

**Sociedad de Activos Especiales S.A.S.  
SAE S.A.S.**

**Conformación del Registro de Avaluadores de los inmuebles  
que se encuentren a cargo de SAE SAS**

**INVITACIÓN PÚBLICA**

**No. 003 - 2013**

**Bogotá D.C. Octubre de 2013**

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

### INVITACIÓN PÚBLICA

No. 03 - 2013

---

#### 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, se permite invitar 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 prestar el servicio de qué trata el presente documento, a presentar sus postulaciones para la conformación del Registro de Avaluadores que prestaran el servicio de avalúos corporativos, incluyendo su actualización, así como la emisión de conceptos técnicos respecto de experticias realizadas, sobre los inmuebles que se encuentren a cargo de SAE SAS, ubicados en todo el territorio nacional.

SAE SAS se rige por el derecho privado y las normas internas que la regulan y dará aplicación al artículo 209 de la C.P, al igual que otras que resulten pertinentes y en todo caso aquellas que se relacionen con la prestación de servicios avalúos corporativos, incluyendo su actualización, así como la emisión de conceptos técnicos respecto de experticias realizadas sobre los inmuebles.

En tal sentido, la presente invitación ha sido publicada y podrá ser consultada a través de la página Web [www.saesas.com.co](http://www.saesas.com.co) durante los períodos que más adelante se indican.

Si el proponente encuentra discrepancias u omisiones en los presentes términos, o en los demás documentos que forman parte del presente concurso, o si presenta alguna duda relacionada con algún aspecto de los términos, deberá dirigirse inmediatamente por escrito o al correo electrónico [concursopublico0032013@saesas.com.co](mailto:concursopublico0032013@saesas.com.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 del presente concurso.

Los presentes términos de referencia no constituyen jurídicamente una oferta, sino invitaciones a los interesados a presentar sus ofertas a SAE SAS, quien por ese hecho no asume compromiso alguno de continuar con el proceso de selección o de concluirlo mediante selección de alguna de las ofertas. En consecuencia y en atención a los intereses de SAE SAS, ésta podrá en cualquier momento dar por terminado el proceso de selección sin adjudicarlo.

Sólo serán consideradas las postulaciones que se presenten dentro del término de la Invitación y cumplan las estipulaciones aquí consignadas.

### 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** es una entidad creada por el Gobierno Nacional con el fin de adquirir, administrar, comercializar, intermediar, enajenar y arrendar a cualquier título, bienes muebles, inmuebles, unidades comerciales, empresas, sociedades, acciones, cuotas sociales, y partes de interés en sociedades civiles y comerciales, sin distinción de su modalidad de constitución, así como el cobro y recaudo de los frutos producto de los mismos, respecto de los cuales se haya decretado total o parcialmente medidas de incautación, extinción de dominio, comiso, decomiso, embargo, secuestro o cualquier otra que implique la suspensión del poder dispositivo en cabeza de su titular o el traslado de la propiedad del bien a la Nación, por orden de autoridad competente conforme a los procedimientos establecidos por la ley para tales fines. .

En consecuencia, **SAE SAS** mediante este proceso de invitación, está interesada en conformar un Registro de Avaluadores para que presten los servicios correspondientes a la elaboración, actualización, así como la emisión de conceptos técnicos respecto de experticias realizadas 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 en el capítulo V de esta invitación y en el Contrato de Prestación de Servicios que celebrará

La ejecución de los servicios que el Avaluador prestará a **SAE SAS**, se efectuará una vez celebrado el Contrato de Prestación de Servicios y a partir de la suscripción del "Acta de Asignación" la cual podrá ser suscrita, individualmente por cada inmueble asignado para avalúo o en forma global, de conformidad con el inventario de avalúos que sean objeto de asignación.

Los servicios de evaluador deberán ser prestados en todo el territorio nacional por lo que el postulante que radique sus postulaciones deberá hacerlo teniendo en cuenta que deberá encontrarse en la capacidad para prestar sus servicios a nivel nacional.

**SAE SAS** aceptará la oferta que resulte más favorable a los intereses de la Entidad por cumplir con la totalidad de los requisitos establecidos en estos términos de referencia y haber obtenido el mayor puntaje, conforme a los criterios que se establecen más adelante.

### 1.2. INMUEBLES OBJETO DE AVALUO CORPORATIVO

Los inmuebles sobre los cuales se prestará el servicio de avalúos corporativos, incluyendo su actualización, así como la emisión de conceptos técnicos respecto de experticias realizadas, serán aquellos que se encuentren a cargo de **SAE SAS**, ubicados en todo el territorio nacional.

### 1.3. COBERTURA

Para la prestación del servicio de qué trata el presente Concurso Público se suscribirá un (1) Contrato que tendrá cobertura a nivel nacional.

Los Avaluadores seleccionados al finalizar el presente proceso de vinculación podrán ser parte de la red de Avaluadores de **SAE SAS**, previa suscripción del correspondiente Contrato de Prestación de Servicios, sin que por este hecho surjan obligaciones a cargo de **SAE SAS** de asignar un número determinado de avalúos, toda vez que el reparto de los mismos se efectuará bajo criterios de proporcionalidad e igualdad pero en armonía con el volumen de activos recibidos y su disponibilidad administrativa y jurídica.

La postulación presentada deberá contemplar la capacidad de prestar el servicio en todo el territorio nacional, por lo que no serán válidas aquellas postulaciones parciales en las que se indique la prestación del servicio para determinadas regiones del país.

#### **1.4. DEFINICIONES**

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

**Contrato de Prestación de Servicios:** Es el documento que será suscrito por **SAE SAS** y los postulantes que resulten seleccionados para ser Inscritos en el Registro de Avaluadores. Contiene las obligaciones generales a las que debe sujetarse el Avaluador para la prestación de sus servicios.

**Registro de Avaluadores:** Corresponde al listado de evaluadores que se conformará una vez concluido el proceso de vinculación descrito en la presente invitación, el cual podrá ser modificado a juicio de **SAE SAS**, en razón a la evaluación que se efectúe de tiempo en tiempo a la gestión del evaluador o la necesidad de iniciar un nuevo proceso de selección, si a criterio de **SAE SAS** esto último resultare conveniente.

**Avalúo Corporativo:** Es un proceso colegiado que garantiza la participación de un número plural de peritos evaluadores, los cuales tienen su RNA vigente; procediendo a revisar, estudiar, certificar y aprobar por unanimidad el dictamen peritral final, el cual fue presentado por el perito asignado o comisionado por la entidad evaluadora a la cual se le solicitó el informe de Avalúo. Para efectos de la presente definición se entenderán como número de miembros del comité técnico un máximo de cinco (5) sin embargo los avalúos corporativos podrán ser suscritos por un mínimo de tres (3).

**RNA:** Es una lista cuya integración y actualización, corresponde reglamentar a la Superintendencia de Industria y Comercio, que incluye personas capacitadas para realizar avalúos requeridos por las entidades oficiales o territoriales autorizadas por la ley en esta actividad.

