DOCUMENTO DE RESPUESTAS A LAS OBSERVACIONES PRESENTADAS A LOS TERMINOS DE REFERENCIA DE LA CONTRATACIÓN ABREVIADA 11 DE 2019

OBJETO: *"Contratar la prestación del servicio de análisis, construcción, ejecución y materialización de acciones judiciales o administrativas que logren el saneamiento jurídico de inmuebles con situaciones particulares los cuales se encuentran con sentencia de extinción de dominio".*

La Sociedad de Activos Especiales SAE SAS, procede a dar a conocer las respuestas a las observaciones presentadas a los términos de referencia, proyectadas por la Gerencia de Asuntos Legales 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 FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A.S. – ELINMOBILIARIO.CO

OBSERVACIÓN No. 1

11.1. Requisitos Técnicos Habilitantes

Establece la invitación que:

"El proponente deberá acreditar su experiencia aportando dos (2) certificaciones de contratos ejecutados, cuyo objeto sea la estructuración, materialización y seguimiento de acciones judiciales o administrativas de saneamiento jurídico de inmuebles (…)"

Sin embargo, el objeto del contrato es el de contratar la prestación del servicios de análisis, construcción, ejecución y materialización de acciones que logren el saneamiento jurídico de inmuebles con situaciones particulares los cuales se encuentran con sentencia de extinción de dominio, lo cual se puede.

Al respecto, consideramos que las personas naturales o jurídicas que cuentan con el conocimiento y la experiencia en la elaboración de estudio de títulos pueden cumplir con el objeto del contrato, ya que un estudio de títulos realizado con el rigor debido y por los profesionales idóneos le permite a la entidad contratante contar con todos los elementos necesarios para dar certeza de los defectos encontrados en un título, seguridad en cuanto a su contenido, respaldo, viabilidad y soluciones administrativas o judiciales que permitan su saneamiento.

"(…) solicitamos adicionar o modificar el objeto de las certificaciones de contratos ejecutados, dando la posibilidad de acreditar experiencia aportando las dos (2) certificaciones de contratos ejecutados, cuyo objeto sea la elaboración de estudio de títulos."

RESPUESTA

Nos permitimos aclarar que el objeto del proceso de selección es el "*análisis, construcción, ejecución y materialización de acciones judiciales o administrativas que logren el saneamiento jurídico de inmuebles*", por lo cual es necesario que los posibles oferentes, y en especial el contratista seleccionado, cuenten con la experiencia e idoneidad necesaria para la correcta ejecución del contrato, por lo cual, y de acuerdo al análisis realizado, no se acepta la solicitud toda vez que no bastaría con presentar una experiencia correspondiente a estudio de títulos, ya que esta se limitaría a la primera etapa (análisis) del proceso que se piensa materializar con esa selección.

OBSERVACIONES PRESENTADAS POR GRUPO HISCA S.A.S.

OBSERVACIÓN No. 1

Solicitamos publicar los estudios previos los cuales son vinculantes en la presente convocatoria."

RESPUESTA

Se acepta esta solicitud y se publicaran junto con este documento.

OBSERVACIÓN No. 2

En el numeral 8 requerimientos técnicos mínimos, acápite 1 señala la obligación de aportar los documentos que acrediten los perfiles profesionales con la presentación de la oferta, se solicita se requiera el aporte de estos documentos con el acta de inicio, ya que no es claro, porque en la nota 2 se señala; El personal debe acreditarlo con la firma del acta de inicio".

RESPUESTA

Nos permitimos aclarar que los documentos que acrediten los perfiles profesionales del personal mínimo requerido se deberán aportar para la firma del acta de inicio, por lo cual se procederá a eliminar el subnumeral 1 del numeral 8. de los términos de referencia.

OBSERVACIÓN No. 3

¿Los FMI del VUR se entregarán descargadas por el SAE y las piezas procesales de manera digital?"

RESPUESTA

Nos permitimos indicar que dentro de las obligaciones especificas plasmadas en los términos de referencia, correspondiente a la Nota del literal b) de la actividad A. de la obligación 2, se expresa que:

"NOTA: Para la tarea de validación de certificado de tradición y libertad, esta Sociedad suministrará base en Excel con lo folios a estudiar y copia de la información obtenida desde el aplicativo de la Ventanilla Única de Registro (VUR), de las sentencias y demás archivos documentales que se requieran para esta labor y que llegasen a reposar en los expedientes administrativos."

Por lo cual se aclara que se entregará la información de los FMI descargada del VUR y copia digital de los expedientes administrativos y de la información que se llegasen a tener correspondientes a de cada uno de los inmuebles.

OBSERVACIÓN No. 4

Agradecemos precisar qué tiempo tomará el supervisor del contrato para aprobar la propuesta realizada por el contratista en la etapa de análisis."

RESPUESTA

De acuerdo con su solicitud, se aclara que el supervisor del contrato tomará un tiempo no superior a 5 días hábiles una vez entregado el producto de la etapa para su aprobación, de igual manera indicamos que este tiempo se pactará con el contratista en el cronograma que se elaborará a la firma del acta de inicio.

