ANEXO TECNICO PREDIAL APÉNDICE F
GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIAL – RECONOCIMIENTO PORCENTAJE DE ADMINISTRACIÓN

1. INFORMACIÓN:

Porcentaje reconocido al contratista por gastos de administración que son causados por el desarrollo de sus funciones y el desarrollo de la ejecución del objeto social.

Realizando el análisis de la estructuración del proceso de gestión y adquisición predial en el apéndice F, se pudo identificar lo siguiente:

Las actividades de la gestión y adquisición se delegan al contratista calificado quien optimiza el tiempo y recursos con el fin de lograr la ejecución y desarrollo de los proyectos viales, así las cosas y teniendo en cuenta las actividades a desarrollar se identifica el capítulo 12 Proceso Jurídico en su numeral 12.15 Pago por Adquisición y Gestión Predial en el cual:

"…Sobre el valor de los predios adquiridos por el contratista, el INVIAS reconocerá un porcentaje por el trámite de pago, hasta del 2.5% el cual debe ser debidamente justificado y soportado por la interventoría durante los primeros tres (3) meses de la ejecución el contrato. Ver anexo parámetros para la fijación del porcentaje de administración..."

En el último párrafo hace referencia al porcentaje reconocido por INVIAS de la adquisición predial realizada por el contratista, si bien sabemos el contratista incurre en gastos de administración que son causados por el desarrollo del objeto social relacionados con la gestión operativa del ente incluyendo en si las áreas ejecutiva, financiera, comercial, legal entre otros.

En los ejercicios presentados a la Subdirección de Sostenibilidad por parte del contratista se puede determinar que el porcentaje por administración se encuentra entre el 2.4% y 2.5%, este es segregado del valor total del contrato y teniendo en cuenta todos los recursos y disposición de personal para esa actividad, también del total de predios adquiridos, así las cosas los gravámenes y los instrumentos financieros de apalancamiento en los que incurre cada uno de los contratistas es diferentes, sin embargo se han podido identificar las variables que permiten determinar el porcentaje de reconocimiento por la adquisición predial realizada, cabe señalar que los gastos reconocidos serán únicamente aquellos incurridos como consecuencia del uso del capital como :

- Gastos Financieros: Son todos aquellos en los que incurre una empresa como consecuencia del uso de capitales puestos a disposición por terceras personas, dentro de este rubro los gastos más frecuentes son las comisiones y los intereses.

•Comisiones: se originan de las operaciones con bancos o entidades de crédito (Adquisición de cuentas, de tarjetas, disponibilidad de créditos, inversión de productos financieros, apertura y cancelación de préstamos).

•Intereses: Estos se originan por los prestamos realizados toda vez que estos son realizados teniendo en cuenta la amortización en forma de cuotas (Una parte es la devolución del capital prestado y la otra los intereses pactados de la financiación)

- Gastos Bancarios: Son aquellos relacionados con la entidad bancaria con el mantenimiento de los productos (cuentas, realización de trasferencias, gestión de cobro de cheques, devolución de talonarios, renovación de tarjetas de crédito, préstamo de cajas de seguridad), es todo concepto que el banco cobre para hacer usos de los servicios.

En este caso los gastos bancarios los debe asumir el contratista en su totalidad por el manejo de su actividad.

Así las cosas, los únicos gastos reconocidos dentro del 2.5% por adquisición predial son los gastos financieros (Comisiones, Intereses), estos deben estar debidamente justificados y soportados (el contratista debe mostrar la gestión realizada de la adquisición predial durante los (3) primeros meses de la ejecución del contrato para que se determine si de conformidad o no el reconocimiento del 2.5%) como se menciona en el Apéndice F en el numeral 12.15.