

## **DOCUMENTO DE RESPUESTAS A LAS OBSERVACIONES PRESENTADAS A LOS PLIEGOS DE CONDICIONES DEL CONCURSO PUBLICO 11 DE 2021**

**OBJETO:** Contratar el estudio de mercado inmobiliario para el suministro de información y monitoreo en las ciudades con mayor inventario de los segmentos de oficinas, bodegas y comercio para inmuebles nuevos y usados con el fin de que los bienes administrados por SAE sean autosostenibles, productivos, rentables y/o enajenables en los casos que establece la Ley.

La Sociedad de Activos Especiales SAE SAS, procede a dar a conocer las respuestas a las observaciones presentadas al pliego de condiciones y los documentos, proyectadas por la Gerencia Técnica conforme a la naturaleza de las preguntas, con el fin de garantizar los principios consagrados en la Ley, como el de Transparencia y Libre Concurrencia, permitiendo que los posibles oferentes puedan plasmar una propuesta competitiva para atender a cabalidad lo requerido en los documentos del proceso.

### **I. OBSERVACIONES PRESENTADAS POR COLLIERS INTERNACIONAL**

#### **1. Pagina 2: Alcance propuesta económica: Punto 3**

*“Entrega de bases de datos de los segmentos de oficinas, bodegas y comercio para inmuebles nuevos y usados con los siguientes campos: Ciudad, dirección, Subzona, Barrio, Estrato, área, Valor (Arriendo/Venta), Antigüedad, Subtipo, Piso, Dependencias, Garajes, área Terraza, Costo Admón., Fecha Inicio Negocio, Tipo Negocio (Arriendo/Venta), Fecha Actualización, Días Definición, teléfono, \$m2 en las principales ciudades del país de forma semestral para uso de SAE. La primera entrega se debe realizar a los 2 meses de la suscripción del contrato.”*

*De acuerdo con el apartado anterior, la información debe ser semestral, en relación con los datos de los indicadores se menciona que es mensual y los reportes trimestrales.*

*Agradezco aclarar la periodicidad de los entregables.*

**Respuesta:** Evaluada la observación se procede a realizar la modificación del numeral 2.1 sub numeral 3 Alcance propuesta económica, se publicará en la página web y en el SECOP I.

#### **2. Pagina 2: Alcance propuesta económica: Punto 3**

*En relación con el mismo apartado, en el detallado de la base de datos se mencionan las variables “Antigüedad, Subtipo, Piso, Dependencias, Garajes, área Terraza, Costo Admón., Fecha Inicio Negocio, Tipo Negocio” algunas de estas variables se pueden interpretar que responden a negocios cerrados como lo es “Fecha Inicio Negocio, Tipo Negocio (Arriendo/Venta)”, Basados en nuestra experiencia, la información de cierre de transacciones inmobiliarias tiene un grado de dificultad mayor en su consecución, teniendo en cuenta la variedad de ciudades es algo que complejiza más esta gestión. La experiencia de Colliers en el levantamiento y procesamiento de información de mercado inmobiliario corporativo se ha*

*enfocado siempre en Oferta y no en transacciones cerradas. Con lo anterior es importante también resaltar que existen otras variables de las requeridas que no son de fácil acceso dependiendo el tipo de inmueble.*

*2.1. ¿Es posible aclarar el alcance requerido y si una o varias de estas variables pueden ser opcionales o si en su caso son obligatorias?*

**Respuesta:** Para un análisis más profundo SAE requiere en lo posible información de negocios cerrados, pero no es obligatorio, para mayor claridad se agrega una columna en la base de datos que el proponente entregará, donde indique si es información de negocios cerrados o de oferta por lo que una vez evaluada la observación se procede a realizar la modificación del numeral 2.1 sub numeral 3 Alcance propuesta económica la cual se publicará en la página web de la entidad y en el SECOP I

*2.2. En dado caso dar claridad de cuales podrían ser opcionales y cuáles no.*

**Respuesta:** En la respuesta 2.3 se especifica cuáles son las variables de la base de datos opcionales y obligatorias para ser diligenciadas por parte del postulante.

