1. OBJETO DEL CONTRATO

REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 28 # 18ª-60 DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., CONFORME A LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS ESTABLECIDAS EN EL PRESENTE DOCUMENTO Y EN CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVIDAD VIGENTE.

2. ANTECEDENTES

En el marco de las competencias de la Fiscalía General de la Nación, y en cumplimiento de los principios de planeación, economía, eficiencia, transparencia, responsabilidad e integridad establecidos en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011, y demás normas aplicables, se hace necesario adelantar un proceso para la contratación del servicio de avalúo catastral del predio ubicado en la Carrera 28 #18A-60, el cual forma parte de la manzana objeto de intervención urbanística, con el fin de adelantar su posterior adquisición.

El presente requerimiento se inscribe en el Proyecto Búnker Bogotá, cuyo objetivo es garantizar la disponibilidad de infraestructura adecuada para la prestación de los servicios judiciales en la ciudad, en concordancia con los principios del Acceso a la Justicia, Eficacia Administrativa y Fortalecimiento Institucional.

De acuerdo con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) 1 vigente para Bogotá, en particular las disposiciones del POT que regulan los tratamientos bajo renovación urbana, es requisito contar con la totalidad de los predios que conforman la manzana objeto de intervención. En tal sentido, la adquisición del lote referido resulta esencial para garantizar la viabilidad técnica, jurídica y urbanística del proyecto.

El avalúo catastral solicitado constituye un insumo técnico y legal obligatorio para la determinación del valor de referencia en la negociación del predio, conforme al Decreto 1420 de 19982 y las normas complementarias que regulan los avalúos para efectos de adquisiciones, así como para adquisiciones por expropiación y enajenaciones voluntarias. Este avalúo asegura que el proceso de adquisición posterior se adelante bajo criterios de transparencia, equidad, justiprecio y legalidad.

Se justifica la contratación del avalúo teniendo en cuenta que:

1. Se trata de un servicio especializado que requiere conocimiento técnico certificado y experiencia en avalúos inmobiliarios conforme a jurisprudencia y reglamentación técnica del catastro.
2. El avalúo constituye condición previa indispensable para la etapa de adquisición del predio.

[1] DECRETO 555 DE 2021 *"Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C."*

[2] ***Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.***

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

3. Sin la adquisición del predio, el Proyecto Búnker Seccional Bogotá no podría ejecutarse de manera óptima ni conforme a los requerimientos urbanísticos, ya que el tratamiento de renovación urbana exige la totalidad de los lotes de la manzana para su aplicación integral.

De esta forma, la contratación del avalúo constituye un requisito esencial de planeación y viabilidad del proyecto, asegurando:

- El cumplimiento de la normatividad urbanística (POT),
- Las reglas de contratación pública establecidas en la Ley 80 de 1993 y sus reformas, incluyendo las previstas en la Ley 1150 de 2007,
- Los mecanismos de lucha contra la corrupción, responsabilidad y control de la gestión pública previstos en la Ley 1474 de 2011,

y los principios de transparencia, acceso a la información, publicidad y acceso ciudadano contenidos en la Ley 1712 de 2014.

3. OBJETIVO DEL ESTUDIO

El objetivo del estudio es realizar un análisis del sector que permita identificar aspectos de idoneidad, calidad y experiencia, además de matices financieros y logísticos que permitan determinar el presupuesto para adelantar el proceso cuyo objeto es **REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 28 # 18ª-60 DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. CONFORME A LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.** Lo anterior en aras de que la Fiscalía General de la Nación obtenga la mejor oferta económica, seleccionando el mejor contratista para suplir sus necesidades, mitigando el riesgo de incumplimiento por parte del mismo y en cumplimiento de lo establecido por la Agencia Nacional de Contratación Pública –Colombia Compra Eficiente–, entidad que establece que en la etapa precontractual las entidades públicas deben cumplir los principios de la contratación estatal, mitigando el riesgo de incumplimiento en la ejecución del objeto contractual.

4. FICHA RESUMEN

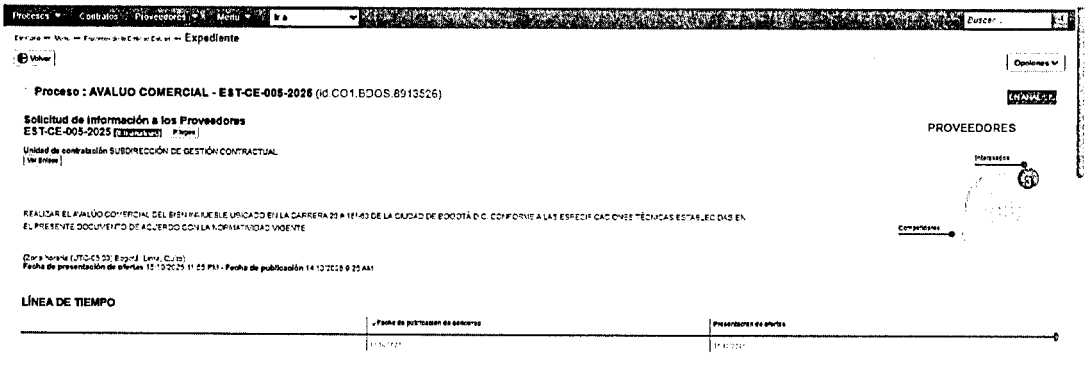
Dependencia solicitante	Departamento de Construcciones y Administración de Sedes				
Fecha de Inicio del Estudio del Sector			09	10	2025
Fecha de finalización del Estudio del Sector			17	10	2025
Número de modificación		**Fecha entrega de la modificación**			
Valor del Presupuesto Asignado Según Estudio Previo			**$ 4.046.000 (IVA Incluido)**		

