RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES PRESENTADAS AL PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES DEL PROCESO DE CONCURSO DE MERITOS ABIERTO No. CMA-003-2022

Objeto: "PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES ESPECIALIZADOS DE ASESORÍA EXTERNA PARA REALIZAR AVALUO DE LOS ACTIVOS FIJOS DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE GIRARDOT, CLASIFICADOS EN BIENES MUEBLES E INMUEBLES, SU VALORACIÓN Y ORGANIZACIÓN, CONFORME A LAS NORMAS INTERNACIONALES CONTABLES PARA EL SECTOR PÚBLICO NIC-SP".

La Alcaldía Municipal de Girardot, en uso de sus atribuciones legales, en especial las conferidas por la Ley 80 de 1993, ley 1150 de 2007, ley 1474 de 2011 y sus decretos reglamentarios en especial el Decreto 1082 de 2015, informa que en aras de garantizar los principios de transparencia, igualdad, selección objetiva del presente proceso y para hacer más efectiva la escogencia de la propuesta más conveniente para la entidad, se permite dar respuesta a las observaciones presentadas en el proceso de la referencia.

- **OBSERVACION PRESENTADA POR:**

1. **TRAING TRABAJOS DE INGENIERIA S.A.S.** presentada mediante mensaje través de la plataforma SECOP II el 25 de octubre de 2022 a las 6:34:22 AM.
2. **CONSORCIO CM BOGOTA** presentada mediante mensaje través de la plataforma SECOP II el 25 de octubre de 2022 a las 4:53:08 PM.
3. **GESVALT LATAM** presentada mediante mensaje través de la plataforma SECOP II el 27 de octubre de 2022 a las 2:35:28 PM.
4. **EDSON EDUARDO ARDILA SARMIENTO** presentada mediante mensaje través de la plataforma SECOP II el 27 de octubre de 2022 a las 5:25:29 PM.
5. **URBANOS Y RURALES** presentada mediante mensaje través de la plataforma SECOP II el 27 de octubre de 2022 a las 9:57:39 AM.

- **RESPUESTA DE LA ENTIDAD**

1. TRAING TRABAJOS DE INGENIERIA S.A.S.:

A LA OBSERVACION 1:

En el Artículo 2.2.1.1.1.6.2. del decreto 1082 de 2015 Determinación de los Requisitos Habilitantes. La Entidad Estatal debe establecer los requisitos habilitantes en los pliegos de condiciones o en la invitación, teniendo en cuenta: (a) el Riesgo del Proceso de Contratación; (b) el valor del contrato objeto del Proceso de Contratación; (c) el

análisis del sector económico respectivo; y (d) el conocimiento de fondo de los posibles oferentes desde la perspectiva comercial. La Entidad Estatal no debe limitarse a la aplicación mecánica de fórmulas financieras para verificar los requisitos habilitantes.

Es por eso que se tienen en cuenta los indicadores del sector, que se encuentran publicados en la superintendencia de sociedades, adicionalmente se realiza un análisis de riesgos en donde el tratamiento en algunos riesgos que representan una valoración alta, se encuentra que las garantías contempladas para transferir el riesgo es asegurar unos indicadores financieros que hacen posible la mitigación del riesgo por parte del contratista y que con ello brinda la confiabilidad del cumplimiento de las metas y objetivos del proceso de contratación, en donde se realiza la matriz de riesgos según Artículo 2.2.1.1.1.6.3. Evaluación del Riesgo. La Entidad Estatal debe evaluar el Riesgo que el Proceso de Contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos, de acuerdo con los manuales y guías que para el efecto expida Colombia Compra Eficiente. Es de aclarar que el manejo adecuado de los riesgos no limita la pluralidad de oferentes, sino realiza un tratamiento de la gestión del riesgo en todas las etapas del proceso contractual, donde los proponentes que puedan ejecutar el proceso contractual tengan la capacidad de cumplir a cabalidad.

Se realiza una revisión general de la capacidad organizacional y capacidad financiera y de los riesgos no solo en el proceso contractual sino en la ejecución del mismo ya que según el manual de riesgos de Colombia compra eficiente se deben analizar, donde la clasificación de los riesgos, se revisa las etapas no solo contractuales sino también de ejecución, todo a su vez para garantizar: “ Un manejo adecuado del Riesgo permite a las Entidades Estatales: (i) proporcionar un mayor nivel de certeza y conocimiento para la toma de decisiones relacionadas con el Proceso de Contratación; (ii) mejorar la planeación de contingencias del Proceso de Contratación; (iii) incrementar el grado de confianza entre las partes del Proceso de Contratación; y (iv) reducir la posibilidad de litigios; entre otros”. Y con el fin de anteponerse a: “ (a) los eventos que impidan la adjudicación y firma del contrato como resultado del Proceso de Contratación; (b) los eventos que alteren la ejecución del contrato; (c) el equilibrio económico del contrato; (d) la eficacia del Proceso de Contratación, es decir, que la Entidad Estatal pueda satisfacer la necesidad que motivó el Proceso de Contratación; y (e) la reputación y legitimidad de la Entidad Estatal encargada de prestar el bien o servicio”. Lo cual hace referencia que es importante aclarar que la entidad realiza sus ajustes y sus requerimientos de acuerdo a los siguientes manuales y guías:

- Manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los Procesos de Contratación
- Guía para la Elaboración de Estudios de Sector
- Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación
- Guía para la codificación de bienes y servicios de acuerdo con el código estándar de productos y servicios de Naciones Unidas, V.14.080

Teniendo en cuenta que el desarrollo del análisis del sector, matriz de riesgos y estudio

previo siguiendo las guías y manuales de Colombia compra eficiente no es solo un análisis cuantitativo, también se presenta análisis cualitativo, en donde se realiza una investigación mixta, es decir con herramientas cualitativas y cuantitativas que permite hacer no solo un proceso trasparente, garante, y a su vez en concordancia del principio de la selección objetiva, donde la escogencia se haga al ofrecimiento más favorable a la entidad teniendo en cuenta los factores de escogencia y calificación que establezcan las entidades en los pliegos de condiciones o sus equivalentes, tales como: . La capacidad jurídica y las condiciones de experiencia, capacidad financiera y de organización de los proponentes serán objeto de verificación de cumplimiento.

De igual forma por efectos de la pandemia el departamento nacional de planeación estableció en el decreto 579 de 2021, Artículo 2. Sustitución del parágrafo transitorio 1 del artículo 2.2.1.1.1.5.6. del Decreto 1082 de 2015, Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional. Sustitúyase el parágrafo transitorio 1 del artículo 2.2.1.1.1.5.6. de la Subsección 5 de la Sección 1 del Capítulo 1 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1082 de 2015, Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, el cual quedarán así:

"PARÁGRAFO TRANSITORIO 1: De conformidad con los parágrafos transitorios del artículo 2.2.1.1.1.5.2. del presente Decreto, los requisitos e indicadores de la capacidad financiera y organizacional de que trata el literal (b) del artículo 2.2.1.1.1.5.6. del Decreto número 1082 de 2015 corresponderán a los últimos tres (3) años fiscales anteriores a la inscripción o renovación, dependiendo de la antigüedad del proponente.

En armonía con lo anterior, a partir del 1 de julio de 2021, las cámaras de comercio certificarán la información de que tratan los parágrafos transitorios 1 y 2 del artículo 2.2.1.1.1.5.2. de este Decreto".

En el artículo 3 Sustitución del parágrafo transitorio del artículo 2.2.1.1.1.6.2. del Decreto 1082 de 2015, Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional. Sustitúyase el parágrafo transitorio al artículo 2.2.1.1.1.6.2. de la Subsección 6 de la Sección 1 del Capítulo 1 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1082 de 2015, Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, el cual quedará así:

"PARÁGRAFO TRANSITORIO: De conformidad con los parágrafos transitorios de los artículos 2.2.1.1.1.5.2. y 2.2.1.1.1.5.6., y en desarrollo del deber de análisis de las Entidades Estatales, de que trata el artículo 2.2.1.1.1.6.1. de este Decreto, a partir del 1 de julio de 2021 las Entidades Estatales establecerán y evaluarán los requisitos habilitantes de capacidad financiera y organizacional teniendo en cuenta la información que conste en el Registro Único de Proponentes. En todo caso, se establecerán indicadores proporcionales al procedimiento de contratación.

Para ello, atendiendo a las condiciones aludidas, en relación con los indicadores de la

capacidad financiera y organizacional, de los procesos de selección cuyo acto administrativo de apertura o invitación se publique a partir del 1 de julio de 2021, se tendrá en cuenta la información vigente y en firme en el RUP, por lo que las Entidades Estatales evaluarán estos indicadores, teniendo en cuenta el mejor año fiscal que se refleje en el registró de cada proponente".

Se realiza un estudio detallado del sector revisando el mercado por el sistema de la superintendencia de sociedades y analizando el riesgo lo cual hace que el proceso garantice la pluralidad de oferentes y los riesgos del proceso.

POR LO TANTO, NO SE ACEPTA LA OBSERVACIÓN Y SE MANTIENEN LOS INDICADORES ESTABLECIDOS EN LOS DOCUMENTOS DEL PROCESO.

A LA OBSERVACION 2:

La Agencia Nacional de Contratación Pública -Colombia Compra Eficiente- en el Manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los Procesos de Contratación versión M-DVRHPC-05, dispone frente a la experiencia lo siguiente:

"(…) La experiencia es proporcional cuando tiene relación con el alcance, la cuantía y complejidad del contrato a celebrar. Por ejemplo, en un Proceso de Contratación de obra pública con un presupuesto oficial de 100 SMMLV, la experiencia exigida es proporcional si la Entidad Estatal exige que los proponentes hayan participado en Procesos de Contratación de 50 SMMLV del mismo tipo de obra.

La experiencia no se agota con el paso del tiempo y por el contrario los proponentes adquieren mayor experiencia con el paso del tiempo en la medida en que continúen con sus actividades. (…)" Subrayado fuera del texto

Teniendo en cuenta que lo anterior y las particularidades del objeto a contratar, la entidad ha determinado que para garantizar la pluralidad de oferentes no resulta viable limitar la exigencia de experiencia como se solicita en la observación, por lo tanto, no se acepta la misma.

A LA OBSERVACION 3:

Por personal calificado se entiende aquel que requiere de un título universitario otorgado por una institución de educación superior, conforme a la Ley 749 de 2002, para ejercer determinada profesión ya sea en el grado de pregrado, especialización, posgrado, maestría, etc., lo que le permite a una Entidad verificar las capacidades profesionales de una persona y la idoneidad para desarrollar determinadas actividades de acuerdo a las necesidades que surgen en un proceso contractual en el que los oferentes y posibles contratistas deberán contar con el personal que cuente con el conocimiento y experiencia suficiente para ejecutar una labor determinada.

