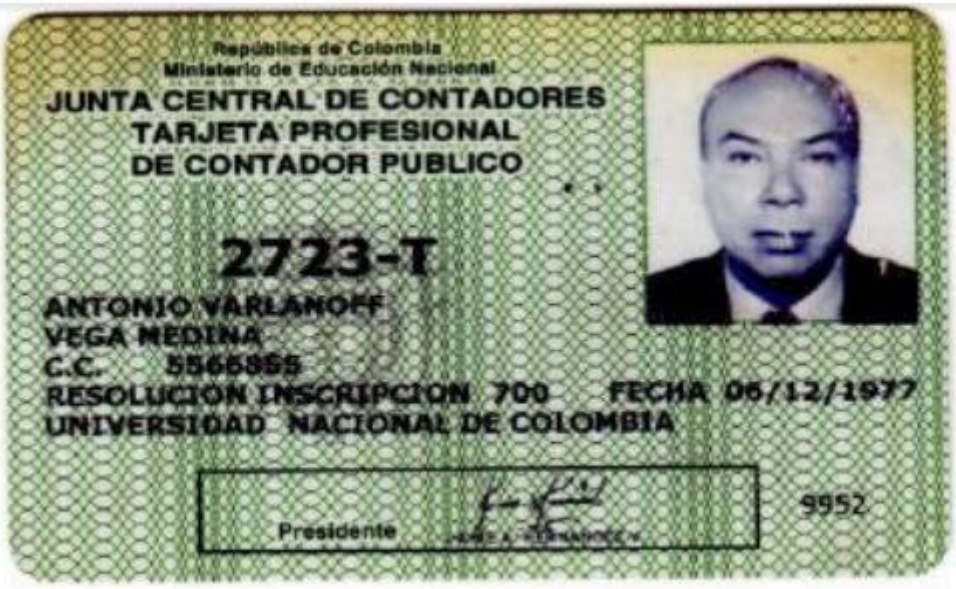
PERIODO	**TIPO DE APORTE**			
DE				
octubre 2023	**Aportes a Salud**			
septiembre 2023		**Aportes a Fondos de Pensiones**	**Aportes a Riesgos Profesionales**	**Aportes CAJA**
A				
marzo 2024	**Aportes a Salud**			
febrero 2024		**Aportes a Fondos de Pensiones**	**Aportes a Riesgos Profesionales**	**Aportes a CAJA**

De acuerdo con la reforma tributaria Ley 1607 año 2012, la cual rige a partir del 1 de mayo de 2013, fecha en la cual se implementó el mecanismo de Retención en la Fuente del Impuesto Sobre la Renta Para la Equidad –CREE, Decreto 0862 de 2013; nos exime del pago de parafiscales orientados al Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA) y al Instituto Colombiano de Bienestar (ICBF), ya que cumplimos con las condiciones para acceder a los descuentos establecidos.

Lo anterior es dando cumplimiento a los mencionados Decretos.

Cordialmente,

ANTONIO VARLANOFF VEGA MEDINA
Revisor Fiscal
T.P. 2723-T



República de Colombia
Ministerio de Educación Nacional
JUNTA CENTRAL DE CONTADORES
TARJETA PROFESIONAL
DE CONTADOR PUBLICO

2723-T

ANTONIO VARLANOFF
VEGA MEDINA
C.C. 5566855
RESOLUCION INSCRIPCION 700 FECHA 06/12/1977
UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA

Presidente

9952



FIRMA DEL TITULAR

Esta tarjeta es el unico documento que lo acredita como CONTADOR PUBLICO de acuerdo con lo establecido en la ley 43 de 1990.
Agradecemos a quien encuentre esta tarjeta devolverla al Ministerio de Educación Nacional - Junta Central de Contadores.

005566855



AVALÚO COMERCIAL

DG 23 # 69 - 55

Bogotá,

VALORACIONES EMPRESARIALES

BOGOTÁ D.C DICIEMBRE DE 2023

INDICE

1. INFORMACION GENERAL

2. INFORMACIÓN JURIDICA

3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

7. MÈTODO DE AVALÙO- CALCULOS Y JUSTIFICACIÒN DE RESULTADOS

8. CONSIDERACIONES GENERALES

9. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

10. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

11. DECALARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

12. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

13. AVALÚO

14. VALOR AVALÚO

1. INFORMACIÓN GENERAL

- SOLICITANTE: Terminal de Transporte de Bogotá S.A.
- PROPÓSITO DEL AVALÚO: El propósito del presente trabajo es realizar la valoración de los inmuebles comerciales localizados en el sector catastral La Terminal de Transportes.
- TIPO DE INMUEBLE: Locales comerciales, Taquillas, Puntos de Despacho, Parqueaderos y edificaciones.
- DIRECCIÓN: DG 23 # 69 - 55
- CODIGO DE BARRIO Y/O SECTOR CATASTRAL: 006319

LOCALIDAD	FONTIBON
UPL	SALITRE
SECTOR	TERMINAL DE TRANSPORTES

- DESTINO ECONÓMICO: DOTACIONAL
- FECHA DE VISITA: septiembre 22 de 2023

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- PROPIETARIO: TERMINAL DE TRANSPORTES S.A.

- MATRÍCULA INMOBILIARIA:

MATRICULA INMOBILIARIA	CHIP
050C00794277	AAA0077FYUH
50C00769913	AAA0077FYWW
50C00769898	AAA0077FZNN
50C00769892	AAA0077FZUZ
050C00769891	AAA0077FZWF
50C0769890	AAA0077FZXR
50C00769889	AAA0077FZYX
50C00769888	AAA0077FZZM
50C00769887	AAA0077HAAW
50C00769886	AAA0077HCCN
50C00769885	AAA0077HCDE
50C00769884	AAA0077HCEP
50C00769883	AAA0077HCFZ

50C00769882	AAA0077HCHK
50C00769881	AAA0077HCJZ
50C00769880	AAA0077HCKC
50C0769897	AAA0077HCLF
50C00769878	AAA0077HCMR
50C00769877	AAA0077HCNX
50C00769876	AAA0077HCOM
50C00769847	AAA0077HCXS
50C00769841	AAA0077HCZE
50C00769825	AAA0077HDXR
50C00769826	AAA0077HDYX
50C00769827	AAA0077HDZM
50C00769828	AAA0077HEAW
50C00769829	AAA0077HEBS
50C00769835	AAA0077HECN
50C00769830	AAA0077HEDE
50C00769831	AAA0077HEEP
50C00769832	AAA0077HEFZ
50C00769833	AAA0077HEHK
50C00769834	AAA0077HEJZ
50C00769811	AAA0077HEZE
50C00769812	AAA0077HFBR
50C00769813	AAA0077HFDM
50C00769814	AAA0077HFFT
50C00769815	AAA0077HFJH
50C00769816	AAA0077HFLW
50C00769817	AAA0077HFNN
050C00769818	AAA0077HFPP
50C00769819	AAA0077HFSK
050C00769820	AAA0077HFUZ
050C00769821	AAA0077HFXR
50C00769822	AAA0077HFZM
50C00769823	AAA0077HHBR
050C00769824	AAA0077HHDM
50C00769769	AAA0077HJRU
50C00769770	AAA0077HJSK
50C00769771	AAA0077HJTO
50C00769724	AAA0077HKPA
50C00769725	AAA0077HKRJ
50C00769726	AAA0077HKSY
050C00769727	AAA0077HKTD
50C00769728	AAA0077HKUH
50C00769734	AAA0077HKWW
50C00769729	AAA0077HKXS
50C00769730	AAA0077HKYN
50C00769731	AAA0077HKZE

50C00769732	AAA0077HLAF
50C00769733	AAA0077HLBR
50C00769710	AAA0077HLSK
50C00769711	AAA0077HLUZ
50C00769712	AAA0077HLXR
50C00769713	AAA0077HLZM
50C00769714	AAA0077HMBS
50C00769715	AAA0077HMDE
50C00769716	AAA0077HMFZ
50C00769717	AAA0077HMJZ
50C00769718	AAA0077HMLF
50C00769719	AAA0077HMNX
50C00769720	AAA0077HMPA
50C00769721	AAA0077HMSY
50C00769722	AAA0077HMUH
50C00769723	AAA0077HMXS
50C00769678	AAA0077HMZE
050C00769679	AAA0077HNAF
50C00769707	AAA0077HOJZ
50C00769709	AAA0077HOKC
50C00769617	AAA0077HPLW
50C00769618	AAA0077HPMS
050C00769619	AAA0077HPNN
050C00769620	AAA0077HPOE
050C00769621	AAA0077HPPP
050C00769627	AAA0077HPRU
050C00769622	AAA0077HPSK
050C00769623	AAA0077HPTO
50C00769624	AAA0077HPUZ
50C00769625	AAA0077HPWF
50C00769626	AAA0077HPXR
050C00769603	AAA0077HRHY
050C00769604	AAA0077HRKL
050C00769605	AAA0077HRMS
50C00769606	AAA0077HROE
50C00769607	AAA0077HRRU
50C00769608	AAA0077HRTO
50C00769609	AAA0077HRWF
50C00769610	AAA0077HRYX
50C00769611	AAA0077HSAW
50C00769612	AAA0077HSCN
50C0769613	AAA0077HSEP
50C0769614	AAA0077HSHK
50C0769615	AAA0077HSKC
50C0769616	AAA0077HSMR
050C00952818	AAA0077HUKC

050C00952819	AAA0077HULF
050C00952820	AAA0077HUMR
050C00952821	AAA0077HUNX
050C00952822	AAA0077HUOM
050C00952826	AAA0077HUPA
050C00952827	AAA0077HURJ
050C00952828	AAA0077HUSY
050C00952825	AAA0077HUTD
050C00952829	AAA0077HUWW
050C00952831	AAA0077HUXS
50C00952832	AAA0077HUYN
050C00952835	AAA0077HUZE
050C00952836	AAA0077HWBS
050C00952837	AAA0077HWCN
050C00952838	AAA0077HWDE
050C00952839	AAA0077HWEP
50C00952840	AAA0077HWFZ
050C00952841	AAA0077HWHK
050C00952842	AAA0077HWJZ
050C00952844	AAA0077HWKC
050C00952843	AAA0077HWLF
050C00952845	AAA0077HWMR
050C00952846	AAA0077HWNX
050C00952847	AAA0077HWOM
050C00952850	AAA0077HWPA
050C00952849	AAA0077HWRJ
050C0952848	AAA0077HWSY
952815	AAA0077HWUH
050C00952816	AAA0077HWWW
050C00952834	AAA0077HWXS
050C00952830	AAA0077HWYN
050C00952833	AAA0077HWZE
050C00952817	AAA0077HXAF
050C01504276	AAA0174NFWF
050C01504277	AAA0174NFXR
050C01504278	AAA0174NFYX
050C01504274	AAA0174NFZM
050C01504275	AAA0174NHAF
050C01504273	AAA0174NHBR
050C01504272	AAA0174NHCX
050C01504254	AAA0174NHDM
050C01504255	AAA0174NHEA
050C01504256	AAA0174NHFT
050C01504257	AAA0174NHHY
050C01504258	AAA0174NHJH
050C01504260	AAA0174NHKL

050C01504261	AAA0174NHLW
050C01504262	AAA0174NHMS
050C01504263	AAA0174NHNN
050C01504264	AAA0174NHOE
050C01504265	AAA0174NHPP
050C01504266	AAA0174NHRU
050C01504267	AAA0174NHSK
050C01504268	AAA0174NHTO
050C01504269	AAA0174NHUZ
050C01504270	AAA0174NHWF
050C01504271	AAA0174NHXR
050C01504253	AAA0174NHYX
050C01504231	AAA0174NHZM
050C01504232	AAA0174NJAF
050C01504233	AAA0174NJBR
050C01504234	AAA0174NJCX
050C01504235	AAA0174NJDM
050C01504236	AAA0174NJEA
050C01504237	AAA0174NJFT
050C01504238	AAA0174NJHY
050C01504239	AAA0174NJJH
050C01504240	AAA0174NJKL
050C01504241	AAA0174NJLW
050C01504242	AAA0174NJMS
050C01504248	AAA0174NJNN
050C01504249	AAA0174NJOE
050C01504250	AAA0174NJPP
050C01504251	AAA0174NJRU
050C01504252	AAA0174NJSK
050C01504230	AAA0174NJTO
050C01504207	AAA0174NJUZ
050C01504209	AAA0174NJWF
050C01504210	AAA0174NJXR
050C01504211	AAA0174NJYX
050C01504212	AAA0174NJZM
050C01504213	AAA0174NKAW
050C01504214	AAA0174NKBS
050C01504215	AAA0174NKCN
050C01504216	AAA0174NKDE
050C01504222	AAA0174NKEP
050C01504223	AAA0174NKFZ
050C01504224	AAA0174NKHK
050C01504225	AAA0174NKJZ
050C01504226	AAA0174NKKC
050C01504227	AAA0174NKLF
050C01504228	AAA0174NKMR

050C01504229	AAA0174NKNX
050C01401916	AAA0077HXUZ
050C01401926	AAA0077HYFZ
050C01401854	AAA0077HYNX
050C01401855	AAA0077HYOM
050C01401856	AAA0077HYPA
050C01401857	AAA0077HYRJ
050C01401858	AAA0077HYSY
050C01401859	AAA0077HYTD
050C01401869	AAA0077HZEA
050C01401870	AAA0077HZFT
050C01401886	AAA0077HZZM

3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

- DELIMITACIÓN DEL SECTOR: Los inmuebles objeto de avalúo se encuentran ubicados al interior de la terminal de transportes del Salitre en la ciudad de Bogotá, en este sector predomina el uso residencial, mezclado con el uso comercial proporcionado por los locales en primer piso de los edificios existentes y dotacional generado por el Colegio Agustiniano sede Salitre y la misma terminal de transportes.

- ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

TRATAMIENTO	ÁREA DE ACTIVIDAD
RENOVACION	ÁREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE - AAE - RECEPTORA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

- ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONOMICA: Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.
- VÍAS DE ACCESO: El inmueble cuenta con red completa al interior del sistema vial para la ciudad de Bogotá, enmarcado por la Avenida Ferrocarril de Occidente (AC 22), la Avenida La Esperanza (AC 24), la Avenida Boyacá (AK 72) y la Avenida Jorge Eliécer Gaitán (AC 26), además de toda la red vial secundaria conexa al complejo de la terminal de transportes, como la Calle 22C, la Diagonal 23, Calle 22A, Calle 22B, así como la Carrera 68D, Carrera 68E, Carrera 68F Bis, Carrera 68G, Carrera 69, Carrera 69B, Carrera 69C y Carrera 69F.

- INFRAESTRUCTURA URBANISTICA

VIAS : Las vías de acceso se encuentran pavimentadas y en general presentan buen estado de conservación.

ANDENES: El sector cuenta con andenes en buen estado de conservación.
SARDINELES: De igual forma que los andenes, el sector cuenta con ellos.
ALUMBRADO PÚBLICO: El sector cuenta con un adecuado alumbrado público.

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

La Terminal de Transportes se encuentra sometido a Régimen de Propiedad Horizontal según la Escritura Pública No. 10 protocolizada el 06 de enero de 1984 en la notaría 12 de Bogotá D.C., aclarada mediante Escritura Pública No. 771 protocolizada el 30 de mayo de 1984 en la notaría 12 de Bogotá D.C., reformado mediante Escritura Pública No. 4434 protocolizada el 29 de octubre de 2003 en la notaría 12 de Bogotá D.C.

Su construcción se encuentra reglamentada mediante la licencia de urbanismo a través de la resolución No. 184 expedida el 13 de diciembre 1982 por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital de Bogotá D.C.

Esta resolución de acuerdo con el decreto 555 de 2021, clasificó el predio en Área De Actividad Estructurante - AAE – receptora de vivienda de interés social, en tratamiento de renovación.

5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

- UBICACIÓN:



Ilustración 1. Localización de los inmuebles ubicados en la Terminad de Transportes Salitre. Fuente: Google Earth.

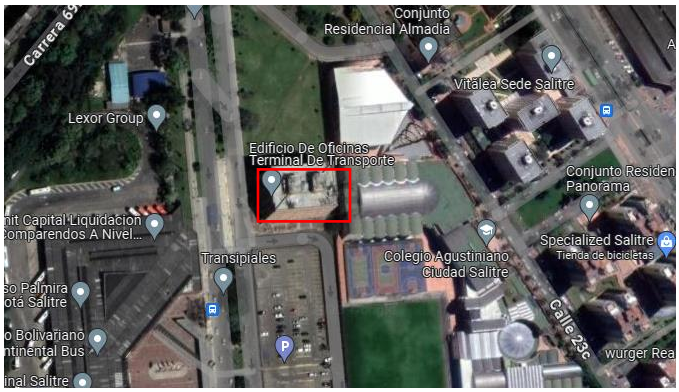
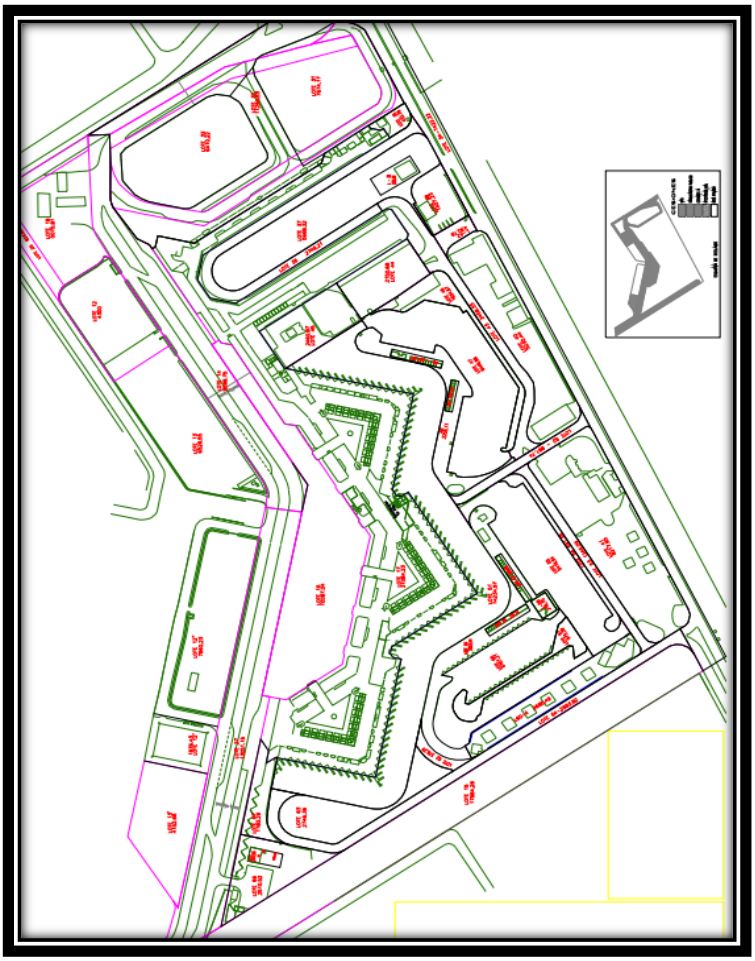


Ilustración 2. Localización de las oficinas y parqueaderos ubicados en el Salitre. Fuente: Google Earth.



- TOPOGRAFÍA: El sector cuenta con una topografía plana con pendientes que oscilan entre el 0-3%.
- ÁREA DEL TERRENO: 231.531 m2 y privada 172.000 m2
- SERVICIOS PÚBLICOS: Los inmuebles objeto de estudio cuentan con los servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado.

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

- DESCRIPCIÓN: Los inmuebles objeto de estudio cuentan con las siguientes características constructivas.

DETALLE	TIPO DE ACABADO
ESTRUCTURA	Columnas y vigas de amarre en concreto.
CUBIERTA	Teja en Fibrocemento a dos aguas.
FACHADA	La fachada está conformada por ladrillo a la vista y grandes ventanales.
ENTREPISOS	Placa de concreto aligerada.
MAMPOSTERÍA	Ladrillo prensado con estuco y acabado final en vinilo.
PISOS	En tableta sencilla de tráfico pesado.
CIELORRASO	Estuco y vinilo.
PAÑETES Y ENCHAPES	Los muros comunes se encuentran en estuco y vinilo.
VENTANERÍA	Ventanería en aluminio y vidrio
BAÑOS	Pisos en cerámica, muros en estuvo y vinilo, mobiliario línea intermedia.
COCINA	No aplica.

Nota: Las características constructivas acá presentadas, son descritas a manera general, puesto que este no es un levantamiento arquitectónico, de igual manera, dentro del alcance del avalúo no se requiere la descripción a detalle de cada una de las unidades constructivas.

- ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: m2

NUMERACIÓN	CHIP	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA CONSTRUIDA M2
1	AAA0077FYUH	050C00794277	7.674,20
2	AAA0077FYWW	50C00769913	16,00
3	AAA0077FZNN	50C00769898	8,00
4	AAA0077FZUZ	50C00769892	21,00
5	AAA0077FZWF	050C00769891	16,00
6	AAA0077FZXR	50C0769890	13,00
7	AAA0077FZYX	50C00769889	21,00
8	AAA0077FZZM	50C00769888	25,00
9	AAA0077HAAW	50C00769887	203,00
10	AAA0077HCCN	50C00769886	10,00
11	AAA0077HCDE	50C00769885	10,00
12	AAA0077HCEP	50C00769884	10,00
13	AAA0077HCFZ	50C00769883	10,00
14	AAA0077HCHK	50C00769882	10,00
15	AAA0077HCJZ	50C00769881	10,00
16	AAA0077HCKC	50C00769880	10,00
17	AAA0077HCLF	50C0769897	10,00
18	AAA0077HCMR	50C00769878	10,00
19	AAA0077HCNX	50C00769877	10,00
20	AAA0077HCOM	50C00769876	10,00
21	AAA0077HCXS	50C00769847	70,00
22	AAA0077HCZE	50C00769841	113,00
23	AAA0077HDXR	50C00769825	4,00
24	AAA0077HDYX	50C00769826	4,00
25	AAA0077HDZM	50C00769827	4,00
26	AAA0077HEAW	50C00769828	4,00
27	AAA0077HEBS	50C00769829	4,00
28	AAA0077HECN	50C00769835	6,00
29	AAA0077HEDE	50C00769830	4,00
30	AAA0077HEEP	50C00769831	4,00
31	AAA0077HEFZ	50C00769832	4,00
32	AAA0077HEHK	50C00769833	4,00
33	AAA0077HEJZ	50C00769834	4,00
34	AAA0077HEZE	50C00769811	10,00
35	AAA0077HFBR	50C00769812	10,00
36	AAA0077HFDM	50C00769813	10,00

37	AAA0077HFFT	50C00769814	10,00
38	AAA0077HFJH	50C00769815	10,00
39	AAA0077HFLW	50C00769816	10,00
40	AAA0077HFNN	50C00769817	6,00
41	AAA0077HFPP	050C00769818	6,00
42	AAA0077HFSK	50C00769819	10,00
43	AAA0077HFUZ	050C00769820	10,00
44	AAA0077HFXR	050C00769821	10,00
45	AAA0077HFZM	50C00769822	10,00
46	AAA0077HHBR	50C00769823	10,00
47	AAA0077HHDM	050C00769824	10,00
48	AAA0077HJRU	50C00769769	88,00
49	AAA0077HJSK	50C00769770	92,00
50	AAA0077HJTO	50C00769771	92,00
51	AAA0077HKPA	50C00769724	4,00
52	AAA0077HKRJ	50C00769725	4,00
53	AAA0077HKSY	50C00769726	4,00
54	AAA0077HKTD	050C00769727	4,00
55	AAA0077HKUH	50C00769728	4,00
56	AAA0077HKWW	50C00769734	4,00
57	AAA0077HKXS	50C00769729	4,00
58	AAA0077HKYN	50C00769730	4,00
59	AAA0077HKZE	50C00769731	4,00
60	AAA0077HLAF	50C00769732	4,00
61	AAA0077HLBR	50C00769733	4,00
62	AAA0077HLSK	50C00769710	10,00
63	AAA0077HLUZ	50C00769711	10,00
64	AAA0077HLXR	50C00769712	10,00
65	AAA0077HLZM	50C00769713	10,00
66	AAA0077HMBS	50C00769714	10,00
67	AAA0077HMDE	50C00769715	10,00
68	AAA0077HMFZ	50C00769716	6,00
69	AAA0077HMJZ	50C00769717	6,00
70	AAA0077HMLF	50C00769718	10,00
71	AAA0077HMNX	50C00769719	10,00
72	AAA0077HMPA	50C00769720	10,00
73	AAA0077HMSY	50C00769721	10,00
74	AAA0077HMUH	50C00769722	10,00
75	AAA0077HMXS	50C00769723	10,00
76	AAA0077HMZE	50C00769678	34,00

77	AAA0077HNAF	050C00769679	224,00
78	AAA0077HOJZ	50C00769707	26,00
79	AAA0077HOKC	50C00769709	62,00
80	AAA0077HPLW	50C00769617	4,00
81	AAA0077HPMS	50C00769618	4,00
82	AAA0077HPNN	050C00769619	4,00
83	AAA0077HPOE	050C00769620	4,00
84	AAA0077HPPP	050C00769621	4,00
85	AAA0077HPRU	050C00769627	4,00
86	AAA0077HPSK	050C00769622	4,00
87	AAA0077HPTO	050C00769623	4,00
88	AAA0077HPUZ	50C00769624	4,00
89	AAA0077HPWF	50C00769625	4,00
90	AAA0077HPXR	50C00769626	4,00
91	AAA0077HRHY	050C00769603	10,00
92	AAA0077HRKL	050C00769604	10,00
93	AAA0077HRMS	050C00769605	10,00
94	AAA0077HROE	50C00769606	10,00
95	AAA0077HRRU	50C00769607	10,00
96	AAA0077HRTO	50C00769608	10,00
97	AAA0077HRWF	50C00769609	6,00
98	AAA0077HRYX	50C00769610	6,00
99	AAA0077HSAW	50C00769611	10,00
100	AAA0077HSCN	50C00769612	10,00
101	AAA0077HSEP	50C0769613	10,00
102	AAA0077HSHK	50C0769614	10,00
103	AAA0077HSKC	50C0769615	10,00
104	AAA0077HSMR	50C0769616	10,00
105	AAA0077HUKC	050C00952818	32,20
106	AAA0077HULF	050C00952819	2.746,21
107	AAA0077HUMR	050C00952820	5.668,32
108	AAA0077HUNX	050C00952821	525,00
109	AAA0077HUOM	050C00952822	112,00
110	AAA0077HUPA	050C00952826	2.458,33
111	AAA0077HURJ	050C00952827	2.150,68
112	AAA0077HUSY	050C00952828	2.460,87
113	AAA0077HUTD	050C00952825	430,18
114	AAA0077HUWW	050C00952829	1.604,67
115	AAA0077HUXS	050C00952831	46,00
116	AAA0077HUYN	50C00952832	98,80

117	AAA0077HUZE	050C00952835	861,74
118	AAA0077HWBS	050C00952836	1.246,09
119	AAA0077HWCN	050C00952837	691,36
120	AAA0077HWDE	050C00952838	5.416,94
121	AAA0077HWEP	050C00952839	3.003,44
122	AAA0077HWFZ	50C00952840	228,60
123	AAA0077HWHK	050C00952841	222,70
124	AAA0077HWJZ	050C00952842	210,00
125	AAA0077HWKC	050C00952844	973,99
126	AAA0077HWLF	050C00952843	5.157,21
127	AAA0077HWMR	050C00952845	378,29
128	AAA0077HWNX	050C00952846	2.746,36
129	AAA0077HWOM	050C00952847	2.983,82
130	AAA0077HWPA	050C00952850	1.183,29
131	AAA0077HWRJ	050C00952849	202,33
132	AAA0077HWSY	050C0952848	81,96
133	AAA0077HWUH	952815	11.290,53
134	AAA0077HWWW	050C00952816	15,60
135	AAA0077HWXS	050C00952834	14.234,97
136	AAA0077HWYN	050C00952830	6.446,98
137	AAA0077HWZE	050C00952833	98,80
138	AAA0077HXAF	050C00952817	8,00
139	AAA0174NFWF	050C01504276	506,00
140	AAA0174NFXR	050C01504277	401,00
141	AAA0174NFYX	050C01504278	625,00
142	AAA0174NFZM	050C01504274	302,00
143	AAA0174NHAF	050C01504275	263,00
144	AAA0174NHBR	050C01504273	58,00
145	AAA0174NHCX	050C01504272	591,00
146	AAA0174NHDM	050C01504254	10,00
147	AAA0174NHEA	050C01504255	10,00
148	AAA0174NHFT	050C01504256	10,00
149	AAA0174NHHY	050C01504257	10,00
150	AAA0174NHJH	050C01504258	10,00
151	AAA0174NHKL	050C01504260	10,00
152	AAA0174NHLW	050C01504261	10,00
153	AAA0174NHMS	050C01504262	10,00
154	AAA0174NHNN	050C01504263	10,00
155	AAA0174NHOE	050C01504264	10,00
156	AAA0174NHPP	050C01504265	10,00

157	AAA0174NHRU	050C01504266	10,00
158	AAA0174NHSK	050C01504267	10,00
159	AAA0174NHTO	050C01504268	674,00
160	AAA0174NHUZ	050C01504269	610,00
161	AAA0174NHWF	050C01504270	808,00
162	AAA0174NHXR	050C01504271	742,00
163	AAA0174NHYX	050C01504253	591,00
164	AAA0174NHZM	050C01504231	10,00
165	AAA0174NJAF	050C01504232	10,00
166	AAA0174NJBR	050C01504233	10,00
167	AAA0174NJCX	050C01504234	10,00
168	AAA0174NJDM	050C01504235	10,00
169	AAA0174NJEA	050C01504236	10,00
170	AAA0174NJFT	050C01504237	10,00
171	AAA0174NJHY	050C01504238	10,00
172	AAA0174NJJH	050C01504239	10,00
173	AAA0174NJKL	050C01504240	10,00
174	AAA0174NJLW	050C01504241	10,00
175	AAA0174NJMS	050C01504242	10,00
176	AAA0174NJNN	050C01504248	10,00
177	AAA0174NJOE	050C01504249	6.70,00
178	AAA0174NJPP	050C01504250	6.10,00
179	AAA0174NJRU	050C01504251	851,00
180	AAA0174NJSK	050C01504252	7.40,00
181	AAA0174NJTO	050C01504230	591,00
182	AAA0174NJUZ	050C01504207	10,00
183	AAA0174NJWF	050C01504209	10,00
184	AAA0174NJXR	050C01504210	10,00
185	AAA0174NJYX	050C01504211	10,00
186	AAA0174NJZM	050C01504212	10,00
187	AAA0174NKAW	050C01504213	10,00
188	AAA0174NKBS	050C01504214	10,00
189	AAA0174NKCN	050C01504215	10,00
190	AAA0174NKDE	050C01504216	10,00
191	AAA0174NKEP	050C01504222	10,00
192	AAA0174NKFZ	050C01504223	10,00
193	AAA0174NKHK	050C01504224	10,00
194	AAA0174NKJZ	050C01504225	10,00
195	AAA0174NKKC	050C01504226	622,00
196	AAA0174NKLF	050C01504227	669,00

197	AAA0174NKMR	050C01504228	851,00
198	AAA0174NKNX	050C01504229	743,00
199	AAA0077HXUZ	050C01401916	48,60
200	AAA0077HYFZ	050C01401926	410,40
201	AAA0077HYNX	050C01401854	12,50
202	AAA0077HYOM	050C01401855	11,00
203	AAA0077HYPA	050C01401856	12,50
204	AAA0077HYRJ	050C01401857	11,80
205	AAA0077HYSY	050C01401858	11,00
206	AAA0077HYTD	050C01401859	11,00
207	AAA0077HZEA	050C01401869	11,90
208	AAA0077HZFT	050C01401870	12,80
209	AAA0077HZZM	050C01401886	9,90

7. MÉTODO DE AVALÚO- CÁLCULOS Y JUSTIFICACIÓN DE RESULTADOS

El presente informe cumple con las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC. En desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

7.1 PARA EL VALOR DEL TERRENO

Para cada uno de los inmuebles, con base en el valor global de cada unidad inmobiliaria, obtenido conforme con 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. 620 del 23 de Septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó la metodología de comparación y análisis por estudio de mercado, el cual corresponde a un estudio de inmuebles comparables ofrecidos en venta.

