ALCALDIA MAYOR
BOGOTA D.C.
INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

CERTIFICACIÓN DE IDONEIDAD Y EXPERIENCIA PARA PRESTACIÓN DE SERVICIOS

La suscrita SUBDIRECTORA GENERAL JURÍDICA DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU deja constancia de que la CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA DE CUNDINAMARCA, identificada con NIT 860.016.830-7, acredita la capacidad, idoneidad y experiencia relacionada requeridas para ejecutar el objeto del contrato a celebrar, de conformidad con los documentos aportados y las verificaciones efectuadas por la Entidad.

La Dirección Técnica de Gestión Judicial, en desarrollo de las funciones relacionadas con la gestión y defensa de los intereses jurídicos y patrimoniales del Instituto de Desarrollo Urbano IDU dentro de los procesos judiciales a su cargo, requiere contar con elementos técnicos especializados que permitan sustentar adecuadamente las actuaciones y decisiones que deban adoptarse cuando estas involucren aspectos que, por su naturaleza, demanden conocimientos técnicos distintos de los estrictamente jurídicos.

En el marco del proceso penal No. 110016000102201200283, adelantado ante el Juzgado 15 Penal del Circuito, en el cual el Instituto de Desarrollo Urbano IDU ostenta la calidad de víctima, se adelanta un incidente de reparación integral orientado a obtener la indemnización de los perjuicios ocasionados a la Entidad y dentro de dicha actuación, el procesado Emilio José Tapia Aldana ofreció el inmueble denominado “Lote Lourdes – El Botecito”, ubicado en la vereda Lourdes del municipio de Tabio, Cundinamarca, como parte de pago de la indemnización correspondiente.

Como soporte de la propuesta presentada dentro del incidente de reparación integral, el procesado aportó un informe de avalúo mediante el cual se atribuyó al inmueble un determinado valor comercial, y en atención a que la eventual aceptación del bien como parte de pago tiene una incidencia directa sobre la reparación patrimonial del Instituto, resulta necesario que el IDU cuente con una valoración técnica independiente, objetiva y debidamente sustentada que le permita establecer el valor comercial actualizado del inmueble y contrastar sus resultados con los contenidos en el avalúo aportado por el procesado.

La contratación requerida tiene, por tanto, una finalidad concreta dentro de la gestión judicial adelantada por la Entidad: permitir que el IDU disponga de información técnica propia para verificar la razonabilidad del valor atribuido al inmueble, identificar y analizar las eventuales diferencias entre las valoraciones existentes y contar con elementos objetivos para adelantar la negociación y adoptar la decisión institucional que corresponda frente a la eventual aceptación del bien como parte de pago de la indemnización de perjuicios.

Para atender dicha necesidad se requiere un servicio profesional externo especializado en materia valuatoria que comprenda la realización de las visitas e inspecciones técnicas requeridas; el análisis de las condiciones físicas, económicas, normativas, catastrales, registrales y de mercado que tengan incidencia en la valoración; la determinación del valor comercial actualizado del inmueble; y la revisión y análisis comparativo frente al avalúo aportado por Emilio José Tapia Aldana, verificando, entre otros aspectos, las metodologías empleadas, fuentes de información, muestras de mercado, factores de homogeneización, variables, cálculos, soportes y conclusiones.

De acuerdo con la documentación aportada, la CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ – LONJA INMOBILIARIA DE CUNDINAMARCA cuenta dentro de su objeto y actividad institucional con la realización de estudios técnicos, avalúos y actividades relacionadas con el sector inmobiliario y la actividad valuatoria, y acredita experiencia institucional relacionada con la prestación de servicios de esta naturaleza, circunstancia que guarda correspondencia directa con las actividades requeridas por el IDU.

Adicionalmente, para la ejecución material del contrato la persona jurídica dispone de un equipo mínimo conformado por dos (2) profesionales, cuyas condiciones de formación, experiencia y habilitación permiten atender técnicamente las actividades objeto de la contratación.

En consecuencia, atendiendo a la naturaleza especializada del servicio, su relación directa con las funciones de la Dirección Técnica de Gestión Judicial, la incidencia patrimonial que puede tener para el Instituto la aceptación del inmueble ofrecido como parte de pago y la necesidad de contar con una valoración técnica independiente para sustentar la negociación dentro del incidente de reparación integral, se considera procedente contratar los servicios profesionales especializados de la CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ – LONJA INMOBILIARIA DE CUNDINAMARCA, previa verificación del cumplimiento de los requisitos jurídicos, técnicos y documentales establecidos por la Entidad.

De acuerdo con la propuesta presentada el 13 de octubre de 2026, por la Firma CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA DE CUNDINAMARCA, identificada con NIT 860.016.830-7 para *“Realizar el avalúo técnico y financiero del inmueble denominado “Lote Lourdes – El Botecito”, ubicado en la vereda Lourdes del municipio de Tabio, Cundinamarca, con el fin de determinar su valor comercial actualizado y efectuar el análisis comparativo frente al avalúo aportado por la parte procesada dentro del incidente de reparación integral del proceso penal No. 110016000102201200283, verificando la metodología, criterios, variables, fuentes, soportes y conclusiones que sustentan los valores determinados.”,* se establecieron las siguientes obligaciones:

1. Realizar como mínimo dos (2) visitas técnicas al inmueble denominado “Lote Lourdes – El Botecito”, identificado con matrícula inmobiliaria No. 176-47956 y código catastral 25785000200000000401240000000000, con el propósito de inspeccionar directamente sus características y condiciones físicas, recopilar y verificar la información necesaria para el ejercicio valuatorio y obtener los registros, mediciones, evidencias y demás elementos técnicos requeridos para la elaboración del avalúo comercial.
2. Elaborar y emitir el avalúo comercial actualizado del inmueble “Lote Lourdes – El Botecito”, mediante la aplicación de las metodologías, criterios y procedimientos técnicos previstos en la normativa valuatoria aplicable, considerando las características físicas y económicas del inmueble, su localización, condiciones de acceso, información catastral, normativa, urbanística y de mercado, así como los demás factores que técnicamente puedan incidir en

su valoración, dejando debidamente identificadas y soportadas las fuentes, muestras, variables, cálculos, factores de homogeneización y demás elementos empleados para la determinación del valor.