Para el proceso que nos ocupa en efecto se solicita que tanto el director como el coordinador tengan título profesional y título de postgrado o especialización ambos con mas de 20 años de experiencia, empero la responsabilidad de la ejecución del proyecto recae en el director y el coordinador tendrá la misión de velar por el desarrollo de las actividades contratadas.

Por lo anterior y teniendo en cuenta que un profesional con más de 20 años de experiencia en el desempeño de actividades relacionadas con las solicitadas en los documentos del proceso le permite a la entidad establecer que el profesional cuenta con el conocimiento y la capacidad suficiente para desempeñar el roll requerido con la misma idoneidad que un especialista.

POR LO TANTO, SE ACEPTA LA OBSERVACIÓN Y SE MODIFICAN LAS CONDICIONES EN LOS DOCUMENTOS DEL PROCESO.

A LA OBSERVACION 4:

Al realizar la planeación y programación del proceso precontractual la Entidad observa muy detenidamente los tempos requeridos para adelantar cada una de las actividades necesarias, para que tanto los oferentes como los funcionarios del área de contratación logren llevar a cabo las etapas programadas, realizar los ajustes a que haya lugar y la preparación de las ofertas con sus anexos y documentos necesarios, los cuales consideramos son suficientes para este tipo de convocatorias, sin que eso coarte la participación de pluralidad de oferentes.

POR LO TANTO, NO SE ACEPTA LA OBSERVACIÓN Y SE MANTIENEN LAS CONDICIONES EXIGIDAS EN LOS DOCUMENTOS DEL PROCESO.

2. CONSORCIO CM BOGOTA

A LA OBSERVACION 1:

Se procederá a realizar la corrección en el pliego definitivo, teniendo en cuenta que se trata de un error de digitación.

POR LO TANTO, SE ACEPTA LA OBSERVACIÓN Y SE MODIFICA EL DOCUMENTO CORRESPONDIENTE AL CRONOGRAMA DEL PROCESO.

A LA OBSERVACION 2:

Por personal calificado se entiende aquel que requiere de un título universitario otorgado por una institución de educación superior, conforme a la Ley 749 de 2002, para ejercer determinada profesión ya sea en el grado de pregrado, especialización,

posgrado, maestría, etc., lo que le permite a una Entidad verificar las capacidades profesionales de una persona y la idoneidad para desarrollar determinadas actividades de acuerdo a las necesidades que surgen en un proceso contractual en el que los oferentes y posibles contratistas deberán contar con el personal que cuente con el conocimiento y experiencia suficiente para ejecutar una labor determinada.

Para el proceso que nos ocupa en efecto se solicita que tanto el director como el coordinador tengan título profesional y título de postgrado o especialización ambos con más de 20 años de experiencia, empero la responsabilidad de la ejecución del proyecto recae en el director y el coordinador tendrá la misión de velar por el desarrollo de las actividades contratadas.

Por lo anterior y teniendo en cuenta que un profesional con más de 20 años de experiencia en el desempeño de actividades relacionadas con las solicitadas en los documentos del proceso le permite a la entidad establecer que el profesional cuenta con le conocimiento y la capacidad suficiente para desempeñar el roll requerido con la misma idoneidad que un especialista.

POR LO TANTO, SE ACEPTA LA OBSERVACIÓN Y SE MODIFICAN LAS CONDICIONES EN LOS DOCUMENTOS DEL PROCESO.

3. GESVALT LATAM

A LA OBSERVACION 1:

La Entidad dentro del alcance del contrato requiere adelantar el proceso de baja de los bienes muebles que por su estado de obsolescencia o deterioro ya no prestan ningún servicio al Municipio y por tratarse de actividades que requieren de la participación de varios funcionarios, de toma de decisiones y elaboración de documentos de carácter jurídico, por lo que se requiere adelantar comités y reuniones que sean necesarios para culminar de manera adecuada esta actividad, sin poder establecerse desde ya un número máximo o mínimo de comités a realizar, puesto que implicaría una limitación frente a las obligaciones los cuales se adelantarán durante la ejecución del contrato, por lo que se requiere que el contratista a quien se le adjudique el contrato cuente con la disposición y el personal necesario para que cumplan y participen de dichos comités.

A LA OBSERVACION 2:

Al punto a. Para este tipo de actividad es importante aclarar que el avaluador que se encargue de realizar el peritaje del vehículo debe contar con la idoneidad y conocimiento para determinar la necesidad y procedimiento a seguir para determinar el estado y valor de los automotores de propiedad del Municipio.

Al punto b. Dentro del parque automotor de propiedad del Municipio existen vehículos que se encuentran en operación, otros en mantenimiento y otros fuera de servicio a la espera de un concepto técnico (peritaje y avalúo) para determinar su es viable su reparación y darlos de baja.

Al punto c. Los activos de propiedad del Municipio se encuentran ubicados dentro del Municipio de Girardot, Cundinamarca, en las diferentes dependencias de la administración municipal

A LA OBSERVACION 3:

Esta información será entregada a quien se le adjudique el contrato durante la ejecución del mismo.

