DOCUMENTO DE RESPUESTAS A LAS OBSERVACIONES PRESENTADAS AL PLIEGO DE CONDICIONES DEL CONCURSO PUBLICO 5 DE 2022

OBJETO: *Contratar la prestación de servicios de investigación, gestión para liquidación y pago de pasivos para los inmuebles administrados 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 la Gerencia de Bienes de Inmuebles Urbanos, 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 TESSI COLOMBIA SAS.

1. ***Respecto a la experiencia solicitamos aclarar si con FMI hacen referencia a " Folio de matrícula inmobiliaria***

RESPUESTA: Conforme la misionalidad de esta Sociedad y el objeto del presente concurso, FMI, en efecto es el Folio de Matrícula Inmobiliaria, que corresponde al número único de identificación de un inmueble.

2. ***Respecto a la validación de la cantidad de bienes inmuebles, ¿Para demostrar esta experiencia se puede acreditar bajo carta con los volúmenes de operación firmada por nuestro Representante Legal? Teniendo en cuenta que en las certificaciones no esta los volúmenes de bienes administrados.***

RESPUESTA: No, conforme lo señalado en el pliego de condiciones, la certificación de experiencia debe venir debidamente suscrita por la entidad contratante o la persona facultada para expedirla.

3. ***De acuerdo con el reembolso de los pagos realizados por el proveedor, se solicita incluir en el pliego el reintegro del 4x1000 de las transacciones realizadas de los gastos reembolsables ya que es un gasto que no deber asumir el proveedor resultado de la operación, igualmente como no es un ingreso para el proveedor, el documento contable debería ser una cuenta por cobrar y/o nota debido, de ser necesario se emitiría un certificando por el contador mensualmente validando el valor de este.***

RESPUESTA: Se acoge la solicitud y se aclara mediante adenda No. 1

4. ***De acuerdo con lo descrito en el pliego " Las facturas presentadas por comisión y reembolsos deberán ser radicadas de manera independiente." favor aclarar que para los reembolsos se debe emitir una cuenta por cobrar y/o nota débito.***

RESPUESTA: Conforme se indica en el pliego de condiciones, el contratista debe presentar a más tardar el 20 de cada mes la **cuenta de cobro** con la relación de los pagos efectuados, así como las facturas canceladas en original.

5. ***Para acreditar la capacidad operativa y de personal ¿qué documento debemos presentar para acreditar el vínculo laboral? ¿Podemos presentar la base de cobertura nacional?***

RESPUESTA: Los vínculos labores en el entendido que corresponde a una relación contractual, legalmente se acreditan por medio de una certificación.

OBSERVACIONES PRESENTADAS POR GESTIÓN INTEGRAL DE PROYECTO SAS

1. ***A que se hace referencia cuando se habla de Bien Inmueble Improductivo.***

RESPUESTA: Hace referencia aun bien que, no es susceptible de pagos debido a la relación desfavorable que hay en la rentabilidad económica del mismo y que por consecuencia de ello no permite la realización del pago de pasivos de dicho bien.

2. ***El numeral 2.1. Señala que "Las facturas de cuotas de administración y servicios públicos de los bienes inmuebles improductivos no deben contener cobros de intereses". ¿Qué gestión se debe adelantar cuando se identifique que algún bien inmueble improductivo contiene cobro de intereses?***

RESPUESTA: Conforme se indica en el citado numeral, se deben tramitar las solicitudes de prescripciones o exención de cobro.

3. ***El numeral 2.1. Señala que "Las facturas de impuesto predial de los bienes que se encuentren en proceso de extinción de dominio no deben contener cobros de intereses", ¿qué gestión se debe adelantar cuando se identifique que algún bien inmueble en proceso de extinción de dominio contiene cobro de intereses?***

RESPUESTA: *Aplica la misma respuesta al punto anterior*.

