RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES PRESENTADAS A LA INVITACIÓN PÚBLICA

OBJETO

PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS, DE PREDIOS PARA LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS DEL PLAN DE DESARROLLO 2024 – 2027, DEL MUNICIPIO DE SABANETA.

CONSIDERANDO

Que, dentro del trámite del proceso de Mínima Cuantía No. SAB-02-031-26, se recibieron observaciones formuladas por INGENIERÍA LEGAL S.A.S. e INTOP JM S.A.S., relacionadas principalmente con la exigencia de avalúos comerciales corporativos, la experiencia requerida y la forma de acreditarla.

Que las observaciones coinciden en varios de sus planteamientos y, por tratarse de asuntos de naturaleza común, la Entidad procede a resolverlas de manera consolidada, conservando el sentido de las solicitudes presentadas por cada interesado.

Que la Ley 1673 de 2013 reglamenta la actividad del avaluador y establece, entre sus finalidades, la prevención de riesgos de inequidad, injusticia, ineficiencia, falta de transparencia y posible engaño a compradores, vendedores o al Estado; asimismo, dispone que la valuación debidamente realizada fomenta la transparencia y la equidad entre las personas y entre estas y el Estado. La misma ley define el avalúo corporativo como aquel realizado por un gremio o lonja de propiedad raíz con participación colegiada de sus agremiados.

1. EXIGENCIA DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

INTERESADOS: INGENIERÍA LEGAL S.A.S. e INTOP JM S.A.S.

RESUMEN DE LA SOLICITUD: Los interesados solicitan modificar el objeto, las especificaciones y demás condiciones del proceso para sustituir la exigencia de “avalúos comerciales corporativos” por “avalúos comerciales”, permitiendo la participación de personas naturales o jurídicas que acrediten avaluadores inscritos y vigentes en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA. Señalan que la normativa técnica vigente no impone, como regla general, que todo avalúo deba ser elaborado por una lonja o gremio y que la idoneidad puede acreditarse mediante el RAA, las categorías aplicables, la metodología y los mecanismos internos de revisión. INTOP JM S.A.S. solicita, subsidiariamente, que si se mantiene la modalidad corporativa se identifique la norma especial que la hace obligatoria para cada uno de los nueve predios.

RESPUESTA: La Entidad no acoge la observación y mantiene la exigencia de avalúos comerciales corporativos prevista en los documentos del proceso.

La Ley 1673 de 2013 reconoce expresamente el avalúo corporativo como una modalidad de valuación y lo define como el avalúo realizado por un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados. Esta característica resulta relevante para la necesidad concreta identificada por el Municipio, pues el proceso comprende avalúos de bienes inmuebles vinculados a proyectos del Plan de Desarrollo, incluyendo predios que podrán ser objeto de adquisición o enajenación por parte de la Entidad.

En estos eventos, la determinación del valor comercial constituye un insumo relevante para decisiones que inciden directamente en el patrimonio público. Para la Entidad resulta necesario contar con un resultado técnicamente sustentado, objetivo, trazable y sometido a contraste y revisión colegiada, de manera que el valor utilizado en una eventual compra o venta responda a las condiciones físicas, jurídicas, urbanísticas y económicas del inmueble y permita soportar adecuadamente la decisión administrativa. La finalidad es fortalecer la transparencia, la razonabilidad del valor y la protección de los recursos públicos, reduciendo el riesgo de valoraciones insuficientemente soportadas, sobrevaloraciones, subvaloraciones o decisiones patrimoniales carentes de una revisión técnica institucional.

Esta decisión guarda correspondencia con la planeación del proceso. Los estudios previos señalaron que se requiere una valoración con participación colegiada de profesionales y con respaldo del gremio o lonja, y el alcance comprende, entre otros aspectos, la identificación jurídica, geográfica y física de los inmuebles, el análisis de sus condiciones particulares, la valoración de construcciones, mejoras, cultivos, bosques y servidumbres cuando resulte aplicable, así como la revisión de contraavalúos. En consecuencia, la exigencia no se sustenta únicamente en la inscripción individual de un avaluador en el RAA, sino en la característica específica del producto que la Entidad determinó contratar.

La Entidad precisa que la decisión de requerir avalúos comerciales corporativos no parte de afirmar que exista una disposición general que imponga esta modalidad para cada uno de los nueve predios. Se trata de una condición técnica definida en ejercicio de la planeación contractual, atendiendo a la finalidad de los avalúos, al interés patrimonial del Municipio y a la necesidad de contar con una valoración colegiada que fortalezca la objetividad, la trazabilidad y el control técnico del resultado.

Por lo anterior, se mantiene el objeto contractual y las condiciones asociadas a la elaboración de avalúos comerciales corporativos.

2. EXPERIENCIA RELACIONADA CON AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS

INTERESADOS: INGENIERÍA LEGAL S.A.S. e INTOP JM S.A.S.

RESUMEN DE LA SOLICITUD: Los interesados solicitan ampliar la experiencia para aceptar contratos de avalúos comerciales de bienes inmuebles sin exigir que la experiencia antecedente corresponda expresamente a avalúos comerciales corporativos. Ingeniería Legal S.A.S. solicita, además, aceptar avalúos de inmuebles urbanos y/o rurales.

RESPUESTA: La Entidad acoge parcialmente la observación.

La Entidad aclara que no se exigirá que el objeto del contrato aportado para acreditar experiencia reproduzca literalmente la expresión “avalúo comercial corporativo”. La evaluación se realizará de manera integral a partir del objeto, alcance, obligaciones, actividades, certificaciones y demás documentos aportados, siempre que permitan verificar que la experiencia efectivamente ejecutada guarda relación material con la elaboración de avalúos comerciales corporativos de bienes inmuebles urbanos.

En consecuencia, podrán acreditarse contratos cuyo objeto incluya, además de avalúos comerciales corporativos, otras actividades o servicios. En estos casos, para efectos del cumplimiento del requisito de experiencia únicamente se tendrá en cuenta el valor correspondiente a los avalúos comerciales corporativos de bienes inmuebles urbanos efectivamente ejecutados, siempre que dicho valor se encuentre discriminado o pueda ser determinado de manera clara, objetiva y verificable a partir de los documentos aportados por el proponente.

Cuando el contrato comprenda actividades adicionales y no sea posible establecer de manera cierta el valor efectivamente ejecutado correspondiente a los avalúos comerciales corporativos de bienes inmuebles urbanos, dicho componente no podrá ser contabilizado para acreditar la cuantía exigida. La Entidad no realizará estimaciones, prorrateos o inferencias que no se encuentren soportadas documentalmente.

No se acoge la solicitud de ampliar de manera general la experiencia a cualquier avalúo comercial ni a avalúos de inmuebles rurales, por cuanto la experiencia exigida debe conservar relación con la naturaleza del producto objeto de contratación y con el alcance definido en el proceso. Se mantendrán los demás requisitos y cuantías diferenciales establecidos en los documentos del proceso.

La precisión anterior será incorporada a los documentos del proceso mediante la modificación correspondiente.

3. ACREDITACIÓN DOCUMENTAL DE LA EXPERIENCIA

INTERESADO: INGENIERÍA LEGAL S.A.S.

RESUMEN DE LA SOLICITUD: El interesado solicita permitir que la experiencia ejecutada mediante registros de proveedores, convocatorias, órdenes, actas o asignaciones individuales pueda acreditarse mediante la valoración conjunta de varios documentos concordantes, sin exigir que la totalidad de la información se encuentre contenida en una sola certificación.

RESPUESTA: La Entidad acoge la observación.

Para acreditar la experiencia, la información requerida podrá encontrarse contenida en la certificación expedida por el contratante o complementarse con otros documentos contractuales que correspondan inequívocamente a la misma experiencia, tales como contrato, actas de inicio, terminación o liquidación, órdenes de servicio, actas de asignación, recibos a satisfacción u otros documentos equivalentes.

El conjunto documental deberá permitir verificar de manera clara e inequívoca, como mínimo, el contratista que ejecutó la experiencia, el contratante, el objeto o alcance efectivamente ejecutado, las fechas, el valor y los demás elementos necesarios para determinar el cumplimiento de las condiciones exigidas. Cuando se pretenda acreditar un contrato que incluya actividades distintas a los avalúos comerciales corporativos, los documentos deberán permitir identificar y verificar específicamente el valor correspondiente a estos últimos, conforme con la regla señalada en la respuesta anterior.

La documentación complementaria tendrá como finalidad demostrar información correspondiente a la misma experiencia presentada y su valoración estará sujeta a las reglas de subsanabilidad aplicables al proceso, sin que pueda utilizarse para acreditar una experiencia distinta o modificar las condiciones sustanciales de la experiencia inicialmente aportada.

La precisión correspondiente será incorporada a los documentos del proceso.

Dado en Sabaneta, a los diecisiete (17) días del mes de septiembre de 2026.

COMITÉ EVALUADOR

MARÍA ELISA JARAMILLO PIEDRAHITA Rol jurídico	**DIANA MARÍA SÁNCHEZ CHICA** Rol técnico	**LUIS FERNANDO OCHOA ZAPATA** Rol financiero