ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Bogotá D.C.,

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 19-02-2026 07:59:14
Al Contestar Cite Este Nr.:2026EE4930 O 1 Fol:1 Anex:6
ORIGEN: Sd:122 - GERENCIA COMERCIAL Y DE ATENCION AL CIUD/PÉ
DESTINO: ALCALDIA LOCAL DE BOSA// FABIAN ERNESTO RAMIR
ASUNTO: PRESENTACIÓN OFERTA DE SERVICIOS AVALUOS COMERC
OBS: PROYECTO SAGOMEZ

Doctor
FABIÁN ERNESTO RAMÍREZ
Alcalde
Alcaldía Local de Bosa
alcalde.bosa@gobiernobogota.gov.co
KR 80I 61 05 sur
Bogotá D.C.
Código Postal: 110731

Asunto: Presentación de Oferta de Avalúos Comerciales No. 007-2026

Cordial saludo doctor Ramírez.

Para nosotros es un placer presentar nuestra Oferta de Servicios para realizar el avalúo comercial para dos (2) predios, dando alcance a la cobertura de sus necesidades.

Los Informes Técnicos de Avalúo Comercial elaborados en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) se efectúan sobre unidad predial y mediante la suscripción previa de contrato interadministrativo como lo establece la Resolución 0073 de 2020 de la Unidad.

Los productos y servicios que comercializa la Unidad se liquidan conforme a lo dispuesto en la Resolución 0445 de 2020 modificada parcialmente por la Resolución 0275 de 2021.

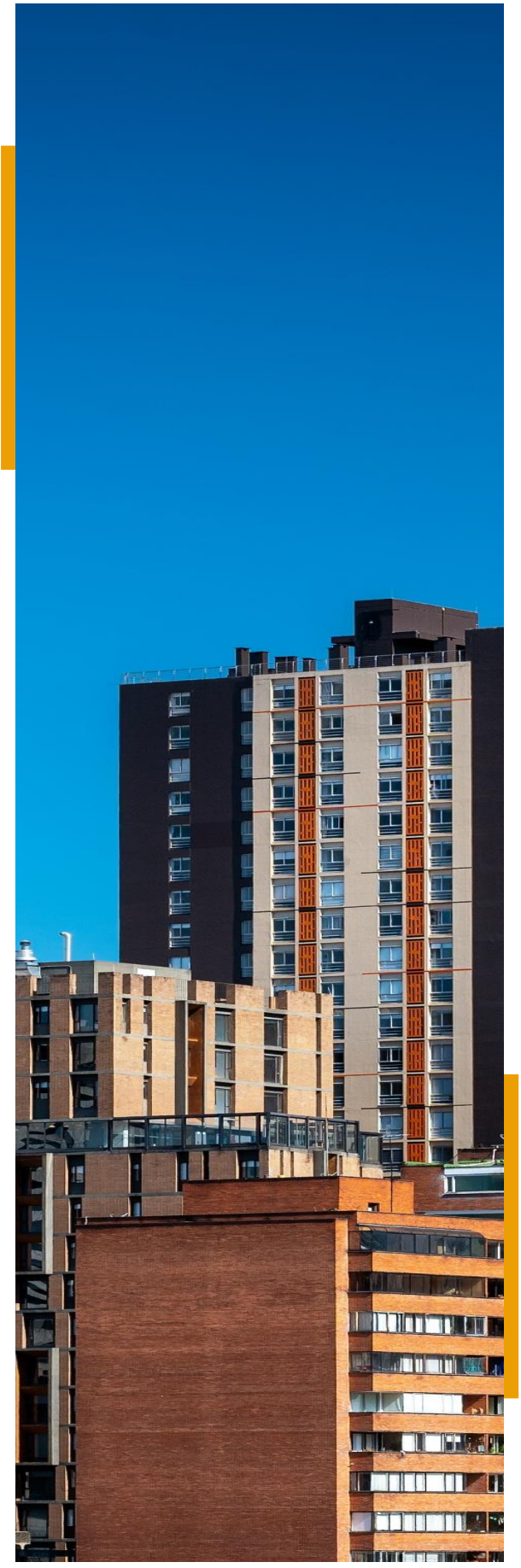
Con la finalidad de acompañarle y soportarle en las gestiones precontractuales y aclarar cualquier duda o inquietud, relacionamos nuestros canales de comunicación:

- yperezq@catastrobogota.gov.co: Yira Paola Pérez Quiroz (Gerente (E) Comercial y de Atención al Usuario - GCAC).
- smurcia@catastrobogota.gov.co: Sandra Milena Murcia Ramírez (Gestor de Relacionamiento Comercial).

Gracias por la confianza generada sobre nosotros, estamos a su disposición para continuar el fortalecimiento de nuestras relaciones comerciales.

Cordialmente,

YIRA PAOLA PÉREZ QUIROZ
Gerente (E)
Gerencia Comercial y de Atención al Ciudadano – GCAC
Anexos: Oferta de Servicios 006-2026 en seis (6) Folios.
Elaboró: S. Alejandra Gómez G. / GCAC



Cotización técnica y económica

Oferta de servicios: 007-2026
Línea de producción: Avalúos
Producto y/o servicio a ofertar: Avalúos comerciales
Oferta dirigida a: Alcaldía Local de Bosa

Objeto

Realizar el avalúo comercial para dos (2) predios suministrados por la Alcaldía Local de Bosa.

Marco normativo

El avalúo comercial es una estimación del valor comercial de un predio urbano o rural (sin importar su propósito o uso), a través de un estudio que se desarrolla metodológicamente y que analiza los factores normativos, de mercado, jurídicos y físicos que inciden sobre el inmueble. A solicitud del cliente pueden llegar a incluir el avalúo de indemnización (para reconocer la afectación causada a nivel económico a un propietario, por efecto de la enajenación del bien inmueble) de "Daño emergente" (estimación de los costos que se deben reconocer a un propietario para cubrir la recuperación de estas o similares condiciones del bien enajenado) y con este, opcionalmente puede incluir el avalúo de indemnización de "Lucro cesante" (estimación de la renta o ganancia dejada de percibir de un inmueble como consecuencia de una enajenación por vía administrativa o voluntaria por efecto de un proyecto de beneficio común).

Los parámetros técnicos para la elaboración de avalúos comerciales por parte de las entidades del estado se encuentran debidamente reglamentadas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, en la cual se establecen como métodos aplicables para la elaboración de estos, los siguientes:

- Método de comparación o de mercado
- Método de capitalización de rentas o ingresos
- Método de costo de reposición
- Método (técnica) residual

La selección del método a aplicar corresponde de acuerdo con las características del bien a avaluar, esto es, por ejemplo, que para el caso de aquellos predios que no se encuentran construidos (Lotes), el método a aplicar correspondería inicialmente al residual.

Una vez se ejecutan los procesos mencionados, la propuesta de valores se presenta por el profesional encargado ante el comité de la Subgerencia, quienes analizan el sustento demostrado para cada valor propuesto y se revisa desde el punto de vista técnico la correcta aplicación de las metodologías valuatorias al momento de establecer el valor y la concordancia del resultado. Cuando existe alguna observación sobre los valores propuestos, se indica al profesional, el cual, amplia y / o aclara la información reportada.

Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.

Los avalúos obedecen a las normas, procedimientos, parámetros y criterios establecidos en el Decreto Ley 1420 de 24 de julio de 1998.

El avalúo es realizado de conformidad con lo establecido en el capítulo séptimo “Capitalización” de la resolución 620 de 2018. IGAC.

Descripción de la propuesta

Realizar el avalúo comercial para los predios identificados por la Alcaldía Local de Bosa, con CHIP AAA0045XMNN y AAA0228FEKC.

