DOCUMENTO DE RESPUESTAS A LAS OBSERVACIONES PRESENTADAS A LOS PLIEGOS DE CONDICIONES DEL CONCURSO DIRECTO No. 09-2019

OBJETO: *"Contratar el servicio de estudio y análisis del Certificado de Tradición de aproximadamente 27.700 folios de matrícula inmobiliaria y sus derivadas que hacen o hicieron parte del inventario de bienes FRISCO administrado por la Sociedad de Activos Especiales SAS".*

La Sociedad de Activos Especiales SAE SAS, procede a dar a conocer las respuestas a las observaciones presentadas a los pliegos de condiciones, proyectadas por Gerencia de Asuntos Legales, la Gerencia financiera y la Gerencia de Contratos 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 posibles oferentes puedan plasmar una propuesta competitiva para atender a cabalidad lo requerido en los documentos del proceso.

OBSERVACIONES PRESENTADAS POR LYC PROJECTS SAS

OBSERVACIÓN 1

2. VERIFICACIÓN DE REQUISITOS HABILITANTES

2.1 REQUISITOS HABILITANTES JURÍDICOS

2.1.2 CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL, Y AUTORIZACIÓN DEL ÓRGANO SOCIAL DE DIRECCIÓN EN CASO DE REQUERIRSE.

Consideramos que se debe extender la convocatoria a la presentación de ofertas en conjunto entre personas naturales y jurídicas, o en su defecto la participación de persona natural que acredite técnicamente mínimo el doble de la experiencia general requerida.

RESPUESTA

Su solicitud es acogida en relación con la presentación de personas naturales como integrantes de un oferente conjunto, se modificará mediante adenda.

OBSERVACIÓN 2

2.1.3 GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA

Respecto a la constitución de garantía de seriedad a constituir, consideramos que la suma a garantizar debería ser equivalente al 10% de la suma ofertada, y no ´´al 10 por ciento (10%) del valor del presupuesto asignado``. Toda vez que el valor de la póliza se deberá constituir sobre el valor total del contrato firmado efectivamente.

RESPUESTA

Su solicitud no es acogida, la garantía de seriedad de la oferta debe constituirse por una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor del presupuesto asignado para el proceso en igualdad de condiciones para todos los proponentes, toda vez que con esta garantía se protege a la SAE de la ocurrencia de posibles riesgos y asegura la celebración del contrato.

OBSERVACIÓN 3

3. REQUISITOS HABILITANTES TÉCNICOS.

3.1 EXPERIENCIA

Respecto a la experiencia como habilitante técnico, se debería tener en cuenta únicamente el factor técnico y no económico, toda vez que data sobre la capacidad, conocimiento y experiencia en el tema relacionado con el objeto a contratar.

RESPUESTA

Es de aclarar que los requisitos técnicos solo se refieren a la capacidad del personal y la experiencia para la actividad a contratar, dentro de estos requisitos no se contempla el factor económico como requisito habilitante, el factor económico es un criterio para seleccionar la oferta más favorable para SAE.

OBSERVACIÓN 4

4. REQUISITOS HABILITANTES FINANCIEROS.

Este requisito no debería considerarse, toda vez que la SAE pagará contra entrega los insumos que contengan realizadas las dos actividades a cabalidad; razón por la cual no estaría en riesgo el valor presupuestado ni contratado efectivamente.

RESPUESTA

La SAE no modificará ningún indicador financiero, dado que la naturaleza del contrato requiere tener un respaldo financiero para ejercerlo eficientemente. Adicionalmente, se pudo establecer que dentro de las empresas que le reportan a la Superintendencia de Sociedades, encontramos varias de ellas que cumplen con los requisitos solicitados.

OBSERVACIONES PRESENTADAS POR GRUPO HISCA

OBSERVACIÓN 1

En el numeral 6 Forma de pago, titulo "primera actividad: Digitalización de los certificados de tradición y libertad y sus derivadas en la carpeta asignada para dicha labor: Descargue y digitalización de los folios de matrícula y sus derivadas a través del portal web de la

Superintendencia de Notariado y Registro https//www.vur.gov.co/porta/en un tiempo máximo de 5 días hábiles, el cual se realizará en las instalaciones de la SAE. En el evento de no lograr el descargue de este debido a una falla en el sistema de la Superintendencia, se deberá informar a la SAE para que por correo electrónico sea solicitado a la oficina de registro correspondiente.

