Educación

Radicado No.
2025-IE-010905
2025-04-08 04:30:36 p. m.

Bogotá, D.C., 8 de abril de 2025

Para: Doctor
RICARDO MORENO PATIÑO
Viceministro
Despacho del Viceministro de Educación Superior

Eje temático: SOLICITUDES INTERNAS GENERALES

Asunto: Recomendación de adjudicación proceso IP-MEN-02-2025

Cordial saludo, Doctor Ricardo:

De manera atenta le informo que en el marco del proceso de selección de Mínima cuantía No.IP-MEN-03-2025, cuyo objeto es: "*PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS CORPORATIVOS DE PREDIOS A NIVEL NACIONAL DE ACUERDO CON LAS NORMAS DE VALORACIÓN VIGENTES*", se surtieron las siguientes actuaciones a fin de elegir la oferta de acuerdo con las condiciones exigidas tanto en las normas de contratación estatal como las establecidas por la Entidad en la invitación pública.

1. **Recepción de la Oferta.**

En la etapa de recepción de ofertas del proceso identificado con el número IP-MEN-03-2025, se presentaron 13 propuestas, que se relacionan a continuación con los siguientes datos:

No.	PROPONENTES	Valor de la Propuesta
1	DERECHO ARQUITECTURA Y TECNOLOGIA CATASTRAL SAS	$ 38.086.337
2	CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.	$ 55.421.000
3	Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca	$ 61.572.915
4	VALORACIONES EMPRESARIALES	$ 47.135.700
5	TF AUDITORES Y ASESORES S.A.S BIC	$ 60.303.370
6	LONJA DE PROPIEDAD RAIZ PERITAZGOS Y AVALUOS DISTRITO CAPITAL	$ 56.150.000
7	EV Diseños y Construcciones SAS	$ 56.000.000
8	LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTA	$ 63.477.232
9	AVALUOS CAPITAL S.A.S.	$ 40.000.000

10	Lonja de Propiedad Raíz de Cundinamarca S.A.S	$ 49.180.000
11	GERENCIA PUBLICA Y PRIVADA SAS	$ 38.086.339
12	FRANCISCO EDUARDO GARCÍA ANGULO	$ 31.738.616
13	Avalúos y Tasaciones de Colombia Valorar SA	$ 46.132.730

2. Evaluación de la Oferta económica:

Una vez establecida la propuesta con el precio más bajo, se procedió a verificar el cumplimiento de los requisitos habilitantes jurídicos y técnicos establecidos en la invitación pública quedando habilitados los siguientes proponentes:

Ofertas Validas			
No.	**Proponente**	**Oferta Económica**	**Lonja y/o agremiación**
1	LONJACUN SAS	$ 49.180.000,00	Si
2	Lonja Inmobiliaria de Bogotá	$ 55.421.000,00	Si
3	Lonja de Propiedad Raíz P Y A D C	$ 56.150.000,00	Si
4	Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle	$ 61.572.915,00	Si
5	Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá	$ 63.477.232,00	Si

2.1 Requisitos de capacidad jurídica habilitante:

Se evaluó la documentación legal presentada por el proponente para constatar su existencia, capacidad contractual y el cumplimiento de las normativas vigentes.

2.2 Requisitos de capacidad técnica habilitante:

Al realizar la evaluación técnica de los proponentes de menor valor se determinó, que el proponente que cumple con los requisitos de capacidad técnica habilitante es la propuesta presentada por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CUNDINAMARCA LONJACUN SAS así:

Mínima cuantía No. IP-MEN-03-2025							
PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS CORPORATIVOS DE PREDIOS A NIVEL NACIONAL DE ACUERDO CON LAS NORMAS DE VALORACIÓN VIGENTES.							
No.	OFERENTE MENOR VALOR	REQUISITO MINIMO DE ACUERDO CON LA LEY 1673 DE 2013, por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones, que indica: un avalúo Corporativo "Es el avalúo que realiza **un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados**; LA ADENDA No 1. Y LA RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES.	EXPERIENCIA ESPECÍFICA MÍNIMA HABILITANTE	CERTIFICACION DE COMPROMISO DE EQUIPO DE TRABAJO MINIMO REQUERIDO	OBSERVACIONES	SUBSANACIONES	EVALUACIÓN DEFINITIVA
1	FRANCISCO EDUARDO GARCÍA ANGULO	NO CUMPLE	NO CUMPLE	CUMPLE	Persona natural. Para la ejecución del contrato se requiere persona jurídica correspondiente a Lonja o agremiación, las cuales pueden elaborar avalúos corporativos acorde con la Ley 1673 de 2013. La experiencia aportada no es en avalúos corporativos, si no comerciales. Los contratos presentados cumplen con los requisitos solicitados dentro de la invitación pública, ya que el objeto hace referencia a un avalúo comercial corporativo, sin embargo el proponente NO cumple con la condición establecida en la invitación la cual indica: Dicho(s) contrato(s) debe(n) incluir en total como mínimo 5 informes de avalúos comerciales corporativos de inmuebles urbanos, rurales y especiales (en una sola certificación, o en certificaciones individuales). Teniendo en cuenta que solo hace referencia a un (01) informe de avalúo comercial corporativo	Dentro del término de traslado del informe de evaluación, el proponente presentó una subsanación a su propuesta, aportando dos contratos. De estos, uno cumple con el objeto exigido en la invitación pública, mientras que el otro no, dado que no incluye la ejecución de avalúos comerciales corporativos, como se requería en la convocatoria. Por otro lado, aunque se adjuntó información adicional sobre los predios evaluados en el contrato presentado, y a pesar de los argumentos expuestos por el proponente, la propuesta no subsana los incumplimientos identificados en los requisitos mínimos habilitantes establecidos en los documentos del proceso, los cuales son de cumplimiento obligatorio para todos los proponentes. En ese sentido, se aclara que, aunque el proponente sea un profesional del sector con participación como miembro de la Cámara Colombiana de Avaluadores (CCAV), esto no cumple con la exigencia de estar constituido como un gremio o lonja de propiedad raíz, lo cual le permitiría actuar a través de su junta técnica multidisciplinaria, tal como lo define la ley y se exige en la invitación y su respectiva adenda. Por lo cual la entidad desde el componente técnico **MANTIENE LA EVALUACIÓN**	**RECHAZADA : De acuerdo con lo establecido en el literal a) de las causales de rechazo que indica: *"Cuando el proponente no cumpla los requisitos de habilitación oportunamente, una vez el MEN haya solicitado subsanarlos cuando a ello hubiere lugar, o desatiendo los aspectos sustanciales del requerimiento."***
2	GERENCIA PUBLICA Y PRIVADA SAS	NO CUMPLE	NO CUMPLE	CUMPLE	Para la ejecución del contrato se requiere persona jurídica correspondiente a Lonja o agremiación, las cuales pueden elaborar avalúos corporativos acorde con la Ley 1673 de 2013. La experiencia aportada no es en avalúos corporativos, sino comerciales.	No presentó subsanación	**RECHAZADA : De acuerdo con lo establecido en el literal a) de las causales de rechazo que indica: *"Cuando el proponente no cumpla los requisitos de habilitación oportunamente, una vez el MEN haya solicitado subsanarlos cuando a ello hubiere lugar, o desatiendo los aspectos sustanciales del requerimiento."***
