ANEXO TÉCNICO – GESTIÓN INTEGRAL DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

1. Alcance

La Escuela Tecnológica Instituto Técnico Central requiere la contratación de un servicio especializado de avalúos comerciales que garantice la determinación objetiva, técnica y verificable del valor de sus bienes muebles e inmuebles, en el marco de los principios de la función administrativa establecidos en la Constitución Política (eficacia, economía, transparencia y responsabilidad). El desarrollo de este contrato no solo responde a una necesidad operativa, sino a un componente estratégico institucional, en tanto permite soportar decisiones de inversión, adquisición y optimización del patrimonio público con base en información técnica confiable y actualizada.

En este sentido, el alcance del servicio implica la aplicación de metodologías de valoración reconocidas, sustentadas en evidencia de mercado, análisis técnico y validación jurídica, que permitan generar resultados consistentes, auditables y alineados con la normatividad vigente. Asimismo, el contratista deberá actuar bajo criterios de debida diligencia, garantizando la trazabilidad de la información, la oportunidad en la entrega de resultados y la rigurosidad en el análisis de cada activo, considerando sus condiciones físicas, funcionales, jurídicas y económicas.

2. Plazo estimado

El plazo estimado para la ejecución del contrato será de 30 días calendario contados a partir de la firma del acta de inicio.

3. Valor estimado

El valor del contrato se determinará en un estudio de mercado con base a las ofertas comerciales vigentes de cada uno de los contratistas que manifiesten interés, de conformidad con la normatividad aplicable.

4. Primer Componente: Avalúo Comercial de 6 predios para compra en Funza **(Carácter Urgente)**

El avalúo de los seis (6) predios ubicados en la vereda La Florida, municipio de Funza, reviste carácter prioritario y estratégico, en tanto estos inmuebles representan una oportunidad clave para la consolidación y expansión del componente académico, investigativo y productivo de la institución.

Desde una perspectiva técnica, estos predios presentan características diferenciales como su vocación rural, disponibilidad hídrica (pozos profundos), ubicación dentro de una parcelación organizada y extensiones significativas de terreno, lo que incide directamente en su valor comercial y potencial de uso.

El proceso de avalúo comercial deberá considerar variables tales como:

- Uso del suelo y normativa urbanística aplicable
- Diagnóstico técnico, jurídico y financiero
- Informes técnicos consolidados
- Validación catastral y registral
- Gestión de adquisición
- Accesibilidad y conectividad
- Disponibilidad de recursos naturales (especialmente agua)
- Condiciones topográficas y productivas del terreno
- Dinámica del mercado inmobiliario rural en la zona
- Avalúo Comercial

La urgencia del avalúo se justifica en la necesidad de contar con soportes técnicos que permitan adelantar procesos de adquisición transparente, evitando sobrecostos, mitigando riesgos jurídicos y asegurando la correcta inversión de recursos públicos. Adicionalmente, estos avalúos constituyen la base para procesos de negociación, por lo que deben garantizar imparcialidad, objetividad y respaldo técnico suficiente para sustentar ofertas de compra.

4.1 Predios en Comodato

EN COMODATO

Item	Número de Matrícula Inmobiliaria	Nombre del Inmueble	Dirección	Grupo	Subgrupo	AREA DEL INMUEBLE		FRENTE DEL INMUEBLE (m)
						Terreno (m2)	Construcción (m)2	
1	50C-241578	LOTE 9	Vereda La Florida, municipio de Funza	Terreno	Terreno rural con infraestructura (pozo de agua)	43.534 m²		**283,19 metros** (colindando con la avenida sur de la parcelación)
2	50C-549444	LOTE 1	Vereda La Florida, municipio de Funza	Terreno	Terreno rural	89.600 m²		
3	50C-593679	LA SOLEDAD FUNZA	Vereda La Florida, municipio de Funza	Terreno	Terreno rural	23.073,75 m²		longitud con 300,22 metros (tramo entre mojón 22 y mojón 31)
4	50C-261373	LOTE 5	Vereda La Florida, municipio de Funza	Terreno	Terreno rural	42.418,41 m²	Pozo de agua de 116 m de profundidad	174,007 m

