



Bogotá D.C, 06 de junio de 2024

Señor
CESAR MAURICIO PATIÑO CADENA
ALCALDÍA LOCAL DE SANTA FE
Ciudad

Ref: Cotización Proceso Medición Posterior Y Conceptos Técnicos.

Cordial saludo

Basado en el correo electrónico suministrado por usted para la cotización para la realización del proceso de medición posterior y concepto técnico de los bienes de propiedad de la Alcaldía Local De Santa Fe, tenemos el agrado de adjuntar nuestra propuesta para realizar el presente avalúo de los bienes muebles e inmuebles de su entidad, ubicados a nivel nacional.

A espera de su comentarios y aceptación.

Vigencia de la propuesta: 30 días.

Atentamente

ING. YOEL ENRIQUE ALMAZO VILLAR
Cel: 312 489 03 00
Gerente COMSUBCOL SAS



TÉRMINOS GENERALES DE LA PROPUESTA



1. BASES DE LA OFERTA

El Departamento de inventario y avalúos de **COMSUBCOL SAS**, se ha especializado en la realización de toma física y revisión de vidas útiles de Bienes muebles e inmuebles de tipo urbano y rural a nivel Nacional, además de instalaciones industriales y obras civiles especiales.

A este departamento pertenece un grupo de profesionales con diferentes especialidades (economía, contaduría, administración inmobiliaria, ingeniería Catastral y Geodesta, ingeniería Civil, Eléctrica y Arquitectura, entre otras) y cuenta con gran experiencia en este tipo de trabajos.

La experiencia de estos profesionales permite asegurar que el desarrollo del trabajo se realizará dentro de un marco que garantiza la satisfacción de las necesidades y requerimientos de los avalúos con propósitos contables, utilizando metodologías técnicas especializadas y apropiadas, dentro de los parámetros de calidad y profesionalismo que se requiere.

2. OBJETO Y ALCANCE DE LOS TRABAJOS

Toma física, Medición posterior, avalúo de bienes inmuebles y conceptos técnicos de los bienes muebles e inmuebles de propiedad de Alcaldía Local De Santa Fe, de acuerdo con su solicitud comprenderá los bienes que relacionamos a continuación, los cuales se visitarán por funcionarios de nuestra firma, en compañía con un (1) funcionario de su entidad:



ELEMENTOS TOMA FISICAS POR GRUPOS	CANT.
BIENES BENEFICIO Y USO PUBLICO EN SERVICIO	1.00
EDIFICACIONES	11.00
EQUIPO DE COMPUTACION	298.00
EQUIPO DE CONSTRUCCION	56.00
EQUIPO DE MUSICA	216.00
EQUIPO DE TRANSPORTE TERRESTRE	6.00
EQUIPO MEDICO Y CIENTIFICO	3.00
EQUIPO Y MAQUINA DE OFICINA	271.00
EQUIPOS DE COMEDOR, COCINA, DESPENSA Y HOTELERIA	20.00
EQUIPOS DE COMUNICACION	54.00
EQUIPOS DE RECREACION Y DEPORTE	22.00
HERRAMIENTAS Y ACCESORIOS	62.00
MAQUINARIA INDUSTRIAL	1.00
MUEBLES Y ENSERES	821.00
OTRA MAQUINARIA Y EQUIPO	7.00
SOFTWARE	2.00
TERRENOS URBANOS	11.00
Total general	1,862.00

ELEMENTOS MEDICION POSTERIRO POR GRUPO	CANT.
EDIFICACIONES	11
EQUIPO DE COMPUTACION	187
EQUIPO DE CONSTRUCCION	1
EQUIPO DE MUSICA	21
EQUIPO DE TRANSPORTE TERRESTRE	4
EQUIPO MEDICO Y CIENTIFICO	2
EQUIPO Y MAQUINA DE OFICINA	105
EQUIPOS DE COMEDOR, COCINA, DESPENSA Y HOTELERIA	8
EQUIPOS DE COMUNICACION	9
HERRAMIENTAS Y ACCESORIOS	3
MUEBLES Y ENSERES	39
OTRA MAQUINARIA Y EQUIPO	3
Total general	393