4. ***¿Bajo qué reglamentación o que soporte se tiene para exigir a las entidades el no cobro de intereses?***

RESPUESTA: En el mismo numeral 2.1, se indica que la liquidación se realiza, de conformidad a lo establecido en el artículo 817 del estatuto tributario, artículo 9 de la ley 785 de 2002 y artículo 110 de la ley 1849 de 2017 y demás normas que las adicionen, modifiquen y/o complementen.

5. ***¿Qué datos contiene el inventario de inmuebles que se menciona en el numeral 2?1? ¿Contiene datos de contractos asociados con el inmueble?***

RESPUESTA: Contiene la Información básica de cada inmueble con la que se cuente en el sistema de administración de la información de esta Sociedad, entre estos: Folio de matrícula inmobiliaria, Ciudad, Departamento, dirección, Chip catastral.

6. ***Solicitamos amablemente compartir la base de datos o inventario de inmueble señalado en el numeral 2.1.***

RESPUESTA: El inventario por efectos de reserva se entregarán al contratista conforme las obligaciones de confidencialidad que se tienen prevista en el contrato, sin embargo, nuestro inventario objeto del presente concurso refiere ubicación en 290 municipios a nivel nacional, distribuidos en 31 de los 32 departamentos del País. Con el siguiente detallado:

DEPARTAMENTO	FOLIOS
AMAZONAS	9
ANTIOQUIA	980
ARAUCA	6
ATLANTICO	152
BOGOTÁ D.C.	834
BOLIVAR	122
BOYACA	33
CALDAS	127
CAQUETA	25
CASANARE	40
CAUCA	19
CESAR	26
CHOCO	1
CORDOBA	133
CUNDINAMARCA	301
GUAJIRA	7
GUAVIARE	7
HUILA	30
MAGDALENA	56
META	191
NARIÑO	31
NORTE DE SANTANDER	89
PUTUMAYO	2
QUINDIO	169
RISARALDA	227
SAN ANDRES Y PROVIDENCIA	70
SANTANDER	133
SUCRE	16
TOLIMA	107
VALLE	1604

7. ***SAE otorgará al contratista designado un poder con el fin de realizar las gestiones asociadas a cada inmueble, ante las diferentes entidades?***

RESPUESTA: Según las circunstancias esta Sociedad emitirá el documento idóneo.

Dirección General: Calle 93B No. 13 - 47 - PBX 7431444
Bogotá: Calle 96 No. 13 – 11 Piso 3 - PBX 7431444
Cali: Carrera 3 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Ermita - PBX 4893768
Medellín: Carrera 43A No. 14-27 Of. 901 Edificio Colinas del Poblado- Tel. 6040132
Barranquilla: Carrera 57 No. 99 A – 65 Of. 1601 Torre Sur Centro Empresarial Torres del Atlántico - Tel. 3855089
Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111612 - atencionalciudadano@saesas.gov.co - www.saesas.gov.co

8. ***¿Se reconocerá un porcentaje (%) de administración asociado a los pagos efectuados por el contratista, pagina No. 3.***

RESPUESTA: No, los conceptos de pagos están relacionados en el formato de oferta económica.

9. ***¿Se reconocerá un porcentaje (%) de administración asociado a los Pagos reembolsables efectuados por el contratista?***

RESPUESTA: No, los conceptos de pagos están relacionados en el formato de oferta económica.

10. ***En el numeral 2.1.2, se menciona que el objeto social debe ser igual o relacionado con el objeto del presente proceso de selección, agradecemos ampliar las características.***

RESPUESTA: Es de precisar que contengan la prestación de servicios de investigación, gestión para liquidación y pago de pasivos.

11. ***En el numeral 3.2. se menciona que el equipo mínimo requerido es un Profesional en áreas contables económicas y financieras y un profesional en derecho, ¿Se deben aportar las hojas de vida y soportes para estos dos perfiles?***

RESPUESTA: Se debe aportar para cada uno de estos, conforme se indica en el pliego de condiciones, la tarjeta profesional y/o matricula profesional y, mínimo un (1) año de experiencia profesional relacionada con la coordinación del servicio a realizar, el cual debe acreditar en una (01) certificación laboral.