El tiempo de elaboración de un Informe Técnico de Avalúo Comercial se establece entre treinta (30) y cuarenta y Cinco (45) días hábiles, contados a partir la radicación en debida forma por parte de la UAECD en el aplicativo de avalúos comerciales.

Lo anterior posterior a la suscripción de Contrato Interadministrativo y la firma del Acta de Inicio según sea el caso.

Nota: El máximo tiempo de entrega establecido corresponde a aquellos avalúos que requieren un análisis y estudio más detallado a partir de la reglamentación urbanística que les aplica.

Para el cumplimiento de los tiempos establecidos es indispensable que se pueda acceder al inmueble en la fecha programada para la visita técnica. De no poderse acceder de acuerdo con programación, la fecha de entrega del informe de avalúo se ajustará dependiendo de cuando se pueda ingresar a la totalidad inmueble y realizar la visita técnica.

Casos en las se devolverá la solicitud del avalúo comercial:

- Cuando a la segunda visita no se acceda a la totalidad del predio.
- Cuando se soliciten documentos adicionales, aclaración de reglamentación urbanística, ajustes de registros topográficos, entre otros, se realizara la devolución de la solicitud según los términos establecidos en el numeral 2 de artículo 14 de la ley 1755 de 2015.

El procedimiento para la solicitud de revisión e impugnación de un informe técnico de avaluó comercial procederá según a lo establecido en los Artículos 15 y siguientes del Decreto 1420 de 1998. No obstante, cuando se requieran cambios y/o actualizaciones por parte del solicitante, que impliquen modificaciones en las áreas posteriores al proceso de revisión del avalúo comercial, dentro de los términos indicados en el Decreto enunciado, se establecerán honorarios a favor de la Unidad. No causarán honorarios a favor de la UAECD, los cambios del avalúo por errores de cálculo o por reclamación justificada la Entidad Contratante o del afectado previo traslado de la petición por parte del contratante.

Notas:

I. Los avalúos comerciales elaborados en la UAECD se efectúan sobre unidad predial.
II. Para efectos de la presente oferta no se realiza visita al(os) predio(s) objeto de la valuación y tampoco investigación o análisis estadístico del mercado para cotejar el estado o contexto actual inmueble.
III. En la presente oferta, no se tienen en cuenta las afectaciones (de tipo normativo, de uso, ambientales, entre otras) sobre el predio de la solicitud.
IV. No se tiene en cuenta dentro de la valoración de la presente Oferta Económica, si los predios objeto de la solicitud hacen parte de un Plan Parcial, de Implementación y/o Regularización y Manejo, por cuanto el valor resultante sólo se conocerá hasta la

entrega del ejercicio valuatorio y se liquidará conforme a la Resolución de Precios vigente.

V. El valor de la presente oferta no es exacto o corresponde al valor justo del avalúo del predio objeto, por tanto, se informa a la parte interesada tener presente que éste se puede sujetar a un incremento (el cual se sugiere tener presente al momento de la etapa precontractual) o disminución con respecto al valor final dadas las condiciones enunciadas anteriormente.

VI. Se valorará el globo de terreno (por predio) de la solicitud, conforme a lo establecido en la Resolución 0445 de 2020 y modificada parcialmente 0275 de 2021. En consecuencia, para la presentación de la oferta se tomará la información del área que se encuentre dispuesta en la base del Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC.

Entregables

1. Informe técnico de avalúo comercial del predio urbano.

Información requerida

Para llevar a cabo el avalúo comercial, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 13 del Decreto 1420 de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997 en el tema de avalúos comerciales, se requiere el aporte de los siguientes documentos:

"Artículo 13. La solicitud de realización de los avalúos de que trata el presente decreto deberá presentarse por la entidad interesada en forma escrita, firmada por el representante legal o su delegado legalmente autorizado, señalando el motivo del avalúo y entregado a la entidad encargada los siguientes documentos:

1. Identificación del inmueble, por su dirección y descripción de linderos.

2. Copia de la cédula catastral, siempre que exista.

3. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto del avalúo, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.

