INFORME COMITE ASESOR Y EVALUADOR

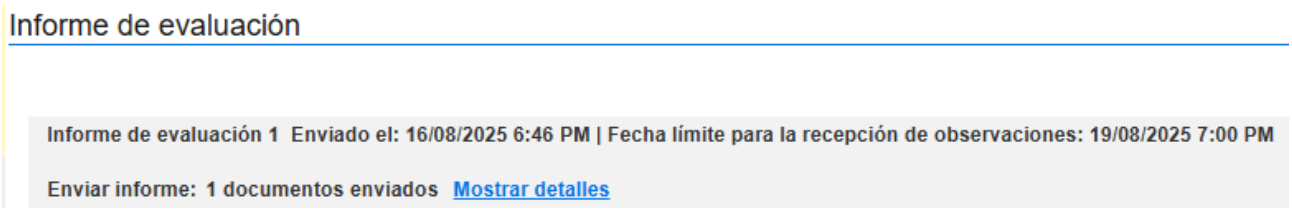
Evaluación de Propuestas – proceso Mínima Cuantía No. 024-2025MIC
Entidad Contratante: MUNICIPIO DE BELALCAZAR - SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL

Informe final de Propuestas presentadas
Proceso: **Mínima Cuantía No. 024-2025MIC**

Una vez realizado el informe preliminar por parte del comité asesor y evaluador se requiero a los proponentes de la siguiente manera, Cuadro resumen de las observaciones:

Proponente	Capacidad Jurídica	Condiciones Técnicas	Experiencia	OFERTA ECONOMICA	OBSERVACION
KELLY JOHANNA GALLO RAMIREZ	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE	**CUMPLE**	ADMITIDO

Se reúne el comité asesor y de evaluación designado para elaborar el presente informe evaluativo con motivo de la revisión jurídica, técnica, económica y financiera de las subsanaciones y aclaraciones solicitadas a las ofertas presentadas mediante informe preliminar publicado en la plataforma transaccional SECOP II el **16/08/2025 7:00 PM Y con Fecha límite para la recepción de observaciones: 19/08/2025 7:00 PM.**



TRAMITE:

1. **VERIFICACION DE LA PROPUESTA HABILITADA**

El criterio de evaluación en los procesos de mínima cuantía, según el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública en Colombia (Ley 80 de 1993), es el siguiente:

- **Selección por el precio más favorable:** Se seleccionará la oferta con el menor precio, siempre y cuando cumpla con los requisitos habilitantes y no se trate de un precio artificialmente bajo.

En este sentido, el comité evaluador verifica la oferta con el menor precio ofertada.

Si se determina que la oferta con el menor precio no cumple con los requisitos habilitantes o que se trata de un precio artificialmente bajo, se debe rechazar y se debe evaluar la oferta con el siguiente menor precio que cumpla con los requisitos.

1.1. EL PROPONENTE – KELLY JOHANNA GALLO RAMIREZ

LISTA DE OFERTAS

Abrir Panel | Opciones

Referencia de oferta	Entidad	Evaluación	Presentada	Oferta
DALFRE 024-2025MIC	Dalfre	Oferta en evaluación	15/08/2025 3:56 PM	4.165.000 COP
PROPUESTA PROCESO No. 024-2025MIC	INVER TRACK SAS	Oferta en evaluación	15/08/2025 3:50 PM	4.499.999 COP
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
024-2025MIC KG	Kelly Johanna Gallo Ramirez	Oferta en evaluación	15/08/2025 11:47 AM	2.685.000 COP

En vista de que no fue formulada ninguna observación contra el informe preliminar se continúa el trámite con el proponente por ser la oferta con menor valor continúa el trámite.

Dado que la oferta presentada cuenta con presunción de ser artificialmente baja, **se requiere ningún tratamiento especial**, razón por la cual, a la oferente, en el informe preliminar fue requerida con el fin de aclarara el valor de su propuesta en el siguiente sentido:

*"(…) El comité evaluador del Municipio de Belalcázar, en el marco de la verificación de la oferta presentada por **KELLY JOHANNA GALLO RAMIREZ** para el proceso de la referencia, y con la intención de asegurarse que no se pondrá en riesgo la ejecución eficaz del objeto a contratar, se permite solicitar formalmente una aclaración detallada sobre el valor ofertado.*

De conformidad con el procedimiento establecido en el Artículo 2.2.1.1.2.2.4. del Decreto 1082 de 2015 y las reglas definidas en los documentos del proceso, la Entidad debe verificar las ofertas que presenten un posible valor artificialmente bajo.