5	50C-185101	LOTE 7	Vereda La Florida, municipio de Funza	Terreno	Terreno rural	49.284,45 m²	Pozo de agua de 143 m de profundidad	
6	50C-260901	LOTE 6	Vereda La Florida, municipio de Funza	Terreno	Terreno rural	51.559,80 m²		

Área total comodato: **299.470,41** m²

4.2 Descripción individual de los predios en comodato

Ítem 1 Matrícula 50C-241578 (Lote 9): Predio rural con una extensión aproximada de 43.534 m², ubicado en la vereda La Florida. Cuenta con pozo profundo de aproximadamente 132 metros, apto para abastecimiento hídrico, desarrollo de actividades agropecuarias y prácticas académicas.

Ítem 2 Matrícula 50C-549444 (Lote 1): Predio rural con área aproximada de 89.600 m². Presenta condiciones favorables para uso agrícola, investigación y expansión institucional, con accesos dentro de la parcelación Florida.

Ítem 3 Matrícula 50C-593679 (La Soledad): Predio rural de aproximadamente 23.073,75 m², con configuración regular y linderos definidos mediante mojones. Adecuado para proyectos de investigación, extensión y prácticas formativas.

Ítem 4 Matrícula 50C-261373 (Lote 5): Predio rural con un área de 42.418,41 m², que dispone de pozo profundo de aproximadamente 116 metros, facilitando el abastecimiento de agua para actividades productivas y académicas.

Ítem 5 Matrícula 50C-185101 (Lote 7): Predio rural de 49.284,45 m², con pozo de agua de aproximadamente 143 metros de profundidad, con alto potencial para el desarrollo de proyectos agrícolas, pecuarios y de investigación aplicada.

Ítem 6 Matrícula 50C-260901 (Lote 6): Predio rural con área de 51.559,80 m², con condiciones adecuadas para uso agropecuario y expansión del campus rural, con acceso a vías internas de la parcelación.

4.3 Condiciones Y Características Técnicas Específicas Del Servicio A Contratar.

El contratista deberá ser agremiado a la corporación lonja Colombia y certificados por Registro Abierto de Avaluadores (RAA), para los bienes inmuebles.

El contratista deberá ejecutar el proceso de avalúo comercial, bajo condiciones técnicas estrictas que garanticen la calidad, confiabilidad y validez de los resultados, conforme a la normatividad vigente aplicable a la valoración de bienes inmuebles en Colombia.

En este sentido, se establecen como condiciones mínimas obligatorias:

- Realizar visita técnica a cada uno de los predios, verificando en sitio las condiciones físicas, topográficas, de acceso, estado de los recursos hídricos y demás características relevantes.
- Levantar y validar la información catastral, registral y jurídica de cada inmueble, garantizando la correspondencia entre la realidad física y la información documental.
- Aplicar metodologías de avalúo reconocidas (enfoque de mercado, costo y/o ingresos), debidamente justificadas en el informe final.
- Sustentar el valor comercial mediante estudios de mercado comparables, análisis de oferta y demanda y variables económicas propias del sector rural del municipio de Funza.
- Identificar y analizar condicionantes normativos como uso del suelo, restricciones ambientales, servidumbres y afectaciones que incidan en el valor del predio.
- Incorporar registro fotográfico, georreferenciación y descripción técnica detallada de cada lote.
- Elaborar un informe técnico individual por predio que incluya memoria de cálculo, conclusiones y valor final debidamente soportado.

