

ADENDA No. 02 CONVOCATORIA LISTA DE PROVEEDORES 02 DE 2023

OBJETO: “*Conformación del Registro de Firmas para el proceso de Avalúos Comerciales, que presten los servicios correspondientes a la elaboración, actualización, así como la emisión de conceptos técnicos de valor y análisis de datos en valoración sobre los bienes inmuebles que tenga SAE SAS bajo su administración. Los inmuebles materia del servicio, pueden ser urbanos y/o rurales ubicados en todo el territorio nacional.*”

De conformidad con el numeral 2.3 MODIFICACIONES Y ACLARACIONES del Capítulo II del pliego de condiciones y para acoger algunas observaciones presentadas a los pliegos de condiciones, procedemos a expedir la siguiente adenda.

1. Se modificará el numeral 1.2.1. ALCANCE DEL OBJETO de los términos de referencia el cual quedara así:

- Los bienes inmuebles objeto de avalúo se encuentran ubicados en todo el territorio nacional de acuerdo con la Tabla 1. Distribución del inventario por departamento establecida en el Capítulo I del presente documento.
- Para la determinación del valor se deberán seguir los parámetros y métodos dispuestos en la normatividad vigente, tanto sobre metodologías valuatorias como la que tenga adoptada SAE SAS sobre la administración de activos (de conformidad con lo estipulado en la Ley 1708 de 2014, la Ley 1849 de 2017, sus decretos reglamentarios y modificaciones vigentes).
- Realizada la asignación del avalúo al proveedor, este realizará la entrega de un informe técnico de avalúo con sus respectivos entregables, conforme a las especificaciones que se detallan más adelante.
- Se realizará visita de campo con el fin de identificar elementos y aspectos relevantes del territorio, así como para evaluar la dinámica inmobiliaria en el sector donde se ubique el inmueble objeto de avalúo y que afecte la determinación del valor del inmueble.
- **La visita de campo se hará en coordinación con SAE SAS teniendo en cuenta los desarrollos tecnológicos, procedimientos actuales y otras disposiciones con los que cuente la entidad para dicha labor; en caso de que el acompañamiento se realice en conjunto con la SAE SAS, los gastos de transporte serán responsabilidad de las firmas evaluadoras para el personal de su cargo durante la ejecución de la comisión.**
- Las firmas evaluadoras brindarán apoyo en la elaboración del concepto técnico sobre solicitudes y PQRS que recibe la entidad, para aquellos inmuebles en los que se hayan emitido conceptos de valor.
- El proveedor asignado utilizará todos los elementos, herramientas y aspectos físicos, jurídicos, constructivos y normativos (a nivel de información que posea) que estén a su alcance respecto a las características, condiciones actuales del territorio y la dinámica inmobiliaria que conlleven a la correcta determinación del valor comercial de los inmuebles que se asignen.
- Por solicitud de la firma, SAE SAS pondrá a disposición la información pertinente para la elaboración de los avalúos comerciales, cuando se cuente con esta.

- En caso de que SAE SAS no disponga de información y documentación relevante para efectuar las labores encomendadas (p. ej: escrituras, conceptos de uso del suelo, entre otros) se contemplará que la firma pueda adquirir la información y/o documentación necesaria para llevar a cabo el proceso, y será tomado como gasto reembolsable siempre y cuando cumpla con las condiciones establecidas en el numeral 2.7 GASTOS REEMBOLSABLES del presente documento.
- El servicio solicitado constará de la determinación del valor comercial de terreno y el valor comercial de las construcciones y anexos.
- Para predios que resulten con condiciones especiales o presenten condiciones físicas que afecten antes, durante o después la valoración y se requiera del servicio de profesionales especializados, Sae cotizará el estudio y suministrará el insumo.
- El proveedor asignado para esta labor deberá asumir los gastos administrativos en los que se incurra durante la realización del avalúo (tiquetes aéreos o terrestres, viáticos y alimentación), cuando aplique y según sea el caso.

Entregables:

Como parte del proceso del Avalúo Comercial, la firma deberá cumplir con los siguientes entregables:

- Informe técnico de avalúo comercial.
- Fotos del inmueble y su entorno.
- Certificado RAA vigente del perito que realiza el avalúo.
- VUR (Consultado y entregado por la SAE).
- Planos de localización.
- Soportes de estudio y depuración del mercado.
- Planos de normatividad urbanística.
- Planos con características agrológicas (clases agrológicas y suelos) según sea el caso.
- Presupuestos, costo de reposición (avalúo de las construcciones).
- Otros soportes y anexos relevantes dentro de la determinación del valor comercial.

Propósito: Realización de avalúos comerciales como parte del proceso de diagnóstico y alistamiento de activos para comercialización y ventas de la SAE SAS

Encargo Valuatorio: Determinación del valor comercial de terreno y construcciones de los bienes inmuebles urbanos, rurales y sociales en proceso de extinción de dominio y extintos administrados por la SAE SAS, de conformidad con lo estipulado en la Ley 1708 de 2014, el Decreto 2136 de 2015 y la Ley 1849 de 2017.

