RESPUESTA OBSERVACIONES PRESENTADAS AL ANÁLISIS PRELIMINAR Y ANEXOS DE LA CONVOCATORIA ABIERTA No. 014 de 2021

El Consorcio Fondo Colombia en Paz 2019, actuando como vocero y administrador del Patrimonio Autónomo Fondo Colombia en Paz – PA-FCP, a través del presente documento, da respuesta a las observaciones, presentadas por los interesados al Análisis Preliminar y anexos del proceso, a través del correo electrónico contratos@fondocolombiaenpaz.gov.co, en el marco de la Convocatoria cuyo objeto es: *"Realizar el avalúo comercial de predios y mejoras rurales de acuerdo a la solicitud que le presente la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS conforme a los requerimiento de compra requeridos por AGENCIA PARA LA REINCORPORACIÓN Y NORMALIZACIÓN, en el marco de la política de estabilización y consolidación de los antiguos espacios territoriales."*

OBSERVACIONES PRESENTADAS

ORDEN DE PRESENTACIÓN:	**1**
INTERESADO	**AVALES LTDA INGENIERIA**
FECHA DE PRESENTACIÓN:	**22 de junio de 2021**
HORA DE PRESENTACION:	**03:52 pm**

- **Observación No. 1:**

"(…)
Una vez revisado el proceso del asunto, a continuación solicitamos a la entidad muy respetuosamente tener en cuenta las siguientes observaciones al pliego de condiciones:

Teniendo en cuenta el punto 3.3.1. EXPERIENCIA ACREDITADA DEL PROPONENTE, donde señala que este deberá acreditar la experiencia en la ejecución de avalúos comerciales de bienes inmuebles, rogamos a la entidad revise dicho requerimiento toda vez que valorar inmuebles incluso urbanos, no le garantizará a la entidad la idoneidad necesaria para que un consultor cumpla con su objeto contractual, por lo anterior es evidente que la entidad necesita un proponente que demuestre experiencia en AVALUOS RURALES-

Igualmente requerimos a la entidad, le solicite a los proponentes acrediten experiencia en AVALUOS RURALES CON ENTIDADES DEL ESTADO, por cuanto son ellas, las que verdaderamente pueden dar fe de que trabajos como el de esta convocatoria, se han ejecutado con éxito.

Ahora bien, por que buscamos que se incluya tal condición, porque el consultor debe demostrar experiencia no solo desarrollando avalúos rurales, sino además conocer la situación de orden público y las metodologías aplicables a este tipo de avalúos

Por último, si los avalúos a desarrollar son con carácter de compra para proyectos de Reforma Agraria, la entidad debía estudiar la posibilidad de exigir, experiencia en avalúos de reforma agraria con las entidades encargadas para tal efecto.
(…)"

RESPUESTA:

En atención a la observación, y teniendo que el procedimiento de adquisición de predios por negociación directa, de los cuales se requiere avaluó comercial, se encuentran en municipios objeto de intervención de la

ANT alejados del casco urbano, se considera que el proponente deberá acreditar la experiencia mínima habilitante mediante la presentación de mínimo dos (2) y máximo cinco (5) contratos y/o convenios terminados o finalizados o liquidados, antes del cierre del presente proceso, cuyo objeto se encuentre relacionado con realización y/o ejecución de avalúos comerciales de bienes inmuebles rurales, **por lo tanto se acepta la observación en relación con este ítem, y se ajustara mediante adenda.**

En relación con el aparte donde se solicita acreditar; experiencia en avalúos rurales con entidades del estado y experiencia en avalúos de reforma agraria con las entidades encargadas para tal efecto, consideramos que no es necesario, en cuanto, se requiere que los proponentes, tengan experiencia en el estudio de la estimación del precio real que tiene un inmueble en el mercado, sin tener en cuenta quien sea el solicitante del servicio.

ORDEN DE PRESENTACIÓN:	**2**
INTERESADO	**APRA AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS**
FECHA DE PRESENTACIÓN:	**22 de junio de 2021**
HORA DE PRESENTACION:	**5:54 pm**

- **Observación No. 1:**

"(…)
1. Se solicita aclarar si la propuesta debe ser remitida por OneDrive tal como lo indica el numeral 2.17 o deber ser cargada en el SECOP II, toda vez que aparece el proceso publicado.
(…)"

RESPUESTA:

El Patrimonio Autónomo Fondo Colombia en Paz como medida adicional de transparencia, realiza la publicación de la convocatoria, acta cierre, respuesta a observaciones , adendas y demás documentos del proceso emitidos por este Fondo, en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública SECOP. Esto con un fin exclusivamente informativo a la ciudadanía en general, por lo que a través del SECOP **no se adelantará proceso alguno de recepción de observaciones, propuestas y demás etapas del proceso contractual**. Ahora bien, con relación a la presentación de las propuestas, estas deberán cargarse en la plataforma OneDrive dispuesta por el P.A. FCP, para tal fin y según las condiciones señaladas el numeral 2.17 del Análisis preliminar.

La información expuesta se encuentra igualmente plasmada en el segundo párrafo del numeral 5.2 "AVISO DE CONVOCATORIA" del análisis preliminar.

- **Observación No. 2:**

"(…)
2. Se solicita la posibilidad de suministrar los anexos en formato editable, esto con el fin de agilizar el proceso de diligenciamiento.
(…)"

RESPUESTA

No se acepta la solicitud, toda vez que el propósito es generar un adecuado y seguro manejo de la información, por lo cual se busca la no modificación de los formatos.

- **Observación No. 3:**

"(…)
3. De los predios relacionados en la presente invitación, se solicita la posibilidad de suministrar el código predial nacional o la ubicación especifica de cada uno (coordinadas), eso con el fin de evaluar la viabilidad económica para cada avaluado.
(…)"

RESPUESTA

Por temas de seguridad y tomando en cuenta que en los predios objeto de avaluó se encuentra población reincorporada y sus familias, compuestas por adultos mayores y menores de edad, no es dable brindar información de ubicación exacta de los predios, por lo cual dicha información será entregada únicamente al proponente ganador.

De igual manera, se aclara al observante que con la información aportada en el ANEXO No. 18 – "ANEXO TECNICO" es posible delimitar las zonas donde se encuentran los predios para avaluó

- **Observación No. 4:**

"(…)
4. Aunado a lo anterior, se solicita indicar si los predios presentan construcciones y/o mejoras. Nos pueden suministrar información al respecto (áreas)?
(…)"

RESPUESTA

Tal como se establece en el "ANEXO No. 18 - ANEXO TECNICO "CONDICIONES TECNICAS PARA LOS AVALUOS COMERCIALES" el avaluó comercial deberá contener *"(..)el análisis y estudio que realice el avaluador deber tener en cuenta aquellas mejoras, construcciones, plantaciones, etc que hayan sido realizadas por el propietario u ocupante del predio m s no por terceros, teniendo en cuenta que en esos predios se encuentran ubicados los antiguos espacios territoriales de capacitación y reincorporación creados por el Gobierno Nacional"*

Lo que representa que la Agencia Nacional de Tierras NO cuenta con la información requerida.

- **Observación No. 5:**

"(…)
5. Los cultivos o especies vegetales, maderables, entre otros, ¿serán objeto de. valoración? Que información suministrara la entidad para su valoración?
(…)"

RESPUESTA

Tal como se establece en el "ANEXO No. 18 - ANEXO TECNICO "CONDICIONES TECNICAS PARA LOS AVALUOS COMERCIALES" el avaluó comercial deberá contener *"(..)el análisis y estudio que realice el avaluador deber tener en cuenta aquellas mejoras, construcciones, plantaciones, etc que hayan sido realizadas por el propietario u ocupante del predio m s no por terceros, teniendo en cuenta que en esos predios se encuentran ubicados los antiguos espacios territoriales de capacitación y reincorporación creados por el Gobierno Nacional".* Por lo tanto dentro de la información suministrada por la Agencia Nacional de Tierras, se entregara

un INFORME TECNICO AGRONOMICO, en el que se describirá las plantaciones existentes y corresponderá al avaluador su respectiva valoración.

- **Observación No. 6:**

"(…)
6. Se solicita indicar cuantos y cuales de los inmuebles relacionados en el proceso, corresponde únicamente a la valoración de construcción o mejoras.
(…)"

RESPUESTA

En la actualidad la Agencia Nacional de Tierras – ANT, no cuenta con esta información, pero se espera obteneral al momento de efectuar la ejecución del contrato, producto de la presente convocatoria.

- **Observación No. 7:**

"(…)
7. De acuerdo con el Anexo No. 18, Características técnicas del bien o servicios indica: "De ser necesario el evaluador deberá obtener la información adicional cartográfica y Técnica que se requiere para la correcta identificación y localización del bien o bienes a avaluar.", así mismo el ítem 2.3.2 Obligaciones Especificas del Contratista numeral 7, literal o. indica que se deber anexar: "Plano de clases agrologicas en pdf de los predios ubicados dentro de la jurisdicción del IGAC". Respecto a lo anterior, dichos costos deben ser tratados como reembolsables o deben ser asumidos por el contratista
(…)"

RESPUESTA

Dentro de los insumos suministrados por la Agencia Nacional de Tierras, esta el plano topográfico y toda la demás información técnica-cartográfica requerida, así como el insumo de visita técnica de caracterización agronómica, por lo anterior el avaluador no tendrá que incurrir en un gasto distinto que la visita del predio para la valoración junto con las actividades que ello implica.

- **Observación No. 8:**

"(…)
8. De acuerdo con el Anexo No. 18, respecto a las Zonas Homogéneas Físicas, estas deber anexarse como soporte al aval o solamente deben ser consultadas para extraer la información requerida?
(…)"

RESPUESTA

En relación con el mismo, se precisa que únicamente deben ser consultadas para la extracción de la información requerida.

- **Observación No. 9:**

"(…)
9. Del anexo No. 18, Otros requerimientos. El numeral 3: "Contar con mínimo 7 años de experiencia especifica en avalúos de predios rurales, lo cual ser acreditado con el Registro única proponentes y certificaciones". Se

solicita aclarar si este requerimiento aplica para el proponente (persona jurídica), o para los evaluadores que se presenten para el presente proceso.
(…)"

RESPUESTA

Es únicamente para los Peritos avaluadores, quienes además deberán estar inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA).

- **Observación No. 10:**

"(…)
10. Aunado a lo anterior, del numeral 4 "Entregar los informes de avaluó comercial en forma física y digital en un plazo de máximo 15 días hábiles, contados a partir de la fecha de entrega de la documentación completa al contratista por parte de la ANT". Se entiende que el tiempo de entrega por avaluó por inmueble es de 15 días hábiles, Es correcta esta afirmación?
(…)"

RESPUESTA

La interpretación dada por el observante es correcta, en consecuencia el avaluo por inmueble debe entregarse dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha de entrega de la documentación completa al contratista por parte de la ANT.

- **Observación No. 11:**

"(…)
11. Para aquellos que presenten problemas de ocupación o que se encuentran en zonas que presentan problemas de orden publico, se solicita indicar si al momento de realizar las visitas de inspección a los predios, se dará acompañamiento al avaluador designado por el proponente, esto con la finalidad de garantizar su seguridad y el acceso al inmueble.
(…)"

RESPUESTA

En caso de presentarse dichas situaciones de orden publico en las zonas donde se encuentran los inmuebles objeto de avaluo, se evaluara por parte de la entidad el posible acompañamiento al avaluador.

- **Observación No. 12:**

"(…)
12. De acuerdo a la normatividad vigente, el solicitante, debe de hacer entrega de la siguiente información, acorde con el Decreto 1420 de 1998: "Articulo 13. La solicitud de realización de los avaluos de que trata el presente decreto deber presentarse por la entidad interesada en forma escrita, firmada por el representante legal o su delegado legalmente autorizado, señalando el motivo del avaluó y entregado a la entidad encargada los siguientes documentos:

1. *Identificación n del inmueble o inmuebles, por su dirección y descripción de linderos.*
2. *Copia de la cedula catastral, siempre que exista.*
3. *Copia del certificado de tradición y libertad del inmueble objeto del aval o, cuya fecha de*

expedición no sea anterior en m s de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.

4. *Copia del plano del predio o predios, con indicación de las áreas del terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble motivo de aval o, según el caso.*
5. *Copia de la escritura del r gimen de propiedad horizontal, condominio o parcelación cuando fuere del caso.*
6. *Copia de la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito, en la parte que haga relación con el inmueble objeto del avaluó. Se entiende por reglamentación urbanística vigente aquella expedida por autoridad competente y debidamente publicada en la gaceta que para el efecto tenga la administración municipal o distrital."*

Con lo anterior, se solicita aclarar que documentación suministrar el contratante para la ejecución del objeto del proyecto en cuestión.
(…)"

RESPUESTA

Se acoge la observación parcialmente, por lo tanto, se efectuará la correspondiente modificación mediante adenda, donde se aclara que la Agencia Nacional de Tierras – ANT, efectuará la entrega de los siguientes documentos al proponente seleccionado:

- Certificado de la CAR
- Certificado uso de suelo de Planeación Municipal
- Fotocopia del documento de identidad del propietario
- Paz y salvo por concepto de impuestos (predial, complementarios y valorización) y servicios públicos
- Folio de matricula inmobiliaria
- Escrituras públicas en copia auténtica y documentos que acrediten propiedad privada (sentencias y resoluciones)
- Certificado Inscripción Catastral (Es aceptable la copia del recibo de pago del impuesto predial, resolución de aclaración de cabida y linderos expedida por el IGAC o certificado catastral especial).
- Informe de Estudio Jurídico preliminar
- Informe de Visita Técnica
- Informe de Levantamiento Topográfico
- Informe de Estudio Jurídico complementario
- Cruce Geográfico
- Resolución de cabida y linderos (En caso que aplique)

Dado en Bogotá D.C., a los treinta (30) días del mes de junio de dos mil veintiuno (2021).

CONSORCIO FONDO COLOMBIA EN PAZ 2019
VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO COLOMBIA EN PAZ