SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.
SAE S.A.S.

CONVOCATORIA No. 1 DE 2017

PARA EL REGISTRO DE LA LISTA DE AVALUADORES DE LOS INMUEBLES DEL FRISCO ADMINISTRADOS POR SAE S.A.S

REGISTRO DE PROVEEDORES

BOGOTÁ D.C. AGOSTO DE 2017

SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES - SAE S.A.S.

CONVOCATORIA PARA EL REGISTRO DE LA LISTA DE AVALUADORES
No. 01 - 2017

CAPÍTULO I

ASPECTOS GENERALES

La **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. - SAE S.A.S.**, sociedad de acciones simplificada de economía mixta, del orden nacional, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública No. 204 del 6 de febrero de 2009 otorgada en la Notaría Sexta del Círculo de Pereira, creada mediante la ley 1708 de 2014, con régimen privado de contratación, se permite convocar a todas las personas jurídicas, constituidas bien sea como agremiaciones, asociaciones, federaciones, lonjas o sociedades comerciales, ya sea directamente, en consorcios o uniones temporales, que estén interesadas en 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.

1. TERMINOS DE LA CONVOCATORIA

1.1. OBJETO DE LA ENTIDAD Y DE LA INVITACIÓN

La **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. - SAE S.A.S.**, en adelante **SAE SAS designada** mediante la Ley 1708 de 2014 como la administradora del FRISCO, está interesada en conformar el Registro de la lista de Avaluadores para que presten los servicios correspondientes a la elaboración, actualización, así como la emisión de conceptos técnicos de valor sobre los inmuebles que tenga **SAE SAS** bajo su administración. Los inmuebles materia del servicio, pueden ser urbanos o rurales y estar localizados en todo el territorio nacional.

Los Avaluadores desarrollarán el objeto de la presente invitación, atendiendo las obligaciones e instrucciones impartidas por **SAE SAS** y en especial las contenidas en el capítulo V de esta convocatoria, la Ley 1673 de 2013 y demás normas que regulen la materia.

La ejecución de los servicios que el Avaluador prestará a **SAE SAS**, se efectuará una vez se ordene por parte del supervisor de SAE SAS suscribiendo la respectiva "Acta de Asignación" la cual podrá tramitarse, individualmente por cada inmueble asignado para avalúo o en forma global, de conformidad con el inventario de avalúos que sean objeto de asignación y la metodología que para tal efecto establezca la SAE SAS.

Así mismo del Registro de la lista de Avaluadores podrán las Sociedades administradas por SAE SAS, seleccionar los inscritos para la realización de los avalúos de sus activos, por lo que dichos avaluadores deberán cumplir con las tarifas de honorarios establecidas y condiciones de la presente invitación.

La postulación del Avaluador debe tener en cuenta la zona geográfica donde se registre para ofrecer sus servicios.

1.2 RESPONSABILIDAD DERIVADA DE LA PRESENTACION DE LA POSTULACIÓN

El postulante deberá leer cuidadosamente cada una de las disposiciones de esta convocatoria evaluará conforme a su experiencia y criterio profesional y autónomo, los riesgos que demande su Inscripción en el Registro de la Lista de Avaluadores, razón por la cual, los efectos de cualquier circunstancia que afecte la postulación del postulante deberán ser asumidos en su integridad por éste.

Así mismo deberá tener en cuenta al momento de presentar su postulación, que el servicio a que hace alusión la presente invitación se realizará bajo su exclusiva responsabilidad y que, para la prestación del mismo, deberá cumplir con los requisitos y condiciones establecidos en la siguiente invitación.

El Avaluador no podrá ceder total o parcialmente o subcontratar la prestación del servicio que se asigna mediante la respectiva acta, toda vez que la Inscripción es el resultado de la evaluación individual de cada postulante tomado en consideración a los aspectos que se evaluaran en la presente invitación.

La restricción de subcontratación no comprende las actividades que por su cuenta y riesgo haya tercerizado el Avaluador para el desarrollo de su objeto social, sin que esto implique cualquier tipo de exoneración de responsabilidad a cargo del Avaluador.

1.2. LEYES Y JURISDICCIÓN APLICABLE

La presente Convocatoria se encuentra sometida al derecho privado. Los documentos que se suscriban como resultado de la inscripción de la lista de Avaluadores en el correspondiente Registro, están sometidos a la legislación y jurisdicción colombiana.

Esta invitación no constituye una oferta, sino una invitación para la presentación de postulaciones destinadas a la conformación del Registro de Avaluadores, del cual solamente podrán formar parte aquellos Avaluadores aceptados por la **SAE SAS**.

La modalidad de contratación corresponde a la LISTA DE PROVEEDORES regulada en el artículo 23 del Manual de Contratación adoptado por la SAE SAS.

1.3. INMUEBLES OBJETO DE AVALUOS COMERCIALES

Los inmuebles sobre los cuales se prestará el servicio de avalúos comerciales, incluyendo su actualización, así como la emisión de conceptos técnicos de valor, serán aquellos que se encuentren bajo administración de la SAE SAS, urbanos y rurales de las siguientes tipologías: Casas, lotes, apartamentos, bodegas, locales, parqueaderos, oficinas y los demás que conforman el inventario de inmuebles del FRISCO.

1.4. COBERTURA

Los bienes a avaluar estarán ubicados en todo el territorio nacional, la distribución geográfica de los mismos a la fecha de publicación de presente convocatoria estará en el Anexo No.1- Registro de Avaluadores, el cual es informativo y es susceptible de modificaciones o actualizaciones durante el plazo de vigencia del registro.

1.5. DEFINICIONES

Para efectos de entendimiento de la presente convocatoria, a continuación, se define el alcance y sentido que debe darse a los siguientes términos:

1.5.1 Registro de Avaluadores: Corresponde al listado de avaluadores que se conformará una vez concluido el proceso de vinculación descrito en la presente invitación, el cual se adoptará anualmente.

1.5.2 Acta de Designación: Es el documento que será suscrito por la **SAE SAS** y los avaluadores registrados. Contiene las obligaciones particulares a las que debe sujetarse el Avalador para la prestación de sus servicios.

1.5.3 Valuación: Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo.

1.5.4 Avalúo: Es el informe técnico por medio del cual el Avalador emite concepto de valor, y describe las demás características propias de los inmuebles. Este informe deberá ser firmado como mínimo por 4 avaluadores inscritos en el RAA.

1.5.5 Avalador: Persona jurídica, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores

1.5.6 RAA: Registro Abierto de Avaluadores creado por la ley 1673 de 2013 el cual constituye el registro único nacional en el cual deberán inscribirse todos los avaluadores que ejerzan la actividad en Colombia. Se requiere que para la presente Convocatoria las categorías o especializaciones a las cuales deben pertenecer los avaluadores de acuerdo al artículo 5 de la Ley 1673 de 2013 sean, INMUEBLES URBANOS, INMUEBLES RURALES.

1.6. REQUISITOS PARA LA SELECCIÓN Y REGISTRO DE LOS AVALUADORES

Para la selección de los Avaluadores que harán parte del Registro de la lista de Avaluadores, la **SAE SAS** verificara el cumplimiento de los requisitos mínimos de carácter Jurídico, Técnico y Financieros establecidos en el capítulo III de la presente convocatoria.

1.7. COSTOS DE ELABORACIÓN DE LA POSTULACIÓN

Serán de cargo del postulante todos los costos asociados a la preparación y presentación de su postulación, así como a la realización de los estudios y análisis necesarios para la presentación de su postulación y para la evaluación de los beneficios que se puedan derivar de la elaboración de los avalúos, y en ningún caso la **SAE SAS** se hará responsable de los mismos, ni tampoco de alcanzar las expectativas que sirvieron de base para la formulación de la postulación.

