RESPUESTA A OBSERVACIONES AL CONCURSO DE MERITOS DEL PROCESO No. CMA-CM002-16749-2023			
Que tiene por objeto: *"Prestación de servicios de consultoría para la realización del avalúo comercial colegiado con énfasis en NIIF y de reconstrucción en caso de siniestro de los inmuebles y el campus principal donde opera la Institución Universitaria Colegio Mayor de Antioquia ubicado en la carrera 78, 65-46 del Distrito de Medellín."*			
OBSERVACIONES	**RESPUESTA**	**CONCLUSIÓN DE LA RESPUESTA**	**PERSONA NATURAL O JURIDICA QUE REALIZA LA PETICIÓN**

1. OBSERVACION 1: EXPERIENCIA PROPONENTE De acuerdo al pre-pliego de condiciones se solicita lo siguiente: *El oferente deberá estar registrado en el RAA (Registro Abierto de Avaluadores (vigente)), perteneciente a una Lonja de avaluadores legalmente constituida y el proponente deberá contar con mesa consultiva en la cual cada uno de estos peritos estén registrados ante el RAA y pertenecer a una lonja de avaluadores (presentando el respectivo certificado emitido por la Lonja y en el cual se relaciona uno a uno los integrantes de la mesa consultiva-verificable).* **Ponemos a consideración de la entidad la posibilidad de omitir la lonja son personas jurídicas que también prestan el servicio valuatoria mediante sus afiliados y recordando que el *RAA***	1. Después de analizar la observación presentada, el Comité de Contratación de la Institución Universitaria Colegio Mayor de Antioquia, manifiesta que se acepta parcialmente, ya que se considera pertinente que también puedan participar agremiaciones de expertos en avalúos con RAA (Registro Abierto de Avaluadores) y que estén legalmente constituidos en Colombia, lo anterior previendo que estos puedan efectuar avalúos comerciales, inmobiliarios, agremiados y colegiados, que sirvan como fundamento y sustento ante aseguradoras, procesos judiciales y que cumplan con la Ley 1673 del año 2014 (deben aportar acta de constitución de la agremiación) y la Resolución 620 del año 2008 del IGAC (Instituto geográfico Agustín Codazzi) en la que se señalan los métodos aplicados en Colombia sobre avalúos.	1. Se acepta parcialmente.	L&Q REVISORES FISCALES AUDITORES EXTERNOS S.A.S.

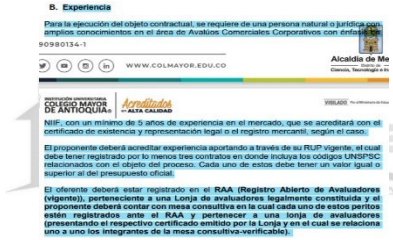
(Registro Abierto de Avaluadores, es el único ente que sanciona la actividad avaluatoria en Colombia, **permitiendo asi la oportunidad de participación de más proponentes que no necesariamente estén afiliados a una lonja pero que si prestan estos servicios.**			

2. OBSERVACION EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE (MÁXIMO 685PUNTOS) Se asignará puntaje de acuerdo con el siguiente cuadro: **Requisito** / **Puntaje** Acreditar certificaciones de: - Tres (3) contratos de avalúos comerciales colegiados con énfasis en NIIF y valor de reconstrucción de inmuebles, registrados en el RUP. Cuya experiencia expresada en SMMLV sea igual o superior a dos veces el presupuesto oficial del proceso. — 685 Acreditar certificaciones de: - Dos (2) contratos de avalúos comerciales colegiados con énfasis en NIIF y valor de reconstrucción de inmuebles, registrados en el RUP. Cuya experiencia expresada en — 450 Agradecemos a la entidad permitir cumplir con estos requisitos con experiencia en levantamiento de inventarios de bienes muebles e inmuebles ya que estos también comprenden el avaluó dentro de sus actividades ya que al solicitar avalúos por COLEGIADOS, se está limitando la experiencia a las lonjas que son las que cumplen con este tipo de avalúos, lo cual no permite igualdad y pluralidad entre los proponentes.	2. Después de analizar la observación presentada, el Comité de Contratación de la Institución Universitaria, manifiesta que no se acepta, toda vez que la consultoría que se requiere es avalúo comercial con énfasis en NIIF y valor de reconstrucción.	2.No se acepta	L&Q REVISORES FISCALES AUDITORES EXTERNOS S.A.S
3. Que cada uno de los contratos solicitados puedan ser igual o	3. Después de analizar la observación presentada, el Comité de Contratación de la	3. No se acepta	L&Q REVISORES FISCALES AUDITORES EXTERNOS S.A.S