En estas condiciones, se analizó como base de la muestra, inmuebles de características similares al inmueble objeto de este avalúo, teniendo en cuenta factores que pudieran incidir positiva o negativamente para la obtención del valor final del inmueble.

7.2 PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para la determinación del valor comercial de las construcciones en el estudio de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de Julio de 1998, expedido por la presidencia de la República, Ministerio de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución reglamentaria N.º 620 de octubre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el método de costo de reposición.

8. CONSIDERACIONES GENERALES

Conforme al Art. 18 - Capítulo III de la Resolución 620, del día 23 de Septiembre de 2.008, por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, "Por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1997"; referente a los avalúos de los inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal; el presente avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

Conforme el Art. 14 del Decreto 1420 de 1998; la compañía avaluadora así como el avaluador no será responsables de la veracidad de la información que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo.

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del justiprecio comercial, materia del presente informe, las siguientes particularidades:

- El valor señalado en este informe es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por éste el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo con su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.

- Buscando asignar un valor consecuente y acorde a la situación actual del mercado inmobiliario, se revisó el comportamiento de zonas adyacentes, con el fin de establecer continuidad y concordancia de acuerdo con factores de ubicación, acceso, consolidación de usos comerciales.

- El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección, con una vigencia máxima de un año, siempre y cuando las condiciones actuales se mantengan.

- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

- El valor reportado en el presente informe puede tener una variación o tolerancia aceptable según las condiciones de la negociación.

- La ubicación específica del inmueble en el occidente de la ciudad de Bogotá en el sector catastral de Terminal de Transportes.

- Los usos que presenta el sector, consolidados para vivienda multifamiliar, dotacional, comercial e institucional.

- El hecho que el sector y el inmueble cuenten con el servicio básico de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado de la ciudad de Bogotá D.C.

• La disponibilidad de un suficiente número de ejes viales metropolitanos para acceder al sector de localización en general y a los inmuebles en particular, y el buen estado en el que se encuentra dicha malla vial.

•La ubicación del inmueble la cual es muy estratégica en la zona occidente de la ciudad de Bogotá; la terminal de transportes al ser de disposición esquinera, es visible, con buena iluminación, adicionalmente la disposición de todos y cada uno de los inmuebles al interior de los distintos módulos de la terminal.

•Las características de la construcción como área, acabados interiores, buena iluminación y ventilación natural, funcional distribución interior y estado de conservación en general.

• Las buenas especificaciones constructivas y características arquitectónicas de la construcción y el buen estado de conservación y mantenimiento en general. Además de contar con una edad aproximada de treinta y nueve (39) años; tiene un constante mantenimientos de sus acabados en general, por lo que su estado de conservación en general es bueno.

9. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

Los inmuebles objeto de estudio se encuentran reglamentados mediante el decreto No. 555 del 29 de diciembre del 2021, "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.", el cual clasifica al inmueble en tratamiento de Renovación y Área De Actividad Estructurante - AAE – receptora de vivienda de interés social.

Estos inmuebles se encuentran sometidos a Régimen de Propiedad Horizontal mediante la Escritura Pública No. 10 protocolizada el 06 de enero de 1984 en la notaría 12 de Bogotá D.C., aclarada mediante Escritura Pública No. 771 protocolizada el 30 de mayo de 1984 en la notaría 12 de Bogotá D.C., reformado mediante Escritura Pública No. 4434 protocolizada el 29 de octubre de 2003 en la notaría 12 de Bogotá D.C.

Su construcción se encuentra reglamentada mediante la licencia de urbanismo a través de la resolución No. 184 expedida el 13 de diciembre 1982 por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital de Bogotá D.C.

El inmueble se ubica con destinación dotacional, por lo tanto en sus condiciones actuales no se podría obtener un valor futuro en condiciones distintas a su uso y destinación principal, si eso llegara a cambiar en el futuro por cambio de uso normativo, por desenglobe o por destinación parcial, se requiere cambiar la metodología de valoración a condiciones de su mayor y mejor uso en ese momento, con la metodología de valoración más adecuada para tal fin.

9.1 NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

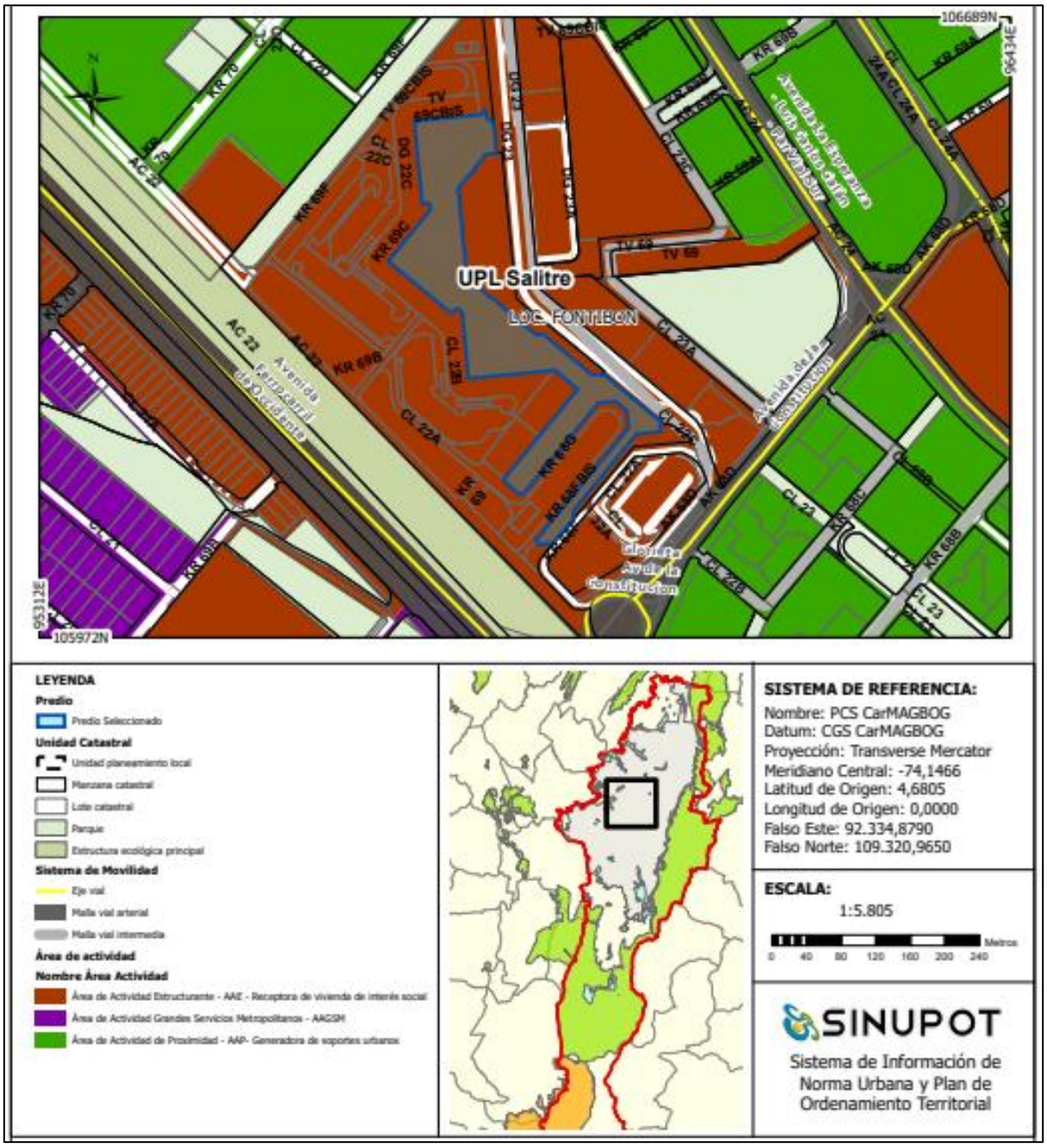


Ilustración 3. Área de Actividad inmuebles objeto de avalúo. FUENTE: Base de Datos Geográfica Corporativa - SDP.

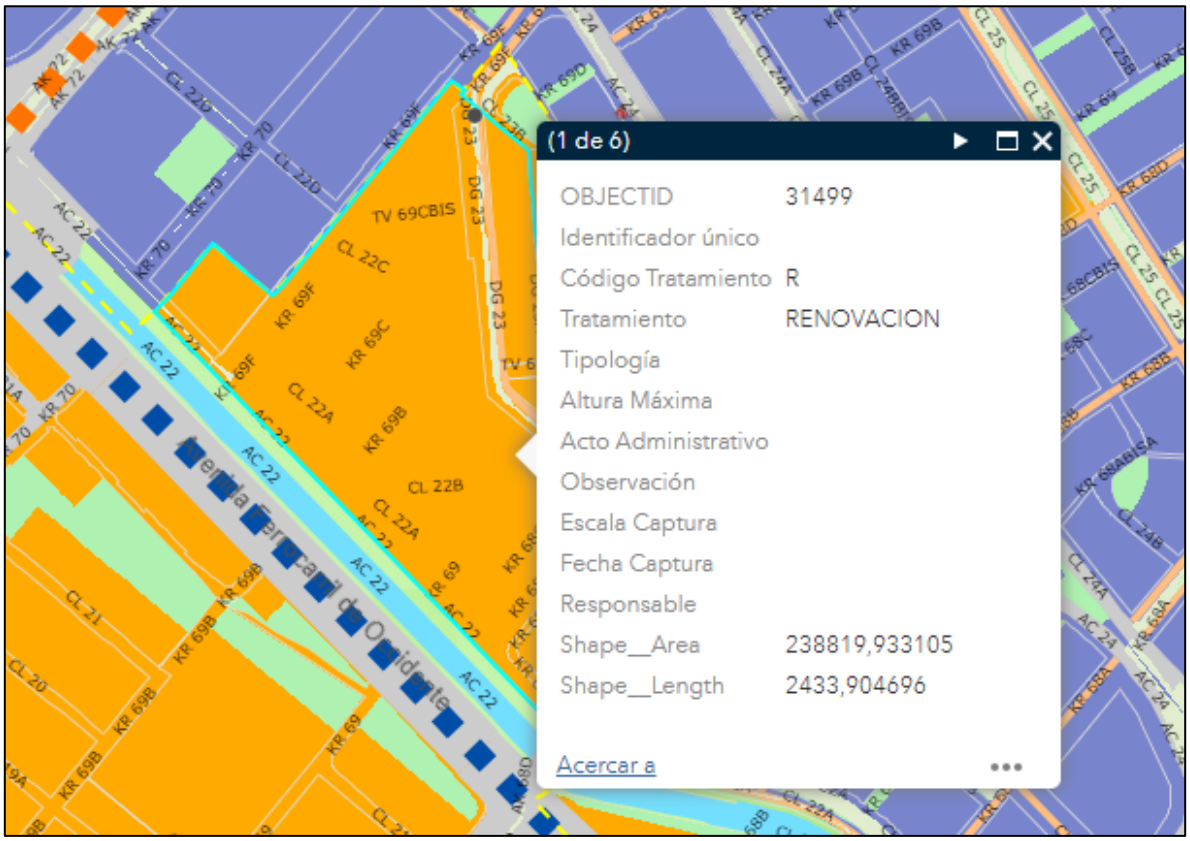


Ilustración 4. Ubicación de los inmuebles objeto de estudio en el tratamiento urbanístico bajo el POT 555 del 2021. Fuente: VISOR DE MAPAS POT 'BOGOTÁ REVERDECE 2022 - 2035'.

10. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

- El valuador no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el presente avalúo y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

- El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

11. DECALARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución Número Seiscientos Veinte (620) del 23 de septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que en este informe se ha descrito.

- El contenido del presente informe de avalúo ha tenido en cuenta parámetros establecidos en las NTS S 03 "Contenido de Informes de Valuación" y la NTS I 01 "Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos".

- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", del Registro Abierto de Avaluadores de A.N.A y de acuerdo a los parámetros exigidos por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.

- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el presente informe.

- El valuador no tiene interés alguno en el inmueble objeto de valuación.

- Los honorarios del valuador no dependen de algún aspecto que ha sido plasmado en el presente informe de valuación.

- El valuador cumple con los requisitos de formación profesional, que le permiten realizar de manera idónea la presente valuación y que está plasmada en el presente informe.

- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del inmueble que se está valorando.

- El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.

12. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

Para la presente valuación se declara que sólo existe una relación de servicios profesionales con el solicitante de la valuación, por tanto, no existe algún tipo de conflicto de interés.

De igual forma se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte; y no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

13. AVALÚO:

13.1 VALOR DEL TERRENO:

ESTUDIO DE MERCADO

Del mercado como población se infieren las consideraciones que permiten tomar una muestra afín con la tendencia y a la que se aplican y evalúan factores con los que se establecerá el valor por metro cuadrado correspondiente, que será una base para las disposiciones del cliente.

ANALISIS ESTADISTICA TENDENCIA CENTRAL

El nivel descriptivo está referido al estudio y análisis de los datos obtenidos en una muestra (n) y como su nombre lo indica describen y resumen las observaciones obtenidas sobre un fenómeno un suceso o un hecho.

Las medidas de tendencia central o de resumen son indicadores que tienden a sintetizar o describir de la manera más representativa las características de un conjunto de datos.

Un modo de resumir un único conjunto de datos numéricos es a través de un número que debería ser típico para el grupo. No debería ser ni demasiado grande, ni demasiado pequeño y debería estar tan cerca del “centro” de la distribución como sea posible. Por lo tanto, una medida de posición es un número que pretende indicar dónde se encuentra el centro de la distribución de un conjunto de datos. La media aritmética es la clase que determina el centro de gravedad de un conjunto de datos, es decir es el valor más representativo,

Media aritmética

Formula: $\boldsymbol{X} = \frac{\sum_{i=1}^{n} \boldsymbol{xi}}{\boldsymbol{n}}$

Donde:

xi : clase

n : número de clases

Σ : Sumatoria (desde i = 1 , hasta i = n)

Desviación estándar: (S) Se define como la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados, N.

$$S= \sqrt{\frac{\sum(x_i - X)^2}{N}}$$

En donde:

X = media aritmética

xi = dato de la encuesta

N = número de datos de la encuesta.

Cuando el número de casos (N) es pequeño (menos de 10 observaciones) se emplee N-1 como denominador.

Coeficiente de variación: (V) Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100.

$$V = \frac{S}{X} * 100$$

En donde:

V = coeficiente de variación

S = desviación estándar

El desarrollo del análisis estadístico va ligado al criterio del avaluador quien establece los parámetros de búsqueda, y que infiere sobre los datos recolectados la directriz más acorde al estudio y que permita establecer una tendencia aplicada al valor razonable. Como el estudio es proporcional pero no directo se deben realizar ajustes a demerito sobre el valor con consideración del criterio del avaluados y determinar el valor final.

13.2 CALCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para el cálculo del valor actual de las construcciones se partió de un valor estimado de nuevo, afectándolo por la respectiva depreciación, para tal efecto se utilizó la fórmula de depreciación (Fito y Corvini) de la resoluacion 620 del instituto Geográfico Agustín Codazzi, así:

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Clase 1: Y = 0.0050 X2 + 0.5001 X – 0.0071

Clase 1.5: Y = 0.0050 X2 + 0.4998 X + 0.0262

Clase 2: Y = 0.0049 X2 + 0.4861 X + 2.5407

Clase 2.5: Y = 0.0046 X2 + 0.4581 X + 8.1068

Clase 3: Y = 0.0041 X2 + 0.4092 X + 18.1041

Clase 3.5: Y = 0.0033 X2 + 0.3341 X + 33.1990

Clase 4: Y = 0.0023 X2 + 0.2400 X + 52.5274

Clase 4.5 Y = 0.0012 X2 + 0.1275 X + 75.1530

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvi.

TABLA FITO

MÉTODO DE COSTOS - CONSTRUCCIÓN DE INMUEBLES									
CONSTRUCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR UNITARIO REPOSICIÓN A NUEVO (COP)	VALOR UNITARIO DEPRECIADO (COP)	VALOR UNITARIO CONSTRUCCIÓN (COP)	VALOR UNITARIO ADOPTADO (COP)
LOCALES - TAQUILLAS - PUNTOS DE DESPACHO	39	100	39,00%	2	28,95%	$ 3.205.000,00	$ 927.895,58	$ 2.277.104,43	$ 2.277.000,00
VÍAS Y ZONAS DURAS	39	100	39,00%	2	28,95%	$ 2.024.521,00	$ 586.129,20	$ 1.438.391,80	$ 1.438.000,00
ZONAS VERDES	39	100	39,00%	2	28,95%	$ 67.300,00	$ 19.484,36	$ 47.815,64	$ 48.000,00
FILAS DE TAQUILLA	39	100	39,00%	2	28,95%	$ 2.388.000,00	$ 691.361,82	$ 1.696.638,18	$ 1.697.000,00

PRESUPUESTO

Locales comerciales, taquillas, puntos de despacho, salas de espera.		
	Presupuesto de Obra por Capítulos	
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1,00	PRELIMINARES	$ 2.726.665,00
2,00	CIMIENTACIÓN	$ 15.569.689,50
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	$ 4.362.671,00
4,00	CONCRETO	$ 23.897.938,27
5,00	MAMPOSTERÍA	$ 17.642.666,02
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$ 2.187.849,00
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ 7.744.067,12
8,00	CUBIERTA	$ 8.918.807,00
9,00	PISOS Y ACABADOS	$ 7.662.641,54
10,00	SANITARIOS ACCESORIOS	$ 21.067.631,27
11,00	CARPINTERÍA MADERA	$ 541.291,00
12,00	CARPINTERÍA METÁLICA	$ 2.433.441,94
13,00	VIDRIOS	$ 57.512,20
14,00	PINTURA	$ 1.659.229,14
15,00	CERRAJERÍA	$ 367.844,00
16,00	EXTERIORES	$ -
17,00	ASEO Y MAQUINARIA	$ 6.585.841,50
18,00	PERSONAL	$ 132.958.882,52
Total presupuesto		$ 256.384.668,02
M2 costo directo		$ 2.563.846,68
M2 costo indirecto	25%	$ 640.961,67
Valor total m2		$ 3.204.808,35
Valor total m2 redondeado		$ 3.205.000,00

Para la determinación del presupuesto acá presentado, se realizó un análisis por componentes constructivos con base en la Construdata No. 208 vigencia septiembre - noviembre de 2023.

Zonas filas de Taquillas		
	Presupuesto de Obra por Capítulos	
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1,00	PRELIMINARES	$ 2.726.665,00
2,00	CIMIENTACIÓN	$ 15.569.689,50
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	$ -
4,00	CONCRETO	$ 23.897.938,27
5,00	MAMPOSTERÍA	$ -
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$ -
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ -
8,00	CUBIERTA	$ -
9,00	PISOS Y ACABADOS	$ 7.662.641,54
10,00	SANITARIOS ACCESORIOS	$ -
11,00	CARPINTERÍA MADERA	$ -
12,00	CARPINTERÍA METÁLICA	$ -
13,00	VIDRIOS	$ -
14,00	PINTURA	$ 1.659.229,14
15,00	CERRAJERÍA	$ -
16,00	EXTERIORES	$ -
17,00	ASEO Y MAQUINARIA	$ 6.585.841,50
18,00	PERSONAL	$ 132.958.882,52
Total presupuesto		$ 191.060.887,47
M2 costo directo		$ 1.910.608,87
M2 costo indirecto	25%	$ 477.652,22
Valor total m2		$ 2.388.261,09
Valor total m2 redondeado		$ 2.388.000,00

Para la determinación del presupuesto acá presentado, se realizó un análisis por componentes constructivos con base en la Construdata No. 208 vigencia septiembre - noviembre de 2023.

Zona Verde de Equipamientos Públicos.		
	Presupuesto de Obra por Capítulos	
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	$ 6.865,00
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	$ -
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	$ -
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	$ -
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	$ -
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$ -
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ -
8,00	INSTALACIONES DE GAS	$ -
9,00	CUBIERTAS	$ -
10,00	ENCHAPES Y PISOS	$ -
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	$ -
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	$ -
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	$ -
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	$ -
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	$ -
16,00	CERRAJERIA	$ -
17,00	EXTERIORES	$ 30.799,32
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	$ 17.571,06
19,00	PERSONAL DE OBRA	$ 5.138,89
Valor total costo directo		$ 60.374,28
Valor metro costo directo		
Valor metro costo indirecto 12%		$ 7.244,91
Valor metro costo directo + indirecto		$ 67.242,00
Costo total redondeado sugerido		$ 67.242,00

Para la determinación del presupuesto acá presentado, se realizó un análisis por componentes constructivos con base en la Construdata No. 208 vigencia septiembre - noviembre de 2023.

Para el valor de costo a nuevo de las vías se adoptó el valor por metro cuadrado establecido por la construdata No. 208 de $2.024.521 (VÍA V8 CALZADA EN ASFALTO) para las vías, zonas duras y espacios de parqueo existentes al interior de la terminal de transportes.