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

Inicio Estimado de la Ejecución	18	11	2025
Plazo de la Ejecución	El plazo de ejecución del contrato será de veinte (20) días calendario, contados a partir de la suscripción del acta, previo cumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato, esto es a partir del Registro Presupuestal y aprobación de la garantía.		

5.	RECURSOS UTILIZADOS
5.1	Cotizaciones

De conformidad con lo establecido en el literal c3 del artículo 2.1.4.3.2.1. del Decreto 1600 de 2024, por medio del cual se establecen las acciones para la prevención de corrupción en la contratación pública, el Equipo de Análisis creó evento de cotización identificado como "AVALUO COMERCIAL-EST-CE-005-2025 " en el módulo de solicitud de información a proveedores registrados con los códigos clasificadores UNSPSC requeridos en el proceso, con el fin de dar a conocer las condiciones del futuro proceso de selección, así como las especificaciones técnicas requeridas, no obstante lo anterior ,durante el término de publicación se recibieron dos (2) cotizaciones por este medio, tal como se evidencia en la siguiente imagen, correspondientes a las empresas Feliz Triana avalúos y construcciones y Luis Eduardo Carvajalino Sánchez.



El área técnica remitió tres (3) cotizaciones obtenidas mediante correo electrónico, correspondientes a las empresas Valor construido – DCM ingenieros consultores SAS – Inmobiliaria Bedregal Barrera & asociados SAS.

[3] *c. **Fortalecer los análisis de mercado para la fijación objetiva de precios.** En la elaboración del análisis de mercado para fijar los precios, deberán realizarse estudios públicos y abiertos, que permitan un análisis comparativo de los precios de referencia para alcanzar valores de mercado favorables y mayor eficiencia en el gasto. En esa medida, y con el fin de mitigar sobrecostos, en la definición de presupuestos a partir de cotizaciones no se podrán realizar consultas cerradas ni direccionadas a grupos reducidos de empresas y se verificará la ausencia de inhabilidades e incompatibilidades de las empresas que coticen. En todo caso, en los documentos del proceso debe quedar constancia del proceso que permitió la determinación del precio, el mecanismo seleccionado para fijarlo y la justificación de esa elección.*

De acuerdo con lo anterior, se constata que las cotizaciones cumplen con las especificaciones solicitadas en las fichas técnicas remitidas por la Entidad.

5.2	HISTÓRICOS DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN	
Existen históricos, pero no serán tenidos en cuenta.	X	*Se llevó a cabo una búsqueda en la plataforma SECOP II de contratos con características similares al objeto del presente proceso. Se identificaron procesos con similitud en el objeto contractual; sin embargo, dichos procesos no serán considerados debido a que las especificaciones técnicas difieren de las establecidas en el presente proceso.*
Existen históricos, y serán tenidos en cuenta.	N/A	
No existen históricos	N/A	

Número de Proceso	N/A
Fecha de Inicio del Proceso	N/A
Modalidad de Selección	N/A
Objeto Contratado	N/A
Cuantía del Contrato	N/A
Nombre o Razón Social del Contratista	N/A
Plazo de Ejecución	N/A
Plataforma de Publicación	N/A
Link de Publicación	N/A
Estado del Contrato	N/A

5.3	HISTÓRICOS DE OTRAS ENTIDADES DEL ESTADO	
Existen históricos, pero no serán tenidos en cuenta.	X	*Se llevó a cabo una búsqueda en la plataforma SECOP II de contratos con características similares al objeto del presente proceso. Se identificaron procesos con similitud en el objeto contractual; sin embargo, dichos procesos no serán considerados debido a que las especificaciones técnicas difieren de las establecidas en el presente proceso.*

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

Existen históricos, y serán tenidos en cuenta.		
No existen históricos		

5.4	**PROCESO PRESENTE EN TIENDA VIRTUAL DEL ESTADO COLOMBIANO**				
¿Existe Acuerdo Marco de Precios o Instrumento de Agregación de Demanda para este producto o servicio?	**SI**		**NO**	X	
Si su respuesta es afirmativa y no se va a usar, explique la razón					

6.	**ANÁLISIS DEL SECTOR**
6.1	**ASPECTOS GENERALES**
6.1.1	**Técnicos**

El avalúo se deberá realizar de conformidad con las normas, procedimientos y metodologías contempladas en la resolución N° 620 de 2008 "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997" de acuerdo con la necesidad de la Entidad, y se llevará a cabo en la Carrera 28 #18ª-60.