superior al presupuesto oficial	Institución Universitaria, manifiesta que no se acepta, toda vez que se trata de un criterio de puntaje y por ende, es de suma importancia la experticia del contratista, por lo que en ese orden de ideas, el puntaje señalado desde el prepliego se mantiene.		
4. **OBSERVACIÓN: EXPERIENCIA ESPECIFICA DEL EQUIPO DE TRABAJO** **EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL EQUIPO DE TRABAJO** **Se asignarán hasta 200 puntos por este criterio, de la siguiente manera:** Se le asignarán 200 puntos si dentro del equipo de trabajo se oferta un perito avaluador de arte con experiencia en murales con carácter patrimonial para avaluar los dos murales de la Institución. Para ello deberán aportar los certificados de formación profesional, copia del RRA y certificado de experiencia en avalúos de murales	4. Después de analizar la observación presentada, el Comité de Contratación de la Institución Universitaria, manifiesta que no se acepta, toda vez que se trata de un criterio de puntaje y se requiere que dicho personal se encuentre en disponibilidad dentro del equipo de trabajo.	4. No se acepta	L&Q REVISORES FISCALES AUDITORES EXTERNOS S.A.S

patrimoniales en el cual debe constatarse, Nombre, Documento de identidad, Número de RAA, Lonja con la que lo efectuó, Nombre del mural, localización del mural, propietario del mural. Solicitamos muy amablemente permitir esta puntuación a los oferentes mediante carta de compromiso ya que el perfil solicitado es muy específico y al igual que todo el pre-pliego se está dando un proceso tan solo para que se presenten lonjas avaluatorias.			
5. **OBSERVACIÓN: EQUIPO DE TRABAJO** Agradecemos indicar cuál es el equipo de trabajo solicitado ya que dentro del anexo 1 no se observa personal requerido alguno.	5.Después de analizar la observación presentada, el Comité de Contratación de la Institución Universitaria, manifiesta que la actividad a ejecutar es el Avalúo Comercial Colegiado con énfasis en NIIF y de valor de reconstrucción actual en caso de siniestro de los inmuebles del campus principal de la Institución Universitaria Colegio Mayor de Antioquia. (Esta	5. Se brinda aclaración	L&Q REVISORES FISCALES AUDITORES EXTERNOS S.A.S

	aclaración se verá reflejada en el pliego de condiciones definitivo). El personal requerido mínimo de la mesa valuatoria y equipo de trabajo son: 1. Contador graduado con tarjeta profesional y registro profesional vigente y RAA que entre otros esté facultado para hacer avalúos bajo las NIIF. 2.Un arquitecto, ingeniero civil o constructor civil graduado, con tarjeta profesional y registro profesional vigente y RAA. 3. Un arquitecto, experto en obras de arte graduado con tarjeta profesional y registro profesional vigente y RAA que entre otros contenga la categoría de obras de arte e inmuebles patrimoniales (Porque los murales se encuentran plasmados en los muros de un edificio antiguo diseñado por el Maestro Pedro Nel Gómez). 4. Un profesional avaluador principal debe estar graduado con tarjeta profesional y registro		

