INFORME FINAL DE VERIFICACION DE REQUISITOS HABILITANTES COMPONENTE FINANCIERO PARA EL PROCESO DE INVITACIÓN PÚBLICA SELECCIÓN DE MÍNIMA CUANTÍA No. SMIC-014 -2024

OBJETO: "CONTRATAR EL AVALÚO COMERCIAL DE ALGUNOS BIENES INMUBLES"

En informe financiero emitido el veinticuatro (24) de noviembre de 2024, una vez revisadas las propuestas recibidas en el marco del presente proceso de selección de mínima cuantía SMIC 014-2024, se concluyó que la propuesta de menor valor correspondía al proponente **GUSTUVO ADOLFO FORERO GONZALEZ**. Sin embargo, se detectó que el monto de dicha propuesta presenta un precio artificialmente bajo en relación al valor promedio establecido por la entidad para este proceso, razón por la cual le fue requerido al proponente la aclaración y justificación detallada de los valores de su oferta, con el propósito de dar continuidad al proceso.

Teniendo en cuenta que el Decreto 1082 de 2015, en el artículo 2.2.1.1.2.2.4, señala que cuando a la entidad le parezca que el valor de una oferta parezca artificialmente bajo, requerirá al oferente para que sustenten las razones que justifican el valor ofrecido. Por lo tanto, la entidad estará obligada a requerir al proponente para que aclare el valor de la oferta, siempre que dude de que el precio es artificialmente bajo, ya sea porque es artificioso, falso, disimulado o muy reducido.

La Guía para el manejo de ofertas artificialmente bajas en Procesos de Contratación, expedida por la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente, recomienda que las entidades estatales, en la identificación y análisis de los precios artificialmente bajos, tengan en cuenta los elementos que pueden influir en el valor bajo de una oferta como: i) técnicas diferenciadas de producción del bien o provisión del servicio, i) cercanía al lugar al lugar de abastecimiento de materias primas; ii) mejores condiciones contractuales con los proveedores de insumos, y iv) mayor diversificación de productos o servicios relacionados.

Supuestos de hecho que pueden generar aumento o disminución en los precios de los bienes o servicios ofertados por los proponentes, y que encuentran justificación en el modelo de negocio aplicado por el proponente.

En este sentido, el día veintiséis (26) de noviembre de 2024 el proponente **GUSTUVO ADOLFO FORERO GONZALEZ** allego atreves de la plataforma Secop II el documento de referencia Subsanación Informe de Evaluación Municipio de Montenegro mediante el cual suministra a la entidad la aclaración y justificación detallada de los valores de la oferta presentada.

Una vez revisada la respuesta allegada por dicho proponente, el comité evaluador encuentra que las explicaciones dadas como son:

1. Costo del Servicio: He desarrollado una metodología de avalúos optimizada mediante el uso de tecnología avanzada en análisis de mercado inmobiliario. Esto reduce considerablemente el tiempo de evaluación y los costos asociados al proceso. Mi equipo está compuesto por profesionales con un profundo conocimiento del mercado inmobiliario local y con experiencia específica en la región, lo que permite realizar avalúos precisos y rápidos sin necesidad de extensas investigaciones adicionales. Además, al haber realizado previamente avalúos para otras entidades en la región, cuento con una base de datos actualizada y comprensiva de valores de mercado, lo que disminuye significativamente los costos de recolección de datos básicos y análisis.
2. Gastos Generales: Cuento con una estructura organizativa que minimiza los gastos generales, gracias a un modelo operativo basado en la digitalización de procesos y la gestión remota de equipos, reduciendo costos de oficina y administración.
3. Imprevistos: He implementado un análisis exhaustivo de riesgos específicos para el sector de avalúos, lo cual nos permite manejar imprevistos de manera anticipada y eficiente, reduciendo la necesidad de asignar un margen elevado para imprevistos.
4. Utilidad: Estoy enfocado en consolidar nuestra presencia en el mercado de avalúos del área metropolitana, por lo que hemos optado por un margen de utilidad reducido en este contrato a cambio de incrementar nuestro portafolio.
La propuesta del precio bajo es el resultado de estrategias bien planificadas y ejecutadas que aprovechan la eficiencia, experiencia local y tecnología, sin sacrificar la calidad y exactitud de los avalúos. Estoy comprometido a proporcionar un servicio que cumple con los estándares esperados por la entidad, asegurando que se reciban avalúos precisos, confiables y útiles para la administración de sus predios y que se resumen en la siguiente

justificación económica, en donde la columna verde corresponde al precio ofertado en el Secop II:

	COSTO DEL SERVICIO			GASTOS GENERALES		SUBTOTAL COSTOS + GASTOS	IMPREVISTOS	UTILIDAD	SUBTOTAL ANTES DE IVA	IVA 19%	SERVICIO OFERTADO
ITEM	Mano de Obra Avaluadores	Desplazamientos	Papelería Impresiones	Tributarios	Financieros		10%	20%			
Avaluo Comercial Predio EL SINU Matricula Inmobiliaria 280-4503	1.000.000	25.000	15.000	144.000	46.769	1.230.769	123.077	246.154	1.600.000	-	1.600.000
Avaluo Comercial Predio LA ALEJANDRA EL SILENCIO Matricula Inmobiliaria 280-85225	1.000.000	25.000	15.000	144.000	46.769	1.230.769	123.077	246.154	1.600.000	-	1.600.000
Avaluo Comercial Predio EL PEDACITO PUEBLO TAPAO Matricula Inmobiliaria 280-126851	1.000.000	25.000	15.000	144.000	46.769	1.230.769	123.077	246.154	1.600.000	-	1.600.000
Avaluo Comercial Predio VILLA DORY PUERTO TAPAO Matricula Inmobiliaria 280-15955	1.000.000	25.000	15.000	144.000	46.769	1.230.769	123.077	246.154	1.600.000	-	1.600.000
Avaluo Comercial Predio LA BABELA PUEBLO TAPAO Matricula Inmobiliaria 280-85226	1.000.000	25.000	15.000	144.000	46.769	1.230.769	123.077	246.154	1.600.000	-	1.600.000
Avaluo Comercial Predio LA ARBOLEDA LO 1 BARAYA Matricula Inmobiliaria 280-84878	1.000.000	25.000	15.000	144.000	46.769	1.230.769	123.077	246.154	1.600.000	-	1.600.000
Avaluo Comercial Predio BELLAVISTA LO 2 BARAYA Matricula Inmobiliaria 280-179775	1.000.000	25.000	15.000	144.000	46.769	1.230.769	123.077	246.154	1.600.000	-	1.600.000
Avaluo Comercial Predio LA FRONTERA LA JULIA Matricula Inmobiliaria 280-128740	1.000.000	25.000	15.000	144.000	46.769	1.230.769	123.077	246.154	1.600.000	-	1.600.000
Avaluo Comercial Predio LUNA PARKA LA JULIA Matricula Inmobiliaria 280-29803	1.000.000	25.000	15.000	144.000	46.769	1.230.769	123.077	246.154	1.600.000	-	1.600.000
Avaluo Comercial Predio LO PUEBLO TAPAO Matricula Inmobiliaria 280-164587	2.300.000	25.000	15.000	324.000	105.231	2.769.231	276.923	553.846	3.600.000	-	3.600.000
Avaluo Comercial Predio GUARDERIA G UR COMPARTIR MONTENEGRO Matricula Inmobiliaria 280-132311	1.000.000	25.000	15.000	144.000	46.769	1.230.769	123.077	246.154	1.600.000	-	1.600.000
Avaluo Comercial Predio CEMENTERIO LAICO EL CASTILLO Matricula Inmobiliaria 280-221750	1.000.000	25.000	15.000	144.000	46.769	1.230.769	123.077	246.154	1.600.000	-	1.600.000
Avaluo Comercial Predio ZONA RECREATIVA Matricula Inmobiliaria 280-137928	1.910.000	25.000	15.000	287.692	90.039	2.307.692	230.769	461.538	3.000.000	-	3.000.000
Avaluo Comercial Predio LO PARQUEADEROS Matricula Inmobiliaria 280-137927	1.000.000	25.000	15.000	144.000	46.769	1.230.769	123.077	246.154	1.600.000	-	1.600.000

** NO ESTOY OBLIGADO A COBRAR IVA

Así las cosas, la entidad estatal encuentra en las aclaraciones allegadas que las mismas se encuentran debidamente soportadas y justificadas en cuanto a los valores ofertados; por lo tanto, se **Acepta** la oferta dado que considera razonable la justificación por parte del proponente frente a los valores ofrecidos.

Por lo anterior, y de conformidad con la normatividad vigente, se procede a continuar con el proceso de invitación pública de mínima cuantía No. SMIC-014 -2024 dado que se considera que la oferta presentada por el proponente **GUSTUVO ADOLFO FORERO GONZALEZ** no incurre en precios artificialmente bajos, y a su vez deja aclaradas las

razones expuestas y conforme al valor ofertado, que este le permite garantizar la ejecución del contrato.