Item	Descr. Grupo	Medidas
1	TERRENOS URBANOS	1562.96
2	EDIFICACIONES	1335.70
3	TERRENOS URBANOS	200.00
4	TERRENOS URBANOS	N/A
5	TERRENOS URBANOS	88.20
6	EDIFICACIONES	160.50 (M2)
7	EDIFICACIONES	N/A
8	EDIFICACIONES	195.39
9	TERRENOS URBANOS	179.50 (M2)
10	TERRENOS URBANOS	396.96 (M2)
11	TERRENOS URBANOS	87.00 (M2)
12	TERRENOS URBANOS	N/A
13	TERRENOS URBANOS	272.00 (M2)
14	EDIFICACIONES	644.00 (M2)
15	TERRENOS URBANOS	533.80 M2
16	TERRENOS URBANOS	2344.40

ELEMENTOS CONCENTO TECNICO	CANT.
EQUIPO DE COMPUTACION	8
EQUIPO DE CONSTRUCCION	1
EQUIPO DE TRANSPORTE TERRESTRE	2
EQUIPO MEDICO Y CIENTIFICO	1
EQUIPO Y MAQUINA DE OFICINA	21
EQUIPOS DE COMEDOR, COCINA, DESPENSA Y HOTELERIA	1
HERRAMIENTAS Y ACCESORIOS	12
MUEBLES Y ENSERES	40
Total general	86

3. METODOLOGÍA

Para la realización de La Medición Posterior de la referencia con antelación a la visita de inspección se requiere saber las políticas contables adoptada por la institución propietaria de dichos bienes y se aplicara las siguientes actividades al proceso:

- ✓ Toma física
- ✓ Medición posterior a los bienes muebles
- ✓ Avalúo bienes inmuebles
- ✓ Concepto técnico



3.1. Bienes inmuebles

Para la asignación del valor de los bienes inmuebles, éstos se clasifican en dos categorías, que reciben tratamientos metodológicos diferentes, a saber: bienes inmuebles no depreciables y bienes inmuebles depreciables.

A.- Bienes inmuebles no depreciables:

Los bienes inmuebles no depreciables son aquellos que no están sujetos a desgaste o deterioro originado por el uso a que están sometidos, como es el caso de los terrenos.

La asignación del valor de los terrenos se realiza aplicando cualquiera de los siguientes métodos, según sea el caso:

- Método de comparación de mercado
- Método de rentabilidad o capitalización de rentas
- Método Residual

Para todos estos métodos es indispensable involucrar en el análisis de determinación de precios los factores como productividad del predio, localización con respecto a la cabecera municipal y a las vías aledañas, servicios, recursos naturales, etc.

B.- Bienes inmuebles depreciables:

Los bienes inmuebles depreciables son aquellos que sí están sujetos a desgaste y deterioro originados por el uso y la acción de agentes ambientales. Es este el caso de las construcciones, zonas de Recreación y demás obras civiles. Para las construcciones se presentará el valor de realización actual o presente, que se obtiene restando del valor de reposición de cada edificación el demérito ocasionado principalmente por el uso a que están sometidas y el deterioro que presentan. El demérito o depreciación técnica es calculado con base en la edad y la vida útil estimada de cada construcción.

C. Información Requerida:

Para la realización del avalúo de inmuebles, se requiere consultar documentación como planos generales de terreno, planos detallados de las construcciones, Certificados de Tradición y Libertad no mayor a tres meses, Escrituras Públicas de propiedad de los inmuebles, y edad de las edificaciones y Norma de Uso del Suelo Vigente Expedida por planeación Municipal, entre otros.

3.2. Bienes Muebles



Para la toma física se requiere la base de dato de los elementos a inspeccionar, donde se en menciones el responsable y los sitios de ubicación (de acuerdo al formato que la entidad requiera para mejor utilización de programa que manejen:

Para La Medición Posterior de los bienes muebles se aplicará la metodología de costo de reposición depreciado, para lo cual se requiere la base de dato reciente donde se especifique número de identificación del bien, descripción, grupo, placa, fecha de ingreso, valor histórico, vida útil de acuerdo con las políticas de la entidad, responsables y ubicación dentro de las edificaciones.

Se realizarán la visita de inspección a la propiedad, en la cual se verificarán las características de los bienes muebles, así mismo, se recopilará y complementará la demás información pertinente.

NOTA: En el evento en que los interesados en la realización de los avalúos no posean la totalidad de la información, el estudio de avalúo se realizara con la mayor información que nos puedan suministrar

EQUIPO DE TRABAJO MÍNIMO

1 Coordinador, el cual será el encargado de vigilar por cuenta del contratista la buena prestación de los servicios y de revisar, corregir, tramitar y controlar la ejecución del contrato de conformidad con los parámetros fijados por la entidad.