#### **1.5. REQUISITOS PARA LA SELECCIÓN E INSCRIPCIÓN DE LOS AVALUADORES**

Para la selección de los Avaluadores que harán parte del Registro, **SAE SAS** ha establecido el esquema de selección que se describe a continuación:

1. Cumplimiento de los requisitos mínimos de carácter Jurídico y Técnico.
2. Ponderación de los factores de calificación establecidos por **SAE SAS**
3. Comunicación de la decisión de **SAE SAS** de inscribirlo en el Registro de Avaluadores.
4. Suscripción del Contrato de Prestación de Servicios.
5. Inscripción en el Registro de Avaluadores de **SAE SAS**.

El oferente que no cumpla con los requisitos mínimos que se describen en el Capítulo III de esta invitación, será rechazado y como consecuencia de ello, no le serán evaluados los aspectos denominados de ponderación contenidos en el Capítulo IV.

## 1.6. LEYES Y JURISDICCIÓN APLICABLE

La presente invitación se encuentra sometida al derecho privado. Los documentos que se suscriban como resultado de la inscripción de los Avaluadores en el correspondiente Registro, están sujetos a la legislación y jurisdicción Colombiana, así como al Contrato de Prestación de Servicios suscrito por las Partes.

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 **SAE SAS**.

## 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 **SAE SAS** se hará responsable de los mismos, ni tampoco de que no se alcancen las expectativas que sirvieron de base para la formulación de la postulación.

El oferente mantendrá indemne a **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. PRINCIPIO DE SELECCIÓN OBJETIVA

Este proceso se rige por el principio de selección objetiva, con base en el cual, la escogencia e inscripción en el Registro de Avaluadores se hace al ofrecimiento más favorable a la Entidad y a los fines que ella busca, sin tener en consideración factores de afecto o de interés o cualquier otra clase de motivación subjetiva, limitándose estrictamente a lo señalado en la presente invitación y la correspondencia con los intereses de **SAE SAS**.

## 1.9. ADMISIBILIDAD O RECHAZO DE LAS POSTULACIONES

Las postulaciones serán admisibles cuando hayan sido presentadas oportunamente y se hallen ajustadas a la presente invitación. Es decir, cuando cumplan todos y cada uno de los requisitos aquí establecidos y no se hallen comprendidas en uno de los siguientes casos:

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 y Buen Gobierno de **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 o no subsane correcta o completamente y dentro del término fijado, la información o documentación solicitada por **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 contraria 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 ostenten 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 **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 natural o 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 **SAE SAS**.
18. La persona natural o 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 natural o 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 **SAE SAS** alguna de las obligaciones surgidas en virtud del contrato celebrado con cualesquiera de aquellas.
21. Quien sea deudor moroso de CENTRAL DE INVERSIONES S.A. o **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 natural o jurídica, cuyo representante legal, accionista, socio o miembro de la Junta Directiva haya sido o sea contratista de **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 **SAE SAS**, bajo la modalidad de outsourcing 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 jurídica, sus representantes legales y socios de las inmobiliarias que hacen parte del registro de **SAE SAS**
25. 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 **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 evaluadores ya seleccionados.

#### **1.10. SELECCIÓN DE AVALUADORES E INSCRIPCION EN EL REGISTRO**

Acorde con lo indicado en este Capítulo, los cinco (5) primeros Avaluadores que cumplan con los requisitos señalados en esta invitación y que se describen en los Capítulos III y IV, que

arrojen la mejor puntuación entre las postulantes presentados, serán seleccionados e inscritos en el Registro de Avaluadores de **SAE SAS**, conforme a la evaluación efectuada.

Para la inscripción en el Registro, el Avaluador adjuntará con su postulación, dos copias debidamente suscritas y sin salvedades o limitaciones del Contrato de Prestación de Servicios cuyo formato corresponde al Anexo No 2 de los presentes Términos, el cual, de ser seleccionado para su inscripción le será devuelto numerado y con firma del Representante Legal de **SAE SAS**.

En el evento que efectuado este análisis, no pueda conformarse el Registro de Avaluadores, **SAE SAS** se reserva la facultad de seleccionar menos, siempre que cumplan con los requisitos mínimos exigibles.

Así mismo, **SAE SAS** se reserva la facultad de entregar o no un inventario de inmuebles al Avaluador que haga parte del Registro de Avaluadores, quien con la presentación de su postulación, acepta que su inscripción en el Registro de Avaluadores, no obliga a **SAE SAS** a garantizar un inventario mínimo o una asignación periódica.

## **1.11. RESPONSABILIDAD DERIVADA DE LA PRESENTACION DE LA POSTULACION**

El postulante deberá leer cuidadosamente cada una de las disposiciones de esta invitación incluyendo el Contrato de Prestación de Servicios y evaluará conforme a su experiencia y criterio profesional y autónomo, los riesgos que demande su Inscripción en el Registro 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 suministrar el personal, equipos, estudios, productos, servicios y los demás aspectos que consideren necesarios para la adecuada, suficiente y eficiente prestación del servicio que se desarrollará.

El Avaluador no podrá ceder total o parcialmente o subcontratar la prestación del servicio al que alude la presente invitación, toda vez que la Inscripción es el resultado de la evaluación individual de cada postulante tomado en consideración el puntaje resultante de aspectos técnicos, de estructura organizacional, conforme lo establece el Capítulo IV.

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.

## **1.12. VIGENCIA DE LA INSCRIPCION**

La vigencia de la inscripción en el Registro de Avaluadores, será de un (1) año, sin perjuicio de que **SAE SAS** pueda prorrogarla por el tiempo que estime conveniente.

No obstante lo anterior, **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 acaezcan alguna de las siguientes situaciones:

- a) Por el incumplimiento de las obligaciones previstas a su cargo y que se encuentren contenidas en la presente invitación, el Contrato de Prestación de Servicios o las instrucciones suministradas por **SAE SAS**.
- b) Por los resultados que arroje la evaluación que **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 **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 **SAE SAS**.
- d) Por la presentación de acciones judiciales, administrativas o patrimoniales en contra de **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 INVITACION

#### 2.1. APERTURA DEL PROCESO

De acuerdo con el cronograma dispuesto, la invitación a presentar postulaciones para la conformación del Registro de Avaluadores se publicará en la página Web de la SAE [www.saesas.com.co](http://www.saesas.com.co), el 3 de octubre de 2013 hasta el 21 de Octubre de 2013, fecha prevista para el cierre de la invitación.

#### 2.2. PUBLICACIÓN DE LA INVITACIÓN

El aviso que informe de la iniciación del proceso se publicará en la página Web de la SAE [www.saesas.com.co](http://www.saesas.com.co).

#### 2.3. AUDIENCIA DE ACLARACIONES, FORMULACIÓN DE OBSERVACIONES Y PREGUNTAS

A partir del 3 de octubre de 2013 y hasta las 4:00 pm del día 9 de octubre de 2013 cualquier interesado podrá formular observaciones, preguntas y solicitar aclaraciones a la invitación, a la cuenta de correo [concursopublico0032013@saesas.com.co](mailto:concursopublico0032013@saesas.com.co), para lo cual es obligatorio que en el campo del asunto se coloque el nombre de la persona jurídica interesada.

No son admisibles las consultas telefónicas ni las visitas personales.

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

**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 **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, **SAE SAS** se reserva la facultad de efectuar respuestas en bloque, clasificándolas según el tema consultado. Así mismo **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.