A LA OBSERVACION 4:

Esta información será entregada a quien se le adjudique el contrato durante la ejecución del mismo, pero como se expone en los documentos del proceso se trata de realizar el acompañamiento a la entidad durante la migración de la información que el contratista construya al sistema SINFA.

A LA OBSERVACION 5:

Al punto a. Como se manifestó en la respuesta a la observación 1 realizada por ustedes, durante el proceso de baja se requiere que el contratista realice un apoyo integral y acompañamiento a la Entidad en las diferentes etapas que se deban adelantar, tanto operativas como jurídicas hasta su culminación.

Al punto b y c. La firma contratista es quien realizará el apoyo acompañamiento al comité de baja de bienes del Municipio, lo que incluye estas actividades de proyección de los documentos o actos mencionados en estos requerimientos.

A LA OBSERVACION 6:

Inmuebles:

A los puntos i al iv. La base predial del Municipio de Girardot contiene la información de los bienes inmuebles registrados a nombre del Municipio, la cual será objeto de diagnóstico jurídico y depuración de donde se extraerán los 400 inmuebles a avaluar, para dar cumplimiento del objeto contractual, por lo que esta información detallada será consolidada y entregada durante la ejecución del contrato, con la claridad que los activos se encuentran ubicados en la áreas urbanas y rurales del Municipio de Girardot,

Cundinamarca.

Muebles:

A los puntos i, ii y iii. La base de datos que contiene la información de los activos de propiedad del Municipio se encuentra en proceso de actualización, justamente es el objeto del contrato que se pretende ejecutar, ya que en la Entidad no se ha adelantado este proceso de acuerdo a los lineamientos establecidos por la NIC-SP., por lo que se requiere que el contratista realice el levantamiento de la información del inventario de los bienes muebles ubicados en las diferentes dependencias de la alcaldía municipal, dentro del perímetro del Municipio de Girardot, Cundinamarca, concilie la información obtenida durante el proceso con la contenida en la base de datos existente en el módulo de almacén, que le será entregada para que tenga un referente y así entregue a la Entidad un producto confiable con los datos actualizados, valorados y clasificados conforme se expone en los documentos del Proceso.

iv. Conocer cuántos activos tiene la Entidad registrados en su contabilidad y cómo los tiene registrados.

En la actualidad se encuentran registrados en el módulo de almacén 17.000 activos aproximadamente, clasificados como bienes muebles, los cuales durante la ejecución del contrato deberán ser verificados, clasificados y valorados para que los saldos entre el módulo de contabilidad y el módulo de activos fijos se encuentren debidamente conciliados y la cuenta de propiedad planta y equipo refleje la realidad económica y financiera de la Entidad.

v. Conocer si los activos actualmente están marcados, con qué tipo de placa y en qué proporción.

Una de las actividades del contrato es la instalación de plaquetas de identificación a los activos que se registren durante el levamiento del inventario, independientemente de la cantidad de elementos que en la actualidad cuenten con este elemento, para efectos de control y uniformidad en el desarrollo de este proceso.

A LA OBSERVACION 7:

En efecto una vez revisados los códigos exigidos en los documentos del proceso el identificado con el número 70171500 en el clasificador de bienes y servicios de COLOMBIA COMPRA EFICIENTE pertenece a la familia 70170000 de “DESARROLLO Y VIGILANCIA DE RECURSOS HIDRÁULICOS” actividad que no tiene relación con el objeto del contrato que se pretende ejecutar.

SE ACEPTA LA OBSERVACIÓN Y SE MODIFICA LOS CODIGOS SOLICITADOS EN LOS DOCUMENTOS DEL PROCESO.

A LA OBSERVACION 8:

Las lonjas de propiedad raíz son entidades especializadas y con amplia experiencia en los procesos de valoración técnica de activos fijos, sean bienes muebles o inmuebles, por lo que el Municipio ante un proceso tan complejo como es el avalúo comercial de los bienes de su propiedad, que busca contar con una información confiable que refleje su realidad financiera y económica de la Entidad, la cual en la actualidad se encuentra desactualizada, lo que ha sido un limitante para la toma de decisiones acertadas y lograr acceder a beneficios financieros, contractuales y de gestión, ya que se encuentran limitados por no contar con una información actualizada y real, por lo que se considera que este proceso debe estar avalado por este tipo de agremiaciones para garantizar la confiablidad de la información y el éxito del proceso que se pretende contratar.

En este sentido el proponente deberá suscribir un acuerdo interno con una agremiación que le garantice al municipio su experticia en este tipo de trabajos.

POR LO TANTO, NO SE ACEPTA LA OBSERVACIÓN Y SE MANTIENEN LAS CONDICIONES EXIGIDAS EN LOS DOCUMENTOS DEL PROCESO.

A LA OBSERVACION 9:

En el cuerpo del documento de borrador de pliego de condiciones tanto en las actividades a realizar, como en los entregables se habla de avalúo comercial de los activos fijos y por un error de digitación en las obligaciones especificas en los numerales 14 y 16 de agrega la palabra corporativos, por lo que se procederá a realizar la corrección en el documento definitivo, como avalúos comerciales.

A LA OBSERVACION 10:

En efecto en las páginas 16 y 17 del ANEXO PROYECTO PLIEGO DE CONDICIONES se menciona que la documentación debe de estar debidamente foliada, esto se solicita con el fin de garantizar que los oferentes presenten su documentación de acuerdo a los lineamientos exigidos y se tenga la claridad de la cantidad de folios que se están presentando de manera ordenada, independientemente si se realiza por SECOP II.