¿En los eventos de presentar algún inconveniente con el sistema VUR por fallas para el descargue, se contaría con algún sistema de respaldo, para evitar la pérdida de tiempo del personal?

RESPUESTA

La SAE cuenta con un inventario de certificados de tradición y libertad descargados de la Ventanilla única de registro (VUR), por lo que en el evento de darse esta situación se contará con un número importante de folios descargados.

OBSERVACIÓN 2

¿Del universo de los 27.148 folios aquellos que no existen en el sistema o están catalogados como no VUR, se entenderían como gestionados?

RESPUESTA

Cabe aclarar que el universo a descargar analizar y estudiar es de 27.000 FMI y no de 27.148 como lo indica en sus observaciones, en lo referente a los folios que no puedan ser descargados no se tomaran como gestionados ya que de acuerdo con el numeral 6 forma de pago del pliego de condiciones, está sujeto a que se cumplan las dos actividades: Descargue y digitalización junto al estudio y análisis de los FMI.

OBSERVACIÓN 3

¿Del universo de los 27.148 folios aquellos que no existen en el sistema o están catalogados como no VUR, que no se obtenga una respuesta de la oficina de instrumentos públicos en el término contractual, se entenderán cómo gestionados?

RESPUESTA

Se ratifica lo que se indica en la respuesta de la observación No. 2, de acuerdo con el numeral 6 forma de pago del pliego de condiciones, está sujeto a que se cumplan las dos actividades: Descargue y digitalización junto al estudio y análisis de los FMI.

OBSERVACIÓN 4

En el numeral 5 Lugar de ejecución, numeral 2 Diligenciamiento y cargue de la información en la base de Excel, que será suministrada por la SAE se identifica que *"Para la validación del*

certificado de tradición y libertad, esta Sociedad suministrará base de datos en Excel con los folios de matrícula a estudiar de conformidad con las características indicadas en la segunda actividad de este numeral, a su vez, se deberán identificar en la misma base de datos, las derivadas de los bienes trasladados con su respectivo análisis"., numeral 3 "El valor del folio de matrícula que cumpla con las (2) actividades descritas en este numeral será de: TRECE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS PESOS M/CTE ($13.962) IVA INCLUIDO. Frente a estas afirmaciones se tienen las siguientes preguntas:

¿En todos los casos deben analizarse las derivadas inclusive cuando el estado del folio es abierto o activo y no cerrado?

RESPUESTA

Si se deben analizar las derivadas que el folio presente, ya que se requiere con este estudio determinar la trazabilidad del FMI.

OBSERVACIÓN 5

En el numeral 2, obligaciones específicas del contratista frente al criterio de formación académica del personal suficiente de profesión abogados, puede existir modificación y/o adición de lo siguiente:

¿Es posible, dentro de las treinta personas manejar personal mixto entre abogados titulados con tarjeta profesional y estudiantes de derecho entre séptimo y noveno semestre que cuenten con la misma experiencia mínima solicitada?

RESPUESTA

Se debe tener en cuenta que dentro del alcance del objeto del contrato hay dos actividades, una es el descargue y digitalización de los FMI y la otra es el estudio y análisis de estos, por lo tanto, para la primera actividad como es de carácter más operativo que analítico, es posible que sea realizado por estudiantes entre séptimo y noveno semestre con la experiencia mínima solicitada.

Ahora bien, para la segunda actividad estudio y análisis de los FMI, por ser un estudio especifico y con gran detalle se requiere abogados titulados, pueden tener tarjeta profesional en trámite.

OBSERVACIÓN 6

¿La ejecución de la actividad de análisis se realizará en instalaciones del contratista?

RESPUESTA

Si, una vez descargados los FMI (actividad que se realizar en instalaciones de la SAE), el contratista recopilará esta información y realizará la segunda actividad estudio y análisis en sus instalaciones.