Nota: El ingreso al registro de la lista de firmas de valoración no implica asignación para la realización de valoraciones y quedará sujeta a la necesidad de las sociedades administradas por la SAE SAS. En ningún caso existirá obligación por parte de la SAE S.A.S para la asignación de un número mínimo de valoraciones

2. Se modificará el numera 1.4. PRESUPUESTO DEL PROCESO de los términos de referencia el cual quedara así:

El presupuesto destinado para las actividades contempladas en el Registro de firmas para el proceso de Avalúos Comerciales corresponde a TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS M/CTE. (\$3.240.440.652). Para la presente invitación, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones sobre el Registro de firmas para el proceso de Avalúos Comerciales sobre bienes urbanos y rurales, así: 1. El postulante debe suscribir una Carta de Presentación de la Postulación (Anexo No. 01). 2. Cualquier disposición legal o acto administrativo que llegare a modificar las tarifas contenidas en la citada convocatoria, se entenderá aceptado y acogido por las firmas con el solo hecho de su inscripción en el registro de SAE SAS, sin perjuicio de los cambios que ello represente. 3. Todos los valores descritos dentro del presente numeral fueron calculados mediante un estudio de mercado realizado a veinte (20) firmas interesadas en formar parte del Registro, donde los valores adoptados fueron el resultado de un análisis estadístico, a través del cual se analizó el comportamiento de los datos y cifras del estudio de mercado. 4. El valor de las tarifas para determinar los honorarios, serán las mismas para todas las Regionales. 5. Tanto para los predios urbanos como rurales, el valor de los honorarios se determinará por el número total de metros cuadrados del bien avaluado de manera acumulativa entre los rangos establecidos como se muestra en el cuadro No. 1 Tarifas avalúos Urbanos y el Cuadro No. 2 Tarifas avalúos Rurales. Las tarifas definidas para el proceso se muestran a continuación:

CUADRO No. 1

TARIFAS POR ÁREA m ² - URBANO						
Tabla de valores urbanos				Valor m ²	Valor total tope máximo (IVA incluido)	
1	Por los primeros	0.01	hasta	200.00	\$ 7,540	\$ 1,508,000
2	Por los siguientes	200.01	hasta	400.00	\$ 3,791	\$ 2,266,121
3	Por los siguientes	400.01	hasta	800.00	\$ 3,686	\$ 3,740,469
4	Por los siguientes	800.01	hasta	2,000.00	\$ 2,657	\$ 6,928,372
5	Por los siguientes	2,000.01	hasta	5,000.00	\$ 1,673	\$ 11,948,835
6	Por los siguientes	5,000.01	hasta	10,000.00	\$ 1,138	\$ 17,641,175
7	Por los siguientes	10,000.01	hasta	En adelante	\$ 264	\$ 34,800,000

CUADRO No. 2

TARIFAS POR ÁREA m ² - RURAL						
Tabla de valores urbanos				Valor m ²	Valor total	tope
					máximo (IVA incluido)	
1	Por los primeros	0.01	hasta	5,000	\$ 580	\$ 2,900,000
2	Por los siguientes	5,000.01	hasta	20,000	\$ 378	\$ 8,574,320
3	Por los siguientes	20,000.01	hasta	50,000	\$ 133	\$ 12,572,856
4	Por los siguientes	50,000.01	hasta	100,000	\$ 75	\$ 16,334,293
5	Por los siguientes	100,000.01	hasta	300,000	\$ 24	\$ 21,215,162
6	Por los siguientes	300,000.01	hasta	500,000	\$ 19	\$ 25,012,081
7	Por los siguientes	500,000.01	hasta	En adelante	\$ 3	\$ 34,800,000

3. Se modificará el numera 3.2.1. EXPERIENCIA DEL POSTULANTE de los términos de referencia el cual quedara así:

Como política de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., los avalúos requeridos para el proceso de comercialización de inmuebles se efectúan bajo la modalidad de avalúos comerciales, los cuales se caracterizan por adoptar su valor mediante un comité evaluador conformado por un mínimo de tres (3) miembros los cuales revisan, justifican y aprueban el valor final del informe del avalúo, brindando mayor seguridad y certeza en el valor comercial asignado a los inmuebles.

Por esta razón, el postulante deberá demostrar la suscripción de hasta diez (10) contratos cuyo objeto corresponda a la elaboración avalúos comerciales de bienes inmuebles urbanos y/o rurales, que puedan haber sido realizados en el marco de determinación de zonas homogéneas geoeconómicas, obras de infraestructura y particulares. Para acreditar la experiencia, el postulante debe demostrar la realización de mínimo 600 bienes inmuebles avaluados, entendiéndose que cada bien corresponde a un folio de matrícula, donde el 60% (360) de estos avalúos corresponda a contratos realizados con entidades públicas, y el 40% (240) a contratos con entidades privadas, y que hayan sido ejecutados en los últimos siete (7) años anteriores a la fecha límite de presentación de las propuestas. Cuando se pretenda acreditar la experiencia de avalúos realizados con entidades mixtas siempre y cuando estas tengan asignadas funciones públicas, la experiencia será tomada como pública.