El postulante mantendrá indemne a la **SAE SAS** de toda reclamación, demanda, acciones legales o similares, provenientes de terceros, que tenga como causa toda acción u omisión generada por este, sus subcontratistas o proveedores, que se constituyan en hechos generadores de daños, lesiones y/o perjuicios materiales y/o morales en la integridad personal y/o patrimonial de los mencionados terceros, para la estructuración de la postulación.

1.8. CAUSALES DE RECHAZO DE LAS POSTULACIONES

Las postulaciones serán rechazadas:

1. Cuando el postulante se halle incurso en alguna o algunas de las prohibiciones, inhabilidades e incompatibilidades para contratar, establecidas en la Ley y la Constitución Política, y el Código de Ética, conducta y Buen Gobierno de la **SAE SAS.**
2. Cuando la postulación o los documentos que hagan parte de ella contengan enmendaduras o presenten alteraciones e irregularidades no convalidadas o certificadas por la firma del postulante.
3. Cuando la postulación sea presentada por personas jurídicamente incapaces para obligarse o que no cumplan todas las calidades y condiciones de participación indicadas dentro de esta invitación.
4. Cuando el postulante no subsane correcta o completamente dentro del término fijado, la información o documentación solicitada por la **SAE SAS**.
5. Cuando se compruebe falsedad o inexactitud en la información suministrada por el postulante o la contenida en los documentos y certificados anexos a la postulación, que no permita la evaluación objetiva de la misma.
6. Cuando existan condicionamientos frente al presente documento.
7. Cuando no se presente oportunamente la postulación.
8. Cuando el(los) postulante(s) haya(n) tratado de interferir, influenciar o informarse indebidamente sobre el análisis de las postulaciones.
9. Cuando la postulación sea contraría a la ley.
10. Cuando un postulante tenga intereses patrimoniales en otra persona jurídica que presente postulación en el mismo proceso o cuando se trate de postulaciones que correspondan a sociedades que tengan socios o funcionarios comunes, excepto cuando se trate de sociedades anónimas abiertas, esta última previsión para el caso de los socios.
11. Cuando el representante o los representantes legales de una persona jurídica que sea postulante o estén en igual condición en otra u otras firmas diferentes, que también estén participando en la presente invitación, o cuando el postulante, o alguno de sus socios, tenga participación o representación legal en las firmas cuyo trabajo debe ser verificado por el contratista.
12. La persona que se encuentre vinculada a procesos penales por extinción de dominio, narcotráfico y delitos conexos o la persona jurídica cuyos socios o beneficiarios reales se encuentran en la misma situación.
13. La persona jurídica, cuyo representante legal, accionista, socio, miembro de la Junta Directiva o beneficiario real, haya sido condenado por delitos contra el Patrimonio del Estado.
14. El postulante, que se encuentre reportado en cualquiera de las listas de control por lavado de activos que llegare a consultar la **SAE SAS** o lo estén sus socios, sus representantes legales o beneficiarios reales.
15. La persona natural o jurídica que se encuentre incluida en el Boletín de responsables fiscales, de conformidad con las previsiones del artículo 60 de la Ley 610 de 2000, como también si lo están sus representantes legales, socios o beneficiarios reales.
16. La persona natural o jurídica que no cumpla con su obligación de realizar los aportes a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje, de conformidad con lo establecido en la Ley 789 de 2002.
17. La persona jurídica cuyos accionistas, socios, miembros de la Junta Directiva o beneficiarios reales que ostenten o lleguen a ostentar la calidad de funcionario de la **SAE SAS.**

18. El representante legal de la persona jurídica, socio, accionista o beneficiario real, que sea funcionario de CISA o miembro de su Junta Directiva o el cónyuge, compañero(a) permanente, los parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o único civil de dichos miembros.
19. La persona jurídica cuyo representante legal, accionista, socio, miembro de la Junta Directiva o beneficiario real sea el cónyuge, compañero(a) permanente o pariente que se encuentre dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad, único civil, de un funcionario de la **SAE SAS** o de un miembro de su Junta Directiva.
20. Quien directamente o a través de una sociedad, consorcio o unión temporal de la cual sea socio o integrante, haya incumplido a CENTRAL DE INVERSIONES S.A. o a la **SAE SAS** alguna de las obligaciones surgidas en virtud del contrato u otro mecanismo de administración de bienes contemplados en la ley.
21. Quien sea deudor moroso de CENTRAL DE INVERSIONES S.A. o la **SAE SAS**., bien sea directamente o a través de la sociedad, consorcio o unión temporal de la cual sea socio o integrante.
22. La persona jurídica, cuyo representante legal, accionista, socio o miembro de la Junta Directiva haya sido o sea contratista de la **SAE SAS** para la prestación de servicios propios de la estructuración y revisión del presente proceso. Esta inhabilidad se hará extensiva a los dependientes, trabajadores que haya empleado el contratista, el cónyuge, compañero(a) permanente, los parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o único civiles de dichos miembros.
23. La persona natural o jurídica que se encuentre prestando sus servicios a la **SAE SAS**., bajo la modalidad de temporal y al personal contratado para la ejecución de dicho servicio, así como a su cónyuge, compañero(a) permanente, los parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o único civil.
24. La persona natural o jurídica que haya iniciado acciones judiciales o administrativas en contra de **SAE SAS** sin distinción de la causa que motiva la presentación de la acción.

El solo hecho de presentación de la postulación conlleva la declaración del postulante en el sentido de no estar incurso en ninguno de los eventos aquí consagrados. En todo caso si la **SAE SAS** llegare a identificar la existencia de alguno de los eventos descritos, bien sea por parte de los postulantes de la presente invitación o por parte de los Avaluadores que ya fueren seleccionados, procederá al rechazo de la oferta para el caso de los postulantes y al retiro del registro en el evento de los avaluadores ya seleccionados.

1.9. VIGENCIA DEL REGISTRO

La vigencia de la inscripción en el Registro de Avaluadores, será adoptada anualmente por la SAE, conforme lo establece el artículo 23 del Manual de Contratación.

No obstante, lo anterior, la **SAE SAS** se reserva la facultad de efectuar la revisión de la Inscripción en el Registro de Avaluadores y en tal sentido, excluir al Avaluador del Registro, cuando suceda alguna de las siguientes situaciones:

a) Por el incumplimiento de las obligaciones previstas a su cargo y que se encuentren contenidas en la presente convocatoria, en el Acta de Asignación y las instrucciones suministradas por la **SAE SAS**.

b) Por los resultados que arroje la evaluación que la **SAE SAS** efectúe respecto de la gestión del Avaluador, la cual se reserva el derecho de efectuar en cualquier tiempo y en las oportunidades que se estimen adecuadas.

c) Por la alteración o modificación, en la persona jurídica del Avaluador, de las circunstancias que dieron origen a su Inscripción en el Registro de Avaluadores, ya sea porque de la verificación efectuada por la **SAE SAS** se evidenciaron dichas alteraciones o porque los requisitos mínimos exigibles no se mantienen durante la vigencia de la adscripción o porque la información acreditada en los documentos que hacen parte integral de la postulación no coincide la realidad, producto de la verificación que para tales fines efectúe la **SAE SAS**.

d) Por la presentación de acciones judiciales, administrativas o patrimoniales en contra de la **SAE SAS** o cualquier de las Entidades a las que administra sus bienes por razones derivada con la gestión de los activos.

CAPÍTULO II

FASES DE LA CONVOCATORIA

2.1. APERTURA Y PUBLICACION DE LA CONVOCATORIA

De acuerdo con el cronograma dispuesto, la convocatoria a presentar postulaciones para la conformación del Registro de la Lista de Avaluadores se publicará en la página Web de la SAE www.saesas.gov.co,

2.2. FORMULACIÓN DE OBSERVACIONES Y PREGUNTAS

Dentro de las fechas previstas en el cronograma cualquier interesado podrá formular observaciones, preguntas y solicitar aclaraciones a la invitación, a la cuenta de correo registroavaluadores2017@saesas.gov.co, para lo cual es obligatorio que en el campo del asunto se coloque el nombre de la persona jurídica interesada.

