

**RESPUESTA OBSERVACIONES
INVITACIÓN ABIERTA No. 445**

OBJETO:

La Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. FIDUCOLDEX, sociedad de servicios financieros de economía mixta indirecta obrando como vocera del Fideicomiso **PROCOLOMBIA**, está interesada en recibir propuestas para contratar los servicios de avalúo técnico y valoración de los bienes inmuebles de propiedad del fideicomiso **PROCOLOMBIA** ubicados a nivel nacional aplicando normas internacionales NIC – SP/FRS..

1. UON COLOMBIA S.A.S

1.1. Observación No. 1

“Como es de su conocimiento, nuestra firma OUN COLOMBIA S.A.S, Compañía de Consultoría e Ingeniería en la prestación de servicios en cuanto a ajustes, riesgos y Valoración de activos, con sede matriz en la Ciudad de Lisboa (Portugal), con presencia en España, Marruecos, Polonia, Angola, Brasil y hace 2 años en Colombia, Aún NO cuenta con la experiencia que Ustedes requieren, por lo que la inquietud principal es si la experiencia de Casa Matriz es aceptada.

Respuesta: Se mantiene lo establecido en los Términos de Referencia en relación con la **Experiencia General**. Respecto a la **Experiencia específica del proponente** ver **Adenda No. 2**.

1.2. Observación No. 2

“De igual manera el apoyo económico y estados financieros se soportan de casa Matriz”.

Respuesta: Se mantiene lo establecido en los Términos de Referencia, toda vez que si la Empresa se encuentra constituida en Colombia hace dos años, debe presentar los estados financieros a diciembre 31 de 2016 – 2015 como se solicita en el numeral 3.2.1 al 3.2.7. De igual manera, en ningún caso se validaran Estados Financieros de otros países.

De conformidad con lo establecido en los Términos de Referencia en el numeral 3.2. DOCUMENTOS DE CARÁCTER FINANCIERO, es importante precisar que este requisito es habilitante para la participación en el proceso de selección, y como tal de acuerdo como se señala en el documento “El Representante Legal y el Revisor Fiscal, que firmen los documentos mencionados, deben figurar como tal en el certificado de existencia y representación legal del proponente expedido por la Cámara de Comercio respectiva, que se acompaña con la propuesta.”, en los demás numerales no cumpliría con el requisito solicitado. En ningún caso se validaran Estados Financieros de otros países.

1.3. Observación No. 3

“En cuanto a los requisitos del Perito Avaluador; manifiestan que el profesional debe ser Arquitecto, Ingeniero, Economista o Contador con especialización o diplomado en avalúo de inmuebles y experiencia específica bajo NIC- SP/IFRS y NIC – SP/IFRS, con Registro

Nacional de Avaluadores de la Superintendencia de Industria y Comercio; a lo que manifestamos que este punto debe ser excluyente por cuanto la Actividad Valuatoria en el País, reúne varias disciplinas y por ende varias profesiones que no tienen en cuenta en esta invitación, por cuanto nuestra firma a pesar de contar con personal de planta especializado no cuenta con la especialización mencionada pero nuestros profesionales cuentan con amplia experiencia en la valoración de inmuebles y en estos momentos nuestra funcionaria María Elena Mejía Maya, cuenta con el Registro Nacional de Avaluadores y está Inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores RAA (Certificación que se obtiene luego de un análisis minucioso en cuanto a conocimientos, experiencia y pruebas específicas en materia de avalúos), adicional a ello dependiendo los contratos asignados, contamos con profesionales de diferentes ramas para el apoyo en la labor a realizar, por lo que tenemos el soporte inmediato de Casa Matriz con personal calificado.

Por tal razón agradecemos nos informen si definitivamente debe cumplir esta condición.”

Respuesta: Se mantiene lo establecido en los Términos de Referencia.

1.4. Observación No. 4

“Como ultima inquietud, nos surge la duda en cuanto a los equipos especiales que forman parte de los inmuebles de características únicos como lo son los Centros de Convenciones e inmuebles que NO estén sometidos a Propiedad Horizontal, se tendrán en cuenta en la valoración general. (De ser positiva la respuesta, agradecemos suministrar el listado de los mismos).

Por tal razón agradecemos nos informen si definitivamente debe cumplir esta condición”.

Respuesta: Los equipos, maquinaria, construcciones especiales y en general todos los inmuebles por adhesión que forman parte de la edificación de los Centros de Convenciones, deben ser verificados y valorados conjuntamente con el inmueble del cual hacen parte, de tal manera que la mencionada actividad y la identificación de los mismos hace parte de las obligaciones del contratista a quien se le adjudique el contrato objeto de la presente invitación.