14. AVALÚO

DG 23 # 69 – 55

BOGOTÁ

Nº	FMI	CHIP	AREA PREDIO M2	AREA CONSTRUIDA M2	Uso del Inmueble	Valor total Terreno	Valor Total Construcción	Valor Total
1	050C00794277	AAA0077FYUH	7674,20	7674,20	Lote	$ 57.188.138.400,00	$ 368.361.600,00	$ 57.556.500.000,00
2	50C00769913	AAA0077FYWW	19,33	16,00	Oficina	$ 100.960.590,00	$ 36.432.000,00	$ 137.392.590,00
3	50C00769898	AAA0077FZNN	9,67	8,00	Local	$ 50.506.410,00	$ 18.216.000,00	$ 68.722.410,00
4	50C00769892	AAA0077FZUZ	25,40	21,00	Oficina	$ 132.664.200,00	$ 47.817.000,00	$ 180.481.200,00
5	050C00769891	AAA0077FZWF	19,33	16,00	Oficina	$ 100.960.590,00	$ 36.432.000,00	$ 137.392.590,00
6	50C0769890	AAA0077FZXR	15,73	13,00	Oficina	$ 82.157.790,00	$ 29.601.000,00	$ 111.758.790,00
7	50C00769889	AAA0077FZYX	25,40	21,00	Local	$ 132.664.200,00	$ 47.817.000,00	$ 180.481.200,00
8	50C00769888	AAA0077FZZM	30,21	25,00	Oficina	$ 157.786.830,00	$ 56.925.000,00	$ 214.711.830,00
9	50C00769887	AAA0077HAAW	245,38	203,00	Oficina	$ 1.281.619.740,00	$ 462.231.000,00	$ 1.743.850.740,00
10	50C00769886	AAA0077HCCN	12,09	10,00	Taquilla	$ 63.146.070,00	$ 22.770.000,00	$ 85.916.070,00
11	50C00769885	AAA0077HCDE	12,09	10,00	Taquilla	$ 63.146.070,00	$ 22.770.000,00	$ 85.916.070,00
12	50C00769884	AAA0077HCEP	12,09	10,00	Taquilla	$ 63.146.070,00	$ 22.770.000,00	$ 85.916.070,00
13	50C00769883	AAA0077HCFZ	12,09	10,00	Taquilla	$ 63.146.070,00	$ 22.770.000,00	$ 85.916.070,00
14	50C00769882	AAA0077HCHK	12,09	10,00	Taquilla	$ 63.146.070,00	$ 22.770.000,00	$ 85.916.070,00
15	50C00769881	AAA0077HCJZ	12,09	10,00	Taquilla	$ 63.146.070,00	$ 22.770.000,00	$ 85.916.070,00
16	50C00769880	AAA0077HCKC	12,09	10,00	Taquilla	$ 63.146.070,00	$ 22.770.000,00	$ 85.916.070,00
17	50C0769897	AAA0077HCLF	12,09	10,00	Taquilla	$ 63.146.070,00	$ 22.770.000,00	$ 85.916.070,00
18	50C00769878	AAA0077HCMR	12,09	10,00	Taquilla	$ 63.146.070,00	$ 22.770.000,00	$ 85.916.070,00
19	50C00769877	AAA0077HCNX	12,09	10,00	Taquilla	$ 63.146.070,00	$ 22.770.000,00	$ 85.916.070,00
20	50C00769876	AAA0077HCOM	12,09	10,00	Taquilla	$ 63.146.070,00	$ 22.770.000,00	$ 85.916.070,00
21	50C00769847	AAA0077HCXS	86,48	70,00	Oficina	$ 451.685.040,00	$ 159.390.000,00	$ 611.075.040,00
22	50C00769841	AAA0077HCZE	136,58	113,00	Oficina	$ 713.357.340,00	$ 257.301.000,00	$ 970.658.340,00
23	50C00769825	AAA0077HDXR	4,85	4,00	Punto de despacho	$ 25.331.550,00	$ 9.108.000,00	$ 34.439.550,00
24	50C00769826	AAA0077HDYX	4,85	4,00	Punto de despacho	$ 25.331.550,00	$ 9.108.000,00	$ 34.439.550,00
25	50C00769827	AAA0077HDZM	4,85	4,00	Punto de despacho	$ 25.331.550,00	$ 9.108.000,00	$ 34.439.550,00
26	50C00769828	AAA0077HEAW	4,85	4,00	Punto de despacho	$ 25.331.550,00	$ 9.108.000,00	$ 34.439.550,00
27	50C00769829	AAA0077HEBS	4,85	4,00	Punto de despacho	$ 25.331.550,00	$ 9.108.000,00	$ 34.439.550,00
28	50C00769835	AAA0077HECN	7,24	6,00	Sala de espera	$ 37.814.520,00	$ 13.662.000,00	$ 51.476.520,00
29	50C00769830	AAA0077HEDE	4,85	4,00	Punto de despacho	$ 25.331.550,00	$ 9.108.000,00	$ 34.439.550,00
30	50C00769831	AAA0077HEEP	4,85	4,00	Punto de despacho	$ 25.331.550,00	$ 9.108.000,00	$ 34.439.550,00
31	50C00769832	AAA0077HEFZ	4,85	4,00	Punto de despacho	$ 25.331.550,00	$ 9.108.000,00	$ 34.439.550,00
32	50C00769833	AAA0077HEHK	4,85	4,00	Punto de despacho	$ 25.331.550,00	$ 9.108.000,00	$ 34.439.550,00

33	50C00769834	AAA0077HEJZ	4,85	4,00	Punto de despacho	$ 25.331.550,00	$ 9.108.000,00	$ 34.439.550,00
34	50C00769811	AAA0077HEZE	12,09	10,00	Taquilla	$ 63.146.070,00	$ 22.770.000,00	$ 85.916.070,00
35	50C00769812	AAA0077HFBR	12,09	10,00	Taquilla	$ 63.146.070,00	$ 22.770.000,00	$ 85.916.070,00
36	50C00769813	AAA0077HFDM	12,09	10,00	Taquilla	$ 63.146.070,00	$ 22.770.000,00	$ 85.916.070,00
37	50C00769814	AAA0077HFFT	12,09	10,00	Taquilla	$ 63.146.070,00	$ 22.770.000,00	$ 85.916.070,00
38	50C00769815	AAA0077HFJH	12,09	10,00	Taquilla	$ 63.146.070,00	$ 22.770.000,00	$ 85.916.070,00
39	50C00769816	AAA0077HFLW	12,09	10,00	Taquilla	$ 63.146.070,00	$ 22.770.000,00	$ 85.916.070,00
40	50C00769817	AAA0077HFNN	7,24	6,00	Taquilla	$ 37.814.520,00	$ 13.662.000,00	$ 51.476.520,00
41	050C00769818	AAA0077HFPP	7,24	6,00	TAQUILLA	$ 37.814.520,00	$ 13.662.000,00	$ 51.476.520,00
42	50C00769819	AAA0077HFSK	12,09	10,00	Taquilla	$ 63.146.070,00	$ 22.770.000,00	$ 85.916.070,00
43	050C00769820	AAA0077HFUZ	12,09	10,00	Taquilla	$ 63.146.070,00	$ 22.770.000,00	$ 85.916.070,00
44	050C00769821	AAA0077HFXR	12,09	10,00	Taquilla	$ 63.146.070,00	$ 22.770.000,00	$ 85.916.070,00
45	50C00769822	AAA0077HFZM	12,09	10,00	Taquilla	$ 63.146.070,00	$ 22.770.000,00	$ 85.916.070,00
46	50C00769823	AAA0077HHBR	12,09	10,00	Taquilla	$ 63.146.070,00	$ 22.770.000,00	$ 85.916.070,00
47	050C00769824	AAA0077HHDM	12,09	10,00	Taquilla	$ 63.146.070,00	$ 22.770.000,00	$ 85.916.070,00
48	50C00769769	AAA0077HJRU	106,37	88,00	Oficina	$ 555.570.510,00	$ 200.376.000,00	$ 755.946.510,00
49	50C00769770	AAA0077HJSK	111,22	92,00	Oficina	$ 580.902.060,00	$ 209.484.000,00	$ 790.386.060,00
50	50C00769771	AAA0077HJTO	111,22	92,00	Local	$ 580.902.060,00	$ 209.484.000,00	$ 790.386.060,00
51	50C00769724	AAA0077HKPA	4,85	4,00	Punto de despacho	$ 25.331.550,00	$ 9.108.000,00	$ 34.439.550,00
52	50C00769725	AAA0077HKRJ	4,85	4,00	Punto de despacho	$ 25.331.550,00	$ 9.108.000,00	$ 34.439.550,00
53	50C00769726	AAA0077HKSY	4,85	4,00	Punto de despacho	$ 25.331.550,00	$ 9.108.000,00	$ 34.439.550,00
54	050C00769727	AAA0077HKTD	4,85	4,00	Punto de despacho	$ 25.331.550,00	$ 9.108.000,00	$ 34.439.550,00
55	50C00769728	AAA0077HKUH	4,85	4,00	Punto de despacho	$ 25.331.550,00	$ 9.108.000,00	$ 34.439.550,00
56	50C00769734	AAA0077HKWW	7,24	4,00	Punto de despacho	$ 37.814.520,00	$ 9.108.000,00	$ 46.922.520,00
57	50C00769729	AAA0077HKXS	4,85	4,00	Punto de despacho	$ 25.331.550,00	$ 9.108.000,00	$ 34.439.550,00
58	50C00769730	AAA0077HKYN	4,85	4,00	Punto de despacho	$ 25.331.550,00	$ 9.108.000,00	$ 34.439.550,00
59	50C00769731	AAA0077HKZE	4,85	4,00	Punto de despacho	$ 25.331.550,00	$ 9.108.000,00	$ 34.439.550,00

60	50C00769732	AAA0077HLAF	4,85	4,00	Punto de despacho	$ 25.331.550,00	$ 9.108.000,00	$ 34.439.550,00
61	50C00769733	AAA0077HLBR	4,85	4,00	Punto de despacho	$ 25.331.550,00	$ 9.108.000,00	$ 34.439.550,00
62	50C00769710	AAA0077HLSK	12,09	10,00	Taquilla	$ 63.146.070,00	$ 22.770.000,00	$ 85.916.070,00
63	50C00769711	AAA0077HLUZ	12,09	10,00	Taquilla	$ 63.146.070,00	$ 22.770.000,00	$ 85.916.070,00
64	50C00769712	AAA0077HLXR	12,09	10,00	Taquilla	$ 63.146.070,00	$ 22.770.000,00	$ 85.916.070,00
65	50C00769713	AAA0077HLZM	12,09	10,00	Taquilla	$ 63.146.070,00	$ 22.770.000,00	$ 85.916.070,00
66	50C00769714	AAA0077HMBS	12,09	10,00	Taquilla	$ 63.146.070,00	$ 22.770.000,00	$ 85.916.070,00
67	50C00769715	AAA0077HMDE	12,09	10,00	Taquilla	$ 63.146.070,00	$ 22.770.000,00	$ 85.916.070,00
68	50C00769716	AAA0077HMFZ	7,24	6,00	Taquilla	$ 37.814.520,00	$ 13.662.000,00	$ 51.476.520,00
69	50C00769717	AAA0077HMJZ	7,24	6,00	Taquilla	$ 37.814.520,00	$ 13.662.000,00	$ 51.476.520,00
70	50C00769718	AAA0077HMLF	12,09	10,00	Taquilla	$ 63.146.070,00	$ 22.770.000,00	$ 85.916.070,00
71	50C00769719	AAA0077HMNX	12,09	10,00	Taquilla	$ 63.146.070,00	$ 22.770.000,00	$ 85.916.070,00
72	50C00769720	AAA0077HMPA	12,09	10,00	Taquilla	$ 63.146.070,00	$ 22.770.000,00	$ 85.916.070,00
73	50C00769721	AAA0077HMSY	12,09	10,00	Taquilla	$ 63.146.070,00	$ 22.770.000,00	$ 85.916.070,00
74	50C00769722	AAA0077HMUH	12,09	10,00	Taquilla	$ 63.146.070,00	$ 22.770.000,00	$ 85.916.070,00
75	50C00769723	AAA0077HMXS	12,09	10,00	Taquilla	$ 63.146.070,00	$ 22.770.000,00	$ 85.916.070,00
76	50C00769678	AAA0077HMZE	41,09	34,00	Local	$ 214.613.070,00	$ 77.418.000,00	$ 292.031.070,00
77	050C00769679	AAA0077HNAF	270,77	224,00	Oficina	$ 1.414.231.710,00	$ 510.048.000,00	$ 1.924.279.710,00
78	50C00769707	AAA0077HOJZ	31,43	26,00	Local	$ 164.158.890,00	$ 59.202.000,00	$ 223.360.890,00
79	50C00769709	AAA0077HOKC	74,94	62,00	Local	$ 391.411.620,00	$ 141.174.000,00	$ 532.585.620,00
80	50C00769617	AAA0077HPLW	4,85	4,00	Punto de despacho	$ 25.331.550,00	$ 9.108.000,00	$ 34.439.550,00
81	50C00769618	AAA0077HPMS	4,85	4,00	Punto de despacho	$ 25.331.550,00	$ 9.108.000,00	$ 34.439.550,00
82	050C00769619	AAA0077HPNN	4,85	4,00	Punto de despacho	$ 25.331.550,00	$ 9.108.000,00	$ 34.439.550,00
83	050C00769620	AAA0077HPOE	4,85	4,00	Punto de despacho	$ 25.331.550,00	$ 9.108.000,00	$ 34.439.550,00
84	050C00769621	AAA0077HPPP	4,85	4,00	Sala de espera	$ 25.331.550,00	$ 9.108.000,00	$ 34.439.550,00
85	050C00769627	AAA0077HPRU	7,24	6,00	Punto de despacho	$ 37.814.520,00	$ 13.662.000,00	$ 51.476.520,00
86	050C00769622	AAA0077HPSK	4,85	4,00	Punto de despacho	$ 25.331.550,00	$ 9.108.000,00	$ 34.439.550,00

87	050C00769623	AAA0077HPTO	4,85	4,00	Punto de despacho	$ 25.331.550,00	$ 9.108.000,00	$ 34.439.550,00
88	50C00769624	AAA0077HPUZ	4,85	4,00	Punto de despacho	$ 25.331.550,00	$ 9.108.000,00	$ 34.439.550,00
89	50C00769625	AAA0077HPWF	4,85	4,00	Punto de despacho	$ 25.331.550,00	$ 9.108.000,00	$ 34.439.550,00
90	50C00769626	AAA0077HPXR	4,85	4,00	Punto de despacho	$ 25.331.550,00	$ 9.108.000,00	$ 34.439.550,00
91	050C00769603	AAA0077HRHY	12,09	10,00	Taquilla	$ 63.146.070,00	$ 22.770.000,00	$ 85.916.070,00
92	050C00769604	AAA0077HRKL	12,09	10,00	Taquilla	$ 63.146.070,00	$ 22.770.000,00	$ 85.916.070,00
93	050C00769605	AAA0077HRMS	12,09	10,00	Taquilla	$ 63.146.070,00	$ 22.770.000,00	$ 85.916.070,00
94	50C00769606	AAA0077HROE	12,09	10,00	Taquilla	$ 63.146.070,00	$ 22.770.000,00	$ 85.916.070,00
95	50C00769607	AAA0077HRRU	12,09	10,00	Taquilla	$ 63.146.070,00	$ 22.770.000,00	$ 85.916.070,00
96	50C00769608	AAA0077HRTO	12,09	10,00	Taquilla	$ 63.146.070,00	$ 22.770.000,00	$ 85.916.070,00
97	50C00769609	AAA0077HRWF	7,24	6,00	Taquilla	$ 37.814.520,00	$ 13.662.000,00	$ 51.476.520,00
98	50C00769610	AAA0077HRYX	7,24	6,00	Taquilla	$ 37.814.520,00	$ 13.662.000,00	$ 51.476.520,00
99	50C00769611	AAA0077HSAW	12,09	10,00	Taquilla	$ 63.146.070,00	$ 22.770.000,00	$ 85.916.070,00
100	50C00769612	AAA0077HSCN	12,09	10,00	Taquilla	$ 63.146.070,00	$ 22.770.000,00	$ 85.916.070,00
101	50C0769613	AAA0077HSEP	12,09	10,00	Taquilla	$ 63.146.070,00	$ 22.770.000,00	$ 85.916.070,00
102	50C0769614	AAA0077HSHK	12,09	10,00	Taquilla	$ 63.146.070,00	$ 22.770.000,00	$ 85.916.070,00
103	50C0769615	AAA0077HSKC	12,09	10,00	Taquilla	$ 63.146.070,00	$ 22.770.000,00	$ 85.916.070,00
104	50C0769616	AAA0077HSMR	12,09	10,00	Taquilla	$ 63.146.070,00	$ 22.770.000,00	$ 85.916.070,00
105	050C00952818	AAA0077HUKC	532,39	32,20	Lote 35	$ 3.227.348.180,00	$ 46.303.600,00	$ 3.273.651.780,00
106	050C00952819	AAA0077HULF	2746,21	2746,21	Lote 36	$ 16.647.525.020,00	$ 3.949.049.980,00	$ 20.596.575.000,00
107	050C00952820	AAA0077HUMR	5668,32	5668,32	Lote	$ 34.361.355.840,00	$ 8.151.044.160,00	$ 42.512.400.000,00
108	050C00952821	AAA0077HUNX	525,00	525,00	Lote	$ 3.912.300.000,00	$ 25.200.000,00	$ 3.937.500.000,00
109	050C00952822	AAA0077HUOM	1407,23	112,00	Lote 39	$ 8.530.628.260,00	$ 161.056.000,00	$ 8.691.684.260,00
110	050C00952826	AAA0077HUPA	2458,33	2458,33	Vía	$ 14.902.396.460,00	$ 3.535.078.540,00	$ 18.437.475.000,00
111	050C00952827	AAA0077HURJ	2150,68	2150,68	Lote	$ 13.037.422.160,00	$ 3.092.677.840,00	$ 16.130.100.000,00
112	050C00952828	AAA0077HUSY	2460,87	2460,87	Lote	$ 14.917.793.940,00	$ 3.538.731.060,00	$ 18.456.525.000,00
113	050C00952825	AAA0077HUTD	430,18	430,18	Vía	$ 2.607.751.160,00	$ 618.598.840,00	$ 3.226.350.000,00

114	050C00952829	AAA0077HUWW	1604,67	1604,67	Lote 46	$ 9.727.509.540,00	$ 2.307.515.460,00	$ 12.035.025.000,00
115	050C00952831	AAA0077HUXS	2255,13	46,00	Lote	$ 16.805.228.760,00	$ 2.208.000,00	$ 16.807.436.760,00
116	50C00952832	AAA0077HUYN	221,87	98,80	Oficina	$ 1.158.827.010,00	$ 224.967.600,00	$ 1.383.794.610,00
117	050C00952835	AAA0077HUZE	861,74	861,74	Vía	$ 5.223.867.880,00	$ 1.239.182.120,00	$ 6.463.050.000,00
118	050C00952836	AAA0077HWBS	1246,09	1246,09	Vía	$ 7.553.797.580,00	$ 1.791.877.420,00	$ 9.345.675.000,00
119	050C00952837	AAA0077HWCN	691,36	691,36	Lote	$ 5.152.014.720,00	$ 33.185.280,00	$ 5.185.200.000,00
120	050C00952838	AAA0077HWDE	5416,94	5416,94	Vía	$ 32.837.490.280,00	$ 7.789.559.720,00	$ 40.627.050.000,00
121	050C00952839	AAA0077HWEP	3003,44	3003,44	Lote	$ 22.381.634.880,00	$ 144.165.120,00	$ 22.525.800.000,00
122	50C00952840	AAA0077HWFZ	228,60	228,60	Espacio comercial	$ 1.385.773.200,00	$ 328.726.800,00	$ 1.714.500.000,00
123	050C00952841	AAA0077HWHK	216,15	222,70	Local	$ 1.128.951.450,00	$ 507.087.900,00	$ 1.636.039.350,00
124	050C00952842	AAA0077HWJZ	231,74	210,00	Oficina	$ 1.210.378.020,00	$ 478.170.000,00	$ 1.688.548.020,00
125	050C00952844	AAA0077HWKC	973,39	973,99	Lote	$ 7.253.702.280,00	$ 46.751.520,00	$ 7.300.453.800,00
126	050C00952843	AAA0077HWLF	5157,21	5157,21	Vía	$ 31.263.007.020,00	$ 7.416.067.980,00	$ 38.679.075.000,00
127	050C00952845	AAA0077HWMR	378,29	378,29	Vía	$ 2.293.193.980,00	$ 543.981.020,00	$ 2.837.175.000,00
128	050C00952846	AAA0077HWNX	2746,36	2746,36	Lote	$ 20.465.874.720,00	$ 131.825.280,00	$ 20.597.700.000,00
129	050C00952847	AAA0077HWOM	2983,82	2983,82	Vía	$ 18.087.916.840,00	$ 4.290.733.160,00	$ 22.378.650.000,00
130	050C00952850	AAA0077HWPA	1183,29	1183,29	Lote 67	$ 7.173.103.980,00	$ 1.701.571.020,00	$ 8.874.675.000,00
131	050C00952849	AAA0077HWRJ	2510,52	202,33	Espacio comercial	$ 15.218.772.240,00	$ 290.950.540,00	$ 15.509.722.780,00
132	050C0952848	AAA0077HWSY	244,06	81,96	Lote	$ 1.274.725.380,00	$ 186.622.920,00	$ 1.461.348.300,00
133	952815	AAA0077HWUH	11290,50	11290,53	Vía	$ 68.443.011.000,00	$ 16.235.782.140,00	$ 84.678.793.140,00
134	050C00952816	AAA0077HWWW	6410,22	15,60	Lote	$ 38.858.753.640,00	$ 22.432.800,00	$ 38.881.186.440,00
135	050C00952834	AAA0077HWXS	14235,00	14234,97	Vía	$ 86.292.570.000,00	$ 20.469.886.860,00	$ 106.762.456.860,00
136	050C00952830	AAA0077HWYN	6446,98	6446,98	Lote	$ 39.081.592.760,00	$ 9.270.757.240,00	$ 48.352.350.000,00
137	050C00952833	AAA0077HWZE	140,79	98,80	Oficina	$ 735.346.170,00	$ 224.967.600,00	$ 960.313.770,00
138	050C00952817	AAA0077HXAF	7422,22	8,00	Vía	$ 44.993.497.640,00	$ 11.504.000,00	$ 45.005.001.640,00
139	050C01504276	AAA0174NFWF	611,64	506,00	Andén	$ 3.707.761.680,00	$ 727.628.000,00	$ 4.435.389.680,00
140	050C01504277	AAA0174NFXR	484,73	401,00	Andén	$ 2.938.433.260,00	$ 576.638.000,00	$ 3.515.071.260,00

141	050C01504278	AAA0174NFYX	755,50	625,00	Andén	$ 4.579.841.000,00	$ 898.750.000,00	$ 5.478.591.000,00
142	050C01504274	AAA0174NFZM	365,05	302,00	Andén	$ 2.212.933.100,00	$ 434.276.000,00	$ 2.647.209.100,00
143	050C01504275	AAA0174NHAF	319,23	263,00	Andén	$ 1.935.172.260,00	$ 378.194.000,00	$ 2.313.366.260,00
144	050C01504273	AAA0174NHBR	70,09	58,00	Sala de espera	$ 424.885.580,00	$ 83.404.000,00	$ 508.289.580,00
145	050C01504272	AAA0174NHCX	714,41	591,00	Andén	$ 4.330.753.420,00	$ 849.858.000,00	$ 5.180.611.420,00
146	050C01504254	AAA0174NHDM	12,09	10,00	Zona de cola	$ 70.158.270,00	$ 16.970.000,00	$ 87.128.270,00
147	050C01504255	AAA0174NHEA	12,09	10,00	Zona de cola	$ 70.158.270,00	$ 16.970.000,00	$ 87.128.270,00
148	050C01504256	AAA0174NHFT	12,09	10,00	Zona de cola	$ 70.158.270,00	$ 16.970.000,00	$ 87.128.270,00
149	050C01504257	AAA0174NHHY	12,09	10,00	Zona de cola	$ 70.158.270,00	$ 16.970.000,00	$ 87.128.270,00
150	050C01504258	AAA0174NHJH	12,09	10,00	Zona de cola	$ 70.158.270,00	$ 16.970.000,00	$ 87.128.270,00
151	050C01504260	AAA0174NHKL	12,09	10,00	Zona de cola	$ 70.158.270,00	$ 16.970.000,00	$ 87.128.270,00
152	050C01504261	AAA0174NHLW	12,09	10,00	Zona de cola	$ 70.158.270,00	$ 16.970.000,00	$ 87.128.270,00
153	050C01504262	AAA0174NHMS	12,09	10,00	Zona de cola	$ 70.158.270,00	$ 16.970.000,00	$ 87.128.270,00
154	050C01504263	AAA0174NHNN	12,09	10,00	Zona de cola	$ 90.675.000,00	$ 0,00	$ 90.675.000,00
155	050C01504264	AAA0174NHOE	12,09	10,00	Zona de cola	$ 70.158.270,00	$ 16.970.000,00	$ 87.128.270,00
156	050C01504265	AAA0174NHPP	12,09	10,00	Zona de cola	$ 70.158.270,00	$ 16.970.000,00	$ 87.128.270,00
157	050C01504266	AAA0174NHRU	12,09	10,00	Zona de cola	$ 70.158.270,00	$ 16.970.000,00	$ 87.128.270,00
158	050C01504267	AAA0174NHSK	12,09	10,00	Zona de cola	$ 70.158.270,00	$ 16.970.000,00	$ 87.128.270,00
159	050C01504268	AAA0174NHTO	814,72	674,00	Sala de espera	$ 4.255.282.560,00	$ 1.534.698.000,00	$ 5.789.980.560,00
160	050C01504269	AAA0174NHUZ	737,38	610,00	Sala de espera	$ 3.851.335.740,00	$ 1.388.970.000,00	$ 5.240.305.740,00
161	050C01504270	AAA0174NHWF	976,70	808,00	Andén	$ 5.920.755.400,00	$ 1.161.904.000,00	$ 7.082.659.400,00
162	050C01504271	AAA0174NHXR	896,93	742,00	Andén	$ 5.437.189.660,00	$ 1.066.996.000,00	$ 6.504.185.660,00
163	050C01504253	AAA0174NHYX	714,04	591,00	Andén	$ 4.328.510.480,00	$ 849.858.000,00	$ 5.178.368.480,00
164	050C01504231	AAA0174NHZM	12,09	10,00	Zona de cola	$ 70.158.270,00	$ 16.970.000,00	$ 87.128.270,00
165	050C01504232	AAA0174NJAF	12,09	10,00	Entrada módulo 3	$ 73.289.580,00	$ 14.380.000,00	$ 87.669.580,00
166	050C01504233	AAA0174NJBR	12,09	10,00	Zona de cola	$ 70.158.270,00	$ 16.970.000,00	$ 87.128.270,00
167	050C01504234	AAA0174NJCX	12,09	10,00	Zona de cola	$ 70.158.270,00	$ 16.970.000,00	$ 87.128.270,00

168	050C01504235	AAA0174NJDM	12,09	10,00	Zona de cola	$ 70.158.270,00	$ 16.970.000,00	$ 87.128.270,00
169	050C01504236	AAA0174NJEA	12,09	10,00	Zona de cola	$ 70.158.270,00	$ 16.970.000,00	$ 87.128.270,00
170	050C01504237	AAA0174NJFT	12,09	10,00	Zona de cola	$ 70.158.270,00	$ 16.970.000,00	$ 87.128.270,00
171	050C01504238	AAA0174NJHY	12,09	10,00	Zona de cola	$ 70.158.270,00	$ 16.970.000,00	$ 87.128.270,00
172	050C01504239	AAA0174NJJH	12,09	10,00	Zona de cola	$ 70.158.270,00	$ 16.970.000,00	$ 87.128.270,00
173	050C01504240	AAA0174NJKL	12,09	10,00	Zona de cola	$ 70.158.270,00	$ 16.970.000,00	$ 87.128.270,00
174	050C01504241	AAA0174NJLW	12,09	10,00	Zona de cola	$ 70.158.270,00	$ 16.970.000,00	$ 87.128.270,00
175	050C01504242	AAA0174NJMS	12,09	10,00	Zona de cola	$ 70.158.270,00	$ 16.970.000,00	$ 87.128.270,00
176	050C01504248	AAA0174NJNN	12,09	10,00	Zona de cola	$ 70.158.270,00	$ 16.970.000,00	$ 87.128.270,00
177	050C01504249	AAA0174NJOE	761,53	670,00	Zona de cola	$ 4.419.158.590,00	$ 1.136.990.000,00	$ 5.556.148.590,00
178	050C01504250	AAA0174NJPP	737,38	610,00	Sala de espera	$ 5.530.350.000,00	$ 0,00	$ 5.530.350.000,00
179	050C01504251	AAA0174NJRU	1028,70	851,00	Entrada módulo 2	$ 6.235.979.400,00	$ 1.223.738.000,00	$ 7.459.717.400,00
180	050C01504252	AAA0174NJSK	894,51	740,00	Andén	$ 5.422.519.620,00	$ 1.064.120.000,00	$ 6.486.639.620,00
181	050C01504230	AAA0174NJTO	714,41	591,00	Entrada módulo 1	$ 4.330.753.420,00	$ 849.858.000,00	$ 5.180.611.420,00
182	050C01504207	AAA0174NJUZ	12,09	10,00	Zona de cola	$ 70.158.270,00	$ 16.970.000,00	$ 87.128.270,00
183	050C01504209	AAA0174NJWF	12,09	10,00	Zona de cola	$ 70.158.270,00	$ 16.970.000,00	$ 87.128.270,00
184	050C01504210	AAA0174NJXR	12,09	10,00	Zona de cola	$ 70.158.270,00	$ 16.970.000,00	$ 87.128.270,00
185	050C01504211	AAA0174NJYX	12,09	10,00	Zona de cola	$ 70.158.270,00	$ 16.970.000,00	$ 87.128.270,00
186	050C01504212	AAA0174NJZM	12,09	10,00	Zona de cola	$ 70.158.270,00	$ 16.970.000,00	$ 87.128.270,00
187	050C01504213	AAA0174NKAW	12,09	10,00	Zona de cola	$ 70.158.270,00	$ 16.970.000,00	$ 87.128.270,00
188	050C01504214	AAA0174NKBS	12,09	10,00	Zona de cola	$ 70.158.270,00	$ 16.970.000,00	$ 87.128.270,00
189	050C01504215	AAA0174NKCN	12,09	10,00	Zona de cola	$ 70.158.270,00	$ 16.970.000,00	$ 87.128.270,00
190	050C01504216	AAA0174NKDE	12,09	10,00	Zona de cola	$ 70.158.270,00	$ 16.970.000,00	$ 87.128.270,00
191	050C01504222	AAA0174NKEP	12,09	10,00	Zona de cola	$ 70.158.270,00	$ 16.970.000,00	$ 87.128.270,00
192	050C01504223	AAA0174NKFZ	12,09	10,00	Zona de cola	$ 70.158.270,00	$ 16.970.000,00	$ 87.128.270,00
193	050C01504224	AAA0174NKHK	12,09	10,00	Zona de cola	$ 70.158.270,00	$ 16.970.000,00	$ 87.128.270,00
194	050C01504225	AAA0174NKJZ	12,09	10,00	Zona de cola	$ 70.158.270,00	$ 16.970.000,00	$ 87.128.270,00

195	050C01504226	AAA0174NKKC	751,86	622,00	Sala de espera	$ 3.926.964.780,00	$ 1.416.294.000,00	$ 5.343.258.780,00
196	050C01504227	AAA0174NKLF	808,69	669,00	Sala de espera	$ 4.223.787.870,00	$ 1.523.313.000,00	$ 5.747.100.870,00
197	050C01504228	AAA0174NKMR	1028,70	851,00	Andén	$ 6.235.979.400,00	$ 1.223.738.000,00	$ 7.459.717.400,00
198	050C01504229	AAA0174NKNX	898,15	743,00	Andén	$ 5.444.585.300,00	$ 1.068.434.000,00	$ 6.513.019.300,00
199	050C01401916	AAA0077HXUZ	16,32	48,60	Oficina	$ 85.239.360,00	$ 110.662.200,00	$ 195.901.560,00
200	050C01401926	AAA0077HYFZ	137,47	410,40	Oficina	$ 718.005.810,00	$ 934.480.800,00	$ 1.652.486.610,00
201	050C01401854	AAA0077HYNX	4,13	12,50	Garaje	$ 4.716.460,00	$ 17.975.000,00	$ 22.691.460,00
202	050C01401855	AAA0077HYOM	3,75	11,00	Garaje	$ 4.845.000,00	$ 15.818.000,00	$ 20.663.000,00
203	050C01401856	AAA0077HYPA	4,13	12,50	Garaje	$ 4.716.460,00	$ 17.975.000,00	$ 22.691.460,00
204	050C01401857	AAA0077HYRJ	3,94	11,80	Garaje	$ 4.499.480,00	$ 16.968.400,00	$ 21.467.880,00
205	050C01401858	AAA0077HYSY	3,75	11,00	Garaje	$ 4.845.000,00	$ 15.818.000,00	$ 20.663.000,00
206	050C01401859	AAA0077HYTD	3,75	11,00	Garaje	$ 4.845.000,00	$ 15.818.000,00	$ 20.663.000,00
207	050C01401869	AAA0077HZEA	3,94	11,90	Garaje	$ 4.499.480,00	$ 17.112.200,00	$ 21.611.680,00
208	050C01401870	AAA0077HZFT	4,31	12,80	Garaje	$ 4.922.020,00	$ 18.406.400,00	$ 23.328.420,00
209	050C01401886	AAA0077HZZM	3,38	9,90	Garaje	$ 4.366.960,00	$ 14.236.200,00	$ 18.603.160,00

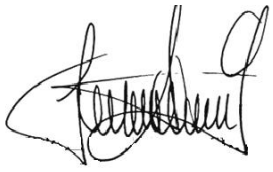
El valor total del inmueble es de $884.298.711.950,00 COP (OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS ONCE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE)

CERTIFICACION

El suscrito Gerente de la firma VALORACIONES EMPRESARIALES S.A.S., con Nit. 830.097.305 – 9 y con Matrícula de Avaluador Profesional, R.N.A. y R.A.A certificados, asevera que la valoración realizada a los inmuebles de **la Terminal de Transportes S.A.**, en los siguientes términos:

1. Que no existe ningún interés por parte de nuestra empresa ni por el equipo avaluador designado por la misma en el inmueble objeto del avalúo.
2. Que el presente trabajo de Valoración se realizó bajo los principios de la independencia e imparcialidad, ya que no existe parentesco con las directivas de la compañía.
3. Que la metodología aplicada en la valoración está acorde a las normas internacionales de valuación emitidas por IVSC (INTERNATIONAL VALUATION STANDART COUNCIL), aplicando la metodología con enfoque de mercado.
4. Que hemos realizado el presente trabajo bajo los lineamientos del código de ética del valuador, obrando todo el tiempo con integridad, imparcialidad, objetividad, independencia, capacidad y sin ningún interés personal
5. Que tenemos el conocimiento y la experiencia suficiente para realizar valoraciones a este tipo de activos.
6. Que la empresa VALORACIONES EMPRESARIALES S.A.S. Posee experiencia por más de 22 años como valoradores a nivel nacional y con experiencia en valoraciones para NIIF, IFRS y US GAAP para compañías a nivel nacional.