La **SAE SAS** no se hace responsable por fallas en las redes de información que impidan la recepción de preguntas en el servidor de la **SAE SAS.**

La **SAE SAS** dará respuesta a las preguntas, observaciones y/o consultas formuladas por los postulantes, mediante publicación en su página Web. Las consultas elevadas por los postulantes y las respectivas respuestas otorgadas por la **SAE SAS**, no producirán efectos suspensivos sobre el plazo de la presentación de las postulaciones. En caso de existir preguntas cuyo contenido corresponda al mismo asunto, formulado por varios postulantes, la **SAE SAS** se reserva la facultad de efectuar respuestas en bloque, clasificándolas según el tema consultado. Así mismo la **SAE SAS** se reserva el derecho a no contestar preguntas que correspondan al suministro de información confidencial o no relevante para efectos del proceso, situación que informará en el escrito de respuestas.

2.3. MODIFICACIONES Y ACLARACIONES

La **SAE SAS** se reserva la facultad para hacer aclaraciones o modificaciones a los términos de la Convocatoria, en los plazos previstos en el cronograma de la convocatoria.

Todas las aclaraciones o modificaciones que se efectúen a la presente Convocatoria, así como los demás documentos expedidos sobre la misma para conformación del Registro de Avaluadores, serán publicados en la página Web de la **SAE SAS** y formarán parte integral de la misma.

La consulta permanente de la página Web es responsabilidad del interesado, por lo cual la **SAE SAS** no dará avisos individuales, ni notificaciones a los correos indicados, respecto de cualquier modificación, o aclaración a los términos de la Convocatoria.

2.4. ENTREGA DE LAS POSTULACIONES

El participante deberá presentar la postulación desde la fecha de publicación de la invitación y hasta la fecha prevista para su cierre, en idioma español, impresas en original y dos (2) copias, las cuales deben ser idénticas en su contenido a la postulación original, junto con todos los documentos que la acompañan debidamente marcados y foliados, escrita en cualquier medio mecánico, acompañada de la carta de presentación según el Anexo No. 2, sin enmendaduras, tachones, ni borrones. Toda tachadura o enmendadura para tenerse en cuenta, debe estar aclarada o convalidada con la firma al pie de la misma, de quien suscribe la carta de postulación.

Queda entendido que la firma del interesado en la carta de presentación - Anexo No. 2, compromete al postulante en todo lo establecido en su postulación.

El original y las copias deberán venir cada una dentro de un sobre o paquete cerrado y rotulado con el nombre del postulante. Estos sobres deberán identificarse así:

SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.- SAE S.A.S.
Convocatoria para conformar Registro de Lista de Avaluadores
No. 01 - 2017
(ORIGINAL, PRIMERA COPIA Y SEGUNDA COPIA)

La postulación debe contener toda la información solicitada en esta convocatoria que permita realizar un análisis objetivo para la selección e inclusión del postulante respectivo en el correspondiente Registro de la Lista de Avaluadores, si él mismo acepta las condiciones previstas para ser inscrito. Para este efecto los postulantes deberán examinar cuidadosamente la presente Convocatoria e informarse de todas las circunstancias que tengan incidencia de cualquier manera en las exigencias realizadas dentro de la misma y sus costos.

La **SAE SAS** no acepta la presentación de postulaciones alternativas ni parciales, **so pena de NO CUMPLIR TECNICAMENTE**. El postulante deberá estar dispuesto a ofrecer la totalidad de los servicios requeridos en la presente invitación y conforme a las tarifas señaladas en la misma.

2.5. LUGAR, HORA Y FECHA DE CIERRE DE LA INVITACIÓN

La convocatoria se cerrará en cada una de las Regionales de la **SAE SAS**, **(Bogotá D.C., Barranquilla, Cali y Medellín)** en la fecha establecida en el cronograma.

Para dicho cierre se levantará un acta por cada Regional donde se consignarán los nombres de los postulantes y el número de folios de sus postulaciones, acorde con las postulaciones que hayan sido presentadas y radicadas en las oficinas de la **SAE SAS**, ubicadas en:

Bogotá: Calle 93B No. 13 47 piso primero (correspondencia) de la ciudad de Bogotá D.C.
Cali: Carrera 3 N° 12-40 Of. 1103 Centro Financiero La Ermita PBX: (57 2) 489 3768.
Medellín: Carrera 43A N° 14-27 Of. 901 Edificio Colinas del Poblado Teléfono: (57 4) 604 0132.
Barranquilla: Carrera 54 N° 72 – 80 Local 1920 Centro Ejecutivo I Teléfono: (57 5) 385 5089.

No se aceptarán postulaciones dejadas en un lugar diferente a las sedes de la **SAE SAS** en Bogotá, Cali, Medellín o Barranquilla, tampoco se aceptarán aquellas enviadas por correo, ni las que por cualquier causa lleguen con posterioridad a la fecha y hora señaladas para el cierre de la invitación, de tal forma que las mismas se considerarán extemporáneas y por ende se rechazarán.

La **SAE SAS** no asumirá ninguna responsabilidad por no tener en cuenta cualquier postulación que haya sido incorrectamente entregada o identificada.

Para confirmar la puntualidad de la hora aquí señalada, se tomará como oficial, la hora que indique el reloj de correspondencia de la **SAE SAS** en las diferentes Regionales. Vencida esta hora no se aceptarán postulaciones.

2.6. EVALUACION DE LAS POSTULACIONES Y PUBLICACION DE RESULTADOS PROVISIONALES

Las postulaciones serán revisadas, analizadas y evaluadas por un comité evaluador designado por SAE para tal efecto, dentro del plazo establecido en el cronograma y el resultado será publicado en la página web de la SAE SAS.

2.7. OBSERVACION A RESULTADOS PROVISIONALES Y PUBLICACION DE RESULTADOS DEFINITIVOS.

Los postulantes podrán efectuar observaciones a los resultados provisionales, para lo cual deberán remitir sus observaciones mediante comunicación a través del correo de la invitación registroavaluadores2017@saesas.gov.co en las fechas establecidas en el cronograma y los resultados definitivos se publicarán en la página web de la SAE SAS en la fecha establecida en el cronograma.

2.8. PRÓRROGA DEL CRONOGRAMA DE LA CONVOCATORIA

Cuando la **SAE SAS** lo estime conveniente, prorrogará antes de su vencimiento, cualquiera de los términos y fechas previstos en el cronograma de la presente convocatoria, lo cual dará a conocer a través de su página Web www.saesas.gov.co.

2.9 CRONOGRAMA DE LA PRESENTE CONVOCATORIA

ETAPA	FECHA INICIO	FECHA TERMINACIÓN
PUBLICACIÓN CONVOCATORIA	16 agosto de 2017	22 agosto de 2017
PREGUNTAS	17 agosto de 2017	22 agosto de 2017
RESPUESTAS	18 agosto de 2017	24 agosto de 2017
PUBLICACIÓN TÉRMINOS DEFINITIVOS	28 agosto de 2017	28 agosto de 2017

CIERRE PRESENTACIÓN POSTULACIONES	5 de septiembre de 2017	5 de septiembre de 2017
EVALUACIÓN DE POSTULACIONES Y SUBSANACION	6 de septiembre de 2017	13 de septiembre de 2017
PUBLICACIÓN RESULTADOS PROVISIONALES DE EVALUACIÓN	14 de septiembre de 2017	14 de septiembre de 2017
OBSERVACIONES A RESULTADOS PROVISIONALES DE EVALUACIÓN	15 de septiembre de 2017	15 de septiembre de 2017
PUBLICACIÓN DE LA EVALUACIÓN DEFINITIVA	18 de septiembre de 2017	18 de septiembre de 2017
PUBLICACIÓN LISTA REGISTRO AVALUADORES SAE SAS	19 de septiembre de 2017	19 de septiembre de 2017

CAPITULO III

REQUISITOS MÍNIMOS PARA EL INGRESO EN EL REGISTRO DE AVALUADORES

Para la selección de los Avaluadores que harán parte del Registro de Avaluadores, la **SAE SAS** realizará el estudio de las postulaciones en sus ámbitos Jurídico, financiero y Técnico, partiendo para ello de la evaluación de los requisitos mínimos que se mencionan en el presente capítulo. En el evento que el Avaluador no supere la etapa de evaluación de requisitos mínimos, la postulación será rechazada.