*2.3. ¿Es posible nos den una definición de cada una de estas variables?*

**Respuesta:**

CAMPO	DEFINICIÓN	OBLIGATORIO
Ciudad	Es un asentamiento de población con atribuciones y funciones políticas, administrativas, económicas y religiosas, a diferencia de los núcleos rurales que carecen de ellas, total o parcialmente.	SI
Dirección	Indicación precisa del lugar donde vive una persona o se encuentra un edificio, establecimiento, oficina, bodega etc.	SI
Coordenadas	Indica la localización del inmueble en Latitud, Longitud y Altitud.	SI
Subzona	Zona que resulta de la división de las ciudades.	SI
Barrio	Un barrio es una subdivisión de una ciudad o pueblo, que suele tener identidad propia y cuyos habitantes cuentan con un sentido de pertenencia.	SI
Estrato	Es un grupo de viviendas o predios con características físicas o productivas similares. En ellos habitan personas con condiciones socioeconómicas comparables, obtenidas con la aplicación de una metodología de estratificación.	SI

Área	Parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos. Excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas y puntos fijos, así como el área de los estacionamientos ubicados en semisótanos, sótanos y en un piso como máximo.	SI
Valor (Arriendo/Venta)	Corresponde al valor del canon de arrendamiento o el precio de venta del predio en oferta.	SI
Antigüedad	Corresponde a la edad de la construcción.	NO
Subtipo	Corresponde a la tipología del predio (Edificio, establecimiento comercial, oficina, bodega).	SI
Piso	Corresponde al piso en el que está ubicado el predio.	NO
Dependencias	Cualquier departamento o sitio cercado o contiguo al predio, en comunicación interior con este, y con la cual forma una unidad física.	NO
Garajes	Corresponden al número de garajes que poseen los predios objeto de estudio.	SI
Área Terraza	Corresponde al área de la zona de la terraza del predio, la extensión exterior por encima de nivel del terreno.	NO
Costo Admón.	Corresponde al valor de la cuota de administración de los predios que se acogen al régimen de propiedad horizontal.	SI
Fecha Inicio Negocio	Corresponde a la fecha de publicación de la oferta del predio.	NO
Tipo Negocio (Arriendo/Venta)	Corresponde a la definición del tipo de negocio que se está realizando, arriendo o venta.	SI
Negocio Cerrado / Oferta	Indica si la información es de un negocio cerrado o una oferta de mercado	SI
Fecha Actualización	Corresponde a la fecha de actualización de la oferta en los recorridos realizados por el contratista en las subzonas estipuladas.	SI
Días Definición	Corresponde al número de días en que se realizó la definición del negocio. Tiempo de absorción del predio.	NO
Teléfono	Corresponde al teléfono publicado del predio en oferta.	NO
\$m2	Corresponde al valor del precio del metro cuadrado del predio ofertado.	SI

3. Pagina 20: **OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL CONTRATISTA: punto 1**

*“Realizar la entrega de la información en completo censo en una base de datos de los segmentos de oficinas, bodegas y comercio para inmuebles nuevos y usados, con sus características, precios, áreas, precios por m2, etc. Sectorizados por ciudad, en las principales ciudades del país de forma semestral. Así mismo, es de carácter obligatorio entregar de forma adecuada la visualización de los reportes obtenidos del ejercicio de campo. “*

*De acuerdo con el apartado anterior donde se menciona “Censo Completo”, Colliers cuenta con una base de datos consolidada en los últimos 15 años de los segmentos Retail, Oficinas e Industrial en las 4 principales ciudades del país ( Bogotá, Medellín, Barranquilla, Cali), entendiéndose esta de propiedad de Colliers, pero que en el ejercicio de la convocatoria puede ser útil y complementaria a lo requerido. Para Colliers compartir la información a SAE es viable si se establece el condicionamiento que dicha información se manejará de forma confidencial, no se entregará a terceros y que el uso de dicha información será de uso exclusivo del alcance de esta propuesta. Con lo anterior*

3.1. ¿SAE estaría en disposición de aceptar dicho condicionamiento?

**Respuesta:** Una vez evaluada la observación estamos de acuerdo y, por lo tanto se realizará la adición del numeral 16 del CAPITULO IV CONDICIONES PARTICULARES DEL CONTRATO, 1. OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA que se publicará en la página web de la entidad y en el SECOP I

3.2. Adicionalmente ¿dicha información en base de datos sería completa y suficiente si se maneja desde un nivel de delimitación menor, por ejemplo, desde subzonas?

**Respuesta:** La base se puede delimitar en Subzonas y los barrios que componen la Subzona según corresponda a la ciudad donde se encuentre el inmueble, esto es obligatorio.

