

**ADENDO No. 9**  
**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 de aspectos generales incluidos en los términos de la invitación.

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 1.3 quedará así:

**1.1. COBERTURA**

Para efectos de estructuración de la postulación, se acompaña a la presente invitación el Anexo No. 2, el cual contiene un estimado de la concentración de inmuebles que serán objeto de Administración, saneamiento administrativo y/o Comercialización. Este listado tiene carácter meramente informativo, no es una lista exhaustiva y corresponde a una estimación del inventario. En este sentido la SAE no garantiza que la composición del inventario, su concentración o volumen se mantenga durante la vigencia de la inscripción, por lo que únicamente servirá como punto de referencia para los interesados en participar, sin que se haga exigible ante la SAE cualquier tipo de reclamación sobre la veracidad del listado suministrado.

Teniendo en cuenta esta circunstancia y las particularidades propias de los inmuebles, la SAE manifiesta, que no todos los inmuebles que se incorporan en el anexo son susceptibles de venta, hecho que la SAE informará al Inmobiliario en la forma prevista en el Manual de Operaciones de Administración y Comercialización de Inmuebles.

Así mismo la SAE se reserva la facultad de Administrar o Comercializar de manera directa la proporción del inventario que ésta estime conveniente, de conformidad con sus políticas internas, las directivas que le sean impartidas o por razones administrativas que determinen dicha circunstancia.

Los Inmobiliarios seleccionados al finalizar el presente proceso de vinculación podrán ser parte de la red de Inmobiliarios de la SAE, previa suscripción del correspondiente contrato de mandato para la Administración y Comercialización de Inmuebles ~~que le sean asignados~~, sin que por este hecho surjan obligaciones a cargo de esta última de asignar un número determinado de inmuebles, 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 respectiva ubicación geográfica y la información señalada en el numeral 2 del anexo No. 8, respecto a la cobertura y capacidad máxima de inmuebles a administrar. No será controvertible el sistema y criterios de asignación que determine la SAE, así como la composición del inventario determinado para cada Inmobiliario, siempre que este no exceda de los límites territoriales de la región para la cual presento su postulación, sin perjuicio de los indicado en el ~~literal a)~~ ~~del~~ numeral 5.3 de la presente invitación.

- 2) El numeral 1.15. quedará así:

## **1.15. VIGENCIA DE LA INSCRIPCION**

La vigencia de la inscripción en el Registro de Inmobiliarios, será de dos (2) años, sin perjuicio de que la SAE pueda prorrogarla por el tiempo que estime conveniente.

No obstante lo anterior, la SAE se reserva la facultad de efectuar la revisión de la Inscripción en el Registro de Inmobiliarios y en tal sentido, excluir al Inmobiliario 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 Mandato, el Manual de Operaciones o las instrucciones suministradas por la SAE.
- b) Por los resultados que arroje la evaluación que la SAE efectúe respecto de la gestión del Inmobiliario, 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 Inmobiliario, de las circunstancias que dieron origen a su Inscripción en el Registro de Inmobiliarios, ya sea porque de su verificación se evidenciaron dichas alteraciones o porque los requisitos mínimos exigibles no se mantienen durante la vigencia de la adscripción.  
Tratándose de los indicadores financieros, el Inmobiliario que se encuentre incursio en esta circunstancia, tendrá un plazo de tres (3) meses, contados desde la fecha en que la SAE ha efectuado la revisión correspondiente, para ejercer las acciones tendientes a superar la circunstancia que dio origen al incumplimiento del requisito mínimo.

- 3) El numeral 3.2.5. quedará así:

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

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la invitación, la suscripción del Contrato de Mandato, la expedición de la póliza que ampare las obligaciones generadas en el Contrato de Mandato o el Manual de Operaciones y en general las derivadas de la Inscripción en el Registro de Inmobiliarios, 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 la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. – SAE S.A.S. por una suma equivalente al veinte por ciento (20%) de Cien Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (100 SMMLV) 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 prorroga, si la vigencia inicial no cubre este nuevo término.

Salvo fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados, si el adjudicatario no cumpliere las condiciones y obligaciones establecidas en esta invitación, y en especial la de suscribir el Contrato de Mandato, 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 la SAE a título de indemnización anticipada de perjuicios, pudiendo la SAE recurrir a las demás acciones civiles y penales que puedan ser instauradas.

