

ADENDO No. 3
INVITACIÓN PÚBLICA No. 01/2009

La Sociedad de Activos Especiales – SAE - S.A.S conforme a la facultad descrita en el numeral 2.5 de la invitación pública para la conformación de su registro de inmobiliarios, procede a la publicación del siguiente adendo, el cual será con destino al público en general, toda vez que su contenido corresponde a la precisión metodológica respecto a las reglas a seguir, para la estructuración por parte de los interesados de Consorcios o Uniones Temporales.

Así las cosas, por medio del presente adendo se modifican los siguientes numerales de la Invitación Pública, los cuales quedarán en la forma que se indica a continuación:

1) El numeral 3.3.1. quedará así:

3.3.1. INDICADORES DE EVALUACIÓN

La SAE evaluará el cumplimiento de los requisitos mínimos financieros, a partir del cálculo de los indicadores de endeudamiento, liquidez y patrimonio; los cuales deberán ajustarse a los parámetros que se establecen a continuación:

- Endeudamiento (Pasivo Total / Activo Total) : Igual o inferior al 80%
- Liquidez (Activo Corriente / Pasivo Corriente) : Mayor a Uno
- Patrimonio : Igual o superior a \$100.000.000

Los indicadores aquí relacionados se calcularán con base en la información consignada por el postulante en el formato diseñado para tal fin, el cual se acompaña a la presente invitación como Anexo No. 8. La información que se consigne en este anexo deberá corresponder a la información reportada en los estados financieros de los ejercicios correspondientes al año 2007 y 2008. Cualquier inexactitud o falsedad en la información consignada será causal de rechazo de la postulación.

Para tal efecto se utilizarán las siguientes fórmulas:

ENDEUDAMIENTO

$$EP = \frac{PT_{2007}/AT_{2007} + PT_{2008}/AT_{2008}}{2}$$

Donde,

- | | |
|--------------------|--------------------------|
| EP | = Endeudamiento Promedio |
| PT ₂₀₀₇ | = Pasivo Total del 2007 |
| AT ₂₀₀₇ | = Activo Total del 2007 |

PT_{2008} = Pasivo Total del 2008
 AT_{2008} = Activo Total del 2008

LIQUIDEZ

$$LP = \frac{AC_{2007}/PC_{2007} + AC_{2008}/PC_{2008}}{2}$$

Donde,

LP = Liquidez Promedio
 AC_{2007} = Activo Corriente del 2007
 PC_{2007} = Pasivo Corriente del 2007
 AC_{2008} = Activo Corriente del 2008
 PC_{2008} = Pasivo Corriente del 2008

PATRIMONIO PARA POSTULANTES INDIVIDUALES

$$PP = \frac{PAT_{2007} + PAT_{2008}}{2}$$

Donde,

PP = Patrimonio Promedio
 PAT_{2007} = Patrimonio del 2007
 PAT_{2008} = Patrimonio del 2008

PATRIMONIO PARA EL CASO DE CONSORCIOS O UNIONES TEMPORALES

$$PP = \frac{\left(\frac{PAT_{2007}^1 + PAT_{2008}^1}{2} \right) X PPC^1 + \left(\frac{PAT_{2007}^2 + PAT_{2008}^2}{2} \right) X PPC^2 + \dots + \left(\frac{PAT_{2007}^n + PAT_{2008}^n}{2} \right) X PPC^n}{n}$$

Donde,

PP = Patrimonio Ponderado
 PAT_{2007}^n = Patrimonio del 2007 del participante n en el consorcio
 PAT_{2008}^n = Patrimonio del 2008 del participante n en el consorcio
 PPC^n = Porcentaje de participación en el consorcio del participante n
 n = Número de participantes en el consorcio

En el evento en que el postulante no alcance los indicadores financieros requeridos en esta invitación, esta situación no será subsanable con la presentación de nuevos documentos.

En el caso de Consorcios o de Uniones Temporales, cada uno de sus integrantes debe diligenciar el Anexo No. 8, debiendo cumplir todos de manera individual cada uno de sus integrantes, con los indicadores mínimos exigidos respecto al nivel de endeudamiento y el indicador de liquidez. Para efectos de evaluación del patrimonio ponderado se obtendrán los índices de cada uno de los integrantes por separado, los cuales serán multiplicados por su porcentaje de participación en el Consorcio o Unión Temporal y a su vez serán sumados para obtener el indicador total.

2) El numeral 3.4.1. quedará así

3.4.1. Experiencia

El postulante deberá acreditar que ha ejercido de manera directa las actividades relacionadas específicamente con la Administración inmobiliaria y la promoción y enajenación de bienes inmuebles durante los últimos tres (3) años, contados a partir de la fecha de apertura de la presente invitación, para tal efecto deberá:

3.4.1.1. Acreditar que durante los últimos tres (3) años contados a partir de la fecha de apertura de la presente invitación, ha efectuado ventas de un número igual o superior a 75 inmuebles, lo que corresponde a un promedio de 25 inmuebles por año. Sin distinción del número de inmuebles enajenados, el postulante deberá acreditar que esta actividad ha sido ejercida durante cada uno de los años exigidos.

