

DOCUMENTO DE RESPUESTAS A OBSERVACIONES TÉCNICAS PRESENTADAS AL ANÁLISIS PRELIMINAR DE LA CONVOCATORIA CERRADA No. 006 DE 2023

De acuerdo con los términos del cronograma del proceso en referencia, mediante el presente documento se da respuesta a las observaciones TÉCNICAS presentadas al análisis preliminar de la Convocatoria Cerrada No. 006 de 2023, que tiene por objeto: *“Realizar, desarrollar y entregar los diferentes avalúos comerciales de los predios rurales que sean objeto de compra, para la ejecución y cumplimiento de la adjudicación de tierras en favor de sujetos de ordenamiento social de la propiedad rural y de acceso a tierras”.*

OBSERVANTE: A&B INMOBILIARIA AVALÚOS

FECHA DE PRESENTACIÓN: viernes, 1 de diciembre de 2023

HORA: 1:06 p.m.

OBSERVACIÓN 1. *“En el punto 3.3.1.1 de experiencia mínima habilitante tenemos las siguientes observaciones:*

a. Que por favor se modifique la experiencia mínima habilitante al 75% del valor del contrato y que se puedan demostrar con certificaciones acreditadas en el RUP y por fuera del RUP ya que no se han registrado todos los contratos en el mismo.

b. Que por favor se modifique la exigencia de presentar todas las certificaciones de los contratos registrados en el RUP debido a que muchas de dichas certificaciones se entregaron de manera física en la cámara de comercio, y no se tiene copia de estas”

RESPUESTA DE LA ENTIDAD:

Se le informa al observante que, se acoge su observación en relación con la Experiencia mínima habilitante, de la siguiente manera:

“Se verificará la experiencia mínima habilitante con los contratos suscritos y ejecutados por el proponente, que consten en el RUP, cuya sumatoria o valor individual sea igual o superior al 75% del valor del presente proceso, esto es la suma de TRES MIL MILLONES DE PESOS M/CTE (COP\$ 3.000.000.000), expresado en SMMLV; y que tengan relación con el objeto a contratar. El 15% restante, podrá ser acreditado mediante certificaciones contractuales no inscritas en el RUP”.

OBSERVACIÓN 2. *“Se quisiera hacer un consorcio con una lonja para que los avalúos resultantes sean corporativos, dicha lonja no tiene movimientos contables y tributarios para 2022 ya que fue creada en 2023 y tampoco tiene movimientos en el 2023, sin embargo, AyB Inmobiliaria es miembro activo. Que los avalúos sean corporativos es deseable para el Consorcio fondo Colombia en Paz debido a que los avalúos corporativos requieren una mesa técnica compuesta por un grupo de expertos que hacen revisión a los avalúos realizados y en una eventual instancia judicial el ART.399 del CGP exige que el avalúo sea realizado por una Lonja. a. La lonja aquí mencionada no tiene RUP, por lo tanto, teniendo presente que la finalidad es realizar avalúos corporativos solicitamos que este requisito se puede cambiar para que 1 de los miembros del consorcio tenga RUP”.*

RESPUESTA DE LA ENTIDAD: Se le informa al observante que, no se acoge su observación en la medida que el proponente deberá acreditar la totalidad de requisitos habilitantes y se informa que el Contrato permite subcontratar actividades así: *“El contratista podrá subcontratar parte de sus obligaciones bajo este contrato, siempre que para ello cuente con aprobación previa y por escrito de parte de la supervisión. En todo caso, el contratista seguirá siendo responsable por el cumplimiento de las obligaciones que subcontrate”.*

Ahora bien, en caso de que se quiera conformar un consorcio o una unión temporal para la ejecución del Contrato, los miembros de dicho consorcio u unión temporal no podrán ser terceros distintos de aquellos invitados a participar en la convocatoria cerra No. 006.

OBSERVANTE: APRA S.A.S

FECHA DE PRESENTACIÓN: viernes, 1 de diciembre de 2023

HORA: 4:55p.m.

OBSERVACIÓN 1. *“Del numeral 2.3.2 obligaciones específicas del contratista, debido a la complejidad de los avalúos y los altos requerimientos técnicos exigidos, se solicita a la entidad ajustar el punto 2 de este numeral, sobre el tiempo de la entrega de los avalúos, y sea ajustado en los términos del Dec 1420 de 1998 compilado por el Dec. 1170 de 2015 (20 días hábiles)”.*

RESPUESTA DE LA ENTIDAD: No se acoge la observación, en la medida que la necesidad de la Entidad es que se adelanten los avalúos comerciales rurales en un tiempo menor al máximo establecido por la norma. Por favor tener en cuenta que, el término establecido en el Decreto 1170 de 2015 es un límite máximo y admite pactar un tiempo inferior.

