RESPUESTA OBSERVACIONES SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTIA

RESPUESTA DE LA ENTIDAD A LAS OBSERVACIONES PRESENTADAS A:			
PROYECTO PLIEGO DE CONDICIONES	**X**	PLIEGO DE CONDICIONES DEFINITIVO	
INFORME DE EVALUACIÓN		INVITACIÓN MÍNIMA CUANTÍA	
DEL PROCESO DE **SELECCIÓN ABREVIADA – MENOR CUANTIA SAMC-013-2026**			

OBJETO: ***"REALIZAR AVALÚO DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE NEMOCÓN EN ARMONÍA CON LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y LAS DISPOSICIONES EMANADAS DE LA CONTADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN."***

UNA VEZ RECIBIDAS LA OBSERVACIÓN PRESENTADA, CONFORME AL PLAZO INDICADO EN EL PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES, PROCEDE EL FUNCIONARIO EVALUADOR DE LOS ASPECTOS TÉCNICOS Y ECONÓMICOS A DAR RESPUESTA A LAS MISMAS, ASÍ:

OBSERVACIONES PRESENTADAS POR: INGENIERIA LEGAL SAS, mediante el identificador único de radicación CO1. MSG. 10015304, con fecha del 28/09/2026 a las 4:51:53 PM.

OBSERVACION 01

Las solicitudes se orientan a corregir condiciones que afectan directamente la participación y a asegurar que el pliego definitivo permita comparar ofertas técnicamente idóneas bajo reglas claras, proporcionales y consistentes.

1. Índice de liquidez
Condición observada. El proyecto exige un índice de liquidez igual o superior a 4,00. Efecto sobre la participación. Sin una justificación sectorial verificable, el umbral puede excluir oferentes con capacidad financiera suficiente y reducir la libre concurrencia, aunque su estructura financiera resulte adecuada para un contrato cuyo componente principal es personal especializado.

Sustento. El indicador debe guardar relación objetiva con el objeto, la estructura de costos, el estudio del sector y el riesgo contractual que se pretende cubrir. Para permitir una evaluación clara y proporcional, la entidad debe publicar la muestra de empresas utilizada; las fuentes y la fecha de la información financiera; el número de empresas analizadas; los

valores mínimo, máximo, promedio y la dispersión de los indicadores; la metodología estadística empleada; el riesgo contractual concreto que pretende cubrir con una liquidez de 4,00; la relación entre el indicador y la estructura de costos del contrato; y la evaluación efectuada sobre la pluralidad de oferentes potencialmente habilitados. Como evidencia secundaria, Ingeniería Legal S.A.S. registra liquidez de 3,13, endeudamiento de 0,27, rentabilidad del patrimonio de 0,53, rentabilidad del activo de 0,39 y capital de trabajo positivo.

Solicitud principal. Publicar la información y el análisis indicados y, si el valor de 4,00 no se encuentra soportado en la realidad del sector, recalcular el indicador con base en una metodología objetiva, estadística y proporcional. Asimismo, informar si se analizaron requisitos habilitantes diferenciales aplicables a Mipymes y, de resultar procedente, incorporar un indicador diferencial de liquidez para Mipymes.

Solicitud subsidiaria. Establecer una liquidez igual o superior a 3,00.

RESPUESTA

Los indicadores de capacidad financiera y organizacional fueron fijados por la Entidad en el Análisis del Sector, documento que hace parte de los documentos del proceso publicados en la plataforma SECOP II, al cual se remite al observante para la consulta de la información que soporta su determinación, de conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y el Manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes de Colombia Compra Eficiente.

El índice de liquidez mide la capacidad del proponente para cumplir sus obligaciones de corto plazo, y su exigencia guarda relación directa con las condiciones de ejecución del presente contrato: (i) el contrato no contempla anticipo ni pago anticipado; (ii) el valor se pagará en dos (2) pagos mensuales, contra productos entregados y recibidos a satisfacción por el supervisor (numeral 12 de los estudios previos); y (iii) en un plazo de dos (2) meses el contratista debe disponer de un equipo mínimo de siete (7) profesionales especializados, realizar visitas de campo a las veinticinco (25) dependencias y sedes del Municipio, inspeccionar físicamente más de tres mil cuatrocientos (3.400) bienes muebles, ciento veintidós (122) predios urbanos y rurales, el parque automotor, la maquinaria y las vías. Ello significa que el contratista deberá financiar con recursos propios, antes de recibir el primer pago, la totalidad de los costos de personal, desplazamientos, levantamiento de información y elaboración de productos, lo que demanda una alta disponibilidad de activos corrientes frente a sus pasivos de corto plazo. Precisamente porque el componente principal del contrato es personal especializado, cuyo costo debe asumirse mes a mes, la liquidez es el indicador que mejor refleja el riesgo que se pretende cubrir.

Los requisitos habilitantes se establecen en función del objeto, la cuantía y los riesgos del proceso, y no de la situación financiera de un interesado en particular. Adicionalmente, la exigencia no restringe la pluralidad de oferentes, pues el pliego permite la participación mediante consorcios o uniones temporales, en cuyo caso el indicador se calcula ponderando los componentes de cada integrante según su porcentaje de participación.

En cuanto al tratamiento diferencial para Mipymes, la Entidad sí lo analizó. El artículo 2.2.1.2.4.2.15 del Decreto 1082 de 2015, adicionado por el Decreto 1860 de 2021, faculta a las Entidades Estatales para adoptar uno o varios de los criterios diferenciales allí previstos, y la Entidad, en ejercicio de dicha facultad, adoptó el criterio relacionado con el valor de la garantía de seriedad de la oferta, tal como consta en el numeral "Requisito habilitante diferencial para emprendimientos y empresas de mujeres y Mipyme en el sistema de compras públicas" del proyecto de pliego. En consecuencia, no se incorpora un indicador de liquidez diferencial.

Por lo anterior, la Entidad mantiene el índice de liquidez igual o superior a 4,00 y no acoge la solicitud subsidiaria.

OBSERVACION 02

2. Experiencia obligatoria en avalúos especiales de vías

Condición observada. El proyecto exige un contrato de avalúos comerciales de muebles o inmuebles y un segundo contrato cuyo objeto corresponda a avalúos especiales de vías, ambos ejecutados, terminados y liquidados, cuya suma alcance el presupuesto oficial.

Efecto sobre la participación. Exigir identidad literal con la expresión “avalúos especiales de vías” puede excluir experiencia materialmente equivalente y limitar la concurrencia sin mejorar la verificación de idoneidad técnica.

Sustento. La experiencia debe valorarse por las actividades efectivamente ejecutadas y su relación con el objeto. Como soporte principal, Ingeniería Legal acredita en el RUP 18 experiencia relacionada con 460 avalúos rurales asociados a infraestructura vial de INVIAS, por 198,27 SMMLV. La equivalencia puede demostrarse mediante certificaciones, actas o documentos contractuales que acrediten avalúos para infraestructura vial, avalúos de predios requeridos para proyectos viales, avalúos de obras o infraestructura, avalúos de franjas de terreno, gestión predial asociada a infraestructura, afectaciones, servidumbres o adquisición predial relacionada con vías.

Respecto del componente de experiencia en avalúos comerciales de bienes muebles o inmuebles, Ingeniería Legal S.A.S. cuenta con el contrato registrado en el RUP con el número 35, cuyo alcance comprende avalúos e inventario de activos muebles, inmuebles y existencias. Se solicita confirmar que esta experiencia podrá acreditar el primer

componente, sujeta a los documentos complementarios que demuestren las actividades ejecutadas, el valor, la terminación y el recibo correspondiente.

Solicitud principal. Aceptar contratos cuyo objeto o alcance incluya las actividades equivalentes señaladas, sin exigir identidad literal. Confirmar que el contrato RUP 35 podrá acreditar el componente de avalúos comerciales de bienes muebles o inmuebles y que el contrato RUP 18 podrá acreditar el componente relacionado con infraestructura vial, acompañados de las certificaciones, actas y soportes complementarios correspondientes.

Solicitud subsidiaria. Precisar en el pliego definitivo los documentos y criterios funcionales con los cuales se verificará la equivalencia de la experiencia. Aceptar contratos terminados y recibidos a satisfacción cuando, por su naturaleza, régimen contractual o condiciones particulares, no haya sido obligatoria o no se haya efectuado liquidación, siempre que exista certificación, acta de terminación, acta de recibo final, constancia de cumplimiento o documento equivalente que permita verificar la ejecución. Esta solicitud no pretende eliminar la verificación del cumplimiento, sino permitir documentos equivalentes cuando la liquidación no sea obligatoria o no resulte aplicable.

Redacción sugerida. “El proponente podrá acreditar la experiencia mediante contratos cuyo objeto o alcance incluya avalúos de vías, infraestructura vial, obras de infraestructura, predios requeridos para proyectos viales, franjas de terreno, servidumbres o gestión predial asociada a infraestructura. No será necesario que el objeto contractual contenga literalmente la expresión ‘avalúos especiales de vías’, siempre que las certificaciones, actas o documentos contractuales demuestren su ejecución.”

RESPUESTA

La Entidad mantiene la acreditación de la experiencia en avalúo de vías, toda vez que el alcance del contrato comprende expresamente el reconocimiento, inventario general y valoración de las vías urbanas y rurales del Municipio (obligaciones específicas 9 y 13 de los estudios previos), razón por la cual también se exige en el equipo mínimo un Avaluador de Vías. Las vías son activos de infraestructura cuya valoración, para efectos de su reconocimiento contable bajo el Marco Normativo para Entidades de Gobierno, exige identificar y valorar sus componentes (calzada, estructura de pavimento, obras de drenaje, obras de arte, entre otros), labor técnicamente distinta del avalúo de un predio.

Sin perjuicio de lo anterior, la Entidad aclara que no se exigirá identidad literal con la expresión "avalúos especiales de vías". Se aceptarán los contratos cuyo objeto o alcance, verificado en la certificación, acta o documento contractual aportado, comprenda el avalúo, la valoración o el inventario valorado de vías o de infraestructura vial (vías urbanas o rurales, corredores viales, puentes vehiculares y obras asociadas a la vía).

En relación con los contratos RUP 35 y RUP 18, la Entidad precisa que en la etapa de observaciones no es procedente prehabilitar o validar contratos de un interesado específico, pues la verificación de la experiencia se efectúa de manera objetiva y en igualdad de condiciones para todos los proponentes en la etapa de evaluación, con base en los documentos que se aporten con la oferta, dado que además las criterios estan claramente definidos. Las reglas anteriores son las que se aplicarán a dichos contratos.

Frente a la liquidación de los contratos, se solicita al observante remitirse a la literalidad del pliego de condiciones.

OBSERVACION 03

3. Categorías RAA según activo y función
Condición observada. El proyecto exige a diversos perfiles la acreditación simultánea de las categorías RAA 1, 2, 3, 5, 6 y 7, sin distinguir el tipo de activo ni la función asignada.
Efecto sobre la participación. La acumulación de categorías ajenas a la intervención real de cada profesional restringe la conformación del equipo y dificulta una evaluación objetiva de la idoneidad requerida.
Sustento. La exigencia debe corresponder a los activos incluidos en el objeto, al producto esperado y a la responsabilidad técnica de cada integrante. El mercado cuenta con perfiles especializados y las categorías se relacionan con los activos que cada profesional está autorizado a valorar. Como evidencia secundaria, Ingeniería Legal dispone de profesionales con múltiples categorías, pero ello no elimina la necesidad de que el requisito sea funcional y proporcional.
Solicitud principal. Asignar las categorías RAA conforme al tipo de activo y a las funciones de cada profesional. Publicar una matriz que indique: tipo de activo, cantidad, categoría RAA exigida, profesional responsable, producto esperado, necesidad de visita individual y necesidad de firma del profesional. La matriz deberá diferenciar bienes muebles, equipos de cómputo, vehículos, maquinaria, predios urbanos, predios rurales, vías e inmuebles especiales, y aclarar expresamente el tratamiento RAA esperado para vehículos y maquinaria.

Solicitud subsidiaria. Si la entidad mantiene categorías acumulativas para algún cargo, identificar el activo, producto y responsabilidad concreta que justifican cada categoría exigida.

RESPUESTA

La exigencia de las categorías 1, 2, 3, 5, 6 y 7 del Registro Abierto de Avaluadores responde a la composición real del inventario objeto del contrato y a las funciones de cada perfil. El Municipio entregará un inventario que comprende predios urbanos, predios rurales (incluidos suelos de protección y con recursos naturales), edificaciones institucionales de

uso especial (sedes administrativas, bibliotecas, ludotecas, centro de discapacidad, bodegas y parqueadero), eventuales inmuebles con valor de conservación, vías, vehículos, maquinaria amarilla y agrícola, y bienes muebles. A continuación se precisa la correspondencia entre los activos y las categorías exigidas:

Ahora bien, la acumulación de categorías en los perfiles de Coordinador, Avaluadores de Bienes y Avaluador de Vías obedece a las funciones que cada uno cumple dentro del contrato:

a) **Coordinador:** dirige, revisa y avala la totalidad de los informes de avalúo, de todos los tipos de activos, y responde técnicamente ante la supervisión. No es posible revisar y avalar el avalúo de un activo para cuya valoración el profesional no se encuentra habilitado.

b) **Avaluadores de Bienes (2):** dado el volumen del inventario (más de 3.400 bienes muebles y 122 predios) y el plazo de dos (2) meses, ambos profesionales deben poder intervenir de manera indistinta en cualquier grupo de activos, de modo que el contratista pueda redistribuir las cargas de trabajo según el avance en campo, sin quedar limitado por la habilitación de cada avaluador. Además, los informes deben ser firmados por los avaluadores que los elaboraron y revisaron (numeral 13 de las especificaciones de inmuebles y obligación específica 23).

c) **Avaluador de Vías:** las vías del Municipio se encuentran tanto en suelo urbano como rural, atraviesan suelos de protección y se integran con predios de distinta naturaleza, por lo que su valoración exige la habilitación en las categorías de inmuebles exigidas.

d) **Avaluador en Maquinaria:** se le exige únicamente la categoría 7, en atención a que su función se circunscribe a vehículos, maquinaria y equipos.

En cuanto al tratamiento de vehículos y maquinaria, se aclara que su avalúo corresponde a la categoría 7 – Maquinaria fija, equipos y maquinaria móvil, que comprende los vehículos de transporte terrestre y la maquinaria de construcción y agrícola. Lo relativo al Contador Avaluador se responde en la Observación 04.

Por último, la Entidad precisa que la planeación detallada de cantidades por profesional, visitas y firmas corresponde al cronograma de actividades que el contratista concertará con la supervisión al inicio del contrato (obligación específica 1), y no a un requisito habilitante. Por ello, no se publicará la matriz solicitada como parte del pliego, siendo suficiente la aclaración aquí contenida.

OBSERVACION 04

4. Contador público y categorías RAA
Condición observada. El proyecto exige que el contador público acredite las categorías RAA 1, 2, 3, 5, 6 y 7.

Efecto sobre la participación. La exigencia confunde la revisión contable con la emisión técnica del avalúo, restringe la disponibilidad de perfiles idóneos y no permite identificar con claridad la responsabilidad exigida al contador dentro del contrato.

Sustento. Las funciones relacionadas con propiedad, planta y equipo, activos fijos, inventarios, medición posterior, deterioro, vidas útiles y revisión contable de avalúos son distintas de la responsabilidad técnica de valorar y firmar el avalúo. El perfil debe responder a las funciones efectivamente asignadas y preservar las competencias propias de cada profesión.

Solicitud principal. Establecer el siguiente perfil: “Contador público con tarjeta profesional vigente y experiencia en propiedad, planta y equipo, activos fijos, inventarios, medición posterior, deterioro, vidas útiles o revisión contable de avalúos, sin obligación de acreditar categorías RAA que corresponden a la emisión técnica de avalúos.”

Solicitud subsidiaria. “Si la entidad requiere un profesional adicional para valoración financiera o revisión económica, podrá admitir como apoyo complementario un economista, administrador, ingeniero financiero o profesional afín, sin sustituir las funciones legalmente reservadas al contador público.”

RESPUESTA

La Entidad mantiene la exigencia de inscripción vigente en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) para el perfil de Contador Avaluador, por las siguientes razones:

En primer lugar, el pliego de condiciones denomina este perfil "Contador Avaluador" y no simplemente "Contador Público", lo cual no es fortuito: el objeto contractual exige que el avalúo de los bienes muebles e inmuebles del Municipio se realice "en armonía con las Normas Internacionales de Información Financiera y las disposiciones emanadas de la Contaduría General de la Nación". Este profesional no se limita a registrar contablemente los resultados entregados por los demás avaluadores, sino que debe revisar, validar y avalar la razonabilidad técnica de los valores, vidas útiles, depreciaciones, deterioros y clasificaciones determinados en cada avalúo, de manera que puedan ser reconocidos correctamente en los estados financieros. Esta labor exige comprender y contrastar la metodología valuatoria empleada, competencia que certifica la inscripción en el RAA. Por esa misma razón su experiencia específica se exige en "revisión o validación de avalúos".

En segundo lugar, la Entidad ya previó en el factor de calidad la posibilidad de vincular un **Contador de Apoyo** adicional (17,5 puntos), sin exigencia de inscripción en el RAA, para que en articulación con la contadora del Municipio valide la información resultante de los avalúos para el proceso de saneamiento contable. Es decir, el componente estrictamente contable que describe el observante ya cuenta con un perfil específico en el pliego, mientras que el Contador Avaluador del equipo mínimo cumple la función de enlace técnico entre la valuación y la contabilidad.

Por último, la exigencia no restringe de manera desproporcionada la pluralidad de oferentes, pues en el mercado existen contadores públicos inscritos en el RAA, y los interesados pueden acudir a la presentación de ofertas plurales o a la convocatoria de profesionales que reúnan el perfil.

Frente a la solicitud subsidiaria, no se considera necesario incorporar un perfil adicional de apoyo para valoración financiera, pues las funciones del contrato están cubiertas con el equipo mínimo definido, sin perjuicio de que el contratista vincule el personal adicional que considere necesario, como lo permite el numeral de verificación del equipo de trabajo.

OBSERVACION 05

5. Experiencia de los profesionales

Condición observada. Se exigen hasta diez años de experiencia profesional y ocho años de experiencia específica para varios cargos, sin precisar uniformemente el momento desde el cual se computa.

Efecto sobre la participación. Los umbrales pueden excluir profesionales habilitados, especializados y con experiencia efectiva comparable, además de generar incertidumbre en la verificación.

Sustento. La experiencia exigida debe medir aptitud real para ejecutar el objeto, ser proporcional a las funciones y admitir equivalencias verificables por proyectos, productos y responsabilidades. También debe aclararse, para cada profesión, si el cómputo inicia desde el título, la tarjeta profesional, la matrícula o la inscripción en el RAA.

Solicitud principal. Establecer cinco años de experiencia profesional y tres años de experiencia específica, y precisar el momento de inicio del cómputo para cada profesión.

Solicitud subsidiaria. Admitir, en orden alternativo, dos contratos o proyectos comparables; participación certificada en un número representativo de avalúos; o experiencia como coordinador, ejecutor, revisor o responsable de control de calidad. Se solicita que la entidad establezca una equivalencia razonable por volumen de productos ejecutados; cualquier

cantidad concreta deberá entenderse como orientativa y justificarse frente al alcance del contrato.

RESPUESTA

La experiencia exigida al equipo mínimo es proporcional a la magnitud y complejidad del contrato: más de 3.400 bienes muebles, 122 predios urbanos y rurales, vías, parque automotor y maquinaria, que deben ser verificados físicamente, valorados conforme al Marco Normativo para Entidades de Gobierno y entregados con informes técnicos y de bajas, en un plazo de solo dos (2) meses. Ese volumen, en ese plazo, exige profesionales con trayectoria consolidada que puedan producir avalúos confiables con el menor margen de reproceso, pues los resultados soportarán el saneamiento contable del Municipio y la depuración de hallazgos de auditorías externas, meta del Plan de Desarrollo a la que apunta este proyecto. Adicionalmente, el pliego permite acreditar la experiencia específica mediante certificaciones de contratos en los que el profesional haya participado, lo que ya admite la acreditación por proyectos ejecutados. Por ello no se acoge la solicitud principal ni la subsidiaria.

En cuanto al cómputo, la Entidad aclara que la experiencia profesional se contabilizará así:

a) **Ingeniería civil, ingeniería catastral y geodesia:** a partir de la fecha de expedición de la matrícula profesional, conforme al artículo 12 de la Ley 842 de 2003.

b) **Arquitectura:** a partir de la fecha de expedición de la matrícula profesional, conforme a la Ley 435 de 1998.

c) **Contaduría Pública:** a partir de la fecha de expedición de la tarjeta profesional, conforme a la Ley 43 de 1990.

d) **Profesiones cuyo ejercicio no exige matrícula o tarjeta profesional** (aplicable al perfil de Avaluadores de Bienes): a partir de la terminación y aprobación del pensum académico, conforme al artículo 229 del Decreto Ley 019 de 2012, acreditada con certificación de la institución de educación superior o, en su defecto, a partir de la fecha de grado.

OBSERVACION 06

6. Plazo de ejecución y volumen de activos

Condición observada. El alcance comprende 355 equipos de cómputo, 25 vehículos, 30 elementos de maquinaria, 3.056 bienes de planta, 96 predios urbanos y 26 predios rurales.

El proyecto indica un plazo de dos meses, mientras otras partes documentales hacen referencia a un término distinto.

Efecto sobre la participación. La inconsistencia impide dimensionar recursos y costos, y un término insuficiente puede comprometer inspecciones, estudios de mercado, registro fotográfico, control de calidad y conciliación contable.

Sustento. El plazo debe corresponder al volumen, dispersión, acceso, información disponible, metodología de valoración y tiempos de revisión. Su definición clara es necesaria para comparar ofertas bajo supuestos homogéneos y distribuir adecuadamente los riesgos de ejecución.

Solicitud principal. Unificar el plazo en todos los documentos y ampliarlo a cuatro meses.
Solicitud subsidiaria. Si se conserva el término de dos meses: permitir entregas parciales; permitir personal adicional sin modificar el equipo mínimo; garantizar la entrega total de información y el acceso desde el inicio; establecer que los retrasos imputables a la entidad suspenden o amplían el plazo; definir cuáles bienes requieren visita e inspección individual; aclarar si los 3.056 bienes de planta se valorarán individualmente o mediante grupos homogéneos; identificar ubicaciones y responsables de acceso; definir tiempos de revisión y aprobación de entregables; y precisar si las observaciones de la supervisión suspenden o no el plazo contractual.

RESPUESTA

La entidad ajusta la forma de pago en el pliego de condiciones definitivo. La referencia a "CUATRO (4) MESES" contenida en el Anexo "Clausulado Contrato (Modelo Borrador)" y en su Cláusula 6 corresponde a un error de transcripción, que será corregido en el pliego de condiciones definitivo.

No se acoge la ampliación a cuatro meses, por cuanto el Municipio requiere contar con la información valorada de sus activos antes del cierre contable de la vigencia 2026, para incorporarla en los estados financieros y en el proceso de saneamiento contable que justifica esta contratación. Una ampliación trasladaría los resultados a la vigencia siguiente y frustraría la finalidad del contrato. El presupuesto oficial fue estructurado con base en cotizaciones que contemplaron dicho plazo.

Frente a la solicitud subsidiaria, la Entidad aclara que el plazo previsto es el úico tiempo dentro del cual se debe cumplir el contrato en las condiciones requeridas.

OBSERVACION 07

7. Suficiencia y estructuración del presupuesto oficial

Condición observada. El alcance comprende miles de activos, predios urbanos y rurales, vehículos, maquinaria, equipos de cómputo, revisión contable, personal especializado, visitas, control de calidad y productos técnicos, sin que se identifique de forma completa la metodología de cálculo del presupuesto por actividad o activo.

Efecto sobre la participación. La ausencia de una desagregación suficiente impide verificar si el presupuesto cubre razonablemente la ejecución, afecta la estimación de costos y puede trasladar al contratista riesgos económicos que deben definirse durante la planeación.

Solicitud principal. Publicar la metodología de cálculo del presupuesto oficial, indicando cantidades, unidades, valores unitarios, tratamiento individual o por grupos homogéneos, número de visitas, desplazamientos, personal, revisión contable, control de calidad, impuestos, administración y demás costos considerados.

Solicitud adicional. Si los 3.056 bienes de planta deben valorarse individualmente, identificar el precio unitario y demostrar la suficiencia del presupuesto frente al alcance total. Si se permite valoración por grupos homogéneos, definir los criterios técnicos de agrupación, muestreo, inspección y asignación de valores.

Pregunta directa. ¿Los 3.056 bienes de planta serán inspeccionados y valorados individualmente o mediante grupos homogéneos, y qué metodología presupuestal respalda esa decisión?

RESPUESTA

La metodología de cálculo del presupuesto oficial está publicada en el documento estudio de mercado. El presupuesto se determinó mediante estudio de mercado con tres (3) cotizaciones de empresas del sector, que relacionaron las especificaciones técnicas requeridas por la Entidad, y se obtuvo el promedio por cada tipo de bien, discriminando el valor sin IVA, el IVA y el valor total. Esta es una metodología reconocida para la estimación del valor de un contrato de prestación de servicios, conforme al artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015.

A partir de dicho promedio, los valores unitarios de referencia (sin IVA) que resultan para cada tipo de bien son los siguientes:

Ítem	Cantidad	Valor promedio sin IVA	Valor unitario de referencia sin IVA
Equipo de cómputo	355	$25.737.500	$72.500

Ítem	Cantidad	Valor promedio sin IVA	Valor unitario de referencia sin IVA
Vehículos	25	$9.403.595	$313.453
Maquinaria	30	$12.550.000	$313.750
Artículos de planta	3.056	$46.837.275	$15.326
Predios urbanos	96	$34.403.137	$358.366
Predios rurales	26	$13.953.937	$536.690

Los valores unitarios anteriores son de referencia y no constituyen topes por ítem. Las cotizaciones recibidas oscilaron entre $159.669.833 y $183.367.100, lo que demuestra que el mercado puede prestar el servicio dentro del presupuesto oficial de $170.033.678. Los costos de personal, desplazamientos, visitas, control de calidad, administración e impuestos se encuentran incluidos en dichos valores, y corresponde a cada proponente estructurarlos según su organización y costos, pues el pliego advierte que cualquier costo omitido en la oferta se entenderá incluido.

En respuesta a la pregunta directa: los 3.056 bienes de planta serán inspeccionados, identificados y registrados de manera individual, y su valoración podrá efectuarse por grupos homogéneos.

OBSERVACION 08

8. Factor económico
Condición observada. El documento indica que el factor económico corresponde a 10 puntos y, en otra regla, que puede recibir hasta 61 puntos. También contempla un rango entre 90 % y 100 % del presupuesto y reglas que pueden conducir simultáneamente a rechazo y ponderación.

Efecto sobre la participación. Las versiones contradictorias impiden estructurar y comparar la oferta económica con certeza y crean un riesgo directo de rechazo o asignación desigual de puntaje. La restricción del 90 % al 100 % limita el rango competitivo y debe ser coherente con la fórmula de ponderación.

Sustento. La evaluación económica debe contener una regla única, completa y verificable, coherente con el presupuesto oficial y con el análisis de precios artificialmente bajos. Debe permitir a todos los proponentes identificar previamente la base de comparación, los límites admisibles, las correcciones y la causal exacta de rechazo.

Solicitud principal. Aclarar si el factor económico vale 10 o 61 puntos; si el límite entre 90 % y 100 % se aplica al valor total o a cada rubro; el fundamento técnico del límite inferior de 90 %; su relación con el análisis de precios artificialmente bajos; el tratamiento del IVA; las reglas de corrección aritmética; el redondeo; los precios unitarios; el presupuesto oficial; la causal exacta de rechazo; y la fórmula definitiva de ponderación. Eliminar el porcentaje mínimo fijo del 90 % y aplicar el procedimiento previsto para el análisis de ofertas con valor

artificialmente bajo. Subsidiariamente, si se conserva el piso del 90 %, publicar su justificación técnica, económica y estadística y precisar si se aplica al valor total, a cada rubro o a cada precio unitario.

Solicitud subsidiaria. Publicar una única tabla consolidada que contenga todas las reglas económicas y eliminar las versiones contradictorias del pliego definitivo.

RESPUESTA

La Entidad aclara que el puntaje máximo del Factor Económico es de **VEINTE (20) PUNTOS**, tal como lo establece la tabla "Puntaje por criterios de evaluación", cuya sumatoria total es de 100 puntos. Las expresiones "FACTOR ECONÓMICO (10 PUNTOS)" y "La propuesta económica tiene un puntaje de hasta sesenta y un (61) puntos" corresponden a errores de transcripción que serán corregidos en el pliego de condiciones definitivo.

No se acoge la eliminación del límite inferior del 90 %. Este límite tiene fundamento en el propio estudio de mercado: la cotización más baja recibida ($159.669.833) equivale al 93,9 % del presupuesto oficial, de manera que una oferta inferior al 90 % ($153.030.310) se ubicaría por debajo del menor precio que el mercado ofreció para el mismo alcance. Dado que la ejecución exige un equipo de siete profesionales especializados, visitas de campo a la totalidad de los bienes y productos técnicos que soportarán los estados financieros del Municipio, una oferta por debajo de ese umbral pone en riesgo la calidad y el cumplimiento del contrato. El límite es una regla objetiva, conocida previamente por todos los proponentes, que no excluye la aplicación del procedimiento de ofertas con valor artificialmente bajo (artículo 2.2.1.1.2.2.4 del Decreto 1082 de 2015) para las ofertas que se encuentren dentro del rango.

Se acoge la solicitud subsidiaria. En el pliego de condiciones definitivo se consolidarán las reglas del Factor Económico en los siguientes términos:

a) **Puntaje máximo:** veinte (20) puntos.

b) **Rango admisible:** el valor total corregido de la oferta, IVA incluido, no podrá ser inferior al noventa por ciento (90 %) ni superior al cien por ciento (100 %) del presupuesto oficial ($170.033.678). El rango se aplica al valor total de la oferta y no a cada ítem o precio unitario. La oferta que se encuentre por fuera de este rango será rechazada.

c) **Totalidad de ítems:** el proponente deberá ofertar la totalidad de los ítems del Anexo 8, so pena de rechazo por oferta parcial (causal de rechazo 9). Así debe

entenderse la Nota 4, que se ajustará para que diga: "La Oferta Económica debe comprender la totalidad de los ítems del presupuesto oficial, SO PENA DE RECHAZO".

d) **Precios unitarios:** cada proponente fijará libremente los valores unitarios de cada ítem según su estructura de costos, sin topes por ítem, siempre que el valor total se encuentre dentro del rango admisible.

e) **IVA:** los valores del Anexo 8 deben incluir el IVA cuando aplique, así como todos los gastos, costos e impuestos en que deba incurrir el proponente.

f) **Redondeo:** el valor de la oferta se presentará en pesos colombianos, sin centavos. Si se presentan centavos, la Entidad ajustará los valores al peso siguiente cuando la fracción sea igual o superior a 51 centavos, y al peso anterior cuando sea igual o inferior a 50 centavos, sin que ello genere rechazo. En el cálculo del puntaje se tendrán en cuenta dos (2) decimales.

g) **Corrección aritmética:** la Entidad corregirá los errores aritméticos de las ofertas, y el valor corregido será el utilizado para la evaluación y la adjudicación. Si la corrección supera el cinco por ciento (5 %), por exceso o por defecto, del valor total ofertado, la oferta será rechazada.

h) **Causales de rechazo de orden económico:** (i) oferta corregida inferior al 90 % o superior al 100 % del presupuesto oficial; (ii) corrección aritmética superior al 5 %; (iii) oferta que no comprenda la totalidad de los ítems; (iv) oferta con valor artificialmente bajo cuya justificación no sea aceptada por el comité evaluador.

i) **Ponderación:** el método se determinará con los centavos de la TRM, y se aplicarán las fórmulas de media aritmética, media aritmética alta, media geométrica con presupuesto oficial o menor valor previstas en el pliego.

OBSERVACION 09

9. Depuración integral del documento

Condición observada. El proyecto contiene referencias ajenas al objeto de avalúos: aseguradoras; pólizas asociadas a contratos interadministrativos; bienes uniformes; y documentación expedida por autoridades que no corresponde a una empresa de consultoría valuatoria.

Efecto sobre la participación. Estas referencias pueden convertirse en causales de rechazo, obligaciones contractuales impropias o criterios de evaluación ambiguos, y dificultan la preparación de ofertas comparables.

Sustento. El pliego definitivo debe guardar correspondencia con el objeto, el estudio del sector y la asignación de riesgos, y expresar de manera clara las obligaciones y causales que inciden en la habilitación, evaluación o ejecución.

Solicitud principal. Eliminar o adecuar las referencias identificadas cuando puedan producir rechazo, imponer obligaciones ajenas al objeto o generar confusión en la evaluación o ejecución contractual.

Solicitud subsidiaria. Si alguna referencia se mantiene, indicar expresamente su relación con el objeto, su alcance obligatorio y el efecto que tendrá en la habilitación, ponderación, rechazo o ejecución del contrato.

RESPUESTA

La Entidad revisara el proyecto de pliego y realizará los siguientes ajustes en el pliego de condiciones definitivo:

a) Se elimina el numeral 8 "Compromiso de la Compañía" de los requisitos jurídicos, relativo a la capacidad de una aseguradora para expedir pólizas de contratos interadministrativos, por corresponder a un texto ajeno al objeto del presente proceso.

b) En el numeral 6 de los datos del informe de avalúo de inmuebles, se elimina la frase "Exigido por las 45 Aseguradoras so pena de ser sancionadas por la Superintendencia Financiera de Colombia, requisito obligatorio". Se mantiene la obligación de reportar la ubicación del inmueble, por cuanto es información necesaria para el aseguramiento patrimonial de los bienes del Municipio.

c) Se elimina del glosario la definición de "Ficha Técnica" referida a bienes y servicios de características técnicas uniformes, por no ser aplicable al presente proceso. La referencia a los bienes de características técnicas uniformes en el capítulo de modalidad de selección corresponde a la transcripción de la norma (artículo 2 de la Ley 1150 de 2007) y no genera obligación alguna para los proponentes.

OBSERVACION 10

Petición final
Solicitamos que la entidad emita una respuesta separada, motivada y verificable frente a cada una de las nueve observaciones, indicando para cada solicitud principal, subsidiaria

o adicional si se acepta, se rechaza o se acoge parcialmente; el sustento técnico y documental de la decisión; y la modificación concreta que se incorporará al pliego definitivo cuando corresponda. En particular, solicitamos pronunciamiento expreso sobre:

1. liquidez y metodología sectorial; 2. requisito diferencial Mipyme; 3. aceptación del RUP 35 para bienes muebles o inmuebles; 4. aceptación del RUP 18 para infraestructura vial; 5. documentos equivalentes a la liquidación cuando esta no sea obligatoria; 6. categorías RAA según activo y función; 7. contador público sin categorías RAA ajenas a sus funciones; 8. experiencia proporcional del equipo; 9. plazo y volumen de activos; 10. suficiencia y desagregación del presupuesto; 11. regla económica única; 12. eliminación o justificación del piso del 90 %; y 13. depuración integral del documento. Asimismo, solicitamos que las respuestas permitan identificar de manera inequívoca las reglas finales aplicables a la habilitación, evaluación económica, plazo de ejecución y causales de rechazo.

RESPUESTA

La Entidad dio respuesta separada y motivada a cada una de las nueve (9) observaciones presentadas, indicando en cada caso si se acoge, no se acoge o se aclara, con su sustento. Para facilitar su consulta.

Las reglas finales aplicables a la habilitación, la evaluación económica, el plazo de ejecución y las causales de rechazo quedarán incorporadas en el pliego de condiciones definitivo, en los términos señalados en las respuestas anteriores.

OBSERVACIONES PRESENTADAS POR: L&Q REVISORES FISCALES AUDITORES EXTERNOS S.A.S, mediante el identificador único de radicación CO1. MSG. 10038132 con fecha del 2/10/2026 a las 2:50:26 PM

OBSERVACION 01

OBSERVACIÓN 1: AMPLIACIÓN DE LOS PERFILES DEL EQUIPO DE TRABAJO
Solicitamos respetuosamente ampliar los perfiles profesionales establecidos para el equipo de trabajo, permitiendo la participación de profesionales de diferentes áreas que cuenten con inscripción vigente en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, en las categorías requeridas, y que acrediten experiencia específica relacionada con el objeto y las actividades a desarrollar. Lo anterior, con el fin de garantizar una mayor pluralidad de oferentes y permitir la participación de profesionales con experiencia acreditada en la elaboración de avalúos.

RESPUESTA

La Entidad precisa, en primer lugar, que el perfil de **Avaluadores de Bienes** (2) ya admite profesionales de cualquier área del conocimiento, pues el pliego solo exige la condición de "Profesional", inscrito en el RAA en las categorías requeridas.

No se acoge la solicitud para los demás perfiles:

a) **Coordinador:** dirige y avala la totalidad de los avalúos, cuya mayor complejidad técnica se concentra en predios, edificaciones y vías. Por ello se requiere formación de base en arquitectura, ingeniería civil, ingeniería catastral o geodesia.

b) **Avaluador de Vías:** la valoración de infraestructura vial exige conocimientos propios de la ingeniería (estructura de pavimentos, obras de drenaje, costos de construcción y estado de la vía).

c) **Avaluador en Maquinaria:** el perfil exige, además de la formación profesional de base, posgrado en avalúos e inscripción en la categoría 7 del RAA, requisitos que en conjunto garantizan la idoneidad para valorar vehículos y maquinaria, por lo que se mantiene sin modificación.

d) **Contador Avaluador:** por su función de enlace entre la valoración y el reconocimiento contable, conforme a la respuesta dada a la Observación 04 de Ingeniería Legal S.A.S.

En consecuencia, la Entidad mantiene los perfiles del equipo mínimo establecidos en el proyecto de pliego de condiciones.

OBSERVACION 02

OBSERVACION 2: EXPERIENCIA ESPECÍFICA EN AVALÚOS DE VÍAS
Solicitamos modificar el requisito mediante el cual se exige acreditar un contrato específico relacionado con avalúos especiales de vías, teniendo en cuenta que dentro de los códigos UNSPSC señalados para acreditar la experiencia no se identifica un código específico asociado a servicios de avalúo de vías. En consecuencia, solicitamos permitir la acreditación de esta experiencia mediante contratos cuyo objeto y alcance comprendan la realización de avalúos y/o temas relacionados con infraestructura vial, sin limitar su acreditación a los códigos actualmente establecidos.

RESPUESTA

La Entidad mantiene los códigos UNSPSC exigidos. Las vías son bienes inmuebles (bienes de uso público), por lo que el servicio de su avalúo se clasifica en el código 80131802

"Servicios de avalúo de inmuebles", que pertenece a la clase 80131800 exigida en el pliego. La verificación de la clasificación se hará en el tercer nivel (clase), como lo establece el pliego, por lo que no se requiere un código específico para vías. La clasificación en el RUP es un requisito de verificación aplicable a todos los proponentes y no puede eliminarse.

Por otra parte, en los términos de la respuesta a la Observación 02 de Ingeniería Legal S.A.S., la Entidad aclara que no se exigirá identidad literal con la expresión "avalúos especiales de vías". Se aceptarán los contratos cuyo objeto o alcance comprenda el avalúo, la valoración o el inventario valorado de vías o de infraestructura vial.

OBSERVACION 03

OBSERVACION 3: INCLUSIÓN DE AVALÚOS DE VÍAS EN LA PROPUESTA ECONÓMICA

Solicitamos aclarar la cantidad de vías urbanas y rurales que serán objeto de valoración, así como la forma en que deberá cotizarse este componente, toda vez que dentro del alcance técnico se contempla el inventario y valoración de vías, pero el Anexo de Propuesta Económica no contempla un ítem específico para este servicio.

RESPUESTA

El inventario y la valoración de las vías urbanas y rurales hacen parte del alcance del contrato (obligaciones específicas 9 y 13 de los estudios previos), y su costo forma parte del valor de los ítems de inmuebles del Anexo 8. Las vías urbanas se entienden incluidas en el ítem "Predios Urbanos" y las vías rurales en el ítem "Predios Rurales", pues son bienes inmuebles de propiedad del Municipio y su valoración fue contemplada en las cotizaciones que soportaron el presupuesto oficial.

OBSERVACION 04

OBSERVACION 4: ACLARACIÓN DE CANTIDADES DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA
Solicitamos aclarar las cantidades definitivas de bienes objeto de avalúo, toda vez que se evidencian diferencias entre el estudio previo y el Anexo de Propuesta Económica respecto de los vehículos y maquinaria. En el estudio previo se contemplan cantidades diferentes a las señaladas en el Anexo 8. Agradecemos indicar cuáles son las cantidades definitivas que deberán ser consideradas para la estructuración de la oferta económica.

RESPUESTA

Las cantidades definitivas que deberán ser consideradas para la estructuración de la oferta económica son las señaladas en el Anexo 8 – Propuesta Económica del pliego de condiciones, así:

Ítem	Cantidad definitiva
Bienes muebles – Equipo de cómputo	355
Bienes muebles – Vehículos	25
Bienes muebles – Maquinaria	30
Bienes muebles – Artículos de planta	3.056
Predios urbanos (incluidas las vías urbanas)	96
Predios rurales (incluidas las vías rurales)	26

Se aclara de manera expresa que los ítems de vehículos y maquinaria del Anexo 8 corresponden a:

"Realizar avalúos comerciales para (30) Bienes Muebles que forman Parte de maquinaria".
"Realizar avalúos comerciales para (25) Bienes Muebles que forman Parte de vehículos".
Las cantidades diferentes señaladas en otros documentos del proceso no serán tenidas en cuenta, y estas son las cantidades que regirán para la presentación de la oferta económica y la ejecución del contrato.

OBSERVACIONES PRESENTADAS POR: GOODS & SERVICES CONSULTING S.A.S, mediante el identificador único de radicación CO1.MSG. 10036876 con fecha del 2/10/2026 11:23:26 AM

OBSERVACION 01

OBSERVACIÓN 1. Experiencia profesional y experiencia específica del personal mínimo

Ubicación en el pliego: B. Capacidad Técnica – "1) Aspecto técnico – Personal mínimo".

Observación: El proyecto de pliego establece para varios de los perfiles profesionales una exigencia de hasta diez (10) años de experiencia profesional y ocho (8) años de experiencia específica. En particular, para el Coordinador y los Avaluadores de Bienes se exige diez (10) años de experiencia profesional y ocho (8) años de experiencia específica; para el Avaluador de Maquinaria se exigen diez (10) años de experiencia profesional y cinco (5) años de experiencia específica. El propio pliego señala que la experiencia debe guardar relación con el alcance, la cuantía y la complejidad del contrato.

Consideramos que estos tiempos pueden ser ajustados de manera proporcional a las funciones concretas de cada cargo, sin afectar la idoneidad técnica del equipo. La

experiencia profesional de cinco (5) años acompañada de experiencia específica directamente relacionada con la actividad a desarrollar permite verificar conocimiento suficiente para la ejecución del objeto contractual.

Solicitud: Solicitamos ajustar los requisitos de experiencia profesional y específica del personal mínimo de la siguiente manera:

• Coordinador: cinco (10) años de experiencia profesional y tres (5) años de experiencia específica.
• Avaluador de vías: mantener diez (10) años de experiencia profesional y ajustar la experiencia específica a cinco (5) años.
• Avaluador de maquinaria: cinco (5) años de experiencia profesional y tres (3) años de experiencia específica.
• Avaluadores de bienes: cinco (5) años de experiencia profesional y tres (3) años de experiencia específica.
• Contador Avaluador: mantener los cinco (5) años de experiencia profesional y los dos (2) años de experiencia específica actualmente establecidos.

Lo anterior permitiría una acreditación más proporcional de la experiencia, manteniendo como elemento principal la experiencia efectivamente relacionada con las actividades objeto del contrato.

RESPUESTA

Favor remitirse a la respuesta dada a la Observación 05 de Ingeniería Legal S.A.S., en la cual la Entidad expuso las razones por las cuales mantiene la experiencia profesional y específica exigida al equipo mínimo.

En síntesis, la experiencia exigida es proporcional al volumen y complejidad del contrato (más de 3.400 bienes muebles, 122 predios urbanos y rurales, vías, parque automotor y maquinaria), que deben ser verificados físicamente, valorados conforme al Marco Normativo para Entidades de Gobierno y entregados con informes técnicos y de bajas en un plazo de dos (2) meses. Ese alcance, en ese plazo, exige profesionales con una trayectoria consolidada. En consecuencia, se mantienen los años de experiencia profesional y específica de todos los perfiles en los términos del proyecto de pliego.

OBSERVACION 02

OBSERVACIÓN 2. Ampliación de las profesiones admisibles para el cargo de Coordinador

Ubicación en el pliego: B. Capacidad Técnica – “1) Aspecto técnico – Personal mínimo – Coordinador”.

Observación: Actualmente el pliego limita el perfil del Coordinador a profesionales en arquitectura, ingeniería civil, ingeniería catastral o Geodesta. Consideramos conveniente ampliar las profesiones admisibles, teniendo en cuenta que las funciones del Coordinador están relacionadas principalmente con la planeación, articulación, seguimiento, control y coordinación del equipo y de las actividades contractuales.

La Ley 1673 de 2013 regula la actividad de valuación y el RAA acredita la calidad del avaluador en las categorías correspondientes. Por su parte, el Decreto 556 de 2014 establece que el RAA comprende diferentes categorías de acuerdo con los conocimientos y alcances de los bienes que serán objeto de valoración.

En consecuencia, la profesión de base del Coordinador no debería restringirse exclusivamente a determinadas ingenierías, siempre que se garantice la experiencia y la idoneidad requerida para la coordinación del contrato y, cuando corresponda, el cumplimiento de la inscripción en el RAA.

Solicitud: Solicitamos ampliar el perfil académico del Coordinador para permitir, además de las profesiones actualmente señaladas, profesionales en:

• Ingeniería mecánica.
• Economía.
• Derecho.
• Administración de Empresas.

Lo anterior, siempre que el profesional acredite la experiencia exigida, la idoneidad requerida para el cargo y, cuando corresponda por las actividades de valuación que desarrolle, la inscripción vigente en el RAA en la categoría respectiva.
De esta manera se permite una mayor pluralidad de profesionales con competencias en coordinación, administración, aspectos técnicos, financieros, jurídicos y de gestión, sin disminuir las exigencias de idoneidad del contrato.

RESPUESTA

Las funciones del Coordinador no se limitan a la planeación, el seguimiento y la administración del contrato. Como lo establece el pliego, este profesional debe estar inscrito en el RAA en las categorías 1, 2, 3, 5, 6 y 7, contar con posgrado en avalúos y acreditar experiencia específica como coordinador de la elaboración de avalúos comerciales, porque dirige, revisa y avala técnicamente la totalidad de los informes de avalúo antes de su entrega a la supervisión. La mayor complejidad técnica del contrato se concentra en la valoración de predios, edificaciones y vías, lo que exige una formación de base en las disciplinas relacionadas con la construcción, el territorio y la infraestructura, como la arquitectura, la ingeniería civil, la ingeniería catastral y la geodesia.

Profesiones como el derecho, la economía o la administración de empresas no brindan esa formación técnica en construcción e infraestructura, y la ingeniería mecánica se orienta a la maquinaria y no a los inmuebles. Por ello, la Entidad mantiene la formación académica exigida para el Coordinador. Favor remitirse también a la respuesta dada a la Observación 01 de L&Q Revisores Fiscales Auditores Externos S.A.S.

OBSERVACION 03

OBSERVACIÓN 3. Reconocimiento de formación en Gestión de Proyectos para el Coordinador

Ubicación en el pliego: “Estudios adicionales del equipo de trabajo”, dentro de la evaluación de los factores de escogencia.

Observación: El proyecto de pliego contempla para el Coordinador puntaje adicional por estudios de posgrado relacionados con valoración y tasación de bienes. Sin embargo, considerando que el cargo corresponde a la coordinación integral del equipo, seguimiento de actividades, cumplimiento de cronograma, articulación de profesionales y control de los productos contractuales, la formación en Gestión de Proyectos guarda una relación directa con las funciones de coordinación.

El pliego actualmente contempla para el Coordinador diez (10) puntos por especialización y veinte (20) puntos por maestría en valoración y tasación de bienes.

Solicitud: Solicitamos que, para el cargo de Coordinador, se reconozca como formación adicional válida la Especialización o Maestría en Gestión de Proyectos, otorgando el puntaje correspondiente al nivel académico acreditado.

De manera particular, solicitamos que la Maestría en Gestión de Proyectos sea reconocida dentro de los estudios adicionales con el mismo puntaje previsto para el nivel de maestría, teniendo en cuenta la relación directa de este tipo de formación con las funciones de planeación, coordinación, seguimiento, control y gestión del contrato.

RESPUESTA

El puntaje por estudios adicionales del equipo de trabajo tiene como finalidad reconocer una mayor calidad técnica en la ejecución del objeto contractual, que es la elaboración de avalúos. Por esa razón, el pliego otorga puntaje únicamente a posgrados en valoración y tasación de bienes o afines, cuyo contenido incide directamente en la calidad de los avalúos que el Coordinador debe revisar y avalar.

La formación en gestión de proyectos, aunque útil para la administración de cualquier contrato, no se relaciona con la técnica valuatoria y no mejora la calidad del producto que recibirá el Municipio. Los factores de calidad deben guardar relación directa con el objeto del contrato, conforme al artículo 5 de la Ley 1150 de 2007, por lo que la Entidad mantiene los títulos que otorgan puntaje en los términos del proyecto de pliego.

OBSERVACION 04

OBSERVACIÓN 4. Ampliación del perfil académico y ajuste de experiencia del Avaluador de Maquinaria.

Ubicación en el pliego: B. Capacidad Técnica – "1) Aspecto técnico – Personal mínimo – Avaluador en Maquinaria".

Observación: El proyecto de pliego establece para el Avaluador en Maquinaria que el profesional debe ser de arquitectura, ingeniería civil, ingeniería catastral o Geodesta, además de exigir diez (10) años de experiencia profesional, cinco (5) años de experiencia específica y posgrado en avalúos.

Consideramos que el perfil puede estructurarse de manera más directamente relacionada con la naturaleza de los activos a valorar. La propia regulación del RAA contempla la categoría 7 – Maquinaria fija, equipos y maquinaria móvil, dentro de la cual se encuentran maquinaria de construcción, maquinaria para movimiento de tierra, equipos, vehículos y otros bienes relacionados.

Solicitud: Solicitamos modificar el perfil del Avaluador de Maquinaria para permitir profesionales de Ingeniería Mecánica, Administración de Empresas y demás disciplinas relacionadas, así como personas con formación técnica o tecnológica específica en avalúos, siempre que acrediten la idoneidad, experiencia específica y la inscripción correspondiente en el RAA, cuando sea exigible.

Igualmente, solicitamos ajustar la experiencia a:
• Cinco (5) años de experiencia profesional general.
• Tres (3) años de experiencia específica en avalúos de maquinaria y/o vehículos.

Adicionalmente, solicitamos eliminar como requisito habilitante el posgrado obligatorio en avalúos, considerando que la inscripción en el RAA en la categoría correspondiente y la experiencia específica constituyen mecanismos objetivos para acreditar la aptitud del avaluador. La normativa del RAA contempla expresamente la formación requerida para ejercer la actividad de valuación y su inscripción por categorías.

RESPUESTA

La Entidad mantiene el perfil del Avaluador en Maquinaria en los términos del proyecto de pliego (formación profesional exigida, posgrado en avalúos, inscripción en la categoría 7 del RAA, diez (10) años de experiencia profesional y cinco (5) años de experiencia específica), por las siguientes razones:

a) **Formación profesional:** el equipo mínimo está conformado por profesionales, en atención a que los avalúos soportarán el reconocimiento contable de los activos del Municipio y los procesos de baja de bienes. No se admite personal técnico o tecnólogo para este cargo. Favor remitirse a la respuesta dada a la Observación 01 de L&Q Revisores Fiscales Auditores Externos S.A.S.

b) **Posgrado en avalúos:** la inscripción en el RAA acredita la habilitación mínima para ejercer la actividad, pero el posgrado garantiza una formación especializada en metodologías de valuación, necesaria para valorar el parque automotor y la maquinaria amarilla y agrícola del Municipio, determinar su estado, vida útil y obsolescencia, y emitir los conceptos técnicos de baja que exige el contrato. Por ello se mantiene como requisito habilitante.

c) **Experiencia:** favor remitirse a la respuesta dada a la Observación 05 de Ingeniería Legal S.A.S.

OBSERVACION 05

OBSERVACIÓN 5. Ampliación del perfil de los Avaluadores de Bienes

Ubicación en el pliego: B. Capacidad Técnica – “1) Aspecto técnico – Personal mínimo – Avaluadores de Bienes”.

Observación: El proyecto de pliego establece para los dos Avaluadores de Bienes únicamente la condición de “Profesional”, junto con diez (10) años de experiencia profesional y ocho (8) años de experiencia específica.

Consideramos que la exigencia puede ampliarse permitiendo diferentes niveles y áreas de formación, siempre que se encuentre acreditada la formación específica relacionada con la actividad valuatoria, la experiencia y la inscripción en las categorías RAA correspondientes.

La Ley 1673 de 2013 establece que el avaluador es la persona natural que cuenta con formación reconocida para desarrollar la actividad de valuación y se encuentra inscrita en el RAA; adicionalmente, el Decreto 556 contempla la acreditación de formación mediante títulos y/o certificaciones de aptitud ocupacional de programas reconocidos.

Solicitud: Solicitamos modificar el requisito para que puedan participar como Avaluadores de Bienes profesionales de las diferentes áreas del conocimiento, así como técnicos o tecnólogos con formación específica en avalúos, siempre que acrediten la formación e idoneidad correspondiente y se encuentren inscritos en el RAA en las categorías requeridas para los bienes que serán objeto de valoración.
Asimismo, solicitamos ajustar la experiencia a:
• Cinco (5) años de experiencia profesional/general.
• Tres (3) años de experiencia específica en la realización de avalúos comerciales de bienes muebles y/o inmuebles.

La modificación permitiría ampliar la participación de personas con formación e idoneidad acreditada, sin eliminar el requisito de especialidad y experiencia relacionada con el objeto contractual.

RESPUESTA

El perfil de Avaluadores de Bienes ya admite profesionales de cualquier área del conocimiento, pues el pliego solo exige la condición de "Profesional" inscrito en el RAA en las categorías requeridas. Favor remitirse a la respuesta dada a la Observación 01 de L&Q Revisores Fiscales Auditores Externos S.A.S.

No se acoge la inclusión de técnicos o tecnólogos, por cuanto el equipo mínimo está conformado por profesionales en atención a la naturaleza de los productos que se entregarán al Municipio (avalúos para el reconocimiento contable de los activos y conceptos técnicos para la baja de bienes). Tampoco se acoge la reducción de la experiencia. Favor remitirse a la respuesta dada a la Observación 05 de Ingeniería Legal S.A.S.

OBSERVACION 06

OBSERVACIÓN 6. Eliminación de las categorías RAA para el Contador Avaluador

Ubicación en el pliego: B. Capacidad Técnica – “1) Aspecto técnico – Personal mínimo – Contador Avaluador”.

Observación: El proyecto de pliego exige que el Contador Avaluador, además de ser profesional en Contaduría Pública, se encuentre inscrito en el RAA en las categorías 1, 2, 3, 5, 6 y 7.

Esta exigencia no guarda correspondencia con las funciones que se asignan al perfil, relacionadas con la revisión o validación de avalúos desde el componente contable. La inscripción en el RAA está dirigida a quienes desarrollan la actividad de valuación y las categorías corresponden a los tipos de bienes objeto de valoración.

Solicitud: Solicitamos eliminar del perfil del Contador Avaluador la obligación de acreditar inscripción en el RAA en las categorías 1, 2, 3, 5, 6 y 7.

Solicitamos que el requisito se limite a:
"Profesional en Contaduría Pública, con tarjeta profesional vigente y experiencia profesional mínima de cinco (5) años y experiencia específica mínima de dos (2) años en actividades de revisión, validación o análisis contable relacionado con avalúos, propiedad, planta y equipo, activos fijos, inventarios o procesos de saneamiento contable."

Lo anterior permite diferenciar las funciones propias del contador de aquellas correspondientes a los profesionales encargados de la valoración técnica de los activos.

RESPUESTA

NO SE ACOGE.

Favor remitirse a la respuesta dada a la Observación 04 de Ingeniería Legal S.A.S., en la cual la Entidad expuso las razones por las cuales mantiene la exigencia de inscripción en el RAA en las categorías 1, 2, 3, 5, 6 y 7 para el perfil de Contador Avaluador.

OBSERVACION 07

OBSERVACIÓN 7. Índice de liquidez

Ubicación en el pliego: Numeral V. Requisitos Habilitantes – C. Capacidad Financiera – Tabla 3. Indicadores de capacidad financiera.

Observación El proyecto de pliego establece como requisito habilitante un índice de liquidez igual o superior a 4,00, acompañado de un nivel de endeudamiento máximo de 0,35 y una razón de cobertura de intereses igual o superior a 3,27. El incumplimiento de cualquiera de estos indicadores genera que la propuesta sea declarada NO HABILITADA.

El umbral de liquidez de 4,00 representa una exigencia financiera elevada frente a las características del contrato. El presupuesto oficial es de $170.033.678 y el plazo de ejecución previsto es de dos (2) meses. Adicionalmente, el mismo pliego establece que el valor del contrato será cancelado mediante dos pagos mensuales, de acuerdo con los avalúos entregados y recibidos asatisfacción. En este contexto, se solicita revisar si resulta objetivamente necesario exigir que los activos corrientes de los posibles oferentes sean equivalentes a cuatro veces sus pasivos corrientes para garantizar la adecuada ejecución del contrato. Una exigencia de esta magnitud puede restringir la participación de empresas con experiencia e idoneidad técnica que, aun contando con una estructura financiera suficiente para atender las obligaciones contractuales, no alcancen artificialmente dicho umbral.

Solicitud En caso de mantenerse la exigencia de un indicador específico, solicitamos que el índice de liquidez sea establecido en ≥ 2,00, por considerarse un parámetro más proporcional frente a las características del contrato, sin perjuicio del cumplimiento de los demás indicadores financieros exigidos en el pliego.

RESPUESTA

NO SE ACOGE.

Favor remitirse a la respuesta dada a la Observación 01 de Ingeniería Legal S.A.S., en la cual la Entidad expuso las razones por las cuales mantiene el índice de liquidez igual o superior a 4,00.

Se precisa que la forma de pago a la que hace referencia el observante (dos pagos mensuales contra avalúos entregados y recibidos a satisfacción) es precisamente una de las razones que justifican el indicador: al no existir anticipo, el contratista debe financiar con recursos propios el personal especializado, los desplazamientos y el levantamiento de información antes de recibir el primer pago, lo que demanda una alta disponibilidad de activos corrientes frente a sus pasivos de corto plazo.

OBSERVACIONES PRESENTADAS POR: LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE COLOMBIA, mediante el identificador único de radicación CO1.MSG. 10037102 con fecha del 3 2/10/2026 a las 11:55:01 AM

OBSERVACION 01

OBSERVACIÓN No. 1. INAPLICABILIDAD O REVISIÓN DEL INDICADOR DE RENTABILIDAD PARA ENTIDADES SIN ÁNIMO DE LUCRO (ESAL).

Respetuosamente solicitamos a la Entidad Estatal revisar y precisar las exigencias contenidas en el pliego de condiciones en relación con los indicadores financieros y organizacionales, específicamente los referentes a la Rentabilidad del Patrimonio (ROE) y/o Rentabilidad del Activo (ROA), frente a la participación de Entidades Sin Ánimo de Lucro (ESAL).

1. Sustento Técnico y Jurídico

Naturaleza jurídica de la Asociación (ESAL): LONPROCOL, en su calidad de Asociación, constituye una Entidad Sin Ánimo de Lucro (ESAL). Su régimen legal y estatutario no contempla la realización de actividades de especulación mercantil dirigidas a la generación

de utilidades o rentabilidad financiera comercial.

Destinación de excedentes: A diferencia de las sociedades comerciales, los excedentes netos operativos generados por la Asociación no se distribuyen a título de renta o utilidades entre los asociados; estos son reinvertidos y reutilizados íntegramente dentro de la misma organización para la promoción de actividades profesionales, técnicas y académicas de su sector.

Distorsión del indicador de rentabilidad: Exigir un porcentaje mínimo de rentabilidad sobre activo o patrimonio a una ESAL desnaturaliza su estructura financiera, midiendo bajo una lógica mercantil a un participante cuyo fin misional impide la acumulación de utilidades distributivas. Por consiguiente, un resultado bajo o nulo de rentabilidad financiera en una ESAL no refleja falta de solvencia, iliquidez o incapacidad de ejecución, sino el cumplimiento estricto de su marco legal y estatutario de reinversión social y académica.

2. Fundamento Normativo y Principios de la Contratación Estatal

Principio de Proporcionalidad y Selección Objetiva (Ley 1150 de 2007, Art. 5): Los requisitos habilitantes deben ser adecuados y proporcionados al objeto a contratar y a la naturaleza de los proponentes, sin imponer restricciones que impidan la libre concurrencia de entidades legalmente habilitadas para ejecutar el objeto contractual.

Manual para la determinación de Indicadores Financieros (CCE): Colombia Compra Eficiente señala que los indicadores deben evaluar la solvencia y la capacidad de riesgo del proponente para cumplir la obligación, objetivos que para una ESAL quedan plenamente acreditados mediante los indicadores de Liquidez, Nivel de Endeudamiento y Razón de Cobertura de Intereses, sin que la rentabilidad comercial aporte criterio objetivo de solvencia sobre la ejecución.

3. Solicitud Concreta a la Entidad
En atención a lo expuesto, solicitamos respetuosamente: Inaplicar o exceptuar la exigencia de los indicadores de Rentabilidad del Patrimonio (ROE) y Rentabilidad del Activo (ROA) para los proponentes cuya naturaleza jurídica sea Entidad Sin Ánimo de Lucro (ESAL/Asociación), al no ser un parámetro representativo de su capacidad financiera ni de su solvencia para ejecutar el contrato.

Subsidiariamente, en caso de mantener la medición, establecer una metodología diferenciada o de ponderación especial para las ESAL, que valide la suficiencia financiera de la Asociación mediante la verificación de sus indicadores de Liquidez y Endeudamiento, en los cuales se evidencia la real capacidad patrimonial y liquidez para respaldar el compromiso contractual.

Precisar expresamente en el Pliego Definitivo los criterios bajo los cuales las asociaciones gremiales pueden acreditar su capacidad financiera sin que el principio de reinversión de excedentes constituya una barrera injustificada de acceso a la selección pública.

RESPUESTA

NO SE ACOGE.

El artículo 2.2.1.1.1.5.3 del Decreto 1082 de 2015 establece la rentabilidad del patrimonio y la rentabilidad del activo como los indicadores que miden la capacidad organizacional de los proponentes, y no distingue entre personas jurídicas con o sin ánimo de lucro. Todas ellas inscriben su información financiera en el Registro Único de Proponentes bajo los mismos parámetros, y la Entidad debe aplicar los requisitos habilitantes en condiciones de igualdad para todos los oferentes.

Contrario a lo afirmado por el observante, los indicadores de capacidad organizacional no miden la distribución de utilidades. Conforme a las fórmulas del pliego, ambos se calculan con la **utilidad operacional**, es decir, el resultado de la actividad propia del proponente antes de gastos financieros e impuestos, dividida por su patrimonio o por su activo total. Estos indicadores miden la eficiencia con que el proponente usa sus recursos en su operación, y el destino que posteriormente se dé a los excedentes (su distribución o su reinversión) no afecta su cálculo. Una ESAL que presta servicios de avalúo en el mercado genera, como cualquier otro oferente, un resultado operacional que refleja su capacidad de organizarse y de ejecutar eficientemente un contrato.

La capacidad organizacional es un aspecto distinto de la solvencia que miden los indicadores de liquidez y endeudamiento. Permitir que un tipo de proponente acredite solo una parte de los indicadores rompería la igualdad entre los oferentes y la selección objetiva. En consecuencia, no se acogen las solicitudes principal ni subsidiaria, y los criterios de acreditación de la capacidad financiera y organizacional serán los mismos para todos los proponentes, cualquiera sea su naturaleza jurídica.

OBSERVACION 02

OBSERVACIÓN No. 2 – ACLARACIÓN DEL PUNTAJE ASIGNADO AL FACTOR ECONÓMICO

Respetuosamente solicitamos a la Entidad aclarar el puntaje máximo y la metodología aplicable al Factor Económico dentro de la evaluación de las ofertas.

Lo anterior, teniendo en cuenta que en la página 27 del Proyecto de Pliego de Condiciones, en la tabla denominada “Puntaje por criterios de evaluación”, se establece un puntaje de 20

puntos para el Factor Económico y de 67,5 puntos para el Factor Calidad, para un total de 100 puntos.

No obstante, en la misma página 27, el encabezado correspondiente al desarrollo del criterio señala: “FACTOR ECONÓMICO (10 PUNTOS)”.

Adicionalmente, en la página 28 se indica expresamente que: “La propuesta económica tiene un puntaje de hasta sesenta y un (61) puntos”.

En consecuencia, se identifican tres referencias diferentes respecto del puntaje del Factor Económico: 20 puntos, 10 puntos y 61 puntos.

Por lo anterior, solicitamos respetuosamente a la Entidad precisar:

1. ¿Cuál es el puntaje máximo definitivo que se asignará al Factor Económico?
2. ¿Cuál es la metodología y fórmula de ponderación económica que deberá aplicarse?

3. En caso de existir un error de transcripción en alguno de los apartados señalados, solicitamos realizar la correspondiente corrección mediante el documento contractual que corresponda, de manera que exista plena concordancia entre la tabla de factores de evaluación y el desarrollo de la metodología de ponderación.

Esta aclaración resulta necesaria para que los oferentes puedan estructurar sus propuestas económicas bajo reglas claras, uniformes y conocidas previamente a la presentación de las ofertas.

RESPUESTA

SE ACLARA.

1. El puntaje máximo del Factor Económico es de **VEINTE (20) PUNTOS**, conforme a la tabla "Puntaje por criterios de evaluación", cuya sumatoria es de 100 puntos. Las referencias a 10 y 61 puntos corresponden a errores de transcripción y serán corregidas en el pliego de condiciones definitivo.

2. La ponderación se realizará con el método que resulte de los centavos de la TRM (media aritmética, media aritmética alta, media geométrica con presupuesto oficial o menor valor), aplicando las fórmulas previstas en el pliego con un puntaje máximo de veinte (20) puntos, conforme a la respuesta a la Observación 08 de Ingeniería Legal S.A.S. y a la Observación 06 de la presente lonja.

3. Las correcciones se incorporarán en el pliego de condiciones definitivo.

OBSERVACION 03

OBSERVACIÓN No. 3 – ACLARACIÓN SOBRE EL VALOR MÁXIMO Y MÍNIMO DE LA OFERTA ECONÓMICA

Respetuosamente solicitamos a la Entidad aclarar la regla aplicable respecto del valor que deberán presentar los oferentes en el Anexo de Oferta Económica.

En la página 27 del Proyecto de Pliego de Condiciones se establece que el precio de cada oferta no podrá ser inferior al 90 % ni superior al 100 % del Presupuesto Oficial, indicando que el incumplimiento de esta condición dará lugar al rechazo de la propuesta.

Sin embargo, en la página 29, mediante la Nota 4, se establece expresamente que: "La Oferta Económica debe ser presentada por el valor total del presupuesto oficial, SO PENA DE RECHAZO."

Estas disposiciones podrían generar una diferencia de interpretación para los oferentes, toda vez que la primera disposición permitiría presentar ofertas dentro del rango comprendido entre el 90 % y el 100 % del presupuesto oficial, mientras que la segunda parecería exigir que la oferta corresponda exactamente al 100 % del presupuesto oficial.

Por lo anterior, solicitamos respetuosamente a la Entidad precisar:

1. Si los oferentes podrán presentar ofertas económicas dentro del rango comprendido entre el 90 % y el 100 % del presupuesto oficial, de conformidad con lo señalado en la página 27; o si, por el contrario, la oferta económica deberá corresponder exactamente al 100 % del presupuesto oficial, conforme a lo señalado en la Nota 4 de la página 29.

En caso de existir una diferencia de redacción o transcripción, solicitamos realizar la aclaración y/o modificación correspondiente, con el fin de garantizar que todos los oferentes estructuren su oferta económica bajo una misma regla y que la metodología de evaluación económica sea aplicada de manera uniforme.

RESPUESTA

SE ACLARA.

Los proponentes podrán presentar ofertas económicas cuyo valor total corregido se encuentre **entre el 90 % y el 100 % del presupuesto oficial**. Esta es la regla que permite

aplicar las fórmulas de ponderación económica previstas en el pliego, las cuales suponen que existan ofertas con valores distintos.

La Nota 4 no exige que la oferta sea igual al 100 % del presupuesto oficial. Su alcance es que la oferta debe comprender la totalidad de los ítems que integran el presupuesto oficial, pues no se admiten ofertas parciales (causal de rechazo 9). Para evitar interpretaciones distintas, la Nota 4 se ajustará en el pliego definitivo así: "La Oferta Económica debe comprender la totalidad de los ítems del presupuesto oficial, SO PENA DE RECHAZO".

OBSERVACION 04

OBSERVACIÓN No. 4 – ACLARACIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

Respetuosamente solicitamos a la Entidad aclarar el plazo de ejecución previsto para el contrato, toda vez que se identifica una diferencia entre el Proyecto de Pliego de Condiciones y el Anexo correspondiente al clausulado contractual.

En la página 11 del Proyecto de Pliego de Condiciones se establece:
“El plazo de ejecución del contrato es de DOS (02) MESES...”.

No obstante, en el Anexo denominado “Clausulado Contrato (Modelo Borrador)”, página 69, se establece como plazo de ejecución CUATRO (4) MESES.

La misma condición se reitera en la Cláusula 6 del modelo de contrato, página 72, donde se señala que el plazo de ejecución será de CUATRO (4) MESES.

Por lo anterior, solicitamos respetuosamente a la Entidad precisar cuál será el plazo definitivo de ejecución del contrato y, en caso de corresponder, realizar la respectiva modificación o aclaración en los documentos del proceso, con el propósito de que los oferentes puedan estructurar adecuadamente su propuesta técnica, económica, financiera y de personal.

La aclaración resulta especialmente relevante teniendo en cuenta que el plazo contractual incide directamente en la programación del equipo de trabajo, los costos asociados a la ejecución y la estructuración de la oferta económica.

RESPUESTA

SE ACLARA.

El plazo de ejecución del contrato es de **DOS (02) MESES**, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, previa aprobación de las garantías y expedición del registro

presupuestal, conforme al numeral 7.5 de los estudios previos y al proyecto de pliego de condiciones. Este plazo es coherente con la forma de pago (dos pagos mensuales) y con el presupuesto oficial. La referencia a CUATRO (4) MESES en el modelo de contrato es un error de transcripción que será corregido en el pliego definitivo y en la minuta del contrato.

OBSERVACION 05

OBSERVACIÓN No. 5 – ACLARACIÓN SOBRE EL PORCENTAJE DE CORRECCIÓN ARITMÉTICA Y LA PRESENTACIÓN DE LA OFERTA ECONÓMICA

Respetuosamente solicitamos a la Entidad aclarar lo establecido en la página 28 del Proyecto de Pliego de Condiciones respecto del tratamiento de las correcciones aritméticas de las ofertas económicas.

En el documento se señala que:

“Las correcciones aritméticas, no podrán superar el cinco por cinco (5%)...” Solicitamos confirmar si la expresión “cinco por cinco (5%)” corresponde a un error de transcripción y si el porcentaje que se pretende establecer es efectivamente del cinco por ciento (5%).

Adicionalmente, solicitamos precisar:
1. Cuál es la base sobre la cual se calculará el porcentaje de error del 5 %, es decir, si corresponde al valor inicialmente ofertado, al valor resultante de la corrección aritmética o a la diferencia porcentual entre ambos valores.

2. Cuál será el tratamiento de la oferta cuando la diferencia resultante de una corrección aritmética supere dicho porcentaje, teniendo en cuenta que el documento señala que en este caso la propuesta será considerada como “NO CUMPLE TÉCNICAMENTE”.

3. Cómo debe entenderse la presentación de los valores económicos sin centavos frente a la evaluación con dos decimales, de acuerdo con la Nota 1 de la misma página, a efectos de determinar eventuales diferencias o correcciones aritméticas.

Solicitamos, en caso de corresponder, ajustar la redacción del numeral para que el porcentaje, la fórmula de cálculo y las consecuencias de una eventual corrección aritmética sean claros y uniformes para todos los oferentes.

Lo anterior, con el propósito de garantizar que los proponentes estructuren y presenten sus ofertas económicas bajo criterios claros y que la evaluación se realice de manera uniforme.

RESPUESTA

SE ACLARA.

La expresión "cinco por cinco (5%)" es un error de transcripción. El porcentaje es el **cinco por ciento (5 %)**, y así se corregirá en el pliego definitivo.

1. **Base de cálculo:** el porcentaje se calcula sobre el valor total inicialmente ofertado, así: (valor corregido – valor ofertado) / valor ofertado × 100, tomado en valor absoluto, es decir, por exceso o por defecto.

2. **Tratamiento:** cuando la corrección aritmética supere el 5 %, la oferta será **rechazada** y no será objeto de ponderación económica. La expresión "NO CUMPLE TÉCNICAMENTE" se reemplazará en el pliego definitivo por la consecuencia de rechazo, para mayor claridad.

3. **Centavos y decimales:** el valor de la oferta se presenta en pesos colombianos, sin centavos. Si se presentan centavos, la Entidad redondeará al peso siguiente cuando la fracción sea igual o superior a 51 centavos y al peso anterior cuando sea igual o inferior a 50 centavos, sin que ello genere rechazo. Los "dos (02) decimales" a los que se refiere la Nota 1 se aplican al cálculo de los puntajes y de los promedios en las fórmulas de ponderación, y no al valor de la oferta.

OBSERVACION 06

OBSERVACIÓN No. 6 – FECHA DE REFERENCIA PARA LA DETERMINACIÓN DE LA TRM

Respetuosamente, solicitamos a la Entidad modificar el criterio establecido para determinar la Tasa de Cambio Representativa del Mercado (TRM) que se utilizará para definir el método de ponderación de las ofertas económicas, de manera que se tome como referencia la TRM vigente del día hábil siguiente al cierre del proceso de contratación.

Lo anterior, con el fin de garantizar la aplicación de un criterio objetivo, uniforme y transparente en la evaluación económica de las propuestas, evitando que la TRM utilizada corresponda a una fecha anterior al cierre efectivo del proceso.

En consecuencia, solicitamos ajustar el pliego de condiciones y establecer expresamente que la TRM certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, correspondiente al día hábil siguiente al cierre del proceso, será la que determine el método de ponderación aplicable.

RESPUESTA

SE ACOGE.

La TRM que rige para un día determinado se certifica y publica con anterioridad, por lo que, de mantenerse la regla del proyecto de pliego, los proponentes conocerían el método de ponderación antes de presentar sus ofertas. Tomar la TRM del día hábil siguiente al cierre garantiza que el método sea desconocido para todos al momento de presentar la oferta, lo que fortalece la selección objetiva y la transparencia.

En consecuencia, en el pliego de condiciones definitivo se modificará la regla así:

> "Para determinar el método de ponderación, la Entidad tomará los centavos de la Tasa de Cambio Representativa del Mercado (TRM) certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia que rija el día hábil siguiente a la fecha de cierre del proceso (fecha límite de presentación de ofertas), según el cronograma vigente al momento del cierre."

OBSERVACION 07

OBSERVACIÓN No. 7 – ACLARACIÓN SOBRE LA ACREDITACIÓN DE LA EXPERIENCIA PROFESIONAL Y ESPECÍFICA DEL PERFIL CONTADOR AVALUADOR

Respetuosamente solicitamos a la Entidad revisar la forma de contabilización de la experiencia exigida para el perfil de Contador Avaluador, en relación con la fecha de expedición de la tarjeta profesional.

1. Sustento Técnico y Jurídico

• Naturaleza de la actividad avaluadora frente al ejercicio contable: El ejercicio de la actividad avaluadora en Colombia está regulado de manera autónoma por la Ley 1673 de 2013, la cual establece que la idoneidad y habilitación legal para valuar bienes se acredita mediante la inscripción activa en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA).

• Contabilización del tiempo de experiencia: Un profesional en Contaduría Pública que se ha dedicado al campo de los avalúos no ejerce actos propios de la técnica contable tradicional (como la firma de estados financieros o dictámenes de revisoría fiscal) mientras ejerce como avaluador. Exigir que la experiencia técnica o específica sea contabilizada únicamente desde la expedición de la tarjeta profesional contable desconoce que el soporte idóneo y legal para la práctica de avalúos es la inscripción en el RAA y el título profesional respectivo.

• Proporcionalidad y no discriminación: Exigir que la experiencia en revisión/validación de avalúos dependa de la fecha de la tarjeta profesional de contador genera una barrera injustificada para profesionales que han ejercido la actividad avaluadora bajo el marco legal del RAA, limitando la pluralidad de oferentes con la idoneidad técnica requerida.

Solicitud Concreta a la Entidad

Solicitamos respetuosamente a la Entidad aclarar y flexibilizar la regla de contabilización de la experiencia para este perfil:

1. Aclarar que la experiencia profesional y específica en avalúos de este perfil pueda acreditarse alternativamente a partir de la fecha de obtención del título profesional o de la fecha de inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) en las categorías requeridas (1-2-3-5-6-7).

2. Eliminar la restricción que supedita la validez de la experiencia en avalúos de manera exclusiva a la fecha de expedición de la tarjeta profesional de contador, permitiendo validar la trayectoria de profesionales de la contaduría dedicados técnicamente al sector avaluador.

RESPUESTA

NO SE ACOGE.

El perfil exigido no es el de un avaluador cualquiera, sino el de un **Contador Público** inscrito en el RAA. Conforme a la Ley 43 de 1990, el contador público es la persona natural que, además de su título, se encuentra inscrita ante la Junta Central de Contadores y cuenta con tarjeta profesional; solo a partir de ese momento puede ejercer legalmente la profesión. Por ello, la experiencia profesional como contador se cuenta desde la expedición de la tarjeta profesional, como lo establece el pliego.

Este criterio es coherente con la función del perfil. Como se explicó en la respuesta a la Observación 04 de Ingeniería Legal S.A.S., el Contador Avaluador debe revisar y validar los avalúos desde el componente contable y financiero (clasificación, vidas útiles, depreciaciones, deterioro y reconocimiento bajo el Marco Normativo para Entidades de Gobierno), labor que exige ejercer simultáneamente como contador y como avaluador. Por ello, su experiencia específica en revisión o validación de avalúos debe haberse adquirido en calidad de profesional de la contaduría, es decir, dentro de su experiencia profesional.

La inscripción en el RAA acredita la habilitación para ejercer la actividad valuadora, pero no es un hito para contabilizar experiencia profesional, pues la inscripción en el RAA también es posible para personas que no ostentan un título profesional. Así mismo, la fecha de grado no habilita el ejercicio de la contaduría pública sin la correspondiente tarjeta.

Por lo anterior, la Entidad mantiene la regla del pliego. Se remite igualmente a la aclaración sobre el cómputo de la experiencia contenida en la respuesta a la Observación 05 de Ingeniería Legal S.A.S.

OBSERVACIONES PRESENTADAS POR: VALOR CORP SAS, mediante el identificador único de radicación CO1.MSG. 10040567 con fecha del 3/10/2026 a las 3:26:21 PM

OBSERVACION 01

PERSONAL MÍNIMO. En aras de no restringir los perfiles y así permitir mayor participación de oferentes SIN alterar las condiciones técnicas mínimas que permitan una correcta ejecución del proyecto, se sugiere a la entidad de la manera más atenta, implementar los siguientes cambios al personal requerido para el proyecto:

PERFIL	FORMACION ACADEMICA DEL PLIEGO	FORMACION ACADEMICA SUGERIDA	EXPERIENCIA			
			GENERAL DEL PLIEGO	GENERAL SUGERIDA	ESPECÍFICA DEL PLIEGO	ESPECÍFICA SUGERIDA
COORDINADOR	Profesional en arquitectura o ingeniería civil o Ingeniero catastral y Geodesta.	Incluir áreas de Administración, Economía, Ingenierías en general	-	-	-	-
AVALUADOR DE VIAS	Profesional en arquitectura o ingeniería civil o Ingeniero catastral y Geodesta.	Incluir áreas de Administración, Economía, Ingenierías en general	15 años	8 años	8 años	6 años
AVALUADOR EN MAQUINARIA	Profesional en arquitectura o ingeniería civil o Ingeniero catastral y Geodesta.	Incluir áreas de Administración, Economía, Ingenierías en general	10 años	5 años	8 años	3 años
AVALUADOR DE BIENES	-	-	10 años	5 años	8 años	3 años

CONTADOR AVALUADOR	Inscrito en el RAA en las categorías (1-2-3-5-6-7).	Eliminar categorías RAA, dado que no es necesario que el contador sea parito avaluador. Su aporte va enfocado en la revisión del aparato contable que resulte del ejercicio valuatorio.	-	-	Debe demostrar experiencia mínima de dos (2) años en la supervisión de avalúos con NIIF y/o NICSP.	Eliminar supervisión de avalúos y mantener experiencia en NIIF y/o NICSP

RESPUESTA

NO SE ACOGE.

La Entidad mantiene la formación académica y la experiencia de todos los perfiles del equipo mínimo en los términos del proyecto de pliego. Frente a cada uno de los cambios sugeridos, favor remitirse a las siguientes respuestas:

a) **Coordinador, Avaluador de Vías y Avaluador en Maquinaria (formación académica):** respuestas dadas a la Observación 01 de L&Q Revisores Fiscales Auditores Externos S.A.S. y a las Observaciones 02 y 04 de Goods & Services Consulting S.A.S.

b) **Experiencia general y específica de todos los perfiles:** respuesta dada a la Observación 05 de Ingeniería Legal S.A.S.

c) **Contador Avaluador (inscripción en el RAA y experiencia específica):** respuesta dada a la Observación 04 de Ingeniería Legal S.A.S.

Adicionalmente, se aclara que el proyecto de pliego exige al Avaluador de Vías diez (10) años de experiencia profesional y ocho (8) años de experiencia específica, y no quince (15) años como se indica en el cuadro de la observación. Así mismo, la experiencia específica del Contador Avaluador corresponde a dos (2) años en revisión o validación de avalúos, la cual se mantiene por las razones expuestas en la respuesta a la Observación 04 de Ingeniería Legal S.A.S.

OBSERVACION 02

Se solicita a la entidad aclarar, en aras de favorecer la selección objetiva y evitar confusiones, cómo se calculan para proponentes plurales los indicadores, dado que se encuentran 2 metodologías en el pliego además que se menciona un requisito adicional que deben cumplir todos los integrantes del proponente plural, contradiciendo la filosofía de los proponentes plurales:

Forma 1 del pliego

Si el Proponente es un consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura su capacidad financiera se calculará afectada por el porcentaje de participación de cada uno de los miembros, factores que una vez ponderados, se sumarán para obtener el indicador del consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura, de acuerdo a las siguientes formulas:
Índice de liquidez:

$$X = \frac{(\text{AC M} * \%\text{p}) + (\text{AC M} * \%\text{p}) + (\text{AC nM} * \%\text{p})}{(\text{PC M} * \%\text{p}) + (\text{PC M} * \%\text{p}) + (\text{PC nM} * \%\text{p})} = \geq 6.20$$

Forma 2 del pliego

CONDICIONES PARA UNIONES TEMPORALES Y CONSORCIOS

- **DOCUMENTOS Y CAPACIDAD FINANCIERA**: Los indicadores financieros para Consorcios o Uniones Temporales, serán calculados tomando la sumatoria de cada una de las partidas correspondientes de los estados financieros de cada uno de los integrantes del Consorcio o Unión Temporal.

- **REQUISITOS DE CAPACIDAD ORGANIZACIONAL**: La capacidad de organización para las uniones temporales, serán calculados tomando la sumatoria de cada una de las partidas correspondientes de los estados financieros de cada uno de los integrantes del Consorcio o Unión Temporal y no por el porcentaje de participación de sus integrantes.
En consecuencia, cuando uno o más de los miembros del consorcio y/o unión incumplan con lo establecido por el presente pliego, el resultado de la verificación (para el consorcio y/o unión temporal), será NO CUMPLE.

RESPUESTA

El numeral "Capacidad Financiera" del proyecto de pliego de condiciones establece de forma expresa, mediante fórmulas, que cuando el proponente sea consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura, los indicadores de Índice de Liquidez, Nivel de Endeudamiento y Razón de Cobertura de Intereses, así como los de Capacidad Organizacional (ROE y ROA), se calculan PONDERANDO cada componente (Activo Corriente, Pasivo Corriente, Activo Total, Pasivo Total, Utilidad Operacional, Patrimonio, Activos y Gastos de Intereses) por el PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN de cada integrante, y sumando dichos factores ponderados, conforme al Manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes de Colombia Compra Eficiente, opción 1. Esta es la metodología que rige y la que la Entidad aplicará en la evaluación de las ofertas.

La Entidad reconoce que el párrafo "CONDICIONES PARA UNIONES TEMPORALES Y CONSORCIOS" contiene una redacción contradictoria frente a las fórmulas ponderadas, al señalar que los indicadores se calculan por la sumatoria simple de las partidas de los estados financieros de cada integrante y no por su porcentaje de participación, y que el incumplimiento de uno de los integrantes genera el NO CUMPLE del proponente plural. Esta redacción corresponde a un remanente de un texto tipo que no fue ajustado para el presente proceso.

En consecuencia, la Entidad ajustará dicho párrafo en el pliego de condiciones definitivo, dejando vigente únicamente la metodología de ponderación por porcentaje de participación, sin modificar los valores de los indicadores exigidos, así:

> "Para efectos de la verificación de los requisitos habilitantes de Capacidad Financiera y Capacidad Organizacional de proponentes plurales (consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura), la única metodología aplicable es la de ponderación por porcentaje de participación descrita en las fórmulas del presente numeral. El indicador se verificará para el proponente plural en su conjunto, una vez ponderados los componentes de sus integrantes. Si el indicador resultante no alcanza el índice requerido, el resultado de la verificación para el proponente plural será NO CUMPLE."

OBSERVACION 03

ESTUDIOS ADICIONALES DEL EQUIPO DE TRABAJO.

• Coordinador de avalúos. El requisito para puntaje menciona “Posgrado en el nivel de especialización adicional en Valoración y tasación de bienes o afines” para la obtención de 10 puntos, sin embargo, en el requisito habilitante, también solicitan para este cargo “Posgrado avalúos.” Al parecer es un doble requisito dado que no es usual ni objetivo solicitar 2 especializaciones en la misma rama para el mismo profesional (aspecto muy difícil de conseguir en el mercado profesional) o por favor aclarar si el poseer el postgrado requerido en el requisito habilitante, adjudica automáticamente los 10 puntos de esa categoría de puntaje. Es decir, se solicita aclarar si el profesional requiere 2 postgrados distintos o sólo acreditando el requisito habilitante, también se obtendrían los 10 puntos del puntaje relacionado.

RESPUESTA

El posgrado en avalúos que se acredita para cumplir el requisito habilitante del Coordinador no otorga, por sí solo, el puntaje del factor "Estudios adicionales del equipo de trabajo". Como su nombre lo indica, el puntaje se otorga por formación **adicional** a la mínima exigida,

pues los factores de calidad deben reconocer ofrecimientos que superen las condiciones habilitantes.

En consecuencia, para obtener el puntaje, el Coordinador deberá acreditar un título de posgrado en valoración y tasación de bienes o afines distinto del que aporte para el requisito habilitante. A manera de ejemplo: si el Coordinador acredita como requisito habilitante una especialización en avalúos y además cuenta con una maestría en valoración y tasación de bienes, obtendrá veinte (20) puntos; si acredita dos especializaciones distintas en la materia, una servirá para el requisito habilitante y la otra para obtener diez (10) puntos. Si acredita simultáneamente especialización y maestría adicionales, se otorgará únicamente el puntaje del mayor nivel.

Para el Avaluador de Vías y los Avaluadores de Bienes, cuyo perfil habilitante no exige posgrado, el posgrado acreditado otorgará el puntaje correspondiente según lo previsto en el pliego.

OBSERVACION 04

Se solicita por favor suministrar la información de ubicación precisa (dirección o coordenadas), área construida y de terreno de los 96 Predios Urbanos y los 26 Predios Rurales mencionados como parte del alcance en el Estudio Previo para estimación adecuada de costos técnicos y logísticos de ejecución de proyecto.

RESPUESTA

Favor remitirse a la respuesta dada a la Observación 01 de L&Q Revisores Fiscales Auditores Externos S.A.S. (radicado CO1.MSG.10038132). La información de identificación predial, ubicación y áreas de los noventa y seis (96) predios urbanos y veintiséis (26) predios rurales hace parte del inventario inicial que la Alcaldía entregará al contratista. Dicha información ya se encuentra publicada en la plataforma SECOP II, como parte de los documentos del proceso, y es la que deben tener en cuenta los interesados para la estimación de los costos técnicos y logísticos; por lo tanto, no se publicará ningún anexo adicional. Se precisa que todos los predios se encuentran en la jurisdicción del Municipio de Nemocón, Cundinamarca, lugar de ejecución del contrato.

OBSERVACION 05

De la misma manera que en la observación 4, se solicita por favor suministrar la información de ubicación precisa (dirección o coordenadas), de cada uno de los 355 equipos de cómputo, 30 vehículos, 40 maquinaria y 3056 bienes muebles adicionales mencionados como parte del alcance en el Estudio Previo para estimación adecuada de costos técnicos y logísticos de ejecución de proyecto.

RESPUESTA

Los bienes muebles objeto de avalúo se encuentran asignados a las veinticinco (25) Secretarías, Oficinas, Dependencias y sedes relacionadas en el numeral 6 de los estudios previos (entre ellas el Palacio Municipal, el Almacén Municipal, las bibliotecas, las ludotecas, el Centro de Discapacidad, el Parqueadero Municipal con sus bodegas, el Parque Automotor y las bodegas de almacenamiento de inventarios), todas ubicadas en el Municipio de Nemocón. Esta información es suficiente para estimar los costos logísticos de la ejecución.

La ubicación individual de cada bien, por dependencia y por funcionario responsable, hace parte de la base de datos de almacén que la Alcaldía entregará al contratista al inicio de la ejecución (numeral 7.8 literal d de los estudios previos), pues su verificación física e individualización es precisamente una de las actividades del contrato (obligaciones específicas 2, 9 y 16). Por ello, no se publicará la ubicación de cada uno de los bienes muebles en esta etapa.

En cuanto a las cantidades de vehículos y maquinaria, se aclara que las cantidades definitivas son veinticinco (25) vehículos y treinta (30) elementos de maquinaria, conforme al Anexo 8 – Propuesta Económica del pliego de condiciones. Favor remitirse a la respuesta dada a la Observación 04 de L&Q Revisores Fiscales Auditores Externos S.A.S.

JHOINNER CAMILO MANRIQUE LOPEZ
Secretario General y de Gobierno
Nemocón – Cundinamarca