OBSERVACIONES AL INFORME DEFINITIVO DENTRO DEL MARCO DEL PROCESO DE INVITACIÓN CERRADA No. ICFES-IC-006-2023.

CUYO OBJETO ES: "PRESTAR EL SERVICIO DE AVALÚO COMERCIAL DE LOS BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL ICFES".

Buenos dias agradecemos al comite evaluador aceptar nuestra subsanacion bajo los siguentes terminos:

Ley 1673 de 2013 articulo 3 literal ***b) Avalúo Corporativo: Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados,*** nuestra afiliacion nos hace afiliados y agremiados ya que participamos de proyectos de avaluos corporativos y mesas de trabajo par la unificacion de conceptos lo que nos permite cumplir.

que L&Q de acuerdo a la experiencia adquirida y soportada en nuestro RUP, hemos venido trabajando con entidades publicas del gobierno bajo las mismas condiciones solicitadas por el I CFES.

se debe tener encuenta que esta ley no determina que sea de caracter obligatorio que una lonja sea la unica figura juridica que debe prestar sus servicios de avaluos en colombia se habl a de lonjas y agremiados.

que esta ley esta enfocada en las funciones y obligaciones del avaluador como persona natural y en la reglamentacion de los ERA que son Entidades Reconocidas de Regulacion quienes a travez de ellos y mediante la expedicion del RAA para los avaluadores personas naturales ya que no se expide a personas juridicas y la unica entidad que vigila y sanciona a los mismo.

por lo cual y expuesto todo lo anterior agradecemos sea corregido el informe de evaluacion y nuestra propuesta sea aceptada ya que cumple con todos los requisitos lo que nos deja en p rimer orden de elegibilidad.

de no ser haci agradecemos se nos indique legalmente si son erroneas nuestras apreciaciones ya que muchas firmas que prestamos nuestros servicios de Avaluos y que no somos lonja estariamos incurriendo en faltas gravisimas al practicar una actividad que no se nos permite.

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES:

En atención a las observaciones presentadas por la sociedad L&Q Auditores Externos SAS la Entidad procede a dar respuesta en los siguientes términos:

- En el marco del proceso de invitación cerrada No. ICFES-IC-006-2023 y de acuerdo con el cronograma dispuesto para el mismo, a través del documento "respuestas a las observaciones" debidamente publicadas y remitidas vía correo electrónico el día 16 de marzo de 2023, se dejó como precedente, lo siguiente:

RESPUESTA DOS:

Se aclara al observante que dentro del anexo técnico y dentro de las obligaciones específicas señaladas dentro de la solicitud de cotización en su numeral 3.2 se establece que el Instituto requiere el avalúo comercial corporativo de los bienes inmuebles del Icfes, ello de conformidad con lo establecido en el marco de la Ley 1673 de 2013 en su numeral 3 literal b) la cual define el avalúo corporativo como aquel que realiza un **Gremio** o **Lonja de Propiedad Raíz** con la participación colegiada de sus agremiados para la estimación del valor de una propiedad para toma decisiones de inversión.

Por lo cual, dentro del objeto social del certificado de existencia y representación legal deberá observarse dicha calidad.

- Que el 23 de marzo de 2023 el Comité Verificador al momento de realizar la verificación preliminar de la documentación allegada por los cotizantes, en específico la de la sociedad observante, no logró evidenciar dentro del documento de certificado de existencia y representación legal que dentro de su objeto social contará con la calidad de ser una lonja de propiedad Raíz, condición necesaria para realizar **avalúos corporativos,** de conformidad con lo señalado en el documento consolidado de la evaluación preliminar, por lo cual, se solicitó aclarar lo siguiente:

COTIZANTE	DOCUMENTOS PARA SUBSANAR O ACLARAR
L&Q AUDITORES EXTERNOS S.A.S	**1.** Se requiere que el cotizante aclare la posibilidad de realizar el avalúo comercial corporativo de los bienes inmuebles del Icfes, de conformidad con lo establecido en el marco de la Ley 1673 de 2013 en su numeral 3 literal b) la cual define el avalúo corporativo como aquel que realiza un Gremio o Lonja de Propiedad Raíz con la participación colegiada de sus agremiados para la estimación del valor de una propiedad para toma decisiones de inversión. Ello, por cuanto dentro del objeto social del certificado de existencia y representación legal allegado no se observa dicha calidad.