Para la acreditación de la experiencia solicitada se validará inicialmente con la presentación de máximo diez (10) certificaciones y/o contratos suscritos directamente por la(s) entidad(es) contratante(s). Cuando estos documentos no incluyan la información mínima solicitada a continuación, el postulante sólo podrá anexar acta de liquidación, acta de entrega, terminación o de recibo definitivo a satisfacción y acta de inicio o la orden de inicio, que soporten la información faltante.

Cada documento aportado debe contener como mínimo los siguientes datos:

- Nombre o razón social, Nit, dirección y teléfono de la entidad contratante.
- Nombre de la firma proveedor con la que se suscribió el contrato.
- Fecha de inicio y terminación del contrato (debe indicar día, mes y año).
- Objeto del contrato, resumen de funciones y actividades realizadas.
- Número de avalúos realizados para cada contrato o proyecto.

Para el caso de postulantes conjuntos, mínimo uno de los integrantes (entendiéndose que todos tienen que ser personas jurídicas) deberá cumplir con la experiencia solicitada de siete (7) años anteriores a la fecha límite de presentación de las propuestas.

NOTA: Las certificaciones o contratos que hayan sido suscritos con SAE SAS, y que sean aportados con el objetivo de acreditar la experiencia de la postulante requerida para entidades públicas, se contabilizará por un máximo del 50% de los avalúos, es decir, 180 FMI.

Los certificados de experiencia solicitados deben estar registrados en el RUP con el código No. 80131800 el cual será validado en cualquier momento por la Sociedad de Activos Especiales SAS

4. Se modificará el numera 3.2.2. **PERSONAL MINIMO REQUERIDO** de los términos de referencia el cual quedara así

DIRECTOR DE PROYECTO:

El postulante deberá acreditar que para la prestación del servicio contará con un Director de Proyecto quien atenderá y será responsable de manera permanente de toda la operación de los avalúos que le sean asignados al postulante, así como en la atención oportuna de los requerimientos y consultas que remita la SAE SAS.

El Director de Proyecto deberá ser profesional en alguna de estas disciplinas: Arquitecto, ingeniero civil, ingeniero industrial, ingeniero topográfico, topógrafo, ingeniero catastral y geodesta, ingenierías afines, economista, administrador de empresas, o carreras administrativas afines, así mismo debe contar con posgrado (especialización o maestría) en áreas afines a dirección, gestión o gerencia de proyectos, avalúos, valoración inmobiliaria, sistemas de información geográfica y ciencias afines de la administración, del territorio y valoración.

El profesional debe contar con mínimo ocho (8) años de experiencia en dirección de proyectos, de los cuales mínimo cinco (5) años sean en dirección de proyectos inmobiliarios, avalúos comerciales y valoración económica de inmuebles, esta experiencia deberá acreditarse dentro de dicho período. Únicamente será tenida en cuenta la experiencia profesional, a partir de la fecha de expedición de la tarjeta profesional y que guarde relación con la experiencia dentro del tiempo solicitado

El postulante deberá presentar los siguientes requisitos para acreditar la experiencia:

- Carta individual de compromiso diligenciada y firmada por el profesional, indicando el perfil al cual se está postulando dentro del proceso. (Anexo No. 03).

- Certificación Registro Abierto de Avaluadores no mayor a 30 días anteriores a la presentación de las propuestas, en mínimo 2 categorías: urbanos y rurales.
- Copia legible del diploma o acta de grado del pregrado.
- Copia legible del diploma o acta de grado del posgrado.
- Copia de la tarjeta profesional. Cuando la tarjeta no tenga la fecha de expedición, se debe adjuntar el certificado de vigencia y antecedentes disciplinarios en el que se indique la fecha de expedición de la matrícula profesional, no mayor a 30 días anteriores a la fecha límite de presentación de las propuestas.
- Hasta diez certificaciones o contratos donde se acredite la experiencia solicitada dentro del tiempo anteriormente establecido.

Si el Proponente es quien acredita la experiencia del profesional propuesto, además de la correspondiente certificación debe presentar copia legible del contrato que permita demostrar la relación jurídica en desarrollo de la cual se obtuvo la experiencia.

Cuando estos documentos no incluyan la información mínima solicitada a continuación, el profesional sólo podrá anexar acta de liquidación, acta de entrega, terminación o de recibo definitivo a satisfacción y acta de inicio o la orden de inicio, que soporten la información faltante.