3.1. REQUISITOS JURÍDICOS

3.1.1. CALIDAD DE LOS POSTULANTES

Solo podrán postularse a la presente Convocatoria personas jurídicas directamente o en postulación conjunta, cuyo objeto social principal sea la prestación de los servicios de elaboración de avalúos de inmuebles.

No podrán encontrarse incursos en las causales de inhabilidad e incompatibilidad consagradas en la Constitución Política, Código de Ética, Conducta y Buen Gobierno de la **SAE SAS** en especial el incumplimiento de obligaciones contractuales, la Ley o las causales especiales de rechazo contenidas en la presente convocatoria, que lo inhabilite o lo pongan en situación de incompatibilidad, con ocasión de la presentación de su postulación y de la Inscripción en el Registro de la Lista de Avaluadores.

No podrán estar inmersos en ningún conflicto de interés de los previstos en tales disposiciones, ni tampoco estar reportados en el Boletín de Responsables Fiscales de la Contraloría General de la República, y, deberán cumplir los demás requisitos requeridos en la presente convocatoria, los cuales se acreditarán mediante los documentos certificados expedidos por la entidad y/o autoridad que fuere competente, conforme con la ley colombiana.

Cuando el representante legal de la sociedad se encuentre limitado en sus facultades para contratar y comprometer a la sociedad, deberá acreditar mediante los documentos exigidos por la ley, que ha sido facultado para presentar postulación y firmar los documentos que se deriven de esta.

En los postulantes conjuntos, cada uno de sus integrantes deberá cumplir con las exigencias antes descritas. Adicionalmente, deberá indicarse la calidad de sus representantes, los términos y alcance de la participación de las personas jurídicas que lo integran, la designación de la persona que los representará bajo las condiciones antes indicadas y allegar el documento contentivo de la postulación conjunta donde deben consagrarse las reglas básicas de la relación entre los integrantes y su responsabilidad. Dicho documento de constitución deberá consagrar la posibilidad que todos los miembros se hagan solidarios en el 100% de las responsabilidades asumidas en virtud de su inscripción en el Registro de la Lista de Avaluadores, de lo contrario **SAE SAS** se facultará para el rechazo de la postulación.

3.2. DOCUMENTOS JURÍDICOS DE LA POSTULACIÓN

3.2.1 CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA POSTULACIÓN (Anexo No. 2)

Deberá elaborarse de acuerdo con el modelo suministrado por la **SAE SAS**.

Deberá ser suscrita por el representante legal de la persona jurídica o el representante de la postulación conjunta, en la cual se manifieste que se conocen y aceptan todas las especificaciones y condiciones consignadas en el presente documento y las obligaciones que asume al momento de encontrarse registrado en la Lista de Avaluadores y manifieste expresamente el no encontrarse incurso en inhabilidades, incompatibilidades o conflictos de interés para contratar, junto con las demás declaraciones y autorizaciones en ella contenidas.

En la carta de presentación, el postulante deberá indicar cuál información de la suministrada en su postulación es de carácter reservado, señalando la norma que le otorga tal carácter.

La vigencia de la postulación no podrá ser inferior a sesenta (60) días calendario contados a partir de la fecha de cierre de la presente convocatoria.

Si el postulante no presenta la carta, o falta la suscripción de la misma, o no está suscrita por el representante legal o falta la presentación en original, o no corresponde al formato del Anexo No.2 se entenderá que la postulación NO CUMPLE JURIDICAMENTE y por lo tanto será RECHAZADA.

3.2.2. CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL Y AUTORIZACIÓN

El postulante interesado en ser inscrito en el Registro de Avaluadores debe ser persona jurídica legalmente constituida, con domicilio en Colombia, con una vigencia de por lo menos diez (10) años de anterioridad a la fecha de apertura de la convocatoria.

El objeto social principal de la persona jurídica o de cada una de las que conformen postulaciones conjuntas, conforme a lo descrito en el certificado de existencia y representación legal debe referirse de forma clara a la actividad de elaboración de avalúos de inmuebles para bienes urbanos y/o rurales.

La certificación sobre existencia y representación legal deberá haber sido expedida con fecha no mayor a treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de presentación de su postulación. En este certificado debe constar que el término de duración de la persona jurídica no será inferior a la del plazo de vigencia de la inscripción en el Registro de Avaluadores y un año (1) más. En el

caso de postulaciones conjuntas, cada uno de sus integrantes, persona jurídica de naturaleza societaria, deberá cumplir estas condiciones.

La omisión en la presentación de estos documentos será SUBSANABLE en los términos y condiciones que indique SAE SAS.

3.2.3. DOCUMENTO DE CONFORMACIÓN DE POSTULACIONES CONJUNTAS

Los miembros de POSTULACIONES CONJUNTAS deberán presentar (en original) el documento de constitución., el cual deberá cumplir con lo siguiente:

- Expresar si la participación es a título de Consorcio o de Unión Temporal.
- Los miembros del consorcio o unión temporal se obligan a responder solidariamente por el cumplimento del 100% de su postulación y por la prestación del servicio objeto de la presente convocatoria, incluidas las sanciones que se generen por su incumplimiento total o parcial, conforme lo establecido en el artículo 43 del Manual de Contratación adoptado por SAE SAS.
- Hacer la designación de la persona que tendrá la representación de postulante conjunto. Si al representante del postulante conjunto se le imponen limitaciones y éste las excede con la presentación de la postulación y/ para su Inscripción en el Registro de Avaluadores, se entenderá que la postulación no cumple jurídicamente.
- Señalar que la duración de la postulación conjunta no será inferior a la del plazo de vigencia de la inscripción en el Registro de Avaluadores adicionado en un (1) año más.
- El objeto social de los integrantes del consorcio o unión temporal debe corresponder al establecido para los postulantes que se presenten de manera individual bajo las condiciones señaladas en los presentes términos. No se aceptarán Consorcios o Uniones Temporales que se encuentren conformadas con personas jurídicas constituidas como sociedades comerciales, cuyo objeto principal no corresponda al objeto señalado en la presente invitación, siendo requisito insubsanable, que todos sus integrantes tengan estas mismas calidades.

Si el postulante omite éste documento, no lo presenta en original, falta la firma de todos y cada uno de sus integrantes, será causal de rechazo. Este documento no es subsanable y la postulación NO CUMPLE JURÍDICAMENTE.

3.2.4. GARANTIA DE SERIEDAD DE LA POSTULACIÓN Y DE LAS OBLIGACIONES QUE SE GENEREN A PARTIR DEL REGISTRO EN LA LISTA DE AVALUADORES

Para garantizar a la SAE SAS la seriedad de la postulación y el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la convocatoria y las que se generen al formar parte del Registro de la Lista de Avaluadores, el postulante deberá constituir y entregar junto con la postulación, un pagaré en blanco con la carta de instrucciones que para el efecto elaborará la SAE SAS.

En caso de presentarse postulantes conjuntos, el pagare deberá ser firmado por cada uno de los integrantes.