Estas condiciones buscan garantizar que el avalúo no solo refleje un valor económico, sino que constituya un insumo técnico integral para la toma de decisiones de compra, minimizando riesgos y asegurando la transparencia del proceso contractual

5. Segundo Componente: Avalúo Comercial De Vehículos (2 Unidades)

El avalúo Comercial de los vehículos con placas **OBI394** y **OKZ963** se fundamenta en la necesidad de determinar su valor comercial actual, considerando su estado de obsolescencia, su condición de no operatividad y el alto costo asociado a su mantenimiento.

Desde el punto de vista técnico y económico, estos activos han superado su vida útil funcional, lo que implica que su permanencia en el parque automotor de la escuela, y el inventario generan costos innecesarios para la institución (seguros, revisiones, mantenimiento), sin aportar valor operativo.

El avalúo deberá contemplar:

- Estado mecánico y estructural
- Kilometraje y desgaste
- Año modelo
- Costos de reparación
- Valor comercial de mercado para vehículos similares
- Valor de reposición y valor residual

Adicionalmente, este proceso se enmarca en la política ambiental institucional, la cual promueve la transición hacia tecnologías más limpias, justificando técnicamente la necesidad de desincorporar los vehículos de combustión con bajo rendimiento.

5.1 Concepto MICROBUS Placa OBI394

De acuerdo, con el artículo 07 de 2021, el cual define la Política Institucional Ambiental de la Escuela Tecnológica Instituto Técnico Central Que, la Constitución Política de Colombia en su artículo 209 establece que, "la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley". Que, a su turno el artículo 269 de la Constitución Política de Colombia establece que "en las entidades públicas, las autoridades correspondientes están obligadas a diseñar y aplicar, según la naturaleza de sus funciones, métodos y procedimientos de control interno, de conformidad con lo que disponga la ley, la cual podrá establecer excepciones y autorizar la contratación de dichos servicios con empresas privadas colombianas"

Dentro de sus principios establece, Disminuir el impacto de contaminación en el uso de tecnologías y procesos, migrando hacia el uso de recursos menos impactantes con el medio ambiente, por ejemplo, el uso de simuladores, energías fotovoltaicas y el reemplazo gradual del parque automotor de combustibles fósiles de la institución, por vehículos híbridos y/o eléctricos.

En los inventarios de la ETITC, existen bienes en estado de obsolescencia e inservibles, los cuales, por haber cumplido su ciclo de servicio y vida útil como consecuencia del deterioro físico debido a su uso, no satisfacen las necesidades de la prestación ni el cumplimiento misional de la ETITC para lo cual fueron adquiridos, teniendo en cuenta la política ambiental Institucional, el plan exige pasar el parque automotor de propiedad de la escuela (incluyendo microbuses y vehículos de carga) hacia energías limpias.

5.2 Concepto Camioneta Placa OKZ963

Se emite el presente concepto, con fundamento en el estado físico, mecánico, operativo, económico y ambiental del automotor objeto de revisión. De acuerdo con los Lineamientos Institucionales para la Gestión Ambiental 2025–2032 de la ETITC, la gestión ambiental es un componente estratégico, orientado a la prevención de impactos, el uso racional de recursos, la innovación con conciencia ecológica, la movilidad sostenible y la mejora del desempeño ambiental institucional.

Realizada la revisión del estado general y condiciones operativas del vehículo, se evidencia que, si bien el automotor puede conservar condiciones funcionales de operación, su tecnología basada en combustión a gasolina presenta menores niveles de eficiencia energética y mayores impactos ambientales frente a las nuevas tecnologías eléctricas que la entidad proyecta incorporar.

Así mismo, se considera técnicamente procedente la renovación tecnológica de la flota vehicular
institucional, atendiendo criterios de:

- Sostenibilidad Ambiental;
- Reducción De Emisiones Contaminantes;
- Transición Hacia Tecnologías Limpias;
- Optimización Del Consumo Energético;
- Modernización Del Parque Automotor;
- Y Alineación Con Las Políticas institucionales y gubernamentales orientadas a la movilidad sostenible.