- Que en respuesta al requerimiento realizado y estando en el término de traslado del informe preliminar, el 24 de marzo de 2023, se allegó la certificación suscrita por el gerente de la Lonja Inmobiliaria Nacional y Avaluadores Profesionales, en donde consta que la sociedad L&Q Auditores Externos SAS se encuentra afiliado a la Lonja en cita, sin embargo, esta afiliación a la Lonja, no lo faculta para realizar Avalúos Corporativos, dichos avaluos se encuentran limitados a ser realizados por un gremio o lonja y no por sus afiliados, esto de conformidad con lo señalado en el artículo 3, literal b) de la Ley 1673 de 2013, dónde se define el avalúo corporativo como: *"(...)ARTÍCULO 3o. DEFINICIONES. Para efectos de la presente ley se entenderán como: b) Avalúo Corporativo: Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados; (...)".*

En razón a lo señalado, se precisa lo siguiente:

- Que al realizar la verificación preliminar de la documentación de las cotizaciones recibidas, a través del certificado expedido por el RAA con fecha del 1 de marzo de 2023 del señor Rubén Darío Diez Martínez identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. 79716889, se evidenció que se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79716889.

- Que la sociedad L&Q Auditores Externos SAS, se encuentra afiliada a la Lonja Inmobiliaria Nacional y Avaluadores Profesionales, en cumplimiento de lo consagrado el artículo 8 del Decreto 1420 de 1998, el cual dispone:

  "(..) Artículo 8°. Las personas naturales o jurídicas de carácter privado que realicen avalúos en desarrollo del presente decreto, deberán estar registradas y autorizadas por una lonja de propiedad raíz domiciliada en el municipio o distrito donde se encuentre el bien objeto de la valoración".

- Que en el marco del artículo 3, literal b) de la Ley 1673 de 2013 el avalúo corporativo deberá realizarse por un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados, ahora, teniendo en cuenta que su cotización fue presentada como una persona jurídica con experiencia en la realización de avalúos que pertenece a una lonja de propiedad raíz y no como una lonja o gremio que asocie o agrupe a profesionales en finca raíz que realice peritazgos o avalúos de inmuebles, no se evidencia la facultad para la presentación de los avalúos corporativos que requiere el Instituto. Ello, según lo dispuesto en el artículo 9 del Decreto 1420 de 1998, el cual establece:
  "(..) Artículo 9°. *Se entiende por lonja de propiedad raíz las asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles".*

- Que se hace necesario aclarar lo señalado en la observación por parte la sociedad donde se manifiesta:

"Se debe tener encuentra que esta ley no determina que sea de carácter obligatorio que una lonja sea la única figura jurídica que debe prestar sus servicios de avalúos en Colombia se habla de lonjas y agremiados".

Para el Instituto es claro que cualquier persona natural o jurídica puede realizar o practicar avalúos comerciales siempre y cuando cuenten con las calidades exigidas por la normatividad vigente, sin embargo, la entidad reitera que la necesidad descrita tanto en la solicitud de cotización como en los demás documentos precontractuales, es la realización de **AVALÚOS CORPORATIVOS,** los cuales a la luz del artículo 3, literal b de la Ley 1673 de 2013, como se ha ilustrado a lo largo de este documento, es la **que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz** con la participación colegiada de sus agremiados. Requisito claramente exigido por la Entidad en sus documentos precontractuales.

Así las cosas, el comité verificador no acepta las observaciones presentadas y se mantiene en la verificación definitiva publicada el día 27 de marzo de 2023.

Dada en Bogotá, el 28 de marzo de 2023.

Verificador técnico

Mónica Lucía Rocha Ardila
Coordinadora Servicios Generales de la Subdirección de Abastecimiento y Servicios Generales

Verificador técnico

Libardo Alberto Salas Guaca
Profesional Especializado Grado 04
Subdirección de Abastecimiento y Servicios Generales

Verificador jurídico

Hans Ronald Niño García
Subdirector de Abastecimiento y Servicios Generales