Análisis de la Oferta:

- ***Presupuesto Oficial Estimado:** $5,500,000 COP.*
- ***Valor de la Oferta:** $2,685,000 COP.*
- ***Diferencia:** $2,815,000 COP.*

Verificación de Oferta Artificialmente Baja:
Según lo estipulado en los documentos del proceso, se aplicará la siguiente fórmula para determinar si una oferta es artificialmente baja, al haberse presentado menos de cinco (5) propuestas:

- ***Fórmula:** Valor Mínimo Aceptable = Presupuesto Oficial * 0.80*
- ***Cálculo:** \$5,500,000 * 0.80 = \$4,400,000*

*Su oferta de **$2,685,000** se encuentra por debajo de este umbral, específicamente un **51.18%** por debajo del presupuesto oficial estimado.*

Esta situación configura una presunción de oferta con valor artificialmente bajo, lo que hace necesario solicitarle una justificación formal.

Requerimiento:
Con el fin de garantizar que el valor ofertado no ponga en riesgo la efectiva ejecución y el cumplimiento total del contrato, solicitamos se sirva presentar una explicación detallada, desagregada y soportada que justifique su propuesta económica. Dicha explicación deberá abordar, como mínimo, de qué manera su oferta cubre los costos asociados a cada uno de los ítems y actividades descritas en el alcance del objeto, entre los que se incluyen:

*• **Diagnóstico y Recopilación de Información:***
- Costos de la visita de inspección ocular al predio (transporte, viáticos, equipo).
- Costos asociados al levantamiento de información jurídica y catastral.
- Costos de la caracterización biofísica y el análisis normativo ambiental.

*• **Metodología de Avalúo:***
- Justificación de cómo su valor cubre la aplicación de los métodos de valoración comercial y el análisis de mercado.
- Explicación de cómo se cubren los costos para la valoración de los componentes ambientales, conforme a la Ley 2320 de 2023.

*• **Elaboración y Entrega del Informe:***
- Costos asociados a la estructuración, redacción, e impresión del informe final y sus respectivos anexos.

La justificación debe fundamentarse en condiciones objetivas y verificables que le permitan ejecutar el contrato en las condiciones de calidad exigidas.

Le informamos que esta solicitud se realiza en garantía de su derecho al debido proceso. La respuesta deberá ser remitida a través de la plataforma SECOP II en un término máximo de 1 día hábil, o sea, hasta el martes 19 de agosto a las 7:00 pm, contados a partir del recibo de esta comunicación.

La no presentación de una justificación, o una explicación que no se considere objetiva y suficiente a juicio del comité evaluador, dará lugar al rechazo de su oferta. (…)"

la oferente KELLY JOHANNA GALLO RAMIREZ, dentro del término otorgado para hacerlo, 19 de agosto del 2025 a las 5:04 pm, dio respuesta de fondo al requerimiento planteado en el siguiente sentido:

Referencia interna: 024-2025MIC
Descripción del proceso CONTRATAR EL AVALUO DE PREDIO DE IMPORTANCIA E INTERES AMBIENTAL (PROTECTORES DE ACUEDUCTOS) EN CUMPLIMIENTO A LA LEY 99 DE 1993
De: Kelly Johanna Gallo Ramirez
Usuario: Kelly Johanna Gallo Ramirez
Fecha: 1 día de tiempo transcurrido *(19/08/2025 5:04:46 PM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*
Referencia del mensaje CO1.MSG.8338233
Tipo de mensaje: General
Asunto: Respuesta a informe invitacion publica 024-2025MIC

Detalles de mensaje

Anexos

Documento	Nombre del documento	
Respuesta requerimiento de subsanación Belalcazar KG.pdf	Respuesta requerimiento de subsanación Belalcazar KG.pdf	Detalle

Agregar documento a la oferta | Exportar todos

19 de Agosto de 2025.