La experiencia en ventas deberá ser acreditada allegando copia de las certificaciones según el modelo que se incorpora a la presente invitación como anexo No. 6.

3.4.1.2. Acreditar que durante los últimos tres (3) años contados a partir de la fecha de apertura de la presente invitación ha administrado contratos de arrendamiento en un número igual o superior a 900, lo que corresponde a un promedio de 300 inmuebles por año. Sin distinción del número de inmuebles administrados, el postulante deberá acreditar que esta actividad ha sido ejercida durante cada uno de los años exigidos. La experiencia mínima solicitada en administración de contratos de arrendamiento en un número de 900 inmuebles, corresponde a la sumatoria de contratos de arrendamiento que se hayan administrado durante los (3) tres años anteriores a la fecha de apertura de la invitación. En el evento que uno o varios contratos de arrendamiento hayan sido administrados por varios años consecutivos, el contrato de arrendamiento se sumara tantas veces como número de años se tuvo en administración, sin exceder de tres (3).

La experiencia en ventas-administración de contratos de arrendamiento deberá ser acreditada allegando copia de las certificaciones según el modelo que se incorpora a la presente invitación como anexo No. 6.

Solo será tenida en cuenta la experiencia obtenida en forma directa y de manera individual por el postulante, la experiencia obtenida a través de contratos ejecutados a través de terceros o en consorcio o unión temporal, no será objeto de calificación.

La experiencia mínima de tres (3) años, debe acreditarse tanto para Administración inmobiliaria, como para promoción y enajenación de inmuebles. La acreditación de experiencia para sólo una de las variables solicitadas se entenderá como carencia de experiencia en la actividad y se rechazará la postulación.

La experiencia mínima en el caso de Consorcios o Uniones Temporales podrá ser acreditada mediante la sumatoria de la experiencia acreditada por cada uno de sus miembros.

3) El numeral 4.2.1.4. quedará así:

4.2.1.4. Venta de inmuebles: Corresponde a las certificaciones por medio de las cuales el Inmobiliario deja constancia del número de inmuebles que ha enajenado dentro de los cinco años anteriores a la fecha de apertura del proceso de invitación. (Ver Anexo No. 6)

Su ponderación ~~estará compuesta por dos conceptos que se describen así: se efectuará bajo el siguiente criterio:~~

Volumen: Corresponderá al número de inmuebles vendidos, el cual se sumará entre todas la certificaciones que adjunte el Inmobiliario las cuales no pueden exceder en número de cinco (5).

En caso de presentarse un número mayor de certificaciones serán objeto de evaluación únicamente las cinco (5) primeras que se adjunten en el orden de foliación presentado.

Este Factor tendrá un peso de ~~echo veinte (820)~~ puntos, entendiendo que la calificación más alta se asignará conforme al mayor número de inmuebles vendidos que presente cualquiera de los Inmobiliarios, asignando a los demás postulantes puntajes proporcionales utilizando la regla de tres simple directa.

~~Duración: Corresponde a la duración promedio de las certificaciones presentadas, la cual será estimada así:~~

$$D = \frac{V_1 \times A_1 + V_2 \times A_2 + V_3 \times A_3 + V_4 \times A_4 + V_5 \times A_5}{V_1 + V_2 + V_3 + V_4 + V_5}$$

~~D = Duración promedio del contrato~~

~~V_n = Número de Inmuebles de la certificación n~~

~~A_n = Tiempo de duración en años de la certificación n~~

~~n = Número de certificaciones cuyo máximo será cinco (5).~~

~~El número de certificaciones no puede exceder de cinco (5). En caso de presentarse un número mayor de certificaciones serán objeto de evaluación únicamente las cinco (5) primeras que se adjunten en el orden de foliación presentado.~~

~~Este Factor tendrá un peso de doce (12) puntos, entendiendo que la calificación más alta se asignará conforme al mayor número de años que presente cualquiera de los Inmobiliarios, asignando a los demás postulantes puntajes proporcionales utilizando la regla de tres simple directa.~~

4) El numeral 4.3.2. quedará así:

4.3.2. Número de Departamentos cubiertos por Sucursal de la SAE. Este factor evalúa la cobertura que posea el interesado en cada una de las Sucursales de la SAE. Para tal efecto se tendrá únicamente en cuenta lo consignado en el Anexo No. 7 (solamente se sumará una sede por departamento, sin importar que el interesado tuviera varias sedes en un mismo departamento). Esta información deberá acreditarse tal como se ha indicado en el numeral 3.4.2.2., factores mínimos de infraestructura.

Para efectos de establecer la proporción, se tomarán en cuenta los porcentajes establecidos en la columna "% PARTI" del Anexo No.32.