Salvo fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados, si el postulante no se mantiene en el Registro de la Lista de Avaluadores o no acepte la asignación de avalúos o conceptos técnicos el pagare se hará efectivo a favor de la **SAE SAS** a título de indemnización anticipada de perjuicios,

SAE SAS devolverá a solicitud de los postulantes no seleccionados en la presente convocatoria, el pagare.

La postulación será rechazada, cuando se omita la presentación del pagare o se presente sin alguno de los requisitos exigidos, de conformidad con el anexo No. 3.

3.2.5. CERTIFICACIÓN DE PAGOS Y APORTES DE LEY

El postulante deberá acreditar el pago de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, pensión, administradora de riesgos profesionales (ARP), caja de compensación familiar, de los últimos seis (6) meses, mediante certificación expedida por el Revisor Fiscal, cuando este exista de acuerdo con los requerimientos de ley o en su defecto por el representante legal.

Esta certificación, expedida de conformidad con lo previsto en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, deberá hacer mención expresa a cada uno de los aportes antes mencionados.

La **SAE SAS** se reserva el derecho a solicitar copia de la anterior documentación.

En el caso de postulantes conjuntos, cada uno de los integrantes, deberá anexar la documentación establecida en este numeral, de acuerdo con la naturaleza jurídica de cada uno de ellos.

En caso que el postulante, no tenga personal a cargo y por ende no esté obligado a efectuar el pago de aporte parafiscales y seguridad social, debe también bajo la gravedad de juramento, indicar esta circunstancia en la mencionada certificación.

La presentación incompleta o la omisión de este documento será SUBSANABLE en los términos y condiciones que indique la SAE SAS.

3.2.6. FOTOCOPIA DEL RUT

La omisión en la presentación de este documento será SUBSANABLE en los términos y condiciones que indique la SAE SAS.

3.2.7. RESOLUCION MINISTERIO GRANDES CONTRIBUYENTES

Los Avaluadores que sean considerados como grandes contribuyentes y/o auto retenedores, deberán adjuntar fotocopia(s) de la(s) resolución(s) emitida por la DIAN donde se les declare como tales.

La omisión en la presentación de este documento será SUBSANABLE en los términos y condiciones que indique la SAE SAS.

3.2.8. FOTOCOPIA DE LA CÉDULA DE CIUDADANÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL

La omisión en la presentación de este documento será SUBSANABLE en los términos y condiciones que indique la SAE SAS.

3.2.9. POSTULANTES CONJUNTOS

En el caso de Postulantes Conjuntos, cada uno de los integrantes deberá anexar la documentación establecida en el numeral 3.2., conforme a la naturaleza de cada uno de los integrantes.

3.3. REQUISITOS TÉCNICOS

La entidad procederá a verificar que cada uno de los postulantes cumpla con los requisitos técnicos exigibles en los presente términos, en todo caso la entidad se encontrará habilitada para requerir aclaraciones o correcciones de los documentos aportados para acreditar dichos requisitos.

3.3.1. EXPERIENCIA DEL POSTULANTE

El postulante deberá demostrar la suscripción de cuatro (4) contratos cuyo objeto corresponda a la elaboración de Zonas Homogéneas Geoeconómicas o avalúos que hayan sido ejecutados en los últimos cinco (5) años contados a partir de la fecha de apertura o iniciación de la presente convocatoria,

Para efectos de acreditar los requisitos mínimos exigibles en el presente numeral el postulante deberá acreditar la existencia de los mismos con los siguientes documentos:

- Hasta cuatro (4) certificaciones donde conste que ha suscrito el contrato y que este se ha ejecutado en los últimos cinco (5) años solicitados.
- Cada certificación que se anexe para acreditar la experiencia mínima requerida debe contener la siguiente información

  - ✓ Empresa o entidad contratante.
  - ✓ Fecha de Iniciación (debe indicar mínimo mes y año).
  - ✓ Fecha de terminación (debe indicar mínimo mes y año).
  - ✓ Valor del contrato por honorarios percibidos

Cuando las certificaciones no incluyan todos los datos solicitados, soportará dicha información adjuntando copia del contrato, acta de terminación o su respectiva acta de entrega a satisfacción y/o liquidación, documentos en los cuales se puede constatar la información faltante.

3.3.2. DIRECTOR TÉCNICO DE PROYECTO

El postulante deberá acreditar que para la prestación del servicio contará con un Director Técnico de Proyecto que atenderá y coordinará de manera permanente toda la operación de los avalúos que le sean asignados al postulante, así como en la atención oportuna de los requerimientos y consultas que remita la **SAE SAS**.

El Director Técnico deberá ser profesional en alguna de estas disciplinas: Arquitecto, ingeniero civil, ingeniero topográfico, topógrafo, ingeniero catastral y geodesta, economista o administrador de empresas y contar con experiencia general en la elaboración de avalúos no menor a diez(10) años contados a partir de la fecha de iniciación de la presente convocatoria, así como una experiencia especifica no menor a tres (3) años en la dirección de proyectos de avalúos de más de 800 inmuebles, la cual deberá acreditarse dentro de dicho período.

El postulante deberá acreditar los siguientes requisitos:

- Carta individual de compromiso con el postulante, en la ejecución de los avaluados asignados a la persona jurídica postulante.
- Copia del acta de grado o diploma en la que conste que el titulo fue otorgado.
- Copia de la tarjeta o matrícula profesional vigente.
- Copia del registro abierto de avaluadores vigente en las categorías de inmuebles urbanos y rurales.
- Hasta diez certificaciones donde conste que ha ejercido funciones como, director, coordinador o supervisor de proyectos de avalúos, durante los diez últimos años, contados con anterioridad a la fecha de iniciación de la presente invitación, y en la que se evidencie una experiencia específica no menor a tres (3) años. en la dirección de proyectos de avalúos de más de 800 inmuebles.
- Cada certificación que se anexe para acreditar la experiencia mínima requerida al Director Técnico debe contener la siguiente información.
  - ✓ Empresa o entidad en la que laboró o a la que prestó el servicio (Dirección y Teléfono).
  - ✓ Objeto y obligaciones.
  - ✓ Número de proyectos ejecutados en desarrollo de esta vinculación y número de avalúos realizados por cada proyecto.
  - ✓ Fecha de Iniciación (debe indicar mínimo mes y año).
  - ✓ Fecha de terminación (debe indicar mínimo mes y año).

Cuando las certificaciones no incluyan todos los datos solicitados, soportará dicha información adjuntando copia del contrato, acta de terminación o su respectiva acta de entrega a satisfacción y/o liquidación, documentos en los cuales se puede constatar la información faltante.

3.3.3. COORDINADOR DEL PROYECTO

El postulante deberá acreditar que para la prestación del servicio contará con un Coordinador de Control de Calidad que velará por asignar, distribuir y administrar la solicitud y entrega de los informes de avalúo a la Gerencia Técnica de la **SAE SAS**, así como para que sean remitidos en los términos consagrados en el Acta de Asignación, al comité de evaluación y la Gerencia Técnica de la **SAE SAS**, ante cualquier solicitud de aclaración o corrección que resulte exigible por parte de la entidad.

El Coordinador de Control de Calidad deberá ser profesional en alguna de estas disciplinas arquitecto, ingeniero civil, ingeniero topográfico, ingeniero catastral y geodesta, economista, administrador de empresas y contar con experiencia general en la elaboración de avalúos no menor a ocho (8) años contados a partir de la fecha de iniciación de la presente convocatoria, así como una experiencia especifica no menor a dos (2) años en la coordinación de proyectos de avalúos, la cual deberá acreditarse dentro del periodo correspondiente a los dos (2) años, contados a partir de la fecha de iniciación de la presente convocatoria.