12. ***¿Cuál es el equipo mínimo requerido para la prestación del servicio?***

RESPUESTA: Se requiere dos (2) líderes a nivel nacionales con dedicación exclusiva para prestación del servicio del contrato, así mismo conforme lo dispuesto en el requerimiento operativo, se debe contar con la capacidad operativa y de personal para realizar la consecución de los pasivos a nivel nacional en los tiempos establecidos, para aproximadamente 5550 bienes a nivel nacional, que harían parte de esta operación, conforme se describe en el pliego de condiciones.

13. ***Solicitamos amablemente aclarar o ampliar en detalle cual será la manera de soportar el cumplimiento de "Requerimientos del sistema", descritos en el numeral 3.3. Requerimientos del sistema.***

RESPUESTA: Conforme se indica en el numeral 3.3 se podrá acreditar con una certificación de disposición de equipos que se requieran para tal fin emitida por el jefe de inventario de almacén de la compañía o el contador.

14. ***Numeral 3. Presupuesto Estimado: ¿El presupuesto estimado incluye el IVA?***

RESPUESTA: Conforme se indica en el pliego de condiciones, el numeral 3. PRESUPUESTO ESTIMADO. Se indica que en el monto se incluye IVA; impuestos, tasas y contribuciones a los que haya lugar

15. ***Solicitamos amablemente ampliar la fecha de presentación de la propuesta.***

RESPUESTA: No es viable atender la solicitud.

16. ***El numeral 1.1. Requerimiento operativo de las Condiciones particulares del contrato., señala que el contratista deberá acreditar vínculo laboral de las personas que puedan servir de enlace, o residan en cada uno de los departamentos requeridos, con que documento se podría acreditar este punto? ¿Para dar cumplimiento a este requerimiento es posible aportar una carta de compromiso de vinculación del personal requerido?***

RESPUESTA: Si, se podrá acreditar con carta de compromiso, no obstante, dentro de los siguientes (03) tres días posterior a la suscripción del contrato se deberá acreditar con certificación laboral.

17. ***¿En esta etapa del proceso, concurso público, se debe aceptar el Código de Ética y Buen Gobierno de la SAE que está a disposición en el enlace señalado?***

RESPUESTA: Es de precisar que para todas las modalidades de contratación y en todas las actividades que se establecen en el Manual de Contratación se debe estar conforme con lo indicado en el Código de Ética y Buen Gobierno de la SAE

18. ***¿El pago de los pasivos que resulten de la investigación, está incluido en el valor del presupuesto?***

RESPUESTA: No, el valor del presupuesto corresponde al pago de los servicios prestados por el contratista y que sus conceptos se encuentran enunciados en la oferta económica.

19. ***Solicitamos amablemente relacionar las actividades estimadas de cada uno de los 9 ítems relacionados en el Formato No. 2 Oferta económica***

RESPUESTA: Conforme se señala en el pliego de condiciones, 1.2 GARANTIA DEL SERVICIO La prestación del servicio de investigación, gestión para liquidación y pago de pasivos para los inmuebles administrados por la Sociedad de Activos Especiales SAS, conlleva al desarrollo entre otros de los siguientes servicios, sobre los cuales el contratista deberá garantizarlos de manera directa o a través de un tercero. De cualquier formar el contratista será el único responsable de:

a. Investigación de pasivos
b. Gestión para liquidación de pasivos
c. Pagos
d. Solicitud de paz y salvo
e. Obtención de paz y salvo

20. ***Solicitamos amablemente describir cual será la dinámica de asignación de trabajo / Inmuebles***

RESPUESTA: Se realiza una programación semanal y seguimiento diario.