OBSERVACIÓN 7

En el numeral 2, obligaciones específicas del contratista frente al numeral 4, se observa que se deberá diligenciar la información en la base de Excel suministrada por SAE cuyos entregables deben efectuarse diariamente a las 4 pm, mediante correo electrónico indicado por la SAE. Frente a la afirmación se tiene la siguiente pregunta:

¿Teniendo en cuenta la cantidad de información y en gestión de calidad, es posible hacer un filtro de verificación previo por la coordinación antes de realizar el entregable, y remitirlo al día siguiente a las 8am?

RESPUESTA

Para la remisión de información y resultados confiables por parte del contratista y el compromiso de enviar la información al día siguiente al inicio de la jornada laboral, se puede remitir la información al día siguiente a las 08:00 a.m.

OBSERVACIÓN 7

En el numeral 6, del anexo información y condiciones generales para los oferentes, se señala; "se efectuará un sólo pago por folio de matrícula inmobiliaria, una vez se cumpla, certifique y apruebe por SAE".

¿En qué tiempo se realiza el pago con posterioridad a la aprobación de SAE?

RESPUESTA

Se efectuará el pago dentro de los cuarenta (45) días siguientes al recibo de los documentos para el pago.

OBSERVACIÓN 7

En el numeral 3.1. experiencia, del capítulo II se señala la acreditación de experiencia con contratos ya ejecutados, se solicita permitir la acreditación de la experiencia con contratos que se encuentren en ejecución.

RESPUESTA

No es acogida su solicitud, la SAE dentro de sus criterios de experiencia solicita que la experiencia se haya cumplido en un rango de años determinado.

OBSERVACIONES PRESENTADAS POR LIQUIDACIONES MJM

OBSERVACIÓN 1

¿La SAE correría con los costos de descargue de los folios de matrícula y sus derivadas a través del portal web www.vur.gov.co/portal/, o existe algún convenio con la Superintendencia de Notariado y Registro para que dicho descargue no tenga costo?

RESPUESTA

La SAE cuenta con un convenio para poder descargar los FMI sin ningún costo, por lo que el descargue se deberá realzar única y exclusivamente en las instalaciones de la SAE.

OBSERVACIÓN 2

¿La segunda actividad descrita en los pliegos, es decir el análisis, validación y estudio del inventario de certificados de libertad y tradición donde se debe realizar en el domicilio del contratista o en las instalaciones de la SAE?

RESPUESTA

Una vez descargados los FMI (actividad que se realizar en instalaciones de la SAE), el contratista recopilará esta información y realzará la segunda activad estudio y análisis en sus instalaciones.

OBSERVACIÓN 3

¿Es necesario aportar a la oferta, las hojas de vida del equipo de trabajo?

De conformidad con la Nota 2 de las obligaciones específicas del contratista se presentarán en el momento de firma del acta de inicio del contrato.

OBSERVACIONES PRESENTADAS POR LITIGANDO.COM

OBSERVACIÓN 1

Encontrándonos dentro del término para presentar observaciones, con el ánimo de presentar nuestra propuesta de servicios dentro del concurso de la referencia y de que exista pluralidad de oferentes, solicitamos respetuosamente modificar los requisitos de experiencia permitiendo la participación de oferentes con la presentación de una certificación de un contrato ejecutado por valor superior a los 150 SMMLV, cuyo objeto involucre el estudio de certificados de tradición y libertad.

RESPUESTA

No es de recibo reducir el valor de los contratos ejecutados, ni el número de certificaciones, toda vez que se solicita que el contratista presente como mínimo dos (2) certificaciones cuya sumatoria sea igual o superior al 100% del presupuesto estimado para este contrato.

OBSERVACIONES PRESENTADAS POR EL INMOBILIARIO.CO

OBSERVACIÓN 1

Objeto del contrato: contratar el servicio de estudio y análisis del certificado de tradición de aproximadamente 27.700 folios de matrícula inmobiliaria y sus "**derivadas",** favor aclarar a que se refiere este término dentro del objeto contractual.