De igual manera, se identifica que el vehículo se encuentra próximo al ciclo normal de vida útil operativa comúnmente adoptado para vehículos institucionales de servicio administrativo. Con fundamento en lo anteriormente expuesto, la baja del vehículo se considera coherente con el Plan de Desarrollo Institucional 2025–2032, en particular con los ejes de transformación institucional, modernización de la infraestructura y cuidado por el bienestar y la vida, dado que permite optimizar recursos, reducir riesgos operativos y avanzar hacia una gestión administrativa más eficiente y sostenible, en el marco del proceso de renovación tecnológica y sustitución de vehículos de combustión interna por vehículos eléctricos, por razones de eficiencia ambiental, modernización institucional y sostenibilidad operativa. También se articula con los compromisos ambientales institucionales relacionados con el cumplimiento normativo, la prevención de impactos, el uso eficiente de recursos, la gestión integral de residuos y la movilidad sostenible. Se recomienda retirar el vehículo del servicio activo de la entidad y adelantar el procedimiento administrativo correspondiente para su baja, con el fin de gestionar su posterior enajenación mediante mecanismo de subasta, conforme a los procedimientos internos de gestión de bienes, inventarios y normativa aplicable vigente.

5.3 Vehículo N° 1

CLASE DE VEHÍCULO	MICROBUS
PLACA	OBI394
MARCA	CITROEN
LÍNEA	JUMPER FT40 L4H3
COLOR	BLANCO NEVADO
PUERTAS	3
CAPACIDAD DE PASAJEROS SENTADOS	19
MODELO	2011
CILINDRAJE	2198
TIPO COMBUSTIBLE	DIESEL
KILOMETRAJE	100 000km *aprox*

5.4 Vehículo N°2

CLASE DE VEHÍCULO	CAMPERO
PLACA	OKZ963
MARCA	FORD
LÍNEA	ESCAPE
COLOR	NEGRO GALA
PUERTAS	5
CAPACIDAD DE PASAJEROS SENTADOS	5
MODELO	2017
CILINDRAJE	1.999
TIPO COMBUSTIBLE	GASOLINA
KILOMETRAJE	81.000km

5.5 Vehículo N°1

No. PLACA	NÚMERO DE POLIZA	FECHA EXPEDICIÓN	FECHA INICIO DE VIGENCIA	FECHA FIN DE VIGENCIA	ENTIDAD EXPIDE SOAT	CÓDIGO TARIFA	ESTADO
OBI394	9800005206	16/6/2023	22/8/2023	21/8/2024	ASEGURADORA SOLIDARIA DE COLOMBIA ENTIDAD COOPERATIVA	421	NO VIGENTE

TIPO REVISIÓN	No. DE SOLICITUD	FECHA EXPEDICIÓN	FECHA VIGENCIA	CDA EXPIDE RTM	VIGENTE	No. CERTIFICADO
REVISION TECNICO-MECANICO	200228520	5/12/2022	5/12/2023	ACTIVAUTOS CENTRO DE DIAGNOSTICO AUTOMOTOR S A	NO	163013411

VALORES BASE GRAVABLE TABLA No. 2 - INFORMACIÓN MINISTERIO DE TRANSPORTE						
CLASE DE VEHÍCULO	PLACA	MARCA	LÍNEA	MODELO	AÑO GRAVABLE	VALOR COMERCIAL MINISTERIO DE TRANSPORTE
MICROBUS	OBI394	CITROEN	JUMPER FT40 L4H3	2011	2026	$55.050.000
					2025	$ 59.841.000
					2024	$ 57.130.000

5.6 Vehículo N°2

No. PLACA	NÚMERO DE POLIZA	FECHA EXPEDICIÓN	FECHA INICIO DE VIGENCIA	FECHA FIN DE VIGENCIA	ENTIDAD EXPIDE SOAT	CÓDIGO TARIFA	ESTADO
OKZ963	9800013387	27/11/2024	22/8/2025	21/8/2026	ASEGURADORA SOLIDARIA DE COLOMBIA ENTIDAD	221	VIGENTE

