MUNICIPIO DE GUARNE

SECRETARÍA DE GESTION HUMANA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
VERIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DEFINITIVA DE LA OFERTA

CMC-011-2025

OBJETO DEL CONTRATO: "PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES Y DE ARRENDAMIENTO DE PREDIOS DE INTERES Y BIENES DEL MUNICIPIO DE GUARNE."

PLAZO: SEIS (6) MESES a partir del acta de inicio sin que exceda la vigencia 2025.

PRESUPUESTO: TREINTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL PESOS M/L ($39,858,000) IVA incluido

FECHA DE VERIFICACIÓN Y EVALUACIÓN: 16 de junio de 2025.

Conforme a lo establecido en el cronograma del proceso, se procede a verificar y evaluar las ofertas presentadas.

1. OFERTAS PRESENTADAS

El día del cierre, 10 de junio de 2025 a las 18:00 horas, se presentaron las siguientes ofertas:

Referencia de oferta	Entidad	Evaluación	Presentada	Oferta
Avalúos Guarne	TEMATICA INGENIERIA SAS	Oferta en evaluación	10/06/2025 5:07 PM	39.858.000 COP
Derecho y Valoración Inmobiliaria SAS -Contratación de Mínima Cuantía CMC-011-2025 -	DERECHO Y VALORACION INMOBILIARIA	Oferta en evaluación	10/06/2025 4:17 PM	39.858.000 COP
Oferta Municipio Guarne Nro. 011- 2025	AVALUAR VALORES SAS	Oferta en evaluación	10/06/2025 4:12 PM	39.858.000 COP
Avalúos comerciales Guarne	La Lonja de Propiedad Raíz Agroambiental	Oferta en evaluación	10/06/2025 3:44 PM	39.858.000 COP

2. VERIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE REQUISITOS

Conforme al Decreto 1082 de 2015, la escogencia recaerá sobre aquella oferta con el precio más bajo antes de IVA, siempre que se encuentre en condiciones de mercado y satisfaga las necesidades de la entidad, los requisitos mínimos habilitantes serán verificados únicamente en el oferente con el precio más bajo el cual es el siguiente proponente:

No.	OFERENTE	NIT/CC	VALOR OFERTADO ANTES DE IVA
1	DERECHO Y VALORACION INMOBILIARIA S.A.S.	900500785-3	$ 800.000

ASPECTOS A EVALUAR	NOMBRE OFERENTE 1	
	DERECHO Y VALORACION INMOBILIARIA S.A.S.	
Económico: Valor de la propuesta antes de IVA	$ 800.000	
Documentos: Requisitos Habilitantes:	**Cumple**	
	Si	**No**
Carta de Presentación	X	
Certificado de Compromiso Anticorrupción	X	
Fotocopia de la cédula	X	
Copia del Registro Único Tributario – RUT	X	
Certificado de existencia y representación legal y/o Registro y/o Matricula Mercantil y/o el documento que permita evidenciar la anterior situación.	X	
Copia de la Libreta Militar, si es menor de 50 años del Representante Legal	X	
Certificado de cumplimiento de obligaciones frente Sistema de Seguridad Social Integral y Parafiscales	X	
Boletín de responsabilidad fiscal Contraloría general de la República (Persona jurídica y representante legal)		X
Certificado de antecedentes emitido por la Procuraduría General de la Nación (Persona jurídica y representante legal)		X
Certificado de antecedentes judiciales (Representante legal)	X	
Certificado de medidas correctivas	X	
Certificado de inhabilidades de quienes hayan sido condenados por delitos sexuales cometidos contra menores de 18 años	X	
Certificado Registro de Deudores Alimentarios Morosos -REDAM- del representante legal	X	
Podrán participar en el proceso de contratación las Lonjas de Propiedad Raíz domiciliadas en el oriente antioqueño o el área metropolitana de Medellín		X
Se requiere que el contratista acredite 10 años de experiencia en el sector inmobiliario (Se verifica mediante certificado de existencia y representación legal o registro mercantil).	X	
Avaluador 1 1. Acreditar formación profesional como avaluador 2. Certificado del Registro Abierto de Avaluadores (RAA) en el cual conste en que categorías está inscrito y/o acreditado y	X	