Atentamente,



JORGE WILSON GARCIA DUSSAN

Gerente General

Matricula Avaluador Profesional 08-078

Registro Nacional de Avaluadores N° 3686

Registro Abierto de Avaluadores N°93391108

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Los anexos fotográficos, documentales y los cálculos realizados se anexan de manera magnética.



AVALÚO COMERCIAL

CL 192 # 19 - 43

Bogotá,

VALORACIONES EMPRESARIALES

BOGOTÁ D.C DICIEMBRE DE 2023

ÍNDICE

1. INFORMACIÓN GENERAL

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

7. MÉTODO DE AVALÚO- CÁLCULOS Y JUSTIFICACIÓN DE RESULTADOS

8. CONSIDERACIONES GENERALES

9. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

10. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

11. DECALARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

12. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

13. AVALÚO

14. VALOR AVALÚO

1. INFORMACIÓN GENERAL

- SOLICITANTE: Terminal de Transporte de Bogotá S.A.
- PROPÓSITO DEL AVALÚO: El propósito del presente trabajo es realizar la valoración de los inmuebles comerciales localizados en el sector catastral Canaima.
- TIPO DE INMUEBLE: Locales comerciales, Taquillas, Puntos de Despacho, Parqueaderos,
- DIRECCIÓN: CL 192 # 19 - 43
- CODIGO DE BARRIO Y/O SECTOR CATASTRAL: 008544

LOCALIDAD	USAQUÉN
UPL	TOBERIN
SECTOR	CANAIMA

- DESTINO ECONÓMICO: DOTACIONAL
- FECHA DE VISITA: 29 DE SEPTIEMBRE DE 2023

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- PROPIETARIO: TERMINAL DE TRANSPORTES S.A

- MATRÍCULA INMOBILIARIA:

CERTIFICADO DE TRADICIÓN	CHIP	CÉDULA CATASTRAL	ÁREA DE TERRENO (M2)
50N-20586123	AAA0214CFDM	11001018501440016000230000000	40.000

Nota: El área de terreno descrita corresponde a la registrada en el certificado de tradición suministrado, se pudo evidenciar en la Resolución No. 12-5-0950 del 05 de Julio de 2012 expedida en la Curaduría Urbana 5 de Bogotá que sobre este lote se deben generar unas cesiones al Distrito, dichas cesiones a la fecha no han sido registradas en el folio de matrícula inmobiliaria y no han sido entregadas por parte de Terminal de Transportes S.A.; en caso de realizar la entrega efectiva de dichos inmuebles se aclara que el área de terreno será inferior, por lo cual su valor global sufrirá una modificación en tal sentido.

3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

- DELIMITACIÓN DEL SECTOR: Los inmuebles objeto de avalúo se encuentran ubicados al interior de la Terminal de Transporte del Sede Norte en la ciudad de Bogotá. El sector circundante a la terminal se caracteriza por su uso residencial y comercial. Predominan edificaciones destinadas a viviendas unifamiliar y multifamiliar, junto con locales comerciales en el primer piso de algunos edificios. Además, el sector incluye instalaciones dotacionales, el Centro Educativo Distrital Aquileo Parra, Colegio San Carlos, Colegio Santa Mariana de Jesús, Estación norte de Transmilenio, Makro, Centro Comercial Mega Outlet, Centro Comercial Santafé, así como los distintos inmuebles con destinación comercial localizados alrededor de los inmuebles objeto de estudio.

- ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

TRATAMIENTO	ÁREA DE ACTIVIDAD
DESARROLLO	Área De Actividad Estructurante - AAE - Receptora De Actividades Económicas

- ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONOMICA: Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.
- VÍAS DE ACCESO: El inmueble cuenta con red completa al interior del sistema vial para la ciudad de Bogotá, enmarcado por la Avenida Paseo de los Libertadores (AK 45), Avenida Calle 183, Avenida San José (AC 170), además de toda la red vial secundaria conexa al complejo de la terminal de transportes, Calle 192, Calle 190, Carrera 18.
- INFRAESTRUCTURA URBANISTICA
    1. VIAS: Las vías de acceso se encuentran pavimentadas y en general presentan buen estado de conservación.
    2. ANDENES: El sector cuenta con andenes en buen estado de conservación.
    3. SARDINELES: De igual forma que los andenes, el sector cuenta con ellos.
    4. ALUMBRADO PÚBLICO: El sector cuenta con un adecuado alumbrado público.

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Para su construcción la terminal de transportes del norte se encuentra reglamentada mediante la licencia de urbanismo y construcción mediante resolución No. 12-5-950 expedida el 05 de julio de 2012, en la curaduría urbana 5 de Bogotá D.C.

Esta resolución de acuerdo con el decreto 555 de 2021, clasificó el predio en área de actividad Área de Área De Actividad Estructurante - AAE – Receptora De Actividades Económicas, en tratamiento de Desarrollo.

5 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

- UBICACIÓN:



Ilustración 1. Localización de los inmuebles ubicados en la Terminad de transportes del sur. Fuente: Google Earth.

- TOPOGRAFÍA: El sector cuenta con una topografía plana con pendientes que oscilan entre el 0-3%.
- ÁREA DEL TERRENO: El inmueble cuenta con un área de terreno de 40.000 m2, según el certificado de tradición suministrado.
- SERVICIOS PÚBLICOS: Los inmuebles objeto de estudio cuentan con los servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado.

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

- DESCRIPCIÓN: Los inmuebles objeto de estudio cuentan con las siguientes características constructivas.

DETALLE	TIPO DE ACABADO
ESTRUCTURA	Arcos en acero con altura de 4 metros
CUBIERTA	Teja metálica.
FACHADA	Muro bloque en concreto estructural
PISOS	En tableta sencilla de tráfico pesado.
CIELORRASO	Drywall.
PAÑETES Y ENCHAPES	Los muros comunes se encuentran en estuco y vinilo.
VENTANERÍA	Ventanería en aluminio y vidrio
BAÑOS	Pisos en cerámica, muros en estuvo y vinilo, mobiliario línea intermedia.
COCINA	No aplica.

Nota: Las características constructivas acá presentadas, son descritas a manera general, puesto que este no es un levantamiento arquitectónico, de igual manera, dentro del alcance del avalúo no se requiere la descripción a detalle de cada una de las unidades constructivas.

Área Construida Licencia de Construcción:

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)
PRIMER PISO	1.263,78
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	**1.263,78**

Nota: El área construida fue tomada de la licencia de construcción suministrada Resolución No. 12-5-0950 del 05 de Julio de 2012 expedida en la Curaduría Urbana 5 de Bogotá.

Área Construida suministrada por Terminal de Transportes S.A.:

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)
ZONA OPERATIVA	6.355,00
CIRCULACIÓN ASCENSOS	355,00
BAÑO SABANEROS HOMBRES	18,35
BAÑO SABANEROS MUJERES	18,47
LOCAL 1 SABANEROS	17,18
LOCAL 2 SABANEROS	17,18
LOCAL 3 SABANEROS	17,18
LOCAL 4 SABANEROS	17,18
LOCAL 5 SABANEROS	17,18
CIRCULACIONES SABANEROS	396,20
PLAZOLETA SABANEROS	209,20
PARQUEADERO	1.200,00
SUBTOTAL ÁREA CONSTRUIDA	**8.638,12**

Nota: De las áreas descritas anteriormente no cuenta con la licencia de construcción suministrada por la Terminal de Transportes S.A.; estas áreas fueron suministradas por el área de arquitectura de la entidad.

7. MÉTODO DE AVALÚO- CÁLCULOS Y JUSTIFICACIÓN DE RESULTADOS

El presente informe cumple con las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC. En desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

7.1 PARA EL VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial de los inmuebles y de acuerdo con 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. 620 del 23 de Septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó la metodología de comparación y análisis por estudio de mercado, el cual corresponde a un estudio de inmuebles comparables ofrecidos en venta.

En estas condiciones, se analizó como base de la muestra, inmuebles de características similares al inmueble objeto de este avalúo, teniendo en cuenta factores que pudieran incidir positiva o negativamente para la obtención del valor final del inmueble.

7.2 PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para la determinación del valor comercial de las construcciones en el estudio de acuerdo con lo establecido en el Decreto N.º 1420 del 24 de Julio de 1998, expedido por la presidencia de la República, Ministerio de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución reglamentaria N.º 620 de octubre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el método de costo de reposición.

8. CONSIDERACIONES GENERALES

Conforme al Art. 18 - Capítulo III de la Resolución 620, del día 23 de Septiembre de 2.008, por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, "Por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1997"; referente a los avalúos de los inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal; el presente avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

Conforme el Art. 14 del Decreto 1420 de 1998; la compañía avaluadora así como el avaluador no será responsables de la veracidad de la información que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo.

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del justiprecio comercial, materia del presente informe, las siguientes particularidades:

- El valor señalado en este informe es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por éste el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo con su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.

- Buscando asignar un valor consecuente y acorde a la situación actual del mercado inmobiliario, se revisó el comportamiento de zonas adyacentes, con el fin de establecer continuidad y concordancia de acuerdo con factores de ubicación, acceso, consolidación de usos comerciales.

- El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección, con una vigencia máxima de un año, siempre y cuando las condiciones actuales se mantengan.

- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

- El valor reportado en el presente informe puede tener una variación o tolerancia aceptable según las condiciones de la negociación.

- La ubicación específica del inmueble en el norte de la ciudad de Bogotá en el sector catastral de Canaima.

- Los usos que presenta el sector, consolidados para vivienda unifamiliar, dotacional, comercial e institucional.

- El hecho que el sector y el inmueble cuenten con el servicio básico de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado de la ciudad de Bogotá D.C.

• La disponibilidad de un suficiente número de ejes viales metropolitanos para acceder al sector de localización en general y a los inmuebles en particular, y el buen estado en el que se encuentra dicha malla vial.

•La ubicación del inmueble la cual es muy estratégica en la zona suroccidente de la ciudad de Bogotá; la terminal de transportes al ser de disposición esquinera es visible, con buena iluminación, adicionalmente la disposición de todos y cada uno de los inmuebles al interior de la terminal.

•Las características de la construcción como área, acabados interiores, buena iluminación y ventilación natural, funcional distribución interior y estado de conservación en general.

• Las buenas especificaciones constructivas y características arquitectónicas de la construcción y el buen estado de conservación y mantenimiento en general. Además de contar con una edad aproximada de diez (10) años; tiene un constante mantenimientos de sus acabados en general, por lo que su estado de conservación en general es bueno.

9. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

Los inmuebles objeto de estudio, se encuentran reglamentados mediante el decreto No. 555 del 29 de diciembre del 2021, Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. el cual clasifica al mismo con el tratamiento de Desarrollo y Área De Actividad Estructurante - AAE – Receptora De Actividades Económicas.

Su construcción se encuentra reglamentada por la licencia de urbanismo y construcción mediante resolución No. 12-5-950 expedida el 05 de julio de 2012, en la curaduría urbana 5 de Bogotá D.C.

El inmueble se ubica con destinación dotacional, por lo tanto, en sus condiciones actuales no se podría obtener un valor futuro en condiciones distintas a su uso y destinación principal, si eso llegara a cambiar en el futuro por cambio de uso normativo, por desenglobe o por destinación parcial, se requiere cambiar la metodología de valoración a condiciones de su mayor y mejor uso en ese momento, con la metodología de valoración más adecuada para tal fin.

9.1 NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

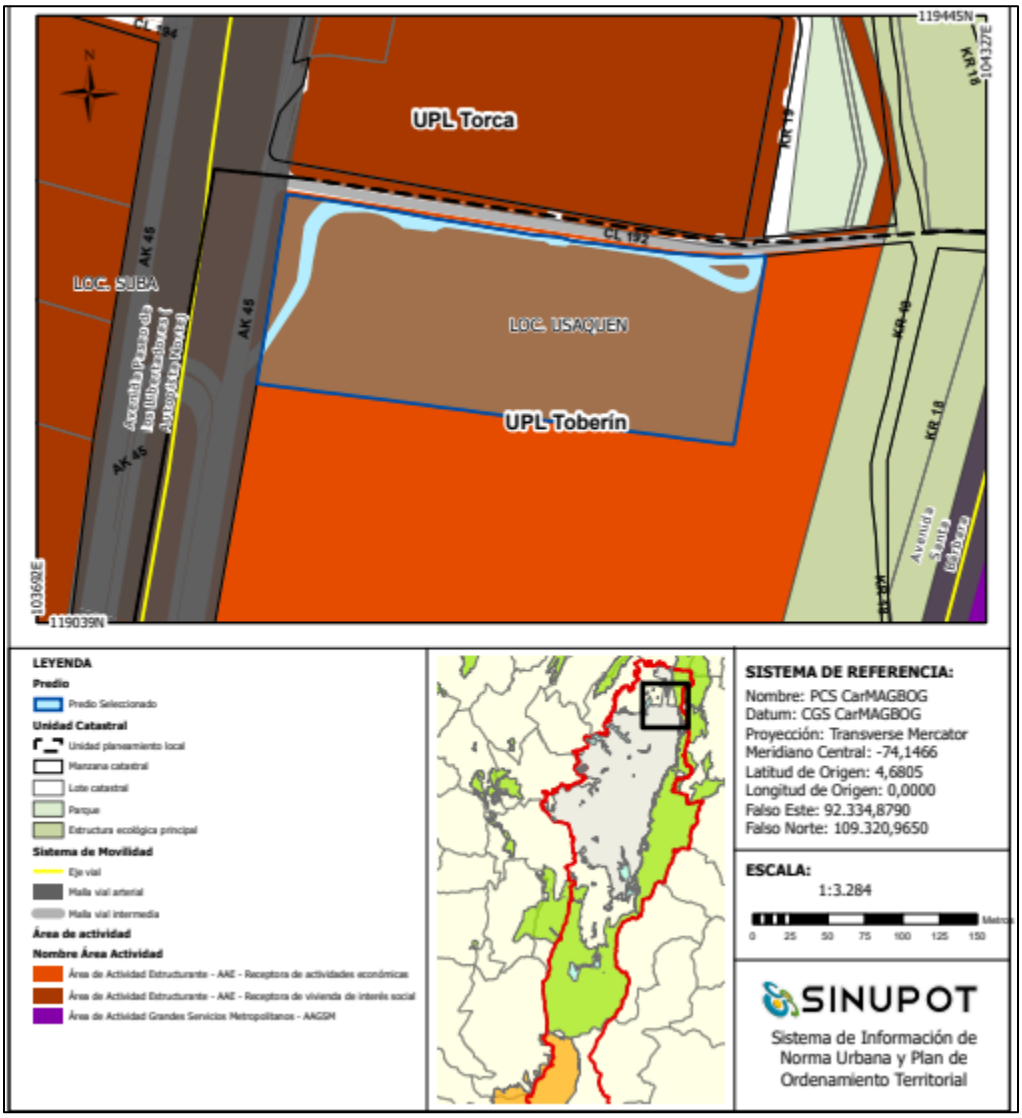


Ilustración 2. Área de Actividad inmuebles objeto de avalúo. FUENTE: Base de Datos Geográfica Corporativa - SDP.

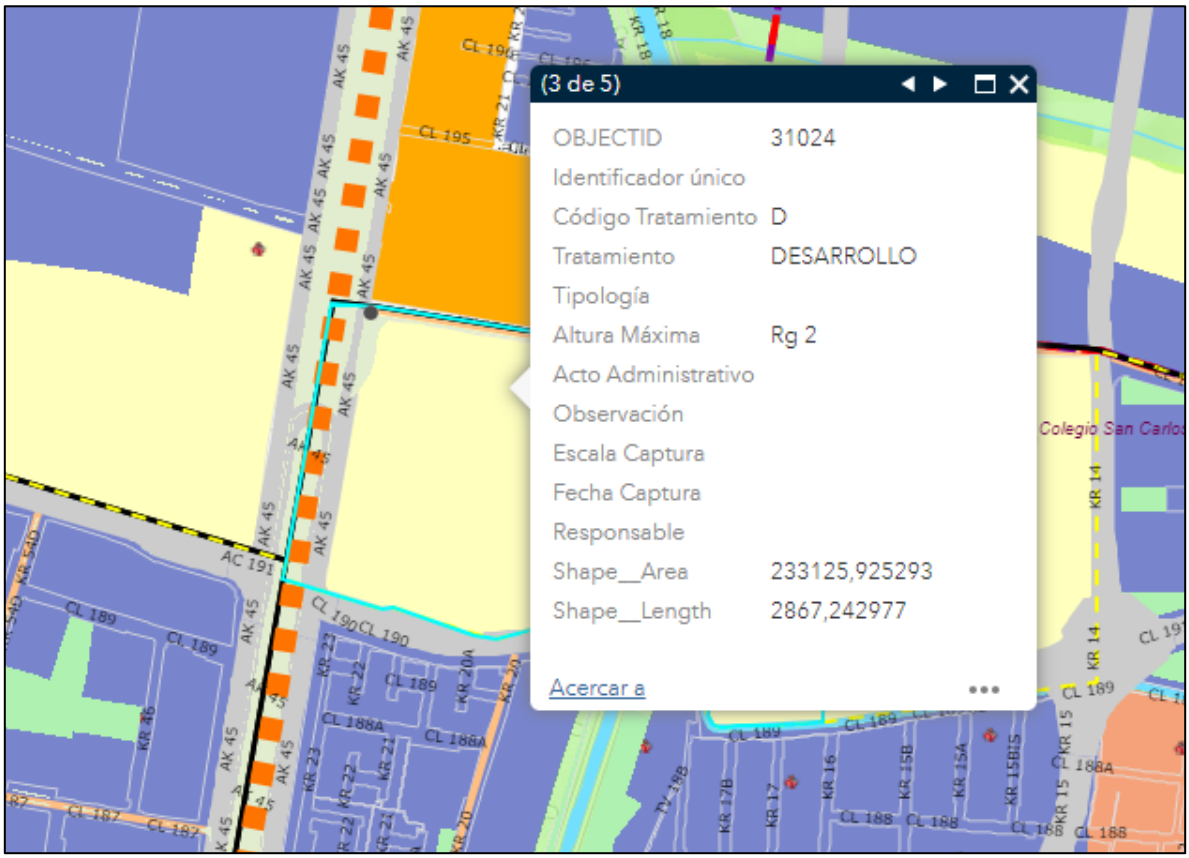


Ilustración 3. Ubicación de los inmuebles objeto de estudio en el tratamiento urbanístico bajo el POT 555 del 2021. Fuente: VISOR DE MAPAS POT 'BOGOTÁ REVERDECE 2022 - 2035'.

10. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

- El valuador no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el presente avalúo y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

- El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo “Good Will”, primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

11. DECALARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución Número Seiscientos Veinte (620) del 23 de septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que en este informe se ha descrito.

- El contenido del presente informe de avalúo ha tenido en cuenta parámetros establecidos en las NTS S 03 “Contenido de Informes de Valuación” y la NTS I 01 “Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos”.

- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, del Registro Abierto de Avaluadores de A.N.A y de acuerdo a los parámetros exigidos por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.

- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el presente informe.

- El valuador no tiene interés alguno en el inmueble objeto de valuación.

- Los honorarios del valuador no dependen de algún aspecto que ha sido plasmado en el presente informe de valuación.

- El valuador cumple con los requisitos de formación profesional, que le permiten realizar de manera idónea la presente valuación y que está plasmada en el presente informe.

- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del inmueble que se está valorando.

- El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.

12. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

Para la presente valuación se declara que sólo existe una relación de servicios profesionales con el solicitante de la valuación, por tanto, no existe algún tipo de conflicto de interés.

De igual forma se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte; y no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

13. AVALÚO:

13.1 VALOR DEL TERRENO:

ESTUDIO DE MERCADO

Del mercado como población se infieren las consideraciones que permiten tomar una muestra afín con la tendencia y a la que se aplican y evalúan factores con los que se establecerá el valor por metro cuadrado correspondiente, que será una base para las disposiciones del cliente.

No.	Dirección	Fuente	No Pisos	No. Ofic	No Baños	Disp	Edad (Años)	Observaciones Generales	Área Terreno M2	Área Const. M2	Valor Pedido	Negó (%)	Valor Final	Valor M² Construcción	Valor M² Terreno	Valor integral M²
1	BARRIO CANAIMA	315331850	N/A	N/A	N/A	MED	N/A	LOTE DE TERRENO CON TOPOGRAFÍA PLANA Y USOS DOTACIONAL, INSTITUCIONAL Y COMERCIAL.	50.000,00	0,00	$ 107.085.900.000	0,00%	$ 107.085.900.000	$ 0,00	$ 2.141.718	-
3	AK 45 CL 224	3014579965	N/A	N/A	N/A	MED	N/A	LOTE DE TERRENO CON TOPOGRAFÍA PLANA Y USOS DOTACIONAL, INSTITUCIONAL Y COMERCIAL.	61.000,00	0,00	$ 160.000.000.000	3,00%	$ 155.200.000.000	$ 0,00	$ 2.544.262	-
4	CL 189 # 9 - 33	3178516992	N/A	N/A	N/A	MED	-	LOTE DE TERRENO CON TOPOGRAFÍA PLANA Y USOS DOTACIONAL, INSTITUCIONAL Y COMERCIAL.	3.200,00	0,00	$ 7.500.000.000	3,00%	$ 7.275.000.000	$ 0,00	$ 2.273.438	-
5	KR 7C # 182B - 12 - KR 7C # 182 - 64	3202341673	1	N/A	2	MED	5 A 10	INMUEBLE CON DOS NAVES CON PISOS EN CONCRETO AFGINADO, MUROS EN BLOQUE Y PINTURA, CUBIERTA EN TEJA DE FIBROCEMENTO, BAÑOS CON ENCHAPE EN CERÁMICA Y MOBILIARIO SENCILLO.	2.650,00	0,00	$ 6.500.000.000	3,00%	$ 6.305.000.000	$ 0,00	$ 2.379.245	-

Media	$ 2.334.666
Desviación	$ 170.192
Coef. Var	7,29%
Lim. Superior	$ 2.504.858
Lim. Inferior	$ 2.164.474

Con las cuatro ofertas obtenidas para la muestra de mercado, se obtuvo un valor de media de $2.344.666, con un coeficiente de variación de 7.29%, cuyo valor será adoptado en el valor por metro cuadrado aplicado para el componente de terreno del inmueble objeto de avalúo.

ANALISIS ESTADISTICA TENDENCIA CENTRAL

El nivel descriptivo está referido al estudio y análisis de los datos obtenidos en una muestra (n) y como su nombre lo indica describen y resumen las observaciones obtenidas sobre un fenómeno un suceso o un hecho.

Las medidas de tendencia central o de resumen son indicadores que tienden a sintetizar o describir de la manera más representativa las características de un conjunto de datos.

Un modo de resumir un único conjunto de datos numéricos es a través de un número que debería ser típico para el grupo. No debería ser ni demasiado grande, ni demasiado pequeño y debería estar

tan cerca del “centro” de la distribución como sea posible. Por lo tanto, una medida de posición es un número que pretende indicar dónde se encuentra el centro de la distribución de un conjunto de datos. La media aritmética es la clase que determina el centro de gravedad de un conjunto de datos, es decir es el valor más representativo,

Media aritmética

Formula: $$\boldsymbol{X} = \frac{\sum_{i=1}^{n} \boldsymbol{xi}}{\boldsymbol{n}}$$

Donde:

xi : clase

n : número de clases

Σ : Sumatoria (desde i = 1 , hasta i = n)

Desviación estándar: (S) Se define como la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados, N.

$$S = \sqrt{\frac{\sum(x_i - X)^2}{N}}$$

En donde:

X = media aritmética

xi = dato de la encuesta

N = número de datos de la encuesta.

Cuando el número de casos (N) es pequeño (menos de 10 observaciones) se emplee N-1 como denominador.

Coeficiente de variación: (V) Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100.

$$V = \frac{S}{X} * 100$$

En donde:

V = coeficiente de variación

S = desviación estándar

El desarrollo del análisis estadístico va ligado al criterio del avaluador quien establece los parámetros de búsqueda, y que infiere sobre los datos recolectados la directriz más acorde al estudio y que permita establecer una tendencia aplicada al valor razonable. Como el estudio es proporcional pero no directo se deben realizar ajustes a demerito sobre el valor con consideración del criterio del avaluados y determinar el valor final.

13.2 CALCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para el cálculo del valor actual de las construcciones se partió de un valor estimado de nuevo, afectándolo por la respectiva depreciación, para tal efecto se utilizó la fórmula de depreciación (Fito y Corvini) de la resoluacion 620 del instituto Geográfico Agustín Codazzi, así:

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Clase 1: Y = 0.0050 X2 + 0.5001 X – 0.0071

Clase 1.5: Y = 0.0050 X2 + 0.4998 X + 0.0262

Clase 2: Y = 0.0049 X2 + 0.4861 X + 2.5407

Clase 2.5: Y = 0.0046 X2 + 0.4581 X + 8.1068

Clase 3: Y = 0.0041 X2 + 0.4092 X + 18.1041

Clase 3.5: Y = 0.0033 X2 + 0.3341 X + 33.1990

Clase 4: Y = 0.0023 X2 + 0.2400 X + 52.5274

Clase 4.5 Y = 0.0012 X2 + 0.1275 X + 75.1530

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvi.