Para efectos de verificación de los requisitos técnicos exigibles en el presente numeral, el postulante deberá acreditar la existencia de los mismos con los siguientes documentos:

- Carta individual de compromiso con el postulante, en la ejecución de los avaluados asignados a la persona jurídica postulante.
- Copia del acta de grado o diploma en la que conste que el titulo fue otorgado.
- Copia de la tarjeta o matrícula profesional vigente.

- Copia del registro abierto de avaluadores vigente en las categorías de inmuebles urbanos y rurales.
- Certificaciones donde conste que ha ejercido como Avaluador o coordinador de proyectos de avalúos.
- Hasta cinco (5) certificaciones en la que conste la experiencia en coordinación de proyectos de avalúos.

  Cada certificación que se anexe para acreditar la experiencia requerida debe contener la misma información que se hace exigible para acreditar la experiencia del Director Técnico y que se encuentra debidamente discriminada en el numeral 3.3.1., de los presentes términos.

Cuando las certificaciones no incluyan todos los datos solicitados, soportará dicha información adjuntando copia del contrato, acta de terminación o su respectiva acta de entrega a satisfacción y/o liquidación, documentos en los cuales se puede constatar la información faltante.

Se debe tener en cuenta que la experiencia se tomará de acuerdo con la normativa aplicable para cada profesión.

3.3.4. CCOMITE TECNICO DE AVALUOS

La SAE SAS exige que cada uno de los avalúos solicitados sea aprobado previamente por un comité técnico de evaluación conformado por cuatro (4) profesionales en alguna de estas disciplinas Arquitectura, Ingeniería Civil, Ingeniería Topográfica, topógrafo, Ingeniería Catastral y Geodesia, Agronomía, Economía o Administración de Empresas, los cuales deberán firmar los respectivos avalúos

Dichos miembros deberán acreditar que han hecho parte en calidad de miembros de por lo menos cinco (5) comités técnicos de avalúos, durante los últimos cinco (5) años contados a partir de la fecha de apertura de la presente invitación.

Para efectos de acreditar los requisitos exigibles en el presente numeral el postulante deberá acreditar la existencia de los mismos con los siguientes documentos:

- Carta individual de compromiso con el postulante, en la ejecución de los avaluados asignados a la persona jurídica postulante.
- Copia del acta de grado o diploma por cada miembro del comité.
- Copia de la tarjeta o matrícula profesional vigente, por cada miembro del comité.
- Copia del registro abierto de avaluadores vigente en la categoría de inmuebles urbanos y rurales.
- Certificaciones donde conste que ha sido miembro de un comité técnico de evaluación de avalúos, durante los cinco (5) últimos años contados con anterioridad a la fecha de iniciación de la presente convocatoria.
- Cada certificación que se anexe para acreditar la experiencia de los miembros del comité técnico debe contener la siguiente información:

  - ✓ Empresa o entidad en la que participo como miembro de Comité Técnico.
  - ✓ Fecha de Iniciación (debe indicar mínimo mes y año).
  - ✓ Fecha de terminación (debe indicar mínimo mes y año).
  - ✓ Ubicación, tipo y valor de los inmuebles sobre los cuales fue miembro de comité.

Nota: Todos los requisitos técnicos serán subsanables conforme y en los tiempos establecidos por SAE SAS

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 refleje la información requerida con corte a 31 de diciembre de 2016.

Si el postulante no está inscrito en el RUP deberá presentar el Balance General con corte a 31 de diciembre de 2016, firmado por el Representante Legal y Contador Público o el Revisor Fiscal si a él hay lugar, allegando fotocopia de la Tarjeta Profesional tanto del Contador como del Revisor Fiscal que firman los Estados Financieros, vigente a la fecha de cierre del presente proceso.

3.4.1. INDICADORES FINANCIEROS

Los postulantes para ser habilitados deberán acreditar el cumplimiento de los siguientes indicadores de capacidad financiera:

INDICADOR	INDICE REQUERIDO
Índice de Liquidez	Mayor o igual a 1.5
Índice de Endeudamiento	Menor o igual a 60%
Capital de trabajo	Mayor o igual a $600.000.000,00

Los proponentes deberán acreditar su capacidad financiera demostrando que cuentan con:

- Índice de Liquidez

Determina la capacidad que tiene un proponente para cumplir con sus obligaciones de corto plazo. A mayor índice de liquidez, menor es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones de corto plazo

Se determina la Liquidez, medida como Activo Corriente sobre Pasivo Corriente, según el caso, así: IL = Activo Corriente / Pasivo Corriente

- Índice de Endeudamiento

Determina el grado de endeudamiento en la estructura de financiación (pasivos y patrimonio) del proponente. A mayor índice de endeudamiento, mayor es la posibilidad del proponente de no poder cumplir con sus pasivos.

Se obtiene el porcentaje de endeudamiento, resultante de dividir el Pasivo Total por el Activo Total.

(Pasivo Total / Activo Total)

- Capital de trabajo

Este indicador representa la liquidez operativa del proponente, es decir el remanente del

proponente luego de liquidar sus activos corrientes (convertirlos en efectivo) y pagar el pasivo de corto plazo.

Se calcula con la siguiente formula:

CT = Activo Corriente - Pasivo Corriente

CAPITULO IV

ACUERDOS DE SERVICIOS

4.1. OBJETIVO

Establecer los lineamientos y procedimientos para la prestación del servicio a cargo de los avaluadores que resultaren seleccionados en la presente convocatoria.

4.2. NORMATIVIDAD LEGAL Y APLICABLE

Decreto 1420 del 24 de julio de 1998, Artículo 23 y artículo 2
Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi,
Ley 1708 de 2014
Ley 675 de 2001
Ley 1673 de 2013
Decreto 422 de marzo de 2000
Decreto 466 de marzo 16 del 2000.
Resolución 1299 de 2010
Resolución 0388 de 2012
Las demás normas aplicables de las Entidades con las que contrate SAE

4.3. OBLIGACIONES DEL AVALUADOR.

- ✓ Dar cumplimiento a las instrucciones impartidas por la **SAE SAS** en desarrollo de la respectiva Acta de Asignación a la que alude la presente convocatoria.
- ✓ Suscribir el pagaré en los términos indicados en la presente convocatoria.
- ✓ Prestar los servicios requeridos en la forma descrita en el presente capitulo
- ✓ Recibir la información relativa a los inmuebles objeto de avalúo de parte de la **SAE SAS**, verificar su contenido y dar aviso a la **SAE SAS** dentro de los dos (2) días siguientes a su recepción de la información que haga falta.
- ✓ Cumplir con la metodología y disposiciones legales aplicables a la realización de los avalúos, así como con las normas que le resulten atribuibles por la naturaleza jurídica de la **SAE SAS**.
- ✓ Cumplir con los tiempos de entrega y condiciones de contenido de los avalúos, establecidos dentro de la respectiva Acta de Asignación, so pena de la **no** asignación de nuevos avalúos y del no pago del trabajo realizado inadecuadamente.

- ✓ Asignar peritos especializados e idóneos en cada tipo de inmueble a avaluar verificando que los mismos cumplan con las exigencias previstas de ley.

- ✓ Elabora, diligenciar y Cargar el informe de avalúo en el aplicativo de la entidad para su revisión y aprobación, así como todos los documentos a que haya lugar para la correcta identificación y valoración de los inmuebles asignados al Registro de Avaluadores, para lo cual deberá contar con el equipo que sea compatible con la plataforma de SAE SAS.

- ✓ Informar sobre los cambios de los peritos avaluadores, comité técnico, coordinador de proyecto o director de proyecto, entregando hojas de vida para su revisión y aprobación, los cuales deben cumplir con un perfil igual o superior al solicitado en la convocatoria.

- ✓ Atender en forma oportuna los requerimientos de avalúos que solicita la **SAE**.

