

Medellín, 15 de mayo de 2018

## RESPUESTA A OBSERVACIONES

### INVITACIÓN PRIVADA DE OFERTAS N° 10 DE 2018

**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.

Se procede a dar respuesta a las observaciones formuladas por los invitados a participar en el presente proceso, de manera oportuna, vía correo electrónico, según el orden de su presentación, en los siguientes términos:

#### OBSERVACIONES PRESENTADAS POR EL INVITADO N° 2

Mediante correo electrónico del 9 de mayo de 2018, a las 17:07 horas, presenté la observación que se transcribe a continuación, y que serán objeto de respuesta, accediendo o negando lo solicitado o brindando las aclaraciones a las que haya lugar:

**PRIMERA:** *"En el numeral 3.2.3.1.1 experiencia general del proponente, en el inciso 3 dice: " los contrato dice que tienen que escribirse en la entidad...." debe decir registro único de proponente RUP. porque las entidades autoregulatoras de evaluadores solo inscriben personas naturales mas no contratos."*

**RESPUESTA:** Se aclara que el numeral 3.2.3.1.1 indicado hace referencia a que los contratos deben ser posteriores al registro del Avaluador en el "Registro Abierto de Avaluadores" y no a que éstos sean inscritos en dicho registro.

**SEGUNDA:** *"inciso 4 igual al anterior."*





**RESPUESTA:** Se remite a la respuesta del numeral anterior.

### **OBSERVACIONES PRESENTADAS POR EL INVITADO N° 3**

Mediante correo electrónico del 10 de mayo de 2018, a las 11:53 horas, presentó las observaciones que se transcriben a continuación, y que si bien fueron presentadas de manera extemporánea, serán objeto de respuesta, en el presente escrito por cuanto de su análisis se concluye la necesidad de modificar los Términos de la Invitación

**PRIMERA:** *"En varias partes del de los términos de la invitación, el METROPLÚS menciona o exige que los evaluadores estén inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) por intermedio de la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), sin embargo no menciona las categorías en las cuales se debe estar inscrito. El decreto 556 de 2014 que reglamento la ley 1673 de 2013, estableció 13 categorías a inscribirse por parte de los evaluadores. Dentro de estas categorizas se encuentran las categorías de inmuebles urbanos (Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado) e Intangibles Especiales (Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.). En vista de lo anterior creemos que la entidad debe exigir que los evaluadores se encuentren inscritos en por lo menos estas dos categorías, ya que tienen relación directa con el objeto del presente proceso. Además esto puede evitar posibles pérdidas de demandas, ya que los propietarios pueden verificar que los evaluadores que hayan realizado los estudios si se encuentran en las categorías que deberían estar."*

**RESPUESTA:** El Decreto 556 de 2014 que, en su artículo 5 establece las "Categorías en las que los evaluadores pueden inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores. Para efectos de la inscripción en el AM, los evaluadores podrán inscribirse en una o más categorías o especialidades señaladas en la siguiente tabla, de acuerdo con los conocimientos específicos requeridos por la Ley, aplicados a los alcances" establecidos para cada categoría de bienes a avaluar," debidamente acreditados, de conformidad con lo previsto en el artículo 60 de la Ley 1673 de 2013 y en el presente Decreto:"

Revisadas las categorías que dicho Decreto indica, la Entidad considera que la observación presentada es válida y consecuentemente el Comité Evaluador le recomendará al Gerente General de Metroplús o a quien haga sus veces, proceda a **MODIFICAR** los **Términos de la Invitación Privada 10 de 2018**, exigiendo que los evaluadores estén inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) por intermedio de la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), mínimo en las siguientes categorías:

- a) CATEGORÍA: INMUEBLES URBANOS.  
ALCANCES: Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.
- b) CATEGORÍA: INMUEBLES RURALES  
ALCANCES: Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.
- c) CATEGORÍA: INTANGIBLES ESPECIALES  
ALCANCES: Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herencia les y litigiosos Y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Dicho lo anterior, se sugiere ajustar los siguientes numerales, así:

- “(...) 2.4 Definiciones.

(...)

Inscritos: (...) El Avaluador deberá estar inscrito en mínimo las Categorías de “Inmuebles Urbanos”, “Inmuebles Rurales” e “Intangibles Especiales”. (...)”

- “(...) 2.5.1.7 Inscripción y requisitos:

(...)

b) El Avaluador deberá estar inscrito en mínimo las Categorías de “Inmuebles Urbanos”, “Inmuebles Rurales” e “Intangibles Especiales”. (...)

f) Prueba de la inscripción y validez en el Registro Abierto de Avaluadores. Los avaluadores deberán demostrar su calidad en las categorías y alcances en los que está inscrito, que deberán ser mínimo en las Categorías de “Inmuebles Urbanos”, “Inmuebles Rurales” e “Intangibles Especiales”; sus antecedentes disciplinarios y cualquier otra información que repose en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) , mediante certificación de inscripción, sanciones y registro de información de avaluadores expedida por la Entidad. Reconocida de Autorregulación (ERA), la cual tendrá vigencia de treinta (30) días contados desde su fecha de expedición. En dicho certificado se anotarán también los registros voluntarios en materia de experiencia y vigencia de los certificados de calidad de personas expedidos por entidad de evaluación de la conformidad acreditada por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC).”

