GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

Medellín, 27 de agosto de 2025

RESPUESTA A OBSERVACIONES Y VERIFICACIÓN DE SUBSANACIONES
MÍNIMA CUANTÍA No. 16601

ORGANISMO: Departamento de Antioquia, Secretaría de Talento Humano y Servicios Administrativos

1. **OBJETO:** Realizar el avalúo comercial de bienes inmuebles propiedad del departamento de Antioquia para su enajenación.

2. **PRESUPUESTO OFICIAL:** Ciento veintisiete millones novecientos noventa y siete mil quinientos noventa y dos pesos ($127.997.592) incluidos todos los impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar.

3. **PLAZO:** Cuatro (4) meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio sin superar el 15 de diciembre de 2025.

4. **PROPUESTAS RECIBIDAS**

El día 13 de agosto de 2025 hasta las 09:00 horas, fecha y hora de cierre del proceso, se recibieron las siguientes propuestas, tal como consta en Secop II:

LISTA DE OFERTAS

Abrir Panel | Opciones

Referencia de oferta	Entidad	Evaluación	Presentada	Oferta
[illegible]	A&B INMOBILIARIA S.A.S.	Oferta en evaluación	13/08/2025 8:52	108 797 953 COP
[illegible]	Delfre	Oferta en evaluación	13/08/2025 8:44	64 000 000 COP
[illegible]	CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO	Oferta en evaluación	13/08/2025 8:42	63 485 990 COP
[illegible]	L&Q AUDITORES EXTERNOS S A S	Oferta en evaluación	13/08/2025 8:21	102 402 074 COP
[illegible]	CORPORACION AVALÚOS	Oferta en evaluacion	13/08/2025 8:11	83 198 435 COP
[illegible]	GOODS & SERVICES CONSULTING S A S	Oferta en evaluacion	13/08/2025 8:09	127 997 592 COP
[illegible]	VALORACIONES EMPRESARIALES	Oferta en evaluacion	12/08/2025 18:18	114 000 000 COP
[illegible]	AVALUOS CAPITAL S A S	Oferta en evaluacion	11/08/2025 11:50	90 000 000 COP

De acuerdo con el valor de la oferta económica de cada proponente, se tiene que el orden de elegibilidad es el siguiente:

ORDEN	NOMBRE DEL PROPONENTE	NIT	OFERTA ECONÓMICA
1	CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO	822.005.580-5	$63.485.990
2	DALFRE INGENIEROS CONSULTORES LTDA.	900.840.604-7	$64.000.000
3	CORPORACIÓN AVALÚOS – LONJA INMOBILIARIA	900.042.850-9	$83.198.435
4	AVALUOS CAPITAL S.A.S.	901.125.054-3	$90.000.000
5	LYQ REVISORES FISCALES AUDITORES EXTERNOS S.A.S.	900.354.279-1	$102.402.074
6	ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S.	900.456.792-7	$108.797.953
7	VALORACIONES EMPRESARIALES S.A.S.	830.097.305-9	$114.600.000
8	GOODS & SERVICES CONSULTING S.A.S.	900.078.578-5	$127.997.592

5. RESPUESTA A OBSERVACIONES

Durante el termino de traslado del informe de verificación de requisitos habilitantes publicado el día 21 de agosto de 2025, no se recibieron observaciones.

6. DOCUMENTOS SUBSANADOS

De acuerdo con lo indicado en el informe de verificación de requisitos habilitantes, la Entidad Estatal verificará el cumplimento de los requisitos de la invitación de la oferta con el oferente de menor valor, y en caso de no cumplir con lo requerido, se evaluará al segundo mejor precio, y así sucesivamente hasta llegar al que cumpla con todas las condiciones económicas, jurídicas y técnicas, conforme a la invitación pública No. 16601.