Señores
ALCALDIA DE BELALCAZAR
Ciudad

Referencia: INVITACIÓN PÚBLICA No. 024-2025MIC

ASUNTO: RESPUESTA A INFORME COMITÉ ASESOR Y EVALUADOR, REQUERIMIENTO POR POSIBLE PRECIO ARTIFICIALMENTE BAJO PROPONENTE KELLY JOHANNA GALLO RAMIREZ.

Respetados señores:

De acuerdo con la solicitud de requerimiento por posible precio artificialmente bajo, a la proponente Kelly Johanna Gallo Ramírez, del día 16 de agosto de 2025 me permito presentar las siguientes aclaraciones.

Respuesta:

Yo Kelly Johanna Gallo Ramírez soy Ingeniera Catastral y Geodesta, y Especialista en Avalúos de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas, profesional con amplia experiencia en el sector privado y público, y más que cualificada para la ejecución del contrato.

Actualmente me encuentro radicada en la ciudad de Armenia - Quindío, perteneciente a la región de influencia del predio avaluar, razón que me genera una ventaja competitiva frente a otros proponentes ya que no debo incurrir en costos de viáticos, transporte (tiquetes), hospedajes y otros derivados de estar en ciudades alejadas.

Además de contar con una amplia red de contactos profesionales, de tal manera que no requiero de incurrir en grandes costos o gastos en personal para prestar el servicio y ejecución del posible contrato a celebrar.

En la actualidad me encuentro realizando avalúos en los departamentos de Antioquia, Cundinamarca, Caquetá, Cesar, Atlántico, Boyacá, Valle del Cauca, Quindío, Risaralda, Caldas y Santander, que me permite desarrollar sinergias para la óptima ejecución del contrato a celebrar, así mismo cuento con medios de transporte propios, equipos de cómputo, equipos de medición y fotografía, que me permiten obtener ahorros adicionales.

Como descuento adicional no soy responsable de IVA, es por lo cual este impuesto no genera un sobre costo en el valor de la propuesta.

Teniendo en cuenta lo anterior es la combinación de todos estos factores que me permite disminuir los costos y realizar una oferta sostenible y competitiva al proceso, que en ningún momento manifiesta un riesgo para la ejecución del contrato, y garantiza los beneficios económicos esperados.

Como soporte adicional siguiendo las recomendaciones de la guía de CCE presento la discriminación de los costos de la oferta.

N°	DESCRIPCIÓN	VALOR INCLUIDO IMPUESTOS	COSTOS DEL BIEN, SERVICIO U OBRA			GASTOS GENERALES (INCLUYE IMPUESTOS, GARANTÍAS, OTROS)	IMPREVISTOS	UTILIDAD
			INSUMOS	EQUIPOS	PERSONAL			
1	CONTRATAR EL AVALUO DE PREDIO DE IMPORTANCIA E INTERES AMBIENTAL (PROTECTORES DE ACUEDUCTOS) EN CUMPLIMIENTO A LA LEY 99 DE 1993 MODIFICADA POR LA LEY 2320 DE 2023, EN EL MUNICIPIO DE BELALCÁZAR CALDAS	$ 2.685.000	$ 134.300	$ 268.500	$ 1.262.000	$ 537.000	$ 80.600	$ 402.600
TOTALES		$ 2.685.000	$ 134.300	$ 268.500	$ 1.262.000	$ 537.000	$ 80.600	$ 402.600

Nota: Se realizó un ajuste ilustrativo, con el fin de tener una mejor presentación y claridad, esto no implica una modificación a la oferta o una modificación a las especificaciones solicitadas.

Con el fin de atender a la solicitud de manera detallada como se solicita en el informe del comité evaluador, se informa para cada uno de los ítems y actividades descritas en el alcance del objeto,

• Diagnóstico y Recopilación de Información:
- Costos de la visita de inspección ocular al predio (transporte, viáticos, equipo).
- Costos asociados al levantamiento de información jurídica y catastral.
- Costos de la caracterización biofísica y el análisis normativo ambiental.