2. EMPRESA B: EL INMOBILIARIO - FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES SAS -

2.1. Observación No. 1

“3.3. REQUISITOS DE CARÁCTER TÉCNICO HABILITANTE

3.3.1. Experiencia específica y general del Proponente. Se menciona en los términos que el proponente deberá acreditar su experiencia, así:

(i) Experiencia General del proponente: El proponente debe acreditar su experiencia general en avalúo de bienes inmuebles realizados en ciudades de Colombia, con dos (2) certificaciones de contratos ejecutados y/o en ejecución suscritos a partir del 1º de enero del año 2009, cuyo objeto haya sido el avalúo de bienes inmuebles.

(ii) Experiencia específica del proponente: El proponente debe acreditar su experiencia

específica con una (1) certificación de contratos ejecutados y/o en ejecución suscritos a partir del 1º de enero del año 2014, cuyo objeto haya sido el avalúo técnico de bienes inmuebles aplicando normas NIC – SP/FRS usando metodología IVS (normas internacionales de valuación) en ciudades de Colombia.

NOTA 1: La suma de las tres certificaciones de contratos ejecutados o en ejecución descritas en los numerales anteriores (i) y (ii) deben ser igual o superior al valor de su oferta económica.

Solicitamos el modificar el numeral (ii), en el sentido de permitir que la Certificación de Experiencia Específica del proponente sea acreditado mediante la certificación de avalúos a bienes Inmuebles realizados a Entidades Públicas o Privadas en ciudades en Colombia bajo NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA NIIF/IFRS -IVS.

Lo anterior, en consideración a que las normas_NICSP son un conjunto de normas tanto para el registro de hechos económicos como para la presentación de Estados Financieros, emitidas por el International Public Sector Accounting Standards Board (IPSASB), el cual forma parte de la Federación Internacional de Contadores (IFAC). Las cuales convergen con las Normas de Información Financiera NIIF y la metodología de valoración de activos se ajusta a los establecido en las normas IVS."

Respuesta: Se acepta la observación en relación con la **Experiencia específica del proponente** ver **Adenda No. 2**

2.2. Observación No. 2

“3.3.5. EQUIPO DE TRABAJO ASIGNADO: Menciona en los términos de Referencia pág. 26 ítem 3.3.5. El proponente debe presentar con su propuesta el siguiente equipo de trabajo conformado por: UN (1) PERITO AVALUADOR: profesional en arquitectura o Ingeniería o economía o contaduría cada una de ellas con Especialización o diplomado en avalúos de inmuebles bajo NIC – SP/IFRS y experiencia comprobada de cinco años en avalúos de inmuebles después del grado profesional y tres años en avalúos de inmuebles bajo NIC – SP/IFRS después del grado como profesional y que cuente con su respectiva inscripción en el Registro Nacional de Avaluadores de la Superintendencia de Industria y Comercio.

Consideramos importante mencionar:

1. El conocimiento e idoneidad de un profesional en la realización de avalúos debe ser en General y cubre los diferentes tipos de Inmuebles sin importar el carácter que posea su propietario (Público o Privado) por lo cual será suficiente la especialización o Diplomado en Avalúos; adicionando para el caso el conocimiento mediante cursos de formación, especialización o diplomado en avalúos o valoración de activos bajo Normas Internacionales NIIF- IFRS y de valuación IVS.

2. La determinación del Gobierno Nacional a través de su entidad reguladora para la información contable bajo normas Internacionales NICS-IFRS-IVS, ha permitido el aplazamiento del cumplimiento de la norma en dos oportunidades, fue así como mediante resolución No 533 del 2015 y la Resolución 593 de diciembre 6 de 2016, fijo en esta última el cronograma para la preparación obligatoria del marco normativo, que permite la

adopción de las nuevas normas de convergencia NICSP y fijo el plazo para la medición de las propiedades, planta y equipos y determinar los saldos iniciales en los Estados Financieros a 1 de enero de 2018.

