CÓDIGO CONTRACTUAL N° ENV-11-32-1203-26

OBJETO	**Servicio de avalúos comerciales, levantamientos topográficos y demás gestiones para la legalización de bienes inmuebles e inmuebles que sean competencia de la dirección de bienes del Municipio de Envigado.**
PRESUPUESTO OFICIAL	Para esta contratación se cuenta con la suma de CUARENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M.CTE ($ 46.200.000), IVA INCLUIDO. Respaldado en el CDP N° 20261048 para la vigencia 2026. • **Rubro presupuestal:**

N° de Certificado de Disponibilidad Presupuestal	Rubro	Valor apropiado
20261048	21202020070000000000000072 2400011304001000003	33.000.000
20261048	21202010030000000000000032 5110011304001000003	13.200.000

LUGAR	FECHA
Dirección de Compras	11 de Marzo del 2026

ASISTENTES	CARGO
JOHAN STEVEN VALENCIA ROMERO	Rol Financiero
ANA MARIA BENITEZ ESPINOSA	Rol Jurídico
VANESA ALEJANDRA CALLEJAS VARELA	Rol Técnico

ORDEN DEL DÍA

1. Resultado de la verificación inicial de criterios habilitantes del proponente
2. Evaluación de documentos aportados para la subsanación de los criterios jurídicos y de experiencia habilitantes del proponente
3. Evaluación de documentos aportados para la subsanación de los criterios financieros habilitantes del proponente
4. Evaluación de documentos aportados para la subsanación de los criterios técnicos habilitantes del proponente verificados por la unidad ejecutora
5. Decisiones del grupo evaluador

DESARROLLO

1. RESULTADO DE LA VERIFICACIÓN INICIAL DE CRITERIOS HABILITANTES DEL PROPONENTE

1.1. Proponente

PROPONENTE	IDENTIFICACIÓN	DIRECCIÓN – TELÉFONO – E-MAIL	VALOR PROPUESTA	
K Y R AVALUOS Y ASESORIAS INMOBILIARIAS SAS	NIT 901542079-5	Calle 10 Nro.5-37 Municipio: Chía (Cundinamarca) kyravaluos@gmail.com	**ANTES DE IVA**	$14,228,311
			IVA	$2,703,376
			IVA INCLUIDO	$16,931,687

1.2. Resultado de la verificación de documentos habilitantes en la evaluación inicial:

PROPONENTE	HABILITADO	OBSERVACIONES
K Y R AVALUOS Y ASESORIAS INMOBILIARIAS SAS	NO	**REQUISITOS JURÍDICOS Y DE EXPERIENCIA QUE DEBE SUBSANAR:** REQUISITOS JURÍDICOS Y DE EXPERIENCIA QUE DEBE SUBSANAR: • El oferente debe aportar Copia de documento de identidad de la Representante Legal. • Tras la revisión documental, se identifica que la verificación del certificado RNMC del representante legal se encuentra pendiente. Lo anterior obedece a la falta de la copia de la cédula de identidad, documento indispensable para el cotejo de información. Se solicita el envío del mismo para completar el proceso • Se hace imposible realizar la revisión del documento, toda vez que al intentar abrirlo el sistema arroja un error. En consecuencia, se solicita efectuar la subsanación dentro de los términos establecidos y allegar nuevamente la información correspondiente.

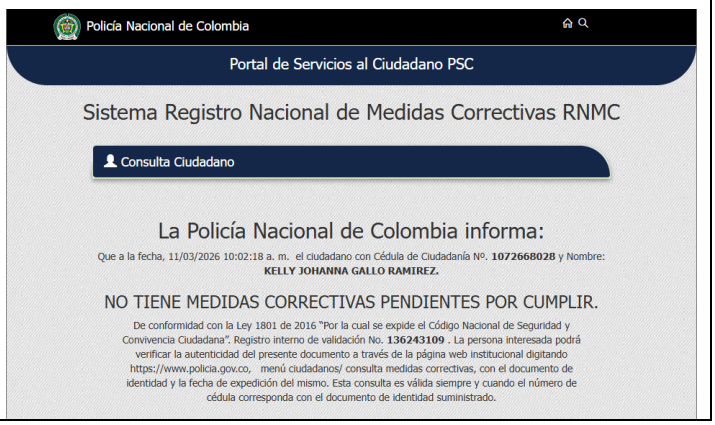
		REQUISITOS FINANCIEROS QUE DEBE SUBSANAR: • El proponente KYR AVALUOS Y ASESORIAS INMOBILIARIAS debe sustentar las razones por la cuales se presentó una propuesta por valor de $ 16.931.687, lo que representa un 61.70% menos respecto del presupuesto oficial estimado para el cabal cumplimiento del contrato en los estudios previos y análisis de mercado, el cual se estimó en CUARENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS SEIS MIL SEISCIENTOS ONCE PESOS ($44.206.611) Incluido IVA.
		REQUISITOS TÉCNICOS QUE SUBSANAR DETERMINADOS POR LA UNIDAD EJECUTORA: • Kelly Johanna Gallo Ramírez: Registro Abierto de Avaluadores (RAA) vigente para el cierre del proceso, expedido por una entidad reconocida de autorregulación. Deberá acreditar que cumple con la categoría iv) Inmuebles Especiales. • Guillebardo de Jesús García Giraldo: deberá aportar el diploma o acta de grado de profesional en topografía (Ingeniero topógrafo o tecnólogo en topografía).