1 Avaluador.

1 Auxiliar.

4. ENTREGA DE RESULTADOS

El resultado de la medición posterior se consignará en un informe que incluirá entre otros, los siguientes aspectos:

- ✓ Indicación de la clase de avalúo que se realiza y la justificación de por qué es el apropiado para el propósito pretendido.
- ✓ Explicación de la metodología utilizada.
- ✓ Identificación y descripción de los bienes, precisando la cantidad y estado o calidad de sus componentes.
- ✓ Los valores de referencia o unitarios que se utilicen y sus fuentes.
- ✓ Las cantidades de que se compone el bien o derecho valorado, que se utilizaron para realizar los cálculos.
- ✓ El valor resultante de la medición posterior.
- ✓ La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año.



- ✓ Anexos fotográficos de cada elemento de la base de dato.
- ✓ Documentos del perito
- ✓ Informe toma de física con conciliación.
- ✓ Informe avalúos inmuebles.

5. VISITA DE INSPECCIÓN

5.1. Visita Física Inspección:

Para las visitas físicas de inspección a los diferentes puntos donde se encuentran los bienes muebles e inmuebles, es necesario que los funcionarios encargados puedan tener acceso a todos los sitios o dependencias donde se encuentran los bienes, durante el tiempo que se demore la recopilación y verificación de la información, dependiendo de la disponibilidad de tiempo por parte de su entidad.

6. PLAZO DE EJECUCION Y ENTREGA DE INFORMES:

El plazo de ejecución de los trabajos para la entrega del informe final, se estima en TREINTA (30) DIAS hábiles, contados a partir de la terminación de la visita física de inspección a los bienes inmuebles y activos fijos y de la disponibilidad de la documentación requerida y necesaria para la elaboración de los respectivos informes.



7. HONORARIOS

El monto de los honorarios, incluido el IVA, se detalla a continuación, para cada caso:

ELEMENTOS TOMA FISICAS POR GRUPOS	CANT.	VALOR UNITARIO	IVA 19%	VALOR TOTAL
BIENES BENEFICIO Y USO PUBLICO EN SERVICIO	1	8,000.00	1,520.00	\$ 9,520.00
EDIFICACIONES	11	8,000.00	1,520.00	\$ 104,720.00
EQUIPO DE COMPUTACION	298	8,000.00	1,520.00	\$ 2,836,960.00
EQUIPO DE CONSTRUCCION	56	8,000.00	1,520.00	\$ 533,120.00
EQUIPO DE MUSICA	216	8,000.00	1,520.00	\$ 2,056,320.00
EQUIPO DE TRANSPORTE TERRESTRE	6	8,000.00	1,520.00	\$ 57,120.00
EQUIPO MEDICO Y CIENTIFICO	3	8,000.00	1,520.00	\$ 28,560.00
EQUIPO Y MAQUINA DE OFICINA	271	8,000.00	1,520.00	\$ 2,579,920.00
EQUIPOS DE COMEDOR, COCINA, DESPENSA Y HOTELERIA	20	8,000.00	1,520.00	\$ 190,400.00
EQUIPOS DE COMUNICACION	54	8,000.00	1,520.00	\$ 514,080.00
EQUIPOS DE RECREACION Y DEPORTE	22	8,000.00	1,520.00	\$ 209,440.00
HERRAMIENTAS Y ACCESORIOS	62	8,000.00	1,520.00	\$ 590,240.00
MAQUINARIA INDUSTRIAL	1	8,000.00	1,520.00	\$ 9,520.00
MUEBLES Y ENSERES	821	8,000.00	1,520.00	\$ 7,815,920.00
OTRA MAQUINARIA Y EQUIPO	7	8,000.00	1,520.00	\$ 66,640.00
SOFTWARE	2	8,000.00	1,520.00	\$ 19,040.00
TERRENOS URBANOS	11	8,000.00	1,520.00	\$ 104,720.00
Total general				\$ 17,726,240.00