4. Copia del plano del predio o predios, con indicación de las áreas del terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble motivo de avalúo, según el caso.

5. Copia de la escritura del régimen de propiedad horizontal, condominio o parcelación cuando fuere del caso.

6. Copia de la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito, en la parte que haga relación con el inmueble objeto del avalúo. Se entiende por reglamentación urbanística vigente aquella expedida por autoridad competente y debidamente publicada en la gaceta que para el efecto tenga la administración municipal o distrital.

7. Para el caso del avalúo previsto en el artículo 37 de la Ley 99 de 1989, deberá informarse el lapso de tiempo durante el cual se imposibilite la utilización total o parcial del inmueble como consecuencia de la afectación.

Parágrafo 1°. Cuando se trate del avalúo de una parte de un inmueble, además de los documentos e información señalados en este artículo para el inmueble de mayor extensión, se deberá adjuntar el plano de la parte objeto del avalúo, con indicación de sus linderos, rumbos y distancias."

Adicional a lo anterior y conforme a lo estipulado en la Resolución de Trámites vigente de la Unidad No. 0073 de 2020 en el numeral 15.3 del Servicio de Avalúos Comerciales también se deberá aportar: "Para el caso de predios con una extensión mayor a 500 m2, se deberá aportar el plano topográfico en medio magnético (formato dwg), ligado a las coordenadas cartesianas locales, Datum Magna Sirgas" (Cita textual, cursiva fuera de texto).

Las áreas de terreno y construcción para adelantar el avalúo comercial son las que define el cliente en su solicitud.

La información correspondiente a la norma urbanística vigente se certificará por parte de la Secretaria Distrital de Planeación, previo al proceso de realización de los avalúos comerciales, no es válida la consulta SINUPOT.

El cliente coordinará el acceso al inmueble para realizar la respectiva inspección ocular, requisito indispensable para determinar el valor de este.

En caso de que los predios solicitados se consideren como patrimonio cultural, el solicitante deberá aportar con el requerimiento la correspondiente Ficha Técnica para la valoración de Inmuebles de Conservación Arquitectónica (o la que haga sus veces) así como el Acto Administrativo que los declara.

Lo anterior debido a las condiciones especiales que se pueden presentar tanto en las construcciones como en el inventario relacionado en las mismas.

Propuesta económica

El valor aproximado de la presente Oferta es de: Doce millones doscientos treinta y nueve mil trescientos sesenta y tres pesos moneda corriente ($12.239.363), incluido IVA.

Forma de pago:

Una vez entregado el producto y recibido a satisfacción se realizará la liquidación definitiva debiéndose cancelar el valor correspondiente en la cuenta corriente N° 0560006069998430 del Banco DAVIVIENDA a nombre de Catastro Distrital.

Vigencia de la propuesta

La presente propuesta no tiene carácter vinculante, es meramente informativa y no constituye tramites de carácter precontractual.

Lo anterior con ocasión del marco normativo que regula lo establecido en la Ley 996 de 2005 (Ley de Garantías electorales) y reafirmado por Colombia Compra Eficiente donde se indica la restricción total para contratación directa entre entidades públicas.

Los precios indicados en el presente documento pueden ser sujetos de variación sin previo aviso.

La presente oferta se expide en Bogotá D.C. a los diecisiete (17) días del mes de febrero del año 2026.

Elaboró: S. Alejandra Gómez Garzón – Profesional Universitario GCAC

Revisó: María Otilia Adán Barreto – Asesor

Aprobó: Yira Paola Pérez Quiroz – Gerente (E) Comercial y de Atención al Ciudadano
Elba Nayibe Núñez Arciniegas - Subgerente Información Económica