3	DERECHO ARQUITECTURA Y TECNOLOGIA CATASTRAL SAS	NO CUMPLE	NO CUMPLE	NO CUMPLE	Para la ejecución del contrato se requiere persona jurídica correspondiente a Lonja o agremiación, las cuales pueden elaborar avalúos corporativos acorde con la Ley 1673 de 2013. No se aportaron certificados de experiencia mínima del equipo de trabajo mínimo requerido. No relaciona las certificaciones de experiencia	No presentó subsanación	**RECHAZADA : De acuerdo con lo establecido en el literal a) de las causales de rechazo que indica: *"Cuando el proponente no cumpla los requisitos de habilitación oportunamente, una vez el MEN haya solicitado subsanarlos cuando a ello hubiere lugar, o desatiendo los aspectos sustanciales del requerimiento."***
4	AVALUOS CAPITAL S.A.S.	NO CUMPLE	NO CUMPLE	CUMPLE	Para la ejecución del contrato se requiere persona jurídica correspondiente a Lonja o agremiación, las cuales pueden elaborar avalúos corporativos acorde con la Ley 1673 de 2013. La experiencia aportada no es en avalúos corporativos, si no comerciales. Sólo se aportaron 2 certificaciones inferiores al valor de contrato ofertado en la presente convocatoria. Adicionalmente, el proponente NO cumple con la condición establecida en la invitación la cual indica: Dicho(s) contrato(s) debe(n) incluir en total como mínimo 5 informes de avalúos comerciales corporativos de inmuebles urbanos, rurales y especiales (en una sola certificación, o en certificaciones individuales). Teniendo en cuenta que no se realizaron los informes	No presentó subsanación	**RECHAZADA : De acuerdo con lo establecido en el literal a) de las causales de rechazo que indica: *"Cuando el proponente no cumpla los requisitos de habilitación oportunamente, una vez el MEN haya solicitado subsanarlos cuando a ello hubiere lugar, o desatiendo los aspectos sustanciales del requerimiento."***
5	Avaluos y Tasaciones de Colombia Valorar SA	NO CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE	Para la ejecución del contrato se requiere persona jurídica correspondiente a Lonja o agremiación, las cuales pueden elaborar avalúos corporativos acorde con la Ley 1673 de 2013. No relaciona certificaciones	Dentro del término de traslado del informe de evaluación, el proponente presentó una subsanación a su propuesta, aportando una certificación que confirma su afiliación a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia. Sin embargo, conforme a lo dispuesto en la Ley 1673 de 2013 y lo estipulado tanto en la invitación pública como en la adenda No. 1 y las respuestas a observaciones, se precisa que, aunque el oferente haya presentado dicha certificación, esto no acredita que el proponente está constituido como un gremio o lonja de propiedad raíz. En este sentido, la presentación de la certificación no subsana el requisito establecido para participar en el presente proceso. Por lo cual la entidad desde el componente técnico **MANTIENE LA EVALUACIÓN**	**RECHAZADA : De acuerdo con lo establecido en el literal a) de las causales de rechazo que indica: *"Cuando el proponente no cumpla los requisitos de habilitación oportunamente, una vez el MEN haya solicitado subsanarlos cuando a ello hubiere lugar, o desatiendo los aspectos sustanciales del requerimiento."***
6	VALORACIONES EMPRESARIALES	NO CUMPLE	NO CUMPLE	CUMPLE	Para la ejecución del contrato se requiere persona jurídica correspondiente a Lonja o agremiación, las cuales pueden elaborar avalúos corporativos acorde con la Ley 1673 de 2013. Sólo uno de los certificados relaciona experiencia en elaboración de avalúos corporativos.	No presentó subsanación	**RECHAZADA : De acuerdo con lo establecido en el literal a) de las causales de rechazo que indica: *"Cuando el proponente no cumpla los requisitos de habilitación oportunamente, una vez el MEN haya solicitado subsanarlos cuando a ello hubiere lugar, o desatiendo los aspectos sustanciales del requerimiento."***
7	Lonja de Propiedad Raiz de Cundinamarca S.A.S	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE	Cumple con los requisitos solicitados para la presente convocatoria.	N/A	CUMPLE