3. La falta de asignación presupuestal por parte de las entidades del Estado para adelantar esta labor y la contratación del personal especializado que apoyara esta labor, no han permitido que muchas empresas del sector público hayan desarrollado este importante proceso y por tanto la certificaciones de trabajos adelantadas bajo NIC SP son limitadas

La condición de proponente como Persona Jurídica, con equipo de trabajo multidisciplinario conformado con profesionales Certificados RNA, con experiencia comprobada en avalúos bajo normas Internacionales en diferentes sectores de la Industria Pública y Privada, como se deberá demostrar con las Certificaciones de “Experiencia específica y general del proponente” solicitadas en los Términos de Referencia. (3.3.1 pág. 25) debe ser suficiente garantía de idoneidad y conocimiento para adelantar el proceso de avalúo de la presente invitación

Por lo anterior, Respetuosamente Solicitamos el considerar:

1. Modificar este requisito habilitante, se permita que proponente Persona Jurídica **dentro de su grupo de trabajo** cuente con un director del proyecto PERITO AVALUADOR profesional en las áreas del conocimiento mencionadas en los términos de referencia (arquitectura o Ingeniería o economía o contaduría) con idoneidad y experiencia comprobada en avalúos de inmuebles de cinco años después del grado profesional y que cuenten **con formación, especialización o diplomado en Avalúos bajo NIIF; aportando para tal efecto el Registro Nacional de Avaluador RNA y el Certificado Académico de formación emitido por la Entidad Educativa.**

2. Se autorice, la inclusión de un Profesional evaluador en las áreas del conocimiento mencionadas en los términos de referencia (arquitectura, Ingeniería, economía o contaduría) con dos años de experiencia en proceso de avalúo y valoración de activos bajo normas Internacionales y Registro Nacional de Avaluador.

3. Solicitamos igualmente, se autorice en razón al tiempo establecido para este trabajo, el número de inmuebles a valorar, sus especificaciones, características y localización, que el Proponente pueda ofrecer dentro de su GRUPO DE TRABAJO, más profesionales - perito Avaluador en las áreas del conocimiento mencionadas en los términos de referencia (arquitectura, Ingeniería, economía o contaduría) con experiencia de 3 años en avalúo de inmuebles(sin Diplomado) y Certificado de Idoneidad vigente – R.N.A.

Respuesta: Se acepta la observación ver **Adenda No. 2**

2.3. Observación No. 3

DOCUMENTOS DE CARÁCTER ECONÓMICO 3.4.1. El proponente en su propuesta económica deberá presentar el Anexo VI

En la pág. 27 de los términos de referencia, se establece: “El proponente deberá presentar la oferta económica diligenciado el Anexo VI, el cual contiene la relación de

bienes inmuebles, su ubicación, el área y la casilla en la que el proponente debe especificar el valor cobrado por el servicio de avalúo el cual se mantendrá vigente durante el término de duración del contrato que se suscriba producto del presente proceso de selección. Los precios de cada casilla deben ser presentados en pesos colombianos, sin anotar centavos y sin IVA”.

Sin embargo se menciona igualmente en los Términos de Referencia pág. 15 numeral 2.3.10. “Impuestos y Deducciones: Al formular la propuesta, el Proponente acepta que estarán a su cargo todos los impuestos, tasas y contribuciones establecidos por las diferentes autoridades Nacionales, Departamentales o Municipales. Dentro de aquellos mismos niveles territoriales, los impuestos, tasas y contribuciones establecidos por las diferentes autoridades Ambientales, que afecten el contrato y las actividades que de él se deriven.

Solicitamos aclarar lo anterior y proporcionarnos nuevamente el ANEXO VI definitivo, con la inclusión de las columnas donde se pueda especificar el valor total de la propuesta económica de avalúo antes y con IVA.

Respuesta: Estarán a cargo de quien se le adjudique la presente invitación todos los impuestos y deducciones que pueden ocasionarse por los trámites de la propuesta, formalización y ejecución del contrato.

Mediante adenda No. 2 Se adjunta el ANEXO NÚMERO VI para la propuesta económica que debe presentar el proponente antes de IVA para cada inmueble e indicar el total de la propuesta con IVA.

2.4. Observación No. 4

“CRITERIOS DE VERIFICACION Y EVALUACION DE LAS PROPUESTAS.

4.2 FACTORES Y CRITERIOS DE EVALUACION Y PONDERACION DE PROPUESTAS

4.2.1.1 Certificaciones de Experiencia Específica. pág. 32.

Se menciona en los Ítems (i) y (ii):

“(i) Se otorgará el máximo puntaje de 30 puntos a quien presente tres (3) certificaciones de experiencia adicional a la solicitada como requisito habilitante (Experiencia Específica numeral 3.2.1) de contratos ejecutados con entidades públicas desde el 1 de enero del año 2014 en ciudades de Colombia, cuyo objeto haya sido el avalúo técnico de bienes inmuebles aplicando NIC – SP/ IFRS bajo la metodología IVS.