Se firma el presente Informe en el Municipio de Montenegro (Quindío), el veintiséis (26) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024)

ANGELA JOHANNA OSORIO URREGO
Secretaria de Hacienda

Elaboró	**IRENE LEON ALFEREZ** Contratista	I.L.
Revisión y Aprobó	**ANGELA JOHANNA OSORIO URREGO** – Secretaria de Hacienda	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y soportes (de ser el caso) y lo encontramos ajustado en términos técnicos y administrativos; así como a las normas y disposiciones legales vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad, lo presentamos para la correspondiente firma.		

ACTA DE SUBSANABILIDAD

REQUISITOS HABILITANTES COMPONENTE TÉCNICO

Luego del cierre del **PROCESO DE SELECCIÓN DE MÍNIMA CUANTÍA No. SMIC–014-2024** cuyo objeto consiste en: **"CONTRATAR EL AVALUO COMERCIAL DE ALGUNOS BIENES INMUEBLES"** se procedió a verificar los documentos presentados por el oferente **GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZÁLEZ,** por ser la oferta de menor valor.

Teniendo en cuenta que el proponente no cumplió a cabalidad con los requisitos exigidos en el proceso, se corrió traslado del informe de evaluación, para que el oferente procediera a la subsanación de requisitos dentro de los términos estipulados en la invitación pública, bajo el entendido que los requisitos no pueden haberse obtenido con posterioridad al cierre del proceso de selección.

A través de la plataforma Secop II, el oferente procedió a enviar informe de subsanación el cual se evalúa en los siguientes términos:

PROPONENTE GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZÁLEZ:

REQUISITO A SUBSANAR	PROPONENTE NRO. 1 GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZÁLEZ
REQUISITOS TECNICOS HABILITANTES **4.2.6.2 PERSONAL MINIMO REQUERIDO**	Requerimientos a subsanar: • *"El proponente presenta para acreditar el personal mínimo requerido al señor JORGE AUGUSTO OCAMPO ARENAS, quien en los documentos aportados acredita su calidad de Administrador de Empresas, aportando el correspondiente diploma, certificado vigente de la profesión y el certificado de Registro Abierto de Avaluadores, sin embargo, no se aportó copia de la tarjeta o matricula profesional."* **Resultado de la verificación:** El proponente aportó copia de la Tarjeta Profesional del señor JORGE AUGUSTO OCAMPO ARENAS en calidad de Administrador de Empresas. **RESULTADO DE LA VERIFICACION DEL ADMINISTRADOR DE EMPRESAS: CUMPLE** • *"El proponente presenta para acreditar el personal mínimo requerido a la señora SANDRA MARCELA GONZÁLEZ MORENO, quien en los documentos aportados acredita su calidad de Arquitecta, aportando tarjeta profesional, certificado vigente de la profesión y el certificado de Registro Abierto de Avaluadores, sin embargo, no se aportó copia del diploma o acta de grado".* **Resultado de la verificación:** El proponente aportó copia del diploma de la señora SANDRA MARCELA GONZÁLEZ MORENO en calidad de Arquitecta.

REQUISITO A SUBSANAR	PROPONENTE NRO. 1 GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZÁLEZ
	RESULTADO DE LA VERIFICACION DE LA ARQUITECTA: CUMPLE • *"El proponente presenta para acreditar el personal mínimo requerido al señor GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZÁLEZ quien en los documentos aportados acredita su calidad de Contador Público, aportando el correspondiente diploma, certificado vigente de la profesión y el certificado de Registro Abierto de Avaluadores, sin embargo, no se aportó copia de la tarjeta o matricula profesional".* **Resultado de la verificación:** El proponente aportó copia de la Tarjeta Profesional del señor GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZÁLEZ en calidad de Contador Público. **RESULTADO DE LA VERIFICACION DEL CONTADOR PUBLICO: CUMPLE**
RESULTADO DE LA VERIFICACIÓN DEL COMPONENTE TÉCNICO	**CUMPLE**

CONCLUSIONES

El proponente **GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZÁLEZ** aportó los documentos solicitados en el informe de evaluación preliminar y subsanó de forma correcta.

Se firma la presente ACTA DE SUBSANACIÓN en el Municipio de Montenegro (Quindío), el día VEINTISEIS (26) del mes de NOVIEMBRE del año DOS MIL VEINTICUATRO (2024)

MARTHA ELSA MARTINEZ GUZMAN
Subsecretaria de Obras Públicas e Infraestrutura
Municipio de Montenegro Quindío

Proyectó y elaboró: Diana Restrepo Pinzon – Contratista