



Bogotá D.C., 15 de septiembre de 2026

DOCUMENTO RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES PRESENTADAS

• OBSERVACIONES REALIZADAS SOBRE EL BIEN RELEVANTE

“Aclarar que la entidad aporta todos los insumos para el avalo como son levantamiento topográfico o si solo se requiere o únicamente a una verificación física de áreas y linderos, Los planos, archivos digitales, información sobre recursos hídricos. condiciones ambientales y disponibilidad de recursos naturales. memorias de cálculo. uso del suelo y normativa aplicable. etc, En particular, se solicita aclarar si el diagnóstico jurídico comprende, entre otros:

- Verificación de certificados de tradición y libertad. • Validación de titularidad. • Identificación de gravámenes y limitaciones. • Identificación de servidumbres y afectaciones. • Revisión de condiciones relevantes de los contratos de comodato. • Identificación de riesgos jurídicos que puedan afectar el valor o la disponibilidad del inmueble. Así mismo, solicitamos precisar si el diagnóstico financiero se limita a identificar variables económicas que puedan incidir en el valor comercial o si comprende actividades adicionales, tales como: • Identificación de costos asociados al activo. • Inversiones requeridas. • Proyecciones de inversión. • Costos de adquisición. • Disponibilidad presupuestal. • Análisis financiero de conveniencia. En caso de que se requieran actividades que excedan el análisis propio del avalúo comercial, solicitamos indicar los profesionales responsables, productos esperados y su correspondiente consideración dentro del plazo y presupuesto.

Se debe definir un cronograma de entregables que permita identificar, como mínimo:

1. Plan de trabajo y cronograma de ejecución.
2. Visitas y levantamiento de información.
3. Consolidación y validación documental.
4. Investigación y análisis de mercado.
5. Informes individuales de avalúo.
6. Memorias y soportes de cálculo.
7. Informe o matriz de diagnóstico técnico, jurídico y financiero.
8. Concepto técnico consolidado final.
9. Entrega organizada de bases de datos, soportes, registros fotográficos y demás archivos digitales.

CLASIF. DE CONFIDENCIALIDAD	IPB	CLASIF. DE INTEGRIDAD	A	CLASIF. DE DISPONIBILIDAD	1
-----------------------------	-----	-----------------------	---	---------------------------	---



Lo anterior permitirá establecer una secuencia verificable de ejecución, facilitar el seguimiento por parte de la supervisión y garantizar la oportunidad en la revisión de los productos.”

RESPUESTA:

- La Entidad informa que cuenta con la información técnica, catastral, jurídica y normativa disponible relacionada con los inmuebles objeto del proceso:

La información disponible corresponde a:

- Levantamiento topográfico.
- Estudio de suelos.
- Levantamiento arquitectónico.
- Levantamiento estructural.
- Estudio catastral.
- Documentos jurídicos de los inmuebles.
- Documento Técnico de Soporte.
- Análisis de cumplimiento de la normativa vigente.
- Análisis del sector.
- Diagnóstico de servicios públicos.

La documentación anteriormente relacionada será puesta a disposición del contratista para el desarrollo de las actividades previstas en el objeto y alcance contractual.

- La entidad se permite aclarar que el diagnostico financiero que se requiere dentro del avalúo se limita a identificar variables económicas que pueden afectar o incidir en el valor comercial.
- La entidad también aclara que el cronograma será definido en su momento por el proponente y deberá ser aprobado por la entidad.

CLASIF. DE CONFIDENCIALIDAD	IPB	CLASIF. DE INTEGRIDAD	A	CLASIF. DE DISPONIBILIDAD	1
-----------------------------	-----	-----------------------	---	---------------------------	---