RESPUESTA

Las derivadas son folios de matricula que surgen del folio inicial, es decir que el bien al que pertenece el folio inicial fue parcializado o dividido y de allí surge un nuevo folio de matrícula. Es decir, un inmueble se pudo haber originado en un predio de mayor extensión, cuando se efectúan unas declaraciones de reloteo, una segregación parcial o incluso cuando se somete un bien al régimen de propiedad horizontal. En tal caso, también se deben analizar todos los documentos que aparecen inscritos en el complemento del respectivo certificado de tradición y libertad, es decir. se debe estudiar detenidamente la historia jurídica del predio de mayor extensión del cual se originó el inmueble resultante del reloteo, segregación o reglamento.

De acuerdo con lo anterior, resulta importante efectuar la validación de los FMI derivadas.

OBSERVACIÓN 2

Descargue y aplicación: ¿considerando que la obligación de descargue y digitalización de los folios de matrícula se debe realizar en las instalaciones de la SAE, cuenta esta entidad con el espacio y elementos de trabajo (computadores) para poderla ejecutar? ¿Con cuántos puestos de trabajo se podrá contar para esta labor?

RESPUESTA

La SAE cuenta con los treinta (30) puestos de trabajo y los equipos de cómputo necesarios.

OBSERVACIÓN 3

¿Si al momento de hacer el estudio de los folios de matrícula no se evidencia toda la información que solicita la SAE en los certificados de tradición, se deberá revisar otros documentos?

RESPUESTA

No, como lo indica el objeto del contrato en el pliego de condiciones es contratar el servicio de estudio y análisis de certificados de tradición y libertad.

OBSERVACIÓN 4

En caso de modificaciones al cronograma de actividades, en particular a lo que se refiere a la elaboración, suscripción y legalización de los contratos y en consecuencia al inicio de la ejecución del contrato, ¿se prorrogara igualmente la fecha límite de entrega?

RESPUESTA

De acuerdo con el numeral 4 de los pliegos de condiciones, el término de ejecución del contrato inicia desde la suscripción del acta de inicio y hasta el 30 de diciembre de 2019, no se han contemplado modificaciones al cronograma.

OBSERVACIÓN 5

De acuerdo con el punto 2.1.1 (formato 1) se señala la obligación de indicar el valor de la oferta, sin embargo, en el formato adjunto no hay espacio para ese diligenciamiento, por favor aclarar si se debe incluir en este formato o es suficiente indicando el valor de la oferta en el formato 2?

RESPUESTA

En el formato de la carta de presentación de la oferta numeral 8 se indica que: *el valor de la oferta es la señalada en el Formato No. 2 oferta Económica.*, no hay necesidad de señalarlo en la mencionada carta.

OBSERVACIONES PRESENTADAS POR LA DRA ELIANA JAIMES PUENTES

OBSERVACIÓN 1

¿Los folios de matrícula inmobiliaria que se sacarán de la VUR, tendrán algún costo para el contratista?

RESPUESTA

No tendrá ningún costo para el contratista, ya que la SAE cuenta con un convenio para poder descargar los FMI sin ningún costo, por lo que el descargue se deberá realzar única y exclusivamente en las instalaciones de la SAE.

OBSERVACIÓN 2

¿La SAE proporcionará el equipo para la digitalización de los folios de matrícula inmobiliaria? (scanner o similar)

RESPUESTA

La SAE proporcionará los equipos de cómputo necesarios para la ejecución de la actividad de descargue y convertir a PDF los certificados de tradición y libertad.

OBSERVACIÓN 3

¿La única herramienta técnica-informática que se utilizará para elabora la base de datos es el documento de Excel entregado por la SAE?

RESPUESTA

Si, allí se consignara todo el análisis realizado a los FMI.

OBSERVACIÓN 4

Adicional al anterior mail solicito se aclare lo referente a los tiempos de pago del contrato.

RESPUESTA

Se efectuará el pago dentro de los cuarenta (45) días siguientes al recibo de los documentos para el pago.

OBSERVACIONES PRESENTADAS POR EL GRUPO TESSI

OBSERVACIÓN 1

Alcance del objeto:

En la etapa inicial de descargue y digitalización de folios de matrícula inmobiliaria, 1. ¿Cuántas personas debe disponer el proveedor en las instalaciones de la SAE? 2. ¿Los puestos de trabajo y equipos de cómputo son suministrados por la entidad?