OBSERVACIÓN No. 5.

En la etapa señalada de ejecución cuando cumplido el tiempo del periodo contractual y no exista un pronunciamiento por la autoridad competente se entendería entregado a satisfacción y con qué tarifa se pagaría.

RESPUESTA

Nos permitimos indicar en concordancia con el literal C del numeral 2 de las obligaciones específicas, que esta etapa se entiende prestada *"(...)desde la presentación de la acción, seguimiento y vigilancia hasta la respuesta por parte de la autoridad."*, por lo cual aclaramos que se entendería recibido a satisfacción el producto solicitado solo con la respuesta de la autoridad competente y se pagaría únicamente la tarifa establecida.

OBSERVACIÓN No. 6.

En la etapa señalada de materialización cuando cumplido el tiempo del periodo contractual y no exista una inscripción o corrección por la autoridad competente se entendería entregado a satisfacción y con qué tarifa se pagaría."

RESPUESTA

Nos permitimos indicar en concordancia con el literal D del numeral 2 de las obligaciones específicas, que esta etapa se entiende prestada con la "(...)Inscripción en los correspondientes FMI del resultado de la acción (inscripción o corrección de sentencia de extinción o medida cautelar)" por lo cual aclaramos que se entendería recibido a satisfacción el producto solicitado solo con la debida inscripción en el correspondiente FMI o corrección de sentencia de extinción y se pagaría únicamente la tarifa establecida.

OBSERVACIÓN No. 7.

"Se solicita se permita la acreditación de la experiencia por medio de cuatro certificaciones, así mismo se permita aportar certificaciones de contratos que se encuentren en curso, esto previendo que en la vida jurídica de los contratos su renovación se hace por medio la figura del otrosí por lo cual esto limita la presentación de contratos vigentes que se han venido renovando de esta manera, afectando la equidad e igualdad de oportunidad de presentación para los proponentes.

Se invita a dar mayor alcance a la experiencia requerida permitiendo la acreditación mediante la certificación de actividades de asesoría jurídica en el estudio de certificados de libertad y tradición para la adquisición de bienes inmuebles y representación legal en procesos litigios relacionados con el sector inmobiliario, ya que el saneamiento de bienes realizado por la Sociedad de Activos Especiales es una actividad que es limitada a la entidad."

RESPUESTA

No se acepta esta solicitud toda vez que de acuerdo con los estudios previos y los términos de referencia la experiencia solicitada se acredita con dos (2) certificaciones de contratos ejecutados, cuyo objeto sea la estructuración, materialización y seguimiento de acciones judiciales o administrativas de saneamiento jurídico de inmuebles, dentro de los tres (3) años anteriores a la fecha límite de presentación de propuestas, por lo cual y de acuerdo a su justificación no habría lugar a aumentar el numero de certificaciones, por el contrario, aumentar este requisito limitaría la presentación de proponentes y afectaría el derecho a la equidad e igualdad de oportunidades.

En cuanto a la solicitud de "*permitir aportar certificaciones de contratos que se encuentren en curso*", no se acepta toda vez que dentro de los criterios establecidos por la SAE es necesario que se acredite que la experiencia se haya cumplido en un rango de años determinado.

Por otro lado, nos permitimos aclarar que el objeto del contrato que se pretende suscribir corresponde al "*análisis, construcción, ejecución y materialización de acciones judiciales o administrativas que logren el saneamiento jurídico de inmuebles*", por lo cual es necesario que los posibles oferentes, y en especial el contratista seleccionado, cuenten con la experiencia e idoneidad necesaria para la correcta ejecución del contrato, por lo cual, y de acuerdo al análisis

realizado, no se acepta la solicitud toda vez que no bastaría con presentar una experiencia correspondiente a estudio de certificados de libertad y tradición y representación legal en procesos litigios relacionados con el sector inmobiliario, ya que esta se limitaría al estudio de certificados desconociendo otras piezas procesales como sentencias y actos administrativos propio.

OBSERVACIÓN No. 8.

En el numeral 11.2.2. que se refiere a la calidad de los oferentes, se hace referencia sólo a las personas jurídicas, se requiere permitir por el principio de igualdad, la participación individual o en conformación de oferente conjunto de las personas naturales."

RESPUESTA

Se acoge su solicitud permitiendo la participación de personas naturales como integrantes de un oferente conjunto, por lo cual se modificará mediante adenda.

OBSERVACIÓN No. 9.

Agradecemos se precise si el valor a pagar por cada fase no es excluyente entre sí y se tomarán de manera independiente una vez culminada cada etapa."

RESPUESTA

Nos permitimos aclarar que el valor es determinado por las acciones realizadas a cada Folio de Matricula Inmobiliaria (FMI) y los resultados obtenidos, por lo tal se cobrara el valor individual correspondiente al pactado para cada folio en cada etapa sin ser excluyente entre sí.

Bogotá, D.C., a los nueve (09) días del mes de diciembre de 2019

FABIOLA OCAMPO SANTA
Gerente de Contratos
Sociedad de Activos Especiales SAS