(ii) O se otorgará puntaje de 20 puntos a quien presente dos (2) certificaciones de experiencia adicional a la solicitada como requisito habilitante (Experiencia Específica numeral 3.2.1) de contratos ejecutados con entidades públicas desde el 1 de enero del año 2014 en ciudades de Colombia, cuyo objeto haya sido el avalúo técnico de bienes inmuebles aplicando NIC – SP/ IFRS bajo la metodología IVS.

Al proponente que cumpla la totalidad de los requerimientos en cualquiera de los numerales (i) o (ii) se le otorgará el puntaje relacionado en el citado numeral de forma excluyente, quien no acredite la totalidad de los requerimientos, no se otorgara puntaje alguno

Considerando que lo establecido en los numerales mencionados “Certificaciones adicionales a las solicitudes habilitante....” daría un total de SEIS (6) Certificaciones que el proponente debe aportar y considerando lo mencionado anteriormente “1. El conocimiento e idoneidad de un profesional en la realización de avalúos debe ser en General y cubre los diferentes tipos de Inmuebles sin importar el carácter que posea su propietario (Público o Privado) por lo cual será suficiente la especialización o Diplomado en Avalúos; adicionando para el caso el conocimiento mediante cursos de formación, especialización o diplomado en avalúos o valoración de activos bajo Normas Internacionales NIIF- IFRS y de valuación IVS.

2. La determinación del Gobierno Nacional a través de su entidad reguladora para la información contable bajo normas Internacionales NICS-IFRS-IVS, ha permitido el aplazamiento del cumplimiento de la norma en dos oportunidades, fue así como mediante resolución No 533 del 2015 y la Resolución 593 de diciembre 6 de 2016, fijo el cronograma para la preparación obligatoria el marco normativo, que permite la adopción de las nuevas normas de convergencia NICSP y fijo el plazo para la medición de las propiedades , planta y equipos para determinar los saldos iniciales en los estados financieros a 1 de enero de 2018.

3. La falta de asignación presupuestal por parte de las entidades del Estado, para adelantar este proceso y la contratación del personal especializado que apoyara esta labor, no han permitido que muchas empresas del sector público hayan adelantado este importante proceso dentro de los términos previstos, hace que las certificaciones de trabajos adelantadas bajo NIC SP sean limitadas”

“ Solicitamos que con base en lo expuesto y con el propósito de permitir una mayor participación, que este requisito de VERIFICACION EVALUACION Y PONDERACION sea modificado y reducido a la presentación de máximo dos (2) Certificaciones de Experiencia Especifica adicional en la realización de avalúos bajo normas internacionales NIIF/IFRS con Entidades Públicas para alcanzar el máximo puntaje de 30 puntos y la presentación de una (1) certificación de experiencia especifica adicional en la realización de avalúos bajo normas internacionales NIIF/IFRS con Entidades Públicas para alcanzar el puntaje de 20 puntos.”

Respuesta: Se mantiene lo establecido en los Términos de Referencia. Sin embargo, **Mediante Adenda No. 2** se permite presentar en la Experiencia Especifica contratos ejecutados no solo en el sector público sino también en el privado.

3. V & M INGENIEROS LTDA

3.1. Observación No. 1

“Cuál es el alcance del punto 8 numeral 1.9.2 "Actualización de Plano de localización del inmueble con la siguiente información: Con identificación de área construida y áreas libres soportadas con carta catastral y demás documentos necesarios".

Favor señalar o identificar expresamente cuáles son las actividades que se deben realizar para dar cumplimiento a este requerimiento”.

Respuesta: Las actividades que se deben realizar para dar cumplimiento a este requerimiento son todas aquellas técnicas y administrativas encontrándose entre ellas el estudio de la cédula catastral y trámites administrativos ante las entidades de Planeación o Catastro de cada municipio donde se encuentre ubicado el inmueble.

3.2. Observación No. 2

“Cuál es la razón de orden legal por la que no es válido que un proponente pueda presentar más de una certificación que provenga de una misma empresa? ¿Si cada certificación corresponde a contratos independientes y de diferentes años, entonces no son válidas?”

Respuesta: Por disposición legal (artículo 285 del Decreto 663 de 1993 - Estatuto Orgánico del Sistema Financiero), el régimen aplicable para los actos y contratos del Fideicomiso se regulan por el Manual de Contratación, y es exclusivamente el derecho privado. Por tal hecho y en alcance a esta calidad, los procesos de contratación se estructuran brindando la oportunidad a nuevos y diferentes proponentes que no hayan prestados sus servicios con anterioridad a PROCOLOMBIA o FIDUCOLDEX y garantizar la participación de proponentes con experiencia en diferentes entidades públicas o empresas privadas.