OBSERVACIÓN 2. 1. *“Del numeral 3.3.1.1. Experiencia mínima habilitante, se solicita a la entidad: a. incluir el código UNSPSC 80131800, el cual corresponde al de avalúos. Así mismo proceder con el ajuste en el numeral 3.3.1.3”.*

RESPUESTA DE LA ENTIDAD: Se le informa al observante que, se acoge la solicitud en relación con los códigos del Clasificador de Bienes y Servicios UNSPSC de Naciones Unidas, razón por la cual se procederá ajustar el análisis preliminar, en donde se señalará lo siguiente:

“(…) y que se encuentren clasificados en al menos 1 de los códigos del Clasificador de Bienes y Servicios UNSPSC de Naciones Unidas, establecidos en la siguiente tabla:”

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
80101500	Servicios de consultoría de negocios y administración corporativa
80101600	Gerencia de proyectos
93141500	Desarrollo y servicios sociales
93141900	Desarrollo Rural
94131500	Organizaciones no gubernamentales
80131800	Servicios de administración inmobiliaria

OBSERVACIÓN 2.2 *“b. Aclarar si existe o no un número máximo de contratos para cumplir este requisito habilitante, toda vez que no se encuentra especificado dentro de los pliegos y solo está indicado en el criterio diferencial para MIPYMES (Numeral 3.3.1.3.)”*

RESPUESTA DE LA ENTIDAD: En atención a lo solicitado, la Entidad manifiesta que es correcta la interpretación efectuada por el interesado. En ese orden de ideas, la Entidad verificará que el proponente acredite experiencia a través de la presentación de certificaciones de contratos ejecutados que demuestren que su objeto y/o actividades tengan relación con las siguientes características:

“(…) Experiencia en valoración de inmuebles, asesorías catastrales y/o de ordenamiento territorial.

y/o

Experiencia en la realización de avalúos comerciales rurales en más de 1.000 predios y/o folios de matrícula en áreas rurales”.

OBSERVACIÓN 3. *“Del numeral 4.1.1.1. evaluación de experiencia específica adicional del equipo de trabajo, con la finalidad de garantizar la pluralidad de oferentes se solicita:*

c. Para el perfil de Coordinador General, se solicita indicar si el equivalente a la especialización requerida se acepta la especialización de avalúos y/o su equivalencia en tiempo (años) de acuerdo con la normalidad vigente en la materia.

d. Para el perfil de Ing. Catastral y Geodesta con RAA, se solicita aclarar si la entidad exige un número mínimo de profesionales para presentar la propuesta, o es a criterio del oferente.

e. Para el perfil de Asistente Administrativo y Financiero, se solicita a la entidad aclarar cuál es el criterio para este perfil, toda vez en los pliegos se le asigna puntaje (8 puntos)”.

RESPUESTA DE LA ENTIDAD: Se le informa al observante que, se acoge parcialmente su observación frente a la evaluación de experiencia específica adicional del equipo de trabajo, por la cual se procederá ajustar el análisis preliminar, en donde se señalará lo siguiente:

Evaluación de experiencia específica adicional del equipo de trabajo (35 puntos)

Cargo	Descripción	Puntaje máximo	Criterio
Coordinador General con RAA	Experiencia profesional mínima de cinco (5) años, de los cuales, un (1) año debe ser relacionados con gerencia de proyectos para la elaboración de avalúos rurales	9	Se asignará el máximo puntaje al proponente que presente un Coordinador General con RAA como Profesional en Gerencia de Proyectos y/o equivalentes, la certificación debe ser a nivel Profesional y/o un posgrado en avalúos
Coordinador Técnico con RAA	Experiencia profesional mínima de cinco (5) años, de los cuales, un (1) año debe ser relacionados con elaboración y/o revisión y/o aplicación de calidad de avalúos rurales	9	Se asignará el máximo puntaje al proponente que presente un profesional con un (1) año adicional a la experiencia mínima habilitante, con elaboración y/o revisión y/o aplicación de calidad de avalúos rurales de avalúos rurales Los demás proponentes tendrán puntaje proporcional en forma descendente al del oferente que obtuvo el mayor puntaje.
Ingeniero Catastral y Geodesta con RAA	Experiencia profesional mínima de un (1) año deben ser relacionado con elaboración de avalúos rurales	9	Se asignará el máximo puntaje al proponente que presente los profesionales con un (1) año adicional a la experiencia mínima habilitante en elaboración de avalúos rurales. Los demás proponentes tendrán puntaje proporcional en forma descendente al del oferente que obtuvo el mayor puntaje.
Asistente Administrativo y financiero	Experiencia mínima de dos (2) años en apoyo administrativo y logístico.	8	Se asignará el máximo puntaje al proponente que presente el profesional y/ o técnico con mayor experiencia específica certificada adicional a la mínima habilitante

- En relación con el Ingeniero catastral y geodesta RAA, el número de contrataciones con este perfil está directamente relacionado con el número de avalúos que estén en ejecución.

