



Medellín, 23 de mayo de 2018.

INFORME DE EVALUACIÓN

INVITACIÓN PRIVADA DE OFERTAS No. 10 DE 2018

Mediante el Memorando No. 201830434 del 17 de abril de 2018, el Gerente General autorizó el inicio del proceso de invitación privada de ofertas, cuya información general es la siguiente:

OBJETO:

Elaboración de avalúos de los predios (terrenos, construcciones y/o cultivos), incluido el daño emergente y lucro cesante, requeridos para el desarrollo del sistema integrado de transporte masivo de pasajeros – SITM – de mediana capacidad del Valle de Aburrá

PRESUPUESTO OFICIAL:

El presupuesto oficial por mes se estima en la suma de CUARENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE. (\$43.732.500) IVA INCLUIDO, pero su valor real será el que corresponde a los productos entregados en cada período y recibidos a satisfacción por el supervisor.

PLAZO:

TRES (3) MESES sin superar el 31 de diciembre de 2018.

PROVEEDORES INVITADOS A PARTICIPAR:

Invitación Radicado No. 201821034 del 4 de mayo de 2018 (Empresa COMERCIAL RAIZ – CoRaiz. S.A.S.).

Invitación Radicado No. 201821035 del 4 de mayo de 2018 (Empresa CORPORACIÓN AVALÚOS LONJA INMOBILIARIA).

Invitación Radicado No. 201821036 del 4 de mayo de 2018 (Empresa VALORAR ES SABER).

FECHA INVITACIÓN

4 de mayo de 2018.



OFICIOS MODIFICATORIOS Y/ ACLARATORIOS:

Oficio modificatorio No. 1 del 15 de mayo de 2018. Modificación de los numerales
 2.4 "Definiciones"
 2.5.1.7 "Inscripción y Requisitos"
 2.5.1.8 "Entidades Reconocidas de Autoregulación"
 4.6.2 "Documentos Técnicos"
 5.5 "Criterios de Evaluación" "Profesionales"
 3.2.3.1.1 "Experiencia General Del Proponente"
 4.6.2 "Documentos Técnicos"

FECHA Y HORA CIERRE DE LA INVITACIÓN:

21 de mayo de 2018 a las 10.00 a.m.

Se pasan a revisar cada una de las propuestas según su orden de radicación en el Centro de Administración Documental de la Entidad, así:

EVALUACIÓN CUALITATIVA

1) VERIFICACION PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS Y CUMPLIMIENTO REQUISITOS DE PARTICIPACIÓN DE ORDEN JURIDICO

PROPONENTE No. 1	AVALUOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR S.A.
NIT	900.232.534-1
FECHA Y HORA PRESENTACIÓN PROPUESTA:	2018-05-21. a las 09:10:30
VALOR TOTAL PROPUESTA ECONOMICA	\$ 33.000.000 (SIN IVA)
PLAZO	Tres (3) meses sin superar el 31 de diciembre de 2018.

VERIFICACIÓN JURIDICA		
VERIFICACIÓN DOCUMENTOS LEGALES REQUERIDOS		
DOCUMENTOS	BREVE DESCRIPCIÓN DE LO QUE SE PRETENDE ESTABLECER	OBSERVACIONES CUMPLE / NO CUMPLE.
Anexo No. 1 Carta de presentación de la propuesta	Verificar, que el proponente no se encuentra en ninguna causal de incompatibilidad e inhabilidad con	CUMPLE.