TIPO REVISIÓN	No. DE SOLICITUD	FECHA EXPEDICIÓN	FECHA VIGENCIA	CDA EXPIDE RTM	VIGENTE	No. CERTIFICADO
REVISION TECNICO-MECANICO	275052240	27/8/2025	27/8/2026	DIAGNOSTICENTRO INTEGRAL AUTOMOTRIZ S.A.S.	SI	183515250

VALORES BASE GRAVABLE TABLA No. 2 - INFORMACIÓN MINISTERIO DE TRANSPORTE						
CLASE DE VEHÍCULO	PLACA	MARCA	LÍNEA	MODELO	AÑO GRAVABLE	VALOR COMERCIAL MINISTERIO DE TRANSPORTE
CAMPERO	OKZ963	FORD	ESCAPE	2017	2026	$ 43.679.000
					2025	$ 35.558.000
					2024	$ 44.640.000

El avalúo comercial de vehículos corresponde a la determinación del valor de mercado de un automotor en un momento determinado,

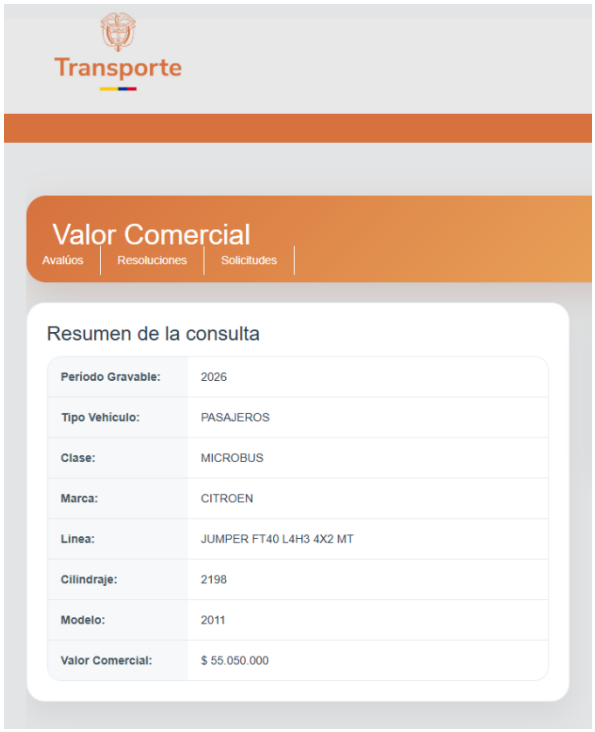
considerando su estado físico, funcional, legal y su comportamiento en el mercado secundario.

Este avalúo debe integrar:

- Inspección técnico-mecánica
- Análisis de obsolescencia
- Comparación con vehículos similares
- Evaluación de costos de recuperación

A continuación, se relaciona el listado inicial del bien mueble sobre el cuál recae la actividad inicial del intermediario a contratar; el precio mínimo de venta de los vehículos a enajenar es el siguiente, de acuerdo con el VALOR BASE GRAVABLE 2026, DEL MINISTERIO DE TRANSPORTE:

5.7 Vehículo N°1



5.8 Vehículo N°2



Nota No. 1: El valor aproximado de venta corresponde al determinado por la base gravable disminuyendo el valor de los últimos mantenimientos realizados y la proyección de la posible reparación que deba realizar.

6. Informes Entregables

Los entregables del contrato constituyen la evidencia técnica y documental del cumplimiento del objeto contractual, por lo cual deberán elaborarse con criterios de calidad, claridad, trazabilidad y soporte normativo, garantizando su utilidad en procesos administrativos, financieros, jurídicos y de control.