La calificación se estimara así:

$$\text{CSS} = \text{NDS}_1 \times \text{PDS}_1 + \text{NDS}_2 \times \text{PDS}_2 + \text{NDS}_3 \times \text{PDS}_3 + \text{NDS}_4 \times \text{PDS}_4$$

Donde,

CSS	=	Cobertura por departamentos de las sucursales de la SAE
NDS ₁	=	Número de departamentos cubiertos en la sucursal Antioquia
PDS ₁	=	Proporción en el total, de los inmuebles de la sucursal Antioquia
NDS ₂	=	Número de departamentos cubiertos en la sucursal Centro
PDS ₂	=	Proporción en el total, de los inmuebles de la sucursal Centro
NDS ₃	=	Número de departamentos cubiertos en la sucursal Costa
PDS ₃	=	Proporción en el total, de los inmuebles de la sucursal Costa
NDS ₄	=	Número de departamentos cubiertos en la sucursal Valle
PDS ₄	=	Proporción en el total, de los inmuebles de la sucursal Valle

Este Factor tendrá un peso de tres (3) puntos, entendiendo que la calificación más alta se asignará conforme al mayor promedio ponderado que presente cualquiera de los Inmobiliarios, asignando a los demás postulantes puntajes proporcionales.

5) El numeral 4.6.3. quedará así:

4.6.3. Patrimonio: Correspondrá a la siguiente fórmula:

PATRIMONIO PARA POSTULANTES INDIVIDUALES

$$PP = \frac{PAT_{2007} + PAT_{2008}}{2}$$

Donde,

PP = Patrimonio Promedio
 PAT_{2007} = Patrimonio del 2007
 PAT_{2008} = Patrimonio del 2008

PATRIMONIO PARA EL CASO DE CONSORCIOS O UNIONES TEMPORALES

$$PP = \frac{\left(\frac{PAT_{2007}^1 + PAT_{2008}^1}{2} \right) \times PPC^1 + \left(\frac{PAT_{2007}^2 + PAT_{2008}^2}{2} \right) \times PPC^2 + \dots + \left(\frac{PAT_{2007}^n + PAT_{2008}^n}{2} \right) \times PPC^n}{2}$$

Donde,

PP = Patrimonio Ponderado
 PAT_{2007}^n = Patrimonio del 2007 del participante n en el consorcio
 PAT_{2008}^n = Patrimonio del 2008 del participante n en el consorcio
 PPC^n = Porcentaje de participación en el consorcio del participante n
 n = Número de participantes en el consorcio

Los valores con los que se aplicará esta fórmula corresponderán a los diligenciados en el Anexo No. 8 de la presente invitación frente.

Este Factor tendrá un peso de cinco (5) puntos, entendiendo que la calificación más alta se asignará conforme al mayor valor que acredite cualquiera de los Inmobiliarios, asignando a los demás postulantes puntajes proporcionales utilizando la regla de tres simple directa.

5) El numeral 4.7. quedará así:

4.7. PONDERACION EN EL CASO DE CONSORCIOS O UNIONES TEMPORALES

Cuando se trate de consorcios o uniones temporales se manejarán bajo las siguientes premisas:

1. Para consorcios o uniones temporales serán evaluadas únicamente las cinco primeras certificaciones que se relacionen en la postulación según el orden de

- foliación, las cuales podrán corresponder a cualquiera de los integrantes, quedando en cabeza del Consorcio o Unión Temporal la selección de aquellas certificaciones que anexaran a la invitación para efectos de calificación
2. Cuando se trate de factores en los que se hace exigible un determinado número de contratos o inmuebles susceptibles de servicios, se sumarán entre todos los que acrediten cada uno de los miembros del consorcio o unión temporal.
 3. Para efectos de calificar la cobertura se diligenciará un solo Anexo No. 7, por Consorcio o Unión Temporal, teniendo en cuenta para el efecto la cobertura que puedan acreditar todos los integrantes del Consorcio o la Unión Temporal.
 4. Para la evaluación de los requisitos de estructura organizacional en lo atinente al personal técnico podrá efectuarse la sumatoria de los recursos que posean los miembros, sin embargo para la certificación de calidad ISO 9001 o su equivalente bastará que uno de los miembros la posea.
 5. En cuanto a los requisitos de estructura tecnológica se diligenciará un solo Anexo No. 7, por consorcio o unión temporal, teniendo en cuenta para el efecto la cobertura que puedan acreditar todos los integrantes del Consorcio o la Unión Temporal.
 6. Respecto a los indicadores financieros de liquidez y endeudamiento, ~~estos~~ se determinarán bajo el consolidado de todos los resultados que arrojen los miembros del consorcio o unión temporal, sumando la cifra total de los indicadores de cada uno y dividiéndolo por el número de miembros. Para efectos de evaluación del patrimonio ponderado se obtendrán los índices de cada uno de los integrantes por separado, los cuales serán multiplicados por su porcentaje de participación en el consorcio o unión temporal y a su vez serán sumados para obtener el indicador total. Para este factor de evaluación será necesario que cada uno de los miembros diligencie de forma individual el Anexo No. 8.