

## ACTA DE AUDIENCIA DE ACLARACIÓN DEL PLIEGO INVITACIÓN PÚBLICA NO. 003 DE 2013

Siendo las 9. 22 a.m., del día siete (7) de octubre de 2013, en las instalaciones de la Sociedad de Activos Especiales ubicada en la carrera 17 No. 93<sup>a</sup>-41, segundo piso se llevó a cabo la Audiencia de Aclaración del Pliego de invitación Pública No. 003 de 2013, que tiene por objeto: "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.".

### I. ORDEN DEL DÍA

Apertura de la Audiencia de Aclaración del Pliego por parte del Coordinador Técnico de la Sociedad de Activos Especiales

1. Diligenciamiento de la hoja de asistencia por parte de las personas participantes, con indicación del nombre de la empresa y de su representante legal y número de teléfono.

El control de asistencia hace parte integral de la presente Acta.

2. Intervención de los asistentes a la Audiencia
3. Respuestas a las aclaraciones solicitadas.
4. Terminación de la Audiencia

### II. DESARROLLO DE LA AUDIENCIA

#### 1. Apertura de la Audiencia

La Coordinación Técnica de la Sociedad de Activos Especiales, procede a dar inicio a la Audiencia, presentando a los funcionarios que asisten a la misma, a saber:

**Por parte de la Gerencia Jurídica: El Doctor Mauricio Solorzano**

**Por parte de la Coordinación Técnica: Los Ingenieros Hernán Darío Rojas, Oscar Jamith Huertas.**



**2. Verificación de los asistentes a la Audiencia.**

Nombre empresa	Representante legal
APRA LTDA	Javier Medina Diaz
INGEPLAN LTDA	Marco Alirio Gonzales
LONJACUN	Marcel Alfredo Valero

**3. Intervención de los asistentes a la Audiencia y respuestas a las aclaraciones solicitadas.**

Los asistentes por parte de **INGEPLAN** presentaron las siguientes observaciones: (SE ANEXA FORMATO DE OBSERVACIONES)

**Observación 1:**

Teniendo en cuenta que la Ley 1673 de 2013 definió los Avalúos Corporativos como el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados: dicha definición contraria lo señalado en las definiciones del numeral 4.1 párrafo 4º, se propone que no sean avaluos corporativos si no que sea un comité de avalúos, adicionalmente por que bajo este esquema no podrían participar las firmas o sociedades comerciales.

**Respuesta:** La Entidad efectuará los ajustes respectivos en los términos para dar claridad con lo referente a la definición de Avalúo Corporativo conforme lo dispone la Ley. Sin embargo se considera que la Ley no está reglamentada en su totalidad para lo cual carece de ciertos vacíos técnicos en la parte valuatoria.

**Observación 2:**

Numeral 3.2.2- objeto social. Preocupa que en la cámara de comercio deba decir avaluos corporativos de inmuebles.

**Respuesta:** Se harán los ajustes respectivos para el numeral de la observación.

**Observación 3:**

Numeral 3.2.3- párrafo 3- conformación del consorcio. Solicita que sea el mismo requisito de duración que las empresas.

**Respuesta:** La Entidad entrará a revisar y ajustar en los términos de la invitación los tiempos de conformación de las empresas que a su vez ajustarán la duración de la conformación de consorcios o uniones temporales.

**Observación 4:**

Numeral 3.3-1- Director Técnico del Proyecto. Se sugiere que se tenga en cuenta no solo a los ingenieros topográficos sino también a los topógrafos

**Respuesta:** La Entidad entrará a evaluar dicha profesión para el cargo de Director del Proyecto.

**Observación 5**

Numeral 3.3-1- Certificaciones: aclarar bajo que normatividad opera la SAE y si la ley 80 los cobija; o por la ley anti-trámites para las empresas que han trabajado con SAE no deben aportar dichas certificaciones.

**Respuesta:** SAE está sometida al régimen de derecho privado lo que significa que no está sometida al régimen de ley 80, sin perjuicio de lo anterior el proceso de contratación está regulado en el Manual de Contratación adoptado por la casa matriz CENTRAL DE INVERSIONES S.A.

Las actividades de orden contractual que efectúa la sociedad y los contratos en los cuales la misma sea parte, se adelantan con observancia de los principios constitucionales de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad y la aplicación del principio de transparencia.

**Observación 6**

En cada uno de los numerales 3.3.3, 3.3.4.y 3.3.5 se deben incluir los topógrafos

**Respuesta:** La Entidad entrará a evaluar dicha profesión para los diferentes perfiles que conformaran la propuesta de la invitación.

**Observación 7**

En el numeral 3.3.7 Experiencia del Postulante: La pregunta es porque no se tiene unanimidad en los mismos requisitos de la propuesta, lo sano es que se cifice igual. No se ve la necesidad que se exija el requisito de zonas geoeconómica por que los avalúos que se efectúan en SAE son avalúos económicos individuales

**Respuesta:** SAE ratifica la experiencia y estudiará lo referente a las Zonas Homogéneas Físicas.

**Observación 8**

En el numeral 4 está establecida la calificación para los proponentes y el personal técnico. No se entiende como en la evaluación posterior no se dé un mayor puntaje a un director de proyecto a uno de gerencia en proyecto, se cree necesario que se deban incluir otras calificaciones.