- ✓ Asistir a las reuniones a las que cite la **SAE** mediante cualquier medio.

- ✓ Propender en todo momento por su imparcialidad, razón por la cual deberá dar aviso de cualquier circunstancia que crea pueda constituir conflicto de interés, inhabilidad o incompatibilidad con los intereses de la **SAE**.

- ✓ Obrar con lealtad y buena fe, evitando las dilaciones que pudieran presentarse en la ejecución de los servicios.

- ✓ Ejecutar nuevamente los avalúos que no sean aceptados por la **SAE** sin costo adicional.

- ✓ Proteger la información confidencial que eventualmente le sea entregada por la **SAE**, o que llegue a conocer en razón a la ejecución de la labor encomendada.

- ✓ Guardar absoluta reserva sobre el contenido de los documentos que la **SAE** ponga a su disposición para la ejecución de los servicios contratados y guardar absoluta confidencialidad de los avalúos realizados.

- ✓ Cumplir con lo estipulado en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, así como en el artículo 2 de la Ley 901 de 2004, y en el artículo 60 de la Ley 610 de 2000, además de las disposiciones que los modifiquen, sustituyan, complementen o reglamenten, en el evento en que les aplique.

- ✓ Los peritos designados para la realización de los avalúos, deben estar inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores y no presentar sanciones que impidan el ejercicio de su actividad.

- ✓ Devolver los valores cancelados por la realización de los avalúos si se comprueba fallas en cuanto a la metodología o que obró de mala fe, asumiendo las consecuencias económicas, legales y penales que dicha actuación genere, y los perjuicios que pueda causarle a la **SAE**, so pena de hacer efectivo el pagaré.

- ✓ Los Avaluadores registrados en la lista de Avaluadores no podrán negarse a la ejecución de los avalúos requeridos por la **SAE** y en caso de hacerlo será causal de exclusión en el registro.

- ✓ Presentar exposiciones de sustentación técnica sobre los avalúos efectuados cuando la **SAE** lo considere pertinente.

- ✓ Asumir de manera solidaria cualquier inconsistencia que llegaren a presentar los avalúos y que por las mismas se originen acciones de carácter judicial, patrimonial o administrativo en contra de la **SAE.**

- ✓ Realizar los avalúos de conformidad con la metodología establecida por la SAE SAS

- ✓ El informe técnico por medio del cual el Avaluador emite concepto de valor, y describe las demás características propias de los inmuebles, deberá ser firmado como mínimo por 4 avaluadores inscritos en el RAA.

- ✓ Cumplir con los términos y vigencias requeridos por la SAE SAS para las diferentes actividades relacionadas con la ejecución en el Acta de Asignación.

- ✓ Las Actas de Asignación deberán ser suscritas por los Gerentes Regionales de acuerdo con sus competencias y por el Avaluador seleccionado, contando con la respectiva disponibilidad presupuestal.

- ✓ Una vez suscrita el Acta de Asignación deberá solicitarse el compromiso presupuestal a la Gerencia Financiera, como también surtir el trámite respectivo para el correspondiente pago.

5.5. OBLIGACIONES DE SAE SAS

La **SAE SAS** se obliga a:

- ✓ Suministrar a los Avaluadores del Registro la documentación que se requiera para desarrollar la actividad encomendada, mediante comunicación oficial.

- ✓ Cuando la SAE SAS establezca documentos adicionales requeridos para el estudio técnico, autorizará a la sociedad registrada para que obtenga los mismos de acuerdo al trámite previo realizado por la entidad para su consecución.

- ✓ Informar de manera inmediata y por escrito, de las modificaciones que con posterioridad se realicen al acuerdo de servicios descrito en el presente capitulo.

- ✓ Indicar por escrito las razones por las cuales se pide la revisión o presenta la impugnación a los avalúos presentados, con los requisitos exigidos en este documento.

- ✓ Pagar el valor de los avalúos que efectivamente se realicen, carguen y aprueben en el aplicativo a entera satisfacción.

- ✓ Llevar una carpeta de cada uno de las sociedades Avaluadoras seleccionadas que contenga la documentación y comunicaciones inherentes a la relación comercial establecida, así como las cartas donde se evidencia la entrega del presente documento y las modificaciones que con posterioridad se realicen.

- ✓ Permitir y facilitar el acceso a los inmuebles sobre los cuales se deben realizar informes avaluatorios en el tiempo estipulado, con el fin de evitar retrasos en la entrega del informe.

Nota: El ingreso al registro de la lista de avaluadores no implica asignación en la realización de avalúos y quedará supeditada a la necesidad de avaluar inmuebles o que su avalúo sea actualizado o ratificado conforme a la metodología. En ningún caso existirá obligación por parte de **SAE SAS** para la asignación de un número mínimo de avalúos.

5.6. TIEMPOS Y VIGENCIAS

- ✓ Después de suscrito el Acta de Asignación la sociedad avaluadora tendrá dos (2) días hábiles para la asignación del Avaluador encargado y coordinar con la **SAE SAS** la respectiva visita física al predio objeto de avalúo.

- ✓ El termino para efectuar la inspección física descrita en precedencia, se contará a partir del mismo día en que se efectúo la solicitud de avalúo por parte de la **SAE SAS**, salvo para aquellas solicitudes realizadas con posterioridad al medio día dado que para estas se contabilizará el término de dos (2) días a partir del día siguiente de la solicitud.

- ✓ Una vez realizado el procedimiento anterior la sociedad avaluadora adscrita, comunicará vía correo electrónico a la **SAE SAS** la fecha y hora de visita a cada uno de los inmuebles.

- ✓ Los avalúos deben ser entregados y cargados en el aplicativo que la SAE SAS indique, en un plazo no mayor a veinte (20) días calendario siguientes a la fecha de la visita al inmueble; teniendo en cuenta el formato de Informe Técnico establecido por la **SAE SAS** y el cual hará parte integral del presente documento como Anexo 4 – Formato Informe de Avaluó Urbano y Anexo 5 - Formato Informe de Avaluó Rural. Si se trata de correcciones o revisión de avalúos, el tiempo se reducirá a la mitad de los tiempos establecidos anteriormente.

- ✓ Los avalúos solicitados con ocasión de ferias inmobiliarias, brigadas comerciales o cualesquiera otras jornadas de comercialización, así como las actualizaciones de avalúos deberán ser entregados en un plazo no mayor a 15 días calendario desde la fecha de visita al inmueble.

- ✓ Los avalúos, actualizaciones y ratificaciones tendrán vigencia, de acuerdo a lo estipulado en la ley aplicada a la entidad.

- ✓ Los tiempos establecidos en este documento son de obligatorio cumplimiento y se entenderán incorporados en el Acta de Asignación respectiva suscrito con las sociedades Avaluadoras adscritas, salvo los casos excepcionales, debidamente justificados en donde el experto requiere de tiempos adicionales y los mismos han sido acordados con la **SAE SAS**.

- ✓ El informe técnico de avalúo solamente será objeto de recepción por parte de la **SAE SAS** si se encuentra debidamente suscrito por el representante legal de la sociedad avaluadora, conforme a lo solicitado por la SAE SAS en la presente convocatoria y en el Acta de Asignación respectiva.

- ✓ En caso que la sociedad avaluadora considere necesario la obtención de documentos adicionales a los inicialmente entregados por la **SAE SAS** para la elaboración del avalúo deberá efectuar dicho requerimiento dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la fecha de visita del inmueble.

- ✓ El incumplimiento injustificado de cualquiera de los tiempos y vigencias aquí establecidas dará por terminado vínculo jurídico, se hará efectivo el pagaré y se excluirá del registro de avaluadores a la sociedad.

