DOCUMENTO DE RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES PRESENTADAS A LA CONVOCATORIA 1 DE 2018

Objeto: *"Formar parte de la lista de Proveedores para prestar el servicio de avalúos Comerciales SAE, incluyendo su actualización, así como la emisión de conceptos técnicos respecto de experticias realizadas para inmuebles sometidos a Propiedad Horizontal, sobre los inmuebles que se encuentren a cargo de SAE SAS, ubicados en todo el territorio nacional".*

La Sociedad de Activos Especiales SAE SAS, procede a dar a conocer las respuestas a las observaciones presentadas a la Convocatoria 1 de 2018, proyectadas por la Gerencia Financiera, la Gerencia de Técnica y la Gerencia de Contratos de SAE conforme a la naturaleza de las preguntas, con el fin de garantizar los principios consagrados en la Ley, como el de Transparencia y Libre Concurrencia, permitiendo que los participantes puedan plasmar una propuesta competitiva para atender a cabalidad lo requerido en los documentos del proceso.

OBSERVACIONES PRESENTADAS POR ALIANZA INMOBILIARIA S.A.

OBSERVACIÓN No. 1

Se solicita indicar a qué se refiere el artículo 23 del manual de contratación adoptado por la SAE S.A.S. (no inserto en la convocatoria 01 de 2018).

RESPUESTA:

Nos permitimos trascribir el ARTÍCULO 23 del Manual de Contratación adoptado por SAE:

"SORTEO POR CARTILLA, LISTA DE PROVEEDORES O ADSCRIPCIÓN- Cuando se trate de la celebración de contratos que tengan por objeto la prestación de servicios o el suministro de bienes que cualquier interesado que reúna los requisitos mínimos correspondientes está en condiciones de prestar o de suministrar, según sea el caso, en iguales condiciones de precios o tarifas, plazos y calidades, la selección del contratista podrá realizarse directamente tomando su nombre del respectivo registro que para el efecto lleve la Entidad. Dicha selección podrá realizarse por sorteo y, en todo caso, procurando que haya rotación entre los diversos proveedores, con el fin de asegurar el acceso plural de los mismos a la actividad contractual de la entidad y evitar la concentración de la contratación en una sola persona.

Se podrá aplicar este sistema en los siguientes casos: a).- Cuando se trate de contratar la prestación de servicios profesionales para el cobro de cartera, la atención de procesos judiciales relacionados con su recuperación, la cancelación y reposición de títulos valores o la elaboración de estudio de títulos y minutas, casos para los cuales se acudirá al esquema de adscripción o al que decida la vicepresidencia correspondiente, el cual se regirá por el derecho privado y por la normatividad que para este caso implemente internamente la entidad. b).- Cuando se trate de celebrar contratos de corretaje inmobiliario, avaluadores o similares, topógrafos y otros, caso en el cual se acudirá al correspondiente registro de corredores inmobiliarios o adscripción, o a la figura que defina la vicepresidencia correspondiente, el cual

se regirá por el derecho privado y por la normatividad que para este caso implemente internamente la entidad. c).- Cuando se trate del suministro, compra o adquisición de bienes o la prestación de servicios que se encuentren incluidos o detallados en la respectiva cartilla anual de precios, el cual se regirá por el derecho privado y por la normatividad que para este caso implemente internamente la entidad. d) Cuando se trate de la celebración de cualquier orden.

PARÁGRAFO.- Para aplicar el sistema de la cartilla anual de precios o adscripción, se organizará, para la aprobación de la Presidencia o apoderado para la contratación, un registro de los proveedores o potenciales contratistas que se encuentren en condiciones y en disposición de suministrar los bienes o los servicios que puedan incluirse en esa cartilla o manual de adscripción, en cuanto reúnan características comunes y respecto de los cuales los proveedores o potenciales contratistas una vez inscritos acepten aplicar, como máximo, los precios señalados en la respectiva cartilla o manual de adscripción, para el correspondiente período anual o según lo señalado en las correspondientes circulares normativas.

