Pereira, 22 de mayo de 2020

Señores
FUTUROS PROPONENTES - OBSERVADORES
Oficina de Bienes Inmuebles - Secretaría de Hacienda
Municipio de Pereira
Ciudad

Asunto: **RESPUESTA Nro. 2 - OBSERVACIONES**
Invitación Pública de Mínima Cuantía No. 076-2020

De conformidad al proceso de selección objetiva llevado a cabo mediante la Invitación Pública de Mínima Cuantía **Nro. 076-2020**, cuyo objeto es: *"Avaluar comercialmente los bienes inmuebles de cualquier índole, rurales y urbanos que requiera el municipio de Pereira para el cumplimiento de sus funciones y para el apoyo de su gestión administrativa"* publicado en la plataforma electrónica del SECOP II por parte del Municipio de Pereira, y de acuerdo al cronograma señalado en la misma, nos permitimos dar respuesta a las observaciones elevadas por los futuros proponentes o interesados en participar, en los siguientes términos:

FE DE ERRATAS: Se recepcionarán **OBSERVACIONES** hasta el día **VEINTIDÓS (22) DE MAYO DE 2020** siendo las dieciocho **(18:00)** horas de la tarde; las que llegasen por fuera de este tiempo se entenderán EXTEMPORANEAS y no serán tenidas en cuenta, como quiera que ya la entidad ha recepcionado y dado respuesta a más de diez (10) observaciones, y ha dado más de una semana para recibir las mismas.

OBSERVACIÓN 1. De: COMPAÑIA DE CONSTRUCCIONES TRUJILLO ASOCIADOS S.A.S:
A. Con relación al documento respuesta de observaciones, y revisando conforme a la Ley, encontramos que en ningún aparte de la Ley 1673 de 2013, indica que para que un profesional pueda ser Director o Coordinador, debe encontrarse clasificado en todas las categorías que se enumeran en el archivo de respuestas, es por esta razón, que solicitamos se modifique este requisito, con el fin de pluralizar la participación de oferentes, y no la limitación del proceso a unos cuantos.
R//= Le asiste la razón a quien Observa, como quiera que revisada la Ley ibídem no estipula o condiciona la/las

clasificaciones de todas las categorías que se encuentran publicadas en la adenda No. 1; por tal motivo, nos permitimos avalar la observación realizada y en consecuencia se procederá mediante adenda No. 3 a modificar las condiciones en ese sentido, donde se establecerá que quien ostente el cargo de director o coordinador deberá estar clasificado ante el R.A.A. en las categorías mínimo de **URBANO** y **RURAL**.

OBSERVACIÓN 2. De: HUMBERTO TRUJILLO CADAVID:
A. Solicitamos de manera muy atenta, se retire de la invitación en la parte del Director o Coordinador, el requisito de estar clasificado en todas las categorías dado a que es un favorecimiento especifico a un proponente, lo que estaría incurriendo en limitación del proceso y participación plural de oferentes.
R//= A lugar, prospera la observación; aténgase a lo señalado en la respuesta a la observación No. 1 literal A.

OBSERVACIÓN 3. De: INGENIERÍA Y AVALÚOS S.A.S:
A. Solicito a la entidad aclare el alcance y la especificaciones técnicas del anexo técnico pues en ambas se manifiesta el requerimiento de realizar un avalúo comercial de tipo **coorporativo,** el cual es el avalúo realizado por un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados, de conformidad a la ley 1673; sin embargo la entidad permite en sus requisitos jurídicos la presentación de personas jurídicas y naturales, y no restringe la existencia y representación legal a lonjas. Es por esto que solicitamos a la entidad aclare si existe la posibilidad de participar a empresas o personas naturales con un objeto social relacionado con el objeto del contrato; además solicitamos puedan participar, toda vez que el objeto es "el avalúo comercial", mas no "corporativo". Por otra parte el fin del avalúo corporativo tiene como finalidad garantizar que el resultado presentado por el perito avaluador sea revisado por un grupo interdisciplinario de profesionales que aportan desde su formación aspectos que conlleva a tener una mayor integralidad de datos; sin embargo el avalúo comercial presentado por una empresa dedicada a la actividad valuatoria, sin necesidad de ser una lonja, con un grupo interdisciplinario como en el caso de este proceso, cumple el mismo fin.
R//= Se mantiene el alcance del objeto contractual descrito en el numeral 3 literal A de la invitación pública de mínima cuantía 076-2020, en el sentido de especificar que lo que requiere el Municipio de Pereira de conformidad a la necesidad del servicio es "*Realizar el avalúo comercial de tipo corporativo*", no obstante es importante señalar que de conformidad a la Ley 1673 de 2013 es claro que las personas naturales o jurídicas (Sin necesidad de ser una lonja de propiedad raiz – toda vez que se entiende por Lonja como un grupo o reunión de profesionales interdisciplinarios) que se consideren con las facultades jurídicas y legales exigidas en la Invitación Pública, el resultado presentado por el perito avaluador debe ser revisado y conceptuado por

unanimidad por un grupo interdisciplinario de profesionales.

OBSERVACIÓN 4. De: COMPAÑIA DE CONSTRUCCIONES TRUJILLO ASOCIADOS S.A.S:

A. Con relación a la respuesta dada al señor Erwin Franklin en el numeral C, solicitamos se aclare el tema de las categorías del RAA, generalmente un avaluador se certifica en 2 o 3 categorías (las mas trabajadas), con relación a este caso consideramos que el Señor Ramírez, pretende cerrar la participación dado a que el cumple con lo requerido. Adicional a que el Municipio no tienen contemplado todavía la calidad de bienes que se van a intervenir, dentro del anexo 3 se está realizando una cotización o propuesta sobre metraje de predios Rurales y Urbanos; por tal razón consideramos que la clasificación del coordinador debe continuar como la respuesta dada a nosotros en el numeral B Urbanos y/o rurales.

R//= A lugar, prospera la observación; aténgase a lo señalado en la respuesta a la observación No. 1 literal A.

OBSERVACIÓN 5. De: GOODS & SERVICES CONSULTING S.A.S:

A. Según el análisis de los perfiles requeridos por la entidad, se circunscribieron a diez (10) profesiones únicamente, más la posterior anexada después de la etapa de observaciones, sin embargo fuera de esta apreciación, se está excluyendo a aquellas personas que adquieron categorías por el régimen de transición o aquellas otras profesiones que homologaron por régimen académico las categorías requeridas para la correcta ejecución del objeto contractual. Esta condición técnica es requerida dentro de la autonomía contractual de la ALCALDIA DE PEREIRA, de elegir el personal que considere pertinente para la ejecución del objeto contractual, pero se hace preciso hacer hincapié a la regulación referente al "oficio" del avaluador, la cual está regulada por la ley 1673, decreto 556 y demás normas que le adicionen o le complementen. El espíritu de esta norma es regular la actividad Avaluatoria, desarrollada como oficio, siguiendo esta premisa, no se puede hacer énfasis de que el avaluador pertenezca a determinada profesión, en razón a la ley 1673 e inclusive este requisito desconoce los derechos adquiridos de aquellos avaluadores que por el régimen de transición obtuvieron algunas categorías inscritas dentro del RAA. Por esta razón solicitamos que en razón a las profesiones que determino la entidad para este proceso para el avaluador, las amplíen a unas más generales con el objetivo de respetar los preceptos enmarcados en la ley del avaluador. Es preciso traer a relevancia que actualmente el marco jurídico general encargado de regular la actividad del avaluador es la ley 1673 de 2013, con el se inicia un nuevo marco normativo encargado de reglamentar la actividad del avaluador, con el

objetivo del reconocimiento general del oficio del avaluador. Su ámbito de aplicación, según el artículo No 2, se regirán "exclusivamente" por esta ley y aquellas normas que la desarrollen y lo complemente con el objetivo de buscar la organización y unificación normativa de la actividad del avaluador. Esta norma contempla en el artículo 6, parágrafo 1 el régimen de transición, en el cual los avaluadores debían cumplir unos requisitos para poderse inscribir en el Registro Abierto Avaluador, sin demostrar formación académica. Sin embargo este régimen ya finalizo el once (11) de Mayo de 2018. A partir de este momento el único régimen permitido es el académico, consagrado en el artículo 6 ibídem. Bajo esta premisa se le solicita a la entidad hacer extensible la invitación a avaluadores que adquirieron las categorías requeridas por el régimen de transición o en su defecto realice la apertura para perfiles profesionales diferentes a los requeridos, ya que pueden ser personas con maestrías y especializaciones que tienen un gran bagaje y conocimientos y que se pueden ver limitados al momento de participar por este tipo de condicionamientos que van en contravía a lo establecido en la norma.
R//= Exequible parcialmente prospera la observación; como quiera que analizando la Ley 1673 de 2013 y en especial el Decreto 556 de 2014 que lo reglamenta (*en lo relativo a quienes pueden ostentar al cargo de Avaluadores o fungir para tales fines pertinentes*), el Artículo 6 de la referida Ley, es claro en señalar que si bien no LIMITA la actividad avaluatoria a determinadas carreras universitarias, es cierto también decir, que establece unas condiciones que en la adenda No. 3 se estipularán; por lo tanto quedará así:

FORMACIÓN ACADÉMICA: Pregrado en cualquiera de las áreas de arquitectura, ingeniería civil, ingeniería catastral, ingeniería industrial, derecho, administración, economía, contaduría pública y/o demás en concordancia con el artículo 6 de la Ley 1673/2013; quien deberá estar certificado como avaluador (anexar el título o la matrícula profesional, cuando aplique y el REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES –RAA de avaluadores).

PARÁGRAFO: De conformidad a la Ley 1673 de 2013 y el Decreto 556 de 2014, se tiene que la actividad de Avaluador puede ser desempeñada por cualquier persona inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores – R.A.A.– SIEMPRE Y CUANDO CUMPLA CON LAS CONDICIONES ESPECÍFICAS DE QUE TRATA EL ARTÍCULO 6 de la Ley ibídem junto con sus PARAGRAFOS.

B. Así mismo se le recuerda a la entidad la necesidad de que modifique el pliego por medio de una adenda, según el Decreto 1082 de 2015, en el numeral 2.2.1.1.2.2.1, ya que las respuestas a las observaciones no tienen efecto vinculante hasta que se proceda a modificar el pliego mediante este acto administrativo antes de la recepción de las propuestas.

R//= Es claro, que en Derecho es así como debe proceder de conformidad la entidad Estatal. Gracias por el recordatorio.

Comedidamente,

DORA PATRICIA OSPINA PARRA
Secretaria de Hacienda

YORDAN ALEXANDER GAVIRIA OTAVO
Director Operativo de Bienes Inmuebles

Elaboró y Proyectó: **CHRISTIAN ANDRES VELA T.**
Abogado – Contratista

Revisión Jurídica: **VLADIMIR OROZCO DUQUE**
Abogado – Contratista

Revisión Jurídica: **VLADIMIR OROZCO DUQUE**
Abogado – Contratista