5.7. TARIFAS DE LOS AVALUOS Y ACTUALIZACIONES.

La sociedad avaluadora deberá tener en cuenta que la SAE SAS realizará el pago de acuerdo a los honorarios establecidos en el cuadro No. 1 y 2, los cuales incluyen la totalidad de gastos y tributos en que deba incurrir el contratista para la elaboración del avalúo solicitado por la SAE SAS.

Cualquier disposición legal o acto administrativo que llegare a modificar las tarifas contenidas en la citada invitación se entenderá aceptado y acogido por las sociedades Avaluadoras con el solo hecho de su inscripción en el registro de la **SAE SAS**, sin perjuicio de los cambios que ello represente.

Tanto para los predios urbanos como rurales, el valor de los honorarios se determinará por el número total de metros cuadrados del bien avaluado de manera acumulativa entre los rangos establecidos, como lo muestra el cuadro No. 1 para urbanos y el cuadro No. 2 para rurales.

Cuadro No.1 Bienes Urbanos

HONORARIOS AVALÚOS BIENES URBANOS						
No.	**RANGO EN MT2**				**VALOR MT2**	**VALOR TOTAL HONORARIOS (Tope Maximo)**
1	Por los primeros	0.01	Hasta	200.00	3,689.00	737,800.00
2	Por los siguientes	200.01	Hasta	400.00	2,934.00	1,173,600.00
3	Por los siguientes	400.01	Hasta	800.00	2,389.00	1,911,200.00
4	Por los siguientes	800.01	Hasta	2,000.00	1,886.00	3,772,000.00
5	Por los siguientes	2,000.01	Hasta	5,000.00	1,207.00	6,035,000.00
6	Por los siguientes	5,000.01	Hasta	10,000.00	705.00	7,050,000.00
7	Por los siguientes	10,000.01	En adelante		136.00	25 SMMLV

NOTA: Cuando la extensión del bien supere el tope de diez mil metros cuadrados (10.000 m2), los honorarios se cancelarán a ciento treinta y seis pesos ($ 136) el metro cuadrado adicional, manteniéndose los valores consignados en el cuadro No.1 para los primeros diez mil metros cuadrados (10.000 m2).

Cuadro No.2 Bienes Rurales

HONORARIOS AVALÚOS BIENES RURALES						
No.	RANGO EN MTZ				VALOR MT2	VALOR TOTAL HONORARIOS (Tope Maximo)
1	Por los primeros	0.01	Hasta	3,000.00	463.00	1,389,000.00
2	Por los siguientes	3,000.01	Hasta	5,000.00	392.00	1,960,000.00
3	Por los siguientes	5,000.01	Hasta	20,000.00	235.00	4,700,000.00
4	Por los siguientes	20,000.01	Hasta	50,000.00	71.00	3,550,000.00
5	Por los siguientes	50,000.01	Hasta	100,000.00	41.00	4,100,000.00
6	Por los siguientes	100,000.01	Hasta	300,000.00	15.00	4,500,000.00
7	Por los siguientes	300,000.01	Hasta	500,000.00	8.00	4,000,000.00
8	Por los siguientes	500,000.01	En adelante		5.00	25 SMMLV

NOTA: Cuando la extensión del bien supere el tope de quinientos mil metros cuadrados (500.000 m2), los honorarios se cancelarán a cinco pesos ($ 5) el metro cuadrado adicional, manteniéndose los valores consignados en el cuadro No.2 para los primeros quinientos mil metros cuadrados (500.000 m2).
Consideraciones para el pago de los honorarios por concepto de avalúos:

- VALOR MÁXIMO DE LOS HONORARIOS: La SAE cancelará como valor máximo por concepto de honorarios el equivalente a 25 salarios mínimos mensuales legales vigentes, incluido el IVA, así el resultado de multiplicar el número de metros cuadrados de un bien por el valor de los honorarios establecidos en los cuadros No. 1 y 2 sea superior.

- PARÁGRAFO SEGUNDO: VALOR MÍNIMO DE LOS HONORARIOS: La SAE cancelará como valor mínimo por concepto de honorarios el equivalente a un salario mínimo mensual legal vigente, incluido el IVA para los inmuebles urbanos y dos salarios mínimo mensual legal vigente, incluido el IVA para los inmuebles rurales, así el resultado de multiplicar el número de metros cuadrados de un bien por el valor de los honorarios establecidos en el cuadro 1 y 2 sea inferior.

- La facturación se efectuará por el Folio de Matricula Inmobiliaria F.M.I. de cada bien y no por unidad inmobiliaria.

- Cuando existan bienes superiores a diez (10) predios, de las mismas características y en la misma localización los honorarios se liquidarán sobre el 70% del valor mínimo liquidado de acuerdo a lo establecido en los cuadros No. 1 y 2.

- Los valores por honorarios registrados en la facturación se aproximarán, con el fin de eliminar el cobro de centavos.

- Los valores por honorarios establecidos en el cuadro 1 y 2se incrementarán cada año conforme al Índice de Precios al Consumidor (I.P.C.).

Los valores señalados por concepto de honorarios por la elaboración de avalúos comerciales de bienes inmuebles establecidos en el cuadro 1 y 2 entraran a regir a partir de la inscripción al registro de avaluadores.

Una vez aprobado el avalúo, la sociedad avaluadora radicará factura por la prestación del servicio en la correspondencia de la **SAE SAS** antes del día quince (15) de cada mes acompañada de los soportes respectivos si se han generado gastos reembolsables.

Una vez radicadas las facturas con el cumplimiento de los requisitos establecidos por SAE, el certificado de cumplimiento por parte del Gerente Técnico de la SAE SAS y el pago de parafiscales, pagará el valor correspondiente dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes, mediante trasferencia, para lo cual deberá presentar certificación bancaria.

En caso que llegaren a existir eventos de avalúos objetados por **SAE SAS** sin que se remita la debida justificación por parte de la entidad avaluadora o esta última se niegue a su aclaración, no se le cancelará el valor del avalúo y será causal de retiro del Registro de la Lista de Avaluadores.

5.8. GASTOS REEMBOLSABLES

Se pagarán como gastos reembolsables todos aquellos gastos que sean necesarios para la consecución de los documentos necesarios para realizar el avalúo, tales como copias de escrituras, certificaciones de uso del suelo, entre otros que deberá ser aprobados previamente por el Gerente Regional acreditando el gasto de manera documental.

Para los avalúos realizados a los inmuebles ubicados en los departamentos de San Andres y Providencias, Guainía, Vichada, Putumayo y Leticia la SAE SAS reconocerá como gastos reembolsables el costo de desplazamiento aéreo únicamente, previa aprobación del supervisor.

5.9. MODIFICACIONES ACUERDOS DE SERVICIO

El acuerdo de servicio a que hace referencia el capítulo IV de esta invitación, podrá ser objeto de modificaciones, adiciones o complementaciones por parte de la **SAE SAS**, situación que los postulantes aceptan con la sola presentación de su postulación comprometiéndose a cumplir con dichas modificaciones so pena de ser excluidos en el registro de avaluadores.

Si el proponente encuentra discrepancias u omisiones en los presentes términos, o en los demás documentos que forman parte de la presente convocatoria, o si presenta alguna duda relacionada con algún aspecto de los términos, deberá dirigirse por escrito o al correo electrónico registroavaluadores2017@saesas.gov.co y en las oportunidades previstas para tales efectos y obtener una aclaración al respecto antes de la presentación de su propuesta y dentro del plazo establecido en los presentes términos. En caso de no hacer lo anterior, se entenderá que no existen dudas y que se aceptan totalmente las condiciones de los términos objeto de la presente convocatoria.

Cordialmente,

MARIA VIRGINIA TORRES DE CRISTANCHO
Presidenta

Aprobó: Mauricio Solorzano Arenas - Vicepresidente Jurídico
Revisó: Fabiola Ocampo Santa - Gerente de Contratos