No obstante lo anterior el 7 de octubre de 2013 a las 9.00 a.m., **SAE SAS** realizará en las instalaciones de la Entidad ubicadas en la carrera 17 No. 93 A 41 Piso segundo de la ciudad de Bogotá y en la carrera 3<sup>a</sup> No. 12-40 oficina 1103 del Centro Financiero La Ermita de la Ciudad de Cali, una audiencia con el objeto de precisar el contenido y alcance de los términos de condiciones. Los participantes en la audiencia podrán presentar las observaciones que consideren necesarias. Como resultado de lo debatido en la audiencia o cuando **SAE SAS** lo estime conveniente, se podrán realizar las modificaciones pertinentes al término de Condiciones

## 2.4. ADENDOS Y AVISOS

**SAE SAS** se reserva la facultad para hacer adendos o modificaciones a los términos de la invitación, en los plazos previstos en el cronograma de la invitación.

Todos los adendos que se efectúen a la presente invitación, así como los demás documentos expedidos sobre la Invitación para conformación del Registro de Avaluadores, serán publicados en la página Web de **SAE SAS** y formarán parte integral de los mismos.

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

## 2.5. ENTREGA DE LAS POSTULACIONES

El postulante deberá presentar la postulación desde la fecha de apertura de la invitación y hasta la fecha prevista para su cierre, en idioma español, impresas en original y una (1) copia, la cual debe ser idéntica 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. 1, sin enmendaduras, tachones, ni borrones. Toda tachadura o enmendadura para ser tenida en cuenta, debe estar aclarada o convalidada con la firma al pie de la misma, de quien suscribe la carta de presentación de la postulación.

Queda entendido que la firma del interesado en la carta de presentación 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.  
Invitación para conformar Registro de Avaluadores  
No. 03 - 2013

(ORIGINAL, PRIMERA COPIA)

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

La presentación de la postulación implica el conocimiento de la legislación colombiana en materia de contratación y la aceptación de todas las condiciones y obligaciones establecidas en el presente documento, así como la evaluación independiente que habrá de haber efectuado el

interesado respecto de la conveniencia de desarrollar la gestión en los términos establecidos por **SAE SAS**.

**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.

## 2.6. LUGAR, HORA Y FECHA DE CIERRE DE LA INVITACIÓN

La invitación se cerrará en la sede de **SAE SAS**, localizada en la Carrera 17 No. 93 A 41 Piso Segundo de la ciudad de Bogotá el día 21 de Octubre de 2013 a las 4:00 p.m.

En tal oportunidad se levantará un acta donde se consignarán los nombres de los postulantes y el número de folios de sus postulaciones, acorde con las postulaciones que hayan sido presentadas en las oficinas de **SAE SAS**, ubicadas en la Carrera 17 No. 93 A 41 Piso Segundo de la ciudad de Bogotá.

No se aceptarán postulaciones dejadas en un lugar diferente a la sede de **SAE SAS** en Bogotá; 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 consideraran extemporáneas **y por ende se rechazarán**.

**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 **SAE SAS**. Vencida esta hora no se aceptarán postulaciones.

## 2.7. EVALUACION DE LAS POSTULACIONES Y PUBLICACION DE RESULTADOS PROVISIONALES

Las ofertas serán revisadas, analizadas y evaluadas por una Comisión evaluadora de ofertas designada por **SAE SAS**, dentro del plazo comprendido entre el 21 de Octubre de 2013 y el 28 de Octubre de 2013 y publicará los resultados provisionales de la evaluación en su página web [www.saesas.com.co](http://www.saesas.com.co), el día 29 de Octubre de 2013.

## 2.8. 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 escrita o a través del correo de la invitación [concursopublico0032013@saesas.com.co](mailto:concursopublico0032013@saesas.com.co) el día 30 de Octubre de 2013 hasta las 4:00 p.m., una vez recibidas las observaciones si hubiere lugar a las mismas, se procederá a publicar los resultados definitivos de la evaluación el día 31 de Octubre de 2013.

## 2.9. PRÓRROGA DEL CRONOGRAMA DE LA INVITACIÓN

Cuando **SAE SAS** lo estime conveniente, prorrogará antes de su vencimiento, cualquiera de los términos y fechas previstos en el cronograma de la presente invitación, lo cual dará a conocer a través de su página Web [www.saesas.com.co](http://www.saesas.com.co).

## 2.10. CRONOGRAMA DEL PRESENTE CONCURSO

ETAPA	FECHA INICIO	FECHA TERMINACIÓN
PUBLICACIÓN BORRADORES	OCTUBRE 3 DE 2013	OCTUBRE 3 DE 2013
AUDIENCIA ACLARACIÓN DE TERMINOS	OCTUBRE 7 DE 2013	OCTUBRE 7 DE 2013
PREGUNTAS	OCTUBRE 3 DE 2013	OCTUBRE 9 DE 2013
RESPUESTAS	OCTUBRE 3 DE 2013	OCTUBRE 10 DE 2013
PUBLICACIÓN TÉRMINOS DEFINITIVOS	OCTUBRE 11 DE 2013	OCTUBRE 11 DE 2013
CIERRE PRESENTACIÓN OFERTAS	OCTUBRE 11 DE 2013	OCTUBRE 21 DE 2013
EVALUACIÓN DE OFERTAS	OCTUBRE 21 DE 2013	OCTUBRE 28 DE 2013
PUBLICACIÓN RESULTADOS PROVISIONALES DE EVALUACIÓN	OCTUBRE 29 DE 2013	OCTUBRE 29 DE 2013
OBSERVACIONES A RESULTADOS PROVISIONALES DE EVALUACIÓN	OCTUBRE 30 DE 2013	OCTUBRE 30 DE 2013
PUBLICACIÓN DE LA EVALUACIÓN DEFINITIVA	OCTUBRE 31 DE 2013	OCTUBRE 31 DE 2013
ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO	NOVIEMBRE 01 DE 2013	NOVIEMBRE 01 DE 2013
SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO	NOVIEMBRE 05 DE 2013	NOVIEMBRE 05 DE 2013

## 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, **SAE SAS** realizará el estudio de las postulaciones en sus ámbitos Jurídico 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 y no habrá lugar a la evaluación de los factores de calificación a los que hace alusión el Capítulo IV.

#### 3.1. REQUISITOS JURÍDICOS

##### 3.1.1. CALIDAD DE LOS POSTULANTES

Los participantes en el presente proceso de selección, quienes deberán ser personas jurídicas constituidas como agremiaciones, asociaciones, federaciones, lonjas o sociedades comerciales (i) directamente o (ii) en consorcio o unión temporal, deberán comprender dentro de su objeto social principal 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 y Buen Gobierno de **SAE SAS**, la Ley o las causales especiales de rechazo contenidas en la presente invitación, 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 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 invitación, 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, hasta por el valor total del mismo, en el caso de resultar seleccionado. Para estos efectos, la cuantía de la presente invitación se estima en la suma de **CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$400.000.000,00) M/CTE.**

En uniones temporales o consorcios, 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 constitución del consorcio o unión temporal, en 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 de las responsabilidades asumidas en virtud de su inscripción en el Registro 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. 1)**

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

Deberá ser suscrita por el representante legal de la persona jurídica, el representante del consorcio o de la unión temporal, en la cual se manifieste que se conocen y aceptan todas las especificaciones y condiciones consignadas en el presente documento y el Contrato de Prestación de Servicios, y se manifieste expresamente el no encontrarse inciso en inhabilidades, incompatibilidades o conflictos de interés para contratar, junto las demás declaraciones y autorizaciones en ella contenidas.

