

Bogotá D.C. Septiembre del 2026

**Señores
ALCALDÍA MUNICIPAL DE NEMOCÓN
CIUDAD**

REF.: Cotización para Avalúos comerciales según la necesidad del municipio de Nemocón.

Con el mayor respeto y consideración, ponemos a su disposición nuestra experiencia y capacidad técnica para acompañar al Municipio de Nemocón en el proceso de actualización y valoración de los bienes propiedad de este.

1 ENFOQUE METODOLÓGICO

Siguiendo los parámetros establecidos mediante la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se encuentran las siguientes metodologías que se aplicarían para el proceso de valoración solicitado.

1.1. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

1.2 MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

1.3 MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Adicionalmente, se tendrá en cuenta la normativa urbanística y ambiental aplicable. El proceso contempla visitas técnicas, análisis de normatividad, recopilación documental, trabajo de campo y análisis técnico-jurídico.

2. PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LOS AVALÚOS

Los estudios y avalúos que se adelanten bajo esta propuesta garantizarán:



Av Kr 15 # 98 - 42 Oficina 602 Edificio Office Point
57 (1) 4557844
3112561346
gerencia@urbanosrurales.com
www.urbanosrurales.com
BOGOTÁ D.C.

- Exactitud: Con base en fuentes verificables, técnicas de análisis reconocidas y visitas de campo.
- Vigencia: Información acorde con la realidad del mercado y la normatividad vigente.
- Pertinencia: Evaluaciones orientadas a los fines contables y de control del Municipio.
- Claridad Técnica: Documentos estructurados con rigor profesional y lenguaje comprensible para la administración.

3. ALCANCE DE LOS SERVICIOS PROPUESTOS

Diseño del plan de trabajo y cronograma

- Valoración técnica y económica de los activos
- Elaboración de fichas técnicas individuales
- Estimación de vida útil remanente, depreciación y amortización

4. REQUERIMIENTOS DOCUMENTALES

Para bienes muebles:

- Relación detallada de bienes
- Soportes de adquisición (si están disponibles)

Para bienes inmuebles:

- Certificado de tradición (vigente)
- Recibo de impuesto predial actualizado
- Escritura pública (áreas y linderos)
- Certificación de uso del suelo
- Licencia de construcción (si aplica)

Nota: Se informará con anticipación cualquier requerimiento adicional.

5. PROPUESTA ECONÓMICA

UBICACIÓN	DETALLE	VALOR SIN IVA INCLUIDO	VALOR DEL IVA	VALOR INCLUYENDO IVA
NEMOCÓN – CUNDINAMARCA	Realizar avalúos comerciales para (355) Bienes Muebles que forman Parte del Equipo de Computo	\$ 24.850.000	\$ 4.721.500	\$ 29.571.500
	Realizar avalúos comerciales para (25) Bienes Muebles que forman Parte de vehículos	\$ 10.000.000	\$ 1.900.000	\$ 11.900.000
	Realizar avalúos comerciales para (30) Bienes Muebles que forman Parte de maquinaria	\$ 14.400.000	\$ 2.736.000	\$ 17.136.000
	Realizar avalúos comerciales para (3056) Bienes Muebles que forman Parte de artículos de planta	\$ 61.120.000	\$ 11.612.800	\$ 72.732.800



URBANOS & RURALES

	Realizar avalúos comerciales para (96) Predios Urbanos	\$ 30.720.000	\$ 5.836.800	\$ 36.556.800
	Realizar avalúos comerciales para (26) Predios Rurales	\$ 13.000.000	\$ 2.470.000	\$ 15.470.000
TOTALES		\$ 154.090.000	\$ 29.277.100	\$ 183.367.100

Agradecemos la oportunidad de presentar esta propuesta, y quedamos atentos a cualquier aclaración o ajuste que se requiera. Será un honor apoyar al Municipio de Nemocón en este importante proceso de fortalecimiento patrimonial y contable.

Camila Hernández
URBANOS Y RURALES S.A.S



Av Kr 15 # 98 - 42 Oficina 602 Edificio Office Point
57 (1) 4557844
3112561346
gerencia@urbanosrurales.com
www.urbanosrurales.com
BOGOTÁ D.C.