En este sentido, el contratista deberá entregar como mínimo los siguientes productos:

6.1. Informes individuales de avalúo por cada activo (predios y vehículos):

Cada bien deberá contar con un informe técnico independiente, que incluya identificación, análisis técnico, jurídico y financiero, metodología aplicada, estudio de mercado, memoria de cálculo, conclusiones y valor final del avalúo. Estos informes deberán estar debidamente firmados por profesionales acreditados.

6.2. Informe consolidado final:

Documento que integre la totalidad de los resultados del proceso, incluyendo análisis comparativo, conclusiones globales, recomendaciones y priorización de decisiones (adquisición, mantenimiento, enajenación o intervención).

6.3 Diagnóstico integral de los activos:

Evaluación del estado físico, funcional, jurídico y financiero de los predios en comodato, en propiedad y vehículos, identificando riesgos, oportunidades y condiciones que impacten su valor o uso institucional.

6.3 Soportes técnicos del avalúo comercial:

Incluye registros fotográficos, planos o levantamientos (cuando aplique), georreferenciación, comparables de mercado, fichas técnicas, improntas vehiculares y demás documentos que respalden técnicamente los valores determinados.

6.4 Informes parciales de avance:

Reportes periódicos que permitan a la Entidad realizar seguimiento al cumplimiento del cronograma, verificar avances y adoptar decisiones oportunas durante la ejecución del contrato.

Dentro del cronograma que debe ser suministrado por el contratista se recomienda darle prioridad a la entrega del avalúo comercial de los lotes ubicados en el municipio de Funza, ya que se requiere con prontitud para evaluar la posibilidad de la compra por parte de la escuela, en segunda instancia el informe correspondiente al avalúo comercial de los vehículos, ya que estos van a ser enajenados por la entidad.

Entrega de la información en formato digital organizado (Excel, PDF u otros), que permita su consulta, trazabilidad y utilización futura en procesos institucionales de planeación, control y seguimiento.

6.5 Concepto técnico final:

Documento donde el contratista emita una conclusión integral sobre el estado de los bienes, su valor, viabilidad de adquisición (en el caso de predios en Funza), conveniencia de mantenimiento o enajenación (vehículos), y recomendaciones estratégicas para la gestión del patrimonio institucional.

Todos los entregables deberán presentarse en medio físico y digital, cumplir estándares de calidad técnica y estar alineados con la normatividad vigente, garantizando su validez y utilidad en escenarios de auditoría, control interno y toma de decisiones institucionales.

7. Información y documentos requeridos

La Escuela Tecnológica Instituto Técnico Central suministrará al contratista:

- Listado de predios en comodato.
- Información catastral y registral disponible.
- Certificados de tradición y libertad.
- Información contable de los bienes inmuebles y muebles.
- Contacto de responsables institucionales.
- Copia Técnico-mecánica.
- Registro Fotográfico.
- Copia del RNA a la fecha de generación del informe.
- Copia del SOAT.
- Copia de los Impuestos.
- Tarjetas de Propiedad.

El contratista deberá consolidar y validar la información suministrada.

8. Condiciones del proceso de adquisición

8.1 Jurídico

- Verificación de certificados de tradición y libertad
- Saneamiento de títulos
- Validación de titularidad

8.2 Técnico

- Levantamiento topográfico
- Verificación de áreas
- Identificación de linderos
- Verificación técnica de los vehículos

8.3 Financiero

- Avalúos comerciales actualizados

- Disponibilidad presupuestal
- Proyección de inversión

9. Costos Y Gastos

- Los costos asociados estarán incluidos en el valor del contrato.
- No se reconocerán gastos adicionales sin autorización previa.
- El contratista asumirá los costos operativos necesarios para la ejecución.

10. Transferencia y manejo de información

- Toda la información generada será propiedad de la Escuela.
- El contratista deberá entregar informes parciales de manera digital de acuerdo con el cronograma que se proponga.
- El contratista deberá entregar la documentación final en medio físico y digital
- La información deberá quedar organizada y sistematizada.