A LA OBSERVACION 11:

Al punto a. Como quiera que la actividad valuatoria la pueden desarrollar personas con diferente formación académica, siempre y cuando cuenten con la idoneidad, experiencia y Registro como Avaluador, y no dentro de este proceso no se pretende

limitar la participación de pluralidad de oferentes se ampliará el perfil de director de proyecto a otras profesiones como ingeniería industrial y contaduría pública.

SE ACEPTA LA OBSERVACIÓN Y SE AMPLIAN LAS PROFESIONES EN LOS DOCUMENTOS DEL PROCESO.

En cuanto a que el director de proyecto cuente dos títulos de especialización, título de posgrado en la modalidad de especialización en gerencia de proyectos inmobiliarios y Título de posgrado en la modalidad de especialización en avalúos, se considera que si el profesional cuenta con una de las dos especializaciones, que son afines al proceso que se pretende contratar, se puede establecer que cuenta con el conocimiento suficiente para garantizar la óptima ejecución del contrato, unido a que debe acreditar una amplia experiencia en este tipo de actividades, lo que le genera a la Entidad seguridad de contar con personal idóneo en el desarrollo del proyecto.

SE ACEPTA LA OBSERVACIÓN Y SE EXIGE QUE EL DIRECTOR TENGA ESPECIAIZACION EN GERENCIA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS Y/O EN AVALUOS EN LOS DOCUMENTOS DEL PROCESO.

De acuerdo a lo mencionado la Entidad tiene la obligación de garantizar que el personal que va a ejecutar el contrato cuenta con la formación académica, la experiencia y el bagaje suficientes en este tipo de proyectos por lo que se considera que 20 años de experiencia son los adecuados para quien va a dirigir y asegurar la adecuada ejecución del contrato.

POR LO TANTO, NO SE ACEPTA LA OBSERVACIÓN Y SE MANTIENEN LAS CONDICIONES EXIGIDAS EN LOS DOCUMENTOS DEL PROCESO.

Respecto a que el director de proyecto sea avalado por una Lonja de Propiedad Raíz, es procedente por cuanto se está exigiendo que los avalúos de los bienes de los bienes de propiedad del municipio sea avalado por este tipo de agremiación, con mayor razón lo debe ser el director del proyecto que es quien finalmente verifica y aprueba las actividades que se realicen en cumplimiento del objeto contractual.

POR LO TANTO, NO SE ACEPTA LA OBSERVACIÓN Y SE MANTIENEN LAS CONDICIONES EXIGIDAS EN LOS DOCUMENTOS DEL PROCESO.

En lo que respecta a las exigencias para otorgar puntaje adicional al oferente no podría solicitarse la misma experiencia que se requiere en los requisitos habilitantes, por cuanto no tendría razón de ser que se acceda a un beneficio adicional, por lo que la experiencia en avalúos se deberá mantener en los cinco (5) años.

POR LO TANTO, NO SE ACEPTA LA OBSERVACIÓN Y SE MANTIENEN LAS CONDICIONES EXIGIDAS EN LOS DOCUMENTOS DEL PROCESO.

Cuando un oferente pretende obtener un beneficio de puntaje adicional, es discrecional del participante acceder a él o no, ya que no es una limitante para participar en el proceso, por lo que se esta solicitando que si el director de proyecto adicionalmente a las condiciones académicas y de experiencia exigidas puede certificar que es miembro de una Lonja De Propiedad Raíz ocupando cargos directivos, este hecho nos asegura y garantiza que los trabajos de avalúo serán avalados por este tipo de agremiaciones y por el personal que hace parte activa de una de ellas.

POR LO TANTO, NO SE ACEPTA LA OBSERVACIÓN Y SE MANTIENEN LAS CONDICIONES EXIGIDAS EN LOS DOCUMENTOS DEL PROCESO.

Al punto b. Como quiera que la actividad valuatoria la pueden desarrollar personas con diferente formación académica, siempre y cuando cuenten con la idoneidad, experiencia y Registro como Avaluador, y no dentro de este proceso no se pretende limitar la participación de pluralidad de oferentes se ampliará el perfil de coordinador a otras profesiones como ingeniería industrial y contaduría pública.

SE ACEPTA LA OBSERVACIÓN Y SE AMPLIAN LAS PROFESIONES EN LOS DOCUMENTOS DEL PROCESO.

De acuerdo a lo mencionado la Entidad tiene la obligación de garantizar que el personal que va a ejecutar el contrato cuenta con la formación académica, la experiencia y el bagaje suficientes en este tipo de proyectos por lo que se considera que 20 años de experiencia son los adecuados para el coordinador del proyecto quien deberá estará al tanto de la adecuada ejecución del contrato.

POR LO TANTO, NO SE ACEPTA LA OBSERVACIÓN Y SE MANTIENEN LAS CONDICIONES EXIGIDAS EN LOS DOCUMENTOS DEL PROCESO.

Respecto a que el coordinador sea avalado por una Lonja de Propiedad Raíz, es procedente por cuanto se está exigiendo que los avalúos de los bienes de los bienes de propiedad del municipio sea avalado por este tipo de agremiación, connotación que consideramos debe el coordinador que es quien junto con su equipo de trabajo elabora los trabajos de valoración de los bienes, verifica y presenta para la aprobación las actividades que se realicen en cumplimiento del objeto contractual.