Todo documento que se anexe para acreditar la experiencia requerida como Director de Proyecto, debe contener como mínimo la siguiente información:

- Nombre o razón social, Nit, dirección y teléfono de la entidad contratante.
- Nombre del proveedor.
- Cargo desempeñado durante su vinculación.
- Fecha de inicio y terminación del contrato (debe indicar día, mes y año).
- Objeto del contrato, resumen de funciones y actividades realizadas.

COORDINADOR DE PROYECTO

El postulante deberá acreditar que para la prestación del servicio contará con un Coordinador de Proyecto quien velará por asignar, distribuir y administrar la solicitud y entrega de los informes de avalúo a la Gerencia Técnica de la SAE SAS.

El Coordinador de Proyecto deberá ser profesional en alguna de estas disciplinas: Arquitecto, ingeniero civil, ingeniero topográfico, ingeniero catastral y geodesta, economista o administrador de empresas, así mismo, debe contar con posgrado (especialización o maestría) en avalúos.

El profesional debe contar con mínimo cinco (5) años de experiencia general en coordinación de proyectos, así como una experiencia específica no menor de tres (3) años en la coordinación de proyectos de avalúos de más de 300 inmuebles, la cual deberá acreditarse dentro de dicho período. Únicamente será tomada en cuenta la experiencia profesional, a partir de la fecha de expedición de la tarjeta profesional y que guarde relación con la experiencia dentro del tiempo solicitado.

El postulante deberá presentar los siguientes requisitos para acreditar la experiencia:

- Carta individual de compromiso diligenciada y firmada por el postulante, indicando el perfil al cual se está postulando dentro del proceso. (Anexo No. 03).
- Copia legible del diploma o acta de grado del pregrado.
- Copia legible del diploma o acta de grado del posgrado.
- Copia de la tarjeta profesional. Cuando la tarjeta no tenga la fecha de expedición, se debe adjuntar el certificado de vigencia y antecedentes disciplinarios en el que se indique la fecha de expedición de la matrícula profesional, no mayor a 30 días anteriores a la fecha límite de presentación de las propuestas.
- Certificación Registro Abierto de Avaluadores no mayor a 30 días anteriores a la presentación de las propuestas, en las categorías de inmuebles urbanos y rurales (obligatorio); recursos naturales y zonas de protección, edificaciones de conservación arqueológica y monumentos históricos (opcionales).
- Hasta diez certificaciones o contratos donde se acredite la experiencia solicitada dentro del tiempo anteriormente establecido.

Si el Proponente es quien acredita la experiencia del profesional propuesto, además de la correspondiente certificación, debe presentar copia legible del contrato que permita demostrar la relación jurídica en desarrollo de la cual se obtuvo la experiencia.

Cuando estos documentos no incluyan la información mínima solicitada a continuación, el profesional sólo podrá anexar acta de liquidación, acta de entrega, terminación o de recibo definitivo a satisfacción y acta de inicio o la orden de inicio, que soporten la información faltante.

Todo documento que se anexe para acreditar la experiencia requerida como Coordinador del Proyecto, debe contener como mínimo la siguiente información:

- Nombre o razón social, Nit, dirección y teléfono de la entidad contratante.
- Nombre del proveedor.
- Cargo desempeñado durante su vinculación.
- Fecha de inicio y terminación del contrato (debe indicar día, mes y año).
- Objeto del contrato, resumen de funciones, actividades realizadas y número de avalúos.

PERITO AVALUADOR

El postulante deberá acreditar que para la prestación del servicio contará como mínimo con cuatro (4) peritos evaluadores que tengan cobertura en todo el territorio nacional, quienes serán los encargados de la elaboración de los avalúos comerciales de bienes inmuebles urbanos y rurales.

Todos los peritos postulados deben ser profesionales en alguna de estas disciplinas: Arquitecto, ingeniero civil, ingeniero topográfico, ingeniero catastral y geodesta, ingeniero agrónomo o agrologo o carreras afines a valoración inmobiliaria, así mismo, debe contar con posgrado (especialización o maestría) en avalúos.

Los profesionales deben demostrar una experiencia dentro de los últimos cuatro (4) años anteriores a la fecha límite de presentación de las propuestas desempeñando

funciones como perito Avaluador, esta experiencia se debe acreditar presentando como mínimo una certificación para cada año.

Nota: En caso de que el profesional haya trabajado más de un año en una misma empresa se aceptara una certificación por el periodo laborado.

Para los últimos 3 años deberán demostrar la elaboración de mínimo 250 avalúos sobre bienes inmuebles urbanos y rurales.

Únicamente será tenida en cuenta la experiencia profesional, a partir de la fecha de expedición de la tarjeta profesional y que guarde relación con la experiencia dentro del tiempo solicitado.