VERIFICACION JURIDICA		
VERIFICACION DOCUMENTOS LEGALES REQUERIDOS		
	Metroplús S.A. Contar con la Autorización del titular para el uso de Datos personales por parte de Metroplús S.A	
Anexo No. 2 Información General del proponente	Verificar la información y los canales de comunicación.	CUMPLE.
Garantía de seriedad de la propuesta	Cubrir los perjuicios de una propuesta contra el riesgo de incumplimiento por parte del proponente, de las obligaciones establecidas dentro de la invitación que da origen a la propuesta, especialmente la de celebrar el contrato.	CUMPLE.
Certificado de Existencia y Representación Legal	Verificar que el objeto social sea congruente o afín con el objeto del contrato a celebrar; que su vigencia comprenda como mínimo el plazo previsto para la ejecución del contrato, su liquidación y tres (3) años más, que su constitución se realizó como mínimo con cinco (5) años de anterioridad a la presentación de la oferta y que cuente con autorización para presentar propuesta y contratar del órgano social competente, en caso de ser necesario.	CUMPLE
Certificado de pago a aportes a Seguridad Social y Parafiscales	Verificar el cumplimiento de todas las normas en materia del Sistema General de Seguridad Social en Colombia	CUMPLE.
Certificado de Registro único Tributario Vigente	Identificar, ubicar y clasificar a las personas y entidades que teniendo la calidad o no de contribuyentes, son sujetos de obligaciones administradas por la DIAN.	CUMPLE.
El anexo No. 6 "Formato de	Contar con una amplia base de	CUMPLE.



VERIFICACION JURIDICA		
VERIFICACIÓN DOCUMENTOS LEGALES REQUERIDOS		
Registro Unico de Proveedores” y los demás anexos debidamente diligenciados.	datos con el fin de tener múltiples proveedores para contrataciones futuras.	
Copia cédula de ciudadanía	Verificar que se cuente con la idoneidad para celebrar el contrato	CUMPLE.
Certificado de Antecedentes fiscales	Verificar que no se encuentre se ninguna causal de inhabilidad	CUMPLE. Fue presentado por el proponente y verificado por la Entidad
Certificado de Antecedentes Disciplinarios	Verificar que no se encuentre se ninguna causal de inhabilidad	CUMPLE. Fue presentado por el proponente y verificado por la Entidad
Certificado de Antecedentes Judiciales	Verificar que no tenga Certificado de Antecedentes Judiciales	CUMPLE Fue presentado por el proponente y verificado por la Entidad
Certificado nacional de medidas correctivas	Artículo 183 de la Ley 1801 de 2016	CUMPLE. Fue presentado por el proponente y verificado por la Entidad
Reporte Listas LA/FT de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo.	Verificar que no se encuentre se ninguna causal de inhabilidad.	CUMPLE. Fue verificado por la Entidad

Previa verificación de los documentos de la propuesta, se concluye:

El proponente **reúne los requisitos de participación de orden jurídico.**

VERIFICACIÓN TÉCNICA		
VERIFICACIÓN DOCUMENTOS TÉCNICOS REQUERIDOS		
DOCUMENTOS	BREVE DESCRIPCIÓN DE LO QUE SE PRETENDE ESTABLECER	OBSERVACIONES
1. Anexo N°4	Contar con un resumen de	CUMPLE

VERIFICACIÓN TÉCNICA

VERIFICACIÓN DOCUMENTOS TÉCNICOS REQUERIDOS

	la experiencia del proponente	
<p>2. El contratista deberá presentar el o los ejemplares originales o copias de las certificaciones expedidas por personas naturales o jurídicas con las que celebró los contratos relacionados en el Anexo No. 4 "Relación de Experiencia".</p> <p>En ellas deberá constar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de la empresa o entidad contratante. - Nombre del contrato y/o Número del contrato (si tiene) - Valor del contrato. - Objeto del contrato - Porcentaje de participación en el consorcio o unión temporal si la certificación se expide para un contrato ejecutado bajo una de estas figuras. - Tiempo de duración de años y meses con fecha de inicio. - Cumplimiento a satisfacción (Si aplica). - Firma y cargo de quien expide la 	<p>Verificar que se cuente con la experiencia para prestar el servicio.</p>	<p>CUMPLE Certificados aportados válidos de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Empresa de Desarrollo Urbano –EDU-. Contrato 96 de 2017 - La Corporación Lonja de Propiedad Raiz de Medellín y Antioquia (2 certificados) - DEVIMED S.A.