3.3. Observación No. 3.

“Se solicita modificar en los Términos, el numeral 4.2.1.1. Certificación de Experiencia Específica: 30 Puntos, toda vez que en dicho numeral se señala que por tres (3) certificaciones adicionales a las requeridas como habilitantes y que cumplan con el requerimiento, se otorgarán los 30 puntos y a quien presente dos (2) certificaciones, se le otorga 20 puntos, pero no otorga puntaje a quien pueda presentar una certificación cumpliendo el requerimiento de dicho numeral, situación que no resulta proporcional en los criterios de ponderación, pues como está diseñado el numeral, correspondería frente a ésta última situación, otorgar 10 puntos, no obstante, esto no quedó expreso en los términos por lo que debe ser ajustado en lo pertinente.”

Respuesta: Se acepta la observación ver **Adenda No. 2**

3.4. Observación No. 4

“¿Cuál es la razón de orden legal por la que la experiencia requerida para calificación, numeral 4.2.1.1. de los términos de referencia, limita el avalúo técnico de bienes inmuebles a entidades públicas?”

*Teniendo en cuenta que el requerimiento cierra y limita la posibilidad de participación en el proceso de la referencia, se solicita a la entidad incluir en la experiencia específica que se presente para calificación, **contratos ejecutados con entidades públicas o privadas**, toda vez que la aplicación de normas NIC – SP/FRS metodología IVS (normas internacionales de valuación) opera para el avalúo de bienes inmuebles en general, no lo restringe únicamente para los de propiedad de entidades del estado –público-.*

La anterior solicitud es consistente con lo siguiente:

- *Permite la participación de un mayor número de proponentes, objetivo primordial de la contratación que además ha tenido amplio desarrollado jurisprudencial*
- *La contratación no estaría dirigida a una o alguna(s) persona(s) en particular como hoy se desprende por lo requerido en los términos, lo cual es ampliamente violatorio del régimen legal colombiano*
- *En los procesos de esta naturaleza, debe primar para la entidad la experiencia del proponente, la cual se puede obtener por contrataciones adelantadas tanto con las entidades públicas como del sector privado.*
- *la igualdad de condiciones para participar en el proceso, no solo se predica en lo que respecta a los requerimientos de requisitos habilitantes, la igualdad incluye también, en lo que se requiere para otorgar puntaje, lo cual no es coherente en el presente proceso de selección, ni con la selección objetiva.*
- *En el proceso adelantado por el Fideicomiso en 2014 para la ejecución del mismo objeto del de la referencia, no se restringió la participación, por esa razón llama la atención que casi dos (2) años después, sí se esté cerrando la posibilidad de participar en el proceso, máxime si se tiene en cuenta que de esa fecha a hoy, no existe ningún soporte jurídico o legal que sustente el cambio de posición.*
- *Con la solicitud presentada, se dará cumplimiento al principio de selección objetiva consagrado en el artículo 209 de la Constitución Política, uno de los pilares en los que se fundamenta la contratación que adelanta el Fideicomiso Procolombia, tal como está previsto en su Manual de Contratación.*

Según la jurisprudencia de las Altas Cortes, con la selección objetiva, la entidad convocante, escogerá el ofrecimiento más favorable o ventajosa a los fines que busca, sin tener en consideración factores de afecto o de interés y, en general, cualquier clase de motivación subjetiva que no permita la participación de posibles oferentes tanto en la etapa de cumplimiento de requisitos habilitantes como en los de calificación.”

Respuesta: Se acepta la observación ver **Adenda No. 2**

4. BDO

4.1. Observación No. 1

“De acuerdo al último párrafo del numeral 3.1.7 Garantía de Seriedad, es importante aclarar a la entidad que la póliza o garantía deberá tomarse con el nombre del Proponente o de la razón social que figura en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio y cuando se trata de un proponente plural ya sea en consorcio o unión temporal, la garantía de seriedad debe ser tomada a nombre del consorcio o unión temporal (indicando cada uno de sus integrantes y su porcentaje de participación). Por lo tanto, agradecemos sea eliminado este requerimiento.”

Respuesta: Ver **Adenda No. 2**

La presente se publica el **12 de mayo de 2017**, en la página web de Fiducoldex, en cumplimiento de las condiciones indicadas en los Términos de Referencia.