3. Analizar los antecedentes catastrales, la información registral disponible, las características físicas, las condiciones normativas y urbanísticas y los demás documentos relacionados con el inmueble que resulten pertinentes exclusivamente para efectos valuatorios, con el fin de identificar los factores que puedan incidir en la determinación de su valor comercial.
4. Revisar técnicamente el informe de avalúo aportado por el procesado EMILIO JOSÉ TAPIA ALDANA dentro del incidente de reparación integral adelantado en el proceso penal No. 110016000102201200283, suscrito por Fredy A. Barrios Meneses, en calidad de ingeniero catastral y geodesta, y efectuar un análisis comparativo frente al avalúo elaborado en ejecución del contrato, verificando y contrastando, entre otros aspectos, la metodología utilizada, las fuentes y muestras de mercado, los criterios y variables de valoración, los factores de homogeneización, las características del inmueble consideradas, los cálculos efectuados y los valores obtenidos.
5. Identificar y sustentar técnicamente las coincidencias, diferencias y observaciones que resulten del análisis comparativo entre el avalúo elaborado en desarrollo del contrato y el avalúo aportado por el procesado, explicando los factores técnicos, metodológicos y económicos que originen las diferencias en los valores determinados, de manera que el IDU cuente con elementos objetivos, verificables y suficientemente soportados para establecer la razonabilidad del valor comercial atribuido al inmueble ofrecido como parte de pago de la indemnización de perjuicios dentro del incidente de reparación integral.
6. Entregar, dentro del plazo de ejecución del contrato, un informe final de avalúo y análisis comparativo, debidamente suscrito por el profesional responsable, que contenga como mínimo la identificación y descripción del inmueble, la metodología aplicada, las fuentes de información utilizadas, el análisis de mercado, las muestras y factores de homogeneización empleados, los cálculos y soportes técnicos, el valor comercial determinado, la comparación frente al avalúo aportado por el procesado, la explicación de las diferencias identificadas y las conclusiones del ejercicio valuatorio, acompañado de los registros de visita, evidencias, anexos y demás documentos que soporten técnicamente sus resultados.
7. Atender integral y oportunamente las observaciones, solicitudes de aclaración, complementación o ajuste que formule la supervisión o el Instituto de Desarrollo Urbano IDU respecto del avalúo y análisis entregados y, cuando sea requerido por la Entidad, participar en mesas de trabajo o reuniones para explicar y sustentar los criterios técnicos, metodología, cálculos y conclusiones incorporados.
8. Mantener durante toda la ejecución contractual el equipo mínimo de trabajo ofrecido, garantizando que los profesionales responsables de las actividades valuatorias cuenten con la formación, experiencia e idoneidad requerida para efectos del objeto contractual.
9. Las demás actividades de naturaleza técnica directamente relacionadas con el objeto contractual que resulten necesarias para completar, aclarar o soportar el avalúo y el análisis comparativo y que sean requeridas por la supervisión, siempre que se encuentren dentro del alcance del contrato.

Que una vez revisada la propuesta y la experiencia de la Firma CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA DE CUNDINAMARCA, identificada con NIT 860.016.830-7, se constata que cumple con las características y las calidades especificas altamente calificadas para *"Realizar el avalúo técnico y financiero del inmueble denominado "Lote Lourdes – El Botecito", ubicado en la vereda Lourdes del municipio de Tabio, Cundinamarca, con el fin de determinar su valor comercial actualizado y efectuar el análisis comparativo frente al avalúo aportado por la parte procesada dentro del incidente de reparación integral del proceso penal No. 110016000102201200283, verificando la metodología, criterios, variables, fuentes, soportes*

y conclusiones que sustentan los valores determinados."

Por todo lo anterior, y teniendo en cuenta el objeto contractual a ejecutar, se considera que el contratista posee la experiencia y capacidad requerida, lo cual demuestra su idoneidad para ejecutar el objeto antes mencionado con unos honorarios de DIEZ MILLONES SETECIENTOS DIEZ MIL PESOS ($10.710.000) M/CTE, incluido IVA, discriminado así: NUEVE MILLONES DE PESOS ($9.000.000) M/CTE correspondientes al valor antes de IVA y UN MILLÓN SETECIENTOS DIEZ MIL PESOS ($1.710.000) M/CTE correspondientes al IVA del diecinueve por ciento (19%).

La presente constancia se expide en Bogotá D.C., a los **(13)** días del mes de **octubre** de 2026.

Martha Liliana González Martínez
SUBDIRECCIÓN GENERAL JURÍDICA

Andrés Felipe Cerón Granados
DIRECCIÓN TÉCNICA DE GESTIÓN JUDICIAL

Elaboró: Luisa Fda. Robles Munar Contratista DTGJ