- “(...) 2.5.1.8 Entidades Reconocidas de Autorregulación.

g.1) El avaluador tendrá que estar inscrito en el inscrito ante el Registro Abierto de Avaluadores, en mínimo las Categorías de “Inmuebles Urbanos”, “Inmuebles Rurales” e “Intangibles Especiales” (...)

- “(...) 4.6.2 DOCUMENTOS TÉCNICOS

(...)



*El proponente deberá presentar toda la documentación que le permita acreditar la experiencia solicitada en el numeral 3.2.3.1 de estos términos. a) Certificación de estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en mínimo las Categorías de “Inmuebles Urbanos”, “Inmuebles Rurales” e “Intangibles Especiales”. (...)*

- “(...) 5.5. CRITERIOS DE EVALUACIÓN

### **PROFESIONALES**

*Los profesionales miembros del equipo de trabajo del proponente deberán contar con un mínimo de DOS (2) AÑOS de experiencia en la realización de avalúos de bienes inmuebles, en proyectos de utilidad pública que incluyan el daño emergente y el lucro cesante, contados a partir de la fecha de inscripción en Registro Abierto de Avaluadores.*

*El Avaluador deberá estar inscrito en mínimo las Categorías de “Inmuebles Urbanos”, “Inmuebles Rurales” e “Intangibles Especiales”*

*El profesional propuesto, debe cumplir mínimo con los siguientes requisitos:*

**Hoja de vida:** *Para acreditar la experiencia de los profesionales del equipo de trabajo deberá, además de la presentación de las certificaciones de experiencia, presentar la hoja de vida junto con la carta de compromiso suscrita por éste, en la cual se compromete a prestar sus servicios al proponente futuro contratista, de conformidad con el anexo No 7*

**Inscripción:** *El profesional deberá estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en mínimo las Categorías de “Inmuebles Urbanos”, “Inmuebles Rurales” e “Intangibles Especiales”, para lo cual deberá anexar el respectivo certificado según sea el caso.*

**Experiencia específica:** *Que acredite la experiencia como 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.*



*La asignación de puntaje se realizará de conformidad con lo indicado.(...)"*

**SEGUNDA:** *"En el literal t) de la página 35 mencionan el Registro Nacional de Avaluadores, de acuerdo a esto nos permitimos solicitar a la entidad que aclare cuál de los registros requiere".*

**RESPUESTA:** El literal t) del numeral 2.7 de los Términos de Invitación Privada 10 de 2017, establece que *"La identificación de la persona que realiza el avalúo y la constancia de su inclusión en las listas que componen el Registro Nacional de Avaluadores o en las que lleve la Superintendencia de Industria y Comercio, según lo previsto en el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y en el artículo 61 de la Ley 550 de 1999."*, ello significa que puede estar inscrito bien en el Registro Nacional de Avaluadores o en las listas que lleve la Superintendencia de Industria y Comercio.

El proponente puede estar inscrito en uno o en el otro respectivamente, de conformidad con la normatividad que le aplique para tal efecto.

Por lo anterior, los Términos de la Invitación, no serán modificados.

**TERCERA:** (i) *"De acuerdo a la forma de pago, pueden revisar la posibilidad de hacer pagos del 50% del valor de los avalúos al momento de cada solicitud."*

**RESPUESTA:** Los pagos se realizarán tal y como se indica en los Términos de la Invitación, es decir, por mensualidades vencidas, previa presentación de factura o cuenta de cobro correspondiente a los productos (Avalúo, revisión de avalúo) entregados en cada período y recibidos a satisfacción por parte de la supervisión del contrato.

No se encuentra ninguna razón que indique que es necesario y justificable realizar el cambio de la forma de pago, por lo tanto, los Términos de la Invitación no serán modificados.

(ii) *"La facturación se debe realizar con las pruebas de entrega o con una copia de la guía que es el soporte de despacho"*.