TABLA FITO

MÉTODO DE COSTOS - CONSTRUCCIÓN DE INMUEBLES									
CONSTRUCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR UNITARIO REPOSICIÓN A NUEVO (COP)	VALOR UNITARIO DEPRECIADO (COP)	VALOR UNITARIO CONSTRUCCIÓN (COP)	VALOR UNITARIO ADOPTADO (COP)
ÁREA CONSTRUIDA LICENCIA	10	100	10,00%	1,5	5,52%	$ 3.521.000,00	$ 194.507,08	$ 3.326.492,92	$ 3.326.000,00
ÁREA CONSTRUIDA ZONA OPERATIVA	10	100	10,00%	1,5	5,52%	$ 2.024.521,00	$ 111.838,59	$ 1.912.682,41	$ 1.913.000,00
ÁREA CONSTRUIDA CIRCULACIÓN ASCENSOS	10	100	10,00%	1,5	5,52%	$ 2.388.000,00	$ 131.917,90	$ 2.256.082,10	$ 2.256.000,00
ÁREA CONSTRUIDA ZONA COMERCIAL SABANEROS	10	100	10,00%	1,5	5,52%	$ 3.521.000,00	$ 194.507,08	$ 3.326.492,92	$ 3.326.000,00
ÁREA CONSTRUIDA CIRCULACIÓN SABANEROS	10	100	10,00%	1,5	5,52%	$ 2.024.521,00	$ 111.838,59	$ 1.912.682,41	$ 1.913.000,00
PARQUEADERO	10	100	10,00%	1,5	5,52%	$ 2.024.521,00	$ 111.838,59	$ 1.912.682,41	$ 1.913.000,00

PRESUPUESTO TAQUILLAS

Presupuesto de Obra por Capítulos		
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	$ 439.824.196,11
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	$ 12.965.951.148,19
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	$ 172.341.157,86
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	$ 12.954.115.203,11
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	$ 2.661.487.778,02
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$ 6.711.975.991,00
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ 6.658.550.316,29
8,00	INSTALACIONES DE GAS	$ 1.249.920.000,00
9,00	CUBIERTAS	$ 390.578.339,52
10,00	ENCHAPES Y PISOS	$ 9.215.786.306,68
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	$ 3.156.534.852,00
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	$ 2.863.258.003,84
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	$ 653.413.193,44
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	$ 8.907.923,52
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	$ 993.952.009,46
16,00	CERRAJERIA	$ 65.516.060,00
17,00	EXTERIORES	$ 30.710.702,03
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	$ 687.330.010,21
19,00	PERSONAL DE OBRA	$ 879.848.497,30
Valor total costo directo		$ 62.760.001.688,55
Valor metro costo directo		$ 3.143.658,67
Valor metro costo indirecto 12%		$ 377.239,04
Valor metro costo directo + indirecto		$ 3.520.897,71
Valor total m2 redondeado		$ 3.521.000,00

PRESUPUESTO CIRCULACIÓN ASCENSOS

Zona circulación ascensos		
Presupuesto de Obra por Capítulos		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1,00	PRELIMINARES	$ 2.726.665,00
2,00	CIMIENTACIÓN	$ 15.569.689,50
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	$ -
4,00	CONCRETO	$ 23.897.938,27
5,00	MAMPOSTERÍA	$ -
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$ -
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ -
8,00	CUBIERTA	$ -
9,00	PISOS Y ACABADOS	$ 7.662.641,54
10,00	SANITARIOS ACCESORIOS	$ -
11,00	CARPINTERÍA MADERA	$ -
12,00	CARPINTERÍA METÁLICA	$ -
13,00	VIDRIOS	$ -
14,00	PINTURA	$ 1.659.229,14
15,00	CERRAJERÍA	$ -
16,00	EXTERIORES	$ -
17,00	ASEO Y MAQUINARIA	$ 6.585.841,50
18,00	PERSONAL	$ 132.958.882,52
Total presupuesto		$ 191.060.887,47
M2 costo directo		$ 1.910.608,87
M2 costo indirecto	25%	$ 477.652,22
Valor total m2		$ 2.388.261,09
Valor total m2 redondeado		$ 2.388.000,00

Para la determinación del presupuesto acá presentado, se realizó un análisis por componentes constructivos con base en la Construdata No. 208 vigencia septiembre - noviembre de 2023.

Para el valor de costo a nuevo de las vías se adoptó el valor por metro cuadrado establecido por la Construdata No. 208 de $2.024.521 (VÍA V8 CALZADA EN ASFALTO) para las vías, zonas duras y espacios de parqueo existentes al interior de la terminal de transportes.

14. AVALÚO

CL 192 # 19 – 43

BOGOTÁ

TERRENO	M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
TERRENO	40.000	$ 2.334.666	$ 93.386.640.000,00
CONSTRUCCIÓN LICENCIA	1.263,78	$ 3.326.000	$ 4.203.332.280,00
ÁREA CONSTRUIDA ZONA OPERATIVA	6.355	$ 1.913.000	$ 12.157.115.000,00
ÁREA CONSTRUIDA CIRCULACIÓN ASCENSOS	355	$ 2.256.000	$ 800.880.000,00
ÁREA CONSTRUIDA ZONA COMERCIAL SABANEROS	122,72	$ 3.326.000	$ 408.166.720,00
ÁREA CONSTRUIDA CIRCULACIÓN SABANEROS	396,2	$ 1.913.000	$ 757.930.600,00
PARQUEADERO	1.200	$ 1.913.000	$ 2.295.600.000,00
TOTAL			**$ 114.009.664.600,00**

El valor total del inmueble es de $ 114.009.664.600,00 COP (CIENTO CATORCE MIL NUEVE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE)

CERTIFICACION

El suscrito Gerente de la firma VALORACIONES EMPRESARIALES S.A.S., con Nit. 830.097.305 – 9 y con Matrícula de Avaluador Profesional, R.N.A. y R.A.A certificados, asevera que la valoración realizada a los inmuebles de la **Terminal de Transportes S.A.**, en los siguientes términos:

1. Que no existe ningún interés por parte de nuestra empresa ni por el equipo avaluador designado por la misma en el inmueble objeto del avalúo.
2. Que el presente trabajo de Valoración se realizó bajo los principios de la independencia e imparcialidad, ya que no existe parentesco con las directivas de la compañía.
3. Que la metodología aplicada en la valoración está acorde a las normas internacionales de valuación emitidas por IVSC (INTERNATIONAL VALUATION STANDART COUNCIL), aplicando la metodología con enfoque de mercado.
4. Que hemos realizado el presente trabajo bajo los lineamientos del código de ética del valuador, obrando todo el tiempo con integridad, imparcialidad, objetividad, independencia, capacidad y sin ningún interés personal
5. Que tenemos el conocimiento y la experiencia suficiente para realizar valoraciones a este tipo de activos.
6. Que la empresa VALORACIONES EMPRESARIALES S.A.S. Posee experiencia por más de 22 años como valoradores a nivel nacional y con experiencia en valoraciones para NIIF, IFRS y US GAAP para compañías a nivel nacional.

Atentamente,



JORGE WILSON GARCIA DUSSAN

Gerente General

Matricula Avaluador Profesional 08-078

Registro Nacional de Avaluadores N° 3686

Registro Abierto de Avaluadores N°93391108

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Los anexos fotográficos y documentales se anexan de manera magnética.



AVALÚO COMERCIAL

CL 57Q SUR # 75F - 82

KR 75F # 57N - 43 SUR

KR 75F # 57N - 73 SUR

Bogotá,

VALORACIONES EMPRESARIALES

BOGOTÁ D.C DICIEMBRE DE 2023

INDICE

1. INFORMACION GENERAL

2. INFORMACIÓN JURIDICA

3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

7. MÈTODO DE AVALÙO- CALCULOS Y JUSTIFICACIÒN DE RESULTADOS

8. CONSIDERACIONES GENERALES

9. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

10. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

11. DECALARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

12. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

13. AVALÚO

14. VALOR AVALÚO

1. INFORMACIÓN GENERAL

- SOLICITANTE: Terminal de Transporte de Bogotá S.A.
- PROPÓSITO DEL AVALÚO: El propósito del presente trabajo es realizar la valoración de los inmuebles comerciales localizados en el sector catastral Cementerio Jardines Apogeo.
- TIPO DE INMUEBLE: Locales comerciales, Taquillas, Puntos de Despacho, Parqueaderos,
- DIRECCIÓN: CL 57Q SUR # 75F – 82 - KR 75F # 57N - 43 SUR - KR 75F # 57N - 73 SUR
- CODIGO DE BARRIO Y/O SECTOR CATASTRAL: 004529

LOCALIDAD	BOSA
UPL	BOSA
SECTOR	CEMENTERIO JARDINES APOGEO

- DESTINO ECONÓMICO: DOTACIONAL
- FECHA DE VISITA: septiembre 28 de 2023.

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- PROPIETARIO: TERMINAL DE TRANSPORTES S.A

- MATRÍCULAS INMOBILIARIAS:

CERTIFICADO DE TRADICIÓN	CHIP	CÉDULA CATASTRAL	ÁREA DE TERRENO (M2)
50S-1134762	AAA0047CXBR	11001014507290013000200000000	2.025,00
50S-424935	AAA0047CWRJ	11001014507290013000130000000	258,824
50S-40221684	AAA0047EJWF	11001014507290075000130000000	20.234,09

3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

- DELIMITACIÓN DEL SECTOR: Los inmuebles objeto de avalúo se encuentran ubicados al interior de la Terminal de Transporte del Sur en la ciudad de Bogotá. El sector circundante a la terminal se caracteriza por su uso residencial y comercial. Predominan edificaciones destinadas a viviendas, junto con locales comerciales en el primer piso de algunos edificios. Además, el sector incluye instalaciones dotacionales, el Centro Educativo Distrital Colegio Motorista, el Cementerio, Jardines del Apogeo, El Portal de Transmilenio del Sur, Compensar Sede Autopista Sur, El Bloc Bosa Colsubsidio, la Sede Sur de la universidad ECCI, así como los distintos inmuebles con destinación comercial localizados alrededor de los inmuebles objeto de estudio

- ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

TRATAMIENTO	ÁREA DE ACTIVIDAD
DESARROLLO	Área de Actividad Grandes Servicios Metropolitanos - AAGSM

-
- ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONOMICA: Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.
- VÍAS DE ACCESO: El inmueble cuenta con red completa al interior del sistema vial para la ciudad de Bogotá, enmarcado por corredor férreo del sur (CL 57Q SUR), Avenida Villavicencio (AK 71B), CALLE 59 SUR. Además de toda la red vial secundaria conexa al complejo de la terminal de transportes, Carrera 75F, Calle 57N BIS Sur, Transversal 77G Bis, Carrera 77 H.
- INFRAESTRUCTURA URBANISTICA
    1. VIAS: Las vías de acceso se encuentran pavimentadas y en general presentan buen estado de conservación.
    2. ANDENES: El sector cuenta con andenes en buen estado de conservación.
    3. SARDINELES: De igual forma que los andenes, el sector cuenta con ellos.
    4. ALUMBRADO PÚBLICO: El sector cuenta con un adecuado alumbrado público.

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Para su construcción la terminal de transportes del sur, se encuentra reglamentada mediante la licencia de urbanismo mediante resolución N° 06-3-0515 expedida el 20 de septiembre de 2006, en la curaduría urbana 3 de Bogotá D.C.

Esta resolución de acuerdo con el decreto 555 de 2021, clasificó el predio en área de actividad Área de Actividad Grandes Servicios Metropolitanos - AAGSM – receptora de vivienda de interés social, en tratamiento de desarrollo.

5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

- UBICACIÓN:



Ilustración 1. Localización de los inmuebles ubicados en la Terminad de transportes del sur. Fuente: Google Earth.

- TOPOGRAFÍA: El sector cuenta con una topografía plana con pendientes que oscilan entre el 0-3%.
- ÁREA DEL TERRENO: El inmueble cuenta con un área de terreno del 17.866,18 – área de terreno útil:
- SERVICIOS PÚBLICOS: Los inmuebles objeto de estudio cuentan con los servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado.

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

- **DESCRIPCIÓN:** Los inmuebles objeto de estudio cuentan con las siguientes características constructivas.

DETALLE	TIPO DE ACABADO
ESTRUCTURA	Columnas y vigas de amarre metálicas.
CUBIERTA	Teja en fibrocemento a dos aguas.
FACHADA	La fachada está conformada por ladrillo a la vista y grandes ventanales.
ENTREPISOS	Placa de concreto aligerada.
MAMPOSTERÍA	Ladrillo prensado con estuco y acabado final en vinilo.
PISOS	En tableta sencilla de tráfico pesado.
CIELORRASO	Drywall.
PAÑETES Y ENCHAPES	Los muros comunes se encuentran en estuco y vinilo.
VENTANERÍA	Ventanería en aluminio y vidrio
BAÑOS	Pisos en cerámica, muros en estuvo y vinilo, mobiliario línea intermedia.
COCINA	No aplica.

Nota: Las características constructivas acá presentadas, son descritas a manera general, puesto que este no es un levantamiento arquitectónico, de igual manera, dentro del alcance del avalúo no se requiere la descripción a detalle de cada una de las unidades constructivas.

Área Construida Terminal Sur:

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)
SÓTANO	7.532,90
PRIMER PISO	4.109,22
MEZZANINE	682,44
SEGUNDO PISO	4.314,20
TERCER PISO	4.377,08
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	**21.015,84**

NOTA: Las áreas construidas fueron obtenidas de la licencia de construcción suministrada Resolución No. 06-3-0515 expedida el 20/09/2006 en la curaduría urbana No. 3 de Bogotá.

Para el inmueble ubicado en KR 75F # 57N 43 SUR el área construida es de **242,00 m2** y para el inmueble ubicado en KR 75F # 57N 73 SUR el área construida es de **75,81 m2**, según información suministrada por la Terminal de Transportes S.A.

7. MÉTODO DE AVALÚO- CÁLCULOS Y JUSTIFICACIÓN DE RESULTADOS

El presente informe cumple con las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008

del Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC. En desarrollo del trabajo se utilizaron los

siguientes métodos para determinar los valores reportados.

7.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial de los inmuebles y de acuerdo con 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. 620 del 23 de Septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó la metodología de comparación y análisis por estudio de mercado, el cual corresponde a un estudio de inmuebles comparables ofrecidos en venta.

En estas condiciones, se analizó como base de la muestra, inmuebles de características similares al inmueble objeto de este avalúo, teniendo en cuenta factores que pudieran incidir positiva o negativamente para la obtención del valor final del inmueble.

7.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para la determinación del valor comercial de las construcciones en el estudio de acuerdo con lo establecido en el Decreto N.º 1420 del 24 de Julio de 1998, expedido por la presidencia de la Republica, Ministerio de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución reglamentaria N.º

620 de octubre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el método de costo de reposición.

8. CONSIDERACIONES GENERALES

Conforme al Art. 18 - Capítulo III de la Resolución 620, del día 23 de Septiembre de 2.008, por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, "Por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1997"; referente a los avalúos de los inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal; el presente avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

Conforme el Art. 14 del Decreto 1420 de 1998; la compañía avaluadora así como el avaluador no será responsables de la veracidad de la información que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo.

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del justiprecio comercial, materia del presente informe, las siguientes particularidades:

- El valor señalado en este informe es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por éste el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo con su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.

- Buscando asignar un valor consecuente y acorde a la situación actual del mercado inmobiliario, se revisó el comportamiento de zonas adyacentes, con el fin de establecer continuidad y concordancia de acuerdo con factores de ubicación, acceso, consolidación de usos comerciales y dotacionales.

- El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección, con una vigencia máxima de un año, siempre y cuando las condiciones actuales se mantengan.

- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

- El valor reportado en el presente informe puede tener una variación o tolerancia aceptable según las condiciones de la negociación.

- La ubicación específica del inmueble en el suroccidente de la ciudad de Bogotá en el sector catastral de Cementerio Jardines Del Apogeo.

- Los usos que presenta el sector, consolidados para vivienda unifamiliar, dotacional, comercial e institucional.

- El hecho que el sector y el inmueble cuenten con el servicio básico de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado de la ciudad de Bogotá D.C.

- La disponibilidad de un suficiente número de ejes viales metropolitanos para acceder al sector de localización en general y a los inmuebles en particular, y el buen estado en el que se encuentra dicha malla vial.

- La ubicación del inmueble la cual es muy estratégica en la zona suroccidente de la ciudad de Bogotá; la terminal de transportes al ser de disposición esquinera, es visible, con buena iluminación, adicionalmente la disposición de todos y cada uno de los inmuebles al interior de la terminal.

- Las características de la construcción como área, acabados interiores, buena iluminación y ventilación natural, funcional distribución interior y estado de conservación en general.

- Las buenas especificaciones constructivas y características arquitectónicas de la construcción y el buen estado de conservación y mantenimiento en general. Además de contar con una edad aproximada de dieciséis (16) años; tiene un constante mantenimientos de sus acabados en general, por lo que su estado de conservación en general es bueno.

9. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

Los inmuebles objeto de estudio, se encuentran reglamentados mediante el decreto N° 555 del 29 de diciembre del 2021, Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. el cual clasifica al mismo con el tratamiento de desarrollo y Área de Actividad Grandes Servicios Metropolitanos – AAGSM.

Su construcción se encuentra reglamentada por la licencia de urbanismo mediante la resolución N° 06-3-0515 expedida el 20 de septiembre de 2006, en la curaduría urbana 3 de Bogotá D.C.

El inmueble se ubica con destinación dotacional, por lo tanto, en sus condiciones actuales no se podría obtener un valor futuro en condiciones distintas a su uso y destinación principal, si eso llegara a cambiar en el futuro por cambio de uso normativo, por desenglobe o por destinación parcial, se requiere cambiar la metodología de valoración a condiciones de su mayor y mejor uso en ese momento, con la metodología de valoración más adecuada para tal fin.

9.1 NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

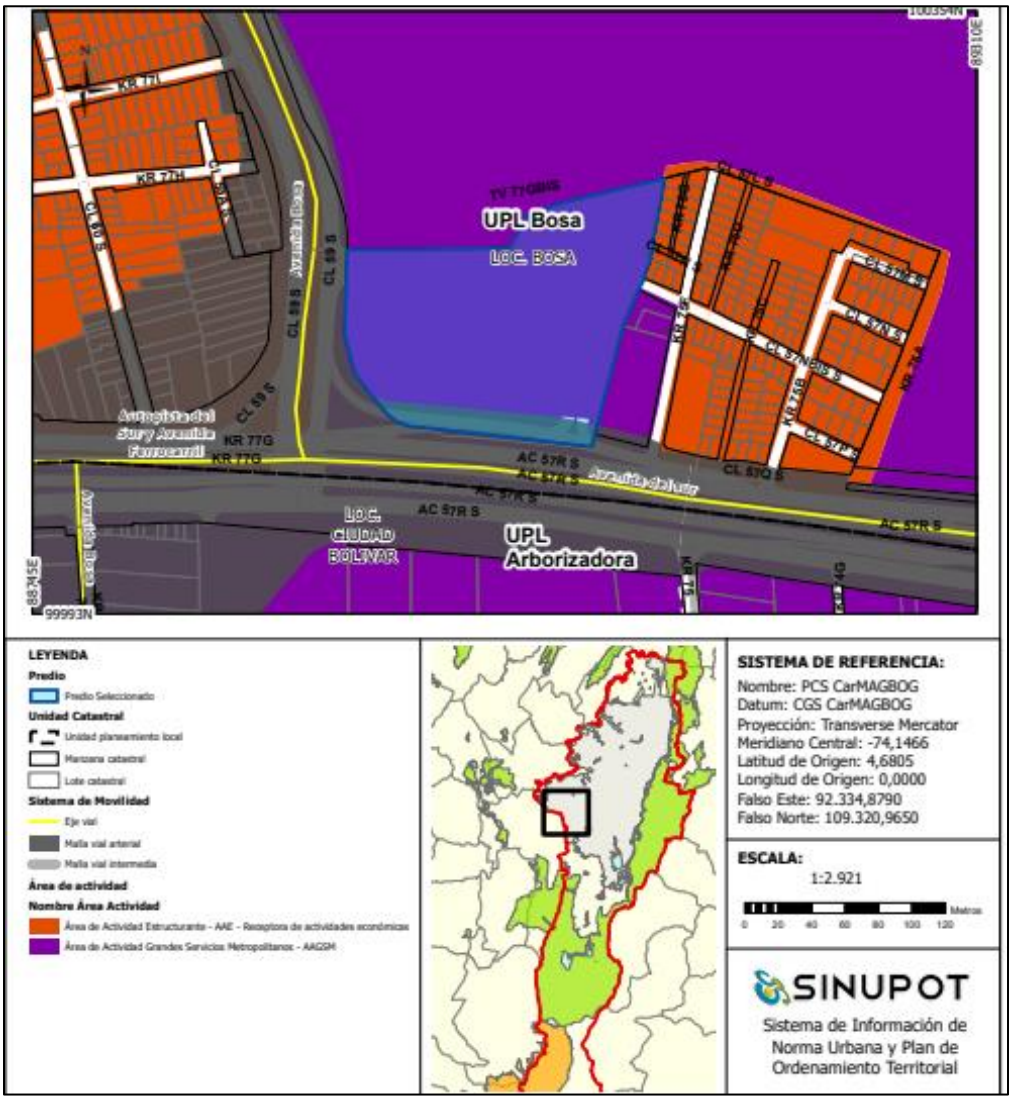


Ilustración 2. Área de Actividad inmuebles objeto de avalúo. FUENTE: Base de Datos Geográfica Corporativa - SDP.

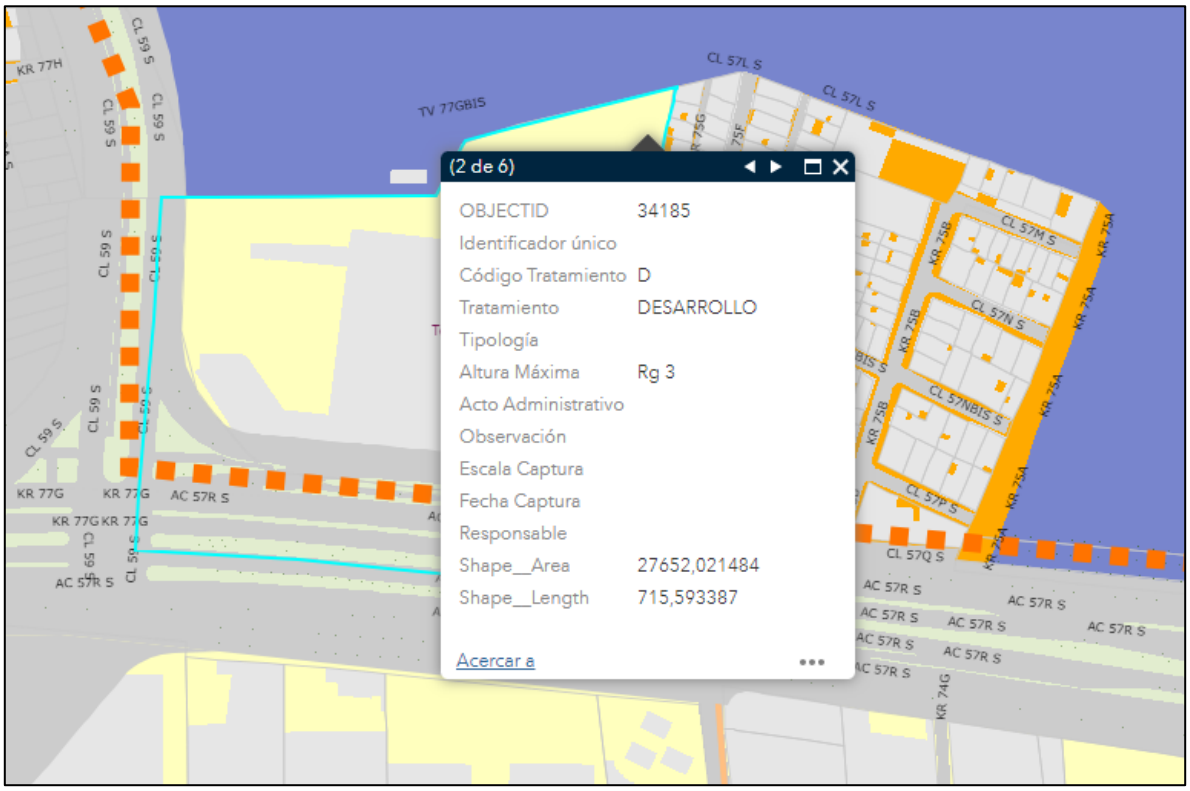


Ilustración 3. Ubicación de los inmuebles objeto de estudio en el tratamiento urbanístico bajo el POT 555 del 2021. Fuente: VISOR DE MAPAS POT 'BOGOTÁ REVERDECE 2022 - 2035'.

10. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

- El valuador no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el presente avalúo y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

- El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo “Good Will”, primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

11. DECALARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución Número Seiscientos Veinte (620) del 23 de septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que en este informe se ha descrito.

- El contenido del presente informe de avalúo ha tenido en cuenta parámetros establecidos en las NTS S 03 “Contenido de Informes de Valuación” y la NTS I 01 “Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos”.

- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, del Registro Abierto de Avaluadores de A.N.A y de acuerdo a los parámetros exigidos por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.

- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el presente informe.

- El valuador no tiene interés alguno en el inmueble objeto de valuación.

- Los honorarios del valuador no dependen de algún aspecto que ha sido plasmado en el presente informe de valuación.

- El valuador cumple con los requisitos de formación profesional, que le permiten realizar de manera idónea la presente valuación y que está plasmada en el presente informe.

- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del inmueble que se está valorando.

- El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.

12. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

Para la presente valuación se declara que sólo existe una relación de servicios profesionales con el solicitante de la valuación, por tanto, no existe algún tipo de conflicto de interés.

De igual forma se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte; y no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

13. AVALÚO:

13.1 VALOR DEL TERRENO:

ESTUDIO DE MERCADO

Del mercado como población se infieren las consideraciones que permiten tomar una muestra afín con la tendencia y a la que se aplican y evalúan factores con los que se establecerá el valor por metro cuadrado correspondiente, que será una base para las disposiciones del cliente.

No.	Dirección	Fuente	No Pisos	No. Local	No Baños	Disp	Edad (Años)	Observaciones Generales	Área Terreno M2	Área Const. M2	Valor Pedido	Negó (%)	Valor Final	Valor M² Construcción	Valor M² Terreno	Valor integral M²
1	AC 57R # 77A - 03 SUR	3108133765	1	6	2	ESQ	45 A 50	INMUEBLE CON PISOS EN TIERRA FIRMADA, CONCRETO AFINADO Y TABLETA DE GRES, MUROS EN PAÑETE Y PINTURA, BAÑOS CON ENCHAPE EN CERÁMICA Y MOBILIARIO SENCILLO. CUENTA CON SEIS LOCALES COMERCIALES Y UN PARQUEADERO PÚBLICO.	1.192,38	493,70	$ 2.600.000.000	3,00%	$ 2.522.000.000	$ 400.000,00	$ 1.949.479	$ 5.108.365
2	CEMENTERIO JARDINES APOGEO	6017868754 - JOHAN MURCIA	1	N/A	1	MED	45 A 50	INMUEBLE CON PISOS EN TIERRA FIRMADA Y CONCRETO AFINADO, MUROS EN PAÑETE Y PINTURA Y BLOQUE A LA VISTA, BAÑO CON ENCHAPE EN CERÁMICA Y MOBILIARIO SENCILLO. CUENTA CON UN PARQUEADERO PÚBLICO.	450,00	300,00	$ 1.100.000.000	3,00%	$ 1.067.000.000	$ 420.000,00	$ 2.091.111	$ 3.556.667
3	KR 76 # 57R - 92 SUR	3208339384	1	N/A	2	MED	50 A 55	INMUEBLE CON DOS NAVES CON PISOS EN CONCRETO AFGINADO, MUROS EN BLOQUE Y PINTURA, CUBIERTA EN TEJA DE FIBROCEMENTO, BAÑOS CON ENCHAPE EN CERÁMICA Y MOBILIARIO SENCILLO.	2.600,00	2.152,00	$ 6.800.000.000	3,00%	$ 6.596.000.000	$ 850.000,00	$ 1.833.385	$ 3.065.056
4	KR 64BIS # 57T - 10 SUR	3163219559	N/A	N/A	N/A	MED	-	LOTE DE TERRENO CON TOPOGRAFIA PLANA Y URBANISMO COMPLETO.	1.481,06	0,00	$ 2.680.000.000	3,00%	$ 2.599.600.000	$ 0,00	$ 1.755.229	-
5	AC 57R SUR # 76A - 77	3163335699	1	N/A	2	MED	50 A 55	INMUEBLE CON DOS NAVES CON PISOS EN CONCRETO AFGINADO, MUROS EN BLOQUE Y PINTURA, CUBIERTA EN TEJA DE FIBROCEMENTO, BAÑOS CON ENCHAPE EN CERÁMICA Y MOBILIARIO SENCILLO.	5.600,00	4.214,00	$ 14.000.000.000	3,00%	$ 13.580.000.000	$ 800.000,00	$ 1.823.000	$ 3.222.591
															Media	$ 1.890.441
															Desviación	$ 132.136
															Coef. Var	6,99%

Con las cinco ofertas obtenidas para la muestra de mercado, se obtuvo un valor de media de $1.890.441, con un coeficiente de variación de 6.99%, cuyo valor será adoptado en el valor por metro cuadrado aplicado para el componente de terreno del inmueble objeto de avalúo.