sus alcances (inmuebles urbanos, inmuebles rurales, recursos naturales y suelos de protección, obras de infraestructura, edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos, inmuebles especiales, maquinaria fija y equipo y maquinaria móvil, maquinaria y equipos especiales, obras de arte, orfebrería, patrimoniales, y similares). 3. Acreditar 5 años de experiencia en el ejercicio como avaluador (mediante el RAA).		
Avaluador 2 1. Acreditar formación profesional como avaluador. 2. Acreditar formación de posgrado a nivel de especialización en avalúos. 3. Certificado del Registro Abierto de Avaluadores (RAA) en el cual conste en que categorías está inscrito y/o acreditado y sus alcances (inmuebles urbanos, inmuebles rurales, recursos naturales y suelos de protección, obras de infraestructura, edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos, inmuebles especiales, maquinaria fija y equipo y maquinaria móvil, maquinaria y equipos especiales, obras de arte, orfebrería, patrimoniales, y similares). 4. Acreditar 5 años de experiencia comercial en el sector inmobiliario.	X	
Avaluador 3 1. Acreditar formación profesional como avaluador. 2. Acreditar formación profesional culminada en Ingeniería ambiental- Con tarjeta profesional 3. Certificado del Registro Abierto de Avaluadores (RAA) en el cual conste en que categorías está inscrito y/o acreditado y sus alcances (inmuebles urbanos, inmuebles rurales, recursos naturales y suelos de protección, obras de infraestructura, edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos, inmuebles especiales, maquinaria fija y equipo y maquinaria móvil, maquinaria y equipos especiales, obras de arte, orfebrería, patrimoniales, y similares). 4. Acreditar 1 año de experiencia en el ejercicio como avaluador (mediante el RAA).		X
Acreditar dos (2) contratos con objeto contractual similar al del presente proceso, mediante certificaciones, órdenes de servicios, facturas o contratos celebrados con entidades públicas y/o	X	

privadas. El valor sumado de los contratos debe ser igual o superior al doble del presupuesto oficial.		
Propuesta económica		X

OBSERVACIONES:

1. No se aporta certificado de Contraloría de la Persona Jurídica
2. No se aporta certificado de la Procuraduría de la Persona Jurídica
3. No se da cumplimiento a " Podrán participar en el proceso de contratación las Lonjas de Propiedad Raíz domiciliadas en el oriente antioqueño o el área metropolitana de Medellín" pues si bien aporta el aval de una agremiación o lonja de propiedad raíz domiciliada en el área metropolitana de Medellín, la empresa no puede considerarse como una lonja o agremiación por lo que no cumple el requisito.
4. El perfil del avaluador 3 no se cumple toda vez que el mismo:

- No se corresponde con el requisito " Acreditar formación profesional culminada en Ingeniería ambiental- Con tarjeta profesional" toda vez que se acredita Ingeniería Forestal y no se establecieron equivalencias o similares dentro de la profesión requerida en este perfil.
- No se corresponde con el requisito " Certificado del Registro Abierto de Avaluadores (RAA) en el cual conste en que categorías está inscrito y/o acreditado y sus alcances (inmuebles urbanos, inmuebles rurales, recursos naturales y suelos de protección, obras de infraestructura, edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos, inmuebles especiales, maquinaria fija y equipo y maquinaria móvil, maquinaria y equipos especiales, obras de arte, orfebrería, patrimoniales, y similares)" toda vez que en el certificado no se encuentran todas las categorías que se enlistaron para el perfil.

5. No se encuentra completa la oferta económica ya que no se diligenció el apartado VALOR TOTAL DE LA OFERTA, recordando que la oferta económica es el único documento no subsanable dentro del proceso.

Al no darse cumplimiento a los requisitos establecidos en la invitación debe evaluarse la siguiente oferta económica con menor valor

No.	OFERENTE	NIT/CC	VALOR OFERTADO
2	CONSULTORIA EN INGENIERIA Y SERVICIOS INMOBILIARIOS, TEMATICA INGENIERIA S A S	901051173 2	$ 850.000

ASPECTOS A EVALUAR	NOMBRE OFERENTE 2	
	CONSULTORIA EN INGENIERIA Y SERVICIOS INMOBILIARIOS, TEMATICA INGENIERIA S A S	
Económico: Valor de la propuesta antes de IVA	$ 850.000	
Documentos: Requisitos Habilitantes:	**Cumple**	
	Si	**No**
Carta de Presentación	X	
Certificado de Compromiso Anticorrupción	X	
Fotocopia de la cédula	X	