4. Pagina 3: Presupuesto Estimado: punto 3

*“El presupuesto estimado para la presente contratación corresponde a la suma de OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA MIL CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$893.690.004) incluido Iva. Entendemos requiere levantamientos en físico, dichos pagos en viáticos están contemplados en el presupuesto realizado por SAE?”*

*¿En el ejercicio de establecer el presupuesto para esta contratación se ha tenido en cuenta las siguientes variables como costos asociados?*

- *Licenciamientos de plataforma tecnológica de datos*
- *Call Center confirmaciones*
- *Recorridos de campo periódicos en las diferentes ciudades.*
- *Personal especializado para la realización de análisis y conclusiones de mercado.*

**Respuesta:** En el presupuesto se tiene en cuenta todos los costos para llevar a cabo el alcance del contrato.

5. *¿Para el censo y caracterizaciones SAE otorgará información de inmuebles referentes de subzonas y comparables como avalúos comerciales y/o catastrales?*

**Respuesta:** Para el censo SAE proporcionará el inventario de los inmuebles que tenemos con sus respectivas direcciones, esto con la finalidad que el censo se focalice en estas subzonas, de igual manera podemos entregar información de estimados de renta de nuestros inmuebles en la medida que se tengan.

6. *Entendiéndose que existen variables tales como las absorciones que no se pueden calcular en el primer muestreo, ¿El primer reporte entregable en los dos siguientes meses correspondería al censo, caracterización y definición de zonas?*

**Respuesta:** La primera entrega debe contener la información del censo en la base de datos formato Excel, caracterización y definición de zonas y subzonas.

7. **Hoja 2: Alcance propuesta económica: punto 1**

*Reporte trimestral inicialmente para las ciudades: Pasto, Neiva, Buenaventura, Cali, Yumbo, Guadalajara De Buga, Candelaria, Manizales, Pereira, Cartago, Armenia, Ibagué, Medellín, Envigado, Bello, Cauca, Cartagena De Indias, Barranquilla, Santa Marta, Bucaramanga, Ocaña, Cúcuta, Villanueva, Villavicencio, Bogotá D.C., Fusagasugá, Soacha y Magangué. Las ciudades anteriormente mencionadas fueron escogidas porque poseen el mayor portafolio en los diferentes segmentos administrados por SAE, se pueden presentar cambios de ciudades de acuerdo con los movimientos del portafolio de la Entidad.*

*En el apartado anterior se menciona “se pueden presentar cambios de ciudades de acuerdo con los movimientos del portafolio de la Entidad” Teniendo en cuenta el presupuesto establecido para las ciudades mencionadas*

7.1. *¿es viable delimitar la cantidad de posibles cambios? y en caso de presentarse*

**Respuesta:** Una vez revisada la observación se procede a realizar la modificación del numeral 2.1 sub numeral 1 Alcance propuesta económica la cual se publicará en la página web de la entidad y en el SECOP I

7.2. *¿se puede aclarar si los costos agregados hacen parte de la presente oferta?*

**Respuesta:** No es posible agregar más costos, porque el presupuesto del contrato abarca la cantidad de ciudades descritas en el alcance y son las ciudades donde tenemos mayor portafolio de estos inmuebles y es el presupuesto destinado por SAE para este proceso.

7.3. *En cualquier caso ¿es viable establecer un previo aviso de dichos posibles cambios?*

**Respuesta:** Si es Viable cuando se realice el (los) cambio(s) de alguna(s) ciudad(es) en un semestre, pero para el caso de los costos no es posible realizar dichos cambios porque el presupuesto del contrato abarca la cantidad de ciudades descritas en el alcance y son las ciudades donde tenemos mayor portafolio de estos inmuebles y, es el presupuesto destinado por SAE para este proceso. Los cambios viables se podrán establecer en el plan de trabajo por acuerdo de las partes.

Todos los estudios, opiniones y consultas que no estén enmarcados por el acuerdo contractual entre las partes, deberían ser facturados de forma adicional, previo acuerdo entre las partes.

7.4. *¿Estarían de acuerdo con condicionamiento del párrafo anterior?*

**Respuesta:** Una vez revisada la observación se procede a realizar la modificación del numeral 2.1 sub numeral 1 Alcance propuesta económica la cual se publicará en la página web de la entidad y en el SECOP I

8. *Pagina 20: **OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL CONTRATISTA: punto 15***

*De acuerdo con este comentario “Presentar informes parciales y finales de ejecución impresos y en medio magnéticos de las actividades desarrolladas”*

8.1. *¿Esto hace referencia a una bitácora de actividades?*

**Respuesta:** Esto hace referencia a lo que se requiere es una mesa de exposición gerencial donde mencionen las nuevas dinámicas del mercado.