El cual deberá entregarse en un cuadernillo, en medio físico y magnético dentro del plazo de ejecución del contrato conforme a la normatividad vigente, con la información descrita en capítulos, así:

1. La información básica: que describe las generalidades como son solicitante, tipo de inmueble, tipo de avaluó, ubicación del predio (departamento, municipio, vereda, sector), marco jurídico que soporta el avalúo comercial, destinación actual del predio.
2. Información catastral: que relaciona el área del predio, número predial o cédula catastral completa, zonas físicas y económicas con indicación de áreas parciales para cada zona y avalúo catastral vigente.
3. Documentación suministrada: escrituras, folios de matrícula, certificado catastral, certificación de norma de uso de acuerdo con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT9).
4. Información jurídica: propietario, título de adquisición, matrícula inmobiliaria.
5. Descripción general del sector: delimitación, actividad predominante, estratificación socioeconómica, vías de acceso e influencia del sector, perspectivas de valorización.
6. Reglamentación urbanística: para predios rurales los usos establecidos por el POT o por la norma vigente en el municipio.
7. Descripción del inmueble: características generales del terreno, ubicación, áreas de terreno, área construida, linderos y dimensiones, topografía y relieve, forma geométrica, vías, clasificación, estado, servicios públicos.
8. 8. Características generales de la construcción: tipo de construcción, características constructivas, estado de conservación, distribución, áreas, servicios públicos.

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

9. Método del avalúo: conforme a los métodos contemplados en la Resolución No. 620 de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi Sede Central.
10. 10. Análisis de antecedentes: se relacionan los avalúos que sean comparables con el inmueble objeto del avalúo, anotando la radicación y su fecha, dirección, tipo de inmueble, área tanto de terreno como de construcción, los valores unitarios y el valor total del avalúo.
11. Consideraciones generales: explica los aspectos que influyen de manera positiva o negativa en la determinación del valor comercial del inmueble, entre otros: i) El acceso al predio, referido a las características de las vías por las que a este se ingresa, así como al medio o sistema de transporte que permite llegar al predio. ii) La actividad edificadora que presente el sector, la cual está dirigida principalmente a la remodelación de las unidades y a la construcción de edificios multifamiliares. iii) La ubicación espacial del predio en su contexto con la región y sectores de interés.
12. Investigación económica: se refiere a la investigación directa o indirecta que realiza el profesional avaluador y que sirve de sustento para proponer y/o determinar el valor del predio objeto del estudio. Dicha información es la base fundamental para desarrollar el avalúo mediante el método que sea el más apropiado para el predio en estudio. De acuerdo con lo establecido en la normatividad vigente estos métodos son:

i) Método de comparación o de Mercado.
ii) Método de capitalización.
iii) Método de costo de reposición.
iv) Método técnico residual.

13. Resultado del avalúo: se da a conocer el valor total del avalúo
14. Anexos gráfico y fotográfico.
15. Documentales.

6.1.2	Económicos

La economía colombiana enfrenta un 2025 con perspectivas de crecimiento moderado, en un contexto global de estancamiento y alta incertidumbre. Si bien se proyecta una expansión del PIB entre 2,5% y 2,6%, impulsada por sectores como el agropecuario, el financiero y el de entretenimiento, la economía seguirá por debajo de su crecimiento potencial que en la actualidad se sitúa alrededor del 3,0%.

La estabilidad macroeconómica dependerá de la capacidad de las autoridades para mantener la regla fiscal, fomentar la inversión privada y garantizar un entorno de seguridad que favorezca el desarrollo empresarial. Asimismo, el desempeño del sector externo – incluido el de la evolución de la tasa de cambio- también estará condicionado por factores externos, como las decisiones de política interna de los Estados Unidos, el desempeño del comercio global y el desarrollo de las tensiones geopolíticas.

En este escenario, resulta fundamental fortalecer la confianza en las instituciones, ofrecer desde el gobierno nacional señales claras para una mayor estabilidad económica y garantizar que las reformas en marcha en

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

el congreso contribuyan a preservar la inversión privada, factor determinante para una recuperación sostenida y sostenible a largo plazo4

El Índice de Precios al Consumidor (IPC) registró una variación mensual de 0,94% en enero, en línea con nuestra expectativa (0,94%) y por encima del consenso de analistas (0,84%), debido al aumento de los alimentos, las comidas fuera del hogar y el transporte urbano. El 69% de rubros de la canasta IPC presentó variaciones mensuales positivas en enero, por debajo del promedio entre 2010-2021 (77%).