Respuesta: Costos incluidos en los componentes de insumos, equipos y personal, al contar con medio de transporte propio, y equipo fotográfico propios, de tal manera que genera un mayor descuento, como ingeniera catastral y geodesta, especialista de avalúos y acredita por RAA en las categorías: 2. Inmuebles rurales, y 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección, realizare estas actividades de tal manera que no genera sobrecosto y su valor está incluido en el rubro de insumos, equipos y personal.

• Metodología de Avalúo:
- Justificación de cómo su valor cubre la aplicación de los métodos de valoración comercial y el análisis de mercado.
- Explicación de cómo se cubren los costos para la valoración de los componentes ambientales, conforme a la Ley 2320 de 2023.

Respuesta: Teniendo en cuenta mi profesión ingeniera catastral y geodesta (disciplina que se enfoca en el manejo y administración del territorio, utilizando herramientas y tecnologías para la medición, representación y análisis de la información geoespacial) y especialista en avalúos (es un profesional capacitado para determinar el valor de bienes inmuebles, ya sean urbanos o rurales, y a veces de otros tipos de activos) cuento con el conocimiento técnico para aplicación de los métodos de valoración comercial y el análisis de mercado, y valoración de componentes ambientales, así como lo avala el RAA en las categorías 2. Inmuebles rurales, y 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección, es decir, que no se genera sobrecosto y su valor está cubierto por el rubro de equipos y personal.

• Elaboración y Entrega del Informe:
- Costos asociados a la estructuración, redacción, e impresión del informe final y sus respectivos anexos.

Respuesta: Como se da claridad en los puntos anteriores la estructuración, y redacción del informe sus costos están incluidos en los componentes de equipos y

personal, por profesional capacitado, y los costos de impresión del informe final y anexos en el componente de insumos.

Solicitud

De acuerdo con los puntos anteriormente aclarados, solicito a la entidad establecer como hábil la propuesta del proponente KELLY JOHANNA GALLO RAMIREZ.

Cordialmente

Firma:
Nombre del proponente KELLY JOHANNA GALLO RAMIREZ
Cedula 1.072.668.028
Teléfono o Celular 311 54 23 755
Correo electrónico: kellysig18@gmail.com

CONCLUSIÓN SOBRE LA JUSTIFICACIÓN DE LA OFERTA ECONÓMICA

Una vez recibido y analizado el documento de respuesta de la proponente KELLY JOHANNA GALLO RAMIREZ, radicado el 19 de agosto de 2025, en atención al requerimiento sobre el presunto valor artificialmente bajo de su oferta, este Comité Evaluador procede a emitir la siguiente conclusión:

1. **Pertinencia y Objetividad de la Respuesta:** El Comité considera que la proponente ha presentado una justificación detallada, pertinente y fundamentada en condiciones objetivas y verificables, dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 2.2.1.1.2.2.4. del Decreto 1082 de 2015. Las razones expuestas no se basan en apreciaciones subjetivas, sino en ventajas competitivas reales.

2. **Sustento de las Ventajas Competitivas:** La proponente justifica su oferta económica en varios factores clave, entre los que se destacan:

    - Su ubicación geográfica en la ciudad de Armenia, Quindío, lo que reduce sustancialmente los costos asociados a viáticos y transporte.
    - Una estructura de costos optimizada como profesional independiente, que le permite contar con gastos generales inferiores a los de una persona jurídica.
    - La propiedad de los equipos técnicos y medios de transporte necesarios para la ejecución del contrato, eliminando costos de alquiler y generando ahorros.
    - Su condición de no responsable de IVA, lo cual representa una ventaja tributaria directa que se refleja en el precio final.

3. **Análisis de la Sostenibilidad de la Oferta:** De manera fundamental, la proponente adjunta un desglose de la estructura de costos de su oferta, el cual contempla no solo los rubros de personal, equipos, insumos y gastos generales, sino que incluye un porcentaje para imprevistos (3%) y una **utilidad del 15%**. La existencia de una utilidad razonable es el factor determinante que le permite a este Comité concluir que la oferta es económicamente sostenible y que su valor no pone en riesgo la calidad ni la oportuna y completa ejecución del objeto contractual.

Decisión del Comité:

Por lo anteriormente expuesto, este Comité Evaluador **ACEPTA** la justificación presentada por la proponente KELLY JOHANNA GALLO RAMIREZ. Se considera que las razones expuestas desvirtúan satisfactoriamente la presunción de oferta artificialmente baja.

