INFORME DE VERIFICACIÓN DE REQUISITOS LEGALES, FINANCIEROS Y TÉCNICOS HABILITANTES Y CALIFICACIÓN DE LA OFERTA CONCURSO DE MÉRITOS CM 001 DE 2026 – SECOP II ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO ESCINDIDO DE EMPRESAS VARIAS DE MEDELLÍN E.S.P. – APEV NIT 900266932-6

Medellín, 06 de marzo de 2026

1. OBJETO A CONTRATAR

Contratar la consultoría especializada para elaborar los avalúos comerciales corporativos de los bienes inmuebles propiedad del **ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO ESCINDIDO DE EMPRESAS VARIAS DE MEDELLÍN E.S.P. – APEV**, con destino a: **i)** soporte técnico para decisiones de administración y eventual enajenación de activos, y **ii)** actualización de la medición contable de los inmuebles, conforme al marco normativo vigente aplicable.

2. PRESUPUESTO OFICIAL: CINCUENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS SIETE MIL PESOS M/L ($53.907.000),

incluido IVA, respaldado en el **CDP N.° 1000000761** del 05 de febrero de 2026.

3. ALCANCE DEL PRESENTE INFORME Y FUENTES DOCUMENTALES

El presente informe se elabora tomando como base: **(i)** el Pliego de Condiciones Definitivo del Concurso de Méritos CM 001 de 2026, incorporada la Adenda N.° 1; **(ii)** El archivo denominado “SOBRE” correspondiente a la propuesta allegada para evaluación y demás documentos contenidos en la Plataforma SECOP II cargados por el proponente.

Este informe se circunscribe a la verificación jurídica, financiera y técnica de la propuesta y a la calificación de los factores distintos de la oferta económica. La verificación de los Anexos N.° 3 Oferta Económica y de la póliza de seriedad queda supeditada a la apertura y revisión de los demás documentos, conforme a las reglas del pliego de condiciones Definitivo publicado en plataforma SECOP II.

4. PROPONENTE EVALUADO

Ítem	Información
Proponente	**LONJACUN SAS**
NIT	830.066.704-1
Representante legal	Dr. **OSCAR HERNANDO SUAREZ ARÉVALO**
Cédula	79.531.170
Domicilio	Bogotá D.C.
Carta de presentación	Suscrita el 26 de febrero de 2026
Año fiscal elegido para evaluación financiera	2024

5. MARCO DE EVALUACIÓN APLICADO

La verificación de requisitos habilitantes se realizó con fundamento en las exigencias del Pliego de Condiciones Definitivo, particularmente en materia de **i)** capacidad jurídica, **ii)** capacidad financiera, **iii)** capacidad organizacional, **iv)** clasificación RUP, **v)** inscripción RAA, **vi)** idoneidad del equipo técnico, **vii)**

CM 001 2026_ Lonjacun S.A.S.

experiencia habilitante del proponente y **viii)** factores de calificación.

Para la capacidad financiera y organizacional se tuvo en cuenta la regla del pliego que permite evaluar el mejor año fiscal de los últimos tres (3) años reflejados en el RUP, siempre que el proponente lo identifique expresamente en la carta de presentación. En el caso de **LONJA CUND S.A.S**, se solicitó evaluar la **vigencia 2024.**

La oferta económica no es factor puntuable en esta modalidad. Su verificación es únicamente de legalidad y consistencia. Con la incorporación del Anexo N.° 3 - Oferta Económica, esta revisión puede efectuarse integralmente respecto de la discriminación de los avalúos, el valor total ofertado y su concordancia con el presupuesto oficial, sin perjuicio de la revisión ya efectuada de la póliza de seriedad.

6. EVALUACIÓN DE REQUISITOS JURÍDICOS HABILITANTES

Requisito	Resultado	Verificación
Carta de presentación de la oferta	CUMPLE	Se aportó Anexo N.° 1 suscrito por el representante legal, con identificación del oferente, NIT, número del proceso, folios y selección expresa del año fiscal 2024 para la verificación financiera.
Certificado de existencia y representación legal	CUMPLE	Se aportó certificado expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá del 03 de febrero de 2026, dentro del término exigido por el pliego. S.A.S. No disuelta y de duración indefinida.
Existencia mínima y objeto social relacionado	CUMPLE	La sociedad se constituyó en 1999, cambiando de denominación en el año 2010, su objeto social comprende expresamente la actividad valuatoria, avalúos de bienes inmuebles urbanos y rurales, gestión inmobiliaria y consultoría afín al objeto contractual, aunque no expresa la elaboración de **Avalúos Corporativos** podría ser objeto de aclaración por parte del proponente si así el Establecimiento público lo requiere.
Duración de la persona jurídica	CUMPLE	La duración de la persona jurídica es indefinida, superando el mínimo exigido por el pliego.
Facultades del representante legal	CUMPLE	El certificado mercantil indica que el representante legal no tiene restricciones de contratación por razón de naturaleza o cuantía.
Documento de identidad del representante legal	CUMPLE	Se allegó copia de la cédula de ciudadanía de **OSCAR HERNANDO SUAREZ ARÉVALO CC_ 79531170.**
RUT	CUMPLE	Se aportó copia del RUT actualizado del proponente. Número de formulario 141210439395
Aportes al Sistema de Seguridad Social y parafiscales	CUMPLE	Se allegó Anexo N.° 4 suscrito por el revisor fiscal Dr. **GUSTAVO ADOLFO USSA LUNA,** acompañado de cédula, tarjeta profesional y certificado de antecedentes disciplinarios de la JCC vigente.
RUP vigente y firme (01/02/2026)	CUMPLE	Se aportó RUP expedido el 01 de febrero de 2026. El certificado evidencia inscripción, renovación y firmeza de la información reportada.

CM 001 2026 _ Lonja Cund S.A.S.

Declaración de inhabilidades e incompatibilidades	CUMPLE	Se allegó Anexo N.° 2 suscrito por el representante legal.
Antecedentes fiscales	CUMPLE	Se aportaron certificados sin reporte tanto para la persona jurídica como para el representante legal.
Antecedentes disciplinarios	CUMPLE	Se aportaron certificados de Procuraduría sin sanciones ni inhabilidades vigentes para el proponente y su representante legal.
Medidas correctivas (RNMC)	CUMPLE	Se allegó consulta de la Policía Nacional sin medidas correctivas pendientes por cumplir del representante legal.
REDAM	CUMPLE	Se aportó certificación REDAM vigente sin registro de inscripción para el representante legal.
Inhabilidad por delitos sexuales - Ley 1918 de 2018	CUMPLE	Se allegó consulta de inhabilidades de la Policía Nacional sin registro de inhabilidad para el representante legal Dr. **OSCAR HERNANDO SUAREZ ARÉVALO**
Antecedentes Judiciales	CUMPLE	Se allegó consulta de antecedentes judiciales de la Policía Nacional sin registro de pendientes para el representante legal Dr. **OSCAR HERNANDO SUAREZ ARÉVALO**
Compromiso anticorrupción y autorización de datos	CUMPLE	Se aportaron el compromiso anticorrupción y la autorización de tratamiento de datos personales debidamente suscritos.
Certificación bancaria	NO CUMPLE	No se observa en los archivos suministrados certificación bancaria vigente, pese a que el pliego la exige como documento obligatorio con vigencia no mayor a 30 días.
Declaración de renta	CUMPLE	Se identifica copia de la declaración de renta del último año gravable (2024/2025 según calendario DIAN), exigida expresamente por el pliego como documento obligatorio, Formulario N° 1117616053311

Conclusión jurídica documental: El proponente acredita, en principio, los documentos relativos a su existencia y representación legal, la correspondencia del objeto social con el objeto contractual, la inscripción y actualización en el RUT, la vigencia del RUP, la identificación del representante legal, el cumplimiento de las obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral y aportes parafiscales, la declaración de renta del último período gravable exigible, así como los formatos y manifestaciones relacionadas con inhabilidades e incompatibilidades.

No obstante, **la oferta no satisface integralmente los requisitos del componente jurídico-documental del Sobre No. 1**, por cuanto **no se allegó certificación bancaria vigente**, documento que, de conformidad con la matriz documental del pliego de condiciones, reviste carácter obligatorio.

Sin perjuicio de lo anterior, la omisión advertida **no incide en la comparación de las ofertas, no altera la asignación de puntaje ni compromete la evaluación objetiva de la propuesta**, razón por la cual, **en**

CM 001 2026_Lonjaco S.A.S.

aplicación de las reglas de subsanabilidad previstas en el pliego de condiciones, en el Decreto 1082 de 2015 y en la doctrina administrativa de Colombia Compra Eficiente, podrá ser objeto de subsanación dentro de la oportunidad procedimental correspondiente, siempre que así lo determine el Establecimiento Público y se cumplan las condiciones fijadas para ello.

En consecuencia, **el componente jurídico documental se entiende pendiente de subsanación respecto de la certificación bancaria**, sin que dicha falencia, por sí sola, imponga el rechazo inmediato de la oferta.

7. EVALUACIÓN DE CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL

En aplicación de la regla de anualidad prevista en el pliego, se toma como base **la vigencia fiscal 2024**, escogida expresamente por el proponente en la carta de presentación y acreditada con el RUP histórico aportado:

Indicador	Fórmula	Exigencia	Resultado	Verificación
Índice de liquidez	AC/PC	≥ 3,00	3,73	**CUMPLE**
Índice de	Pasivo total/Activo	≤ 0,50	0,33	**CUMPLE**
endeudamiento	total			
Razón de cobertura de intereses	Utilidad operacional/Gasto s de intereses	≥ 15	409,97	**CUMPLE**
Rentabilidad del patrimonio	Utilidad operacional/Patrimonio	≥ 0,00	0,77	**CUMPLE**
Rentabilidad del activo	Utilidad operacional/Activo total	≥ 0,00	0,51	**CUMPLE**

Conclusión financiera y organizacional: el proponente **CUMPLE** los indicadores mínimos exigidos por el pliego para capacidad financiera y capacidad organizacional.

8. EXPERIENCIA HABILITANTE DEL PROPONENTE

El pliego de condiciones exige acreditar experiencia mínima habilitante mediante cinco (5) certificaciones de contratos ejecutados y/o liquidados a la fecha de cierre del proceso, relacionados con avalúos corporativos o actividades directamente vinculadas con el objeto contractual, cuya sumatoria sea igual o superior al cien por ciento (100%) del presupuesto oficial.

De la revisión documental se observa acreditación suficiente del requisito habilitante de experiencia, a través de los cinco (5) soportes relacionados en el **Anexo No. 8** y **Anexo N° 9**, respaldados con la documentación correspondiente, así:

NÚMERO	ENTIDAD CONTRATANTE	ESTADO	N° DE CONTRATO	DURACIÓN	VALOR
1	Sociedad de Activos Especiales S.A.S.	Liquidado	**001-2010**	Enero 2010 a Marzo 2010	**$ 11.441.080,00**
2	Sociedad de Activos Especiales S.A.S.	Liquidado	**008-2014**	Febrero 2014 a Agosto 2017	**$ 845.035.464,00**
3	Consorcio Fondo Colombia en Paz 2019	Liquidado	**1403-2023**	Diciembre 2023 a Junio 2025	**$ 8.000.000.000,00**
4	Fondo Nacional del Ahorro - FNA	Liquidado	**067 de 2019**	Julio 2019 a Marzo de 2021	**$ 612.690.611,00**
5	Fondo Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales De Colombia	Liquidado	**054 de 2013**	Septiembre 2013 a Diciembre 2013	**$ 597.345.000,00**

CM 001 2026_Lonjacun S.A.S.

Conclusión técnica habilitante: la propuesta **CUMPLE** los requisitos técnicos habilitantes del proceso.

9. RESULTADO

Requisitos Habilitantes	Verificación
Capacidad Jurídica del proponente	**CUMPLE**
Capacidad Financiera	**CUMPLE**
Experiencia del Proponente	**CUMPLE**

10. FACTORES DE CALIFICACIÓN Y EVALUACIÓN TÉCNICA. (Númeral 34 Pliego de C. definitivo).

La asignación de puntaje se efectúa exclusivamente con base en los documentos aportados al cierre y en los archivos posteriormente incorporados que no mejoran la oferta. Se aplica de manera estricta la regla del pliego según la cual la experiencia puntuable debe ser adicional y diferente de la exigida para habilitarse y no puede computarse doblemente.

Factor de evaluación	Puntaje máximo	Puntaje asignado	Fundamento
Experiencia del proponente	50,00	50,00	En consecuencia, al encontrarse debidamente demostrada la cantidad de avalúos certificados exigidos para el nivel más alto de la escala de calificación, existe fundamento objetivo, verificable y suficiente para la **asignación del puntaje máximo previsto para este factor de evaluación**, en aplicación de las reglas de selección objetiva y de los criterios previamente definidos por la entidad en el respectivo pliego de condiciones. **(N° 35 ii Pliego de Condiciones Definitivo)**
Factor de calidad - Recurso humano	24,00	24,00	Se acredita un coordinador y dos avaluadores con formación, RAA vigente y experiencia mínima exigida.
Factor de calidad - Capacitación técnica especializada	10,00	10,00	Se evidencia oferta formal de capacitación sobre avalúos urbanos con intensidad mínima de **cinco (5) horas** y expedición de certificados. (Folio N°98 Aspecto Ponderable).
Apoyo a la industria nacional	10,02	10,02	Se evidencia en la documentación revisada acreditación de oferta de bienes o servicios de origen o trato nacionales en los términos del numeral 37 del pliego.
Personal con discapacidad	0,25	0,25	Se acredita mediante certificación del revisor fiscal sobre nueve (9) trabajadores en planta y una (1) persona con discapacidad, junto con constancia del Ministerio del Trabajo expedida el 15 de septiembre de 2025, vigente a la fecha de cierre.
Emprendimientos y empresas de mujeres	0,25	0,25	Se acredita la condición prevista en el Decreto 1860 de 2021, al demostrarse que dos (2) de los tres (3) cargos del nivel directivo son ejercidos por mujeres vinculadas por más de un año, con soportes laborales y de seguridad social.

CM 001 2026_Lonja UPB S.A.S.

Mipymes domiciliadas en Colombia	0,50	0,50	El certificado mercantil y el RUP acreditan que el proponente se clasifica como mediana empresa y tiene domicilio principal en Bogotá D.C., por lo que procede el puntaje.
Acuerdo 016 de 2020 - Abastecimiento sostenible	4,98	0,00	No se aportó estrategia de abastecimiento sostenible con plan de implementación, evidencia objetiva de ejecución y matriz de indicadores, exigidos para este factor.

11. Contratos Reportados Anexo N° 9 _

Número	ENTIDAD CONTRATANTE	ESTADO	N° de Contrato	Duración	Valor
1	IDEUX - Universidad Distrital Francisco José de Caldas	Liquidado	2630-2023	Noviembre 2023 a Diciembre 2023	$ 92.460.000,00
2	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá	Liquidado	2-05-25200-1512-2	Enero 2023 a Septiembre 2023	$ 89.019.000,00

12. Clasificación RUP – Códigos UNSPSC

De la revisión del RUP aportado se verifica que el proponente se encuentra inscrito y clasificado en códigos relacionados con el objeto contractual, cumpliendo el mínimo de tres (3) códigos exigido en el pliego, entre ellos 70131700, 80131600, 80131800 y 81221500/relacionados, según la clasificación reportada.

13. Inscripción RAA e idoneidad del equipo técnico

Se acreditó la pertenencia del oferente a una Lonja de Propiedad Raíz con domicilio en Bogotá D.C. y se allegaron soportes del equipo técnico con inscripción vigente en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), (Archivo Aspecto Ponderable):

Nombre	Rol acreditado	Formación acreditada	RAA	Cumple
Ing. Jorge Eduardo Forero Torres	Coordinador de Avalúos	Ingeniero Catastral y Geodesta;	Activo	Sí
Ing. Luis Eduardo Gómez Daza	Avaluador	Ingeniero Catastral y Geodesta;	Activo	Sí
Ing. Leidy Paola Pacanchique García	Avaluadora	Ingeniera Catastral y Geodesta;	Activo	Sí

Con lo anterior, se acredita idoneidad mínima del equipo técnico exigido para la ejecución del objeto contractual.

PUNTAJE TOTAL OBTENIDO: 95,02 PUNTOS.

Puntaje mínimo de elegibilidad exigido por el pliego: **74,00 puntos.**

Resultado: la oferta evaluada SUPERA el puntaje mínimo de elegibilidad.

CM 001 2026_Lonjacun S.A.S.

14. VERIFICACIÓN DE LA OFERTA ECONÓMICA Y DE LA PÓLIZA DE SERIEDAD

Se aportó el archivo “Oferta Economica.pdf”, contentivo del Anexo N.° 3 suscrito el 26 de febrero de 2026 por el **Dr. OSCAR HERNANDO SUAREZ AREVALO**, representante legal de **LONJACUN S.A.S**. En dicho anexo se discrimina la oferta así: (i) avalúo **CENTRAL DE BENEFICIO por $16.700.000 IVA incluido**; (ii) avalúo **FERIA DE GANADO por $36.100.000 IVA incluido**; y (iii) **avalúo BL 20 DE LA C. MAYORISTA por $1.107.000 IVA incluido**. La suma aritmética de los tres conceptos corresponde a **$53.907.000 IVA incluido**, **valor que coincide con el total expresado en letras y números y no excede el presupuesto oficial del proceso**. En consecuencia, **la oferta económica CUMPLE** materialmente con las exigencias del pliego en cuanto a discriminación y monto.

Obra copia de la Garantía de Seriedad de la Oferta expedida por **SEGUROS DEL ESTADO S.A**. Nit 860.009.578-6, **póliza No. 37-44-101046239**, emitida **el 23 de febrero de 2026**, con vigencia **desde el 26 de febrero de 2026 hasta el 26 de junio de 2026 y valor asegurado de $5.390.700**, a favor del **ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO ESCINDIDO DE EMPRESAS VARIAS DE MEDELLÍN E.S.P. - APEV**, identificado con **NIT 900.266.932-**6. Con la información visible, la garantía cumple material y formalmente el monto del **10%** del presupuesto oficial, la vigencia exigida y la identificación del beneficiario.

La presente verificación económica se realizó sobre el archivo incorporado al expediente de evaluación. La confirmación sobre su cargue oportuno en **SECOP II** al cierre del proceso se contrasto con el registro transaccional de la plataforma, de conformidad con las reglas del pliego sobre oportunidad del Sobre N.° 2. Sin perjuicio de ello, desde el punto de vista material del documento aportado, el Anexo N.° 3 y la póliza de seriedad **CUMPLEN.**

15. RESULTADO CONSOLIDADO

Componente	Resultado
Capacidad jurídica	CUMPLE
Capacidad financiera	CUMPLE
Capacidad organizacional	CUMPLE
Requisitos técnicos habilitantes	CUMPLE
Oferta económica (material remitido)	CUMPLE
Póliza de seriedad	CUMPLE
Puntaje obtenido	**95,02 / 100**

16. NOTA DE SUBSANACIÓN – REQUERIMIENTO DE CERTIFICACIÓN BANCARIA (TÉRMINO: 1 DÍA HÁBIL)

En el marco del Proceso de Concurso de Méritos **CM 001 de 2026**, y durante el término de traslado del informe de evaluación, la Entidad **requiere** al proponente **LONJACUN S.A.S.** para que **subsan**e su oferta **remitiendo la Certificación Bancaria** exigida en el pliego de condiciones, toda vez que en la verificación jurídico–documental se registró **ausencia/no acreditación** de dicho soporte.

En consecuencia, **se concede el término de tres (3) días hábiles**, contados a partir del día siguiente a la publicación/comunicación del presente informe, para **aportar la certificación bancaria vigente**, expedida por entidad financiera vigilada, en la que conste la **titularidad del producto**, **número o identificación del producto**, del mismo, conforme a los requisitos del pliego.

CM 001 2026_Lonjacun S.A.S

Advertencia: La subsanación solicitada debe limitarse a **aportar el documento faltante** y **no podrá implicar modificación, mejora o ajuste** de la oferta, ni alterar la comparación de propuestas. **La no presentación** dentro del término otorgado dará lugar a que la Entidad **mantenga la verificación como NO CUMPLE** frente a este tópico.

Con fundamento en la documentación efectivamente evaluada, la oferta presentada por **LONJACUN S.A.S PUEDE TENERSE POR HABILITADA y ELEGIBLE** en esta etapa del proceso. La decisión se sustenta en tres razones concurrentes: **(i)** la oferta cumple integralmente el componente jurídico-documental del Sobre N.° 1 aunque la ausencia de certificación bancaria, se trata de un documentos obligatorio no afecta que pueda ser subsanado; **(ii)** Se acreditó el requisito técnico obligatorio relativo al certificado RAA vigente y a la idoneidad completa del equipo técnico; y **(iii)** en la fase de calificación la oferta alcanza **95,02** puntos sobre 100, por encima del mínimo de elegibilidad de 74,00 puntos mínimo exigido.

Se deja constancia de que el Representante Legal Dr. **Oscar H. Suarez Arévalo** dio **respuesta oportuna, completa y en debida forma** a la **solicitud de aclaración** elevada por el Establecimiento Público respecto del **Oficio radicado en la Plataforma SECOP II el 3 de marzo de 2026**, mediante el cual dicha entidad requirió precisar la **metodología empleada por la organización para garantizar el cumplimiento del objeto contractual**, particularmente en lo relacionado con la **ejecución de avalúos corporativos**.

La respuesta suministrada por el Representante Legal atendió los criterios de **suficiencia técnica**, **coherencia jurídica** y **trazabilidad contractual**, exponiendo los procedimientos internos, estándares aplicados y mecanismos de control que soportan la adecuada prestación del servicio y la observancia de las obligaciones derivadas del contrato.

En consecuencia, la propuesta se considera **HABILITADA** y **ELEGIBLE** dentro del proceso, por cuanto **CUMPLE** integralmente los requisitos habilitantes, acredita el puntaje mínimo exigido y presenta una oferta económica ajustada al presupuesto oficial, respaldada con la póliza de seriedad exigida.

Cordialmente,

JOHN JAIME DE JESÚS MONCADA OSPINA
Director General – APEV
C.C. 71.595.891
NIT 900.266.932-6

Aprobó:	John Jaime de Jesús Moncada Ospina **Director General**
Revisó:	Marta Isabel Escobar Vásquez **Contadora**
Proyectó:	Nelson Ahumada Reyes **Abogado Contratista**

CM 001 2026_Lonjacun S.A.S