RESPUESTA

1. Para le descargue y digitalización de los folios de matrícula, el contratista deberá contar con treinta (30) profesionales en derecho, como lo indica el numeral 2 del capitulo IV de los pliegos de condiciones.

2. La SAE suministrará lo puestos de trabajo y los equipos de cómputo única y exclusivamente para el descargue y digitalización de los FM (actividad 1).

OBSERVACIÓN 2

Duración del contrato:

Teniendo en cuenta el montaje logístico y contratación del recurso humano necesario, ¿Es posible ampliar el plazo de ejecución del contrato hasta el 30 de abril de 2020?

RESPUESTA

De acuerdo con el numeral 4 de los pliegos de condiciones, el término de ejecución del contrato inicia desde la suscripción del acta de inicio y hasta el 30 de diciembre de 2019.

OBSERVACIÓN 3

Forma de pago:

¿Bajo qué criterio se estable el valor de $13.962 IVA incluido, como la tarifa máxima a ofertar para la prestación del servicio?

RESPUESTA

De acuerdo con el valor unitario (incluido IVA) presentado en las cotizaciones, se hizo el cálculo a partir de la sumatoria de los valores suministrados dividido entre las cuatro cotizaciones, para luego multiplicarlo por la totalidad de los folios de matrícula a estudiar, lográndose así ajustar al valor estimado del contrato.

OBSERVACIÓN 4

Carta de presentación de la oferta:

Por favor dar a conocer los estudios previos del concurso.

RESPUESTA

Se publicarán adjuntos con este documento de respuestas.

OBSERVACIÓN 5

Criterios para seleccionar la oferta más favorable:

¿El único criterio de selección del oferente, considerando que todos cumplen con los requisitos habilitantes, es ofertar la tarifa más baja para la prestación del servicio? Por favor aclarar.

RESPUESTA

De acuerdo con el capítulo 2, numeral 6 del pliego de condiciones - Oferta Económica – Ponderación 100 PUNTOS

Es cierta su observación, el proponente con el valor de su propuesta más baja se llevará 100 puntos y a este se le adjudicará el proceso.

OBSERVACIÓN 6

Obligaciones específicas del contratista:

Se indica que el proveedor debe disponer 30 abogados para la ejecución del servicio.

Pregunta 1: ¿El proveedor no puede tener más de 30 personas dedicadas a la prestación del servicio?

Pregunta 2: ¿Los 30 abogados estarán ubicados en las oficinas de la SAE en la etapa inicial de descargue y digitalización de folios de matrícula inmobiliaria? Por favor aclarar.

RESPUESTA

PREGUNTA 01: Si a bien tiene el contratista la capacidad de suministrar un capital humano superior a lo establecido en el pliego de condiciones, es de recibo de esta Sociedad, lo que no implicaría un reconocimiento económico superior al valor estipulado para el contrato.

PREGUNTA 02: Los treinta (30) abogados deberán ejecutar la totalidad de las actividades dispuestas en el pliego de condiciones.

OBSERVACIÓN 7

Obligaciones específicas del contratista:

'El contratista deberá contar con el SISTEMA PARA LA ENTREGA DE LA INFORMACIÓN', por favor aclarar a qué sistema se refieren. ¿El proveedor debe disponibilizar un aplicativo o herramienta de gestión a la SAE?

RESPUESTA

El contratista deberá realizar el diligenciamiento y cargue de la información en la base de Excel que será suministrada por la SAE, por lo tanto, no se requiere de aplicativo o herramienta de gestión.

OBSERVACIÓN 8

Pregunta general:

¿Todo el desarrollo del contrato es en las oficinas de la SAE o únicamente la etapa inicial de descargue y digitalización de folios de matrícula inmobiliaria?

RESPUESTA

Una vez agotada la actividad de descargue y digitalización de los FMI (actividad que se realizar en instalaciones de la SAE), el contratista recopilará esta información y realizará la segunda actividad estudio y análisis en sus instalaciones.

OBSERVACIONES PRESENTADAS POR APRA

OBSERVACIÓN 1

"3.1. EXPERIENCIA" "El proponente deberá acreditar su experiencia aportando dos (2) certificaciones de contratos ejecutados, cuyo objeto involucre estudio de certificados de tradición y libertad..."