La inflación anual fue de 5,2% por tercer mes consecutivo. Por su parte, la inflación sin alimentos descendió 25 pbs en enero, a 5,40%, consolidándose en un dígito. Regulados, servicios y bienes contribuyeron a reducir la inflación anual en enero, pero los alimentos contrarrestaron el efecto des inflacionario.

Alimentos: variación mensual de 1,62% vs 0,47% hace un año; la inflación anual repuntó a 4,49%, resultado de la aceleración en el grupo de perecederos (2,84% mensual) y procesados (1,29%). Los alimentos que más aportaron a este aumento mensual fueron tomate, hortalizas, pollo y gaseosas.

Bienes: variación mensual de 0,18% vs 0,24% hace un año. La inflación anual se redujo a 0,56%. En el caso de los productos farmacéuticos y los vehículos, comienza a evidenciarse el impacto de la depreciación del peso colombiano ocurrida el año pasado. No obstante, el periodo de rebajas en prendas de vestir evitó que la variación mensual de bienes fuera mayor.

Servicios: variación mensual de 0,79% vs 0,96% un año atrás. La inflación anual se redujo en 18 pbs, a 6,79%. El elevado aumento del salario mínimo de este año presionó inflaciones mensuales altas en comidas rápidas, servicios domésticos, de copropiedad y peluquerías. Destaca la variación mensual de arriendos, que se ubicó en 0,45% (frente al 0,81% ene-24), lo que llevó a una disminución anual de 38 puntos básicos en su inflación anual, a 7,03%.

Regulados: inflación mensual de 1,27% vs 1,91% hace un año. La tasa anual disminuyó 67 pbs a 6,64%. El IPC de transporte urbano aumentó 4,0% mensual, explicando la mayor parte de la variación mensual. Además, electricidad, combustibles y peajes registraron variaciones positivas importantes.

Escenario base de pronóstico para los próximos meses

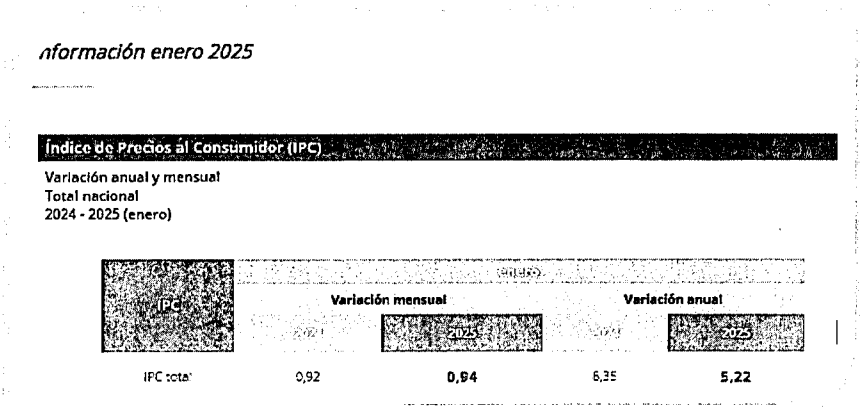
En febrero continuaría la pausa en el proceso des inflacionario. Nuestro pronóstico incorpora presiones alcistas por: i) incrementos en las tarifas de gas, transporte urbano y combustibles; ii) el efecto de la depreciación cambiaria sobre la inflación de bienes;iii) el aumento de los precios de los alimentos procesados presionados por el incremento en los precios del productor; y IV) la indexación a la inflación de 2024 en comidas fuera del hogar y arriendos. De esta forma, la inflación anual completaría cuatro meses consecutivos en 5,2%.

Esperamos que la inflación mantenga una tendencia descendente en 2025, aunque la reducción será más moderada que en el año anterior, cerrando el año alrededor del 4,5%. Servicios será el principal factor de esta desinflación. En contraste, los bienes podrían ejercer presiones inflacionarias debido a la depreciación

[4] https://www.eia.edu.co/noticia/perspectivas-de-la-economia-colombiana-2025/#:~:text=Desempe%C3%B1o%20de%20la%20Econom%C3%ADa%20Colombiana,observado%20entre%202000%20y%202019.

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

cambiaria, mientras que los precios regulados se verían afectados por los aumentos en las tarifas de gas, transporte urbano y educación, limitando en parte la caída de la inflación.



En el mes de enero de 2025, el IPC registró una variación de 0,94% en comparación con diciembre de 2024, cuatro divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,94%): Restaurantes y hoteles (1,90%), Transporte (1,71%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (1,62%) y por último, Salud (1,04%). Por debajo se ubicaron: Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,70%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,64%), Bienes y servicios diversos (0,54%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,39%), Educación (0,00%), Prendas de vestir y calzado (-0,15%), Recreación y cultura (-0,18%) y por último, Información y comunicación (-0,19%).