VERIFICACIÓN TÉCNICA		
VERIFICACIÓN DOCUMENTOS TÉCNICOS REQUERIDOS		
certificación		
3. Certificación de estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores	Verificar que se cuente con la idoneidad para prestar el servicio.	CUMPLE Certificado emitido por la Sociedad Colombiana de Avaluadores – Lonja Seccional Bogotá Cundinamarca
4. Certificación de que se encuentra registrado y autorizado por una Lonja de Propiedad Raíz	Verificar que se cuente con la idoneidad para prestar el servicio.	CUMPLE Certificado emitido por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia
5. Hoja de vida de cada uno de las personas propuestas como equipo de trabajo.	Verificar el cumplimiento de requisitos que otorgan puntaje	CUMPLE. Hojas de vida y certificados de <ul style="list-style-type: none"> - Jorge Alberto Medrano Vega - Daniel Ricardo Amézquita
6. Certificación de aptitud profesional de los profesionales del equipo de trabajo, que expiden los programas de Educación para el Trabajo y Desarrollo Humano. Este certificado debe estar acreditado por el Organismo de Acreditación en Colombia	Verificar la idoneidad de los profesionales	CUMPLE Se adjuntan los certificados correspondientes
7. Anexo 7	Asegurar que los profesionales propuestos si sean los que realicen las actividades y no sean reemplazados por el proponente en el evento en el que su propuesta sea aceptada	CUMPLE

Previa verificación de los documentos, se concluye:

El proponente reúne los requisitos de participación de orden TÉCNICO establecidos en el numeral 4.6.2 de los términos de Invitación.

VERIFICACIÓN FINANCIERA		
VERIFICACIÓN DOCUMENTOS FINANCIEROS		
DOCUMENTOS	BREVE DESCRIPCIÓN DE LO QUE SE PRETENDE ESTABLECER	OBSERVACIONES
Anexo 8 "Propuesta Económica"	Verificar el valor económico de la propuesta	CUMPLE

2) VERIFICACION PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS Y CUMPLIMIENTO REQUISITOS DE PARTICIPACIÓN DE ORDEN JURIDICO

PROPONENTE No. 1	CORPORACIÓN AVALÚOS – LONJA INMOBILIARIA
NIT	900.042.850-9
FECHA Y HORA PRESENTACIÓN PROPUESTA:	2018-05-21. a las 09:45:40
VALOR TOTAL PROPUESTA ECONOMICA	\$ 25.022.689 (SIN IVA)
PLAZO	Tres (3) meses sin superar el 31 de diciembre de 2018.

VERIFICACIÓN JURIDICA		
VERIFICACIÓN DOCUMENTOS LEGALES REQUERIDOS		
DOCUMENTOS	BREVE DESCRIPCIÓN DE LO QUE SE PRETENDE ESTABLECER	OBSERVACIONES CUMPLE / NO CUMPLE.
Anexo No. 1 Carta de presentación de la propuesta	Verificar, que el proponente no se encuentra en ninguna causal de incompatibilidad e inhabilidad con Metroplús S.A. Contar con la Autorización del titular para el uso de Datos personales por parte de Metroplús S.A	CUMPLE.
Anexo No. 2 Información General del proponente	Verificar la información y los canales de comunicación.	CUMPLE.