El postulante deberá presentar los siguientes requisitos para acreditar la experiencia:

- Carta individual de compromiso diligenciada y firmada por el postulante, indicando el perfil al cual se está postulando dentro del proceso. (Anexo No. 03).
- Copia legible del diploma o acta de grado del pregrado.
- Copia legible del diploma o acta de grado del posgrado.
- Copia de la tarjeta profesional. Cuando la tarjeta no tenga la fecha de expedición, se debe adjuntar el certificado de vigencia y antecedentes disciplinarios en el que se indique la fecha de expedición de la matrícula profesional, no mayor a 30 días anteriores a la fecha límite de presentación de las propuestas.
- **Certificación Registro Abierto de Avaluadores no mayor a 30 días anteriores a la presentación de las propuestas, en las categorías de inmuebles urbanos y rurales (obligatorio); inmuebles especiales, recursos naturales y zonas de protección, edificaciones de conservación arqueológica y monumentos históricos (opcionales)**
- **Hasta doce certificaciones o contratos donde se acredite el número de avalúos solicitados en los últimos tres años.**

Si el Proponente es quien acredita la experiencia del profesional propuesto, además de la correspondiente certificación, debe presentar copia legible del contrato que permita demostrar la relación jurídica en desarrollo de la cual se obtuvo la experiencia.

Cuando estos documentos no incluyan la información mínima solicitada a continuación, el profesional sólo podrá anexar acta de liquidación, acta de entrega, terminación o de recibo definitivo a satisfacción y acta de inicio o la orden de inicio, que soporten la información faltante.

Todo documento que se anexe para acreditar la experiencia requerida como perito avaluador, debe contener como mínimo la siguiente información:

- Nombre o razón social, Nit, dirección y teléfono de la entidad contratante.
- Nombre del proveedor.
- Cargo desempeñado durante su vinculación.
- Fecha de inicio y terminación del contrato (debe indicar día, mes y año).
- Objeto del contrato, resumen de funciones, actividades realizadas y número de avalúos

PERITO AVALUADOR CONTROL DE CALIDAD

Los postulantes deberán acreditar que para la prestación del servicio contarán como mínimo con (1) un perito evaluador, quien será el encargado de realizar la revisión y control de calidad de los informes de avalúos comerciales de bienes inmuebles urbanos y rurales garantizando la calidad de su estructura, validación del contenido, coherencia en los datos catastrales y jurídicos, correcta redacción de textos y ortografía, y metodologías valuatorias aplicadas conforme a la normatividad vigente, para su posterior aprobación.

Nota: El postulante debe garantizar que el perito evaluador control de calidad cuente con disponibilidad para atender las observaciones y/o solicitudes de los funcionarios de SAE, siempre que estas sean requeridas.

Todos los peritos postulados deben ser profesionales en alguna de estas disciplinas:

Arquitecto, ingeniero civil, ingeniero topográfico, ingeniero catastral y geodesta o carreras afines a valoración inmobiliaria.

Los profesionales deben demostrar una experiencia de (3) tres años anteriores a la fecha límite de presentación de las propuestas desempeñando funciones como, revisor de avalúos y/o control de calidad; esta experiencia se debe acreditar presentando como máximo tres certificaciones.

Únicamente será tenida en cuenta la experiencia profesional, a partir de la fecha de expedición de la tarjeta profesional y que guarde relación con la experiencia dentro del tiempo solicitado.

El postulante deberá presentar los siguientes requisitos para acreditar la experiencia:

- Carta individual de compromiso diligenciada y firmada por el postulante, indicando el perfil al cual se está postulando dentro del proceso. (Anexo No. 04).
- Copia legible del diploma o acta de grado del pregrado.
- Copia de la tarjeta profesional. Cuando la tarjeta no tenga la fecha de expedición, se debe adjuntar el certificado de vigencia y antecedentes disciplinarios en el que se indique la fecha de expedición de la matrícula profesional, no mayor a 30 días anteriores a la fecha límite de presentación de las propuestas.
- Certificación Registro Abierto de Avaluadores no mayor a 30 días anteriores a la presentación de las propuestas, en las categorías de inmuebles urbanos y rurales (obligatorio); recursos naturales y zonas de protección, edificaciones de conservación arqueológica y monumentos históricos (opcionales).
- Hasta tres certificaciones o contratos donde se acredite la experiencia solicitada.

Si el Proponente es quien acredita la experiencia del profesional propuesto, además de la correspondiente certificación, debe presentar copia legible del contrato que permita demostrar la relación jurídica en desarrollo de la cual se obtuvo la experiencia.

Cuando estos documentos no incluyan la información mínima solicitada a continuación, el profesional sólo podrá anexar acta de liquidación, acta de entrega, terminación o de recibo

definitivo a satisfacción y acta de inicio o la orden de inicio, que soporten la información faltante.

Todo documento que se anexe para acreditar la experiencia requerida como Perito Avaluador, debe contener como mínimo la siguiente información:

- Nombre o razón social, Nit, dirección y teléfono de la entidad contratante.
- Nombre del proveedor.
- Cargo desempeñado durante su vinculación.
- Fecha de inicio y terminación del contrato (debe indicar día, mes y año).
- Objeto del contrato, resumen de funciones, actividades realizadas y número de avalúos.