6.1.3	Regulatorios

El decreto 422 de 2000 sobre avalúos comerciales: establece principios como objetividad, transparencia, independencia, profesionalismo. igac.gov.co

La resolución 1092 de 2022 del IGAC para avalúos comerciales en ciertos casos (por ejemplo, servidumbres legales) repository.udistrital.edu.co

Certificación de avaluadores, Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y la vigilancia de la SIC para garantizar que los profesionales cumplan con estándares formales y éticos. sic.gov.co.

6.1.4	Otros

El informe más reciente del Banco de la República señala que en 2025 el sector construcción residencial y no residencial ha mostrado desaceleración, en parte por la reducción de subsidios y condiciones crediticias más restrictivas. banrep.gov.co

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

Aumento de los avalúos catastrales: presión para actualizar catastro, revisar valores prediales, lo cual afecta impuestos, tarifas municipales, etc. oikosinmobiliaria.com+2igac.gov.co+2

Crecimiento en la demanda de vivienda no VIS en algunos centros urbanos, aunque las ventas aún no han alcanzado niveles previos a la pandemia. banrep.gov.co+1

Las tasas de interés, inflación y el costo de materiales de construcción se están convirtiendo en variables muy sensibles para los costos en los enfoques de avalúo de costo.

6.2 ESTUDIO DE LA OFERTA

Para el presente proceso, se adelantó consulta de los Proveedores registrados con los códigos clasificadores UNSPSC en la plataforma del Secop II, evidenciando que el mercado potencial registrado asciende a más de 198 empresas.

Los bienes o servicios objeto del presente Proceso de Contratación están codificados en el Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC), como se indica en la Tabla 1: http://www.colombiacompra.gov.co/es/Clasificacion, el cual debe ser identificado hasta el cuarto nivel en virtud de lo señalado en el numeral 2 del artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015.

Clasificación UNSPSC	Descripción
80131802	Servicios de avalúo de inmuebles

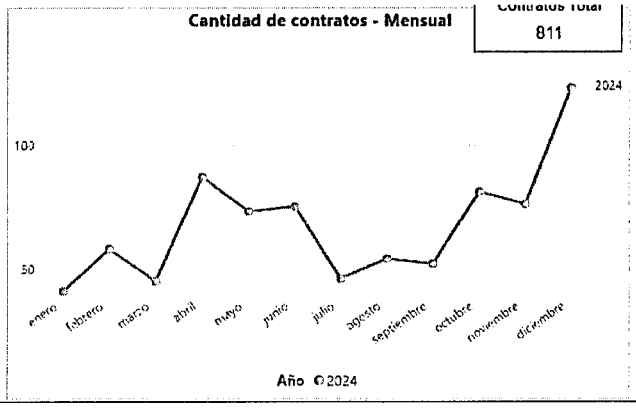
7. MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO - MAE

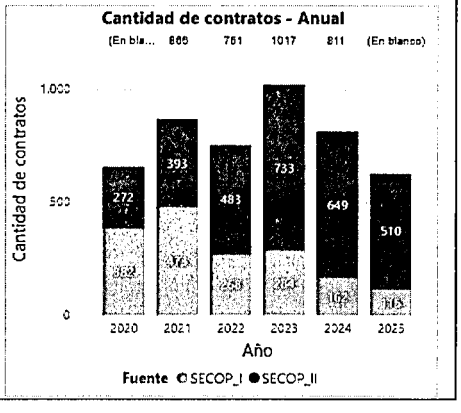
¿Qué se requiere comprar?	¿Por qué se requiere comprar?	¿A quién se va a comprar?	¿Cómo se va a comprar?
REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 28 # 18ª-60 DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. CONFORME A LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.	La Fiscalía General de la Nación, en cumplimiento de la normativa vigente en materia de contratación pública y planificación urbanística, requiere contratar el servicio de avalúo catastral de un predio ubicado en la Carrera 28 #18A-60 en Bogotá. Este predio forma parte de una manzana sujeta a intervención urbanística dentro del Proyecto Búnker Bogotá, cuyo objetivo es dotar a la ciudad de infraestructura judicial adecuada. El avalúo solicitado es un requisito técnico y legal obligatorio para la adquisición del predio, conforme al Decreto 1420 de 1998, siendo indispensable para garantizar la viabilidad técnica, jurídica y urbanística del proyecto. La adquisición del lote es necesaria debido a que la normativa del	Proveedores registrados con los códigos clasificadores UNSPSC en la plataforma del Secop II, evidenciando que el mercado potencial registrado asciende a más de 198 empresas. De los cuales, se recibió cotización de: Valor construido – DCM ingenieros consultores SAS – Inmobiliaria Bedregal Barrera & asociados SAS.	Modalidad Mínima Cuantía

	Plan de Ordenamiento Territorial (POT) exige contar con todos los predios de la manzana para aplicar el tratamiento de renovación urbana. El servicio a contratar es especializado y requiere experiencia certificada. Su contratación asegura el cumplimiento de los principios de legalidad, transparencia, eficiencia, equidad y lucha contra la corrupción, según lo estipulado en las leyes 80 de 1993, 1150 de 2007, 1474 de 2011 y 1712 de 2014.	(cotizaciones recibidas por el área técnica a través de correo electrónico). Y cotizaciones recibidas en la plataforma Secop II de las empresas Feliz Triana Benavides y Luis Eduardo Carvajalino Sánchez.	