Una vez aclarada la presunción de oferta artificialmente baja, se puede continuar con la evaluación de la oferta de acuerdo con los criterios establecidos en la invitación y los documentos previos del proceso.

Datos del Proponente según RUT:

Dato	Información
Nombre del Proponente	KELLY JOHANNA GALLO RAMIREZ
Naturaleza Jurídica	PERSONA NATURAL
Representante Legal	N/A
Ubicación	CRA 6 #25N-35 ARMENIA, QUINDIO
Número de Identificación Tributaria (NIT)	1072668028
Matrícula Mercantil	NA
Fecha de Matrícula	NA
Último año renovado	NA
Categoría	PERSONA NATURAL
Nombre del Establecimiento	KELLY JOHANNA GALLO RAMIREZ
Tamaño de la Empresa	NA
Ingresos por actividad ordinaria	NA
Actividad económica principal (CIIU)	8211 / 7112/ 7020 / 6820

Propuesta: *oferta económica corresponde a la suma de* ***DOS MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE ($2.685.000) SIN IVA (la oferente no es responsable de IVA), y demás costos y gastos en que tenga que incurrir para la ejecución del Contrato*** *y se discrimina a continuación:*

ALCANCES DEL OBJETO:

Objeto General
Establecer el valor comercial de un predio de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que surten el acueducto del municipio de Belalcázar, Caldas. El avalúo deberá realizarse con un enfoque técnico, jurídico y ambiental, que considere tanto el valor del suelo y las posibles mejoras, como los atributos ecológicos y los servicios ambientales que provee, en cumplimiento del marco normativo vigente.

EL AVALÚO se realizará de ***una porción de terreno con un área total aproximada de 14,806 m²****, la cual forma parte de un predio de mayor extensión identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 10322181, ubicado en el municipio De Belalcázar, Caldas Así:*

***1. El Lote No. 1**, que tiene un área de **1.3013 hectáreas** (equivalente a 13,013 m²). Esta área se confirma visualmente en el mapa planimétrico aportado, donde se identifica el "LOTE 1" con una medida de "1Ha + 3013 m²".*

*2. Una **estructura ecológica sembrada en guadua**, con un área aproximada de **1,793 m²**. El mapa también corrobora esta área, mostrando una zona de "Guadual" con un área de 0.1793 hectáreas. Por lo tanto, la entidad no busca el avalúo de todo el predio, sino de esta sección particular que combina el Lote 1 y el guadual adyacente. Como se mencionó, es fundamental que esta especificación se formalice en los estudios previos y en la invitación pública para dar claridad y validez jurídica al proceso.*

Alcances Específicos
El contratista seleccionado deberá desarrollar las siguientes actividades para cumplir con el objeto del contrato:

Diagnóstico y Recopilación de Información

*• **Visita de inspección ocular:** Realizar una visita técnica al predio para identificar sus características físicas, topográficas, linderos, accesos, coberturas vegetales, fuentes hídricas y estado de conservación. Se deberá dejar constancia fotográfica y georreferenciada de la visita.*

*• **Levantamiento de información jurídica y catastral:** Recopilar y analizar los documentos públicos del predio, incluyendo el certificado de tradición y libertad, escrituras, planos catastrales y normatividad urbanística o rural aplicable expedida por el municipio de Belalcázar.*

*• **Caracterización biofísica:** Describir los componentes ambientales del predio, como tipo de ecosistema, flora, fauna, suelos y su relevancia para la regulación y oferta hídrica del acueducto municipal.*

*• **Análisis normativo:** Identificar y documentar todas las afectaciones y limitaciones legales que recaen sobre el predio, tales como reservas forestales, zonas de protección ambiental, servidumbres ecológicas, y cualquier otra restricción derivada de la Ley 99 de 1993 y sus decretos reglamentarios.*

Metodología de Avalúo

• Aplicación de métodos de valoración comercial: Utilizar los métodos de valoración reconocidos por la normatividad colombiana, principalmente el método de comparación o de mercado, analizando transacciones recientes de predios con características similares en la zona de Belalcázar o en regiones comparables.