En el caso de la cartilla anual de precios bastará con que el representante legal de CISA, o su apoderado, expida, por escrito y con destino al contratista seleccionado, la correspondiente carta y/o orden la cual deberá contener, al menos, la identificación del contratista, el objeto (con indicación precisa de cantidades, calidades, sitio de entrega), la contraprestación, la cuantía y el plazo. El precio de los bienes o servicios cuyo suministro se ordene será el que se encuentre señalado en la correspondiente cartilla que para ese período anual haya adoptado formalmente la Presidencia de la Entidad.

La lista de proveedores y la cartilla de precios serán adoptadas anualmente por el Presidente de la Entidad, con base en las condiciones de mercado y calidad de los respectivos bienes o servicios, de acuerdo con las sugerencias que alleguen las áreas usuarias."

OBSERVACIÓN No. 2

¿Los avaluadores que realicen los avalúos deben estar vinculados laboralmente o pueden vincularse a través de contratos de prestación de servicios?

RESPUESTA:

En los Términos de Referencia no se exige un tipo especifico de vinculación para los que conforman el Comité Técnico de Avalúos, lo que si se exige es la acreditación de las condiciones técnicas exigidas en el numeral 3.3.4.

OBSERVACIÓN No. 3

¿Qué alcance tiene la expresión 'tener interés patrimonial en otra persona jurídica', contenida en el numeral 10 del apartado 18 de la convocatoria?

RESPUESTA:

En dicho numeral se establecieron las Causales de Rechazo de la Postulaciones y el subnumeral 10 se refiere a que no pueden formar parte de otra persona jurídica, como socio, accionista, representante legal o revisor fiscal, que participe en el mismo proceso, para de esta manera garantizar pluralidad de oferentes.

OBSERVACIÓN No. 4

¿Sociedades que han celebrado contratos entre ellas (que no implican situación de control o participación accionaria) pueden postularse de forma independiente en la convocatoria?

RESPUESTA:

Sírvase remítase a la respuesta dada a la observación anterior.

OBSERVACIÓN No. 5

En el caso de postulaciones conjuntas, ¿ambas sociedades comerciales deben tener como objeto social principal la prestación de servicios de elaboración de avalúos de inmuebles?

RESPUESTA:

El numeral 3.2.3. "Documento de conformación de postulaciones conjuntas" de los Términos de Referencia en el literal IV así lo determina: *"El objeto social de por lo menos uno de los integrantes del oferente conjunto de personas jurídicas debe ser igual al del objeto contratado y bajo las condiciones señaladas en el presente documento (...)"*. Adicionalmente debe tenerse en cuenta lo señalado por el numeral 3.2.2 "Certificado de existencia y representación legal y autorización" en el que se señala para oferentes conjuntos que la actividad de elaboración de avalúos de inmuebles para bienes urbanos o rurales debe estar contemplada para cada uno de los integrantes de los oferentes conjuntos.

OBSERVACIÓN No. 6

En el caso de postulaciones conjuntas, ¿ambas sociedades comerciales deben contar con una vigencia mínima de diez años de anterioridad a la fecha de apertura de la convocatoria?

RESPUESTA:

Sírvase remitir a la respuesta dada a la observación anterior.

OBSERVACIÓN No. 7

En cuanto a la experiencia del postulante requerido en la convocatoria en el apartado 3.3.1. ¿existe la posibilidad de presentar experiencia con contratos de avalúos realizados para el estado, ejecutados con fecha anterior a los cinco últimos años solicitados?, en caso de ser negativa la respuesta, es posible presentar experiencia menor en cantidad a la requerida de los 500 avalúos.

RESPUESTA:

Es preciso indicar que la experiencia del postulante respecto del número de avalúo como el tiempo de realización de los mismos con la relación a la fecha de la invitación, garantiza la idoneidad en materia valuatoria, así como la continuidad en materia de tasación de bienes inmuebles del estado; para lo cual se ratifica la experiencia del postulante plasmado en el numeral 3.3.1. de los términos de referencia.

OBSERVACIÓN No. 8

Con respecto al perfil profesional del Director Técnico de Proyecto y el Coordinador Técnico de Proyecto indicados en los apartados 3.3.2. y 3.3.3. de la convocatoria, solicitamos confirmar si además de las profesiones registradas: Arquitecto, Ing. Civil, Ing. Topógrafo, Topógrafo, Ing. Catastral o Geodesta, Economista o Administrador de Empresas; ¿el Director y el Coordinador del proyecto pueden ser Ingenieros Industriales cumpliendo a su vez con la experiencia general y especifica requeridas junto con la inscripción al REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A.?

RESPUESTA:

Teniendo en cuenta la solicitud para que el Director Técnico de Proyecto y el Coordinador Técnico de Proyecto puedan ser de la profesión Ingeniero Industrial se valida dicha profesión una vez cumpla con los demás requisitos exigidos dentro de los términos de la invitación publica, así como también debe tener REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A vigente como lo establece la ley 1673 de 2013.

Su solicitud es acepta se modificará mediante adenda la cual será publicada en la página Web de SAE.

OBSERVACIÓN No. 9

De acuerdo con los indicadores financieros exigidos a los postulantes en el apartado 3.4.1. de la convocatoria, solicitamos NO tener en cuenta el indicador de Capital de Trabajo puesto que

el desarrollo del encargo avaluatorio no requiere el monto exigido de $600.000.000, ya que es un servicio cuyo capital de trabajo es netamente intelectual.

RESPUESTA:

La SAE no modificará ningún requisito financiero, en especial el capital de trabajo, dado que la naturaleza del contrato requiere tener un capital suficiente para ejercerlo eficientemente.

Es de agregar que este indicador constituye el excedente de los activos corrientes después de pagar las obligaciones corrientes, permitiendo que una empresa funcione de manera correcta, al utilizar estos recursos para cubrir oportunamente las necesidades de la misma.

OBSERVACIONES PRESENTADAS POR INGEPLAN SG SAS

OBSERVACIÓN No. 1

Por medio de la presente me permito solicitar se aclare el contenido del numeral 3.4 de los términos de la convocatoria de la referencia, dado que en el texto actual se lee:

"3.4- REQUISITOS FINANCIEROS

La verificación de la Capacidad Financiera será realizada por la SAE SAS, con fundamento en el Certificado de Registro Único de Proponentes RUP, expedido por la Cámara de Comercio en el cual se refleje la información requerida con corte a 31 de diciembre de 2016." (...) (Subrayado mío).

Consideramos que, para todos los efectos, la información con base en la cual la SAE SAS verifique la Capacidad Financiera del proponente debe ajustarse al cierre del año inmediatamente anterior, es decir, debe realizarse con corte al 31 de diciembre de 2017. (Subrayado mío), ya que corresponde a la información que demuestra el estado actual real de cada empresa.

RESPUESTA:

La SAE solicita la información financiera con corte a diciembre 31 de 2016 toda vez que el plazo para reportar estados financieros con vigencia 2017 vence finalizando el mes de abril y consideramos debe existir una igualdad de información a los proponentes.

OBSERVACIÓN No. 2

En el anexo No 2, pagare, no viene la carta de instrucciones para ser adjunta al pagare, en lo que corresponde al numera 3.2.4

Por lo anterior solicitamos muy respetuosamente su envió.

RESPUESTA:

Su solicitud es aceptada, la carta de instrucciones será publicada en la página web de SAE.

Bogotá, D.C., a los cuatro (04) días del mes de abril de 2017

FABIOLA OCAMPO SANTA
Gerente de Contratos
Sociedad de Activos Especiales – SAE - S.A.S