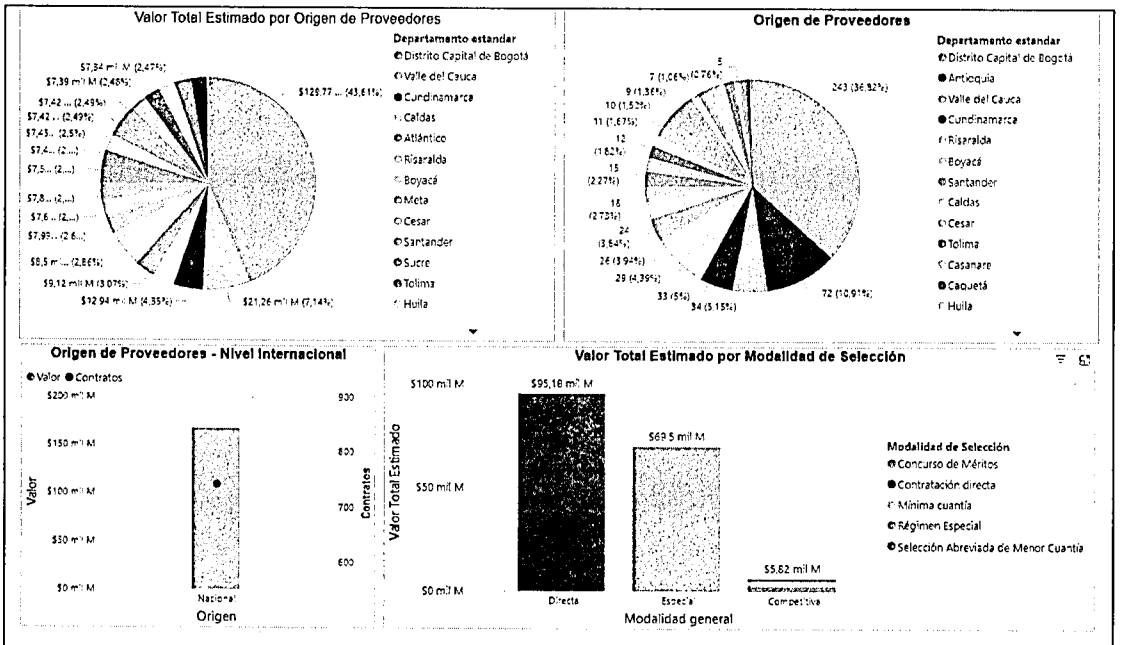
ANALISIS DE LA DEMANDA

Se analizará el comportamiento de la demanda de los bienes que se pretenden contratar, con los códigos de Clasificación UNSPSC de los siguientes códigos: 80131800. Los códigos serán tomados hasta el tercer nivel, ya que la herramienta de análisis de la demanda del MAE solo permite hasta esa clasificación. Y se tomara el año 2024 para dicho análisis.





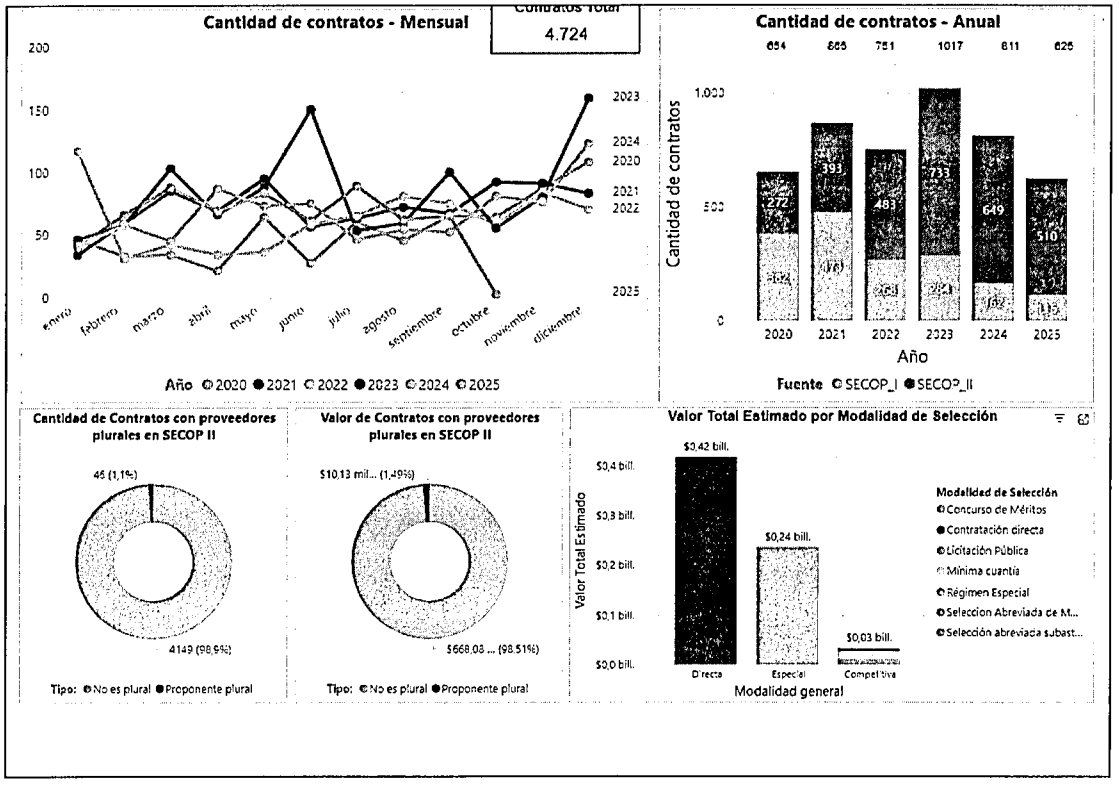
Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.