ANALISIS ESTADISTICA TENDENCIA CENTRAL

El nivel descriptivo está referido al estudio y análisis de los datos obtenidos en una muestra (n) y como su nombre lo indica describen y resumen las observaciones obtenidas sobre un fenómeno un suceso o un hecho.

Las medidas de tendencia central o de resumen son indicadores que tienden a sintetizar o describir de la manera más representativa las características de un conjunto de datos.

Un modo de resumir un único conjunto de datos numéricos es a través de un número que debería ser típico para el grupo. No debería ser ni demasiado grande, ni demasiado pequeño y debería estar tan cerca del "centro" de la distribución como sea posible. Por lo tanto, una medida de posición es un número que pretende indicar dónde se encuentra el centro de la distribución de un conjunto de datos. La media aritmética es la clase que determina el centro de gravedad de un conjunto de datos, es decir es el valor más representativo,

Media aritmética

Formula: $$\boldsymbol{X} = \frac{\sum_{i=1}^{n} \boldsymbol{xi}}{\boldsymbol{n}}$$

Donde:

xi : clase
n : número de clases
Σ : Sumatoria (desde i = 1 , hasta i = n)

Desviación estándar: (S) Se define como la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados, N.

$$S=\sqrt{\frac{\sum(x_i-X)^2}{N}}$$

En donde:

X = media aritmética
xi = dato de la encuesta
N = número de datos de la encuesta.

Cuando el número de casos (N) es pequeño (menos de 10 observaciones) se emplee N-1 como denominador.

Coeficiente de variación: (V) Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100.

$$V=\frac{S}{X}*100$$

En donde:

V = coeficiente de variación
S = desviación estándar

El desarrollo del análisis estadístico va ligado al criterio del avaluador quien establece los parámetros de búsqueda, y que infiere sobre los datos recolectados la directriz más acorde al estudio y que permita establecer una tendencia aplicada al valor razonable. Como el estudio es proporcional pero no directo se deben realizar ajustes a demerito sobre el valor con consideración del criterio del avaluados y determinar el valor final.

13.2 CALCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para el cálculo del valor actual de las construcciones se partió de un valor estimado de nuevo, afectándolo por la respectiva depreciación, para tal efecto se utilizó la fórmula de depreciación (Fito y Corvini) de la resoluacion 620 del instituto Geográfico Agustín Codazzi, así:

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Clase 1: Y = 0.0050 X2 + 0.5001 X – 0.0071

Clase 1.5: Y = 0.0050 X2 + 0.4998 X + 0.0262
Clase 2: Y = 0.0049 X2 + 0.4861 X + 2.5407
Clase 2.5: Y = 0.0046 X2 + 0.4581 X + 8.1068
Clase 3: Y = 0.0041 X2 + 0.4092 X + 18.1041
Clase 3.5: Y = 0.0033 X2 + 0.3341 X + 33.1990
Clase 4: Y = 0.0023 X2 + 0.2400 X + 52.5274
Clase 4.5 Y = 0.0012 X2 + 0.1275 X + 75.1530
Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.
Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.
Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.
Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.
Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvi.

TABLA FITTO Y CORVINI

MÉTODO DE COSTOS - CONSTRUCCIÓN DE INMUEBLES									
CONSTRUCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR UNITARIO REPOSICIÓN A NUEVO (COP)	VALOR UNITARIO DEPRECIADO (COP)	VALOR UNITARIO CONSTRUCCIÓN (COP)	VALOR UNITARIO ADOPTADO (COP)
CONSTRUCIÓN TERMINAL SEDE SUR	16	100	16,00%	2	28,95%	$ 3.456.000,00	$ 1.000.563,84	$ 2.455.436,16	$ 2.455.000,00

PRESUPUESTO

Construcción Terminal Sur	Presupuesto de Obra por Capítulos	
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	$ 451.628.051,50
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	$ 7.623.073.556,66
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	$ 357.660.560,20
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	$ 14.828.612.546,81
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	$ 3.008.428.724,26
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$ 6.691.311.404,70
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ 6.638.050.215,00
8,00	INSTALACIONES DE GAS	$ 1.246.071.792,00
9,00	CUBIERTAS	$ 389.375.841,21
10,00	ENCHAPES Y PISOS	$ 9.187.413.080,72
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	$ 4.616.133.378,85
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	$ 2.854.442.709,78
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	$ 1.241.608.955,89
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	$ 8.880.498,13
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	$ 990.891.866,35
16,00	CERRAJERIA	$ 65.314.351,55
17,00	EXTERIORES	$ 30.616.151,04
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	$ 685.213.883,70
19,00	PERSONAL DE OBRA	$ 682.219.729,26
Valor total costo directo		$ 61.596.947.297,61
Valor metro costo directo		$ 3.085.401,09
Valor metro costo indirecto 12%		$ 370.248,13
Valor metro costo directo + indirecto		$ 3.455.649,22
Costo total redondeado sugerido		$ 3.456.000,00

Para la determinación del presupuesto acá presentado, se realizó un análisis por componentes constructivos con base en la Construdata No. 208 vigencia septiembre - noviembre de 2023.

14. AVALÚO

CL 57Q SUR # 75F - 82

KR 75F # 57N - 43 SUR

KR 75F # 57N - 73 SUR

BOGOTÁ

TERRENO	M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
TERRENO	20.399,63	$ 1.890.441	$ 38.564.296.936,83
TERRENO	2,025.00	$ 1.890.441	$ 3.828.143.025
TERRENO	258,824	$ 1.890.441	$ 489.291.501,38
CONSTRUCCION	75,81	$2.455.000	$186.113.550
CONSTRUCCION	242,00	$2.455.000	$594.110.000
CONSTRUCCION	21.015,84	$2.455.000	$51.593.887.200
TOTAL			**$95.255.842.213,21**

El valor total del inmueble es de $95.255.842.213,21 COP (NOVENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS TRECE PESOS CON VEINTIÚN CENTAVOS M/CTE)

CERTIFICACION

El suscrito Gerente de la firma VALORACIONES EMPRESARIALES S.A.S., con Nit. 830.097.305 – 9 y con Matrícula de Avaluador Profesional, R.N.A. y R.A.A certificados, asevera que la valoración realizada a los inmuebles de la **Terminal de Transportes S.A.**, en los siguientes términos:

1. Que no existe ningún interés por parte de nuestra empresa ni por el equipo avaluador designado por la misma en el inmueble objeto del avalúo.
2. Que el presente trabajo de Valoración se realizó bajo los principios de la independencia e imparcialidad, ya que no existe parentesco con las directivas de la compañía.
3. Que la metodología aplicada en la valoración está acorde a las normas internacionales de valuación emitidas por IVSC (INTERNATIONAL VALUATION STANDART COUNCIL), aplicando la metodología con enfoque de mercado.
4. Que hemos realizado el presente trabajo bajo los lineamientos del código de ética del valuador, obrando todo el tiempo con integridad, imparcialidad, objetividad, independencia, capacidad y sin ningún interés personal
5. Que tenemos el conocimiento y la experiencia suficiente para realizar valoraciones a este tipo de activos.
6. Que la empresa VALORACIONES EMPRESARIALES S.A.S. Posee experiencia por más de 22 años como valoradores a nivel nacional y con experiencia en valoraciones para NIIF, IFRS y US GAAP para compañías a nivel nacional.

Atentamente,

JORGE WILSON GARCIA DUSSAN

Gerente General

Matricula Avaluador Profesional 08-078

Registro Nacional de Avaluadores N° 3686

Registro Abierto de Avaluadores N°93391108

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Los anexos fotográficos, documentales y los cálculos realizados se anexan de manera magnética.



AVALÚO COMERCIAL

KR 4 # 9 - 131 SUR

Soacha, Cundinamarca

VALORACIONES EMPRESARIALES

BOGOTÁ D.C DICIEMBRE DE 2023

INDICE

1. INFORMACION GENERAL

2. INFORMACIÓN JURIDICA

3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

7. MÈTODO DE AVALÙO- CALCULOS Y JUSTIFICACIÒN DE RESULTADOS

8. CONSIDERACIONES GENERALES

9. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

10. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

11. DECALARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

12. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

13. AVALÚO

14. VALOR AVALÚO

1. INFORMACIÓN GENERAL

- SOLICITANTE: Terminal de Transporte de Bogotá S.A.
- PROPÓSITO DEL AVALÚO: El propósito del presente trabajo es realizar la valoración de los inmuebles comerciales localizados en el sector catastral Canaima.
- TIPO DE INMUEBLE: Lote de terreno.
- DIRECCIÓN: KR 4 # 9 - 131 SUR

MUNICIPIO	SOACHA
DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA
SECTOR	SANTA ANA CENTRAL

- DESTINO ECONÓMICO: TERRENO VACANTE
- FECHA DE VISITA: 29 de septiembre de 2023

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- PROPIETARIO: TERMINAL DE TRANSPORTES S.A

- MATRÍCULA INMOBILIARIA:

CERTIFICADO DE TRADICIÓN	CHIP	CÉDULA CATASTRAL	ÁREA DE TERRENO (M2)
051-191183	N/A	25754010100000121000100000000	2.316,97

NOTA: El área de terreno fue tomada del acta de diligencia de expropiación vía administrativa suministrado Resolución DT-500 del 23/08/2021.

3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

- DELIMITACIÓN DEL SECTOR: Los inmuebles objeto de avalúo se encuentran ubicados al sur del municipio de Soacha. El sector circundante al inmueble objeto de avalúo se caracteriza por su uso residencial, comercial e industrial. Predominan edificaciones destinadas a viviendas unifamiliar y multifamiliar, junto con locales comerciales en el primer piso de algunos edificios. Además, el sector incluye instalaciones dotacionales, el colegio Gimnasio Moderno, el Colegio Militar Almirante Padilla, colegio Gimnasio Santo Domingo de la Juventud, Metalcolmesa, Pirotécnicos El Vaquero, Parroquia San José de Soacha, así como los distintos inmuebles con destinación comercial localizados alrededor de los inmuebles objeto de estudio.

- ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

TRATAMIENTO	MODALIDAD	USOS
RENOVACIÓN	REDESARROLLO	Principal - Residencial Complementario - Comercio y Servicios Complementario - Institucional Complementario - Industria Tipo I

- ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONOMICA: Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.
- VÍAS DE ACCESO: El inmueble cuenta con red completa al interior del sistema vial para el municipio de Soacha, enmarcado por la Autopista Sur, Transversal 11, Diagonal 8 sur, Carrera 4B, además de todo el sistema vial secundario conexo.
- INFRAESTRUCTURA URBANISTICA
    1. VIAS: Las vías de acceso se encuentran pavimentadas y en general presentan buen estado de conservación.
    2. ANDENES: El sector cuenta con andenes en buen estado de conservación.
    3. SARDINELES: De igual forma que los andenes, el sector cuenta con ellos.
    4. ALUMBRADO PÚBLICO: El sector cuenta con un adecuado alumbrado público.

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

El inmueble se encuentra reglamentado mediante el Acuerdo No. 046 del 2000, clasificando al predio en tratamiento de Renovación, en modalidad de Redesarrollo el cual Corresponde a la zona de tejido especializado, en condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes teniendo en cuenta la localización estratégica de esta Unidad de Actuación Urbanística, cuyo proceso debe ser de reurbanización, generando nuevos espacios públicos y/o privados, con la aplicación de normatividad que permita aprovechar al máximo su nuevo potencial de desarrollo.

5 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

- UBICACIÓN:

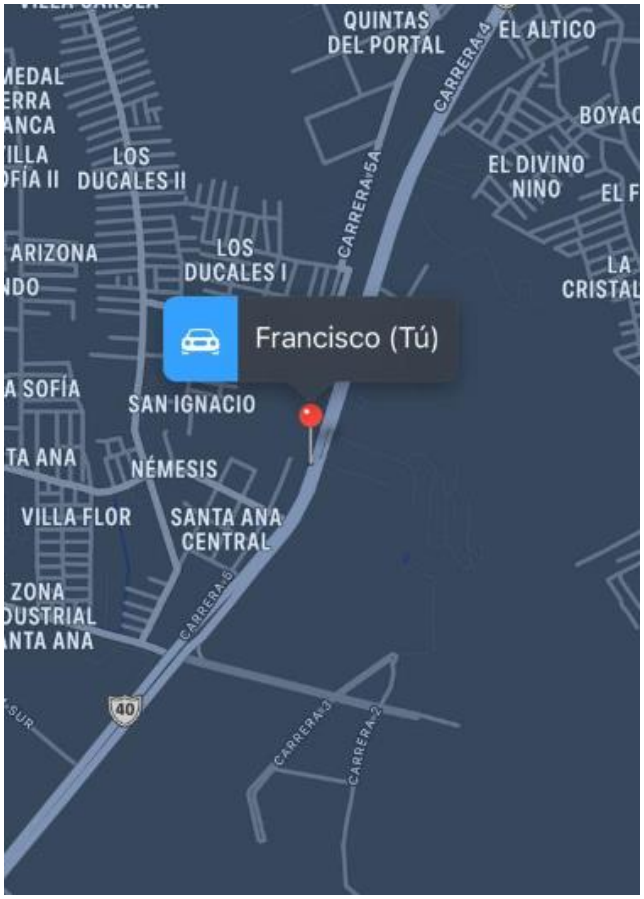


Ilustración 1. Localización del inmueble ubicados en el municipio de Soacha. Fuente: Google Earth.

- TOPOGRAFÍA: El sector cuenta con una topografía plana con pendientes que oscilan entre el 0-3%.
- ÁREA DEL TERRENO: El inmueble cuenta con un área de terreno de 2.316,97 m2.
- SERVICIOS PÚBLICOS: No se tiene conocimiento si el inmueble objeto de estudio cuenta con los servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado.

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

- DESCRIPCIÓN: No se evidenciaron construcciones desarrolladas en el inmueble objeto de avalúo.

7. MÉTODO DE AVALÚO- CÁLCULOS Y JUSTIFICACIÓN DE RESULTADOS

El presente informe cumple con las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008

del Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC. En desarrollo del trabajo se utilizaron los

siguientes métodos para determinar los valores reportados.

7.1 PARA EL VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor comercial de los inmuebles y de acuerdo con 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. 620 del 23 de Septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó la metodología de comparación y análisis por estudio de mercado, el cual corresponde a un estudio de inmuebles comparables ofrecidos en venta.

En estas condiciones, se analizó como base de la muestra, inmuebles de características similares al inmueble objeto de este avalúo, teniendo en cuenta factores que pudieran incidir positiva o negativamente para la obtención del valor final del inmueble.

7.2 PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para la determinación del valor comercial de las construcciones en el estudio de acuerdo con lo establecido en el Decreto N.º 1420 del 24 de Julio de 1998, expedido por la presidencia de la República, Ministerio de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución reglamentaria N.º 620 de octubre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el método de costo de reposición.

NOTA: Toda vez que no existen construcciones desarrolladas en el inmueble, esta metodología no será aplicada en este caso en particular.

8. CONSIDERACIONES GENERALES

Conforme al Art. 18 - Capítulo III de la Resolución 620, del día 23 de Septiembre de 2.008, por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, "Por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1997"; referente a los avalúos de los inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal; el presente avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

Conforme el Art. 14 del Decreto 1420 de 1998; la compañía avaluadora así como el avaluador no será responsables de la veracidad de la información que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo.

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del justiprecio comercial, materia del presente informe, las siguientes particularidades:

- El valor señalado en este informe es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por éste el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo con su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.

- Buscando asignar un valor consecuente y acorde a la situación actual del mercado inmobiliario, se revisó el comportamiento de zonas adyacentes, con el fin de establecer continuidad y concordancia de acuerdo con factores de ubicación, acceso, consolidación de usos comerciales.

- El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección, con una vigencia máxima de un año, siempre y cuando las condiciones actuales se mantengan.

- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

- El valor reportado en el presente informe puede tener una variación o tolerancia aceptable según las condiciones de la negociación.

- La ubicación específica del inmueble en el norte de la ciudad de Bogotá en el sector catastral de Canaima.

- Los usos que presenta el sector, consolidados para vivienda unifamiliar, dotacional, comercial e institucional.

- El hecho que el sector y el inmueble cuenten con el servicio básico de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado de la ciudad de Bogotá D.C.

- La disponibilidad de un suficiente número de ejes viales metropolitanos para acceder al sector de localización en general y a los inmuebles en particular, y el buen estado en el que se encuentra dicha malla vial.

- La ubicación del inmueble la cual es muy estratégica en la zona suroccidente de la ciudad de Bogotá; la terminal de transportes al ser de disposición esquinera es visible, con buena iluminación, adicionalmente la disposición de todos y cada uno de los inmuebles al interior de la terminal.

- Las características de la construcción como área, acabados interiores, buena iluminación y ventilación natural, funcional distribución interior y estado de conservación en general.

- Las buenas especificaciones constructivas y características arquitectónicas de la construcción y el buen estado de conservación y mantenimiento en general. Además de contar con una edad aproximada de diez (10) años; tiene un constante mantenimientos de sus acabados en general, por lo que su estado de conservación en general es bueno.

9. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

El inmueble objeto de estudio, se encuentra reglamentado mediante el Acuerdo No. 046 del 2000, clasificando al predio en tratamiento de Renovación, en modalidad de Redesarrollo el cual Corresponde a la zona de tejido especializado, en condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes teniendo en cuenta la localización estratégica de esta Unidad de Actuación Urbanística, cuyo proceso debe ser de reurbanización, generando nuevos espacios públicos y/o privados, con la aplicación de normatividad que permita aprovechar al máximo su nuevo potencial de desarrollo.

El inmueble cuenta con usos principales para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, usos complementarios de Comercio y servicios Tipo I, tipo IIA, IIB y III. Servicios Tipo I, IIA, IIB. Institucional Complementario con Usos tipo I, II y III se permiten en toda el área del tratamiento. Industria Complementario Tipo I.
Cuenta con usos restringidos en Industria Tipo II y III - Solo podrá desarrollarse en construcciones para este uso específico, no se permite combinación con otros usos. De igual forma cuenta con uso restringido en Servicios Tipo III A y servicios tipo III B solo podrán localizarse en corredores de actividad múltiple.

9.1 NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

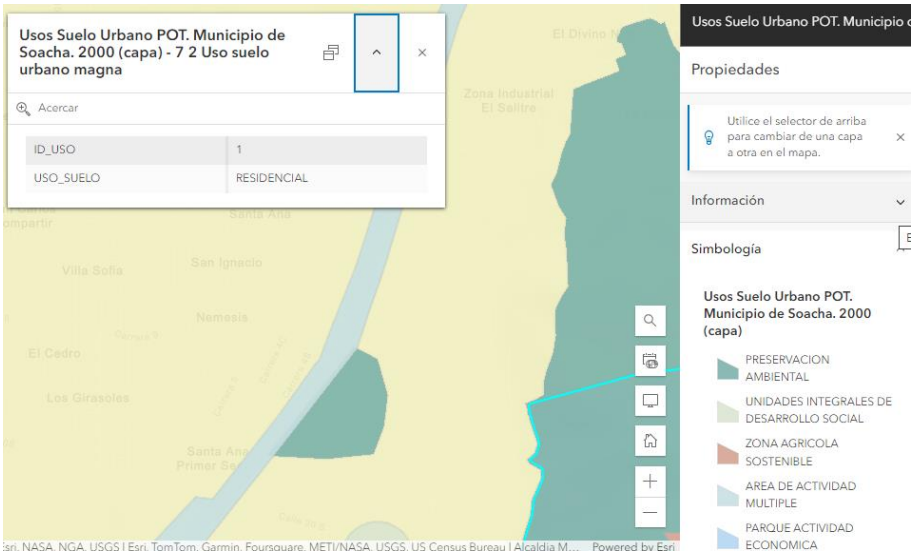


Ilustración 2. Tratamiento del inmueble objeto de avalúo. FUENTE: Infraestructura de Datos Espaciales de Soacha IDES.

10. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

- El valuador no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el presente avalúo y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

- El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo “Good Will”, primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

11. DECALARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución Número Seiscientos Veinte

(620) del 23 de septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que en este informe se ha descrito.

- El contenido del presente informe de avalúo ha tenido en cuenta parámetros establecidos en las NTS S 03 “Contenido de Informes de Valuación” y la NTS I 01 “Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos”.

- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, del Registro Abierto de Avaluadores de A.N.A y de acuerdo a los parámetros exigidos por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.

- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el presente informe.

- El valuador no tiene interés alguno en el inmueble objeto de valuación.

- Los honorarios del valuador no dependen de algún aspecto que ha sido plasmado en el presente informe de valuación.

- El valuador cumple con los requisitos de formación profesional, que le permiten realizar de manera idónea la presente valuación y que está plasmada en el presente informe.

- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del inmueble que se está valorando.

- El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.

12. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

Para la presente valuación se declara que sólo existe una relación de servicios profesionales con el solicitante de la valuación, por tanto, no existe algún tipo de conflicto de interés.

De igual forma se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte; y no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

13. AVALÚO:

13.1 VALOR DEL TERRENO:

ESTUDIO DE MERCADO

Del mercado como población se infieren las consideraciones que permiten tomar una muestra afín con la tendencia y a la que se aplican y evalúan factores con los que se establecerá el valor por metro cuadrado correspondiente, que será una base para las disposiciones del cliente.

No.	Dirección	Fuente	No Pisos	No. Hab	No Baños	Disp	Edad (Años)	Observaciones Generales	Área Terreno M2	Área Const. M2	Valor Pedido	Negó (%)	Valor Final	Valor M² Construcción	Valor M² Terreno	Valor integral M²
1	TV 5 # 9 - 22	3002039479	N/A	N/A	N/A	MED	N/A	LOTE DE TERRENO CON TOPOGRAFÍA PLANA Y USOS DOTACIONAL, INSTITUCIONAL Y COMERCIAL. ACTUALMENTE FUNCIONA UN PARQUEADERO.	4.090,00	0,00	$ 3.700.000.000	5,00%	$ 3.515.000.000	$ 0,00	$ 859.413	-
2	CL 11 # 5A - 29	3102723142	N/A	N/A	N/A	MED	N/A	LOTE DE TERRENO CON TOPOGRAFÍA PLANA Y USOS DOTACIONAL, INSTITUCIONAL Y COMERCIAL.	4.491,00	0,00	$ 4.500.000.000	5,00%	$ 4.275.000.000	$ 0,00	$ 951.904	-
3	KR 5 # 11 SUR - 40	3202341673	N/A	N/A	N/A	MED	N/A	LOTE DE TERRENO CON TOPOGRAFÍA PLANA Y USOS DOTACIONAL, INSTITUCIONAL Y COMERCIAL.	2.176,00	0,00	$ 2.100.000.000	5,00%	$ 1.995.000.000	$ 0,00	$ 916.820	-
4	KR 77H # 65C- 47 SUR	3203509888	2	4	1	MED	25	LOTE DE TERRENO CON TOPOGRAFÍA PLANA Y USOS DOTACIONAL, INSTITUCIONAL Y COMERCIAL.	2.157,00	150,00	$ 2.491.039.980	5,00%	$ 2.366.487.981	$ 1.300.000	$ 1.006.717	-

Media	$ 933.713
Desviación	$ 61.823
Coef. Var	6,62%

Con el estudio de mercado presentado, se puede determinar que, a partir de las 4 ofertas comparables, la media del valor obtenido es de $933.713 con un coeficiente de variación de 6.62%, cuyo valor será adoptado por metro cuadrado del inmueble.

ANALISIS ESTADISTICA TENDENCIA CENTRAL

El nivel descriptivo está referido al estudio y análisis de los datos obtenidos en una muestra (n) y como su nombre lo indica describen y resumen las observaciones obtenidas sobre un fenómeno un suceso o un hecho.

Las medidas de tendencia central o de resumen son indicadores que tienden a sintetizar o describir de la manera más representativa las características de un conjunto de datos.

Un modo de resumir un único conjunto de datos numéricos es a través de un número que debería ser típico para el grupo. No debería ser ni demasiado grande, ni demasiado pequeño y debería estar tan cerca del “centro” de la distribución como sea posible. Por lo tanto, una medida de posición es un número que pretende indicar dónde se encuentra el centro de la distribución de un conjunto de datos. La media aritmética es la clase que determina el centro de gravedad de un conjunto de datos, es decir es el valor más representativo,

Media aritmética

Formula: $\boldsymbol{X} = \frac{\sum_{i=1}^{n} \boldsymbol{xi}}{\boldsymbol{n}}$

Donde:

xi : clase

n : número de clases

Σ : Sumatoria (desde i = 1 , hasta i = n)

Desviación estándar: (S) Se define como la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados, N.

$$S= \sqrt{\frac{\sum(x_i - X)^2}{N}}$$

En donde:

X = media aritmética

xi = dato de la encuesta

N = número de datos de la encuesta.

Cuando el número de casos (N) es pequeño (menos de 10 observaciones) se emplee N-1 como denominador.

Coeficiente de variación: (V) Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100.

$$V = \frac{S}{X} * 100$$

En donde:

V = coeficiente de variación

S = desviación estándar

El desarrollo del análisis estadístico va ligado al criterio del avaluador quien establece los parámetros de búsqueda, y que infiere sobre los datos recolectados la directriz más acorde al estudio y que permita establecer una tendencia aplicada al valor razonable. Como el estudio es proporcional pero no directo se deben realizar ajustes a demerito sobre el valor con consideración del criterio del avaluados y determinar el valor final.

13.2 CALCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para el cálculo del valor actual de las construcciones se partió de un valor estimado de nuevo, afectándolo por la respectiva depreciación, para tal efecto se utilizó la fórmula de depreciación (Fito y Corvini) de la resoluacion 620 del instituto Geográfico Agustín Codazzi, así:

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Clase 1: Y = 0.0050 X2 + 0.5001 X – 0.0071

Clase 1.5: Y = 0.0050 X2 + 0.4998 X + 0.0262

Clase 2: Y = 0.0049 X2 + 0.4861 X + 2.5407

Clase 2.5: Y = 0.0046 X2 + 0.4581 X + 8.1068

Clase 3: Y = 0.0041 X2 + 0.4092 X + 18.1041

Clase 3.5: Y = 0.0033 X2 + 0.3341 X + 33.1990

Clase 4: Y = 0.0023 X2 + 0.2400 X + 52.5274

Clase 4.5 Y = 0.0012 X2 + 0.1275 X + 75.1530

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvi.

NOTA: Toda vez que no existen construcciones desarrolladas en el inmueble, esta metodología no será aplicada en este caso en particular.

14. AVALÚO

KR 4 # 9 - 131 SUR

SOACHA

TERRENO	M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
TERRENO	2316,97	$ 933.713	$ 2.163.385.009,61
TOTAL			**$ 2.163.385.009,61**

El valor total del inmueble es de $ 2.163.385.009,61 COP (DOS MIL CIENTO SESENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL NUEVE PESOS CON SESENTA Y UN CENTAVOS M/CTE)

CERTIFICACION

El suscrito Gerente de la firma VALORACIONES EMPRESARIALES S.A.S., con Nit. 830.097.305 – 9 y con Matrícula de Avaluador Profesional, R.N.A. y R.A.A certificados, asevera que la valoración realizada a los inmuebles de la **Terminal de Transportes S.A.**, en los siguientes términos:

1. Que no existe ningún interés por parte de nuestra empresa ni por el equipo avaluador designado por la misma en el inmueble objeto del avalúo.
2. Que el presente trabajo de Valoración se realizó bajo los principios de la independencia e imparcialidad, ya que no existe parentesco con las directivas de la compañía.
3. Que la metodología aplicada en la valoración está acorde a las normas internacionales de valuación emitidas por IVSC (INTERNATIONAL VALUATION STANDART COUNCIL), aplicando la metodología con enfoque de mercado.
4. Que hemos realizado el presente trabajo bajo los lineamientos del código de ética del valuador, obrando todo el tiempo con integridad, imparcialidad, objetividad, independencia, capacidad y sin ningún interés personal
5. Que tenemos el conocimiento y la experiencia suficiente para realizar valoraciones a este tipo de activos.
6. Que la empresa VALORACIONES EMPRESARIALES S.A.S. Posee experiencia por más de 22 años como valoradores a nivel nacional y con experiencia en valoraciones para NIIF, IFRS y US GAAP para compañías a nivel nacional.

