INFORME FINAL DE PRECIOS ARTIFICALMENTE BAJOS
PROCESO DE MÍNIMA CUANTÍA FDLBOSAMC 003-2026

I. REFERENCIA DEL PROCESO

Proceso: FDLBOSAMC 003-2026

Objeto: *CONTRATAR LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA EL AVALUO DE LOS PREDIOS IDENTIFICADOS CON NÚMERO DE MATRÍCULA 50S-291030 Y 50S-40563575, LOS CUALES PRETENDE ADQUIRIR EL FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE BOSA CON EL FIN DE LLEVAR A CABO LA NUEVA SEDE ADMINISTRATIVA.*

Presupuesto Oficial: DIECINUEVE MILLONES CUARENTA MIL PESOS M/Cte. ($19.040.000,00), IVA incluido.

Umbral de Alerta PAB (80%): QUINCE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS M/Cte. ($15.232.000,00).

Fundamento legal: Artículo 2.2.1.1.2.2.4 del Decreto 1082 de 2015.

II. ANTECEDENTES

En desarrollo de la evaluación económica del proceso de Mínima Cuantía No. FDLBOSAMC 003-2026, el Comité Evaluador Económico del Fondo de Desarrollo Local de Bosa identificó que tres (3) de las ofertas presentadas registraban valores inferiores al ochenta por ciento (80%) del presupuesto oficial estimado de $19.040.000,00, configurándose la condición de precio artificialmente bajo prevista en el artículo 2.2.1.1.2.2.4 del Decreto 1082 de 2015.

Mediante el Informe de Precios Artificialmente Bajos de fecha doce (12) de junio de 2026, el Comité Evaluador Económico requirió a los proponentes **APPRAISALS DE COLOMBIA S.A.S., GOODS & SERVICES CONSULTING S.A.S. y GPYP SAS** para que, dentro del término establecido en el cronograma del proceso, presentaran la justificación que sustentara la viabilidad económica, técnica y de sostenibilidad patrimonial de sus propuestas frente al objeto contractual requerido.

III. RESULTADO DEL REQUERIMIENTO DE JUSTIFICACIÓN

Vencido el plazo establecido en el cronograma del proceso para la presentación de la justificación de precios, se obtuvo el siguiente resultado:

PROPONENTE	*VALOR OFERTADO*	*% DISMINUCIÓN*	*JUSTIFICACIÓN PRESENTADA*	*RESULTADO*
APPRAISALS DE COLOMBIA S.A.S.	$5.454.000,00	71,36%	Sí presentó	**ACEPTADA**
GOODS & SERVICES CONSULTING S.A.S.	$5.876.000,00	69,14%	No presentó	**RECHAZADA**
GPYP SAS	$7.616.000,00	60,00%	No presentó	**RECHAZADA**

IV. ANÁLISIS INDIVIDUAL DE LAS OFERTAS CON PRECIO ARTIFICIALMENTE BAJO

APPRAISALS DE COLOMBIA S.A.S. – NIT 900.416.800-8

Valor ofertado: $5.454.000,00 IVA incluido (71,36% por debajo del presupuesto oficial).

Justificación presentada: Sí. Mediante comunicación del 12 de junio de 2026, suscrita por MAXIMILIANO DUQUE PRIETO, Representante Legal, identificado con C.C. No. 79.653.412.

La empresa sustentó su oferta a través de la discriminación detallada de costos directos e indirectos, la cual se resume en la siguiente tabla:

DESCRIPCIÓN	*VALOR ANTES DE IVA*	*INSUMOS*	*EQUIPOS*	*PERSONAL*	*IMPREVISTOS*	*UTILIDAD*
Servicios de avalúo predios 50S-291030 y 50S-40563575	$4.583.193	$200.000	$250.000	$1.374.958	$200.000	$1.558.235
VALOR TOTAL OFERTA IVA INCLUIDO	**$5.454.000,00**					

En respuesta al cuestionario formulado por la Entidad, el proponente argumentó lo siguiente:

a) Garantía de la utilidad: La sociedad opera bajo un modelo de microempresa con estructura administrativa eficiente y costos fijos reducidos. Proyecta una utilidad de $1.558.235, equivalente al 34% del valor antes de IVA, lo que le garantiza sostenibilidad financiera durante la ejecución del contrato.

b) Operatividad y costos de desplazamiento: El proponente cuenta con una red de avaluadores y profesionales ubicados estratégicamente a nivel nacional, incluyendo Bogotá D.C., lo que elimina gastos de viáticos, transporte o alojamiento, manteniendo la viabilidad logística del servicio dentro del presupuesto ofertado.

c) Correspondencia con el mercado: El proponente afirma que el precio ofertado responde a las condiciones reales del mercado para servicios de avalúo técnico en Bogotá D.C., con base en su experiencia

en contratos de avalúos con entidades del orden distrital y nacional. Indica que la oferta contempla honorarios del personal especializado inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), cargas tributarias y demás costos inherentes a la correcta prestación del servicio.

d) No afectación de la calidad: El proponente declara que la calidad del servicio no se verá afectada, en razón de la reducción de costos administrativos, la utilización de herramientas tecnológicas, la experiencia acumulada en avalúos técnicos y el cumplimiento de las normas aplicables (NICSP, Decreto 1420 de 1998 y guías de avalúo distritales).

e) No afectación patrimonial: La empresa declara que el precio ofertado no compromete su patrimonio ni su estabilidad económica, dado que la naturaleza del servicio no requiere inversiones extraordinarias ni gastos imprevistos significativos, y que la estructura de costos presentada evidencia una distribución proporcional y equilibrada.

Evaluación del Comité:

Analizada la justificación presentada por APPRAISALS DE COLOMBIA S.A.S., el Comité Evaluador Económico considera que el proponente logró acreditar, de manera suficiente, la viabilidad económica y técnica de su oferta, con base en los siguientes fundamentos:

(i) La discriminación de costos aportada es coherente internamente y contempla todas las partidas relevantes para la prestación del servicio: insumos, equipos, personal especializado, gastos generales, imprevistos y utilidad.

(ii) El margen de utilidad proyectado del 34% resulta razonable para una microempresa con costos fijos reducidos y modelo de operación eficiente, y demuestra que la ejecución del contrato no generará pérdidas que comprometan su patrimonio.

(iii) La presencia de profesionales avaluadores en la ciudad de Bogotá D.C., inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), respalda la viabilidad logística y técnica de la oferta.

(iv) La experiencia declarada en contratos de avalúos con entidades distritales y nacionales otorga credibilidad a la eficiencia operativa alegada.

(v) La oferta se ajusta a los estándares normativos exigidos (NICSP, Decreto 1420 de 1998 y guías distritales de avalúo), lo que garantiza la calidad técnica del entregable.

Conclusión: La justificación presentada por APPRAISALS DE COLOMBIA S.A.S. resulta SATISFACTORIA. En consecuencia, el Comité Evaluador Económico NO RECOMIENDA el rechazo de esta oferta por concepto de precio artificialmente bajo, debiendo continuar en el proceso de evaluación.

GOODS & SERVICES CONSULTING S.A.S.

Valor ofertado: $5.876.000,00 IVA incluido (69,14% por debajo del presupuesto oficial).

Justificación presentada: NO. El proponente no presentó justificación alguna dentro del plazo establecido en el cronograma del proceso.

Evaluación del Comité:

El proponente GOODS & SERVICES CONSULTING S.A.S. no atendió el requerimiento formulado por el Comité Evaluador Económico mediante el Informe de Precios Artificialmente Bajos. La ausencia total de justificación impide al Comité verificar la viabilidad económica, técnica y de sostenibilidad patrimonial de la oferta, tal como lo exige el artículo 2.2.1.1.2.2.4 del Decreto 1082 de 2015.

Conclusión: Ante la falta de respuesta del proponente, el Comité Evaluador Económico RECOMIENDA al Ordenador del Gasto el **RECHAZO** de la oferta de GOODS & SERVICES CONSULTING S.A.S., de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.1.2.2.4 del Decreto 1082 de 2015 y las disposiciones del pliego de condiciones del proceso.

GPYP SAS

Valor ofertado: $7.616.000,00 IVA incluido (60,00% por debajo del presupuesto oficial).

Justificación presentada: NO. El proponente no presentó justificación alguna dentro del plazo establecido en el cronograma del proceso.

Evaluación del Comité:

El proponente GPYP SAS tampoco atendió el requerimiento formulado por el Comité Evaluador Económico. Si bien su oferta presenta el menor porcentaje de disminución frente al presupuesto oficial entre los tres requeridos (60,00%), este valor supera con creces el umbral del 20% establecido por la normativa y se ubica $7.616.000,00 por debajo del umbral de alerta de $15.232.000,00. La omisión en la presentación de la justificación no permite acreditar la viabilidad de la oferta en los términos requeridos.

Conclusión: Ante la falta de respuesta del proponente, el Comité Evaluador Económico RECOMIENDA al Ordenador del Gasto el **RECHAZO** de la oferta de GPYP SAS, de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.1.2.2.4 del Decreto 1082 de 2015 y las disposiciones del pliego de condiciones del proceso.

V. CONCLUSIONES GENERALES

Con fundamento en el análisis desarrollado en el presente informe, y en aplicación del artículo 2.2.1.1.2.2.4 del Decreto 1082 de 2015, el Comité Evaluador Económico del Fondo de Desarrollo Local de Bosa concluye lo siguiente:

1. **APPRAISALS DE COLOMBIA S.A.S.** (Oferta: $5.454.000,00 – 71,36% por debajo del presupuesto oficial): La justificación presentada acredita suficientemente la viabilidad económica y técnica de la oferta. En consecuencia, su propuesta NO ES RECHAZADA por este concepto y continúa en evaluación.

2. **GOODS & SERVICES CONSULTING S.A.S.** (Oferta: $5.876.000,00 – 69,14% por debajo del presupuesto oficial): No presentó justificación dentro del plazo establecido. Se recomienda el **RECHAZO** de su oferta.

3. **GPYP SAS** (Oferta: $7.616.000,00 – 60,00% por debajo del presupuesto oficial): No presentó justificación dentro del plazo establecido. Se recomienda el **RECHAZO** de su oferta.

El presente informe se expide en cumplimiento de las disposiciones de la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015 y las demás normas concordantes en materia de contratación estatal, para los fines que haya lugar dentro del proceso FDLBOSAMC 003-2026.

Elaboró: Julian Andrés Afanador Rivera – Evaluador financiero

Carrera. 80 I No. 61 - 05 Sur
Código Postal: 110731
Teléfono: 7750434
Información Línea: 195
www.bosa.gov.co