8.2. *¿Qué periodicidad se requiere?*

**Respuesta:** Mensual.

## II. **OBSERVACIONES PRESENTADAS POR GESVALT LATAM**

### **OBSERVACIÓN 1**

*En el alcance del objeto, numeral 2.1, numeral 3, se solicita a la entidad que para la base de datos se pida mejor las coordenadas de ubicación geográfica en lugar de la dirección.*

**Respuesta:** En el proceso de análisis y entrega de información de una de las actividades que realizamos en SAE requerimos mostrar la dirección de los inmuebles objeto del estudio de mercado, es una opción importante agregar a la base de datos las coordenadas de los inmuebles.



Una vez revisada la observación se procede a realizar la modificación del numeral 2.1 sub numeral 3 Alcance propuesta económica la cual se publicará en la página web de la entidad y en el SECOP I

## OBSERVACIÓN 2

*La variable "Fecha de inicio de negocio" solicitada en la base de datos son propios de los acuerdos privados realizados entre los negociantes y es una información de difícil acceso por lo que se solicita a la entidad no considerarla dentro de lo requerido al igual que la "fecha actualización" y "días definición".*

**Respuesta:** No son obligatorios, esta información sabemos que solo es para negocios cerrados y se solicita esta información por si se puede obtener durante el desarrollo del censo.

## OBSERVACIÓN 3

*Para la caracterización de la demanda, presenta mucha dificultad encontrar datos de la misma por lo que esta debe basarse en estudios de opinión, encuestas y datos de la actividad edificadora por lo que se solicita a la entidad aceptar estos métodos como determinadores de los estudios de demanda.*

**Respuesta:** No se acepta otro método al descrito en el liego de condiciones.

## OBSERVACIÓN 4

*Para los indicadores tasa de disponibilidad y absorción bruta por favor indicar la base de cálculo de dichos indicadores: ¿data recolectada por el contratista o según el inventario que tiene la SAE actualmente?*

**Respuesta:** Data recolectada por el contratista.

## OBSERVACIÓN 5

*El indicador de Absorción neta, también por favor aclarar si se refiere al universo de datos recolectados o con base en el inventario de la SAE.*

**Respuesta:** Data recolectada por el contratista.

## OBSERVACIÓN 6

*Adicionalmente, se solicita a la entidad que por favor reduzca el requisito de experiencia a 5 años*

**Respuesta:** No es viable la observación de modificar los requisitos de experiencia, dado que es el resultado de un riguroso estudio de mercado.

**III. OBSERVACIONES PRESENTADAS POR INGENIEROS PLANIFICADORES  
INMOBILIARIOS 5G S.A.S**

**OBSERVACIÓN 1**

*con respecto al numeral 2.7 de Requerimientos Técnicos Mínimos, de los pliego del concurso público No 11-2021, cuyo objeto principal es censo y caracterización del mercado de Oficinas, Bodegas y Comercios nuevos y usados: caracterización por área precios de venta y arriendo (incluyendo el valor del metro cuadrado), reporte trimestral inicialmente para las ciudades : Pasto, Neiva, Buenaventura, Cali, Yumbo, Guadalajara de Buga, Candelaria, Manizales, Pereira, Cartago, Armenia, Ibagué, Medellín, Envigado, Bello, Cauca, Cartagena de Indias, Barranquilla, Santa Marta, Bucaramanga, Ocaña, Cúcuta, Villanueva, Villavicencio, Bogotá D.C., Fusagasugá, Soacha y Magangué.*

*Solicitamos comedidamente se convalide dicha experiencia con los estudios de mercado y depuración de los mismos tanto el área de terreno y construcción en lo avalúos comerciales tanto urbanos como rurales que demuestren que se han realizado avalúos en más del 90% de las ciudades mencionadas y de otras zonas del país, que permita evidenciar la experiencia en consecución y determinación del inmueble en venta y/o arriendo teniendo en cuenta la localización, nomenclatura, uso, norma, áreas de terreno y construcción, valor de venta, factor de negociación, valor final, establecimiento las áreas de terreno y construcción, valor del inmueble, valor final del precio y reseña fotográfica.*

*esta solicitud la hacemos con base en que realmente no son muchas las firmas que tengan la experticia en esta clase de censo de mercado inmobiliario, de oficinas, bodegas y locales entre otros, que le permita la entidad SAE tener una información real y depurada que le sirva a los fines de la entidad tanto para la valoración de os inmuebles la determinación del valor de la venta.*

**Respuesta:** No es viable la observación de modificar los requisitos de experiencia, porque para SAE es garantía de altos estándares de calidad y eficiencia dentro del proceso.

Bogotá, D.C., a los siete (07) días del mes de septiembre de 2021

**ORIGINAL FIRMADO POR  
FABIOLA OCAMPO SANTA**  
Gerente de Contratos  
Sociedad de Activos Especiales SAS