OBSERVACIONES 4 Y 5. “Del numeral 4.1.1.2. Experiencia en campo, se solicita aclarar si el porcentaje requerido para la obtención del puntaje es adicional a la habilitante, es decir, se entiende que se debe demostrar avalúos en al menos el 10% de los departamentos del país, para lo habilitante, más el 20% adicional de los departamentos del país para lo puntuable, para un total del 30%, es correcta esta apreciación?” (...) Aunado al numeral anterior, se solicita a la entidad corregir la cantidad de los puntos que asignará para este criterio, dado que se especifica que son 15 puntos, pero en el cuadro para la acreditación el máximo es de 10 puntos.

RESPUESTA DE LA ENTIDAD: Se le informa al observante que, se acoge parcialmente su observación frente a la evaluación de experiencia en campo, por la cual se procederá ajustar el análisis preliminar, en donde se señalará lo siguiente:

“Experiencia en campo (15 puntos)

Se otorgará un puntaje de hasta 15 puntos, a aquel proponente que acredite mayor porcentaje de experiencia en campo (a nivel nacional) a la mínima exigida en los requisitos habilitantes para la captura, procesamiento, gestión, consolidación y protección de información”.

DESCRIPCIÓN	PORCENTAJE %	PUNTAJE MAXIMO
Experiencia en campo (en departamentos y/o municipios a nivel nacional) para la elaboración de avalúos corporativos y/o comerciales en más de 1.000 predios y/o folios de matrícula.	20%	15

Experiencia en campo (en departamentos y/o municipios a nivel nacional) para la elaboración de avalúos corporativos y/o comerciales entre 500 a 1.000 predios y/o folios de matrícula.	10%	10
--	-----	----

OBSERVACIÓN 7. *“Se solicita a la entidad la posibilidad de ampliar el plazo de la presentación de la propuesta, con el ánimo de garantizar la pluralidad de oferente y analizar la viabilidad económica del proyecto, esto en el sentido de que las respuestas emitidas por la entidad están para el 04 de diciembre y la propuesta para el 06 de diciembre”* .

RESPUESTA DE LA ENTIDAD:

Se le informa al observante que, no se acoge su observación en la medida que los tiempos establecidos para la presente convocatoria no permiten ampliar o posponer las fechas previamente establecida, las cuales obedecen a un estricto cronograma diseñado de acuerdo con la necesidad de la Entidad.

OBSERVACIÓN 9. *“Debido al número de predios que se pueden realizar con el valor total del contrato y, la dispersión de estos es incierto, se recomienda considerar la posibilidad que se seleccione más de una empresa ejecutora y/o implementar un registro de firmas avaluadoras, para que se puedan acometer un mayor número de avalúos simultáneamente”*.

RESPUESTA DE LA ENTIDAD: El Contrato permite subcontratar actividades así: *“El contratista podrá subcontratar parte de sus obligaciones bajo este contrato, siempre que para ello cuente con aprobación previa y por escrito de parte de la supervisión. En todo caso, el contratista seguirá siendo responsable por el cumplimiento de las obligaciones que subcontrate”*.

Dado en Bogotá D.C., a los cuatro (4) días del mes de diciembre de dos mil veintitrés (2023).

CONSORCIO FONDO COLOMBIA EN PAZ 2019 ACTUANDO COMO VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL PA-FCP

RESPUESTA A LAS OBSERVACIÓN JURÍDICAS AL ANÁLISIS PRELIMINAR DE LA CONVOCATORIA CERRADA 006 DE 2023

OBSERVANTE:	AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS S.A.S, APRA S.A.S
FECHA DE PRESENTACIÓN	01 DE DICIEMBRE DE 2023
HORA DE PRESENTACIÓN	4:55 p.m.

OBSERVACIÓN:

“(...)

6. Se solicita a la entidad reconsiderar el valor de las multas y apremios del numeral 7.13, el cual sugerimos sea sobre el valor de los honorarios efectivamente facturado en el mes en el que se cause la multa...”

RESPUESTA:

No se acoge la observación, toda vez que esta solicitud va en contravía de lo establecido en el manual de contratación y en los lineamientos y políticas del Fondo Colombia en Paz, respecto a la aplicación de las Cláusulas de Multas, Cláusula Penal y de Apremio en la contratación que derive de la presente convocatoria.

**RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES FINANCIERAS AL ANALISIS PRELIMINAR DE
LA CONVOCATORIA CERRADA 006 DE 2023**

INTERESADO	AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS S.A.S APRA S.A.S
FECHA DE PRESENTACION	01 de diciembre de 2023
HORA DE PRESENTACION	04:55 pm

Observación N°8

“Se solicita a la entidad análisis de nuevo el estudio de mercado mediante el cual se definieron las tarifas de la presente convocatoria, toda vez que se observa que no hay un análisis ni depuración de los datos, situación que aparentemente genera que las tarifas se disminuyan significativamente”

Respuesta

El Consorcio Fondo Colombia en Paz 2019, se permite informar que, una vez revisado nuevamente los análisis desarrollados en el Estudio de Mercado, estos se encuentran conforme a la realidad del mercado y las condiciones de valor, plazo y las necesidades técnicas del proceso.