POR LO TANTO, NO SE ACEPTA LA OBSERVACIÓN Y SE MANTIENEN LAS CONDICIONES EXIGIDAS EN LOS DOCUMENTOS DEL PROCESO.

En lo que respecta a las exigencias para otorgar puntaje adicional al oferente no podría solicitarse la misma experiencia que se requiere en los requisitos habilitantes, por cuanto no tendría razón de ser que se acceda a un beneficio adicional, por lo que la experiencia en avalúos se deberá mantener en los cinco (5) años.

POR LO TANTO, NO SE ACEPTA LA OBSERVACIÓN Y SE MANTIENEN LAS CONDICIONES EXIGIDAS EN LOS DOCUMENTOS DEL PROCESO.

Respecto de la experiencia exigida a los Avaluadores podemos considerar que si contamos con un director y un coordinador con una amplia experiencia en este tipo de proyectos los Avaluadores pueden contar una experiencia mínima de 3 años, ya que son suficientes para conocer de este tipo de actividades, mas aun que debe contar con Formación en avalúos y Registro para ejercer dicha actividad.

SE ACEPTA LA OBSERVACIÓN Y SE MODIFICAN LAS EXIGENCAS EN LOS DOCUMENTOS DEL PROCESO.

En lo que respecta que dos de los Avaluadores tengan formación técnica consideramos que a nivel organizacional al desarrollar este tipo de proyectos existen niveles tanto de responsabilidad como de desempeño en el roll que se asigne, por cuanto existen actividades de mayor complejidad que otras y requieren distintos grados de formación académica y de experiencia y exigir que los Avaluadores sean todos profesionales, cuando la actividad valuatoria se ha venido catalogando como de nivel profesional, si sería limitar la participación de personas con formación técnica que conocen de avalúo de bienes y las metodologías a aplicar en este tipo de trabajos de valoración de activos.

POR LO TANTO, NO SE ACEPTA LA OBSERVACIÓN Y SE MANTIENEN LAS CONDICIONES EXIGIDAS EN LOS DOCUMENTOS DEL PROCESO.

A LA OBSERVACION 12:

Cuando un oferente pretende obtener un beneficio de puntaje adicional, es discrecional del participante acceder a él o no, ya que no es una limitante para participar en el proceso, por lo que se está solicitando en la experiencia especifica adicional del proyecto pliego de condiciones la elaboración de avalúos comerciales e inventario de bienes muebles, ya que las dos actividades hacen parte del alcance del contrato y es importante para la entidad que se cuente con la experiencia en ambas actividades no solo en uno u otra.

POR LO TANTO, NO SE ACEPTA LA OBSERVACIÓN Y SE MANTIENEN LAS CONDICIONES EXIGIDAS EN LOS DOCUMENTOS DEL PROCESO.

A LA OBSERVACION 12:

En cuanto a que los contratos se hayan desarrollado con entidades de carácter público o privado la intención de la Entidad no es la de limitar la participación de pluralidad de oferentes por cuanto la responsabilidad del cumplimiento de un contrato es la misma independientemente si se desarrolla con una entidad pública o una empresa privada, por lo que es se modificará a entidades de carácter público Y/O privado.

SE ACEPTA LA OBSERVACIÓN Y SE MODIFICAN LAS EXIGENCAS EN LOS DOCUMENTOS DEL PROCESO.

Que el valor de los contratos suscritos por el oferente sea igual o superior a tres (3) veces el presupuesto oficial, nos brinda la garantía que se trata de un oferente con amplia experiencia en este campo y con la capacidad de desarrollar proyectos de gran envergadura como el que se pretende adelantar en el Municipio, con la claridad que con esta exigencia se está accediendo a un puntaje adicional para quien lo pueda acreditar, sin que eso limite la participación en el proceso.

POR LO TANTO, NO SE ACEPTA LA OBSERVACIÓN Y SE MANTIENEN LAS CONDICIONES EXIGIDAS EN LOS DOCUMENTOS DEL PROCESO.

A LA OBSERVACION 13:

En el Artículo 2.2.1.1.1.6.2. del decreto 1082 de 2015 Determinación de los Requisitos Habilitantes. La Entidad Estatal debe establecer los requisitos habilitantes en los pliegos de condiciones o en la invitación, teniendo en cuenta: (a) el Riesgo del Proceso de Contratación; (b) el valor del contrato objeto del Proceso de Contratación; (c) el análisis del sector económico respectivo; y (d) el conocimiento de fondo de los posibles oferentes desde la perspectiva comercial. La Entidad Estatal no debe limitarse a la aplicación mecánica de fórmulas financieras para verificar los requisitos habilitantes.

Es por eso que se tienen en cuenta los indicadores del sector, que se encuentran publicados en la superintendencia de sociedades, adicionalmente se realiza un análisis de riesgos en donde el tratamiento en algunos riesgos que representan una valoración alta, se encuentra que las garantías contempladas para transferir el riesgo es asegurar unos indicadores financieros que hacen posible la mitigación del riesgo por parte del contratista y que con ello brinda la confiabilidad del cumplimiento de las

metas y objetivos del proceso de contratación, en donde se realiza la matriz de riesgos según Artículo 2.2.1.1.1.6.3. Evaluación del Riesgo. La Entidad Estatal debe evaluar el Riesgo que el Proceso de Contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos, de acuerdo con los manuales y guías que para el efecto expida Colombia Compra Eficiente. Es de aclarar que el manejo adecuado de los riesgos no limita la pluralidad de oferentes, sino realiza un tratamiento de la gestión del riesgo en todas las etapas del proceso contractual, donde los proponentes que puedan ejecutar el proceso contractual tengan la capacidad de cumplir a cabalidad.