3. Subsanación de Documentos.

De conformidad con el artículo 25 de la Ley 80 de 1993 y el artículo 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015, se solicitó la subsanación de los documentos inicialmente presentados. Se fijó como fecha límite el 7 de abril de 2025 a las 11:59 p.m., mediante la plataforma SECOP II.

- El 7 de abril de 2025, el proponente FRANCISCO EDUARDO GARCÍA ANGULO dentro del término de traslado del informe de evaluación, presentó subsanación a su propuesta, aportando dos contratos; aunque se adjuntó información adicional sobre los predios evaluados en el contrato presentado, y a pesar de los argumentos expuestos por el proponente, la propuesta no subsana los incumplimientos identificados en los requisitos mínimos habilitantes establecidos en los documentos del proceso, los cuales son de cumplimiento obligatorio para todos los proponentes.
- Dentro del término de traslado del informe de evaluación, el proponente Avalúos y Tasaciones de Colombia Valorar SA, presentó una subsanación a su propuesta, aportando una certificación que confirma su afiliación a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia. Sin embargo, conforme a lo dispuesto en la Ley 1673 de 2013 y lo estipulado tanto en la invitación pública como en la adenda No. 1 y las respuestas a observaciones, se precisa que, aunque el oferente haya presentado dicha certificación, esto no acredita que el proponente está constituido como un gremio o lonja de propiedad raíz. En este sentido, la presentación de la certificación no subsana el requisito establecido para participar en el presente proceso. Por lo cual la entidad desde el componente técnico MANTIENE LA EVALUACIÓN "

Por lo cual la entidad desde el componente técnico MANTIENE LA EVALUACIÓN.

4. Conclusiones.

Después de verificar la documentación aportada y evaluar las ofertas recibidas, la entidad concluye lo siguiente:

1. LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CUNDINAMARCA LONJACUN SAS CUMPLE EL REQUISITO MINIMO DE ACUERDO CON LA LEY 1673 DE 2013, por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones, que indica: un avalúo Corporativo "*Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados";* y lo dispuesto en la adenda no 1. y la respuesta a las observaciones.

2. Los contratos presentados por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CUNDINAMARCA LONJACUN SAS fueron debidamente suscritos, ejecutados y concluidos dentro del período requerido, y su objeto se alinea con la realización de avalúos comerciales corporativos de acuerdo con lo exigido en la invitación pública.
3. La sumatoria de los valores de los contratos supera el presupuesto oficial expresado en salarios mínimos mensuales legales vigentes (44,59 SMMV).
4. La propuesta económica, por un valor total de $49.180.000,00, se encuentra dentro del presupuesto oficial asignado de $63.477.232,00.

Tras la evaluación integral del proceso de selección de Mínima cuantía No. IP-MEN-03-2025, se concluye que el proponente LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CUNDINAMARCA LONJACUN SAS. ha cumplido de manera completa con los requisitos habilitantes, técnicos, jurídicos y económicos establecidos en la invitación pública.

En virtud de lo anterior y considerando que la oferta presentada se encuentra en concordancia con el presupuesto oficial, **se recomienda proceder con la adjudicación del contrato a LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CUNDINAMARCA LONJACUN S.A.S.** para la elaboración de avalúos corporativos de predios a nivel nacional de acuerdo con las normas de valoración vigentes.

Esta decisión se fundamenta en los principios de economía, transparencia y eficiencia, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, garantizando la idoneidad del proponente y la correcta administración de los recursos públicos.

Cordialmente,



Firmado digitalmente por:
MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL
Para validar autenticidad de este documento escanee el código QR
8/04/2025 4:30:41 p. m.

José Luis Obando Martinez
Profesional Especializado
Oficina de Infraestructura Educativa

Folios: 6
Anexos:
Nombre anexos:

Copia interna:
FABIO ALBERTO GÓMEZ SANTOS - Subdirector (E)

Elaboró:
CINDY CAROLINA RODRÍGUEZ CAICEDO
Contratista
Oficina de Infraestructura Educativa

Aprobó:
José Luis Obando Martinez
Profesional Especializado
Oficina de Infraestructura Educativa