ANALISIS DE LA OFERTA

Se analizará el comportamiento de la oferta de los bienes que se pretenden contratar, con los códigos de Clasificación UNSPSC de los siguientes códigos 80131800. Los códigos serán tomados hasta el tercer nivel, ya que la herramienta de análisis de la oferta del MAE solo permite hasta esa clasificación. Y se tomara el año 2024 para dicho análisis.

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.



8. CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DEL SECTOR

En el marco de las competencias de la Fiscalía General de la Nación, y en cumplimiento de los principios de planeación, economía, eficiencia, transparencia, responsabilidad e integridad establecidos en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011, y demás normas aplicables, se hace necesario adelantar un proceso para la contratación del servicio de avalúo catastral del predio ubicado en la Carrera 28 #18A-60, el cual forma parte de la manzana objeto de intervención urbanística, con el fin de adelantar su posterior adquisición.

El presente requerimiento se inscribe en el Proyecto Búnker Bogotá, cuyo objetivo es garantizar la disponibilidad de infraestructura adecuada para la prestación de los servicios judiciales en la ciudad, en concordancia con los principios del Acceso a la Justicia, Eficacia Administrativa y Fortalecimiento Institucional.

De acuerdo con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) 5 vigente para Bogotá, en particular las disposiciones del POT que regulan los tratamientos bajo renovación urbana, es requisito contar con la totalidad de los predios que conforman la manzana objeto de intervención.

[5] DECRETO 555 DE 2021 *"Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C."*

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

En tal sentido, la adquisición del lote referido resulta esencial para garantizar la viabilidad técnica, jurídica y urbanística del proyecto.

El avalúo catastral solicitado constituye un insumo técnico y legal obligatorio para la determinación del valor de referencia en la negociación del predio, conforme al Decreto 1420 de 19986 y las normas complementarias que regulan los avalúos para efectos de adquisiciones, así como para adquisiciones por expropiación y enajenaciones voluntarias. Este avalúo asegura que el proceso de adquisición posterior se adelante bajo criterios de transparencia, equidad, justiprecio y legalidad.

Se justifica la contratación del avalúo teniendo en cuenta que:

1. Se trata de un servicio especializado que requiere conocimiento técnico certificado y experiencia en avalúos inmobiliarios conforme a jurisprudencia y reglamentación técnica del catastro.
2. El avalúo constituye condición previa indispensable para la etapa de adquisición del predio.
3. Sin la adquisición del predio, el Proyecto Búnker Seccional Bogotá no podría ejecutarse de manera óptima ni conforme a los requerimientos urbanísticos, ya que el tratamiento de renovación urbana exige la totalidad de los lotes de la manzana para su aplicación integral.