Atentamente,



JORGE WILSON GARCIA DUSSAN

Gerente General

Matricula Avaluador Profesional 08-078

Registro Nacional de Avaluadores N° 3686

Registro Abierto de Avaluadores N°93391108

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Los anexos fotográficos y documentales se anexan de manera magnética.

INFORME DE AVALÚO VEHICULAR



Placa:	FOX619
Marca:	NISSAN
Color:	GRIS
Carrocería:	CAMIONETA
Serie:	
Chasis:	3N6AD33U1ZK396502
VIN:	3N6AD33U1ZK396502
Cilindraje:	2488
Combustible:	GASOLINA
Clase:	CAMIONETA
Modelo:	2019
Servicio:	PARTICULAR
Motor:	
Línea:	NP300
Capacidad:	5 PASAJEROS
Puertas:	5
Estado:	ACTIVO
Fecha matricula:	20/12/2018

- Llantas se encuentran en buen estado
- Pintura en buen estado
- Tapicería interior en buen estado

Características especiales:

Medidas cautelares vigentes: No registra actualmente

Prenda o pignoración: No registra actualmente

Propietario:

Terminal de Transporte S.A.

AVALUO COMERCIAL:

NISSAN	NP300 FRONTIER	2019		PLACA	FOX619
REF	VALOR	AÑO	KL		
https://carro.mercadolibre.com.co/MCO-1392472033-nissan-np300-frontier-_JM#position=20&search_layout=grid&type=item&tracking_id=d7bc9143-f3d8-48f5-b78d-fbd93262f9f1	$ 78.000.000	2019	130000		
https://carro.mercadolibre.com.co/MCO-2227730072-nissan-frontier-2019-25l-mecanica-diesel-_JM#position=26&search_layout=grid&type=item&tracking_id=d7bc9143-f3d8-48f5-b78d-fbd93262f9f1	$ 66.990.000	2019	97000		
https://articulo.tucarro.com.co/MCO-2250794542-nissan-frontier-2019-np-300-_JM#position=15&search_layout=grid&type=item&tracking_id=2d21e03c-4de0-4ce5-91c4-e41f2f0e5cca	$ 88.000.000	2019	30000		
https://carro.mercadolibre.com.co/MCO-2209349086-nissan-frontier-sabanera-2019-gasolina-4x2-_JM#position=37&search_layout=grid&type=item&tracking_id=d7bc9143-f3d8-48f5-b78d-fbd93262f9f1	$ 87.500.000	2019	113736		
PROMEDIO	$ 80.122.500				
REPOSICION					
ESTADO DEL SUJETO DE AVALUO A 10	9				
FACTOR DE LIQUIDACION	1				
FACTOR POR NEGOCIACION ESTADO MECANICO	0,99				
VALOR	$ 79.321.275				



Placa:	RBP492
Marca:	TOYOTA
Color:	PLATA
Carrocería:	CAMIONETA
Serie:	
Chasis:	MR1ZX69GXA8008094
VIN:	MR1ZX69GXA8008094
Cilindraje:	2700
Combustible:	GASOLINA
Clase:	CAMIONETA
Modelo:	2010
Servicio:	PARTICULAR
Motor:	
Línea:	FORTUNER
Capacidad:	7 PASAJEROS
Puertas:	5
Estado:	ACTIVO
Fecha matricula:	

- Llantas se encuentran en buen estado
- Pintura en buen estado
- Tapicería interior en buen estado

Características especiales:

Medidas cautelares vigentes: No registra actualmente

Prenda o pignoración: No registra actualmente

Propietario:

Terminal de Transporte S.A.

AVALUO COMERCIAL:

TOYOTA	FORTUNER	2010		PLACAS	RBP492
REF	VALOR	AÑO	KL		
https://carro.mercadolibre.com.co/MCO-1397790183-toyota-fortuner-urbana-sr5-_JM#position=8&search_layout=grid&type=item&tracking_id=74b78c72-9dc4-40ca-b781-9b95814b2b00	$ 74.900.000	2010	154000		
https://carro.mercadolibre.com.co/MCO-2247176918-toyota-fortuner-2010-4x4-caja-mecanica-27-gasolina-_JM#position=24&search_layout=grid&type=item&tracking_id=74b78c72-9dc4-40ca-b781-9b95814b2b00	$ 80.000.000	2010	175000		
https://carro.mercadolibre.com.co/MCO-2205731964-toyota-fortuner-2010-27l-4x2-_JM#position=26&search_layout=grid&type=item&tracking_id=74b78c72-9dc4-40ca-b781-9b95814b2b00	$ 82.000.000	2010	200000		
https://carro.mercadolibre.com.co/MCO-2207355076-toyota-fortuner-2010-27l-4x2-_JM#position=30&search_layout=grid&type=item&tracking_id=74b78c72-9dc4-40ca-b781-9b95814b2b00	$ 80.000.000	2010	178000		
PROMEDIO	$ 79.225.000				
REPOSICION					
ESTADO DEL SUJETO DE AVALUO A 10	9				
FACTOR DE LIQUIDACION	1				
FACTOR POR NEGOCIACION ESTADO MECANICO	0,95				
VALOR	$ 75.263.750				



Placa:	HSP702
Marca:	MAZDA
Color:	BLANCO NEVADO
Carrocería:	DOBLE CABINA
Serie:	
Chasis:	9FJUN14W9E0000178
VIN:	9FJUN14W9E0000178
Cilindraje:	2499
Combustible:	DIESEL
Clase:	CAMIONETA
Modelo:	2014
Servicio:	PARTICULAR
Motor:	
Línea:	BT50
Capacidad:	5 PASAJEROS
Puertas	4
Estado:	ACTIVO
Fecha matricula:	17/12/2013

- Llantas se encuentran en buen estado
- Pintura en buen estado
- Tapicería interior en buen estado

Características especiales:

Medidas cautelares vigentes: No registra actualmente

Prenda o pignoración: No registra actualmente

Propietario:

Terminal de Transporte S.A.

AVALUO COMERCIAL:

MAZDA	BT50	2014		PLACAS	HSP702
REF	VALOR	AÑO	KL		
https://articulo.tucarro.com.co/MCO-1398794615-mazda-bt-50-2014-22-b22c29-4x2-_JM#position=9&search_layout=grid&type=item&tracking_id=5b5a59bc-36d6-425f-b8b8-02e921663259	$ 56.900.000	2014	113000		
https://articulo.tucarro.com.co/MCO-1931182054-mazda-bt-50-_JM#position=5&search_layout=grid&type=item&tracking_id=a7b1b956-8a2c-41ce-9afc-aeade0f99e0a	$ 64.000.000	2014	164000		
https://articulo.tucarro.com.co/MCO-2212634076-mazda-bt-50-modelo-2014-_JM#position=12&search_layout=grid&type=item&tracking_id=5b5a59bc-36d6-425f-b8b8-02e921663259	$ 58.000.000	2014	102000		
https://articulo.tucarro.com.co/MCO-1365231135-mazda-bt-50-dc-2014-4x2-_JM#position=7&search_layout=grid&type=item&tracking_id=a7b1b956-8a2c-41ce-9afc-aeade0f99e0a	$ 63.400.000	2014	125000		
https://articulo.tucarro.com.co/MCO-2252732774-mazda-bt-50-_JM#position=1&search_layout=grid&type=item&tracking_id=5b5a59bc-36d6-425f-b8b8-02e921663259	$ 58.700.000	2014	117916		
PROMEDIO	$ 60.200.000				
REPOSICION					
ESTADO DEL SUJETO DE AVALUO A 10	9				
FACTOR DE LIQUIDACION	1				
FACTOR POR NEGOCIACION ESTADO MECANICO	0,95				
VALOR	$ 57.190.000				

INFORME

INVENTARIO Y VALORACION ACTIVOS FIJOS

TERMINAL DE TRANSPORTE

VALORACIONES EMPRESARIALES SAS
NIT 830.097.305 – 9

Bogotá, Colombia,
Diciembre de 2023

CONTENIDO

CONTENIDO 2
OBJETIVOS 4
Objetivo General 4
Bienes A Verificar Y Marcar 4
Objetivos Específicos 4
ALCANCE 5
MANIFESTACIONES DEL AVALUADOR 5
TASADOR 6
CLIENTE 7
MEMORIA DESCRIPTIVA 7
DESCRIPCIÓN DE LA ZONA 7
INSPECCIÓN PREVIA Y RECORRIDO 8
TOMA FISICA DE INVENTARIO 9
Identificación De Los Activos 10
METODOLOGÍA APLICADA 10
Análisis Propiedades Planta Y Equipo 12
DESARROLLO 13
METODO DE MERCADO 16
METODO DE COSTOS 16
FUENTE DE INFORMACIÓN 18
INCIDENCIAS EN LA VIDA UTIL (ACTIVOS FIJOS) 19
RESULTADO PROCESO DE INVENTARIO 21
RESULTADO 22
CONCLUSIONES 23
LAS RECOMENDACIONES 24
BIBLIOGRAFIA 25
CERTIFICACION 26

AVISO DE USO RESTRINGIDO

Este informe ha sido preparado por Valoraciones Empresariales, por solicitud del cliente a quien está dirigido con propósito contable. El cliente reconoce y acepta en que la información recibida de Valoraciones Empresariales, incluyendo este reporte, es confidencial y está destinada solo al uso privado y exclusivo del cliente. Cualquier otro uso y la comunicación, publicación, revelación, difusión o reproducción de este informe, o de parte de su contenido, sin la previa autorización escrita de Valoraciones Empresariales, será bajo su exclusiva responsabilidad. Valoraciones Empresariales no asume ninguna responsabilidad, directa o indirecta o consecuencial ante cualquier tercero o ante cualquier otra persona que no sea el destinatario de este informe, por la información contenida en el mismo, sus interpretaciones o sus aplicaciones, o por omisiones, o por la fiabilidad que sobre el mismo pueda tener tales terceros o cualquier persona. La información contenida en este informe está basada en la revisión de registros públicos disponibles. Tal información, como se presenta, depende de la exactitud de dichos registros, así como de que los mismos comprendan información completa, lo cual no ha sido corroborado por Valoraciones Empresariales. Las declaraciones presentadas en este informe, concernientes a asuntos financieros, regulatorios o legales, deben ser entendidos como observaciones generales, basadas únicamente en la experiencia de Valoraciones Empresariales como consultor en valoración de activos, y no se debe considerar como una asesoría financiera, regulatoria o legal, la cual Valoraciones Empresariales no está autorizada a proveer. Todos y cada uno de los referidos asuntos, deben ser revisados con asesores apropiados y calificados en estas áreas. Este reporte no constituye una recomendación, sugerencia, opinión o aprobación, de ningún tipo de negociación con respecto a ninguna transacción, decisión o evaluación, y no debe considerarse como tal, bajo ninguna circunstancia, solamente como una determinación o estimación de valor, dada por un profesional con experiencia en este tipo de trabajos que utiliza metodológicas de general aceptación internacional.

OBJETIVOS

- Realizar una verificación física del inventario de elementos que se encuentra registrado en la base de datos de la entidad, elementos que registren materialidad como activos fijos.
- Realizar el avalúo de los activos fijos que sean sujetos a valoración para efectos contables.
- Identificar mediante placas debidamente codificadas y numeradas en orden consecutivo, los elementos verificados físicamente y que de acuerdo a su uso, característica o condición son sujetos de auditoria.

Objetivo General

Realizar auditoria del inventario de activos fijos propiedad de la entidad identificando los elementos que cumplen la condición para ser activos e incluyendo elementos nuevos que deban ser adicionados, para su posterior valoración. Los elementos se encuentran en los diferentes puntos de operación conforme lo acordado por la compañía y lo estipulado por la reglamentación vigente.

Este trabajo de auditoria se llevó a cabo de acuerdo con estándares establecidos para este efecto, procedimientos, parámetros y criterios para determinar la existencia de los activos, para dar cumplimiento a las normas legales establecidas para este propósito, partiendo del levantamiento del inventario físico de activos y su identificación, terminando con la construcción de la base de datos de activos fijos, mostrando la razonabilidad del trabajo realizado en los Estados Financieros de la entidad.

Bienes A Verificar Y Marcar

Los activos fijos objeto de inventario son los identificados como bienes muebles, maquinaria, equipos de cómputo y comunicación, vehículos, elementos especializados en general, que pertenecen a las redes de suministro o han sido asignados en custodia para las diversas labores a los funcionarios de la compañía. Elementos registrados al momento de su compra o fabricación en los archivos contables de la misma, Sujetos de depreciación y desgaste por el uso regular y manipulación.

Objetivos Específicos

- ✓ Realizar el reconocimiento del inventario de los activos fijos en propiedad y/o uso de TERMINAL DE TRANSPORTE.

- ✓ Establecer un parámetro de responsabilidad sobre la custodia de los bienes en cada compañía y de los bienes en general, permitiendo que los funcionarios estén al tanto del proceso.
- ✓ Realizar un análisis y conciliación frente a la base del registro contable y la inspección física.

ALCANCE

El alcance del trabajo realizado se resume en estos ítems:

1. Determinación de políticas, procesos y procedimientos.
2. Levantamiento físico del inventario general de los bienes sujetos de auditoria propiedad de TERMINAL DE TRANSPORTE, bajo la política establecida.
3. Informe final.

MANIFESTACIONES DEL AVALUADOR

Para los efectos del presente documento y en referencia al informe pericial, a fin de dar cumplimiento a las normas legales, manifestamos bajo la gravedad del juramento, lo siguiente:

(a) Que este dictamen se realiza bajo juramento;

(b) Entendemos prestado por la firma del presente dictamen que nuestra opinión es independiente y corresponde a nuestra real convicción profesional;

(c) Que no nos encontramos incursos en las causales de impedimento para actuar como peritos en este proceso, conforme a las normas legales;

(d) Que se acepta el régimen jurídico de responsabilidad como auxiliares de la justicia;

(e) Que tenemos los conocimientos necesarios para rendir el dictamen, pues se cuenta con los elementos y conocimientos técnicos para ello, como lo evidencian los documentos soporte anexos, que reflejan nuestra idoneidad y experiencia. Nos permitimos adicionar y ampliar algunos documentos en relación con el caso en cuestión, hemos sido designados y participado como peritos en los últimos años y confirmamos que a la fecha del presente informe no hemos sido designados en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte;

(f) Que se ha actuado leal y fielmente en el desempeño de esta labor, con objetividad e imparcialidad, tomando en consideración, tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes;

(g) No nos encontramos incursos en las causales de exclusión contenidas en el artículo 50 del Código General del Proceso, en lo pertinente.

(h) Los exámenes y la metodología seguidas para elaborar y presentar este informe no son diferentes respecto de los que hemos utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. El trabajo consistió, en esencia, en determinar lo que se indicó en los ordinales precedentes, en el objeto del proyecto, y lo concertado contractualmente.

(i) Los exámenes y la metodología seguida para elaborar y presentar este informe no son diferentes respecto de aquellos que utilizamos en el ejercicio regular de nuestra profesión como contadores públicos, ni respecto de los que hemos usado en peritazgos anteriores,
(j) Que todos los fundamentos que sirvieron de soporte para la elaboración del dictamen, son ciertos conforme a la información que hemos obtenido y están basados en la información suministrada por el cliente.
Por carecer de conocimiento y competencia profesional para ello, en desarrollo del presente peritaje Técnico Contable, se omitió toda consideración o juicio de valor de carácter jurídico.

TASADOR

VALORACIONES EMPRESARIALES

Somos la compañía con la más amplia experiencia profesional en el área de gestión de activos fijos a nivel nacional. Capitalizando nuestro expertise en más de 20 años, en los que hemos combinado las valuaciones junto con las políticas contables nacionales e internacionales (NIIF) para brindar soluciones integrales con alto valor integral para su empresa.

Equipo De Trabajo

Somos una compañía con talento colombiano que trabaja en la creación y desarrollo de consultorías y asesorías con valor agregado en los campos de valoración técnica empresarial y de activos, ofreciendo nuestros servicios con un alto sentido ético, oportunidad y calidad requerida por nuestros clientes para ayudar a lograr una mejor gestión administrativa y contribuir a su crecimiento.
Realizamos el inventario y valoración de activos fijos ajustados a las normas internacionales de información financiera NIIF. Identificamos las verdaderas necesidad que su negocio requiere según el tipo de activos, porque entendemos que todas las empresas y actividades son distintas.
JORGE WILSON GARCIA DUSSAN fundador, Gerente general de Valoraciones Empresariales SAS, contador público titulado, especialista en revisoría fiscal y contraloría, especialista en alta gerencia financiera, con diplomado en auditoría financiera, avaluador profesional, bajo registro N° 08078 RNA de la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO.
Inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores N°3686 en las categorías de: Inmuebles Urbano y Rurales y Maquinaria y Equipo y en el Registro Abierto de Avaluadores-RAA-AVAL 93391108 en las siguientes categorías como son: Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Maquinaria y Equipo, Activos Operaciones y Establecimientos de Comercio, Intangibles e Intangibles Especiales.
Experto en Planeación estratégica, con experiencia directiva y administrativa en el sector público y privado empresarial, alta experiencia laboral en las siguientes áreas:

Contable, Financiera, Tributaria, Auditoría y Control Interno, Valoración de Empresas, Marcas e Intangibles, Estructuración y Venta de compañías, Modelación financiera para toma de decisiones, Banca de Inversión, Gerencia de proyectos Inmobiliarios

Con amplia experiencia liderando y desarrollando diversos proyectos de inventario y valuación de activos fijos y de intangibles, manifiesta experiencia en varios sectores productivos fuerte competencia en el sector público con entidades nacionales como el SENA, 4-72, Alcaldía de Cartagena entre otras y con participación en entidades privadas de valiosa importancia para la economía (Sector Industrial – Construcción e Hidrocarburos: COLOMBIANA DE HIDROCARBUROS, RECAMIC, HL INGENIEROS S.A., MAMUT, Sector Farmacéutico: BAYER S.A., AVENTIS, COASPHARMA S.A.S., FARMACOOP, COSMEPOP, ETC); Valoraciones Empresariales en Cabeza de Jorge García y con el trabajo de un comprometido equipo de profesionales, ha adquirido en la valoración bajo estándar NIIF, favoreciendo clientes como: TIPIEL, URBANAS, SYMRISE, MAMUT, LA RIVIERA, CINEMARK, CHEVYPLAN, PDVSA GAS-COLOMBIA, FUNDACION PLAN, DEXSON – SCHENEIDER ELECTRIC COLOMBIA, demostrando así su amplia trayectoria en más de 16 años, periodo durante el cual ha crecido y se ha fortalecido reorganizando y estandarizando sus procesos con el fin de ofrecer y garantizar a sus clientes la mayor calidad del servicio.

CLIENTE

Terminal de Transportes S.A

MEMORIA DESCRIPTIVA

Los Activos objeto del presente inventario son propiedad de la entidad, ubicados en sus sedes en Bogotá (salitre, norte, sur), En la actualidad se encuentran en funcionamiento en toda su infraestructura y, por lo tanto, dichos activos se encuentran en sus instalaciones. Se programó realizar un inventario de los elementos con materialidad.

DESCRIPCIÓN DE LA ZONA

Las zonas donde se encuentran ubicados los activos:

TIPO DE ACTIVO
EQUIPO DE COMPUTACION TERMINAL CENTRAL
EQUIPO DE TELECOMUNICACIONES TERMINAL CENTRAL
EQUIPOS DE AYUDA AUDIOVISUAL
MAQUINARIA, EQUIPO, HERRAMIENTAS Y ACCESORIOS
MUEBLES Y ENSERES EN GENERAL
SUBESTACION DE ENERGIA TERMINAL SUR

en la ciudad de Bogotá, principalmente en el Terminal de Transportes ubicado en el barrio El Salitre.

INSPECCIÓN PREVIA Y RECORRIDO

De acuerdo a lo contemplado, previo al levantamiento físico de inventario, con el fin de revisar los detalles del proyecto, resolver dudas y requerir la información necesaria para el desarrollo de la labor. Se establecen los parámetros de toma la logística y demás requeridos para ejecutar el proyecto.

Para este efecto se considera la siguiente información:

*políticas de activación y gestión de activos adoptadas bajo estándar NIIF (PPYE)

*base de datos con corte a la fecha para los saldos.

* listado de almacenes o ubicaciones relacionadas con centros de costo.

Se solicitó al área contable una base completa con costos, vida útil, % salvamento, saldos y fechas, y que pudiera ligar las placas objeto de auditoría con la información contable, bajo las condiciones de la pandemia, el proceso requirió asistencia del equipo de todas las líneas o áreas definidas para acompañar el levantamiento físico.

- ✓ Se recibe y analiza la información suministrada por TERMINAL DE TRANSPORTE, que pueda ser útil para diagnosticar el estado del proyecto y planear su ejecución.
- ✓ Se Realiza una prueba piloto.
- ✓ Se establecen procedimientos y políticas de operación.
- ✓ Se establece una tasa de rendimiento óptima para establecer indicadores de seguimiento.
- ✓ Se establece el equipo de trabajo necesario para la labor.

Se realiza una proyección de dificultad y volumen para establecer las metodologías adecuadas a implementarse en la verificación de los ítems que se encuentran ubicados en las áreas referenciadas.

La base de datos de TERMINAL DE TRANSPORTE contiene la información generada por la herramienta contable, y la relación de los grupos de elementos que son sujetos de auditoria; Se parte de una base de aproximadamente 291 ítems, Esta base contiene la información relevante de los bienes sujetos de inventario y avalúo.

Se proyecta trabajar con los campos a saber:

*Número de Placa o código

*Descripción del bien

*Fecha de compra

*Costos de adquisición

*Vida útil

*Saldos al corte

*Ubicación

Para la toma física se recopila la información en un archivo plano con los siguientes campos:

PLACA	BLOQUE	PISO	AREA	UBICACIÓN AD	DESCRIPCION ELEMENTO	MARCA	MODELO	SERIAL	ESTADO	OBSERVACIONES

Se ejecuta una inspección a la base donde se seleccionan los elementos considerados cumplen la condición para ser conciliados con la toma física.

Para el desarrollo del proyecto se pusieron los siguientes criterios a conocimiento de TERMINAL DE TRANSPORTE como parte de las políticas de operación, establecidas para el proceso:

- ✓ Se debe informar sobre elementos que se encuentren almacenados en cajones o prestados en el momento de la visita, estos deberán disponerse para su registro.
- ✓ Los elementos que serán tomados dentro del inventario clasificados como activos fijos serán:
  - Elementos de mobiliaria y administrativos que aportan directamente a la operación de la entidad. (Mobiliaria y puestos de trabajo, Muebles auxiliares, mesas, sillas, electrodomésticos).
  - Equipos de cómputo comunicación e impresoras (que no estén en arriendo).
  - Otros equipos y maquinaria que cumpla la condición para ser activo fijo.
  - Instrumentos y herramientas.
  - Vehículos.

Placas de Marcación: Para el proceso se usaron placas de identificación en plata mate en 3M de 1.6 X 4.7 mm impresión térmica, código de barras y adhesivo.
También se le pego un protector para cuidar más las placas.



TOMA FISICA DE INVENTARIO

Se realizó un recorrido general por las zonas de operación específicas y áreas administrativas, para determinar la ubicación y estado de los activos objeto de estudio, para su posterior descripción, los recorridos se realizaron sin ninguna novedad, no se realizaron pruebas de equipos especializados, ni hubo requerimientos especiales pero se requirió de supervisión técnica para la labor, todas las

tareas fueron realizadas bajo los parámetros y condiciones de seguridad establecidas por la compañía, se contó con el acompañamiento de miembros de TERMINAL DE TRANSPORTE realizar los recorridos con los dos equipos de auditoria de Valoraciones Empresariales.

Identificación De Los Activos

Los activos presentan en su mayoría un grado medio de vetustez, por ende, para determinar la vida útil y remanente, se consideraron aspectos como: actualización tecnológica, mantenimientos mayores, adiciones a los componentes mayores, entre otros. Los bienes se han mantenido vigentes en la compañía por amplios periodos, aunque también existen activos nuevos con vidas corridas muy cortas. Además de óptimos programas de mantenimientos y actividad de control sobre los bienes que han permitido un mínimo desgaste de los bienes.

Este será el punto de conciliación principal de la toma física frente a lo contemplado en la base.
Se disponen 2 frentes de trabajo, encaminados a ejecutar el levantamiento físico de los bienes, considerando su uso o pertenecía a un grupo por su uso, condición y responsable, o encargado:

a. Sistemas o IT: equipos de cómputo, impresoras, servidores, centros de datos.
b. Maquinaria y afines: equipos de maquinaria, o de mantenimiento ajenas al entorno didáctico, otras herramientas eléctricas.
c. Muebles y enseres: mobiliario, escritorios, sillas, electrodomésticos y otro equipo de oficina, y otros.

Se entregan resultados discriminando cada tipo de activo resaltando que el grueso de la operación y de sus activos se concentra en cómputo, maquinaria y equipo especializado, aun cuando haya gran cantidad de elementos parte de muebles y enseres.

METODOLOGÍA APLICADA

El proceso de inventario y marcación de los activos se desarrolló sin contratiempos, los desplazamientos se realizaron durante el mes de octubre con dos equipos de trabajo, cada equipo conformado por dos auditores por parte de VALORACIONES EMPRESARIALES.
Con el levantamiento de inventario se estructuró una base que contenía todos los elementos físicamente identificados, el levantamiento físico se realiza una identificación de 266 elementos entendidos como activos fijos.

TIPO DE ACTIVO	CANTIDAD
EQUIPO DE COMPUTACION TERMINAL CENTRAL	87
EQUIPO DE TELECOMUNICACIONES TERMINAL CENTRAL	62
EQUIPOS DE AYUDA AUDIOVISUAL	3
MAQUINARIA, EQUIPO, HERRAMIENTAS Y ACCESORIOS	63
MUEBLES Y ENSERES EN GENERAL	49
SUBESTACION DE ENERGIA TERMINAL SUR	2
Total general	**266**

Se acude a la normativa para el desarrollo del proyecto una vez ejecutado el levantamiento físico, y la conciliación, en la etapa de valoración se analiza el enfoque de mercado que provee una indicación de valor mediante la comparación del activo con activos idénticos o comprables para los cuales se dispone de información de precio, siempre que el activo sujeto ha sido vendido recientemente en una transacción apropiada para considerarse conforme a la base de valor, o se comercian públicamente o hay transacciones observables frecuentes y/o recientes de activos similares. Para este efecto se acude al método de comparación por mercado, que permite identificar elementos similares en un mercado, para este caso un poco cerrado, y asignar un valor de reposición basado en características del bien, y los bienes afines del entorno donde se usa el bien; teniendo en cuenta la jerarquía de valor razonable, dado que algunas de las muestras de mercado para estos activos son Precio directamente no observables, en el estudio hay ausencia de valores comparativos de mercado para determinar el valor razonable.

El enfoque de costo por su parte provee un indicador de valor utilizando el principio económico de que un comprador no pagará más por un activo que el costo que representaría obtener un activo de igual utilizad, sea mediante compra y por construcción, saldo que ello involucrará tiempo, inconveniente, riesgo u otros factores indebido o excesivo. El enfoque brinda una indicación de valor calculando el costo de reposición o reproducción de un activo y haciendo deducciones por deterioro físico y otras formas pertinentes de obsolescencia. De esta forma la base de valor que se está usando está basada fundamentalmente te en costo de reposición, tal como sería valor de reposición. Aplicando el método de costo de reposición, método que indica valor mediante el cálculo del costo de un activo similar que ofrece una utilidad equivalente, para este efecto se recurre al costo del activo registrado y se proyecta su valor a presente para aplicar los deméritos, y analizar las condiciones de vida corrida y fecha de compra, frente al estado y funcionalidad.