VERIFICACION JURIDICA		
VERIFICACION DOCUMENTOS LEGALES REQUERIDOS		
Garantía de seriedad de la propuesta	Cubrir los perjuicios de una propuesta contra el riesgo de incumplimiento por parte del proponente, de las obligaciones establecidas dentro de la invitación que da origen a la propuesta, especialmente la de celebrar el contrato.	CUMPLE.
Certificado de Existencia y Representación Legal	Verificar que el objeto social sea congruente o afín con el objeto del contrato a celebrar; que su vigencia comprenda como mínimo el plazo previsto para la ejecución del contrato, su liquidación y tres (3) años más, que su constitución se realizó como mínimo con cinco (5) años de anterioridad a la presentación de la oferta y que cuente con autorización para presentar propuesta y contratar del órgano social competente, en caso de ser necesario.	CUMPLE
Certificado de pago a aportes a Seguridad Social y Parafiscales	Verificar el cumplimiento de todas las normas en materia del Sistema General de Seguridad Social en Colombia	CUMPLE.
Certificado de Registro único Tributario Vigente	Identificar, ubicar y clasificar a las personas y entidades que teniendo la calidad o no de contribuyentes, son sujetos de obligaciones administradas por la DIAN.	CUMPLE.
El anexo No. 6 "Formato de Registro Único de Proveedores" y los demás anexos debidamente diligenciados.	Contar con una amplia base de datos con el fin de tener múltiples proveedores para contrataciones futuras.	CUMPLE.
Copia cédula de ciudadanía	Verificar que se cuente con la idoneidad para celebrar el contrato	CUMPLE.



VERIFICACIÓN JURÍDICA		
VERIFICACIÓN DOCUMENTOS LEGALES REQUERIDOS		
Certificado de Antecedentes fiscales	Verificar que no se encuentre se ninguna causal de inhabilidad	CUMPLE. Fue verificado por la Entidad
Certificado de Antecedentes Disciplinarios	Verificar que no se encuentre se ninguna causal de inhabilidad	CUMPLE. Fue verificado por la Entidad
Certificado de Antecedentes Judiciales	Verificar que no tenga Certificado de Antecedentes Judiciales	CUMPLE Fue verificado por la Entidad
Certificado nacional de medidas correctivas	Artículo 183 de la Ley 1801 de 2016	CUMPLE. Fue verificado por la Entidad
Reporte Listas LA/FT de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo.	Verificar que no se encuentre se ninguna causal de inhabilidad.	CUMPLE. Fue verificado por la Entidad

Previa verificación de los documentos de la propuesta, se concluye:

El proponente **reúne los requisitos de participación de orden jurídico.**

VERIFICACIÓN TÉCNICA		
VERIFICACIÓN DOCUMENTOS TÉCNICOS REQUERIDOS		
DOCUMENTOS	BREVE DESCRIPCIÓN DE LO QUE SE PRETENDE ESTABLECER	OBSERVACIONES
8. Anexo N°4	Contar con un resumen de la experiencia del proponente	CUMPLE
9. El contratista deberá presentar el o los ejemplares originales o copias de las certificaciones expedidas por personas naturales o jurídicas con las que celebró los contratos relacionados	Verificar que se cuente con la experiencia para prestar el servicio.	CUMPLE Certificados aportados válidos de: - Consorcio Constructor pacífico 1 - CONPACÍFICO

VERIFICACIÓN TÉCNICA		
VERIFICACIÓN DOCUMENTOS TÉCNICOS REQUERIDOS		
<p>en el Anexo No. 4 "Relación de Experiencia".</p> <p>En ellas deberá constar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de la empresa o entidad contratante. - Nombre del contrato y/o Número del contrato (si tiene) - Valor del contrato. - Objeto del contrato - Porcentaje de participación en el consorcio o unión temporal si la certificación se expide para un contrato ejecutado bajo una de estas figuras. - Tiempo de duración de años y meses con fecha de inicio. - Cumplimiento a satisfacción (Si aplica). - Firma y cargo de quien expide la certificación 		
10. Certificación de estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores	Verificar que se cuente con la idoneidad para prestar el servicio.	NO SE APORTÓ Debe requerirse
11. Certificación de que se encuentra registrado y autorizado por una Lonja de Propiedad Raiz	Verificar que se cuente con la idoneidad para prestar el servicio.	CUMPLE Certificado emitido por la Lonja de Avalúos de Antioquia
12. Hoja de vida de cada	Verificar el cumplimiento de	CUMPLE.