COMITÉ TÉCNICO DE AVALUOS

Como política de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., los avalúos requeridos para el proceso de comercialización de inmuebles se efectúan bajo la modalidad de avalúos comerciales, los cuales se caracterizan por adoptar su valor mediante un comité evaluador conformado por un mínimo de tres (3) miembros los cuales revisan, justifican y aprueban el valor final del informe del avalúo, lo cual brinda mayor seguridad y certeza en el valor comercial asignado a los predios.

Los miembros del comité Avaluador deben ser profesionales en alguna de estas disciplinas: Arquitecto, ingeniero civil, ingeniero topográfico, topógrafo, ingeniero catastral y geodesta, agrónomo, economista, administrador de empresas o carreras afines a valoración inmobiliaria, los cuales deberán firmar los respectivos avalúos.

Cada miembro deberá acreditar una experiencia dentro de los últimos cuatro (4) años anteriores a la fecha límite de presentación de las propuestas, certificando que dentro de este tiempo han sido parte de comités de avalúos para quince (15) inmuebles por año. Únicamente será tomada en cuenta la experiencia profesional, a partir de la fecha de expedición de la tarjeta profesional y que guarde relación con la experiencia dentro del tiempo solicitado.

Podrán hacer parte del comité técnico de avalúos el director de proyecto, coordinador del proyecto y un perito evaluador.

Cada uno de los miembros del comité deberán presentar los siguientes requisitos para acreditar la experiencia:

- Carta individual de compromiso diligenciada y firmada por el postulante, indicando el perfil al cual se está postulando dentro del proceso. (Anexo No. 04).
- Copia legible del diploma o acta de grado del pregrado.
- Copia de la tarjeta profesional. Cuando la tarjeta no tenga la fecha de expedición, se debe adjuntar el certificado de vigencia y antecedentes disciplinarios en el que se indique la fecha de expedición de la matrícula profesional, no mayor a 30 días anteriores a la fecha límite de presentación de las propuestas.
- Certificación Registro Abierto de Avaluadores no mayor a 30 días anteriores a la presentación de las propuestas, en las categorías de inmuebles urbanos y rurales,

recursos naturales y zonas de protección, edificaciones de conservación arqueológica monumentos históricos e inmuebles especiales, cumpliendo obligatoriamente con todas las categorías aquí descritas.

- **Hasta ocho (8) certificaciones y/o actas de comité donde se acredite la experiencia solicitada dentro del tiempo anteriormente establecido.**

Todo documento que se anexe para acreditar la experiencia requerida como Miembro del Comité Técnico de Avalúos, debe contener como mínimo la siguiente información:

- Nombre o razón social, Nit, dirección y teléfono de la entidad contratante.
- Nombre del profesional que hizo o hace parte del comité.
- Calidad en la que se asiste al Comité.
- Fecha de realización del comité y número de comité.
- Resumen de funciones y actividades realizadas.
- No. De predios evaluados en el Comité y su respectivo identificador con alguno de estos datos: Folio de matrícula y/o dirección y/o No. Predial.

Nota 1: En el caso de que la documentación aportada no contenga la información solicitada, estos no serán tenidos en cuenta, así mismo, aquellos documentos con enmendaduras, tachones, correcciones o cualquier tipo de edición, no serán tenidos en cuenta.

Nota 2: Se debe tener en cuenta que la experiencia de cada perfil se tomará de acuerdo con la normativa aplicable para cada profesión.

Nota 3: Un profesional no podrá postularse a varios perfiles con una misma empresa excepto para la conformación del comité técnico de avalúos, tampoco se podrá postular simultáneamente a otro perfil de una o más firmas que se encuentren participando en esta convocatoria.

Nota 4: La carta de compromiso para cada integrante debe tener firma manuscrita.

Nota 5: Para estudios de Educación Superior realizados en el Exterior, deben estar convalidados por el Ministerio de Educación.

Nota 6: Para acreditar la experiencia de cada perfil, únicamente se tendrá en cuenta las certificaciones expedidas en los tiempos establecidos anteriormente.

