



PROPUESTA COMERCIAL

AVALÚO COMERCIAL E INVENTARIO DE ACTIVOS
FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE TUNJUELITO

www.vality.com.co

Bogotá D.C. Octubre 14 de 2025
Consecutivo 2025- 1014

Señores
FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE TUNJUELITO
Contacto: Diana Bautista
Tel: 3114755286
E-mail: diana.bautista@gobiernobogota.gov.co

ASUNTO: COTIZACIÓN DE INVENTARIO Y AVALÚO DE ACTIVOS FIJOS BAJO NIIF

A continuación, presentamos nuestra cotización para elaborar el inventarios y avalúo de los activos fijos, descrito de la siguiente manera:

1. ACERCA DE NOSOTROS
2. PLAN DE TRABAJO
3. AVALUOS BAJO NORMAS NIIF (concepto y contenido del informe)
4. PRESUPUESTO Y FORMA DE PAGO

I. ACERCA DE NOSOTROS

• NUESTRA TRAYECTORIA Y ACREDITACIÓN:

Somos un grupo de profesionales con más de **15 años** de experiencia especialistas en la actividad de consultoría en innovación, gestión y valuación de activos tangibles e intangibles. Estamos debidamente **certificados por la Lonja y el registro abierto de avaluadores R.A.A** mediante la **Autorreguladora Nacional de Avaluadores A.N.A.** para realizar avalúos **a nivel nacional**. Somos líderes en Colombia con nuestras líneas de negocio:

- Avalúo de Maquinaria Industrial.
- Avalúo de Vehículos de transporte y Maquinaria especial.
- Avalúo de inmuebles rurales y urbanos.
- Avalúo de Software, Hardware y plataformas TIC.
- Avalúo y Gestión de marca y empresa.
- Avalúo de inventarios empresariales.
- Inventario de activos.
- Conciliación Contable.

Algunos de nuestros clientes destacados:



• NUESTRO DIFERENCIADOR EN EL MERCADO:

En **Vality S.A.S.** nos caracterizamos por:

- Contar con **equipo de trabajo en las ciudades principales del País.**
- Todos nuestros servicios de valoración e inventario son desarrollados profesionales titulados en carreras profesionales afines al conocimiento específico de la actividad a desarrollar.
- Precios competitivos con flexibilidad de pagos.
- Nuestros procesos de desarrollo son amigables con el medio ambiente, sostenemos responsabilidad ambiental mediante herramientas tecnológicas adecuadas.
- Brindamos asesoría y acompañamiento personalizada durante todo el proceso del trabajo encomendado.
- Realizamos informes de fácil lectura y comprensión para el departamento solicitante.

• NUESTRO VALOR AGREGADO A LA OFERTA:

No solo brindamos un trabajo profesional, también entregamos:

- Una **copia de seguridad de todos los archivos y documentación del inventario y avalúo por 3 años** que estará a su disposición en caso tal de presentar pérdida de información o desee realizar una actualización de estados financieros para el siguiente corte con respecto a nuestro trabajo realizado.
- Dentro de nuestro informe de valoración **incluimos un Protocolo de sugerencias de buenas prácticas para el estado de conservación de los activos.**

- **Entregamos una presentación infográfica** con los resultados claves y aspectos generales del trabajo realizado.
- Realizamos la **sustentación sin costo adicional de los informes** ante revisoría fiscal o el departamento que este requiera en el momento de su revisión.

II. PLAN DE TRABAJO

• DESARROLLO DE INVENTARIO DE ACTIVOS:

1. **CONSULTORÍA Y VISITA TECNICA:** Una vez aprobada y formalizada la presente cotización, agendamos la reunión de inicio para conocer en detalle las especificaciones técnicas de los activos que serán inventariados, se precisarán las consideraciones que se deben tener en cuenta para el desarrollo del informe. Acordaremos cronograma de trabajo, recursos para realizar el trabajo y personal encargado de la verificación y acompañamiento de este.
2. **DEFINICIÓN DE PARÁMETROS:** Determinaremos los Parámetros que están directamente relacionados con la Base de Datos del inventario, estos comprenden entre otros: Tipos de Activos a Inventariar, Codificación de los Centros de Costo, Grupos de Activos, Responsabilidad en el Manejo de Activos.
3. **DISEÑO Y PRODUCCIÓN DE ETIQUETAS:** De 3 a 8 días hábiles elaboramos las etiquetas en poliéster plata mate de 50x25 con adhesivo con impresión variable que permita identificar activos de control y ya inventariados.
4. **TOMA DE INVENTARIO:** Realizaremos el inventario de todos los muebles, maquinaria y enseres, maquinaria industrial y equipos de cómputo. Mediante lectoras de código profesionales. Tomaremos la siguiente información que estará la base de datos por cada activo:
 - Categoría de activo.
 - Etiqueta o serial de identificación de cada activo, si la tiene.
 - Etiqueta de No de activo.
 - Referencia o modelo de activo.
 - Descripción.
 - Marca.
 - Dependencia, usuario y puesto de trabajo donde se encuentra ubicado el activo.

Nuestra empresa realiza el trabajo de acuerdo con el **protocolo de bioseguridad vigente** y cuenta con los permisos requeridos para realizar el trabajo de forma segura.

Nota: Para los activos ubicados en alturas, el solicitante deberá asegurar el acceso o la gestión necesaria para la correcta colocación de la etiqueta.

Logística del inventario: A continuación, describimos las características de realizar el inventario de manera simultánea o secuencial. La preferencia la podrán tomar de acuerdo con cómo se ajuste a sus necesidades:

Elaboración de inventario en simultaneo: Los activos tendrán un número distintivo consecutivo por separado en cada sede. La agenda de la visita puede programarse de acuerdo con la disponibilidad del personal de compañía.

Elaboración de inventario secuencial: Los activos tendrán un consecutivo ordenado de manera secuencial, el orden dependerá de acuerdo con la sede que se desee inventariar primero.

5. **INFORME DE INVENTARIO:** Entregaremos un archivo plano u hoja de Excel con la información recolectada para su objetivo específico. Y a su vez entregaremos un informe sobre el proceso desarrollado del inventario con sus respectivas características.

• **DESARROLLO DE AVALÚO DE ACTIVOS BAJO NIIF**

1. **REUNIÓN INICIAL:** De acuerdo con el proceso para el desarrollo de avalúos de inmuebles se programará una reunión inicial para la coordinación del plan de trabajo, coordinar la recopilación de documentación, validación total de recursos y creación del cronograma.
2. **VISITA DE INSPECCIÓN:** De acuerdo con los requerimientos y el cronograma planteado en la consultoría inicial, realizaremos la verificación, levantamiento de información y registro fotográfico para verificar el estado de conservación, uso y ubicación de estos.
3. **ORGANIZACIÓN DE INFORMACIÓN:** Se realiza la revisión y recopilación de la documentación para iniciar el proceso valuatorio.
4. **PROCESO DE VALORACIÓN Y METODOLOGÍAS:** Para la determinación de tasación de los activos implementamos nuestro siguiente proceso de trabajo:
 1. Análisis técnico de activos, revisión de inspección y registro fotográfico.
 2. Análisis y estudio de mercado sobre los activos.
 3. Aplicación de metodología valuatoria de acuerdo con la consultoría, políticas contables, normatividad internacional y naturaleza actual de los activos (**método de mercado, costos o ingresos**).
 4. Implementación de valores y características en memoria de cálculo según normas NIIF.
 5. Entrega de valores y retroalimentación.
5. **DESARROLLO DE INFORME:** La norma establece que se debe entregar un informe escrito, que describa el proceso del avalúo realizado. De esta manera la entidad solicitante podrá visualizar el valor actual que corresponde de los activos debidamente justificados. En cuanto a la elaboración del informe se requiere la organización y análisis de la información recopilada, las anotaciones técnicas que se tomen en el proceso de análisis técnico de parte de nuestro equipo de ingeniería, los documentos suministrados por el solicitante y otras características generales. Hemos adoptado el informe de acuerdo con los requerimientos del marco normativo **NIIF** de manera sencilla y practica a fin de facilitar su lectura y comprensión, además se entrega con los siguientes anexos:

- Memoria de Cálculo
- Registro fotográfico
- Fichas técnicas descriptivas
- Certificado de la Lonja
- Registro RAA del perito

6. CONTENIDO DEL AVALÚO NIIF: El informe contiene los siguientes capítulos los cuales corresponden al desarrollo de la metodología valuatoria en donde se presenta de manera organizada un análisis de la información suministrada de los activos objeto de avalúo como y normas aplicada