En consecuencia, inicialmente se verificará la subsanación del proponente CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO, que ocupa el primer orden de elegibilidad. Por lo tanto, los requisitos solicitados para subsanar resultan de la siguiente manera:

SUBSANACIÓN JURÍDICA

PROPONENTE 1: CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO **NIT:** 822.005.580-5					
DOCUMENTOS	**VERIFICACIÓN**	**CUMPLE**		**NO APLICA**	**OBSERVACIONES**
		SI	**NO**		
Carta de Presentación	El proponente anexa carta de presentación de la propuesta.	X			El proponente **SUBSANA** el requisito y aporta Carta de

PROPONENTE 1: CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO **NIT:** 822.005.580-5					
DOCUMENTOS	**VERIFICACIÓN**	**CUMPLE**		**NO APLICA**	**OBSERVACIONES**
		SI	**NO**		
de la Propuesta					Presentación de la Propuesta suscrita por el representante legal.
Compromiso anticorrupción	El proponente adjunta Anexo 2 compromiso anticorrupción.	X			El proponente **SUBSANA** el requisito y aporta Compromiso anticorrupción, firmado por el Representante Legal.
Declaración no lavado de activos	El proponente adjunta Anexo 3 Declaración no lavado de activos.	X			El proponente **SUBSANA** el requisito y aporta Declaración no lavado de activos, firmada por el Representante Legal.
Certificado de pago a los aportes a la seguridad social y Parafiscales	Aporta documento: Si Exento de parafiscales: SI__ NO_**X**__ Suscrito por: ALFONSO SANTIAGO AGUDELO en calidad de representante legal y LUZ DORY GUTIÉRREZ CRUZ como contadora.	X			El proponente **SUBSANA** requisito y aporta Certificado de pago a los aportes a la seguridad Social y Parafiscales e indica NO encontrarse excento del pago de parafiscales.
Documentos del contador o revisor fiscal	No. de C.C.: 40.397.227 Tarjeta profesional No.: 93818-T Certificado de antecedentes disciplinarios: SI_**X**_ NO__ Fecha de expedición: 22/08/2025 Vigente: SI_X_ NO__	X			El proponente **SUBSANA** y aporta los documentos de la contadora.
Certificado de antecedentes fiscales de la Contraloría General de la República	Se verificó la información del proponente y representante legal. No reportan antecedentes.	X			El proponente **SUBSANA** y aporta certificado de antecedentes fiscales de la Contraloría General de la República de la persona jurídica y el Representante Legal.
Certificado de antecedentes disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación	Se verificó la información del proponente y representante legal. No reportan antecedentes.	X			El proponente **SUBSANA** y aporta certificado de antecedentes disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación de la persona jurídica y el Representante Legal.
Verificación de antecedentes judiciales	Se verificó la información del representante legal. No reporta antecedentes.	X			El proponente **SUBSANA** y aporta certificado de antecedentes judiciales del Representante Legal.

PROPONENTE 1: CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO **NIT:** 822.005.580-5					
DOCUMENTOS	**VERIFICACIÓN**	**CUMPLE**		**NO APLICA**	**OBSERVACIONES**
		SI	**NO**		
Certificado del Registro Nacional de Medidas Correctivas	Se verificó la información del representante legal. No reporta antecedentes.	X			El proponente **SUBSANA** y aporta certificado de Registro Nacional de Medidas Correctivas del Representante Legal.
Anexo Declaración de multas y sanciones	Aporta documento suscrito por la Representante Legal ALFONSO SANTIAGO AGUDELO.	X			El proponente **SUBSANA** y aporta documento.
CONCLUSIÓN: El proponente CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO **CUMPLE** con la totalidad de los requisitos habilitantes jurídicos.					

7. RESPUESTA A REQUERIMIENTO POR PRECIO ARTIFICIALMENTE BAJO

Superado el término previsto para la respuesta al requerimiento por precio artificialmente bajo trasladado al proponente CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO, el proponente allegó de forma oportuna documento que contiene la justificación sobre el precio ofertado, siendo de recibo para el Comité Asesor y Evaluador la explicación allegada, ya que se indica en la misma los siguientes argumentos:

> *"(...)*
> ***1.*** *La oferta económica es competitiva, ya que está estructurada bajo un sistema de costos de presupuestación detallada la cual contempla los costos indirectos y directos para la realización de cada tipo de avalúos, tal como se justifica en la siguiente tabla de costos, en la cual se puede observar a detalle los ítems discriminados porcentualmente conforme a cada producto, incluyendo impuestos y utilidad. Teniendo una estructura de costos presupuestada, detallada y a escala, la cual es posible producto de la capacidad profesional y técnica de la empresa. Donde es claro, que se tienen contemplados todos los diferentes tipos de gastos posibles en la ejecución del contrato, de tal forma que es claro, que la oferta económica es competitiva.*
>
> ***2.*** *La empresa tiene la capacidad técnica, jurídica, económica, profesional y tecnológica, incluyendo la experiencia suficiente en este tipo de procesos, tal como la entidad avala los criterios técnicos y económicos conforme al Registro Único de Proponentes (RUP) emitido por la Cámara de Comercio de Villavicencio, en el cual se observa la amplia trayectoria en contratos de valoración de bienes muebles con entidades estatales reconocidas tales como el GOBERNACION DEL META, EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS DEL META EDESA, ALCALDIA DE SARAVENA ARAUCA, ALCALDIA MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO, INSTITUTO DE TURISMO DEL META, AGENCIA PARA LA INFRAESTRUCTURA DEL META, EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE VILLAVICENCIO y demás*

entidades tanto de orden público como privado, no presentando ningún incumplimiento y/o sensación por la no entrega a satisfacción de algún contrato tal como consta en nuestras aclaración de no multas ni sanciones y en el RUP.

***3.** La empresa cuenta con el equipo técnico y profesional suficiente tanto por prestación de servicios como de planta, idóneos para la ejecución del contrato, incluyéndose avaluadores, apoyos profesionales y/o auxiliares a lo largo y ancho del país, lo cual facilita la logística de inspección de los bienes avaluar, incluyendo el representante legal de esta el cual es Ingeniero Civil, avaluador en las trece categorías. De tal forma que los costos de personal se optimizan de una manera eficiente.*

***4.** La empresa cuenta con la capacidad técnica y operativa con sede principal en la ciudad de Villavicencio, incluyendo presencia en diferentes regiones del país tales como Bogotá D.C, Cali, Medellín, Santander, y demás departamentos.*

***5.** Adicional es de resaltar que luego de realizar un riguroso estudio y verificación de diferentes procesos de contratación que se licitaron en el presente año y siendo estos similares y homogéneos al presente proceso de contratación, con lo cual se revisaron y se organizó su información de tal manera que se evidencia un promedio de descuento en las ofertas ganadoras de los procesos consultados, con lo cual arroja un promedio de descuento del 55,14% y nuestra propuesta cuneta con un 49,59% de descuento, con lo cual se concluye que nuestra oferta esta incluso por debajo del porcentaje de descuento promediado siendo una diferencia del 5,55%, tal como se evidencia a continuación".*

Una vez analizada la respuesta presentada, el Comité Asesor y Evaluador considera de recibo la justificación conferida y procede a aceptar la oferta realizada por el proponente CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO.

8. CONCLUSIÓN VERIFICACIÓN DE REQUISITOS HABILITANTES

ORDEN	PROPONENTE	Verificación Jurídica		Verificación Técnica		Verificación Económica		Resumen verificación	
		Habilitado		Habilitado		Habilitado			
		SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO
1	CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO	X		X		X		X	

RECOMENDACIÓN DEL COMITÉ ASESOR Y EVALUADOR:

El Comité Asesor y Evaluador recomienda a la Secretaría de Talento humano y Servicios Administrativos, aceptar la oferta presentada en el proceso de mínima cuantía No. 16601, cuyo objeto es *"Realizar el avalúo comercial de bienes inmuebles propiedad del departamento de Antioquia para su enajenación"*, por el proponente CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO con NIT. 822.005.580-5, por valor de

SESENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS NOVENTA PESOS ($63.485.990) incluido IVA, valor que, llevado a un porcentaje de descuento, equivale al 50,40%, con un plazo de ejecución de cuatro (4) meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio sin superar el 15 de diciembre de 2025, por ser la propuesta de menor valor y teniendo en cuenta que cumplió con los requisitos jurídicos y técnicos exigidos en el proceso de selección.

COMITÉ ASESOR Y EVALUADOR,

DIANA MARCELA DAVID HINCAPIÉ
Dirección de Bienes y Seguros
Rol Logístico

LAURA ELORZA RESTREPO
Dirección de Bienes y Seguros
Rol Jurídico

PEDRO PABLO AGUDELO ECHEVERRI
Director de Bienes y Seguros
Rol Técnico