En la carta de presentación, el oferente deberá indicar cuál información de la suministrada en su postulación es de carácter reservado, señalando la norma que le otorga tal carácter, salvo que ella se requiera para la comparación de las postulaciones y la determinación de la mejor, caso en el cual, al optar por concursar en el presente proceso, a dicha información podrá acceder cualquier participante.

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 invitación.

***Si el oferente 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.1. 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 como, Agremiación, Federación, Lonja o sociedad comercial, con domicilio en Colombia, con una vigencia de por lo menos diez (10) años de anterioridad a la fecha de apertura de la invitación.

El objeto social principal de la persona jurídica conforme a lo descrito en el certificado de existencia y representación legal debe referirse de forma clara y expresa a la actividad de elaboración de avalúos corporativos de inmuebles,

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 cinco años (5) más. En el caso de los Consorcios y Uniones Temporales, cada uno de sus integrantes, persona jurídica de naturaleza societaria, deberá cumplir estas condiciones.

Para efectos de acreditar la existencia y representación legal de Sociedades Civiles constituidas como agremiaciones, federaciones o similares será únicamente exigible la presentación de la resolución administrativa que habilita su constitución, acompañado del documento que acredite la representación legal actual de la misma.

***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 CONSORCIOS Y UNIONES TEMPORALES**

Los miembros del Consorcio o Unión temporal, personas jurídicas deberán presentar (en original) el documento de constitución del Consorcio o Unión Temporal en el cual deberá cumplirse lo siguiente:

- Expresar si la participación es a título de Consorcio o de Unión Temporal. Si se trata de Unión Temporal, sus miembros, deberán señalar los términos y alcance (actividades y

porcentaje) de su participación en la postulación y en su ejecución, los cuales no podrán ser modificados sin el consentimiento previo y escrito de **SAE SAS**.

- Hacer la designación de la persona que tendrá la representación del Consorcio o de la Unión Temporal. Si al representante del Consorcio o Unión Temporal se le imponen limitaciones y éste las excede con la presentación de la postulación y/o la suscripción del Contrato de Prestación de Servicios para su Inscripción en el Registro de Avaluadores, se entenderá que la postulación no cumple jurídicamente.
- Señalar que la duración del Consorcio o Unión Temporal no será inferior a la del plazo de vigencia de la inscripción en el Registro de Avaluadores 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 aceptaran 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.
- Los miembros del consorcio o unión temporal se obligan a responder solidariamente por el cumplimiento del 100% de su postulación y por la prestación del servicio objeto de la presente invitación, incluidas las sanciones que se generen por su incumplimiento total o parcial.

***Si el oferente omite éste documento, no lo presenta en original, falta la firma de todos y cada uno de sus integrantes, o el representante del Consorcio o Unión Temporal se le imponen limitaciones y éste las excede con la presentación de la postulación y/o la aceptación de la inscripción en el Registro de Avaluadores. Este documento no es subsanable y la postulación NO CUMPLE JURÍDICAMENTE.***

### **3.2.4. GARANTIA DE SERIEDAD DE LA POSTULACIÓN**

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la invitación y el contrato de prestación de servicios el postulante deberá constituir y entregar junto con la postulación, una garantía de seriedad de la misma, expedida por una compañía aseguradora o una garantía bancaria a favor de entidades particulares, cuyo beneficiario sea **SAE SAS** por una suma equivalente a **\$400.000.000,00** y una vigencia de sesenta (60) días calendario contados a partir de la fecha límite de presentación de las postulaciones.

En caso de presentarse participación de consorcios o uniones temporales, la garantía de seriedad de la postulación deberá ser tomada por cada uno de los integrantes del consorcio o Unión Temporal y debe estar suscrita por cada uno de sus representantes.

En caso de prórroga del plazo de la invitación se deberá ampliar la garantía de seriedad por el período de la prórroga, si la vigencia inicial no cubre este nuevo término.

Salvo fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados, si el adjudicatario no cumpliera las condiciones y obligaciones establecidas en esta invitación, y en especial la de suscribir el Contrato de Prestación de Servicios, contribuir al lleno de los requisitos necesarios para la ejecución del objeto de la presente invitación, constituir la póliza de cumplimiento y mantener lo

declarado en su postulación, la garantía de seriedad se hará efectiva a favor de **SAE SAS** a título de indemnización anticipada de perjuicios, pudiendo **SAE SAS** recurrir a las demás acciones civiles y penales que puedan ser instauradas.

**SAE SAS** devolverá a solicitud de los postulantes no seleccionados en la presente invitación, la garantía de seriedad de la postulación, una vez se cumpla con la totalidad de las obligaciones derivadas de esta invitación, necesarias para dar inicio a la prestación de los servicios.

Los postulantes deberán adjuntar el recibo o constancia de pago de la prima de la póliza.

En caso de presentarse garantía bancaria, ésta deberá tener la siguiente leyenda: “la presente garantía será pagada por el garante dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha del acto que declare el incumplimiento del postulante”.

***La postulación será rechazada, cuando se omita la póliza de seguros o la garantía bancaria que aquí se exige. En el evento que se encuentren inconsistencias en los datos consignados en la póliza o no se alleguen los documentos que acreditan su pago, estos serán subsanables en los términos que indique la entidad.***

### **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.

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

En el caso de consorcios o uniones temporales, cada uno de los integrantes de consorcio o unión temporal, 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 omisión en la presentación de este documento será SUBSANABLE en los términos y condiciones que indique 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 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 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 SAE SAS.***

### **3.2.9. CONSORCIOS O UNIONES TEMPORALES**

En el caso de consorcios o uniones temporales, cada uno de los integrantes de consorcio o unión temporal, deberá anexar la documentación establecida en el numeral 3.2., conforme a la naturaleza de cada uno de los integrantes.

## **3.3. REQUISITOS MÍNIMOS TÉCNICOS**

Como primera fase del proceso de evaluación de postulantes, la entidad procederá a verificar que cada uno de ellos, cumpla con los requisitos mínimos exigibles en los presente términos, el postulante que no atienda las condiciones requeridas como mínimos no estará habilitado para ser objeto de evaluación en los factores de ponderación, en todo caso la entidad se encontrará habilitada para requerir aclaraciones o correcciones de los documentos aportados para acreditar los requisitos mínimos, siempre que los aspectos por aclarar o corregir no impliquen una mejora de la postulación.

### **3.3.1. 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 **SAE SAS**.

El Director Técnico deberá ser Arquitecto, ingeniero civil, ingeniero topográfico, ingeniero catastral y geodesa, economista o administrador de empresas y contar con experiencia general en la elaboración de avalúos no menor a quince (15) años contados a partir de la fecha de iniciación de la presente invitación, así como una experiencia específica en la dirección de proyectos de avalúos de más de 500 inmuebles, no menor a tres (3) años, la cual deberá acreditarse dentro del período correspondiente a los últimos cinco (5) años contados a partir de la fecha de iniciación de la presente invitación.