Se realiza una revisión general de la capacidad organizacional y capacidad financiera y de los riesgos no solo en el proceso contractual sino en la ejecución del mismo ya que según el manual de riesgos de Colombia compra eficiente se deben analizar, donde la clasificación de los riesgos, se revisa las etapas no solo contractuales sino también de ejecución, todo a su vez para garantizar: " Un manejo adecuado del Riesgo permite a las Entidades Estatales: (i) proporcionar un mayor nivel de certeza y conocimiento para la toma de decisiones relacionadas con el Proceso de Contratación; (ii) mejorar la planeación de contingencias del Proceso de Contratación; (iii) incrementar el grado de confianza entre las partes del Proceso de Contratación; y (iv) reducir la posibilidad de litigios; entre otros". Y con el fin de anteponerse a: " (a) los eventos que impidan la adjudicación y firma del contrato como resultado del Proceso de Contratación; (b) los eventos que alteren la ejecución del contrato; (c) el equilibrio económico del contrato; (d) la eficacia del Proceso de Contratación, es decir, que la Entidad Estatal pueda satisfacer la necesidad que motivó el Proceso de Contratación; y (e) la reputación y legitimidad de la Entidad Estatal encargada de prestar el bien o servicio". Lo cual hace referencia que es importante aclarar que la entidad realiza sus ajustes y sus requerimientos de acuerdo a los siguientes manuales y guías:

- Manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los Procesos de Contratación
- Guía para la Elaboración de Estudios de Sector
- Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación
- Guía para la codificación de bienes y servicios de acuerdo con el código estándar de productos y servicios de Naciones Unidas, V.14.080.

Teniendo en cuenta que el desarrollo del análisis del sector, matriz de riesgos y estudio previo siguiendo las guías y manuales de Colombia compra eficiente no es solo un análisis cuantitativo, también se presenta análisis cualitativo, en donde se realiza una investigación mixta, es decir con herramientas cualitativas y cuantitativas que permite hacer no solo un proceso trasparente, garante, y a su vez en concordancia del principio de la selección objetiva, donde la escogencia se haga al ofrecimiento más favorable a la entidad teniendo en cuenta los factores de escogencia y calificación que establezcan las entidades en los pliegos de condiciones o sus equivalentes, tales como: . La capacidad jurídica y las condiciones de experiencia, capacidad financiera y de organización de los proponentes serán objeto de verificación de cumplimiento.

De acuerdo a lo manifestado y a la matriz de riesgos elaborada este tipo de procesos exige que el oferente y potencial contratista cuente las condiciones financieras y organizaciones adecuadas que le permitan asumir este tipo de procesos sin que medie un riesgo tanto para la Entidad como para la ejecución del contrato o para el personal que esté vinculado al proyecto, por lo tanto estos indicadores están elaborados de acuerdo al estudio realizado a las empresas del sector inmobiliario o de servicios adscritas y vigiladas por la Superintendencia de sociedades.

POR LO TANTO, NO SE ACEPTA LA OBSERVACIÓN Y SE MANTIENEN LAS CONDICIONES EXIGIDAS EN LOS DOCUMENTOS DEL PROCESO.

4. EDSON EDUARDO ARDILA SARMIENTO

A LA OBSERVACION 1:

En efecto una vez revisados los códigos exigidos en los documentos del proceso el identificado con el número 8411000000 en el clasificador de bienes y servicios de COLOMBIA COMPRA EFICIENTE pertenece a la familia AUDITORIAS, actividad que no tiene relación con el objeto del contrato que se pretende ejecutar.

SE ACEPTA LA OBSERVACIÓN Y SE MODIFICA LOS CODIGOS SOLICITADOS EN LOS DOCUMENTOS DEL PROCESO.

A LA OBSERVACION 2:

En cuanto a que el director de proyecto cuente dos títulos de especialización, título de posgrado en la modalidad de especialización en gerencia de proyectos inmobiliarios y Título de posgrado en la modalidad de especialización en avalúos, se considera que si el profesional cuenta con una de las dos especializaciones, que son afines al proceso que se pretende contratar, se puede establecer que cuenta con el conocimiento suficiente para garantizar la óptima ejecución del contrato, unido a que debe acreditar una amplia experiencia en este tipo de actividades, lo que le genera a la Entidad seguridad de contar con personal idóneo en el desarrollo del proyecto.

SE ACEPTA LA OBSERVACIÓN Y SE EXIGE QUE EL DIRECTOR TENGA ESPECIAIZACION EN GERENCIA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS Y/O EN AVALUOS EN LOS DOCUMENTOS DEL PROCESO.

A LA OBSERVACION 3:

Teniendo en cuenta que el perfil exigido para coordinador está casi al mismo nivel del director de proyecto es prudente establecer que el coordinador será la persona encargada de realizar el trabajo con su equipo de Avaluadores y presentarlo para la revisión y aprobación del director y posterior aval del comité que designe la Lonja de Propiedad Raíz que avale este proyecto, se considera que con la formación profesional, una experiencia de mas de 20 años en este tipo de procesos y estar avalado por una agremiación como es una Lonja de Propiedad Raíz, le brida tranquilidad y respaldo a la ejecución del contrato, sin que deje de tener valor si el profesional cuenta con formación como especialista o posgrado, y que esto limite la participación de pluralidad de oferentes que puedan cumplir con esta exigencia.