**Respuesta:** El criterio de calificación esta dado para cada uno de los perfiles que conforman el grupo profesional de la postulación sin embargo SAE revisara el tema de la ponderación.

### **Observación 9**

En el numeral 4.1.1.2 Experiencia en proyecto de avaluos: no se entiende esa calificación y solicita se explique con el objeto de establecer que personal da mayor puntaje.

**Respuesta:** SAE aclara que esta experiencia es para el director del proyecto únicamente y que tiene rangos de ponderación teniendo en cuenta variables como formación académica, experiencia específica en dirección de proyectos y experiencia en elaboración de avaluos con el estado

### **Observación 10**

No se entiende porque en el numeral 4.1.1.2 se limita a tres certificaciones, se quiere dejar salvedad que este no es el problema de INGEPLAN pero en aras de la equidad debe ser realista con el mercado.

**Respuesta:** SAE revisará el tema del número de certificaciones con las cuales el proponente debe acreditar dicha experiencia.

### **Observación 11**

Numeral 4.1.1.3. Experiencia de avaluos con entidades del estado: Pregunta por qué se pide experiencia en entidades del Estado.

Si SAE en una entidad del estado se puede tener en cuenta esa certificación para las empresas que han contratado con SAE?

Solicita que se unifiquen las experiencias y que ésta no se limita a 10, 3 o 5 años, mínimo debe ser 10 años, no se puede desconocer la experiencia o antigüedad del oferente.

**Respuesta:** SAE informa que la experiencia en el estado da claridad y transparencia por los controles que éste tipo de entidades tienen en la contratación, por otra parte SAE avalúa inmuebles que son del estado y para la Entidad es importante contar con firmas que hayan elaborado avalúos a este tipo de bienes.

SAE se mantiene en la posición de experiencia de avalúos con el estado.

Por último si las firmas han efectuado contratos con SAE, estamos en disposición de expedir las certificaciones respectivas.

### **Observación 12**

Numeral 4.1.2.1 y 4.1.2.2 Solicita se aclare la calificación y se tenga en cuenta las especializaciones.

**Respuesta:** SAE aclara que esta experiencia es para el coordinador del proyecto.

### **Observación 13**

Numeral 4.5 Experiencia del proponente. No se entiende que solo se tenga en cuenta avaluos de 4 principales ciudades, los avaluos son de cubrimiento Nacional, se debe tener en cuenta que la firma debe haber realizado por lo menos un avalúo en todo el territorio Nacional.

**Respuesta:** La Entidad entrará a evaluar dicha observación y si es del caso efectuara aclaración de la misma.

**Observación 14**

Numeral 5.6, sugiere que para aquellos casos se haga una programación con anterioridad y se dé prioridad aquellos de carácter fundamental, los diez días no alcanzan.

**Respuesta:** SAE revisara la posibilidad que sean más días.

**Observación 15**

Porque no se está exigiendo la parte financiera de las entidades. Sugiere ser igual a 400 millones de pesos que es el valor del contrato.

**Respuesta:** SAE aclara que este tipo de invitación lo que se contrata es la calidad e idoneidad por lo tanto es un concurso de méritos que no hace exigible la capacidad financiera, se exige la póliza de cumplimiento. SAE estudiará la posibilidad de dejar que la empresa debe tener la capacidad financiera para cubrir los gastos.

Los asistentes por parte de **LONJA DE CUNDINAMARCA** presentaron las siguientes observaciones:

**Observación 16**

Experiencia director del proyecto: solicita sea más amplia, y que se genere una mayor posibilidad de participación

**Respuesta:** SAE revisara la experiencia requerida para el Director de proyecto.

**Observación 17**

En caso que se tenga en cuenta que se pueden anexar certificaciones privadas se anexe un contrato o una certificación de la factura que se canceló el servicio.

**Respuesta:** SAE revisara que en el evento en que se solicita esta experiencia se anexe contrato y/o factura.

**Observación 18**

Posibilidad que se revisen las tarifas, estrechar el margen en áreas para mejorar las tarifas.

**Respuesta:** SAE señala que las tarifas que aplica en este momento están reguladas por las normas contenidas dentro de la invitación.



Los asistentes por parte de APRA presentaron las siguientes observaciones:

**Observación 19**

Cuál es la definición del avalúo corporativo.

**Respuesta:** Esta observación tiene justificación en la observación No.1

**Observación 20**

El término de entrega de los informes.

**Respuesta:** Esta observación tiene justificación en la observación No.14

**Observación 20**

Cuál es el objeto de la declaración juramentada de cubrimiento a nivel nacional.

**Respuesta:** Garantizar que la ejecución se puede hacer en todo el territorio nacional.

**5.- Terminación de la Audiencia**

Habiéndose agotado el orden del día, a las 11: 06 a.m., se procedió a levantar la diligencia, informándose a los asistentes que las modificaciones o aclaraciones del pliego, o prórroga de la fecha de cierre de la invitación Pública No. 003 de 2013 a que haya lugar, se realizará mediante Adenda la cual será publicada en la página web de la Entidad [www.saesas.com.co](http://www.saesas.com.co)

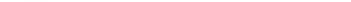
En constancia de lo anterior, se firma por:



**MAURICIO SOLORIZANO**  
Gerente Jurídico



**HERNÁN DARIO ROJAS**  
Coordinador Técnico



**OSCAR JAMITH HUERTAS.**  
Analista Técnico