21. ***¿SAE SAS suministraría usuario de acceso y uso para los programas SEVEN y/o SIGMA? ¿O debe el contratista adquirir estos programas y su respectiva licencia ¿***

Dirección General: Calle 93B No. 13 - 47 - PBX 7431444
Bogotá: Calle 96 No. 13 – 11 Piso 3 - PBX 7431444
Cali: Carrera 3 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Ermita - PBX 4893768
Medellín: Carrera 43A No. 14-27 Of. 901 Edificio Colinas del Poblado- Tel. 6040132
Barranquilla: Carrera 57 No. 99 A – 65 Of. 1601 Torre Sur Centro Empresarial Torres del Atlántico - Tel. 3855089
Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111612 - atencionalciudadano@saesas.gov.co - www.saesas.gov.co

RESPUESTA: Sigma y Seven son las plataformas de la entidad para el registro de gastos de los bienes administrados por la Sociedad, sobre los cuales se entregará el acceso al contratista, en consecuencia, no se deberán adquirir licencias por tratarse de aplicativos propios de la entidad.

22. ***Es posible conocer el inventario de los pasivos de los predios a gestionar, con el objetivo de evidenciar el número de gestiones.***

RESPUESTA: Esto hace parte del proceso de investigación objeto del presente concurso.

23. ***¿Teniendo en cuenta que el contrato tendrá una duración de 12 meses, para el caso del impuesto predial se debe tramitar dos gestiones para cada inmueble? Uno asociado al año en curso y el año entrante. ¿Se pagarán las dos gestiones de manera independiente?***

RESPUESTA: Si, toda vez que el saneamiento se realiza hasta el año vigente en el cual se esté desarrollando la investigación de pasivo del bien y anualidades anteriores. Por lo cual las anualidades posteriores a la vigencia en la que este ejecutando la investigación constituirá un nuevo pago.

24. ***El documento dice: "Se entenderá el servicio de investigación prestado para el caso de los impuestos, servicios públicos y contribuciones cada vez que se solicite dicha investigación, mas no por actualización de facturas y/o cambio de valor al momento del pago. En cuanto a las administraciones se cancelará únicamente la investigación inicial." ¿Qué sucede si la SAE demora los pagos internos y se debe gestionar nuevamente la actualización de los valores? (Se podrá facturar dos veces la gestión)***

RESPUESTA: No, conforme se indica en el pliego de condiciones numeral 6. Se entenderá el servicio de investigación prestado para el caso de los impuestos, servicios públicos y contribuciones cada vez que se solicite dicha investigación, mas no por actualización de facturas y/o cambio de valor al momento del pago. En cuanto a las administraciones se cancelará únicamente la investigación inicial.

25. ***Como será la dinámica o asignación de la entrega de gestiones al contratista***

RESPUESTA: Conforme se indica en el alcance del objeto del pliego de condiciones, la asignación se realizara con la entrega del inventario de los bienes al inicio del contrato., la cual se complementa conforme lo indicado en la respuesta del numeral 20.

26. ***¿Los gastos de viaje (tiquetes aéreos) se consideran reembolsables?***

RESPUESTA: No, ha de tenerse en cuenta que conforme se señaló en los requerimientos técnicos mínimos establecidos en el pliego de condiciones, el contratista deberá contar con la capacidad operativa y de personal para realizar la consecución de los pasivos a nivel nacional en los tiempos establecidos. Donde se solicitó un mínimo de presencia en algunos departamentos.

27. ***Solicitamos respetuosamente que se tenga que las actividades para efecto de la acreditación de experiencia, mencionadas en el numeral 3.1 EXPERIENCIA DEL PROPONENTE están directamente relacionadas con la administración de activos inmobiliarios, razón por la cual solicitamos nos ratifique si pueden ser aportados como certificación para la acreditación los contratos que tienen***

como objeto la ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS. Así mismo modificar en este mismo sentido los criterios de puntaje descritos en el numeral 6. Criterios para seleccionar la oferta más favorable, Pg. 17.