5. Se modificará el numeral 4.3.2. OBLIGACIONES ESPECIFICAS de los términos de referencia el cual quedara así:

- El proveedor se obliga a prestar los servicios correspondientes a la elaboración, actualización, así como la emisión de conceptos técnicos de valor y análisis de datos en valoración sobre los bienes inmuebles que tenga SAE SAS bajo su administración. Los inmuebles materia del servicio, pueden ser urbanos y/o rurales ubicados en todo el territorio nacional, de conformidad con las asignaciones que determine la SAE, de acuerdo con lo establecido en el alcance y especificaciones técnicas, y tiempos previstos en los estudios previos, en la propuesta presentada y en los demás documentos precontractuales, contractuales y poscontractuales

- Todos aquellos gastos como transporte aéreo o terrestre, viáticos o cualquier otro que se genere en desarrollo del objeto contractual serán asumidos por las firmas evaluadoras, a excepción de aquellos que se encuentran enunciados en el numeral 2.7 GASTOS REEMBOLSABLES del presente documento.
- Entregar de acuerdo con lo indicado en el presente documento, aquellos que son requeridos para el reconocimiento y pago por los tramites de expedición de Certificados de Libertad o tradición de los predios e igualmente copias de escrituras, planos y otros.
- Para visitar de manera presencial cada uno de los predios asignados, deberá contar con las herramientas tecnológicas respectivas para mediciones como Drones, GPS, fotografías y referencias satelitales, verificaciones visuales, revisión de documentos oficiales entre otros, sin que esto signifique un costo adicional dentro del contrato.
- **Cumplir de manera rigurosa las metodologías consignadas en la ley 1673 de 2013, y las Resoluciones vigentes para el caso del IGAC (Instituto Geográfico Agustín Codazzi) 898 de 2014 y 620 de 2008 y las demás normas aplicables.**
- El proveedor no podrá ceder totalmente el acta de asignación, sin tener previamente autorización expresa y escrita del Supervisor.
- El proveedor se obliga a mantener indemne a SAE SAS frente a cualquier reclamación o acción de carácter laboral, civil, penal, administrativa o de cualquier otra índole, que pudieran interponer el personal a su cargo o las personas que subcontrate para la ejecución del contrato. En virtud de lo anterior, el proveedor responderá ante SAE SAS por cualquier contingencia patrimonial y/o jurídica en que llegase a verse afectado o involucrado, debiendo salir en defensa de SAE SAS.
- Entre SAE SAS, el proveedor y los dependientes de este, no existirá vínculo laboral alguno y, por lo tanto, no surge en cabeza de SAE SAS, la obligación de pagar prestaciones labores o sociales respecto de los trabajadores del proveedor. Lo anterior, teniendo en cuenta que las actividades del proveedor son ajenas a las actividades propias de SAE SAS, éste no será solidariamente responsable frente a las obligaciones laborales de aquél. En consecuencia, en el evento de presentarse cualquier reclamación o acción del personal del proveedor que llegare a involucrar al Contratante.
- En caso de presentarse algún cambio sobre el personal inicialmente postulado, el postulante deberá informar y adjuntar toda la documentación solicitada dentro de la presente invitación de acuerdo con el perfil a sustituir, para su revisión y aprobación.
- Los participantes que integrarán el Registro de firmas para el proceso de Avalúos Comerciales no podrán negarse a la ejecución de las actividades cuando sean requeridos por la SAE SAS, y en caso de hacerlo será causal de exclusión en el registro.
- La firma evaluadora podrá solicitar la cancelación de los folios asignados dentro de la vigencia del Registro, siempre y cuando se justifique por escrito las razones que dieron lugar a su cancelación y estas sean aprobadas por SAE.
- Presentar los informes técnicos de avalúo para cada predio con su respectivo concepto en el cual se deberá incluir un registro fotográfico a color, donde se identifique el sector, terreno, construcciones, cultivos y anexos.
- En el informe técnico de avalúo establecido por la Gerencia Técnica de SAE se deben diligenciar los siguientes campos: Información básica o general, información catastral, documentos suministrados y titulación e información jurídica, descripción general del sector y servicios públicos, reglamentación urbanística, descripción general del inmueble y de la construcción (cuando aplique, incluye anexos),

especificaciones constructivas (cuando aplique), análisis de antecedentes, método de avalúo, consideraciones generales, investigación económica y dinámica inmobiliaria, análisis de resultados, resultado del avalúo y anexos, adicionalmente se verificará la revisión del respectivo control de calidad interno que se realice. En todo caso, se deberá dar estricto cumplimiento al diligenciamiento del formato que se encuentre vigente en su momento y que esté aprobado por SAE.

- Adelantar la visita de inspección de inmuebles que se asigne como parte integral de la práctica de los avalúos a que hace referencia la presente invitación.
- Recibir la información relativa a los inmuebles objeto de avalúo de parte de la SAE SAS, verificar su contenido y avisar a la SAE SAS dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a su recepción de la información que haga falta.
- Para la determinación del valor comercial para construcciones y/o anexos, cultivos y/o mejoras, se deberán presentar los respectivos soportes y en todos los casos se debe presentar presupuesto, que permita evidenciar la forma como se determinó dicho valor.
- En los casos en los que SAE SAS evidencie que por las características de la zona se requiera el acompañamiento de la fuerza pública deberá atender las fechas programadas por la entidad, con el fin de adelantar las visitas a los inmuebles objeto de avalúo, para todo caso (sea con acompañamiento o sin acompañamiento) es necesario que por parte de SAE SAS se proporcione un contacto en la zona para efectuar el acompañamiento de la visita.
- La firma evaluadora deberá cargar semanalmente en el aplicativo que determine la Sae, los avalúos aprobados junto con sus anexos.
- Los avalúos se pagarán una vez el informe se encuentre cargado en el aplicativo que determine la SAE.
- La firma evaluadora deberá radicar de manera digital y semanalmente, un oficio de entrada donde se indique los avalúos aprobados; anexando por el mismo medio los archivos relacionados con cada avalúo.
- Los peritos designados para la realización de los avalúos deben estar inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, con las categorías que se requieran y no presentar sanciones que impidan el ejercicio de su actividad.
- Las demás obligaciones que legalmente sean necesarias para la correcta ejecución contractual.