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

- Copia del acta de grado o diploma en la que conste que el título fue otorgado.
- Copia de la tarjeta o matrícula profesional vigente.
- Certificaciones donde conste que ha ejercido funciones como avaluador, director, coordinador o supervisor de proyectos de avalúos, durante cada uno de 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 en la dirección de proyectos de avalúos de más de 500 inmuebles, no menor a tres (3) años. Las certificaciones enunciadas no podrán exceder de un número de diez (10) certificaciones, y en caso de exceder dicho número solamente serán objeto de evaluación las diez (10) primeras en orden de foliación.
- 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).
  - ✓ Discriminación de cargo y funciones desarrolladas.
  - ✓ 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.

### **3.3.2. 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 coordinación técnica de **SAE SAS** así como para que sean remitidos en los términos consagrados contractualmente, el comité de evaluación y la coordinación técnica de **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 arquitecto, ingeniero civil, ingeniero topográfico, ingeniero catastral y geodesista, economista, administrador de empresas y contar con experiencia general en la elaboración de avalúos no menor a cinco (5) años contados a partir de la fecha de iniciación de la presente invitación, así como una experiencia específica en la coordinación de proyectos de avalúos no menor a dos (2) años, la cual deberá acreditarse dentro del periodo correspondiente a los últimos cinco (5) años contados a partir de la fecha de iniciación de la presente invitación.

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

- Copia del acta de grado o diploma en la que conste que el título fue otorgado con una antelación no menor a cinco (5) años contados a partir de la fecha de apertura de la presente invitación.
- Copia de la tarjeta o matrícula profesional vigente.
- Certificaciones donde conste que ha ejercido funciones como evaluador o coordinador de proyectos de avalúos, durante cada uno de los cinco (5) últimos años contados con anterioridad a la fecha de iniciación de la presente invitación. Las certificaciones enunciadas no podrán exceder de un número de cinco (5) certificaciones, y en caso de exceder dicho número solamente serán objeto de evaluación las cinco (5) primeras en orden de foliación.
- Certificaciones en la que conste la experiencia en coordinación de proyectos de avalúos cuyo término de duración sumado no sea menor a dos (2) años contado dentro de los últimos cinco años anteriores a la fecha de apertura de la presente invitación.
- Cada certificación que se anexe para acreditar la experiencia mínima 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.

### 3.3.3 AUXILIAR CONTROL DE CALIDAD

El postulante deberá acreditar que para la prestación del servicio contará con un Auxiliar de Control de Calidad que velará por revisar y verificar los aspectos de forma para la entrega de los informes de avalúo a la coordinación técnica de **SAE SAS**, sirviendo de filtro entre los peritos evaluadores, el comité de evaluación y la coordinación técnica de **SAE SAS**, ante cualquier solicitud de aclaración o corrección que resulte exigible por parte de la Entidad. Para este cargo, se deberá garantizar total permanencia y disponibilidad durante el periodo de la ejecución del contrato, **SAE SAS** se reserva la facultad de solicitar la hoja de vida del auxiliar, en el evento en que el mismo cambie durante la ejecución del contrato con el fin de verificar que este cumple con los requisitos exigidos en la invitación.

El auxiliar de control de calidad deberá ser arquitecto, ingeniero civil, ingeniero topográfico, ingeniero catastral y geodesta, economista, administrador de empresas, egresado o estudiante como mínimo de octavo semestre en las especialidades antes mencionadas y contar con experiencia general en el manejo de documentación, información predial y manejo del paquete office, no menor a un (1) año contado a partir de la fecha de iniciación de la presente invitación.

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

- Copia del acta de grado o diploma en la que conste que el título fue otorgado, o certificado expedido por la institución académica donde conste el semestre académico en curso y materias aprobadas.

- Certificaciones donde conste que ha ejercido funciones como auxiliar en proyectos de avalúos o que involucren información predial, durante un (1) año contado con anterioridad a la fecha de iniciación de la presente invitación.
- Cada certificación que se anexe para acreditar la experiencia mínima requerida al auxiliar control de calidad debe contener la siguiente información:
  - ✓ Empresa o entidad en la que laboró o a la que prestó el servicio (Dirección y Teléfono).
  - ✓ Discriminación de cargo y funciones desarrolladas.
  - ✓ 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.

### **3.3.4. COMITÉ TÉCNICO**

Los miembros que conforman el comité técnico de evaluación de los avalúos corporativos que encomendará **SAE SAS** deberán corresponder a cinco (5) profesionales en Arquitectura, Ingeniería Civil, Ingeniería Topográfica, Ingeniería Catastral y Geodesia, Agronomía, Economía o Administración de Empresas, los cuales deberán acreditar que han hecho parte en calidad de miembros de por lo menos un comité técnico de evaluación de avalúos cada año durante los últimos cinco (5) años contados a partir de la fecha de apertura de la presente invitación.

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:

- Carta individual de compromiso y exclusividad con el postulante, en la participación del proyecto, firmada por cada uno de los cinco (5) miembros del comité.
- 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.
- Certificaciones donde conste que ha sido miembro de un comité técnico de evaluación de avalúos, durante cada uno de los cinco (5) últimos años contados con anterioridad a la fecha de iniciación de la presente invitación. Las certificaciones enunciadas no podrán exceder de un número de cinco (5) certificaciones, y en caso de exceder dicho número solamente serán objeto de evaluación las cinco (5) primeras en orden de foliación.
- 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).

### **3.3.5. AVALUADORES**

La firma Avaluadora que presente su postulación deberá acreditar que cuenta con por lo menos cinco (5) peritos Avaluadores adscritos a su red, que correspondan a profesionales en las áreas

de Ingeniera Catastral y Geodesia, Topografía, Ingeniería Civil, Arquitectura, Economía, Geografía, Agronomía, con matrícula profesional vigente, que acredite como mínimo cinco (5) años de experiencia en la elaboración de avalúos de bienes inmuebles urbanos y rurales y se encuentre debidamente inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores de la Superintendencia de Industria y Comercio.

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

- Carta individual de compromiso y exclusividad con el postulante, en la participación del proyecto, firmada por cada uno de los cinco (5) avaluadores solicitados.
- Copia del acta de grado o diploma por cada uno de los cinco (5) Avaluadores solicitados, en la que conste que el título fue otorgado con una antelación no menor a cinco (5) años contados a partir de la fecha de apertura de la presente invitación.
- Copia de la tarjeta o matrícula profesional vigente por uno de los cinco (5) Avaluadores solicitados.
- Certificaciones por cada uno de los cinco (5) Avaluadores solicitados, donde conste que han ejercido funciones como avaluador, durante cada uno de los cinco (5) años solicitados. Las certificaciones enunciadas no podrán exceder de un número de seis (6) certificaciones.
- Documento expedido por la Superintendencia de Industria y Comercio, por cada uno de los cinco (5) Avaluadores solicitados, donde conste el número de registro como avaluador.
- Cada certificación que se anexe para acreditar la experiencia mínima 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.

### 3.3.6. COBERTURA

Teniendo presente que el servicio deberá ser prestado en todo el territorio nacional, los postulantes deberán garantizar la cobertura en todo el territorio nacional, para lo cual deberán diligenciar el formato establecido en el Anexo No. 3 de los presentes términos, en el cual manifestaran bajo la gravedad de juramento que garantizan la cobertura nacional.