VERIFICACIÓN TÉCNICA		
VERIFICACIÓN DOCUMENTOS TÉCNICOS REQUERIDOS		
uno de las personas propuestas como equipo de trabajo.	requisitos que otorgan puntaje	Hojas de vida y certificados de - Aldemar Soler Soler - Ismael Arturo Díaz Mahecha
13. Certificación de aptitud profesional de los profesionales del equipo de trabajo, que expiden los programas de Educación para el Trabajo y Desarrollo Humano. Este certificado debe estar acreditado por el Organismo de Acreditación en Colombia	Verificar la idoneidad de los profesionales	NO SE APORTARON
14. Anexo 7	Asegurar que los profesionales propuestos si sean los que realicen las actividades y no sean reemplazados por el proponente en el evento en el que su propuesta sea aceptada	CUMPLE

Previa verificación de los documentos, se concluye:

El proponente deberá presentar a más tardar para el día 28 de mayo de 2018 a las 10:00 a.m. los siguientes documentos que deberán ser radicados en la Entidad:

- Certificación de estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores
- Los Certificación de aptitud profesional de los DOS profesionales del equipo de trabajo, que expiden los programas de Educación para el Trabajo y Desarrollo Humano. Este certificado debe estar acreditado por el Organismo de Acreditación en Colombia.



VERIFICACIÓN FINANCIERA		
VERIFICACIÓN DOCUMENTOS FINANCIEROS		
DOCUMENTOS	BREVE DESCRIPCIÓN DE LO QUE SE PRETENDE ESTABLECER	OBSERVACIONES
Anexo 8 "Propuesta Económica"	Verificar el valor económico de la propuesta	CUMPLE

Prevía verificación de los documentos, se concluye:

PRIMERO: Que el proponente **CORPORACIÓN AVALÚOS – LONJA INMOBILIARIA** debe subsanar haciendo entrega de los siguientes documentos, a más tardar para el día 28 de mayo de 2018 a las 10:00 a.m.:

- a) Certificación de estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores. Este registro deberá tener una fecha de expedición anterior al cierre del proceso y deberá acreditar el cumplimiento de lo establecido en el literal a) numeral 4.6.2 "DOCUMENTOS TÉCNICOS" de los Términos: "Documentos que acrediten la experiencia de cada evaluador en máximo DIEZ (10) contratos cuyo valor sea equivalente al 100% del valor del presupuesto oficial y que hayan sido ejecutados dentro de los últimos DOS (2) años contados a partir de la fecha del día de cierre del proceso."
- b) Debe hacer entrega de la "Certificación de aptitud profesional de los profesionales del equipo de trabajo, que expiden los programas de Educación para el Trabajo y Desarrollo Humano. Este certificado debe estar acreditado por el Organismo de Acreditación en Colombia", de conformidad con lo establecido en el literal d) del numeral 4.6.2 "DOCUMENTOS TÉCNICOS" de los Términos. Los Certificados de aptitud profesional deben ser de los **DOS profesionales** del equipo de trabajo,.

Este certificado debe estar acreditado por el Organismo de Acreditación en Colombia.

Los certificados deberán tener una fecha de expedición anterior al cierre del proceso y deberá acreditar el cumplimiento de lo establecido en el numeral 5.5 "CRITERIOS DE EVALUACIÓN"



SEGUNDO: El numeral 4.7 de los Términos de Invitación, señala las CAUSALES DE DESESTIMACIÓN O RECHAZO DE LAS PROPUESTAS, dentro de las cuales se encuentra:

“4.7.10. Cuando a criterio del Comité Evaluador, luego de solicitar la aclaración, los soportes o explicaciones correspondientes, la propuesta económica contenga valores artificialmente bajos, de manera que no es posible mantener el equilibrio contractual.

(...)

Numeral 4.7: METROPLÚS S.A. podrá solicitar al proponente que subsane su oferta en aquellos aspectos no esenciales para la comparación objetiva de éstas y hasta el plazo que determine en el correspondiente Cronograma.”