6. Se modificará el numeral 4.4. GARANTIA de los términos de referencia el cual quedara así:

Para garantizar a la SAE SAS la seriedad de la postulación y el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente convocatoria y las que se generen al formar parte del Registro de firmas para el proceso de Avalúos Comerciales de los inmuebles administrados por SAE SAS, el postulante deberá constituir y entregar junto con su solicitud, un pagaré en blanco con la carta de instrucciones que para el efecto elaborará la SAE SAS.

En caso de presentarse postulantes conjuntos, el pagare deberá ser firmado por cada uno de los integrantes.

Salvo fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados, si el postulante no se mantiene en el Registro de firmas para el proceso Avalúos Comerciales de los

inmuebles administrados por SAE SAS, o no acepte la asignación de los inmuebles objeto del servicio, el pagaré se hará efectivo a favor de la SAE SAS a título de indemnización anticipada de perjuicios.

La SAE SAS devolverá el pagaré a solicitud de los postulantes no seleccionados en la presente convocatoria.

7. Se modificará el numeral 3.3. REQUISITOS FINANCIEROS de los pliegos de condiciones el cual quedara así:

Los indicadores de capacidad financiera buscan establecer unas mínimas condiciones que reflejan la salud financiera de los oferentes y muestran su aptitud para cumplir oportuna y cabalmente el objeto del proceso.

La verificación de la Capacidad Financiera será realizada por la SAE SAS, con fundamento en el Certificado de Registro Único de Proponentes RUP, expedido por la Cámara de Comercio en el cual refleje la información requerida con corte a 31 de diciembre de 2022.

Los oferentes para ser habilitados deberán acreditar el cumplimiento de los siguientes indicadores de capacidad financiera:

INDICADOR	INDICE REQUERIDO
Índice de Liquidez	Mayor o igual a 1.5
Índice de Endeudamiento	Menor o igual a 65%
Capital de Trabajo	Mayor o Igual al 10% del presupuesto del contrato

Los proponentes deberán acreditar su capacidad financiera demostrando que cuentan con:

Índice de Liquidez

Determina la capacidad que tiene un proponente para cumplir con sus obligaciones de corto plazo. A mayor índice de liquidez, menor es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones de corto plazo

Se determina la Liquidez, medida como Activo Corriente sobre Pasivo Corriente, según el caso, así: $IL = \frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$

Índice de Endeudamiento

Determina el grado de endeudamiento en la estructura de financiación (pasivos y patrimonio) del proponente.

A mayor índice de endeudamiento, mayor es la posibilidad del proponente de no poder cumplir con sus pasivos.

Se obtiene el porcentaje de endeudamiento, resultante de dividir el Pasivo Total por el Activo Total. $(\text{Pasivo Total} / \text{Activo Total})$

Capital de trabajo

Este indicador representa la liquidez operativa del proponente, es decir el remanente del proponente luego de liquidar sus activos corrientes (convertirlos en efectivo) y pagar el pasivo de corto plazo.

Se calcula con la siguiente formula: $CT = \text{Activo Corriente} - \text{Pasivo Corriente}$

En el caso que el proponente sea una Operación Conjunta, con participación de 2 o más proponentes, la acreditación de la capacidad financiera será el resultado de la suma de los componentes financieros de cada uno de los postulantes para el proceso; mediante la presentación del Registro Único de Proponentes RUP, expedido por la cámara de comercio en el cual refleje la información requerida con corte a 31 de diciembre de 2022 de cada uno de los participantes. Si el oferente es un Proveedor Extranjero puede presentar el Balance General con corte a 31 de diciembre de 2022, firmado por el Representante Legal y Contador Público y/o el Revisor Fiscal si a él hay lugar, allegando fotocopia de la Tarjeta Profesional tanto del Contador como del Revisor Fiscal que firman los Estados Financieros, así como el certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Junta Central de Contadores vigentes a la fecha de cierre del presente proceso.

Bogotá, D.C., a los seis (6) días del mes de septiembre de 2023.



JULIO ENRIQUE LATINO GARCIA
Gerente de Contratos
Sociedad de Activos Especiales SAS