### 3.3.7. 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 invitación, cuya suma resultante de todos los contratos no sea inferior a **CUATROCIENTOS**

**MILLONES DE PESOS (\$400.000.000,00) M/CTE**, correspondiendo dicho valor al monto de honorarios pagados por los servicios prestados.

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:

- Certificaciones donde conste que ha suscrito el contrato y que este se ha ejecutado durante los cinco (5) años solicitados, Las certificaciones enunciadas no podrán exceder de un número de tres (3) certificaciones. Por lo que en caso de excederse se evaluarán únicamente las tres primeras en orden de foliación
- 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.

***NOTA: Para efectos de la acreditación de los requisitos mínimos correspondientes a Director Técnico del Proyecto, Coordinador de Control de Calidad, auxiliar control calidad, Avaluadores, estos son excluyentes, por lo que no podrá incluirse un mismo recurso que acredite el cumplimiento de los distintos cargos exigibles.***

## CAPITULO IV

### FACTORES DE PONDERACION

#### **4.1. FACTORES DE EVALUACIÓN Y ESCOGENCIA PARA LA CONFORMACIÓN DEL REGISTRO DE AVALUADORES**

Los factores y los puntajes máximos que serán asignados a cada uno de ellos son los siguientes:

FACTORES	PUNTAJES
<b>FORMACION Y EXPERIENCIA ESPECÍFICA ACREDITADA DEL DIRECTOR DEL PROYECTO</b>	<b>20 PUNTOS</b>
<b>FORMACION Y EXPERIENCIA ESPECÍFICA ACREDITADA DEL COORDINADOR DE CONTROL DE CALIDAD</b>	<b>15 PUNTOS</b>
<b>FORMACION Y EXPERIENCIA ESPECÍFICA ACREDITADA DEL COMITÉ TÉCNICO</b>	<b>25 PUNTOS</b>
<b>FORMACION Y EXPERIENCIA ESPECÍFICA ACREDITADA DE LOS AVALUADORES</b>	<b>20 PUNTOS</b>
<b>EXPERIENCIA DEL PROPONENTE</b>	<b>20 PUNTOS</b>
<b>TOTAL</b>	<b>100 PUNTOS</b>

Efectuada la calificación de los factores de ponderación por parte de la entidad, tendrán derecho a ser parte del Registro de Avaluadores de **SAE SAS** los cinco (5) primeros postulantes que obtengan el mayor puntaje que resulte de la sumatoria efectuada sobre los puntos obtenidos, en todos los factores objeto de calificación.

En caso de que después de aplicar los anteriores criterios, los oferentes aún sigan empatadas, el criterio de desempate será el orden de llegada en la radicación de la oferta.

##### **4.1.1. FORMACION Y EXPERIENCIA ESPECÍFICA ACREDITADA DEL DIRECTOR DEL PROYECTO (20 Puntos)**

###### **4.1.1.1 Formación Académica del Director Técnico (4 Puntos)**

El postulante que acredite en su Director Técnico estudios de Especialización correspondientes a Avalúos o Gerencia y/o Dirección de Proyectos tendrá derecho a un total de cuatro (4) puntos, para tales fines deberá acreditar copia del diploma o acta de grado en el que conste la existencia del título.

Los cuatro (4) puntos se otorgarán con solo acreditar un estudio de especialización y no se asignarán puntos adicionales por otros posgrados, así correspondan al ramo de avalúos o gerencia de proyectos.

#### 4.1.1.2. Experiencia en Dirección de Proyectos (6 puntos)

**Por cada año de experiencia adicional a la requerida y acreditada para el cumplimiento de los mínimos exigibles en el numeral 3.3.1, respecto a la dirección de proyectos de avalúos de más de 500 inmuebles, se asignará un puntaje adicional de dos (2) puntos por año acreditado, hasta un máximo de seis (6) puntos.**

En consecuencia para la acreditación de esta experiencia adicional serán válidas hasta un máximo de tres (3) certificaciones por lo que en caso de exceder dicho número serán objeto de evaluación exclusivamente las tres (3) primeras en orden de foliación.

Cada certificación que se anexe para acreditar la experiencia adicional 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).
- ✓ Discriminación de cargo y funciones desarrolladas.
- ✓ 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.

#### 4.1.1.3. Experiencia de Elaboración de Avalúos con el Estado (10 Puntos)

El Director Técnico que acredite haber prestado sus servicios como Avaluador a favor de entidades estatales se le asignará un puntaje adicional de cinco (5) puntos por año acreditado, hasta un máximo de diez (10) puntos. Dicha experiencia deberá ser acreditada dentro de los últimos diez años contados con anterioridad a la fecha de apertura de la presente invitación y podrá corresponder a la misma que se acredito como requisito mínimo exigible en el numeral 3.3.1.

En consecuencia para la acreditación de esta experiencia adicional serán válidas hasta un máximo de dos certificaciones por lo que en caso de exceder dicho número serán objeto de evaluación exclusivamente las dos primeras en orden de foliación.

Cada certificación que se anexe para acreditar la experiencia adicional 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).
- ✓ 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.

#### **4.1.2. FORMACION Y EXPERIENCIA ESPECÍFICA ACREDITADA DEL COORDINADOR DE CONTROL DE CALIDAD (15 Puntos)**

##### **4.1.2.1 Formación Académica del Coordinador de Control de Calidad (3 Puntos)**

El postulante que acredite en su Coordinador de Control de Calidad, estudios de Especialización correspondientes a Avalúos o Gerencia y/o Dirección de Proyectos tendrá derecho a un total de tres (3) puntos, para tales fines deberá acreditar copia del diploma o acta de grado en el que conste la existencia del título.

Los tres puntos se otorgarán con solo acreditar un estudio de especialización y no se asignaran puntos adicionales por otros posgrados, así correspondan al ramo de avalúos o gerencia de proyectos.

##### **4.1.2.2. Ejecución de zonas Homogéneas (6 Puntos)**

Se otorgara al Coordinador de Control de Calidad tres (3) puntos por cada año de experiencia en la ejecución de Zonas Homogéneas Físicas y Geoconómicas durante los últimos tres años contados a partir de la apertura de la presente invitación, hasta un máximo de seis (6) puntos.

En consecuencia para la acreditación de esta experiencia adicional serán válidas hasta un máximo de dos certificaciones por lo que en caso de exceder dicho número serán objeto de evaluación exclusivamente las dos primeras en orden de foliación.

Cada certificación que se anexe para acreditar la ejecución de zonas homogéneas debe contener la siguiente información:

- ✓ Empresa o entidad en la que laboró o a la que prestó el servicio (Dirección y Teléfono).
- ✓ 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.

##### **4.1.2.3. Experiencia en Coordinación de Proyectos (6 Puntos)**

Por cada año de experiencia adicional a la requerida y acreditada para el cumplimiento de los mínimos exigibles en el numeral 3.3.2, respecto a la coordinación, asesoría o control de calidad en proyectos de avalúos, se asignará un puntaje adicional de dos (2) puntos por año acreditado,

hasta un máximo de seis (6) puntos.