ELEMENTOS MEDICION POSTERIOR POR GRUPO	CANT.	VALOR UNITARIO	IVA 19%	VALOR TOTAL
EDIFICACIONES	11	16,000.00	3,040.00	209,440.00
EQUIPO DE COMPUTACION	187	16,000.00	3,040.00	3,560,480.00
EQUIPO DE CONSTRUCCION	1	16,000.00	3,040.00	19,040.00
EQUIPO DE MUSICA	21	16,000.00	3,040.00	399,840.00
EQUIPO DE TRANSPORTE TERRESTRE	4	16,000.00	3,040.00	76,160.00
EQUIPO MEDICO Y CIENTIFICO	2	16,000.00	3,040.00	38,080.00
EQUIPO Y MAQUINA DE OFICINA	105	16,000.00	3,040.00	1,999,200.00
EQUIPOS DE COMEDOR, COCINA, DESPENSA Y HOTELERIA	8	16,000.00	3,040.00	152,320.00
EQUIPOS DE COMUNICACION	9	16,000.00	3,040.00	171,360.00
HERRAMIENTAS Y ACCESORIOS	3	16,000.00	3,040.00	57,120.00
MUEBLES Y ENSERES	39	16,000.00	3,040.00	742,560.00
OTRA MAQUINARIA Y EQUIPO	3	16,000.00	3,040.00	57,120.00
Total general				7,482,720.00

Item	Descr. Grupo	Medidas	Valor Avaluio inmuebles
1	TERRENOS URBANOS	1562.96	\$ 2,250,000.00
2	EDIFICACIONES	1335.70	\$ 4,150,000.00
3	TERRENOS URBANOS	200.00	\$ 750,000.00
4	TERRENOS URBANOS	N/A	\$ 1,300,000.00
5	TERRENOS URBANOS	88.20	\$ 575,250.00
6	EDIFICACIONES	160.50 (M2)	\$ 1,000,000.00
7	EDIFICACIONES	N/A	\$ 320,000.00
8	EDIFICACIONES	195.39	\$ 1,200,000.00
9	TERRENOS URBANOS	179.50 (M2)	\$ 1,118,000.00
10	TERRENOS URBANOS	396.96 (M2)	\$ 1,000,000.00
11	TERRENOS URBANOS	87.00 (M2)	\$ 400,000.00
12	TERRENOS URBANOS	N/A	\$ 400,000.00
13	TERRENOS URBANOS	272.00 (M2)	\$ 1,100,000.00
14	EDIFICACIONES	644.00 (M2)	\$ 2,420,000.00
15	TERRENOS URBANOS	533.80 M2	\$ 1,300,000.00
16	TERRENOS URBANOS	2344.40	\$ 1,500,000.00
VALOR TOTAL AVALUO INMUEBLES			\$ 20,783,250.00



ELEMENTOS CONCENTO TECNICO	CANT.	VALOR UNITARIO	IVA 19%	VALOR TOTAL
EQUIPO DE COMPUTACION	8	\$ 5,000.00	\$ 950.00	\$ 47,600.00
EQUIPO DE CONSTRUCCION	1	\$ 5,000.00	\$ 950.00	\$ 5,950.00
EQUIPO DE TRANSPORTE TERRESTRE	2	\$ 5,000.00	\$ 950.00	\$ 11,900.00
EQUIPO MEDICO Y CIENTIFICO	1	\$ 5,000.00	\$ 950.00	\$ 5,950.00
EQUIPO Y MAQUINA DE OFICINA	21	\$ 5,000.00	\$ 950.00	\$ 124,950.00
EQUIPOS DE COMEDOR, COCINA, DESPENSA Y HOTELERIA	1	\$ 5,000.00	\$ 950.00	\$ 5,950.00
HERRAMIENTAS Y ACCESORIOS	12	\$ 5,000.00	\$ 950.00	\$ 71,400.00
MUEBLES Y ENSERES	40	\$ 5,000.00	\$ 950.00	\$ 238,000.00
Total general				\$ 511,700.00

Son: CUARENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS TRES MIL NOVECIENTOS DIEZ PESOS M/CTE.

8. FORMA DE PAGO:

La forma de pago será contra entrega de los respectivos informes y recibo a satisfacción, según los honorarios liquidados.

Seguros de poder atender cualquiera de sus solicitudes, con el ánimo de seguir contando con usted y su entidad como uno de nuestros principales clientes.

Atentamente,

ING. YOEL ENRIQUE ALMAZO VILLAR

RAA-AVAL 84081186

Especialista en avalúos

Cel: 312 489 03 00

Gerente COMSUBCOL SAS