**RESPUESTA:** La facturación deberá estar soportada con las pruebas de entrega efectiva de los correspondientes envíos tal como se establece el capítulo segundo, numeral 2.3. Obligaciones del contratista, literal o) de los Términos de Invitación Privada de Ofertas N° 5 de 2018. *“Hacer entrega de las guías que soportan la entrega efectiva de los envíos.*

**CUARTA:** *“En la página 43 en el penúltimo párrafo, la entidad dice lo siguiente: “En todo caso, las certificaciones serán de contratos en los cuales ya se hubiere inscrito ante el Registro Abierto de Avaluadores”. De acuerdo a esto nos permitimos aclararle a la entidad que las Personas Jurídicas NO se pueden inscribir al RAA, por ende nos es se puede saber si los certificados para acreditar la experiencia del proponente fueron antes o después de la inscripción al RAA. Además hay una contradicción en los requisitos de la experiencia donde exigen que los contratos sean de los últimos dos (2) años, sin embargo el RAA solo opera desde enero de 2017.”*

**RESPUESTA:** Efectivamente es pertinente y en consecuencia se recomendará al Gerente General, **MODIFICAR** los Términos de la Invitación, eliminando el documento el inciso tercero del literal b) del numeral 3.2.3.1.1 Experiencia General del Proponente.

**QUINTA:** *“En el literal a) de la página 51, solicitan la inscripción en el RAA, volvemos a realizar la misma observación del numeral 1 del presente documento, donde la entidad debe exigir que estén inscritos en las categorías de Inmuebles Urbanos e Intangibles Especiales”.*

**RESPUESTA:** Se recomienda aceptar la observación y se sugiere al Gerente General **MODIFICAR** el literal a) del numeral 4.6.2 DOCUMENTOS TÉCNICOS, así: *“a) Certificación de estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en mínimo las Categorías de “Inmuebles Urbanos”, “Inmuebles Rurales” e “Intangibles Especiales”.*

**SEXTA:** *“Quisiéramos saber a qué documento se refieren en el literal d) de la página 51 de los términos. Según lo que se entiende se está exigiendo el Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas que está acreditado por la ONAC, sin embargo para esto ya están solicitando el RAA, lo cual mostraría cumplimiento de la calidad de los avaluadores”*

**RESPUESTA:** Se considera pertinente aceptar la observación y se recomienda al Gerente General **MODIFICAR** el numeral 4.6.2 eliminando el literal d).



**SÉPTIMA:** (i) *“En el literal f) de la página 51 y en la experiencia específica de los evaluadores de la página 58, solicitan “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”*

**RESPUESTA:** La experiencia del proponente se solicita con el fin de verificar que éste haya ejecutado contratos con un valor y un objeto similar al que se refiere el presente proceso, por lo tanto no se encuentra ninguna razón para eliminar este requisito de acreditación de experiencia del proponente y en consecuencia, se recomienda al Gerente General NO MODIFICAR los Términos de la Invitación.

(ii) *“De acuerdo a esto nos permitimos solicitar a la entidad que cambie la forma de evaluar los profesionales evaluadores, ya que a los evaluadores no se les está calificando el valor de los contratos que ejecutan, lo importante a revisar en los evaluadores son sus años de experiencia, su inscripción en el RAA y sus estudios. Consideramos que la entidad debería exigir los siguientes perfiles: a. Director del Proyecto: Profesional en Ingeniería que tenga relación directa con el objeto del presente proceso, con especialización en avalúos, experiencia de más de 10 años en la elaboración de avalúos. Contar con RAA en las categorías de inmuebles urbanos e intangibles especiales. b. Avaluadores (2): Profesional en Ingeniería que tenga relación directa con el objeto del presente proceso, experiencia de más de 5 años en la elaboración de avalúos. Contar con RAA en las categorías de inmuebles urbanos e intangibles especiales”*

**RESPUESTA:** De conformidad con la observación número 1, se recomienda al gerente General, incorporar en el numeral 5.5 de los Términos de la Invitación la siguiente condición:

*“El Avaluador deberá estar inscrito en mínimo las Categorías de “Inmuebles Urbanos”, “Inmuebles Rurales” e “Intangibles Especiales””*

**OCTAVO:** *“Solicitamos a la entidad aclarar bien el Anexo No. 5 ya que no es claro la manera de cotizar, porque en la forma de pago se establecen pagos de acuerdo a las actividades realmente ejecutadas dentro de un periodo, sin embargo en el anexo, según se entiende se*



*debe presentar un valor por mes, lo cual no es congruente con el estudio de mercado solicitado."*

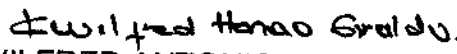
**RESPUESTA:** El anexo 5 corresponde al valor total de los avalúos de los predios solicitados.

El concepto "tiempo del servicio (meses)" corresponde al período de duración en que se debe ejecutar el contrato, por lo tanto, la forma de pago es independiente al valor de la propuesta.

En consecuencia se recomienda al Gerente General no modificar el anexo 5.

Para constancia se firma el 15 de mayo de 2018 por parte de los integrantes del Comité Evaluador.

  
MARIA ISABEL PARDO BUSTAMANTE  
Abogada

  
WILFRED ANTONIO HENAO GIRALDO  
Profesional Contable II

  
PEDRO ENRIQUE MEJÍA MANJARRÉS  
Contratista  
Dirección de Infraestructura