En consecuencia para la acreditación de esta experiencia adicional serán válidas hasta un máximo de tres certificaciones por lo que en caso de exceder dicho número serán objeto de evaluación exclusivamente las tres primeras en orden de foliación.

Cada certificación que se anexe para acreditar la experiencia adicional 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).
- ✓ Discriminación de cargo y funciones desarrolladas.
- ✓ 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.

#### **4.1.3. FORMACION Y EXPERIENCIA ESPECÍFICA ACREDITADA DEL COMITÉ TÉCNICO (25 Puntos)**

##### **4.1.3.1. Cursos de Actualización (5 puntos)**

Se otorgará a cada miembro del comité técnico, un (1) punto por la realización de cursos de actualización en avalúos, cuya fecha de certificación no sea superior a cinco años contados con anterioridad a la fecha de apertura de la presente invitación, hasta un máximo de cinco (5) puntos, para acreditar el presente factor deber adjuntarse copia de la certificación expedida por la institución que ofreció el curso.

En todo caso solo será válida una certificación por miembro del comité por lo que en caso de aportarse un número mayor de certificaciones por un mismo miembro del comité estas no serán objeto puntaje adicional

##### **4.1.3.2. Ejecución de zonas Homogéneas (10 Puntos)**

Por cada miembro del comité que acredite la ejecución de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas durante los últimos tres años contados a partir de la apertura de la presente invitación, se asignaran cinco (5) puntos hasta un máximo de diez (10) puntos, por lo que dicha experiencia deberá ser evidenciada en solo dos de los cinco miembros del comité.

En consecuencia para la acreditación de esta experiencia adicional serán válidas hasta un máximo de tres (3) certificaciones por lo que en caso de exceder dicho número serán objeto de evaluación exclusivamente las dos primeras en orden de foliación. Sin que se les asignen

puntos adicionales a otros miembros que igualmente lo posean.

Cada certificación que se anexe para acreditar la ejecución de zonas homogéneas debe contener la siguiente información:

- ✓ Empresa o entidad en la que laboró o a la que prestó el servicio (Dirección y Teléfono).
- ✓ 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.

#### **4.1.3.3. Estudios de Especialización (10 Puntos)**

Por cada miembro del comité que acredite haber cursado estudios de especialización de avalúos, se asignaran cinco (5) puntos hasta un máximo de diez (10) puntos, por lo que dicha experiencia deberá ser evidenciada en solo dos de los cinco miembros del comité.

En consecuencia para la acreditación de esta experiencia adicional serán válidas hasta un máximo de dos diplomas o actas de grado. Por lo que en caso de exceder dicho número serán objeto de evaluación exclusivamente las dos primeras en orden de foliación, sin que se les asignen puntos adicionales a otros miembros que igualmente lo posean.

#### **4.1.4 FORMACION Y EXPERIENCIA ESPECÍFICA ACREDITADA DE LOS AVALUADORES (20 Puntos)**

##### **4.1.4.1 Formación Académica Avaluadores (5 Puntos)**

Por cada evaluador que acredite haber cursado estudios de Especialización de Avalúos, se asignara un (1) punto hasta un máximo de tres (3) puntos, por lo que dicha experiencia deberá ser evidenciada en solo tres de los cinco evaluadores, adicionalmente por cada evaluador que acredite estar certificado en la Norma De Competencia Laboral de Avalúos (SENA) se asignara un (1) punto hasta un máximo de dos (2) puntos, por lo que dicha experiencia deberá ser evidenciada en solo dos de los cinco evaluadores.

Para efectos de la ponderación correspondiente a los evaluadores, las dos condiciones son excluyentes, por lo que no podrá evaluarse a un mismo recurso las dos condiciones requeridas.

##### **4.1.4.2 Experiencia Avaluadores (5 Puntos)**

Por cada año de experiencia adicional a la requerida y acreditada para el cumplimiento de los mínimos exigibles en el numeral 3.3.4 respecto a la elaboración de avalúos, se asignará un puntaje adicional de un (1) punto por año acreditado por cada evaluador hasta un máximo de cinco (5) puntos.

En consecuencia para la acreditación de esta experiencia adicional serán válidas hasta un máximo de dos certificaciones por lo que en caso de exceder dicho número serán objeto de evaluación exclusivamente las dos primeras en orden de foliación.

Cada certificación que se anexe para acreditar la experiencia adicional requerida al Avaluador debe contener la siguiente información:

- ✓ Empresa o entidad en la que laboró o a la que prestó el servicio (Dirección y Teléfono).
- ✓ Discriminación de cargo y funciones desarrolladas.
- ✓ 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.

#### **4.1.4.3. Experiencia de Elaboración de Avalúos con el Estado (10 Puntos)**

Los avaluadores que acrediten haber prestado sus servicios como Avaluador a favor de entidades estatales se les asignará un puntaje adicional de cinco (5) puntos por cada dos años acreditados, hasta un máximo de diez (10) puntos, por lo que dicha experiencia deberá ser evidenciada en solo dos de los cinco avaluadores. La experiencia deberá ser acreditada dentro de los últimos diez años contados con anterioridad a la fecha de apertura de la presente invitación y podrá corresponder a la misma que se acredito como requisito mínimo exigible en el numeral 3.3.4.

En consecuencia para la acreditación de esta experiencia adicional serán válidas hasta un máximo de cuatro certificaciones por lo que en caso de exceder dicho número serán objeto de evaluación exclusivamente las cuatro primeras en orden de foliación.

Cada certificación que se anexe para acreditar la experiencia adicional requerida como avaluador debe contener la siguiente información:

- ✓ Empresa o entidad en la que laboró o a la que prestó el servicio (Dirección y Teléfono).
- ✓ 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.

#### **4.1.5. EXPERIENCIA PROPONENTE (20 Puntos)**

Por cada contrato ejecutado adicional a lo solicitado en el capítulo 3.3.6 se asignaran diez (10) puntos. Para tales fines el postulante deberá demostrar la suscripción de hasta dos (2) contratos distintos a los aportados para la acreditación de los mínimos, cuyo objeto corresponda a la elaboración de avalúos en las 4 principales ciudades del país (Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla) que hayan sido ejecutados en los últimos 5 años contados a partir de la fecha de apertura o iniciación de la presente invitación.

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).
- ✓ Cantidad y ubicación de los Avaluos elaborados

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.

## **CAPITULO V**

### **MANUAL DE PROCEDIMIENTOS**

#### **5.1. OBJETIVO**

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

#### **5.2. NORMATIVIDAD LEGAL Y APPLICABLE**

Decreto 1420 del 24 de julio de 1998, Artículo 23 y artículo 2  
Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi,  
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

#### **5.3. OBLIGACIONES DE LAS ENTIDADES AVALUADORAS ADSCRITAS**

Independientemente de las obligaciones inherentes al mandato conferido, las siguientes serán obligaciones que deben cumplir dichas entidades con **SAE SAS**:

- ✓ Obrar de buena fe en todas sus actuaciones.