Copia del Registro Único Tributario – RUT	X	
Certificado de existencia y representación legal y/o Registro y/o Matricula Mercantil y/o el documento que permita evidenciar la anterior situación.	X	
Copia de la Libreta Militar, si es menor de 50 años del Representante Legal	X	
Certificado de cumplimiento de obligaciones frente Sistema de Seguridad Social Integral y Parafiscales	X	
Boletín de responsabilidad fiscal Contraloría general de la República (Persona jurídica y representante legal)		X
Certificado de antecedentes emitido por la Procuraduría General de la Nación (Persona jurídica y representante legal)		X
Certificado de antecedentes judiciales (Representante legal)	X	
Certificado de medidas correctivas	X	
Certificado de inhabilidades de quienes hayan sido condenados por delitos sexuales cometidos contra menores de 18 años	X	
Certificado Registro de Deudores Alimentarios Morosos -REDAM- del representante legal	X	
Podrán participar en el proceso de contratación las Lonjas de Propiedad Raíz domiciliadas en el oriente antioqueño o el área metropolitana de Medellín		X
Se requiere que el contratista acredite 10 años de experiencia en el sector inmobiliario (Se verifica mediante certificado de existencia y representación legal o registro mercantil).		X
Avaluador 1 1. Acreditar formación profesional como avaluador 2. Certificado del Registro Abierto de Avaluadores (RAA) en el cual conste en que categorías está inscrito y/o acreditado y sus alcances (inmuebles urbanos, inmuebles rurales, recursos naturales y suelos de protección, obras de infraestructura, edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos, inmuebles especiales, maquinaria fija y equipo y maquinaria móvil, maquinaria y equipos especiales, obras de arte, orfebrería, patrimoniales, y similares). 3. Acreditar 5 años de experiencia en el ejercicio como avaluador (mediante el RAA).	X	
Avaluador 2 1. Acreditar formación profesional como avaluador. 2. Acreditar formación de posgrado a nivel de especialización en avalúos. 3. Certificado del Registro Abierto de Avaluadores (RAA) en el cual conste en que categorías está inscrito y/o acreditado y sus alcances (inmuebles urbanos, inmuebles	X	

rurales, recursos naturales y suelos de protección, obras de infraestructura, edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos, inmuebles especiales, maquinaria fija y equipo y maquinaria móvil, maquinaria y equipos especiales, obras de arte, orfebrería, patrimoniales, y similares). 4. Acreditar 5 años de experiencia comercial en el sector inmobiliario.		
Avaluador 3 1. Acreditar formación profesional como avaluador. 2. Acreditar formación profesional culminada en Ingeniería ambiental- Con tarjeta profesional 3. Certificado del Registro Abierto de Avaluadores (RAA) en el cual conste en que categorías está inscrito y/o acreditado y sus alcances (inmuebles urbanos, inmuebles rurales, recursos naturales y suelos de protección, obras de infraestructura, edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos, inmuebles especiales, maquinaria fija y equipo y maquinaria móvil, maquinaria y equipos especiales, obras de arte, orfebrería, patrimoniales, y similares). 4. Acreditar 1 año de experiencia en el ejercicio como avaluador (mediante el RAA).		X
Acreditar dos (2) contratos con objeto contractual similar al del presente proceso, mediante certificaciones, órdenes de servicios, facturas o contratos celebrados con entidades públicas y/o privadas. El valor sumado de los contratos debe ser igual o superior al doble del presupuesto oficial.	X	
Propuesta económica		X

OBSERVACIONES:

1. No se aporta certificado de Contraloría de la Persona Jurídica
2. No se aporta certificado de la Procuraduría de la Persona Jurídica
3. No se da cumplimiento a " Podrán participar en el proceso de contratación las Lonjas de Propiedad Raíz domiciliadas en el oriente antioqueño o el área metropolitana de Medellín" pues la empresa no se encuentra domiciliada en el oriente antioqueño o el área metropolitana de Medellín ni se encuentra constituida como agremiación o lonja inmobiliaria.
4. No da cumplimiento a "Se requiere que el contratista acredite 10 años de experiencia en el sector inmobiliario (Se verifica mediante certificado de existencia y representación legal o registro mercantil)." Ya que la fecha de la matricula es de 2017
5. El perfil del avaluador 3 no se cumple toda vez que el mismo:
    - No se aporta certificados de estudio
    - No se aporta tarjeta profesional
    - No se aporta RAA

6. No se encuentra completa la oferta económica ya que no se diligenció el apartado VALOR TOTAL DE LA OFERTA, recordando que la oferta económica es el único documento no subsanable dentro del proceso.