RESPUESTA: No, la actividad de investigación, gestión para liquidación y pago de pasivos es especifica, por lo cual no es sujeto de ajuste la experiencia del proponente, así como tampoco los criterios de puntaje.

28. ***Dado que la prestación de servicio a contratar mediante este proceso corresponde a actividades que se realizan para la adquisición de derechos inmobiliarios, propios de la Gestión Inmobiliaria o Predial, mediante la cual se verifica estado de impuesto predial y valorización de los inmuebles requeridos para la ejecución de proyectos, así como estado de servicios públicos y cuotas de administración para la adquisición de áreas administrativas. Comedidamente solicito que dentro de las actividades mediante las cuales se puede acreditar experiencia del proponente se incluyan los contratos de gestión inmobiliaria y/o predial. Así mismo modificar en este mismo sentido los criterios de puntaje descritos en el numeral 6. Criterios para seleccionar la oferta más favorable, Pg. 17.***

RESPUESTA: Remitirse a la respuesta del punto anterior.

OBSERVACIONES PRESENTADAS POR LITIGAR PUNTO COM S.A.S.

1. ***Experiencia del proponente: Dentro de los requerimientos técnicos mínimos se manifiesta que el contratista deberá contar con la capacidad operativa y de personal para realizar la consecución de los pasivos a nivel nacional en los tiempos establecidos y se requiere como mínimo presencia en los siguientes departamentos: Valle del Cauca, Antioquia, Cundinamarca, Córdoba, Atlántico, Guaviare, Risaralda, Bolívar, Norte de Santander, Magdalena, Santander, Caldas, Tolima, Quindío y Meta, para atender según respuesta a las observaciones del concurso público No. 5 de 2022 que fue declarado desierto, 290 municipios del país, solicitamos respetuosamente se permita demostrar la experiencia con certificaciones de contratos ejecutados donde el objeto contractual sea realizar trámites administrativos o judiciales a nivel nacional, lo que permitirá que se amplie la posibilidad de participar a empresas como la nuestra que cuenta con amplia experiencia en dichos trámites y presencia de personal en más de 500 municipios, lo que permitirá la realización de la investigación, gestión para liquidación y pago de pasivos en los lugares que requiera la SAE, asegurando entre otros la entrega física de los soportes de los tramites realizados. Adicional, contamos con experiencia en la representación judicial y la solicitud de prescripciones para entidades administrativas y un amplio grupo de abogados en todo el país que permitirá realizar con efectividad la labor encomendada.***

RESPUESTA: No, la actividad de investigación, gestión para liquidación y pago de pasivos es especifica, por lo cual no es sujeto de ajuste la experiencia del proponente, así como tampoco los criterios de puntaje.

2. ***Personal mínimo requerido: Establece la entidad que se debe contar con un Profesional en áreas contables, económicas o financieras y un profesional en áreas del derecho o afines, que deben acreditar mínimo un año de experiencia profesional relacionada con la coordinación del servicio a realizar, agradecemos considerar ampliar la experiencia del personal en actividades afines a la realización de trámites judiciales o en entidades administrativas.***

RESPUESTA: No, la experiencia requerida para la actividad de investigación, gestión para liquidación y pago de pasivos es especifica, por lo cual no es sujeto de ajuste la experiencia del proponente, así como tampoco los criterios de puntaje.

3. ***Indicadores financieros: Revisados los requisitos financieros establecidos en el pliego de condiciones, solicitamos modificar el indicador de liquidez, disminuyendo el margen solicitado, teniendo en cuenta que una empresa que cuente con un índice de liquidez mayor o igual a 1,3 puede cumplir el objeto del contrato. Es importante señalar que con esta modificación no se pone en riesgo financiero la ejecución del contrato que se llegue a celebrar y, además, se garantiza la pluralidad de oferentes dentro del proceso.***

RESPUESTA: Se acoge la solicitud y se ajusta mediante adenda No. 1

OBSERVACIONES EXTRAORDINARIAS PRESENTADAS POR LADY STEFANIA GACHA GUZMÁN.