2. EVALUACIÓN DE DOCUMENTOS APORTADOS PARA LA SUBSANACIÓN DE LOS CRITERIOS JURÍDICOS Y DE EXPERIENCIA HABILITANTES DEL PROPONENTE

2.1 El proponente presentó los siguientes documentos a subsanar, de lo cual se elaboró su análisis y se concluye lo siguiente:

	CUMPLE	OBSERVACIONES
REQUISITOS QUE DEMUESTRAN LA CAPACIDAD JURÍDICA		
1. Si bien los formularios y demás soportes se encuentran debidamente diligenciados, se omitió el envió de la copia del documento de identidad de	SI	Se aporta documento de copia del documento de identidad de la Representante Legal, KELLY JOHANNA GALLO RAMIREZ (C.C. 1.072.668.028), Representante Legal

	CUMPLE	OBSERVACIONES
la Representante Legal; por lo cual, se hace necesario el envío para completar el requisito.		
2. SOCIEDADES POR ACCIONES SIMPLIFICADAS. Copia de cedula del representante legal y certificado de existencia y representación para la búsqueda de antecedentes del representante legal)	SI	Se aporta documento de copia del documento de identidad de la Representante Legal, KELLY JOHANNA GALLO RAMIREZ (C.C. 1.072.668.028), Representante Legal
3. Presenta **copia de la cédula del representante legal**.	SI	Se aporta documento de copia del documento de identidad de la Representante Legal, KELLY JOHANNA GALLO RAMIREZ (C.C. 1.072.668.028), Representante Legal
4. "*Certificado de paz y salvo por concepto de pago de salarios, prestaciones sociales y aportes parafiscales (Anexo 2)".* Si bien se presentó oportunamente el Certificado de paz y salvo por concepto de pago de salarios, prestaciones sociales y aportes parafiscales (Anexo 2) debidamente diligenciado, se omitió adjuntar la copia del documento de identidad de la Representante Legal.	Si	Se aporta documento de copia del documento de identidad de la Representante Legal, KELLY JOHANNA GALLO RAMIREZ (C.C. 1.072.668.028), Representante Legal
5."Formato Compromiso Anticorrupción firmado por el representante legal (anexo 3)" El anexo correspondiente se encuentra diligenciado y cargado; no obstante, se presentó una omisión	SI	Se aporta documento de copia del documento de identidad de la Representante Legal, KELLY JOHANNA GALLO RAMIREZ (C.C. 1.072.668.028), Representante Legal

	CUMPLE	OBSERVACIONES
respecto a la copia de la cédula de la Representante Legal.		
5. *"Formato Declaración de situaciones de control en los términos de los artículos 260 y 261 del código de comercio firmado por el representante o legal o revisor fiscal (anexo 10)"* El anexo correspondiente se encuentra diligenciado y cargado; no obstante, se presentó una omisión respecto a la copia de la cédula de la Representante Legal.	SI	Se aporta documento de copia del documento de identidad de la Representante Legal, KELLY JOHANNA GALLO RAMIREZ (C.C. 1.072.668.028), Representante Legal
6. *"Certificación de Medidas Correctivas de la Policía Nacional"*	SI	Se verifica: • **Certificado de RNMC del representante legal con Registro interno de validación No. 136243109: Se adjunta copia del documento de identidad la señora Kelly Johanna Gallo Ramírez (C.C. 1.072.668.028). Este documento se aporta con el fin de facilitar la consulta en la plataforma correspondiente para la debida verificación de medidas correctivas** **VERIFICADO POR LA ENTIDAD 10/03/2026**  Policía Nacional de Colombia Portal de Servicios al Ciudadano PSC Sistema Registro Nacional de Medidas Correctivas RNMC Consulta Ciudadano La Policía Nacional de Colombia informa: Que a la fecha, 11/03/2026 10:02:18 a. m. el ciudadano con Cédula de Ciudadanía Nº. **1072668028** y Nombre: **KELLY JOHANNA GALLO RAMIREZ.** NO TIENE MEDIDAS CORRECTIVAS PENDIENTES POR CUMPLIR. De conformidad con la Ley 1801 de 2016 "Por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana". Registro interno de validación No. **136243109** . La persona interesada podrá verificar la autenticidad del presente documento a través de la página web institucional digitando https://www.policia.gov.co, menú ciudadanos/ consulta medidas correctivas, con el documento de identidad y la fecha de expedición del mismo. Esta consulta es válida siempre y cuando el número de cédula corresponda con el documento de identidad suministrado.

	CUMPLE	OBSERVACIONES
REQUISITOS DE EXPERIENCIA		
El proponente deberá acreditar hasta tres (03) certificaciones de contratos ejecutados con entidades públicas o privadas, cuyo objeto, actividades u obligaciones incluya la elaboración de avalúos comerciales y/o de levantamientos topográficos y la suma en valor sea igual o superior al presupuesto oficial estimado para esta contratación y expresado en SMMLV, esto es 26,38 SMLMV. Para verificar el objeto de los contratos, el proponente deberá aportar certificación de ejecución donde consten las actividades u obligaciones encomendadas.	SI	En respuesta al requerimiento de información sobre la Experiencia del Proponente, se presentan los siguientes tres contratos: Contrato No. PS-007-2024: Objeto: Elaboración de avalúos comerciales de inmuebles localizados a nivel nacional. Ejecutado con Arquitectura Consultoría y Valuación S.A.S. durante el periodo de septiembre a diciembre de 2024, con un valor de $55.528.419,03 (42,71 SMMLV). Contrato No. PS-005-2025: Objeto: Elaboración de avalúos comerciales de inmuebles localizados a nivel nacional. Ejecutado con Arquitectura Consultoría y Valuación S.A.S. durante el periodo de enero a agosto de 2025, con un valor de $152.244.739,02 (106,95 SMMLV).

Para constancia firma,



_____

Ana María Benítez Espinosa
Rol Jurídico

2.2 EVALUACIÓN DE DOCUMENTOS APORTADOS PARA LA SUBSANACIÓN DE LOS CRITERIOS FINANCIEROS HABILITANTES DEL PROPONENTE

El proponente KYR AVALUOS Y ASESORIAS INMOBILIARIAS debe sustentar las razones por la cuales se presentó una propuesta por valor de $ 16.931.687, lo que representa un 61.70% menos respecto del presupuesto oficial estimado para el cabal cumplimiento del contrato en los estudios previos y análisis de mercado, el cual se estimó en CUARENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS SEIS MIL SEISCIENTOS ONCE PESOS ($44.206.611) Incluido IVA

Respecto a la respuesta a la solicitud de justificación del presunto precio artificialmente bajo recibida el 10 de marzo de 2026 solicitado al proponente KYR AVALUOS Y ASESORIAS INMOBILIARIAS, donde argumenta que sus precios son competitivos debido a la conformación de un grupo interdisciplinario nutrido y por ende una capacidad instalada que puede abaratar costos en el sentido de que no debe aumentar su planta profesional para ejecutar la presente necesidad, es por esto que se recomienda continuar con el proceso de adjudicación.

Para constancia firma,



_____

JOHAN STEVEN VALENCIA ROMERO
Rol Financiero

2.3 EVALUACIÓN DE DOCUMENTOS APORTADOS PARA LA SUBSANACIÓN DE LOS CRITERIOS TÉCNICOS HABILITANTES DEL PROPONENTE VERIFICADOS POR LA UNIDAD EJECUTORA.

El proponente presentó los siguientes documentos a subsanar, de lo cual se elaboró su análisis técnico y se concluye lo siguiente:

REQUISITOS TÉCNICOS	CUMPLE	OBSERVACIONES
Profesional, Tecnólogo o Técnico Laboral por Competencias en Avalúos con Registro Abierto de Avaluadores (RAA) vigente para el cierre del proceso, expedido por una entidad reconocida de autorregulación. Que cumpla como mínimo con las siguientes categorías: i) Inmuebles Urbanos, ii) Inmuebles Rurales, iii) Recursos Naturales y Suelos de Protección, iv) Inmuebles Especiales. Tres (3) años de experiencia profesional y/o laboral como valuador en inmuebles urbanos, rurales, recursos naturales y suelos de protección e inmuebles especiales.	SI	Se solicitó que subsanara: Kelly Johanna Gallo Ramírez: Registro Abierto de Avaluadores (RAA) vigente para el cierre del proceso, expedido por una entidad reconocida de autorregulación. Deberá acreditar que cumple con la categoría iv) Inmuebles Especiales. Presenta este requisito presenta: Registro Abierto de Avaluadores (RAA) vigente: expedido el 02/03/2026. Con las siguientes categorías: • Inmuebles Urbanos. • Inmuebles Rurales. • Recursos Naturales y Suelos de Protección. • Inmuebles Especiales.
Profesional en topografía (Ingeniero topógrafo o tecnólogo en topografía) con Matrícula Vigente del Consejo Profesional de Topografía. Tres (3) años de experiencia profesional y/o laboral realizando levantamientos topográficos de predios rurales y/o urbanos.	SI	Se solicitó que subsanara: Guillebardo de Jesús García Giraldo: deberá aportar el diploma o acta de grado de profesional en topografía (Ingeniero topógrafo o tecnólogo en topografía). Presenta este requisito presenta: Título de Tecnólogo en Topografía.

Para constancia firma,



VANESA ALEJANDRA CALLEJAS VARELA
Rol Técnico

3 DECISIONES DEL GRUPO EVALUADOR

RECOMENDACIONES DEL GRUPO EVALUADOR		
PROPONENTE	**HABILITADO**	**OBSERVACIONES**
K Y R AVALUOS Y ASESORIAS INMOBILIARIAS SAS	SI	El grupo evaluador recomienda al ordenador del gasto: • Aceptar la propuesta toda vez que el oferente cumple con todas las condiciones solicitadas.