SOLICITUD DE COTIZACIONES

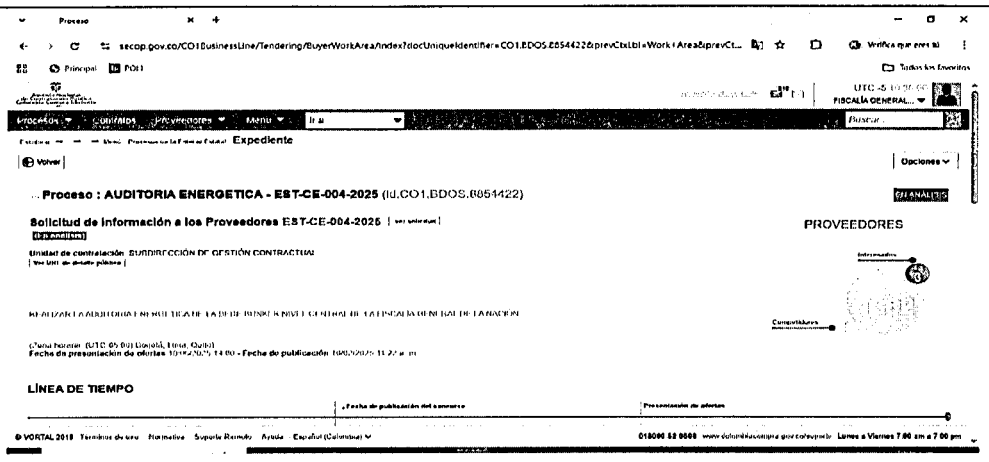
De conformidad con lo establecido en el literal c[7] del artículo 2.1.4.3.2.1. del Decreto 1600 de 2024, por medio del cual se establecen las acciones para la prevención de corrupción en la contratación pública, el Equipo de Análisis creó evento de cotización identificado como "**Avaluó Comercial**" en el módulo de solicitud de información a proveedores registrados con los códigos clasificadores UNSPSC requeridos en el proceso, con el fin de dar a conocer las condiciones del futuro proceso de selección, así como las especificaciones técnicas requeridas, no obstante lo anterior ,durante el término de publicación se recibieron dos (2) cotizaciones por este medio, tal como se evidencia en la siguiente imagen; correspondientes a las empresas Feliz Triana avalúos y construcciones y Luis Eduardo Carvajalino Sánchez.

---

[6] ***Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.***

[7] *c.* ***Fortalecer los análisis de mercado para la fijación objetiva de precios.*** *En la elaboración del análisis de mercado para fijar los precios, deberán realizarse estudios públicos y abiertos, que permitan un análisis comparativo de los precios de referencia para alcanzar valores de mercado favorables y mayor eficiencia en el gasto. En esa medida, y con el fin de mitigar sobrecostos, en la definición de presupuestos a partir de cotizaciones no se podrán realizar consultas cerradas ni direccionadas a grupos reducidos de empresas y se verificará la ausencia de inhabilidades e incompatibilidades de las empresas que coticen. En todo caso, en los documentos del proceso debe quedar constancia del proceso que permitió la determinación del precio, el mecanismo seleccionado para fijarlo y la justificación de esa elección.*

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.



El área técnica remitió tres (3) cotizaciones obtenidas mediante correo electrónico, correspondientes a las empresas Valor construido – DCM ingenieros consultores SAS – Inmobiliaria Bedregal Barrera & asociados SAS.

Resultado del análisis de costos basado en cotizaciones. Anexo 1 (cuadro Cotizaciones)

- Fueron expedidas con base en las especificaciones técnicas remitidas por la Entidad.
- Cumplen con las especificaciones requeridas, por lo cual se concluye que esta corresponde a las necesidades establecidas previamente por la entidad.
- El valor proyectado en el presente análisis corresponde a un valor de referencia y no a un valor absoluto.
- Se anexan cinco (5) cotizaciones recibidas para el presente proceso.
- Para definir el valor de la auditoría se utilizó la formula promedio entre el análisis de cotizaciones.
- la cotización de Luis Eduardo Carvajalino S. recibida en la plataforma del SECOP no se tiene en cuenta para determinar el valor promedio del mercado, considerándose un valor atípico en el mercado.

NOTAS:

En caso de que se presenten más de dos decimales, se recomienda utilizar el método de redondeo estándar, esto es, si el tercer decimal es menor que 5, el segundo decimal se mantiene; si el tercer decimal es igual o mayor que 5, el segundo decimal se incrementa en uno.

En el desarrollo o ejecución del estudio del sector se identifica que para este proceso se pueden presentar oferentes de régimen simplificado o común.

De acuerdo con el análisis realizado, se sugiere establecer el valor del presupuesto teniendo en cuenta el estudio de mercado definitivo, para el presente proceso cuyo objeto es **"REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 28 # 18ª-60 DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. CONFORME A LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS."**. por la suma de **CUATRO MILLONES CUARENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE ($4.046.000.00)** incluido IVA y todos los costos directos e indirectos a que haya lugar.

9.	FUENTES DE INFORMACIÓN

- Estudio previo
- Colombia Compra Eficiente
- Datos abiertos Secop II

EL VALOR DEL ESTUDIO DEL SECTOR ES	$ 4.046.000.00

CUATRO MILLONES CUARENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE INCLUIDO TODOS LOS COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS Y LOS IMPUESTOS NACIONALES A QUE HAYA LUGAR.

EL CUAL SERVIRÁ COMO PRESUPUESTO OFICIAL DEL PROCESO

Elaboró	Gina Marcela Gonzalez Sanabria	Profesional de Gestión I	gmgs
Aprobó	Ricardo Andrés Rincón Almanza	Jefe Departamento de Construcciones y Administración de sedes	

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.