• Valoración de componentes ambientales: En concordancia con la Ley 2320 de 2023, el avalúo deberá incorporar un análisis que estime el valor de los atributos ambientales del predio. Esto incluye, pero no se limita a:

-

La importancia del predio para la regulación hídrica y la protección de la fuente de agua del acueducto.

- La pertinencia de implementar esquemas de Pago por Servicios Ambientales (PSA).
- El potencial para desarrollar proyectos de restauración, rehabilitación y recuperación ecológica bajo el enfoque de Soluciones Basadas en la Naturaleza (SBN).

• Determinación del valor final: El informe final deberá presentar de manera clara y justificada el valor comercial del predio, diferenciando el valor del terreno, las construcciones (si las hubiere) y el componente ambiental.

Elaboración y Entrega del Informe

• Informe de avalúo: Presentar un documento técnico detallado que contenga, como mínimo:

1. Identificación y datos del solicitante.
2. Identificación del perito avaluador, con copia de su inscripción vigente en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA).
3. Objeto y finalidad del avalúo.
4. Marco jurídico aplicable (Ley 99 de 1993, Ley 2320 de 2023, normatividad del IGAC).
5. Información catastral y jurídica del inmueble.
6. Descripción detallada del sector y del predio.
7. Memoria detallada de los cálculos y de la metodología de valoración utilizada.
8. Registro fotográfico y cartográfico (planos, mapas de ubicación).
9. Conclusiones, determinando el valor comercial consolidado del predio en pesos colombianos.

• Anexos: Adjuntar todos los documentos de soporte utilizados para el avalúo, como certificados, planos, y estudios de mercado.

ESPECIFICACIONES TECNICAS DEL OBJETO A CONTRATAR

Realizar el avaluó del predio con ficha catastral 17088000100000012002500000000 y Nro de matrícula 103-22181. (…)

2.12 Criterios Habilitantes:

Factor	CALIFICACION	Observaciones
Capacidad Jurídica	Cumple	N/A
Condiciones Técnicas	Cumple	N/A
Mipyme	N/A	N/A
Experiencia	Cumple	N/A

3. Conclusión:

3.1. Cumplimiento de requisitos habilitantes:

El proponente **KELLY JOHANNA GALLO RAMIREZ identificado con C.C. 1.072.668.028** cumple con los requisitos habilitantes, tanto jurídicos, como técnicos y financieros, exigidos en los documentos previos del proceso.

3.2. Propuesta económica:

La propuesta económica del proponente **KELLY JOHANNA GALLO RAMIREZ identificado con C.C. 1.072.668.028**., cumple con lo establecido en la invitación es la siguiente:

El valor del Presupuesto Oficial para la ejecución del contrato corresponde a: ***DOS MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE ($2.685.000) SIN IVA (la oferente no es responsable de IVA), y demás costos y gastos en que tenga que incurrir para la ejecución del Contrato,***

La oferta económica corresponde a la suma de y demás costos y gastos en que tenga que incurrir para la ejecución del Contrato.

3. Recomendación:

En vista de lo anterior, el Comité Evaluador recomienda al ordenador del gasto adjudicar el proceso de **Mínima Cuantía No. 024-2025MIC** que tiene por Objeto: **"CONTRATAR EL AVALUO DE PREDIO DE IMPORTANCIA E INTERES AMBIENTAL (PROTECTORES DE ACUEDUCTOS) EN CUMPLIMIENTO A LA LEY 99 DE 1993 MODIFICADA POR LA LEY 2320 DE 2023, EN EL MUNICIPIO DE BELALCÁZAR CALDAS., a la oferente KELLY JOHANNA GALLO RAMIREZ con Número de Identificación1.072.668.028**, por el valor de, ***DOS MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE ($2.685.000) SIN IVA (la oferente no es responsable de IVA), y demás costos y gastos en que tenga que incurrir para la ejecución del Contrato***

Firmas del Comité Evaluador:

Para constancia se firma a los veinte (20) días de AGOSTO de 2025.

LEIDY TATIANA RIOS CARDONA
Secretaria de Desarrollo Económico y Social

CESAR ALBERTO ARCILA RESTREPO
- Contratista -

OSCAR ANDRÉS LÓPEZ GIRALDO
- Contratista –