	profesional vigente y RAA que entre otros contenga la categoría de inmuebles especiales (Ya que se trata de inmuebles dotacionales de educación superior). 5. Un abogado graduado con tarjeta profesional y registro profesional vigente y RAA.		
6.LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S, interesados en participar en este proceso, solicitamos se nos dé respuesta a la siguiente observación e inquietud en referencia al Documento “Prepliego CM 002”  **8. Experiencia** Para la ejecución del objeto contractual, se requiere de una persona natural o jurídica con amplios conocimientos en el área de Avalúos Comerciales Corporativos con énfasis en 90980134-1 WWW.COLMAYOR.EDU.CO Alcaldía de Me Ciencia, Tecnología e In INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA COLEGIO MAYOR DE ANTIOQUIA Acreditación ALTA CALIDAD VIGILADO NIIF, con un mínimo de 5 años de experiencia en el mercado, que se acreditará con el certificado de existencia y representación legal o el registro mercantil, según el caso. El proponente deberá acreditar experiencia aportando a través de su RUP vigente, el cual debe tener registrado por lo menos tres contratos en donde incluya los códigos UNSPSC relacionados con el objeto del proceso. Cada uno de estos debe tener un valor igual o superior al del presupuesto oficial. El oferente deberá estar registrado en el **RAA (Registro Abierto de Avaluadores (vigente)), perteneciente a una Lonja de avaluadores legalmente constituida y el proponente deberá contar con mesa consultiva en la cual cada uno de estos peritos estén registrados ante el RAA y pertenecer a una lonja de avaluadores (presentando el respectivo certificado emitido por la Lonja y en el cual se relaciona uno a uno los integrantes de la mesa consultiva-verificable).** Con el ánimo de garantizar la pluralidad de oferentes, decimos que los rosales contamos con los peritos los cuales se encuentran registrados ante la RAA, pero para pertenecer a una lonja de	6.Después de analizar la observación presentada, el Comité de Contratación de la Institución Universitaria, manifiesta que se acepta parcialmente, ya que se considera pertinente que también puedan participar agremiaciones de expertos en avalúos con RAA (Registro Abierto de Avaluadores) y que estén legalmente constituidos en Colombia, lo anterior previendo que estos puedan efectuar avalúos comerciales, inmobiliarios, agremiados y colegiados, que sirvan como fundamento y sustento ante aseguradoras, procesos judiciales y que cumplan con la Ley 1673 del año 2014	6. Se acepta parcialmente	LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

avaluadores es muy complejo, pero consideramos que una empresa privada también puede llevar a cabo el cumplimiento del contrato sin problema alguno	(deben aportar acta de constitución de la agremiación) y la resolución 620 del año 2008 del IGAC (Instituto Geográfico Agustín Codazzi), en la que se señalan los métodos aplicados en Colombia sobre avalúos.		
7.Una vez leído y analizados los documentos del proceso, nos permitimos solicitar aclaración y/o modificación a algunas inquietudes derivadas del análisis del proceso del asunto: En el literal B. Experiencia del capítulo de Requisitos Habilitantes descritos en el Prepliego, establecen que “Para la ejecución del objeto contractual, se requiere de una persona natural o jurídica con amplios conocimientos en el área de Avalúos Comerciales Corporativos con énfasis en NIIF”. De acuerdo con esto, solicitamos que se cambie la palabra corporativo por colegiados, toda vez que los avalúos corporativos son avalúos que solo pueden	7.Después de analizar la observación presentada, el Comité de Contratación de la Institución Universitaria, manifiesta que se acepta en términos de ser corporativo o colegiado elaborado y evaluado por mesa de expertos avaluadores. (Según anexo 1 de profesionales requeridos)	7.Se acepta	Avaluos y Tasaciones de Colombia Valorar SA

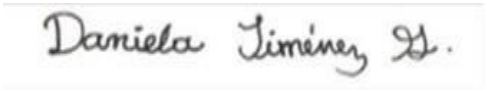
realizar las lonjas de propiedad raíz o agremiaciones gremiales de valuadores, por lo tanto, se limita el proceso a este tipo de entidades. Mientras que los avalúos colegiados son avalúos que de igual manera son aprobados por una mesa de expertos valuadores, pero pueden ser realizados por empresas privadas.			
8. Se solicita a la entidad exigir dentro del requisito de experiencia que no se limite a "Avalúos colegiados", para favorecer una mayor pluralidad de oferentes sin afectar la calidad de la valoración solicitada. De la misma manera se solicita que pueda demostrarse la experiencia tanto en avalúo comercial con énfasis en NIIF como en valor de reconstrucción de inmuebles. En resumen, que el requisito se exprese de la siguiente manera "contratos de avalúos comerciales con énfasis en NIIF y/o valor de	8. Después de analizar la observación presentada, el Comité de Contratación de la Institución Universitaria, manifiesta que en el pedido referente a "contratos de avalúos comerciales con énfasis en NIIF ***y/o*** valor de reconstrucción de inmuebles", no es procedente aceptar la observación, puesto que el avalúo debe contener los dos componentes en el informe y énfasis y no uno de los dos de manera discrecional. En cuanto al requisito de experiencia, después de analizar	8. No se acepta	GESVALT LATAM