En consecuencia, si el proponente CORPORACIÓN AVALÚOS – LONJA INMOBILIARIA, no presenta los documentos indicados con las condiciones señaladas anteriormente, dentro del tiempo previsto, esto es el 28 de mayo de 2018, la propuesta será RECHAZADA.

PRECIO ARTIFICIALMENTE BAJO

El análisis del mercado realizado por Metroplús S.A., pudo establecer que los precios del mercado para la ejecución de un proceso con las características del que se está verificando, tiene un valor promedio de CUARENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE. (\$43.732.500) IVA INCLUIDO.

En ese sentido y frente a la propuesta presentada por el proponente CORPORACIÓN AVALÚOS – LONJA INMOBILIARIA, es necesario que se sustente el valor ofertado, el cual asciende a la suma de VEINTINUEVE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL PESOS (\$29.777.000) IVA incluido, es decir, TRECE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS PESOS (\$13.955.500) IVA INCLUIDO por debajo del presupuesto oficial.

Cuando el precio ofertado esta fuera del rango de valores del estudio de mercado, la entidad debe verificar si se trata de un precio artificialmente bajo y de conformidad con lo que declare el oferente, decidir si rechaza o acepta la oferta, siempre que hayan circunstancias objetivas que permitan determinar el porqué del precio de la oferta y no se amenace el cumplimiento de las obligaciones contractuales, así como los intereses de la entidad en el sentido de que más adelante no tenga que restablecer la ecuación contractual que puede implicar una pérdida de recursos.

El posible precio artificialmente bajo presentado por CORPORACIÓN AVALÚOS – LONJA INMOBILIARIA, debe aclararse debido a que pueden presentarse las siguientes consecuencias:



a) Poner en riesgo la calidad del objeto contratado cuando, al ejecutarse el contrato, el contratista, para no perder como consecuencia de una oferta artificial, pueda presentar servicios de menor calidad de la ofrecida con el fin de evitar la pérdida de su patrimonio, con lo cual, si el sistema de control y vigilancia del contrato opera, podría derivar en el incumplimiento de obligaciones a cargo del contratista.

b) Que durante la ejecución del contrato el contratista alegue el rompimiento de la ecuación contractual y promueva una reclamación ante la entidad contratante, lo que implica el riesgo de que esta última se vea obligada a repararlo y ello se puede generar debido al actuar con negligencia y descuido al aceptar una oferta por debajo del punto de no pérdida y quedaría obligada a reparar el posible daño.

c) Por lo anterior, el proponente CORPORACIÓN AVALÚOS – LONJA INMOBILIARIA deberá sustentar de manera suficiente y clara el valor propuesto dentro del presente proceso que permita determinar que su propuesta económica sea acorde con el objeto del contrato, que el mismo no pone en riesgo la calidad de los servicios y productos y que no habrá en ningún momento de la ejecución del contrato a suscribir, ruptura del equilibrio contractual. Esta aclaración debe estar acompañada de los soportes correspondientes.

Lo anterior debe presentarse a más tardar el día 28 de mayo de 2018 a las 10:00 a.m.

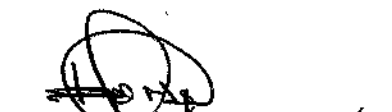
La Entidad, conforme a los documentos que presente para sustentar el valor de su propuesta, decidirá si el precio ofertado es o no artificialmente bajo.


TRASLADO DEL INFORME DE EVALUACIÓN

Conforme a lo establecido en el numeral 5.1 "Cronograma del Proceso de Selección" del Capítulo Quinto de la Invitación Privada de Ofertas No. 10 de 2018, se publica el informe de evaluación y se les concede a los interesados en el presente proceso de selección, el traslado del informe inicial, para que presenten las solicitudes, aclaraciones u observaciones que se requieren y/o que se consideren pertinentes.

Atentamente,


MARÍA ISABEL PARDO BUSTAMANTE
Profesional Jurídico.


PEDRO MEJÍA MAJARRÉS
Rol Técnico - Contratista


WILFRED ANTONIO HENAO GIRALDO.
Profesional Contable II.