



Versión:

Fecha de Vigencia:

FECHA: JUNIO DE 2024

1. MODALIDAD DE CONTRATACION: SELECCIÓN ABREVIADA
2. TIPO DE CONTRATO: PRESTACIÓN DE SERVICIOS
3. OBJETO: “AVALUAR COMERCIALMENTE LOS BIENES INMUEBLES, RURALES Y URBANOS QUE REQUIERA EL MUNICIPIO DE PEREIRA PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES Y PARA EL APOYO DE SU GESTIÓN ADMINISTRATIVA”.
4. NÚMERO DE CONTRATO: SMH-SAMC-072-2024
5. RÉGIMEN DE CONTRATACION: LEY 80
6. ESTADO DEL PROCESO: PROYECTO DE PLIEGOS
7. FECHA DE COMITÉ: 18/06/2023
8. RESPONSABLE DE LA FICHA: JORGE ALEXIS MEJÍA BERMUDEZ
9. ABOGADO REVISION SECRETARIA JURIDICA: LILIANA COLLAZOS

OBSERVACIÓN 1

1	NOMBRE DEL INTERESADO:	GOODS & SERVICES CONSULTING S.A.S
2	REPRESENTANTE LEGAL:	
3	CORREO ELECTRÓNICO:	
4	FECHA Y HORA DE LLEGADA:	30/05/2024 9:17:31 AM
5	<p>Cordial saludo, por medio de la presente se realizan las siguientes observaciones:</p> <p>OBSERVACIÓN 1</p> <p>Respecto al 2.3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:</p> <p>2.4. PERFIL DEL CONTRATISTA: Persona jurídica, cuyo objeto social esté relacionado con el objeto a contratar y que tenga establecimiento de comercio, en el Área Metropolitana (Pereira o Dosquebradas o La Virginia) con un tiempo de apertura del establecimiento de comercio en el área metropolitana no inferior a un año</p> <p>Observación: Se solicita respetuosamente a la entidad, ampliar la participación al proceso de empresas nacionales y no limitar a que tenga establecimiento de comercio, en el Área Metropolitana (Pereira o Dosquebradas o La Virginia), pues este requisito no garantiza la idoneidad del proponente. Sucesivamente el hecho de que la apertura no sea inferior al año, es otra variable que coadyuda la anterior tesis, en tanto una so</p>	



Versión:

Fecha de Vigencia:

<p>ciudad con por lo menos un (1) año de vigencia, no es viable acreditar la experiencia solicitada por la entidad. Sucesivamente si bien es cierto la entidad dirige el proceso de selección, se observa que en 3 años consecutivos el Municipio de Pereira, siempre ha direccionado sus procesos limitandolos territorialmente desde la construcción del estudio previo, por lo que se le solicita a la entidad que garantice la pluralidad y custodia de los principios generales de la contratación pública, como lo son la igualdad y libre concurrencia.</p> <p>OBSERVACIÓN 2</p> <p>En lo relativo con el numeral 5.1.3. PERSONAL MÍNIMO REQUERIDO PARA LA PRESENTACIÓN DE OFERTAS: - Perfiles director.</p> <p>Solicitud 1: Se solicita ampliar a otras profesiones como Ingeniería mecánica, ingeniero topográfico.</p> <p>Solicitud 2: Con los Avaluadores: técnicos evaluadores o cualquier profesión que acredite tener el RAA.</p>	
6	<p>NUMERAL Y/O LITERAL OBSERVADO:</p> <p>2.4, 5.1.3</p>
7	<p>DOCUMENTO Y PÁGINA:</p> <p>ESTUDIO PREVIO, PÁGS 8, 22</p>
8	<p>SE ACCEDE A LA OBSERVACIÓN</p> <p>SI ☒ NO ☐</p>
9	<p>RESPUESTAS:</p> <p>OBSERVACIÓN 1</p> <p>2.3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:</p> <p>En respuesta a la observación presentada, es importante destacar que los requisitos establecidos para la contratación de avalúos en el municipio no solo buscan garantizar la transparencia y la equidad en los procesos, sino también asegurar la inmediatez y eficiencia del servicio. La exigencia de que el contratista tenga un establecimiento de comercio en el Área Metropolitana y una antigüedad mínima de un año responde a la necesidad de contar con un proveedor que pueda atender con prontitud y eficacia las solicitudes del municipio, realizar visitas a los predios, y participar activamente en reuniones y observaciones, aspectos cruciales para la adecuada gestión pública y la satisfacción de las necesidades de la comunidad.</p>



Versión:

Fecha de Vigencia:

Garantizar la Inmediatez y Eficiencia del Servicio: La proximidad geográfica de los contratistas asegura que las solicitudes de avalúos, observaciones, objeciones y asistencia a reuniones se realicen de manera oportuna. La rapidez en la respuesta y la disponibilidad inmediata son cruciales para cumplir con los plazos establecidos y garantizar la eficacia en la gestión pública.