SE ACEPTA LA OBSERVACIÓN Y SE REALIZARAN LAS MODIFICACIONES EN LOS DOCUMENTOS DEL PROCESO.

A LA OBSERVACION 4:

De acuerdo a la matriz de riesgos elaborada este tipo de procesos exige que el oferente y potencial contratista cuente las condiciones financieras y organizaciones adecuadas que le permitan asumir este tipo de procesos sin que medie un riesgo tanto para la Entidad como para la ejecución del contrato o para el personal que esté vinculado al proyecto, por lo tanto estos indicadores están elaborados de acuerdo al estudio realizado a las empresas del sector inmobiliario o de servicios adscritas y vigiladas por la Superintendencia de sociedades y al verificar los análisis realizados podemos establecer que exigir capacidad organizacional para la rentabilidad del activo y del patrimonio el proponente demuestre un indicador mayor a 6 puede llegar a ser una limitante, sin que se pretenda disminuir la exigencia y llegar a presentar un riesgo para el proyecto.

Cuando la exigencia realizada inicia en el numeral indicado pero no se disminuye, no llega a generar un riesgo para la entidad, en el sentido que se puedan presentar oferentes que no cuenten con la solidez y respaldo suficientes para asumir este proceso con responsabilidad y estabilidad financiera.

Por lo anterior consideramos pertinente y con el fin de no limitar la participación de varios oferentes que se exija una capacidad organizacional para la rentabilidad del activo y del patrimonio el proponente demuestre un indicador mayor o igual a 6.

SE ACEPTA LA OBSERVACIÓN Y SE REALIZARAN LAS MODIFICACIONES EN LOS DOCUMENTOS DEL PROCESO.

5. URBANOS Y RURALES

A LA OBSERVACION 1:

En efecto una vez revisados los códigos exigidos en los documentos del proceso el identificado con el número 70171500 en el clasificador de bienes y servicios de COLOMBIA COMPRA EFICIENTE pertenece a la familia 70170000 de "DESARROLLO Y VIGILANCIA DE RECURSOS HIDRÁULICOS" actividad que no tiene relación con el objeto del contrato que se pretende ejecutar.

SE ACEPTA LA OBSERVACIÓN Y SE MODIFICAN LOS CODIGOS SOLICITADOS EN LOS DOCUMENTOS DEL PROCESO.

A LA OBSERVACION 2:

Uno de los alcances importantes del contrato es la elaboración del diagnóstico jurídico de los bienes inmuebles de propiedad del Municipio, ya que a la fecha la Entidad cuenta con una base predial con mas de 900 bienes inmuebles registrados a nombre del Municipio de Girardot y la mayoría de ellos no se encentran en posesión, uso y goce por parte de la Entidad, por lo que se requiere que los profesionales en derecho que adelanten esta actividad cuenten no solo con la formación académica, sino con gran experiencia en este tipo de actividades de gestión predial y manejo de información jurídica, para que el resultado de esta actividad sea recibir y aplicar las recomendaciones y acciones a tomar para lograr la depuración predial del municipio y que se logre establecer cuales de los predios son los que se encuentran en uso por parte del Municipio y los demás sean titulados a quien corresponda, por este motivo es importante contar con personal idóneo en este tipo de trámites notariales y de registro, ya que lo que se busca es que los bienes inmuebles sean escriturados a los terceros que se determinen luego de este importante estudio que se pretende adelantar.

Es claro que el profesional que desarrolle este componente no será encargado de la elaboración de los avalúos comerciales de los bienes, por tanto no es viable que el abogado tenga especialización en avalúos.

POR LO TANTO, NO SE ACEPTA LA OBSERVACIÓN Y SE MANTIENEN LAS CONDICIONES EXIGIDAS EN LOS DOCUMENTOS DEL PROCESO

A LA OBSERVACION 3:

La Entidad tiene la obligación de garantizar que el personal que va a ejecutar el contrato cuenta con la formación académica, la experiencia y el bagaje suficientes en este tipo de proyectos, por lo que se considera que 20 años de experiencia son los adecuados para quien va a dirigir y asegurar la adecuada ejecución del contrato.

POR LO TANTO, NO SE ACEPTA LA OBSERVACIÓN Y SE MANTIENEN LAS CONDICIONES EXIGIDAS EN LOS DOCUMENTOS DEL PROCESO.

A LA OBSERVACION 4:

La Entidad tiene la obligación de garantizar que el personal que va a ejecutar el contrato cuenta con la formación académica, la experiencia y el bagaje suficientes en este tipo de proyectos, por lo que se considera que 20 años de experiencia son los adecuados para el coordinador del proyecto quien deberá estará al tanto de la adecuada ejecución del contrato.

POR LO TANTO, NO SE ACEPTA LA OBSERVACIÓN Y SE MANTIENEN LAS CONDICIONES EXIGIDAS EN LOS DOCUMENTOS DEL PROCESO.

ORIGINAL FIRMADO

LILIANA ESPERANJA ORJUELA
Secretaria de Hacienda