OBSERVACIÓN 1: En el numeral 6 del pliego de condiciones del proceso, se establecen los criterios para la selección de la oferta más favorable, indicando en el literal b, que se otorgarán 20 puntos a "El proponente que demuestre la realización de proceso de investigación con el FMI, para obtener la información que se requiera con el fin de solicitar frente a las diferentes entidades las facturas de impuesto predial, valorización, servicios públicos, cuotas de administración y aquellos que recaigan sobre 1.000 bienes inmuebles, se le asignaran 20 puntos. Nota: Las propuestas que acrediten estos criterios, serán ponderas conforme a la cantidad de estudios acreditados"

Se solicita lo siguiente:

1. ***Indicar el significado de la sigla FMI, toda vez que en los estudios y demás documentos previos del proceso, no se estableció un glosario en el que se aclare esta información.***

RESPUESTA: Conforme la misionalidad de esta Sociedad y el objeto del presente concurso, FMI, refiere el Folio de Matrícula Inmobiliaria, que corresponde al número único de identificación de un inmueble.

2. ***Se considera que este criterio es un criterio excluyente en el proceso y por lo tanto vulnera la participación de las empresas, toda vez que limita el proceso para que puedan acceder al puntaje, solo empresas que hayan tenido experiencia con el FMI, sin tomar en cuenta la experiencia adicional en otros procesos con la que también se podría acreditar una mayor calidad e idoneidad, por lo tanto, en aras de garantizar la pluralidad de oferentes, se solicita reconsiderar este requisito y abrir la experiencia adicional a asuntos relacionados con el objeto del proceso, pero con otras empresas.***

RESPUESTA: El contrato tiene una finalidad especifica, y los criterios corresponden a las condiciones técnicas mínimas que se requiere para solventar la necesidad de la entidad, por lo anterior los requisitos exigidos se enfocan en el objeto contractual sin que esto signifique de ninguna manera que se restrinja la pluralidad de oferentes, ya que por el contrario lo que se busca es garantizar contar con un contratista que tenga la experiencia probada en el marco del objeto contractual.

OBSERVACIÓN 2: En el segundo requisito del literal b, del numeral 6 del pliego de condiciones "El proponente que demuestre Dos (2) contratos adicionales ejecutados dentro de los diez (10) años anteriores a la fecha límite de presentación de propuestas", solicitamos aclarar si dicha experiencia debe ser relacionada con el objeto del proceso o si según como está redactado, se puede acreditar experiencia en cualquier asunto del objeto social de la empresa.

RESPUESTA: *La experiencia a acreditar es la relacionada con el objeto del contrato.*

OBSERVACIÓN 3: Aclarar en el capítulo se condiciones del contrato, si el valor total del proceso es por $1.400.000.000, por qué razón se solicita en el amparo de infidelidad y riesgos financieros, garantía por un monto de $6.000.000.000.

RESPUESTA: Conforme se indica en el numeral 5 GARANTIAS CONTRACTUALES, del pliego de condiciones, el amparo de infidelidad y riesgos financieros corresponde a cubrir los perjuicios y daños causados con ocasión de eventuales incumplimientos y desatención de las obligaciones derivadas del contrato, dado que el reembolso para los pagos de pasivos corresponde a un aproximado de SEIS MIL MILLONES DE PESOS MC/TE ($6.000.000.000).

Ha de tenerse en cuentan que el valor del presupuesto del contrato corresponde es al pago de los servicios prestados por el contratista, más no al monto de los pasivos que se prevean sobre los inmuebles que hacen parte del saneamiento conforme el objeto del contrato.

Bogotá, D.C., a los veintiún (21) días del mes de junio de 2022

ORIGINAL FIRMADO POR
FABIOLA OCAMPO SANTA
Gerente de Contratos
Sociedad de Activos Especiales SA