Un contratista con establecimiento de comercio en el Área Metropolitana puede responder a una solicitud de visita a un predio o una reunión en cuestión de horas, mientras que uno ubicado fuera de esta área podría tardar días, comprometiendo la eficiencia del proceso.

Los avalúos requieren visitas físicas a los predios, y la proximidad del contratista permite que estas visitas se realicen sin demoras significativas. Esto es especialmente relevante en casos donde se necesita una respuesta rápida para la toma de decisiones municipales.

La necesidad de realizar un avalúo urgente sería gestionada de manera más eficiente por un contratista local.

Antigüedad mínima de un año: La exigencia de un establecimiento de comercio en el área durante al menos un año garantiza que el contratista tenga estabilidad y conocimiento del contexto local, lo cual es vital para la calidad del servicio, su ubicación garantizan que el contratista tenga una infraestructura operativa y logística adecuada para responder a las necesidades del municipio. Esto incluye la capacidad de movilizarse rápidamente y la disponibilidad de recursos humanos y materiales en la zona. Este requisito de antigüedad de un año para el establecimiento de comercio evita la participación de empresas que se constituyan ad hoc para el proceso, asegurando que los participantes tengan una trayectoria mínima que respalde su idoneidad.

Transparencia en los procesos de Contratación de la Entidad: La Entidad ha garantizado la transparencia en los procesos de contratación mediante la publicación abierta de los requisitos y la evaluación objetiva de los postulantes que los cumplan. No se trata de una limitación arbitraria, sino de una medida para asegurar que el contratista esté en capacidad de prestar un servicio adecuado y oportuno.

En años anteriores, la contratación de empresas con establecimientos de comercio en el Área Metropolitana ha demostrado ser eficiente y beneficiosa para el municipio, permitiendo cumplir con los objetivos de manera efectiva.

OBSERVACIÓN 2.

Se acepta la observación y se procede a incluir las profesiones en el perfil de director: Ingeniería mecánica, ingeniero topográfico.



Versión:

Fecha de Vigencia:

	Respecto a los Avaluadores: se accede parcialmente, motivo por el cual la entidad incluye cualquier profesión que acredite tener el RAA, pero sostiene que estas deben ser del grado profesional.	
10	MODIFICA EL DOCUMENTO:	SI ☒ NO ☐
11	NUMERAL Y/O LITERAL ACTUALIZADO:	5.1.3

OBSERVACIÓN 2

1	NOMBRE DEL INTERESADO:	VALORACIONES EMPRESARIALES
2	REPRESENTANTE LEGAL:	
3	CORREO ELECTRÓNICO:	
4	FECHA Y HORA DE LLEGADA:	30/05/2024 4:07:10 PM
5	<p>Buenas tardes, de acuerdo a lo descrito en la invitación</p> <p>PERFIL DEL CONTRATISTA: Persona jurídica, cuyo objeto social esté relacionado con el objeto a contratar y que tenga establecimiento de comercio, en el Área Metropolitana Centro Occidente (Pereira o Dosquebradas o La Virginia) con un tiempo de apertura del establecimiento de comercio en el área metropolitana Centro Occidente no inferior a un año.</p> <p>Se solicita se acepten proponentes de diferentes partes del país , ya que lo están cerrando limitando la oportunidad a muchos proponentes.</p>	
6	NUMERAL Y/O LITERAL OBSERVADO:	2,4
7	DOCUMENTO Y PÁGINA:	ESTUDIOS PREVIOS, PAG 8
8	SE ACCEDE A LA OBSERVACIÓN	SI ☐ NO ☒
9	<p>RESPUESTA:</p> <p>No es posible acceder a la solicitud presentada por el observante. Toda vez que la exigencia de que el contratista tenga un establecimiento de comercio en el Área Metropolitana y una antigüedad mínima de un año responde a la necesidad de contar con un proveedor que pueda atender con prontitud y eficacia las solicitudes de municipio, realizar visitas a los predios, y participar activamente en reuniones y observaciones, aspectos cruciales para la adecuada gestión pública y la satisfacción de las necesidades de la comunidad. *Ver respuesta a la observación 1 del presente documento.</p>	



Versión:

Fecha de Vigencia:

10	MODIFICA EL DOCUMENTO:	SI ☐ NO ☒
11	NUMERAL Y/O LITERAL ACTUALIZADO:	

OBSERVACIÓN 3

1	NOMBRE DEL INTERESADO:	LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA
2	REPRESENTANTE LEGAL:	Felipe Gómez Jaramillo
3	CORREO ELECTRÓNICO:	
4	FECHA Y HORA DE LLEGADA:	7/06/2024 11:58:07

5 ASUNTO: OBSERVACIONES INVITACIÓN PÚBLICA PROCESO DE CONTRATACIÓN DE SELECCIÓN ABREVIADA DE MÍNIMA CUANTÍA No SMH-SAMC-074-2024.

Una vez leídos y analizados los documentos del proceso, nos permitimos solicitar aclaración y/o modificación a algunas inquietudes derivadas del análisis del proceso del asunto:

OBSERVACIÓN 1

En el numeral 5.1.5. ÍNDICES FINANCIEROS, del documento ESTUDIOS PREVIOS SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTÍA SECRETARÍA DE HACIENDA. La Entidad Estatal hace énfasis en un estudio realizada a través del RUES (<https://www.rues.org.co/>), En donde "cinco (5) empresas a nivel nacional que cuentan con las características técnicas exigidas para el desarrollo del presente contrato, por lo que para el análisis que veremos a continuación tendremos en cuenta su información financiera a fin de determinar una media calificable".

Teniendo en cuenta este análisis, se realiza el cálculo mediante el cual se analizan los diferentes índices financieros de cada una de las empresas antes mencionadas. Basados en este análisis, exponemos las siguientes observaciones, que solicitamos de manera respetuosa sean tenidas en cuenta por parte de la Entidad Contratante: Los indicadores financieros representan para la Entidad Contratante la garantía y el respaldo para la correcta ejecución del contrato, más si el objeto del contrato requiere el suministro de insumos u obras civiles que requieran manejo de compras, proveedores, insumos, contratos de trabajo etc. Para el caso que nos ocupa, el objeto del presente contrato está enfocado en la transferencia de conocimiento y buenas prácticas basadas en la experticia de un equipo humano de expertos evaluadores profesionales (Comité de Avalúos de la Entidad, máximo organismo en esta materia), proporcionando a la entidad un entregable de calidad que le permita tener una información verídica, para avaluar comercialmente los bienes inmuebles y urbanos que requiera el Municipio de Pereira para el cumplimiento de



Versión:

Fecha de Vigencia:

sus funciones y para el apoyo de su gestión administrativa, evitando así inconvenientes o futuras reclamaciones y procesos jurídicos.

Por lo anteriormente expuesto, la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda se permite solicitar a la entidad y con el debido respeto, tener en cuenta como indicadores financieros a analizar para el presente proceso de licitación los siguientes indicadores y sus respectivos porcentajes, buscando la pluralidad de oferentes en el marco de este proceso así: De **liquidez ($\geq$ a 2,16)**, **endeudamiento ($\leq$ a 0,41)** y **la razón de cobertura de interés ($\leq$ a 0)**, considerando que con estos tres indicadores la entidad contratante tendría al garantía de una correcta ejecución financiera del contrato, más aún, que tenga en cuenta que para el objeto del presente proceso licitatorio la experiencia y la calidad demostrada en la elaboración de avalúos es importante y en este punto, los 47 años en que la entidad Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda ha acompañado las diferentes instancias públicas, privadas y mixtas en la elaboración de avalúos de calidad que así lo demuestran, además de mencionar que la Lonja de Risaralda es una entidad sin ánimo de lucro (Gremio Inmobiliario en el departamento), al cual no está obligada a generar utilidades ni rendimientos financieros.

Ahora bien, de igual manera y de no ser posible la eliminación de los dos indicadores financieros mencionados anteriormente, de manera respetuosa le solicitamos a la Entidad Estatal, pueda modificar los topes mínimos de los índices financieros, con el objetivo de que esta modificación permita la pluralidad de oferentes dentro del marco de este proceso así: De liquidez (2 a 2,16), endeudamiento ($\leq$ a 0,41), Razón de cobertura de interés ($\leq$ a 0), Rentabilidad del Patrimonio ($\leq$ a -0,07) y Rentabilidad del Activo ($\leq$ a -0,05).

OBSERVACIÓN 2.

Numeral 14.1.3. PERSONAL MÍNIMO REQUERIDO PARA LA PRESENTACIÓN DE OFERTAS, del documento ANEXO AL PLIEGO ELECTRÓNICO DE CONDICIONES SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTÍA SECRETARÍA DE HACIENDA, En el ítem de Formación profesional.

En este punto solicitamos a la Entidad Estatal considere incluir las siguientes profesiones, tales como; Zootecnista y Economista Industrial.

Esta observación se realiza con el fin de incluir profesionales que tienen experiencia en la elaboración de avalúos, en el sector agrario y rural, así como en la elaboración de daños emergentes y lucros cesantes de cultivos y especies.

OBSERVACIÓN 3.

El numeral 14.1.3. PERSONAL MÍNIMO REQUERIDO PARA LA PRESENTACIÓN DE OFERTAS, del documento ANEXO AL PLIEGO ELECTRÓNICO DE CONDICIONES SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTÍA SECRETARÍA



Versión:

Fecha de Vigencia:

DE HACIENDA. En el ítem de personal - Asesor Jurídico (Daño emergente / Lucro cesante).

En este punto solicitamos a la Entidad Estatal considere es elimine que, quien realice este tipo de avalúos sea un profesional en derecho.

Esta observación se realiza teniendo en cuenta que existen profesionales evaluadores que están certificados con la categoría N°13. Intangibles Especiales. Del Registro Abierto de Avaluadores (RAA) que otorgan las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA), que es refiere a poder realizar tasaciones de: "Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores". Lo anterior significa que no se requiere un profesional en Derecho para realizar este tipo de tasaciones.

Así mismo, vale la pena mencionar que al Ley en general no exige que para este tipo de encargo valuatorio se deba realizar por un profesional en Derecho.

OBSERVACIÓN 4.

En el numeral 15.2. FACTOR DE CALIDAD: ESTUDIOS DE POSTGRADO DEL EQUIPO DE TRABAJO, del documento ANEXO AL PLIEGO ELECTRÓNICO DE CONDICIONES SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTÍA SECRETARÍA DE HACIENDA.

En este punto solicitamos a la Entidad Estatal considere incluir en la formación de especializaciones las siguientes:

Derecho urbano y Sistema de Información Geográfica.

Esta observación es realiza con el fin de incluir estudios de posgrados que tienen todo que ver con la profesión de evaluador y la elaboración de los informes.

OBSERVACIÓN 5.

En el numeral 8. PERFIL DEL CONTRATISTA, del documento ANEXO AL PLIEGO ELECTRÓNICO DE CONDICIONES SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTÍA SECRETARÍA DE HACIENDA

Teniendo en cuenta que se menciona "Persona jurídica, cuyo objeto social esté relacionado con el objeto a contratar y que tenga establecimiento de comercio, en el Área Metropolitana (Pereira o Dosquebradas o La Virginia) con un tiempo de apertura del establecimiento de comercio en el área metropolitana no inferior a un año"



Versión:

Fecha de Vigencia:

<p>En este punto solicitamos a la Entidad Estatal considere incluir que los evaluadores que hacen parte del equipo de trabajo mencionados en los numerales 14.1.3 y 15.2 residan en el área metropolitana.</p> <p>Esta observación se hace con el fin de que los evaluadores estén disponibles para realizar al respectivas visitas, resolver inquietudes, participar de las reuniones convocadas por la Entidad Estatal y sobre todo, que conozcan el territorio a evaluar.</p>	
6	NUMERAL Y/O LITERAL OBSERVADO:
7	DOCUMENTO Y PÁGINA:
8	SE ACCEDE A LA OBSERVACIÓN
9	<p>OBSERVACIÓN 1</p> <p>En respuesta a la solicitud presentada por la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda para modificar los índices financieros establecidos en el proceso de selección abreviada de menor cuantía de la Secretaría de Hacienda, la entidad desea reiterar la importancia de los criterios actuales. Estos índices han sido diseñados para asegurar que los proponentes tengan la capacidad financiera necesaria para cumplir con las obligaciones contractuales y para mitigar los riesgos asociados con la ejecución del contrato. A continuación, se detallan las razones por las cuales no es posible acceder a la modificación solicitada.</p> <p>Garantía de Solvencia y Estabilidad Financiera</p> <p>Índice de Liquidez:</p> <p>Un índice de liquidez mayor o igual a 2,18 asegura que la empresa tiene suficientes activos corrientes para cubrir sus pasivos corrientes sin necesidad de liquidar activos fijos. Esto es crucial para garantizar que la empresa pueda enfrentar obligaciones imprevistas y mantener operaciones continuas.</p> <p>Reducir este índice a 2 o 2,16 podría comprometer la capacidad de respuesta financiera inmediata de la empresa, incrementando el riesgo de incumplimiento.</p> <p>Mitigación de Riesgos Financieros</p> <p>Índice de Endeudamiento:</p>



Versión:

Fecha de Vigencia:

Un índice de endeudamiento menor de 0,34 asegura que la empresa no esté excesivamente apalancada, lo que disminuye el riesgo de insolvencia y problemas financieros a largo plazo.

Aumentar este índice a 0,41 incrementa el riesgo de que la empresa tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones, lo que podría afectar negativamente la ejecución del contrato.

Capacidad de Gestión Financiera

Razón de Cobertura de Intereses:

Un índice de cobertura de intereses mayor o igual a 0 asegura que la empresa genera suficientes beneficios operacionales para cubrir sus pagos de intereses, evitando así problemas de liquidez y posibles incumplimientos.

Modificar este índice podría permitir la participación de empresas que no tienen suficiente capacidad para cubrir sus cargas financieras, aumentando el riesgo de incumplimiento contractual.

Evaluación Integral de la Capacidad Organizacional

Rentabilidad del Patrimonio y del Activo:

Los índices de rentabilidad del patrimonio ($\geq 0,05$) y del activo ($\geq 0,04$) son indicadores clave de la eficiencia y la gestión interna de la empresa. Estos índices aseguran que la empresa no solo genera ganancias, sino que también gestiona sus activos de manera efectiva.

Permitir índices negativos como propone la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda no solo sería contraproducente, sino que indicaría una gestión financiera ineficiente, lo cual no es adecuado para un contratista que debe manejar recursos y operaciones importantes para el municipio.

En otras palabras, los indicadores financieros, son un filtro para desechar opciones contractuales que para la entidad no cumple con las expectativas mínimas para participar, todo bajo los lineamientos de los pliegos de condiciones. Esto indistinto de si se trata de una entidad sin ánimo de lucro tal y como se expresa, pues el indicador no mide la calidad del servicio que se podría prestar sino la solidez financiera en el tiempo del posible proveedor. En consecuencia, irradia unos lineamientos que se desarrollan en las distintas etapas de la actividad contractual, premisa que eleva su importancia dentro del marco normativo de la contratación pública.

Aceptar por lo tanto indicadores en negativo o por debajo de los mínimos definidos podría poner en riesgo, desde el punto de vista financiero, la capacidad plena de



Versión:

Fecha de Vigencia:

ejecución del contrato permitiendo que existan futuros desequilibrios económicos para el contratista que afecten el cumplimiento de actividades.

Finalmente, es una necesidad contractual para las entidades públicas, y en especial, para toda clase de contratación, sin importar su régimen, pues, proyecta la fuerza económica del contratado para llevar a cabo la obra o el servicio contratado.

Así las cosas, no se considera pertinente aceptar la pretensión indicada en la observación puesto que lo que se pretende es solidificar el proceso blindándolo a situaciones financieras inesperadas

Experiencia y Calidad Técnica:

Si bien la experiencia y la calidad técnica son cruciales, no pueden compensar una insuficiente capacidad financiera. La solvencia financiera y la estabilidad son fundamentales para asegurar que la empresa pueda cumplir con todas las obligaciones del contrato de manera eficiente y sin interrupciones.

La experiencia de la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda es valiosa, pero debe complementarse con una sólida base financiera que cumpla con los índices establecidos para garantizar una ejecución segura y efectiva del contrato.

En conclusión La modificación de los índices financieros según lo solicitado por la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda incrementaría el riesgo financiero y operacional asociado al contrato. Los índices actuales están diseñados para seleccionar proponentes que no solo tengan la experiencia y la capacidad técnica, sino también la solidez financiera necesaria para asegurar el éxito del contrato. Por estas razones, la entidad mantiene su postura de no acceder a la modificación de los indicadores financieros establecidos.

OBSERVACIÓN 2.

Se acepta la observación. en el mismo sentido que la misma también ha sido presentada por GOODS AND SERVICES CONSULTING S.A.S.

Respecto a los Avaluadores: se accede a la solicitud motivo por el cual la entidad incluye cualquier profesión que acredite tener el RAA, pero sostiene que estos deben ser del grado profesional.

OBSERVACIÓN 3.

No se acepta la observación. En respuesta a la solicitud de la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda para eliminar el requisito de que los avalúos de daño emergente y lucro cesante sean realizados por un profesional en derecho, la entidad considera fundamental mantener este criterio. La presencia de un asesor jurídico especializado en estos temas no solo asegura el cumplimiento de los estándares



Versión:

Fecha de Vigencia:

legales y normativos, sino que también proporciona una garantía adicional en la precisión y legalidad de los avalúos realizados.

Un profesional en derecho tiene un conocimiento profundo de las normativas y jurisprudencias aplicables a casos de daño emergente y lucro cesante. Este conocimiento es crucial para interpretar correctamente los marcos legales que rigen estos tipos de indemnización. Aunque los evaluadores certificados en la categoría N°13 del Registro Abierto de Avaluadores (RAA) poseen competencias técnicas, no necesariamente tienen la formación jurídica especializada para abordar todos los aspectos legales complejos que pueden surgir en estos tipos de avalúos.

De igual manera, la intervención de un abogado en la evaluación de daños y perjuicios asegura que los avalúos sean realizados conforme a derecho, minimizando el riesgo de errores que podrían dar lugar a litigios y reclamaciones judiciales contra el Municipio de Pereira. La precisión en la interpretación y aplicación de la ley por parte de un profesional en derecho es fundamental para evitar disputas legales que podrían resultar en costosos procesos judiciales para la entidad. No sin dejar de un lado que los abogados están sujetos a códigos de ética y responsabilidad profesional estrictos, lo cual agrega una capa adicional de confianza y seguridad en los avalúos realizados. Este nivel de responsabilidad y ética profesional es crucial para mantener la transparencia y la integridad en los procesos de avalúo.

Mantener el requisito de contar con un profesional en derecho para los avalúos de daño emergente y lucro cesante asegura que estos procesos sean llevados a cabo con el más alto nivel de precisión, conformidad legal y responsabilidad ética. Este criterio no solo protege los intereses del municipio, sino que también garantiza que los avalúos sean defendibles y minimicen los riesgos de litigios futuros. Por estas razones, la entidad sostiene firmemente la necesidad de incluir un asesor jurídico especializado en el equipo de trabajo.

OBSERVACIÓN 4.

Se acepta la observación. Y se procede a incluir las profesiones en el Derecho urbano y Sistema de Información Geográfica.

OBSERVACIÓN 5.

No se acepta la observación. En respuesta a la solicitud presentada por la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda para que los evaluadores residan en el área metropolitana (Pereira, Dosquebradas o La Virginia), la entidad considera inapropiado incluir este requisito adicional. La entidad mantiene que la responsabilidad recae en la persona jurídica contratada, que debe asegurar la disponibilidad y eficiencia de su equipo de trabajo, independientemente de su lugar de residencia.

La empresa contratada tiene la responsabilidad de asegurar que su equipo de trabajo, independientemente de su lugar de residencia, pueda cumplir con todas las obligaciones del contrato, incluyendo la realización de visitas, resolución de



Versión:

Fecha de Vigencia:

	inquietudes y participación en reuniones. Al exigir que la persona jurídica tenga un establecimiento de comercio en el área metropolitana, se garantiza que la empresa esté localmente disponible y tenga un compromiso claro con la región, sin necesidad de controlar el domicilio de sus empleados.	
10	MODIFICA EL DOCUMENTO:	SI ☒ NO ☐ PARCIALMENTE
11	NUMERAL Y/O LITERAL ACTUALIZADO:	14.1.3. / 15.2 ESTUDIOS PREVIOS

OBSERVACIÓN 4

1	NOMBRE DEL INTERESADO:	LONJA PROAVAL
2	REPRESENTANTE LEGAL:	
3	CORREO ELECTRÓNICO:	
4	FECHA Y HORA DE LLEGADA:	7/06/2024 5:39:29 PM
5	<p>Respetuosamente, nos permitimos realizar las siguientes observaciones con el ánimo de que sean tenidas en cuenta y poder participar dentro del proceso:</p> <p>OBSERVACIÓN 1</p> <p>En el ítem 14.1.3. PERSONAL MÍNIMO REQUERIDO PARA LA PRESENTACIÓN DE OFERTAS, solicitamos que se consideren también las profesiones en Contaduría, y dentro de las ingenierías se incluya Ingeniería Eléctrica y Tecnología en Obras Civiles, así como la especialización en gerencia de Empresas de construcción.</p> <p>OBSERVACIÓN 2</p> <p>Considerar la experiencia de cada evaluador con un mínimo de dos (2) años a partir de la inscripción en el Registro Abierto de Evaluadores.</p> <p>OBSERVACIÓN 3</p> <p>Respecto al ÍNDICE DE ENDEUDAMIENTO exigido para este proceso, que debe ser menor o igual a 0,34, solicitamos que este sea ajustado a menor o igual al 50%, ya que este índice refleja de manera más precisa la realidad económica de varios sectores, incluyendo al que pertenecemos actualmente.</p>	
6	NUMERAL Y/O LITERAL OBSERVADO:	14.1.3 / 14.1.4 / 15.2
7	DOCUMENTO Y PÁGINA:	PROYECTO DE PLIEGOS, PÁGS 22, 23 y 30



Versión:

Fecha de Vigencia:

8	SE ACCEDE A LA OBSERVACIÓN	SI ☐ NO ☒
9	<p>RESPUESTA:</p> <p>OBSERVACIÓN 1</p> <p>Se acepta la observación parcialmente. Y se procede a incluir las profesiones en el Contaduría e ingeniería Eléctrica Respecto a la Tecnología en Obras Civiles no se acepta toda vez que se requieren carreras de grado profesional, respecto al factor de calidad para el Director, gerente o coordinador se acepta la especialización en gerencia.</p> <p>OBSERVACIÓN 2</p> <p>Se acepta la observación. Se procede a modificar la experiencia de cada evaluador con un mínimo de dos (2) años a partir de la inscripción en el Registro Abierto de Evaluadores.</p> <p>OBSERVACIÓN 3</p> <p>No es posible acceder a su solicitud. En el entendido de que la permanencia de una entidad está ligada a su capacidad de operación, entendemos que esta depende de los fondos de que disponga; esta capacidad esta medida como mínimo por lo indicadores financieros que se presentaron dentro del pliego de la presente oferta los cuales permiten valorar en términos generales la salud de la empresa.</p> <p>El índice de endeudamiento es un cociente matemático simple que permite verificar cual es el porcentaje de deuda frente al patrimonio de una entidad, es decir a mayor porcentaje de endeudamiento menor es la proporción de patrimonio restante en caso de que la entidad requiera liquidar sus deudas en un plazo corto o inmediato, lo que en términos generales podría comprometer su capacidad financiera de respuesta a obligaciones contractuales inherentemente desde el punto de vista de permanencia del ente en el mercado asegurando una prestación continuada del servicio.</p> <p>En algunos casos se ha hablado desde el punto de vista privado que este no debe exceder del 60%, sin embargo, en los términos de la Ley 358 de 1997 una entidad pública no deberá tener endeudamiento superior al 40%, razón por la cual podría o debería optar por proveedores con similar endeudamiento.</p>	



Versión:

Fecha de Vigencia:

	<p>Así las cosas, para el presente proceso el indicador está definido como menor o igual al 0,34 que llevado al porcentaje sería el 34%. Indicador que valga la pena recalcar está dado por la mediana de 5 empresas del sector inmobiliario que prestan servicios de avalúos y que a su vez tienen presencia en el eje cafetero, por lo que dicho indicador no está alejado de la realidad del sector analizado.</p> <p>No es posible acceder a su solicitud de llevarlo al 50% bajo el supuesto de que este se ajusta a diversos sectores, toda vez que para el presente proceso solo es relevante el ya analizado en los pliegos iniciales el cual fue totalmente basado en el sector que esta conexo con el objeto a contratar, no solo por el hecho de estar distante de la realidad económica sino por presentar un riesgo adicional ya que como se ha explicado este indicador sirve para establecer la facilidad o dificultad que presenta una compañía para pagar sus pasivos corrientes al convertir a efectivo sus activos corrientes determinando qué pasaría si a la empresa se le exigiera el pago inmediato de todas sus obligaciones en el lapso menor a un año.</p>	
10	MODIFICA EL DOCUMENTO:	SI ☒ NO ☐
11	NUMERAL Y/O LITERAL ACTUALIZADO:	14.1.3 / 14.1.4



Versión:

Fecha de Vigencia:

SOLICITUD SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA

1

Cordial saludo:

Respetado **SECRETARIO DE HACIENDA**

GUSTAVO CARDONA AGUIRRE, actuando en calidad de secretario de Infraestructura del Municipio de Pereira solicito de manera respetuosa lo siguiente:

I. CONSIDERACIONES

A través de la recepción vía digital por parte de la comunicación interna la, La **SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA**, solicita a usted señor **SECRETARÍO DE HACIENDA, JORGE ALEXIS MEJIA**, solicito que los **CDPS** con **número de conveniencia No 4418 y No 4154** sean incluidos dentro del proceso ya que a la fecha el proceso está aún en hacienda y es de vital importancia para la secretaria de realizar avalúos pendientes, y así no depender de una adición futura, y de esta manera, no nos dejen por fuera del proceso ya que proceso esta en prepliegos.

Por esta razón acudo ante su honorable despacho para que le informe a la doctora **LINA ARBOLEDA** quien lidera el proceso contractual.

Para la Alcaldía de Pereira, desde la Secretaría de infraestructura, es de vital importancia trabajar hegemonícamente con las secretarias y direcciones con el fin de brindar respuesta a los requerimientos y procesos contractuales que van en pro de la construcción y ejecución del plan de desarrollo del alcalde de Pereira.

Cordialmente

EXCLUIDO POR EXCLUIDO DATA
EXCLUIDO POR EXCLUIDO DATA
EXCLUIDO POR EXCLUIDO DATA

Cra 7 #18-55 (+57) 6 3248000 www.pereira.gov.co, Pereira, Risaralda

Alcaldía de Pereira

COMUNICACIÓN INTERNA



GUSTAVO CARDONA AGUIRRE
Secretario (a) de Infraestructura

Proyectó: SEIDER ANDERSON HENAO CORREA - 0600 Secretaría de Infraestructura

Anexos digitales: CDP_4154_CONVENIENCIA_4418_AVALUOS_CATASTRALES_(2).pdf

2

**NUMERAL Y/O LITERAL
A MODIFICAR:**

4.1 / 4.4 / 13.3 / 14.2.

3

DOCUMENTO Y PÁGINA:

**PROYECTO DE PLIEGOS, PAGES 10,11,
18, 24, 25**



Versión:

Fecha de Vigencia:

4 RESPUESTA:

La Secretaría de Hacienda reconoce que la Alcaldía Municipal actúa como una única entidad administrativa comprometida con la ejecución integral del Plan de Desarrollo, y para esto es esencial coordinar y unificar esfuerzos entre las diferentes secretarías para cumplir con los objetivos comunes establecidos para el beneficio de la comunidad. En este contexto, es fundamental evitar el fraccionamiento de contratos públicos, el cual consiste en dividir un único objeto contractual en varios contratos menores, contraviniendo los principios de transparencia, eficiencia y economía en la contratación pública. Por lo tanto, procederemos a ajustar los documentos del proceso de selección abreviada de menor cuantía para incorporar el valor adicional mencionado, garantizando que se cumplan todas las normas y procedimientos establecidos en la legislación vigente. Esta inclusión permitirá una mejor coordinación y ejecución de las actividades previstas en el contrato, optimizando los recursos y evitando la dispersión administrativa. Confirmamos nuestra disposición para incluir el valor adicional de \$300.000.000 en el presente proceso de contratación y procederemos a realizar las modificaciones necesarias en el pliego de condiciones y demás documentos asociados, asegurando que se mantenga la transparencia y legalidad en todo el proceso. Agradecemos su colaboración y quedamos atentos a cualquier información adicional que requieran.

ITEMS A MODIFICAR:

IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL:

SECRETARÍA DE HACIENDA

No. CDP	FECHA EXPEDICIÓN	RUBRO	CENTRO DE COSTOS	FONDO
3420	23/04/2024	2.1.2.02.02.008	1106	101

SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA

No. CDP	FECHA EXPEDICIÓN	RUBRO	CENTRO DE COSTOS	FONDO
4154	06/06/2024	2.3.2.02.02.007	1107	428

PRESENTACIÓN DE LA OFERTA ECONOMICA:

NOTA 3: Los oferentes además deberán diligenciar el SOBRE 2- VALOR TOTAL DE LA OFERTA- **POR EL VALOR DEL PRESUPUESTO OFICIAL**



Versión:

Fecha de Vigencia:

ESTABLECIDO POR LA ENTIDAD TENIENDO EN CUENTA QUE EL MISMO SERÁ ADJUDICADO EN SU TOTALIDAD SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$600.000.000) IVA INCLUIDO.

REQUISITOS EXPERIENCIA HABILITANTES

Las personas jurídicas, consorcios o uniones temporales interesadas en participar en el presente proceso de selección, deberán acreditar experiencia en mínimo uno (1) y máximo cinco (05) contratos, relacionados con el objeto a contratar, en los que, de forma separados o sumados entre ellos, sea igual o superior al cien por ciento (100%) del valor correspondiente al presupuesto oficial a contratar expresado en S.M.L.M.V., y deberá acreditar experiencia mínima de cinco (5) años en avalúos y estar inscritos en el código UNSPSC 80131802 solicitado por la entidad. Igualmente, en cumplimiento del Decreto 1860 de 2021, de conformidad con los artículos 2.2.1.2.4.2.15. y 2.2.1.2.4.2.18. la Entidad incluirá condiciones habilitantes para incentivar los emprendimientos y empresas de mujeres con domicilio en el territorio nacional y criterios diferenciales para Mipyme, por lo que se permitirá hasta 5 contratos en iguales condiciones.

SOLICITADA (\$)	EN S.M.L.M.V.
\$600.000.000 M/CTE.	461 S.M.L.M.V.

Experiencia específica

NÚMERO DE CONTRATOS	NÚMERO MÍNIMO DE CÓDIGOS	ACREDITACIÓN
Mínimo uno (1) y máximo cinco (5) contratos, cuya sumatoria sea igual o superior al 100% del valor del presente contrato 461 S.M.L.M.V.	Acreditar experiencia en el código UNSPSC 80131802	Registro Único De Proponentes

5	MODIFICA EL DOCUMENTO:	SI ☒ NO ☐
7	NUMERAL Y/O LITERAL ACTUALIZADO:	4.1 / 4.4 / 13.3 / 14.2.



Versión:

Fecha de Vigencia:

Nota 1: Todos los documentos que hacen parte integral del proceso de convocatoria serán ajustados de conformidad a las modificaciones aceptadas por la entidad.

Nota 2: Limitación a MIPYMES. Debido a que se supera el umbral para limitación a MiPymes, el cual según información obtenida del documento elaborado por el Ministerio de Comercio Industria y Turismo – MINCIT y la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, el cual se estableció para el año 2024 en (\$532.338.092), por lo cual la presente convocatoria no será susceptible de limitación a Mipymes.


JORGE ALEXIS MEJÍA BERMUDEZ
Secretario de Hacienda


JOSE ALBEIRO QUINTERO NEIRA
Director de Bienes Inmuebles
Secretaría de Hacienda


LINA M. ARBOLEDA LOPERA
Abogada Secretaría de Hacienda

REVISIÓN DIRECCIÓN DE GESTIÓN CONTRACTUAL: DRA ELOISA CARVAJAL

REVISIÓN JURÍDICA: DR. LILIANA COLLAZOS