Al no darse cumplimiento a los requisitos establecidos en la invitación debe evaluarse la siguiente oferta económica con menor valor

No.	OFERENTE	NIT/CC	VALOR OFERTADO
3	LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ AGROAMBIENTAL S.A.S.	900563638-9	$ 882.353

ASPECTOS A EVALUAR	NOMBRE OFERENTE 3	
	LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ AGROAMBIENTAL S.A.S.	
Económico: Valor de la propuesta antes de IVA	$ 882.353	
	Cumple	
Documentos: Requisitos Habilitantes:	**Si**	**No**
Carta de Presentación	X	
Certificado de Compromiso Anticorrupción	X	
Fotocopia de la cédula	X	
Copia del Registro Único Tributario – RUT	X	
Certificado de existencia y representación legal y/o Registro y/o Matricula Mercantil y/o el documento que permita evidenciar la anterior situación.	X	
Copia de la Libreta Militar, si es menor de 50 años del Representante Legal	X	
Certificado de cumplimiento de obligaciones frente Sistema de Seguridad Social Integral y Parafiscales	X	
Boletín de responsabilidad fiscal Contraloría general de la República (Persona jurídica y representante legal)	X	
Certificado de antecedentes emitido por la Procuraduría General de la Nación (Persona jurídica y representante legal)	X	
Certificado de antecedentes judiciales (Representante legal)	X	
Certificado de medidas correctivas	X	
Certificado de inhabilidades de quienes hayan sido condenados por delitos sexuales cometidos contra menores de 18 años	X	
Certificado Registro de Deudores Alimentarios Morosos -REDAM- del representante legal	X	
Podrán participar en el proceso de contratación las Lonjas de Propiedad Raíz domiciliadas en el oriente antioqueño o el área metropolitana de Medellín	X	

Se requiere que el contratista acredite 10 años de experiencia en el sector inmobiliario (Se verifica mediante certificado de existencia y representación legal o registro mercantil).	X	
Avaluador 1 1. Acreditar formación profesional como avaluador 2. Certificado del Registro Abierto de Avaluadores (RAA) en el cual conste en que categorías está inscrito y/o acreditado y sus alcances (inmuebles urbanos, inmuebles rurales, recursos naturales y suelos de protección, obras de infraestructura, edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos, inmuebles especiales, maquinaria fija y equipo y maquinaria móvil, maquinaria y equipos especiales, obras de arte, orfebrería, patrimoniales, y similares). 3. Acreditar 5 años de experiencia en el ejercicio como avaluador (mediante el RAA).	X	
Avaluador 2 1. Acreditar formación profesional como avaluador. 2. Acreditar formación de posgrado a nivel de especialización en avalúos. 3. Certificado del Registro Abierto de Avaluadores (RAA) en el cual conste en que categorías está inscrito y/o acreditado y sus alcances (inmuebles urbanos, inmuebles rurales, recursos naturales y suelos de protección, obras de infraestructura, edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos, inmuebles especiales, maquinaria fija y equipo y maquinaria móvil, maquinaria y equipos especiales, obras de arte, orfebrería, patrimoniales, y similares). 4. Acreditar 5 años de experiencia comercial en el sector inmobiliario.	X	
Avaluador 3 1. Acreditar formación profesional como avaluador. 2. Acreditar formación profesional culminada en Ingeniería ambiental- Con tarjeta profesional 3. Certificado del Registro Abierto de Avaluadores (RAA) en el cual conste en que categorías está inscrito y/o acreditado y sus alcances (inmuebles urbanos, inmuebles rurales, recursos naturales y suelos de protección, obras de infraestructura, edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos, inmuebles especiales, maquinaria fija y equipo y maquinaria móvil, maquinaria y equipos especiales, obras de arte, orfebrería, patrimoniales, y similares).	X	

4. Acreditar 1 año de experiencia en el ejercicio como avaluador (mediante el RAA).		
Acreditar dos (2) contratos con objeto contractual similar al del presente proceso, mediante certificaciones, órdenes de servicios, facturas o contratos celebrados con entidades públicas y/o privadas. El valor sumado de los contratos debe ser igual o superior al doble del presupuesto oficial.	X	
Propuesta económica	X	
OBSERVACIONES: El oferente cumple con todos los requisitos establecidos en el pliego de condiciones.		

Después de haber analizado las propuestas presentadas, darle el traslado debido para presentar observaciones, y dar respuesta a las mismas se encontró que la propuesta de LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ AGROAMBIENTAL S.A.S. con Nit Nro. 900563638-9, cumple con los requisitos solicitados.

ANDERSON LONDOÑO TABARES
Secretario de Gestión Humana y Servicios Administrativos (E)

Proyectó: José Manuel Galvis Ospina / Abogado de apoyo SGHSA
Revisó: Luis Camilo Londoño Carvajal / Director de contratación.