- ✓ Dar cumplimiento a las instrucciones impartidas por **SAE SAS** en desarrollo de la adscripción a la que alude la presente invitación.
- ✓ Suscribir el Contrato de Prestación de Servicios al que alude la presente invitación.
- ✓ Suscribir las pólizas y garantías en los términos indicados en el Contrato de Prestación de Servicios en la cuantía y plazo especificado.
- ✓ Prestar los servicios requeridos en la forma descrita en el Contrato de Prestación de Servicios en los términos y condiciones previstos expresamente en dicho documento, desarrollando su plena capacidad y sus mejores conocimientos y experiencia, en la atención y prestación de tales requerimientos.
- ✓ Dar cumplimiento a las condiciones establecidas en la presente invitación.
- ✓ Recibir la información relativa a los inmuebles objeto de avalúo de parte de **SAE SAS**, verificar su contenido y dar aviso a **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 **SAE SAS**.
- ✓ Cumplir con los tiempos de entrega y condiciones de contenido de los avalúos, establecidos dentro de este documento, so pena de la no asignación de nuevos avalúos y del no pago del trabajo realizado inadecuadamente.
- ✓ Distribuir por reparto los avalúos asignados a sus peritos afiliados, que estén calificados, con el fin de garantizar la igualdad, transparencia, moralidad, eficiencia, imparcialidad, publicidad y calidad en el proceso.
- ✓ Asignar peritos especializados e idóneos en cada tipo de inmueble a avaluar verificando que los mismos cumplan con las exigencias previstas de ley.
- ✓ Informar sobre los cambios de los peritos valuadores, comité técnico, auxiliar control calidad, coordinador de proyecto o director de proyecto, entregando hojas de vida para su revisión.
- ✓ Atender en forma oportuna los requerimientos de avalúos que solicita **SAE**.
- ✓ Asistir a las reuniones a las que cite **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 **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 **SAE** sin costo adicional.
- ✓ Proteger la información confidencial que eventualmente le sea entregada por **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 **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 a la Lonja, Asociación, Agremiación, Federación o sociedad debidamente adscrita que los agrupe a quien se le haya confiado la realización de la labor valuatoria.
- ✓ 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 **SAE**.
- ✓ Las entidades avaladoras adscritas 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**.

#### 5.4. SANCIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES

No se procederá al pago de los avalúos que se realicen de manera inadecuada, es decir, sin el cumplimiento de los parámetros descritos en este capítulo, pues tal hecho se entiende como un incumplimiento de las obligaciones previstas a cargo de las firmas Avaluadoras y los Peritos Avaluadores designados por ellas.

El incumplimiento a cargo de cualquier tercero o miembro adscrito a las entidades avaladoras contratadas por **SAE SAS**, no podrá constituir causal de justificación alguna frente al retraso e

incumplimiento en que incurra por lo que será responsabilidad exclusiva de la entidad adscrita al registro de avaluadores de **SAE SAS**.

## 5.5. OBLIGACIONES DE SAE SAS

**SAE SAS** se obliga a:

- ✓ Suministrar a las entidades Avaluadoras adscritas la documentación que se requiera para desarrollar la actividad encomendada, mediante comunicación (Ver Anexo No.4 Carta de Solicitud para Realizar Avalúo).
- ✓ Informar de manera inmediata y por escrito, de las modificaciones que con posterioridad se realicen al manual de procedimientos descrito en el presente capítulo.
- ✓ 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 y sean recibidos a entera satisfacción.
- ✓ Llevar una carpeta de cada uno de las entidades 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 valuatorios en el tiempo estipulado, con el fin de evitar retrasos en la entrega del informe.

**Nota:** La adscripción 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. En ningún caso existirá obligación por parte de **SAE SAS** para la asignación de un número mínimo de avalúos.

## 5.6. TÉRMINOS Y VIGENCIAS

- ✓ **SAE SAS** enviará a los avaluadores seleccionados y adscritos, por correo electrónico, la Base de Datos de los inmuebles para solicitud de avalúos a nivel nacional.
- ✓ Despues de recibida la solicitud de Avalúo la entidad avaluadora adscrita tendrá dos (2) días hábiles para la asignación del perito encargado y coordinar con **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 **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 entidad avaluadora adscrita, comunicará vía correo electrónico a **SAE SAS** la fecha y hora de visita a cada uno de los inmuebles.
- ✓ Los avalúos corporativos deben ser entregados en un plazo no mayor a 15 días calendario siguientes a la fecha de la visita al inmueble; teniendo en cuenta el formato de Informe Técnico establecido por **SAE SAS** y el cual hará parte integral del presente documento como anexo 5 y 6. 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 10 días calendario desde la fecha de visita al inmueble.
- ✓ Los avalúos, actualizaciones y ratificaciones tendrán vigencia de un año.
- ✓ Los tiempos establecidos en este documento son de obligatorio cumplimiento y se entenderán incorporados en el Contrato de Prestación de Servicios suscrito con las entidades avaluadoras adscritas, salvo los casos excepcionales, debidamente justificados en donde el experto requiere de tiempos adicionales y los mismos han sido acordados con **SAE SAS**.
- ✓ El informe técnico de avalúo solamente será objeto de recepción por parte de **SAE SAS** si se encuentra debidamente suscrito por El representante legal de la entidad avaluadora adscrita, dos miembros del comité técnico y el perito asignado.
- ✓ En caso que la entidad avaluadora considere necesario la obtención de documentos adicionales a los inicialmente entregados por **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.

## 5.7. TARIFAS DE LOS AVALUOS Y ACTUALIZACIONES.

Las TARIFAS para el pago de los servicios de los avalúos corporativos se aplicaran de acuerdo con la procedencia del inmueble, conforme a las Resoluciones, normas y/o acuerdos que apliquen las Entidades con las que contrate **SAE SAS**.

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

Para la elaboración de avalúos vencidos por ley, se acordará una negociación de tarifa con la misma firma que anteriormente realizó el estudio, buscando celeridad en el proceso y economía presupuestal.

## 5.8. REPARTO

**SAE SAS** teniendo presente que el valor de honorarios a favor de las entidades avaluadoras adscritas se asigna en virtud al área de los inmuebles objeto de avalúo, propenderá por mantener un reparto equilibrado de avalúos, efectuando cortes mensuales de los predios susceptibles por avaluar, ordenándolos por número de áreas de mayor a menor y asignándolos sucesivamente sin perjuicio de aquellos que por situaciones especiales se requieran de manera inmediata.

## 5.9. PAGO DE HONORARIOS

Una vez aprobado el avalúo, la entidad avaluadora radicará factura por la prestación del servicio en la correspondencia de **SAE SAS** antes del día 15 de cada mes acompañada de los documentos exigibles en el Contrato de Prestación de Servicios.

Una vez radicadas las facturas con el cumplimiento de los requisitos ya descritos **SAE SAS** reconocerá su valor dentro de los 30 días calendarios siguientes, en todo caso la entidad avaluadora que se encuentre adscrita deberá suministrar el número de cuenta bancaria donde se efectuará la consignación advirtiendo que la misma será mediante transferencia electrónica.

## 5.10. SEGUNDO AVALUO

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, **SAE SAS** estará facultad para requerir un segundo avalúo que dirima la controversia técnica, el cual será elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

## 5.11. MODIFICACIONES AL MANUAL DE PROCEDIMIENTO

El manual de procedimientos a que hace referencia el capítulo V de esta invitación, podrá ser objeto de modificaciones, adiciones o complementaciones por parte de **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.