- 1. INFORMACIÓN GENERAL:** Este capítulo comprende la información básica de presentación. El propósito de la valoración. Naturaleza y fuente de la información utilizada. Identificación y descripción de los activos objeto de avalúo. Condiciones externas.
- 2. MARCO TÉCNICO NORMATIVO BAJO NIIF:** Este capítulo define el Ámbito de aplicación. Marco Regulatorio NIIF. Base del Valor (Valor Actual). Vida útil del activo (vida técnica, transcurrida o actual, vida útil y remanente o vida residual). Consideraciones generales.
- 3. ENFOQUE Y JERARQUÍA VALUATORIO:** Establece el Método valuatorio aplicado según el activo, y fuente. Justificación del valor. Notas aclaratorias de confidencialidad.
- 4. RESULTADO DEL AVALÚO:** Este capítulo condensa el valor asignado a los activos evaluados estimado por el perito.
- 5. ANEXOS:** Corresponde a los documentos que dan vigencia al informe como el registro fotográfico de los activos evaluados, la memoria de cálculo y certificado de avalúo.

• TIEMPO ESTIMADO DE DESARROLLO

Una vez recibida la información solicitada y el pago de la cuota inicial contamos con un periodo máximo de **30 días hábiles** de desarrollo para la entrega de la tabla de valores del desarrollo del Inventario y Avalúo de los Activos.

NOTA 1: Los tiempos anteriormente citados se podrán modificar según los requerimientos acordados en la reunión inicial de consultoría y de acuerdo al plan de trabajo planteado.

• DOCUMENTACIÓN REQUERIDA:

Es necesario que el solicitante suministre los documentos antecedentes que cuente la empresa sobre los activos. Entre ellos para las categorías se sugiere:

Para maquinaria, equipos de cómputo, muebles y enseres:

- Fecha aproximada de adquisición.
- Valor inicial de compra, facturas o comprobantes de inversión.
- Otros documentos que desee aportar al avalúo.
- Planos y fichas técnicas u hojas de vida de la maquinaria.
- Base de datos existente para comparación con respecto a la base de datos realizada.

Para Inmuebles, Edificaciones y terrenos:

- Certificado de tradición y libertad reciente
- Últimos dos impuestos prediales
- Copia de la escritura hasta la sección de linderos
- Balances de estados financieros donde se indique los valores declarados de los inmuebles
- Otros que desee aportar: Sentencias, planos, levantamientos topográficos, etc.

Nota: toda la información que nos sean suministrada por parte del solicitante se maneja bajo el estándar de CONFIDENCIALIDAD brindando toda la reserva y seguridad al respecto y quedara bajo condición de archivo de consulta únicamente para la elaboración del trabajo encomendado.

• REVISION Y ASESORÍA:

Una vez ENVIADO el informe, es importante que el personal encargado de procesar la información ya sea el departamento contable o administrativo o financiero, emita su concepto en el sentido de hacernos saber si requiere algún ajuste o desee hacer alguna consulta conceptual, técnica o valorativa. Por ello nuestro interés persiste en que el departamento encargado obtenga de nuestro trabajo la herramienta precisa para apoyar sus estados financieros en lo que a avalúos respecta.

• EQUIPO DE TRABAJO:

Para el desarrollo del proceso de avalúo contaremos con el siguiente equipo:

- ✓ 1 Coordinadores de proyecto
- ✓ 2 Peritos evaluadores
- ✓ 2 A 4 Inspectores (cantidad de recursos a convenir de acuerdo al plan de trabajo)

III. AVALUOS BAJO NORMAS NIIF

Las NIIF son las normas contables o financieras que actualmente se encuentran vigentes en Colombia para las empresas obligadas que deben revelar su información en sus estados financieros de acuerdo con sus propias políticas internas. Ahora bien, para los efectos de la valoración de los activos que deben reportar, nosotros ya hemos implementado dicha normatividad en nuestra actividad y ofrecemos la seguridad profesional en los resultados del trabajo encomendado, contando así con una clientela satisfecha con nuestra gestión. Como parámetros de las NIIF (Normas Internacionales de Información financiera) su vigencia cuenta desde que fue aprobada la ley 1314 de 2009 con sus periodos de transición y prorrogas. Además, cuenta con otras normas concordantes igualmente vigentes en su aplicación. Estas NIIF se refieren a la asignación del VALOR RAZONABLE DEL ACTIVO en su funcionabilidad y estado de operación actual. Aplicamos las normas NTS 1 101, IVSC, Res 620 IGAC, NIC, y NIIF conforme con la Ley 1314 de 2009.