reconstrucción de inmuebles”	la observación presentada, el Comité de Contratación de la Institución Universitaria, manifiesta que no se acepta, ya que tal como se señala en las respuestas anteriores podrán participar lonjas y/o agremiaciones de expertos en avalúos con RAA (Registro Abierto de Avaluadores), que estén legalmente constituidas en Colombia, lo anterior previendo que estos puedan efectuar avalúos comerciales, inmobiliarios, agremiados y colegiados, que sirvan como fundamento y sustento ante aseguradoras, procesos judiciales y que cumplan con la Ley 1673 del año 2014 (deben aportar acta de constitución de la agremiación) y la Resolución 620 del año 2008 del IGAC (Instituto Geográfico Agustín Codazzi), en la que se señalan los métodos aplicados en Colombia sobre avalúos. Sin embargo, debe cumplirse con la mesa de expertos que se relaciona en lo profesionales requeridos.		

9. Se solicita a la entidad exigir dentro del requisito de experiencia habilitante del personal requerido que no se limite a conocimientos en el área de "avalúos comerciales corporativos" para favorecer una mayor participación de los oferentes sin afectar la calidad de la valoración solicitada. En resumen, que el requisito se exprese de la siguiente manera. "conocimientos en el área de Avalúos Comerciales con énfasis en NIIF, con un mínimo de 5 años de experiencia en el mercado"	9. Después de analizar la observación presentada, el Comité de Contratación de la Institución Universitaria, manifiesta que la misma es acogida parcialmente, puesto que podrá ser corporativo o colegiado pero el énfasis será en NIIF y valor de reconstrucción de inmuebles, tal como se señaló en el prepliego.	9. Se acepta parcialmente	GESVALT LATAM
10.Se solicita: 5. Evidencia del control de calidad a las especificaciones avalúo, proceso y entregables. Por favor nos precisan que se requiere por parte de la entidad.	10. Después de analizar la observación presentada, el Comité de Contratación de la Institución Universitaria, manifiesta que debe aplicar procedimiento de gestión de calidad en el cual se evidencie la actividad del control sobre las memorias, métodos de avalúo – cálculos y justificación de resultados e informe aplicados al avalúo-. Entregando acta donde se evidencie dicho requerimiento de manera integral.	10. Se brinda aclaración	GESVALT LATAM

11.Se solicita: 6. Informe de evaluación desempeño de los profesionales Avaluadores. Por favor nos precisan que se requiere por parte de la entidad.	11. Después de analizar la observación presentada, el Comité de Contratación de la Institución Universitaria, manifiesta que la evaluación de desempeño se trata de un informe en el cual de manera cuantitativa y cualitativa como proceso de gestión de la calidad, la empresa evalúa la cualificación de los profesionales que intervinieron en el avalúo, plasmando la información sobre su cualificación profesional y experiencia en el rol que desempeña, como fue su participación durante el proceso además cual su alcance en actividades realizadas, evidenciando escalas de valor en el informe mismo.	11. Se brinda aclaración	GESVALT LATAM
12. Por favor nos indican si serán suministrados los APU y la licencia de construcción.	12. Después de analizar la observación presentada, el Comité de Contratación de la Institución Universitaria, manifiesta que se proporcionará a quien se le adjudique el contrato las licencias de construcción de 3 edificios (Académico, Biblioteca y Bienestar, el edificio fundacional	12. Se brinda aclaración	GESVALT LATAM

	por su antigüedad no cuenta con licencia). No se cuenta con APU.		



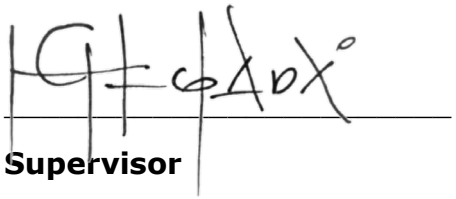
Contratista Dirección Jurídica



Director Jurídico



Líder de Planeación Institucional



Supervisor



Secretaria General