La SAE 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 SAE.***

4) 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 PARA POSTULANTES INDIVIDUALES

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

**Donde,**

EP	= Endeudamiento Promedio
PT <sub>2007</sub>	= Pasivo Total del 2007
AT <sub>2007</sub>	= Activo Total del 2007
PT <sub>2008</sub>	= Pasivo Total del 2008
AT <sub>2008</sub>	= Activo Total del 2008

## ENDEUDAMIENTO PARA EL CASO DE CONSORCIOS O UNIONES TEMPORALES

$$EP = \frac{\left( \frac{PT^1_{2007}/AT^1_{2007} + PT^1_{2008}/AT^1_{2008}}{2} \right) \times PPC^1 + (\dots) + \left( \frac{PT^n_{2007}/AT^n_{2007} + PT^n_{2008}/AT^n_{2008}}{2} \right) \times PPC^n}{n}$$

**Donde,**

EP	= Endeudamiento Promedio
PT <sup>n</sup> <sub>2007</sub>	= Pasivo Total del 2007
AT <sup>n</sup> <sub>2007</sub>	= Activo Total del 2007
PT <sup>n</sup> <sub>2008</sub>	= Pasivo Total del 2008
AT <sup>n</sup> <sub>2008</sub>	= Activo Total del 2008
PPC <sup>n</sup>	= Porcentaje de participación en el consorcio del participante n
n	= Número de participantes en el consorcio

## LIQUIDEZ PARA POSTULANTES INDIVIDUALES

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

**Donde,**

LP	= Liquidez Promedio
AC <sub>2007</sub>	= Activo Corriente del 2007
PC <sub>2007</sub>	= Pasivo Corriente del 2007
AC <sub>2008</sub>	= Activo Corriente del 2008
PC <sub>2008</sub>	= Pasivo Corriente del 2008

## LIQUIDEZ PARA EL CASO DE CONSORCIOS O UNIONES TEMPORALES

$$LP = \frac{\left( \frac{AC^1_{2007}/PC^1_{2007} + AC^1_{2008}/PC^1_{2008}}{2} \right) X PPC^1 + \dots + \left( \frac{AC^n_{2007}/PC^n_{2007} + AC^n_{2008}/PC^n_{2008}}{2} \right) X PPC^n}{n}$$

**Donde,**

- LP = Liquidez Promedio
- AC<sup>n</sup><sub>2007</sub> = Activo Corriente del 2007
- PC<sup>n</sup><sub>2007</sub> = Pasivo Corriente del 2007
- AC<sup>n</sup><sub>2008</sub> = Activo Corriente del 2008
- PC<sup>n</sup><sub>2008</sub> = Pasivo Corriente del 2008
- PPC<sup>n</sup> = Porcentaje de participación en el consorcio del participante n
- n = Número de participantes en el consorcio

## PATRIMONIO PARA POSTULANTES INDIVIDUALES

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

**Donde,**

- PP = Patrimonio Promedio
- PAT<sub>2007</sub> = Patrimonio del 2007
- PAT<sub>2008</sub> = Patrimonio del 2008

## PATRIMONIO PARA EL CASO DE CONSORCIOS O UNIONES TEMPORALES

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

**Donde,**

- PP = Patrimonio Ponderado
- PAT<sup>n</sup><sub>2007</sub> = Patrimonio del 2007 del participante n en el consorcio
- PAT<sup>n</sup><sub>2008</sub> = Patrimonio del 2008 del participante n en el consorcio
- PPC<sup>n</sup> = 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 de los indicadores~~ 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.

5) El numeral 3.4.2.2. quedará así:

**3.4.2.2.** Para el cumplimiento de los requisitos aquí exigidos deberá:

1. Aportar certificado de tradición y libertad del (los) inmueble (s) en el (los) que se ubique (n) la (s) dependencia (s) del oferente, o copia contrato de tenencia, arrendamiento o similar.
2. Anexar copia del último recibo telefónico de cada línea dispuesta para los efectos del presente contrato, la cual deba corresponder a la dirección asignada al inmueble en el que se indicó que funcionaba(n) la(s) sede(s).
3. Anexar copia del contrato de trabajo de la secretaria – recepcionista o constancia laboral expedida por el oferente.
4. Anexar copia del contrato de trabajo del profesional encargado de la labor Comercial o Administrativa, la constancia laboral expedida por el oferente o copia del contrato de prestación de servicios.
5. Anexar copia del contrato de trabajo del contador, la constancia laboral expedida por el oferente o copia del contrato de prestación de servicios, copia de la Tarjeta Profesional y el Certificado de Antecedentes Disciplinarios expedido por la Junta Central de Contadores.
6. Anexar copia del contrato de trabajo del Asesor Jurídico, la constancia laboral expedida por el oferente o copia del contrato de prestación de servicios.
7. Copia de la factura o del contrato de servicio de internet que acredite la prestación del servicio en el lugar donde opera el Inmobiliario y sus sedes.
8. Copia de la factura de compra o copia del contrato de alquiler o declaración juramentada sobre la tenencia o posesión o propiedad de los equipos reseñados.
9. La verificación de los software se hará anexando copia de la licencia del software correspondiente.

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

Para el evento de consorcios y uniones temporales los documentos anteriormente descritos podrán acreditarse a nombre del respectivo consorcio o unión temporal ya sea de manera conjunta o con su acreditación por parte de cualquiera de sus miembros.

6) El numeral 4.6.1. quedará así:

**4.6.1. Endeudamiento:** Correspondrá a la siguiente fórmula:

**ENDEUDAMIENTO PARA POSTULANTES INDIVIDUALES**

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

**Donde,**

EP	= Endeudamiento Promedio
PT <sub>2007</sub>	= Pasivo Total del 2007
AT <sub>2007</sub>	= Activo Total del 2007
PT <sub>2008</sub>	= Pasivo Total del 2008
AT <sub>2008</sub>	= Activo Total del 2008

### ENDEUDAMIENTO PARA EL CASO DE CONSORCIOS O UNIONES TEMPORALES

$$EP = \left[ \frac{PT^1_{2007}/AT^1_{2007} + PT^1_{2008}/AT^1_{2008}}{2} \right] \times PPC^1 + \dots + \left[ \frac{PT^n_{2007}/AT^n_{2007} + PT^n_{2008}/AT^n_{2008}}{2} \right] \times PPC^n$$

**Donde,**

EP	= Endeudamiento Promedio
PT <sub>2007</sub>	= Pasivo Total del 2007
AT <sub>2007</sub>	= Activo Total del 2007
PT <sub>2008</sub>	= Pasivo Total del 2008
AT <sub>2008</sub>	= Activo Total del 2008
PPC <sup>n</sup>	= 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.

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

7) El numeral 4.6.2. quedará así:

**4.6.2. Liquidez:** Correspondrá a la siguiente fórmula:

### LIQUIDEZ PARA POSTULANTES INDIVIDUALES

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

**Donde,**

LP	= Liquidez Promedio
AC <sub>2007</sub>	= Activo Corriente del 2007
PC <sub>2007</sub>	= Pasivo Corriente del 2007

$AC_{2008}$	= Activo Corriente del 2008
$PC_{2008}$	= Pasivo Corriente del 2008

### LIQUIDEZ PARA EL CASO DE CONSORCIOS O UNIONES TEMPORALES

$$LP = \frac{\left( AC^1_{2007}/PC^1_{2007} + AC^1_{2008}/PC^1_{2008} \right)}{2} \times PPC^1 + \dots + \frac{\left( AC^n_{2007}/PC^n_{2007} + AC^n_{2008}/PC^n_{2008} \right)}{2} \times PPC^n$$

#### Donde,

<u>LP</u>	= Liquidez Promedio
<u><math>AC^n_{2007}</math></u>	= Activo Corriente del 2007
<u><math>PC^n_{2007}</math></u>	= Pasivo Corriente del 2007
<u><math>AC^n_{2008}</math></u>	= Activo Corriente del 2008
<u><math>PC^n_{2008}</math></u>	= Pasivo Corriente del 2008
<u><math>PPC^n</math></u>	= Porcentaje de participación en el consorcio del participante n
<u>n</u>	= 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.

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.

8) 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 del 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 acredita todos los integrantes del Consorcio o la Unión Temporal.

6. Para efectos de determinar los indicadores financieros 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. En el caso de consorcios donde no se indique el porcentaje de participación de sus miembros se entenderá que cada uno de ellos participa en el consorcio en proporciones iguales. Respecto a los indicadores financieros de liquidez y endeudamiento, éstos 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.