IV. PRESUPUESTO Y FORMA DE PAGO

CATEGORIAS DE BIENES	CANTIDAD TOTAL	COSTO UNITARIO	TOTAL
BIENES BENEFICIO Y USO PUBLICO EN SERVICIO	66	\$ 1.500.000	\$ 99.000.000
EDIFICACIONES	5	\$ 3.200.000	\$ 16.000.000
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	402	\$ 14.000	\$ 5.628.000
EQUIPO DE CONSTRUCCIÓN	27	\$ 22.000	\$ 594.000
EQUIPO DE MÚSICA	235	\$ 14.000	\$ 3.290.000
EQUIPO DE TRANSPORTE TERRESTRE	4	\$ 150.000	\$ 600.000
EQUIPO MEDICO Y CIENTIFICO	28	\$ 22.000	\$ 616.000
EQUIPO Y MAQUINARIA DE OFICINA	220	\$ 14.000	\$ 3.080.000
EQUIPOS DE COMEDOR, COCINA, DESPENSA Y HOTELERIA	135	\$ 14.000	\$ 1.890.000
EQUIPOS DE COMUNICACIONES	10	\$ 14.000	\$ 140.000
EQUIPOS DE RECREACIÓN Y DEPORTE	5	\$ 14.000	\$ 70.000
HERRAMIENTAS Y ACCESORIOS	232	\$ 22.000	\$ 5.104.000
LICENCIAS	66	\$ 70.000	\$ 4.620.000
MAQUINARIA INDUSTRIAL	6	\$ 150.000	\$ 900.000
MUEBLES Y ENSERES	1692	\$ 14.000	\$ 23.688.000
OBRAS DE ARTE CERTIFICADAS	8	\$ 250.000	\$ 2.000.000
OTRA MAQUINARIA Y EQUIPO	14	\$ 250.000	\$ 3.500.000
REDES, LINEAS Y CABLES ESTRUCTURADO	1	\$ 1.500.000	\$ 1.500.000
TERRENOS URBANOS	4	\$ 4.500.000	\$ 18.000.000
TOTAL GENERAL DE ACTIVOS	3.160		
SUBTOTAL INVERSIÓN			\$ 190.220.000
IVA (19%)			\$ 36.141.800
TOTAL INVERSIÓN			\$ 226.361.800