Para el análisis de los elementos sujetos de avalúo, se recurrió al método de comparación por mercado, y nos apoyamos en el costo ajustado depreciado, con la información que se levantó, suministrada por el cliente, el ejercicio se apoya en el nivel jerárquico 3, en el que las observaciones

y el muestreo acude al criterio del avaluador, para establecer el valor razonable, de conformidad con los estudios de mercado, y el análisis muestral.

Análisis Propiedades Planta Y Equipo

Conforme al ejercicio de la Norma se pretende prescribir el tratamiento contable de propiedades, planta y equipo, de forma que los usuarios de los estados financieros puedan conocer la información acerca de la inversión que la entidad tiene en sus propiedades, planta y equipo, así como los cambios que se hayan producido en dicha inversión, que se ve reflejada en el inventario.

Los principales problemas que presenta el reconocimiento contable de propiedades, planta y equipo son la contabilización de los activos, la determinación de su importe en libros y los cargos por depreciación y pérdidas por deterioro que deben reconocerse con relación a los mismos.

El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprende:

(a) su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio;

(b) todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia;

(c) la estimación inicial de los costos de desmantelamiento o retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, cuando constituyan obligaciones en las que incurre la entidad como consecuencia de utilizar el elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos del de la producción de inventarios durante tal periodo.

A considerar que la depreciación es la distribución sistemática del importe depreciable de un activo a lo largo de su vida útil, y que el importe amortizable es el costo de un activo o la cantidad que lo sustituya, una vez deducido su valor residual; Así entonces se depreciará de forma separada cada parte de un elemento de propiedades, planta y equipo que tenga un costo significativo con relación al costo total del elemento, el cargo por depreciación de cada periodo se reconocerá en el resultado del periodo, salvo que se haya incluido en el importe en libros de otro activo, el método de depreciación utilizado reflejará el patrón con arreglo al cual se espera que sean consumidos, por parte de la entidad, los beneficios económicos futuros del activo.

A su vez el valor residual del activo será el importe estimado que la entidad podría obtener actualmente por desapropiarse del elemento, después de deducir los costos estimados por tal desapropiación, si el activo ya hubiera alcanzado la antigüedad y las demás condiciones esperadas al término de su vida útil.

DESARROLLO

DESARROLLO DE VALORACIÓN APLICADO

Una vez analizados los tres enfoques de valoración para la realización del presente trabajo de valoración, se definió como enfoque de valoración el de mercado:

Base valor de mercado

El valor de mercado es la cuantía estimada por la que un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción.

La definición de valor de mercado será aplicada de acuerdo con el siguiente marco conceptual:

(a) “La cuantía estimada” se refiere al precio expresado en términos de dinero que puede pagarse por un activo en una transacción de mercado realizada en condiciones de igualdad entre partes independientes. El valor de mercado es el precio más probable que puede obtenerse razonablemente en la fecha de valuación en conformidad con la definición del valor de mercado. Es el mejor precio razonablemente obtenible por el vendedor y el más ventajoso razonablemente obtenible por el comprador. Esta estimación excluye específicamente un precio estimado inflado o deflactado por condiciones o circunstancias especiales tales como una financiación atípica, acuerdos de sale and leaseback, consideraciones especiales o concesiones proporcionadas por cualquiera asociado con la venta, o cualquier elemento de valor disponible únicamente para un comprador o vendedor específico.

(b) “Un activo o pasivo debería intercambiarse” se refiere al hecho de que el valor de un activo o pasivo es la cantidad estimada y no un importe predeterminado o un precio de venta real. Es el precio en una transacción que cumple con todos los elementos de la definición de valor de mercado en la fecha de valuación.

(c) “En la fecha de valuación” requiere que el valor sea temporalmente específico en una fecha determinada. Ya que los mercados y las condiciones del mercado pueden variar, el valor estimado puede ser incorrecto o inapropiado en otro momento. El montante de la valuación reflejará el estado y circunstancias reales del mercado en una fecha de valuación efectiva, no los de una fecha pasada o futura.

(d) “Entre un comprador dispuesto a comprar” se refiere a uno que está motivado, pero no obligado a comprar. Este comprador no está ni muy entusiasmado ni dispuesto a comprar a cualquier precio. Este comprador es asimismo uno que compra de acuerdo con las realidades del mercado actual y con las expectativas actuales del mercado, más que en relación con un mercado imaginario o hipotético que no puede ser demostrado o cuya existencia no puede preverse. Se presupone que el comprador no pagaría un precio mayor que el que el mercado exige. El actual propietario está incluido entre quienes constituyen “el mercado”.

(e) “Y un vendedor dispuesto a vender” es un vendedor que ni está muy entusiasmado, ni se encuentra forzado a vender a cualquier precio ni está preparado para ofrecer un precio que no se considere razonable en el mercado actual. El vendedor dispuesto a vender está motivado para vender el activo en condiciones de mercado por el mejor precio obtenible en un mercado abierto después de una adecuada comercialización, cualquiera que este precio pueda ser. Las circunstancias del propietario actual no entran en estas consideraciones porque el vendedor dispuesto a vender es un propietario hipotético.

(f) “En una transacción libre” es una transacción entre partes que no tienen una relación particular o especial, como por ejemplo la de parentesco, la que hay entre una empresa matriz y sus filiales o la de casero e inquilino, que puede hacer que el nivel de precio no sea el propio del mercado o que esté. Se presume que la transacción al valor de mercado se realiza entre partes no relacionadas, actuando cada una independientemente.

(g) “Tras una comercialización adecuada” significa que el activo sería expuesto en el mercado de la manera más apropiada para lograr la venta al mejor precio razonablemente obtenido de acuerdo con la definición de valor de mercado. Se presume que el método de venta es el más apropiado para obtener el mejor precio en el mercado al cual tiene acceso el vendedor. La duración de la exposición no es un período fijo, sino que varía en función del tipo de activo y de las condiciones del mercado. El único criterio es que debe haber suficiente tiempo para permitir que el activo llame la atención de un número adecuado de agentes del mercado. El período de exposición tiene lugar con anterioridad a la fecha de valuación.

(h) “En la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente” presupone que tanto el comprador dispuesto a comprar como el vendedor dispuesto a vender están razonablemente informados sobre la naturaleza y características del activo, sus usos reales y potenciales y el estado del mercado en la fecha de valuación. Se presume de cada uno un uso prudente de esa información para buscar el precio más favorable para sus respectivas posiciones en la transacción. La prudencia es evaluada refiriéndose al estado del mercado en la fecha de valuación, no con la ventaja de la visión retrospectiva desde alguna fecha posterior. Por ejemplo, no es necesariamente imprudente para un vendedor vender activos en un mercado con precios en caída a un precio más bajo que el de niveles anteriores del mercado. En estos casos, como ocurre con otros intercambios en mercados con precios cambiantes, el comprador o vendedor prudente actuará de acuerdo con la mejor información del mercado disponible en ese momento.

(i) “Y sin coacción” establece que cada parte está motivada para emprender la transacción, pero no está forzosa ni excesivamente coaccionada para completarla.

El concepto de Valor de mercado presupone un precio negociado en un mercado abierto y competitivo donde los agentes actúan libremente. El mercado para un activo puede ser un mercado internacional o uno local. El mercado puede estar compuesto de numerosos compradores y vendedores, o puede estar caracterizado por un número limitado de agentes. El mercado en el cual

el activo está expuesto para la venta es aquel en el cual el activo intercambiado se intercambia normalmente.

El valor de mercado de un activo reflejará su mayor y mejor uso. El mayor y mejor uso de un activo es el uso de un activo que maximiza su potencial y que es posible, está legalmente permitido y es financieramente viable. El mayor y mejor uso puede suponer la continuación de un uso ya existente del activo o bien un uso alternativo. Esto es determinado por el uso que un agente del mercado tendría pensado para el activo al formular el precio por el cual está dispuesto a pagar. La naturaleza y fuente de los datos de entrada de la valuación debe ser consistente con la base de valor, que a su vez debe tener en cuenta el propósito de la valuación. Por ejemplo, pueden utilizarse diversos enfoques y métodos para llegar a una opinión de valor, siempre que se usen datos derivados del mercado. El enfoque de comparación, por definición, utilizará datos de entrada derivados del mercado. Para indicar el Valor de mercado, el enfoque de renta debe aplicarse utilizando datos de entrada y supuestos que serían adoptados por los agentes. Para indicar el Valor de mercado utilizando el enfoque del coste

, el coste de un activo de igual utilidad y la depreciación apropiada deberían determinarse mediante el análisis de costes y depreciación, basados en el mercado. 30.6. Los datos disponibles y las circunstancias relativas al mercado del activo valorado deben determinar cuál es el método o métodos de valuación más relevantes y adecuados. Si se basan en datos derivados del mercado debidamente analizados, cada método o enfoque utilizado debe proporcionar una indicación del Valor de mercado. El Valor de mercado no refleja los atributos de un activo que tiene un determinado valor para un propietario o vendedor específico y que no están disponibles para otros compradores en el mercado. Dichas ventajas pueden estar relacionadas con las características físicas, geográficas, económicas o jurídicas de un activo. El Valor de mercado requiere el descarte de cualquier elemento de valor de este tipo porque, para una fecha dada, lo único asumido es que hay un comprador dispuesto a comprar, no un comprador específico dispuesto a comprar.

Enfoque del coste

El enfoque del coste provee un indicador de valor utilizando el principio económico de que un comprador no pagaría por un activo más que el coste que representaría obtener un activo de igual utilidad, ya sea mediante compra o construcción, a no ser que ello involucrara tiempo, inconvenientes, riesgo u otros factores. El enfoque provee una estimación de valor calculando el coste de reposición o reproducción de un activo y haciendo deducciones por deterioro físico y otras formas pertinentes de obsolescencia.

El enfoque del coste debería aplicarse y atribuírsele peso significativo, en las siguientes circunstancias:

(a) los agentes pueden tener la posibilidad de recrear un activo con la misma utilidad que el activo objeto, sin restricciones reglamentarias o legales, y el activo podría ser recreado con tal rapidez que un agente no estaría dispuesto a pagar una prima significativa por la capacidad de usar el activo objeto inmediatamente,

(b) el activo no es un generador directo de ingresos y la naturaleza singular del activo desaconseja y no hace viable usar un enfoque basado en el ingreso o comparación, y/o
(c) la base de valor que se está usando está basada fundamentalmente en el coste de reposición, como es el caso del valor de reposición.

Método del Coste de reposición

Por lo general, el coste de reposición es el coste relevante para determinar el precio que pagaría un agente, ya que está basado en reproducir la utilidad del activo, no sus propiedades físicas exactas. Generalmente el coste de reposición se ajusta por deterioro físico y todas las formas pertinentes de obsolescencia. Después de dichos ajustes, se puede hacer referencia a él como coste de reposición depreciado.
Los pasos claves en el método del coste de reposición, son:
(a) calcular todos los costes en que incurriría un agente típico que buscase crear y obtener un activo que proporcione una utilidad equivalente,
(b) determinar si hay alguna depreciación relacionada con obsolescencia física, funcional o externa asociada con el activo objeto, y
(c) deducir la depreciación total de los costes totales para llegar al valor del activo objeto. El coste de reposición generalmente es el de un activo nuevo equivalente, es decir, uno que provee una función similar y equivalente a la del activo que se está valuando, pero que responde a un diseño contemporáneo y está construido o hecho usando materiales y técnicas actuales y coste- eficientes.

METODO DE MERCADO

Este método consiste en realizar un análisis de la oferta de bienes similares, en principio dentro de la misma zona o sector de influencia y alternativamente en sectores de alguna manera comparables.

En la aplicación del método de comparación de mercado se analizaron los indicadores de valor que se refieren a elementos similares a los que se avalúan; en el análisis y comparación se tomaron en cuenta entre otros factores: disposición, almacenaje, movimientos, mantenimientos, reparaciones, vida útil estimada, origen, calidad, adecuaciones tecnológicas, conservación y destino económico.

METODO DE COSTOS

La metodología para la estimación del Valor Razonable por el Enfoque de Costos consta de dos pasos consecutivos:

i. Determinación del Costo de Reposición a Nuevo de los Activos
ii. Obtener el Valor Razonable deduciendo del Costo de Reposición a Nuevo todos los tipos de depreciación que apliquen a los Activos alcanzados

i. Determinación del Costo de Reposición a Nuevo (“CRN”)

En el caso de los muebles y enseres, equipos de cómputo y comunicaciones, etc, el costo de reposición a nuevo está compuesto por una serie de componentes del costo total, que mencionamos a continuación y se aplican según corresponda a cada caso:

- Precio unitario básico
- Transporte internacional e importación
- Transporte nacional
- Instalación y montaje

Precio unitario básico

Los precios básicos fueron obtenidos a través de consultas de precios a proveedores y/o fabricantes, análisis de información de archivo existente, publicaciones especializadas, y facturas de compra provistas por la Compañía.

Los restantes componentes que se explican a continuación se obtuvieron aplicando porcentajes sobre los precios básicos, provenientes de estándares habitualmente utilizados en la valuación de bienes similares. Dependiendo de cada tipo de bien, se incluyeron los conceptos pertinentes de entre los siguientes:

Transporte Internacional e Importación

Los gastos de importación o de nacionalización incluyen:

- Flete internacional: costo del flete desde el país de origen hasta el país destino, por vía marítima, aérea o terrestre.
- Seguro transporte internacional: pólizas de cobertura en caso de siniestro durante el traslado desde fábrica o puerto de embarque hasta puerto destino.
- Derecho de aduana: tributo por ingresar bienes importados, es un porcentaje del valor CIF según legislación vigente.
- Otros gastos de importación: otros costos tales como estibaje y estadía en puerto, gastos bancarios y honorarios de despachante de aduana.

Transporte Nacional

- Flete interno: costo de traslado interno hasta el lugar donde prestarán servicio, desde fábrica para bienes nacionales, o desde puerto nacional para bienes importados.
- Seguro transporte nacional: Corresponden a la erogación efectuada en concepto de pólizas de cobertura de los activos en caso de siniestro, ocurrido durante el transporte interno y el período de montaje hasta su puesta en marcha.

ii. Obtención del Valor Razonable

Para llegar al Valor Razonable, los valores a nuevo obtenidos con la metodología expuesta se le aplicaron deducciones por deterioro físico y por todas las formas pertinentes de obsolescencia.

Para el análisis consideramos el siguiente tipo de depreciación:

a) Deterioro físico

Deterioro físico

El deterioro físico generalmente es el resultado por el paso del tiempo, por exposición a elementos naturales o al medio ambiente, y a desgastes y/o defectos causados por la operación. Todo esto es lo que se conoce como el agotamiento de la vida útil del bien.

Los protocolos de operación y el nivel de uso al que fue exigido un equipo es generalmente un buen indicador del deterioro físico. Por ejemplo, sobre exigir por encima de las condiciones de diseño, u operar sin las debidas rutinas de mantenimiento, hará que los equipos e instalaciones se deterioren más rápidamente que unidades idénticas operadas dentro de los parámetros normales.

La primera medición del deterioro físico es sobre la porción de la edad. Cuando se dispone de datos estadísticos de producción sobre el uso del bien, este deterioro físico puede ser calculado mediante la relación:

Otro método consiste en utilizar la relación Edad/Vida para medir el deterioro físico, mediante la fórmula:

La Vida Física Remanente o Vida Útil Remanente constituye un pronóstico de vida útil futura en años a partir de la fecha actual de referencia. Sumada a la edad efectiva, se obtiene la vida útil total del bien. Este concepto utiliza un aspecto adicional: supone que, una vez alcanzada una determinada edad, es factible ampliar el horizonte de vida útil inicialmente previsto, siempre y cuando los activos se encuentren bien conservados. La Edad Efectiva puede ser calculada desde la fecha de puesta en marcha original, ponderando en caso de corresponder, las inversiones o ampliaciones hechas en diferentes años sobre un grupo de activos.

La segunda medición de obsolescencia física deriva de la condición de conservación, generalmente como resultado de: (i) las tareas de mantenimiento para sostener la confiabilidad del equipo, y (ii) las intervenciones en modernizaciones y actualizaciones.

FUENTE DE INFORMACIÓN

JERARQUÍA DEL VALOR RAZONABLE

Para hacer un análisis de la jerarquía de valor aplicado en este proceso de valoración se presenta los tres niveles de jerarquía y sobre estos exponemos el aplicado:

- Los datos de entrada de Nivel 1, son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de Nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.

- Los datos de entrada nivel 3, comprende datos de entrada no observables (incluyendo los datos propios de la entidad que se ajustan si fuera necesario para reflejar los supuestos que los participantes de mercado utilizarían dadas las circunstancias).

De acuerdo a la información recopilada, se consideran los siguientes criterios para la evaluación y análisis vinculado al cálculo del Valor Razonable de los activos, Para el análisis de los elementos sujetos de avalúo, se recurrió a la base de valor de mercado, con enfoque al coste mercado y método del coste de reposición, de acuerdo a la establecido a las normas internacionales de valuación (IVS), con la información que se levantó y suministrada por el cliente, el ejercicio se apoya en el nivel jerárquico 2 y 3, en el que las observación y el muestreo acude al criterio del avaluador, para establecer el valor razonable, de conformidad con el estudio de mercado y el análisis muestral.

INCIDENCIAS EN LA VIDA UTIL (ACTIVOS FIJOS)

Se entiende por vida útil el tiempo durante el cual un activo puede ser utilizado, tiempo durante el cual puede generar renta. Para determinar si un elemento de propiedades, planta y equipo ha visto deteriorado su valor, se aplicará la NIC 36 Deterioro del Valor de los Activos, estos como consecuencia de su utilización, se desgastan hasta el punto de quedar inservibles, algunos activos, por su naturaleza y destinación, o por el uso que se haga de ellos, pueden tener mayor vida útil que otros, dependiendo del uso (manipulación) aplicado a un bien este se verá deteriorado, esto considerando la razón social de una entidad en la cual se entiende cuan desgastado puede llegar a verse un activo de acuerdo a su uso en el proceso de producción o servicio que ofrezca una compañía.

Existen varios factores que afectan el deterioro así como el valor de un bien, la vida útil depende directamente del tiempo de uso de un bien, sin embargo hay que considerar que los constantes avances tecnológicos afectan fuertemente los valores de los bienes enmarcados dentro del grupo de Equipos de Cómputo y comunicaciones, y aunque algunos bienes continúen en uso cuando culmina su vida útil definida fiscalmente, y la vida útil de un activo pueda extenderse si se le hacen reparaciones y adiciones, (como por ejemplo cuando se repotencia un vehículo), estos activos se someten regularmente a mantenimientos y ajustes lo cual relaciona directamente la vida útil con la vida operacional y el mantenimiento de los bienes, la vida útil puede variar o modificarse teóricamente fuera de los conceptos fiscales establecidos, así como puede ampliarse conforme al mantenimiento o uso, también puede acortarse por los mismos factores, o por el criterio de obsolescencia programada. Los criterios que afectan la vida útil de un bien deben ser aterrizados a una política de la compañía, conforme lo establecen las políticas nacionales, como cambios de estimación concepto que debe ajustarse a las políticas de la de la misma, así como a sus objetivos y prospección. El valor de estos bienes en un mercado que castiga fuertemente ante la obsolescencia de la tecnología, se verá ajustado a su valor de salvamento, mientras fiscalmente se podrá retirar de la contabilidad, aunque pueda seguir en funcionamiento o en uso.

La vida útil es tomada como referencia para la depreciación de los activos fijos, para lo cual se divide el valor del activo por su vida útil para determinar la alícuota de depreciación. No siendo este método de depreciación el más adecuado a un bien pues por lo general el desgaste no es lineal.
La vida útil de un activo se definirá en términos de la utilidad que se espere que aporte a la entidad. La política de gestión de activos llevada a cabo por la entidad podría implicar la disposición de los activos después de un periodo específico de utilización, o tras haber consumido una cierta proporción de los beneficios económicos incorporados a los mismos. Por tanto, la vida útil de un activo puede ser inferior a su vida económica. La estimación de la vida útil de un activo, es una cuestión de criterio, basado en la experiencia que la entidad tenga con activos similares.
La vida útil definida para el caso particular de TERMINAL DE TRANSPORTE , se asemeja mucho y se apoya en la regularmente usada para efectos fiscales, las condiciones de uso y la naturaleza de la operación permiten ubicar bajo estos estos parámetros los bienes sujetos de avalúo, partiendo también de la información contable suministrada por la compañía, parte de esta información es la fecha de compra o adquisición de los bienes, importante en la definición de la vida útil y parte de la deducción de la vida remanente, sin embargo para este efecto no siempre se cuenta con toda la información, pues por lo general se genera una lista de bienes como elementos que no están activados en la base o contabilizados, es necesario definir o interpretar una fecha promedio para los bienes, considerando la ubicación, tipo, estado y otros factores que permitan establecer una aproximación a la fecha de adquisición y a su vez no castigue bruscamente el valor razonable de los mismos, pues elementos antiguos que han cumplido su vida útil pueden aun conservar su utilidad y seguir activados, consideración que se podrá evaluar en la posterior medición de deterioro de valor, para el siguiente periodo en que se evalúe el criterio de valor razonable para los bienes.
Para ambientes diferentes a los del interior las condiciones de los bienes suelen ser más difíciles, es así como, la CORROSIÓN atmosférica, que es la causa más frecuente de la destrucción de metales y aleaciones, es posible únicamente cuando la superficie metálica está humedecida. El mecanismo de corrosión es de naturaleza electroquímica.

El electrolito es una capa de humedad que unas veces es extremadamente delgada e invisible y otras moja perceptiblemente el metal. La corrosión depende del tiempo en que esta capa permanece sobre la superficie metálica; los contaminantes gaseosos y sólidos potencian el efecto corrosivo de los factores meteorológicos. Así, el proceso de corrosión depende fundamentalmente de la humedad relativa del aire y de los contaminantes presentes en el mismo, y este fenómeno ajeno al uso o a la depreciación de los elementos es un factor importante en la consideración de deterioro de un bien, por lo que resulta fundamental brindar a los elementos en custodia así se encuentren en desuso, un adecuado almacenaje para protegerles de las circunstancias adversas de la corrosión, la humedad y otros factores externos de deterioro.

Bajo el criterio establecido por las políticas NICSP, Valoraciones Empresariales SAS, proyecta una estimación de vidas útiles, que puede ser o no adoptada por la entidad, los bienes que han excedido

su vida útil inicial, se permitirán renovar la totalidad de la misma para periodo a periodo proceder a medir indicios de deterioro y determinar los ajustes en la vida útil o en el valor razonable si hay lugar. En el mismo sentido los bienes que están fiscalmente depreciados y ya no figuran en los listados contables se conservaran con el valor razonable de acuerdo a lo observado en el inventario físico, y la información suministrada por la entidad.

Para este efecto se sugiere una clasificación de los grupos con el fin de reducir la variabilidad de los mismos y el efecto en la depreciación por la vida útil. La vida útil se proyectará en la medida que el activo de acuerdo a su uso, se conserve, así entonces se observaran activos con vida corrida extensa y que aún se permiten continuar prestando su servicio de manera adecuada, atendiendo a los debidos mantenimientos y almacenamiento pertinente. Por esto se sugiere conservar la vida útil inicial para establecer un periodo de renovación de la vida de estos bienes. Ya que a pesar de su vetustez los bienes se conservan se alargará su vida útil, y se medirá periódicamente si presentan indicios de deterioro.

RESULTADO PROCESO DE INVENTARIO

Se ejecuta conciliación preliminar con placas y referencias inmediatas, posteriormente se determinan las características más afines para conciliar, este proceso requiere de intervención del cliente para identificar los elementos y conciliar faltantes de la base contable contra los sobrantes del inventario físico.

ESTADO	CANTIDAD
Nuevo	13
Verificado	253
Total general	**266**

RESULTADO

El propósito del avalúo considera establecer un estimado de valor razonable para los activos, un monto que corresponda apropiadamente al reflejo de los estados financieros. Se utilizaron los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran un grupo de activos idénticos o comparables (similares) a través de la investigación y estudios de mercado, se establece el valor de reposición a nuevo de un bien existente, bajo el supuesto de tener que adquirirlo a costos actuales, con las diferencias de los mercados externos para los cuales se deberán considerar las tasas, impuestos y demás, que afectan el valor comercial del bien.

El análisis realizado arroja que, por la naturaleza de la operación de TERMINAL DE TRANSPORTE, el mayor porcentaje del valor correspondiente a activos fijos se encuentra concentrado, claramente en la operación por ser esta el musculo de la compañía sus operaciones, maquinaria y equipos en mayor medida. Los activos han tenido un buen mantenimiento este se puede verificar con el departamento de mantenimiento y técnica de la empresa, del cual se tuvo información al respecto. Que al existir esta diferencia la depreciación contable va a ser más acelerada que la depreciación física y útil del activo que es la que mide un proceso valuativo.

Etiquetas de fila	Suma de VALOR RAZONABLE	
EQUIPO DE COMPUTACION TERMINAL CENTRAL	$	288.674.588,76
EQUIPO DE TELECOMUNICACIONES TERMINAL CENTRAL	$	331.230.813,37
EQUIPOS DE AYUDA AUDIOVISUAL	$	322.694,43
MAQUINARIA, EQUIPO, HERRAMIENTAS Y ACCESORIOS	$	332.838.722,37
MUEBLES Y ENSERES EN GENERAL	$	165.713.102,27
SUBESTACION DE ENERGIA TERMINAL SUR	$	365.869.324,09
Total general	**$**	**1.484.649.245,29**

CONCLUSIONES

- La administración de activos de TERMINAL DE TRANSPORTE, es buena, no han existido pérdidas De los activos que se han adquirido en los últimos años.

- Este trabajo de valoración se llevó a cabo de acuerdo con las normas, procedimientos, parámetros y criterios determinando el valor comercial de los activos, y dando cumplimiento a las normas legales establecidas para este propósito

- Dentro del proceso de inventario no se encontraron situaciones atípicas o significativas más que las propias del proceso desarrollado, que de acuerdo a nuestra experiencia en procesos similares estuvo enfocado dentro de lo normal.

LAS RECOMENDACIONES

Estadísticas históricas de precios de las compras para hacer análisis de deterioro posteriores desde el punto de vista financiero y económico.

Establecer bodegas físicas virtuales de elementos para bajas, para hacer análisis de deterioro posteriores desde el punto de vista técnico

Revisión de cambio de uso y traslado que afecte la vida útil, el personal que custodia los activos debe ser consciente del manejo que se les da a los activos desde que son adquiridos, así como su vida útil y su adecuado mantenimiento.

Establecer adecuadamente la clasificación de los bienes a considerarse como activos o menor valor para efectos de una medición posterior.

Se recomienda complementar en la práctica de vidas útiles y de salvamento acorde al ejercicio práctico de los bienes. Para efectos de una correcta medición posterior.

BIBLIOGRAFIA

- Listado Contable Suministrado.
- Cotizaciones e indagatorias realizadas en empresas comercializadoras de equipos.
- Bases de Datos de Información de Inventarios de VALORACIONES EMPRESARIALES SAS.

CERTIFICACION

El suscrito Gerente de la firma VALORACIONES EMPRESARIALES SAS., con Nit. 830.097.305 – 9 y con Matrícula de Avaluador Profesional 08 – 078 y R.N.A. 03073266, CERTIFICA que la valoración realizada al activo, de TERMINAL DE TRANSPORTE, con domicilio en la ciudad de Bogotá, en los siguientes términos:

1. Que no existe ningún interés por parte de nuestra empresa ni por el equipo avaluador designado por la misma en los sujetos del avalúo.
2. Que el presente trabajo de Valoración se realizó bajo los principios de la independencia e imparcialidad, ya que no existe parentesco con las directivas de la compañía.
3. Que la metodología aplicada en la valoración está acorde a las normas internacionales de valuación emitidas por IVSC (INTERNATIONAL VALUATION STANDART COUNCIL), aplicando la metodología con enfoque de mercado.
4. Que hemos realizado el presente trabajo bajo los lineamientos del código de ética del valuador, obrando todo el tiempo con integridad, imparcialidad, objetividad, independencia, capacidad y sin ningún interés personal
5. Que tenemos el conocimiento y la experiencia suficiente para realizar valoraciones a este tipo de activos.
6. Que la empresa VALORACIONES EMPRESARIALES SAS. Posee experiencia por más de 22 años como valoradores a nivel nacional y con experiencia en valoraciones para NIIF, IFRS y US GAAP para compañías a nivel nacional.

Atentamente,



JORGE WILSON GARCIA DUSSAN
Gerente General
Matricula Avaluador Profesional 08-078
Registro Nacional de Avaluadores N° 3686
Registro Abierto de Avaluadores N°93391108