OBSERVACION:

De lo anterior entendemos que se acepta la experiencia en la elaboración de estudio de títulos, análisis de folio y diagnósticos jurídicos, actividades que involucran el estudio de los certificados de tradición y libertad, ¿Es esto correcto?

RESPUESTA

Correcto, el proponente deberá acreditar su experiencia de contratos ejecutados, cuyo objeto involucre el estudio de certificados de tradición y libertad, ya sea con entes privados o del estado.

OBSERVACIONES PRESENTADAS POR EL DR FREDY MARQUEZ

OBSERVACIÓN 1

En nuestra calidad de oferente del presente proceso, nos permitimos presentar la siguiente Observación.

Respecto a la Experiencia, según el numeral 3.1, en donde se debe de acreditar la experiencia en contratos ejecutados, solicitamos sean tenido en cuenta las certificaciones con contratos activos.

RESPUESTA

No es acogida su solicitud, la SAE dentro de sus criterios de experiencia solicita que la experiencia se haya cumplido en un rango de años determinado.

OBSERVACIONES PRESENTADAS POR EL DR JUAN JOSE GOMEZ UREÑA

OBSERVACIÓN 1

En el numeral 3.1. de los términos del concurso se exige que el proponente acredite su experiencia aportando dos (2) certificaciones de contratos ejecutados dentro de los dos (2) años anteriores a la fecha límite de presentación de propuestas cuya sumatoria sea igual o superior al 100% del valor del presupuesto estimado.

Tal como está previsto, las condiciones para acreditar la experiencia limitan la libre concurrencia, pues de manera arbitraria se establece que no podrán presentarse más de dos (2) certificaciones la ejecución de máximo dos (2) contratos en los últimos dos (2) años.

La fijación de dos certificaciones, dos contratos y dos años no resultan adecuadas ni proporcionales para los fines de la contratación, pues tal como está establecido se impide participar a quienes hayan ejecutado más de dos contratos que sumen el 100% del valor presupuestado en los últimos dos años.

De igual modo, no resulta proporcional ni adecuado a los fines de la contratación que los contratos tengan que haber sido ejecutados durante los dos últimos años, más si se tiene en cuenta que esos dos años serían entre el 28 de octubre de 2017 y el 28 de octubre de 2019, con lo que los contratos celebrados durante los primeros meses del año 2017 y aquellos celebrados durante el año 2019 que no se encuentren terminados, con lo que en realidad la ejecución prácticamente tiene que acreditarse durante el año 2018, lo cual resulta desproporcionado y limita en gran medida la posibilidad de contar con una pluralidad de oferentes.

Es importante destacar que en los términos del concurso no se presentaron razones o motivos objetivos que permitan justificar la exigencia de demostrar la experiencia con máximo dos contratos ejecutados dentro de los dos últimos años hasta el cierre de la invitación.

Por lo anterior, con el fin de que la SAE SAS garantice la libre participación en el concurso y con el propósito de garantizar los principios de igualdad, eficacia y transparencia previstos en el Artículo 209 de la Constitución Política, solicito, respetuosamente que se permita acreditar la experiencia con un número mayor de certificaciones y/ o contratos durante un lapso mayor al previsto en los términos establecidos inicialmente por esa entidad.

RESPUESTA

En el numeral 3. Requisitos Habilitantes técnicos, en el inciso tercero, indica: *"la certificación puede ser reemplazada por la copia del contrato y su respectiva acta de recibo final a satisfacción, de lo contrario, no será tenida en cuenta para efectos de establecer el mínimo de experiencia requerida".*

De acuerdo con lo anterior, las dos certificaciones, es el mínimo que solicita esta Sociedad para acreditar la experiencia son dos certificaciones de dos contratos y se amplía dentro del término de los tres últimos años, desde luego se tendrá en cuenta si se posee más experiencia.

Bogotá, D.C., a los veintidós (22) días del mes de octubre de 2019

FABIOLA OCAMPO SANTA
Gerente de Contratos
Sociedad de Activos Especiales SAS