• PRESUPUESTO DESCRIPCIÓN TÉCNICA

CATEGORIAS DE BIENES	CANTIDAD TOTAL	TOMA FISICA	MEDICIÓN POSTERIOR	DETERIORO	DETERIORO NO GENERADORES DE EFECTIVO	NO UTILIZABLES	BIENES INSERVIBLES	COSTO UNITARIO	TOTAL
BIENES BENEFICIO Y USO PUBLICO EN SERVICIO	66	\$ 450.000	\$ 750.000	\$ 75.000	\$ 75.000	\$ 75.000	\$ 75.000	\$ 1.500.000	\$ 99.000.000
EDIFICACIONES	5	\$ 960.000	\$ 1.600.000	\$ 160.000	\$ 160.000	\$ 160.000	\$ 160.000	\$ 3.200.000	\$ 16.000.000
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	402	\$ 4.200	\$ 7.000	\$ 700	\$ 700	\$ 700	\$ 700	\$ 14.000	\$ 5.628.000
EQUIPO DE CONSTRUCCIÓN	27	\$ 6.600	\$ 11.000	\$ 1.100	\$ 1.100	\$ 1.100	\$ 1.100	\$ 22.000	\$ 594.000
EQUIPO DE MÚSICA	235	\$ 4.200	\$ 7.000	\$ 700	\$ 700	\$ 700	\$ 700	\$ 14.000	\$ 3.290.000
EQUIPO DE TRANSPORTE TERRESTRE	4	\$ 45.000	\$ 75.000	\$ 7.500	\$ 7.500	\$ 7.500	\$ 7.500	\$ 150.000	\$ 600.000
EQUIPO MEDICO Y CIENTIFICO	28	\$ 6.600	\$ 11.000	\$ 1.100	\$ 1.100	\$ 1.100	\$ 1.100	\$ 22.000	\$ 616.000
EQUIPO Y MAQUINARIA DE OFICINA	220	\$ 4.200	\$ 7.000	\$ 700	\$ 700	\$ 700	\$ 700	\$ 14.000	\$ 3.080.000
EQUIPOS DE COMEDOR, COCINA, DESPENSA Y HOTELERIA	135	\$ 4.200	\$ 7.000	\$ 700	\$ 700	\$ 700	\$ 700	\$ 14.000	\$ 1.890.000
EQUIPOS DE COMUNICACIONES	10	\$ 4.200	\$ 7.000	\$ 700	\$ 700	\$ 700	\$ 700	\$ 14.000	\$ 140.000
EQUIPOS DE RECREACIÓN Y DEPORTE	5	\$ 4.200	\$ 7.000	\$ 700	\$ 700	\$ 700	\$ 700	\$ 14.000	\$ 70.000
HERRAMIENTAS Y ACCESORIOS	232	\$ 6.600	\$ 11.000	\$ 1.100	\$ 1.100	\$ 1.100	\$ 1.100	\$ 22.000	\$ 5.104.000
LICENCIAS	66	\$ 21.000	\$ 35.000	\$ 3.500	\$ 3.500	\$ 3.500	\$ 3.500	\$ 70.000	\$ 4.620.000
MAQUINARIA INDUSTRIAL	6	\$ 45.000	\$ 75.000	\$ 7.500	\$ 7.500	\$ 7.500	\$ 7.500	\$ 150.000	\$ 900.000
MUEBLES Y ENSERES	1692	\$ 4.200	\$ 7.000	\$ 700	\$ 700	\$ 700	\$ 700	\$ 14.000	\$ 23.688.000
OBRAS DE ARTE CERTIFICADAS	8	\$ 75.000	\$ 125.000	\$ 12.500	\$ 12.500	\$ 12.500	\$ 12.500	\$ 250.000	\$ 2.000.000
OTRA MAQUINARIA Y EQUIPO	14	\$ 75.000	\$ 125.000	\$ 12.500	\$ 12.500	\$ 12.500	\$ 12.500	\$ 250.000	\$ 3.500.000
REDES, LINEAS Y CABLES ESTRUCTURADO	1	\$ 450.000	\$ 750.000	\$ 75.000	\$ 75.000	\$ 75.000	\$ 75.000	\$ 1.500.000	\$ 1.500.000
TERRENOS URBANOS	4	\$ 1.350.000	\$ 2.250.000	\$ 225.000	\$ 225.000	\$ 225.000	\$ 225.000	\$ 4.500.000	\$ 18.000.000
TOTAL GENERAL DE ACTIVOS	3.160								
SUBTOTAL INVERSIÓN									\$ 190.220.000
IVA (19%)									\$ 36.141.800
TOTAL INVERSIÓN									\$ 226.361.800

NOTAS:

- Los costos mencionados pueden variar según las especificaciones técnicas de cada activo, por ejemplo: área del terreno (m²), ficha técnica de equipos y maquinarias, y licencias correspondientes.
- La siguiente cotización tiene **vigencia de 30 días** a partir de la fecha.
- Los valores entregados **no contemplan Retenciones**.
- Todo activo no contemplado en la negociación inicial, **representan un valor adicional** a la propuesta comercial.

• FORMA DE PAGO:

- 50% de anticipo por el valor total del presupuesto descrito anteriormente, al aprobar la presente cotización para iniciar el desarrollo del avalúo.
- 50% A la entrega final del informe del avalúo realizado **+100% de los activos adicionales** que se puedan presentar durante el proceso.

De esta manera damos por atendida su solicitud, quedamos atentos a sus instrucciones.

Ing. Manuel Arteaga
Director de proyectos / Gestión Comercial
RAA: AVAL-80099978
Vality Consulting Group S.A.S.
Cel: 314 231 4159

Ing. Mauricio Echeverri
Dir. Comercial / Consultor IT
Vality Consulting Group S.A.S.
Cel: 301 566 1694

Firma de aceptación
Nombre:
Cargo: