



Bogotá D.C., septiembre de 2026

Señores

**ALCALDÍA DE NEMOCÓN**

Asunto: Propuesta económica para la elaboración de Avalúos Comerciales para bienes muebles e inmuebles propiedad de la Alcaldía.

Respetados Señores:

De acuerdo con la solicitud del Interesado se precisa cotizar el servicio de Avalúos comerciales para determinar el valor Comercial de bienes muebles e inmuebles basado en la normatividad vigente.

## 1. COMPETENCIA

La valuación es la actividad por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina Avalúo (Numeral a del Artículo 3 de la Ley 1673 del 19 de Julio de 2013).

Para poder establecer la Valuación de bienes tangibles o intangibles y Bienes Inmuebles, se hace indispensable contratar la realización de un avalúo comercial, que deberá ser realizado por un Avaluador o una corporación de Avaluadores (Colegio o Lonja). Numeral c del Artículo 3 de la Ley 1673 del 19 de Julio de 2013. Decreto Presidencial 1420 del 24 de Julio de 1998 artículo 8.

## 2. AVALUO

**Ley 1673 de 2013, Por la cual se reglamenta la actividad del Avaluador y se dictan otras disposiciones.**

Artículo 1°. Objeto. La presente ley tiene como objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los avaluadores en Colombia para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores\* o al Estado.

# CAB



Igualmente, la presente ley propende por el reconocimiento general de la actividad de los avaluadores. La valuación de bienes debidamente realizada fomenta la transparencia y equidad entre las personas y entre estas y el Estado colombiano.

\*se refiere a compradores y vendedores o el estado, entidades naturales o jurídicas de orden privado y el estado como entidad pública que solicitan Servicios Valuatorios para realizar transacciones comerciales o financieras o en procesos jurídicos.

### **3. DEFINICION**

#### **Valor Comercial**

Se entiende por valor comercial para bien tangible o intangible el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien (Adaptación de la definición por parte del Avaluador del Artículo 2 del Decreto Presidencial 1420 del 24 de Julio de 1998).

### **4. DESCRIPCION DEL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES ESENCIALES Y LA IDENTIFICACION DEL CONTRATO A CELEBRAR**

#### **4.1 Descripción del Encargo Valuatorio a realizar**

Determinar el valor comercial correspondiente a los Bienes Muebles e Inmuebles propiedad de la Alcaldía.

Efectuar el proceso técnico, que permita determinar y/o actualizar el valor comercial en términos monetarios y en un mercado libre y abierto, atendiendo los requerimientos establecidos para la elaboración del proceso de avalúo comercial.

Los aspectos señalados en el párrafo anterior se validarán posteriormente con la documentación suministrada, la cual debe estar debidamente certificada y la evidenciada en las entidades de control y registro de las empresas.

#### **4.2 Identificación del Objeto a Contratar**

Contrato de Prestación de Servicios

#### **4.3 Vigencia de la Cotización**

La vigencia de la Cotización será por el término de un (1) meso una vez se firme el contrato de servicios y cumplimiento con los requisitos de ejecución.



#### **4.4 Metodología**

Basado en la información suministrada se realizarán las siguientes actividades:

- Se realizará un análisis de la información Jurídica, Normatividad, Títulos de Adquisición y demás documentación suministrada
- Se analizarán los documentos legales
- Se realizará una o varias visitas al Bien Inmueble; para verificar ubicación, accesibilidad, Topografía, Accesibilidad a Servicios Públicos Domiciliarios, Afectaciones y demás características que puedan incidir positiva o negativamente en el Valor Comercial del Bien Inmueble.
- Se elaborará y entregará un informe que contenga los datos obtenidos, consideraciones y valores hallados, con la información de cálculos y explicaciones que faciliten la comprensión del informe (Artículo 1. Criterio para los avalúos, del decreto 422 de 2000)

#### **4.5 Registro Abierto de Avaluadores (RAA)**

En el Informe Técnico de Avalúo, anexará los respectivos documentos que certifican la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), administrado por la ARAV (Autorregulador de Avaluadores); Entidad Reguladora de Avaluadores (ERA). El solicitante o contratante, podrá consultar en la siguiente dirección: <http://www.raa.org.co> que el Avaluador se encuentra inscrito en el RAA (Art. 2.2.2.17.3.5 del Decreto. 1074 de 2015).

El certificado vigente, que acredita la calidad de Avaluador activo en el RAA, se anexará en el Informe Técnico de Avalúo y se podrá consultar su validez de igual forma en la siguiente dirección: <http://www.raa.org.co>, para lo cual deberá consultar el respectivo PIN de Validación, en la opción VALIDAR CERTIFICADO.

#### **4.6 Disposiciones Generales**

En cumplimiento del objeto descrito anteriormente, se considera necesario el desarrollo de las siguientes actividades como requisito mínimo de carácter técnico:

• **VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN. EL AVALUADOR**, no es responsable de la veracidad de la información financiera o judicial que afecte o haya afectado a la empresa objeto del avalúo en el momento de la realización del avalúo. Según adopción del Artículo 14° del Decreto Presidencial 1420 del 24 de Julio de 1998.

• **NO VÍNCULO LABORAL. EL AVALUADOR** bajo este documento hace constar que no es vinculante laboralmente con el solicitante o contratante, por ello el



AVALUADOR reconoce y renuncia a cualquier Vínculo Laboral que a partir de la firma del contrato se pudiera establecer.

• **IMPUGNACIÓN Y/O REVISIÓN DEL AVALÚO.** El solicitante o contratante, podrá pedir la revisión y/o la impugnación al avalúo dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de entrega del informe de Avalúo. Artículo 15° Decreto Presidencial 1420 del 24 de Julio de 1998.

• **REVISIÓN DEL AVALÚO.** La revisión del Avalúo la hará el AVALUADOR, una vez el solicitante o contratante, fundamentado en consideraciones técnicas así lo solicite. Artículo 16° Decreto Presidencial 1420 del 24 de Julio de 1998.

• **OBJECIONES Y ACLARACIONES.** Dentro de los quince (15) días siguientes, el Avaluador, hará su pronunciamiento sobre la revisión planteada. Artículo 17° Decreto Presidencial 1420 del 24 de Julio de 1998.

• **DOCUMENTO DIGITAL.** Este documento en forma digital no está firmado, solo estará firmado el documento físico que se entrega al solicitante o contratante.

#### 4.7 Documentación Suministrada (Requerimientos a criterio del Avaluador)

Bienes Inmuebles

- Copia Escritura Pública
- Copia Impuesto Predial
- Certificado Tradición y Libertad
- Planos (Si existen)
- Certificación de Uso del Suelo (Planeación Municipal y/o Curaduría Urbana)
- Listado con valor histórico de los bienes muebles

#### 4.8 Propuesta Económica

El valor de la propuesta económica será de \$167.064.100 (Ciento setenta y siete millones sesenta y cuatro mil cien pesos mcte.) incluido IVA.

| 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 | \$ 21.300.000          | \$ 4.047.000  | \$ 25.347.000        |



|                                                                                                 |                       |                      |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| Realizar avalúos comerciales para (25) Bienes Muebles que forman Parte de vehículos             | \$ 8.750.000          | \$ 1.662.500         | \$ 10.412.500         |
| Realizar avalúos comerciales para (30) Bienes Muebles que forman Parte de maquinaria            | \$ 10.500.000         | \$ 1.995.000         | \$ 12.495.000         |
| Realizar avalúos comerciales para (3056) Bienes Muebles que forman Parte de artículos de planta | \$ 45.840.000         | \$ 8.709.600         | \$ 54.549.600         |
| Realizar avalúos comerciales para (96) Predios Urbanos                                          | \$ 38.400.000         | \$ 7.296.000         | \$ 45.696.000         |
| Realizar avalúos comerciales para (26) Predios Rurales                                          | \$ 15.600.000         | \$ 2.964.000         | \$ 18.564.000         |
| <b>TOTALES</b>                                                                                  | <b>\$ 140.390.000</b> | <b>\$ 26.674.100</b> | <b>\$ 167.064.100</b> |

#### **Nota:**

1. La Cotización puede variar de acuerdo a los aspectos técnicos que se deben tener en cuenta al momento de la Valoración; los cuales pueden ser afectaciones hidráulicas, valoración de mejoras, servidumbres y/o pleitos pendientes que se tengan hacia el Bien Inmueble.

2. En caso de que fuere necesario que el Avaluador y su equipo deban presentarse al Juzgado para sustentar el avalúo se pactará una tarifa de honorarios, además de los gastos de transporte y viáticos que sean necesarios. Siempre y cuando dicho avalúo todavía este vigente (1 año) Ley 1561 del 2012.

#### **4.9 Forma de Pago**

El Contratante (CLIENTE), pagará al Contratista (Avaluador) un anticipo equivalente al 50% del valor total pactado, y el saldo restante del 50% cuando se entregue el avalúo y se genere la factura o cuenta de cobro pertinente.

#### **4.10 Productos Entregables**

##### **• Entregables:**

- Un (1) documento técnico con la información general y específica del objeto de avalúo, determinando su valor comercial, el cual estará debidamente firmado por el o los Avaluadores correspondiente. El documento podrá ser

# CAB



enviado al correo electrónico sin firma de acuerdo con el artículo 2151 de 1995 y resolución 220 de 2004.

- Cuenta de cobro y/o Factura
- Devolución de los documentos aportados por el cliente.

Documentación requerida la cual va a ser analizada para la realización del Informe:

- Copia Escritura Pública
- Copia Impuesto Predial
- Certificado Tradición y Libertad
- Planos (Si existen)
- Certificación de Uso del Suelo (Planeación Municipal)

Agradezco de antemano la atención a la presente y espero poder colaborar en su eficaz gestión.

Att;

Nicolás Palacios Gómez  
Representante Legal